

Detaljplan 463

Detaljplanebeskrivning



*Uptill: Vy från väster från Västra Mannerheimleden mot Tolksivägens korsning.
Arkitekthit Anttila & Rusanen Oy, 4.11.2014.*

Nertill: Fågelperspektiv på området från nordväst. Stadsplaneringen 17.3.2017.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

Borgåporten norra

Stadsdel 22

**kvarteren 431, 460 och 461, delar av kvarteret 432
samt special-, rekreations- och gatuområdena**

Ändring av detaljplanen

Ändringen av detaljplanen gäller kvarter 431, en del av kvarteret 432 samt rekreations-, gatu- och trafikområden i stadsdel 22.

Västra åstranden

Rådmansgatan, Magistratsgatan
Tolkisvägen

Detaljplanens anhängighet:

Stadsutvecklingsnämnden beslöt 8.2.2011 § 13 att inleda ändringen av detaljplanen.

Behandling av detaljplanen:

Detaljplanförslaget i stadsutvecklingsnämnden 11.4.2017 § 81

Detaljplanförslaget i stadsstyrelsen 21.8.2017 § 275

Detaljplanen godkänns: Stadsstyrelsen 30.8.2017 § 75

1.2 Planområdets läge

Ändringen av detaljplanen gäller norra delen av området med flervåningshus vilket är känt som Borgåporten eller nedre Näse. Som en följd av utvecklingen av stadsstrukturen på västra åstranden, vilken fick sin början med den Moderna trästaden i början av 2000-talet, räknas också området Borgåporten numera som en del av centrumets utvidgningsområde på Borgå ås västra sida, Västra åstranden.

Området avgränsas i väster av Tolkisvägen, i norr av regionväg 170 som är känd som Västra Mannerheimleden och i öster av Magnus Erikssonsgatan. En del av Tolkisvägen hör också till detaljplanområdet. I söder gränsar området till tomten för flervåningshus, lekparken och den underutnyttjade före detta spelplanen vid Borgmästargatan (bilaga 1).

1.3 Målet med detaljplanen

Målet är att utreda hur stadsstrukturen i området kan göras tätare genom kompletterande byggande. De mera detaljerade målen, som också antecknats i avtalet om planeringsstart, är att man ska utveckla stadsbilden i området och i fråga om skalan anpassa området till de nya kvarteren på västra åstranden, stöda självständigt boende för äldre personer genom hissar och lösningar i de enskilda bostäderna, anvisa byggrätt för källarvåningarna ovanför markytan, bygga till på bostadstomterna, ersätta värmecentralsbyggnaden med nybyggnader, utreda parkeringslösningarna på ett övergripande sätt och speciellt att säkerställa att lederna för lätt trafik är ändamålsenliga. Dessutom undersöks det hur de befintliga landsvägarna kan ändras till stadsgator, vilket stöds av nytt byggande som anvisats vid gatan.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Målet med detaljplanen.....	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	2
1.5	Förteckning över beskrivningens bilagor	4
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	4
	källmaterialförteckning.....	4
2	SAMMANDRAG.....	4
2.1	Planprocessens skeden	4
2.2	Detaljplan	5
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	5
3	UTGÅNGSPUNKTER	5
3.1	Utredning över förhållandena i planeringsområdet	5

3.1.1	Allmän beskrivning av området.....	5
3.1.2	Naturmiljön.....	5
3.1.3	Bebyggd miljö.....	6
	Beskrivning av planeringsområdets byggnadsbestånd i sammandrag.....	6
	Bakgrunden till planeringen av Borgåporten	6
	Borgåportens byggnadsskeden.....	8
	Granskning av Borgåportens kulturhistoriska betydelse	10
	Det omkringliggande byggnadsbeståndet.....	12
3.1.4	Markägande	12
3.1.5	Trafik	13
3.1.6	Teknisk försörjning.....	13
3.1.7	Tjänster	13
3.1.8	Innevånare och arbetsplatser	14
3.1.9	Grundvatten och jordmån	14
3.1.10	Störfaktorer	14
3.2	Planeringssituation.....	14
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet	14
	De riksomfattande målen för områdesanvändning	14
	Landskapsplan	14
	Generalplan.....	15
	Detaljplan	15
	Byggnadsordning	15
	Tomtindelning och register.....	15
	Baskarta	15
	Byggförbud	15
	Borgåporten, tilläggsvåningar och förnyande av balkongerna. Förhandsutredning och projektplan, Vahanen Oy, 4.4.2014.	15
4	SKEDEN UNDER PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	16
4	Behov av detaljplaneplaneringen.....	16
4.2	Start av planeringen och beslut gällande den	16
4.3	Deltagande och samarbete	16
4.3.1	Intressenter	16
4.3.2	Anhängiggörande.....	16
4.3	Deltagande och förfaranden för växelverkan	16
4.3.4	Myndighets-samarbete.....	17
4.4	Mål för detaljplanen	17
4.5	Alternativ för detaljplanlösningen	17
4.5.1	Åsikter och beaktandet av dem	18
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	19
5.1	Planstruktur	19
5.1.1	Skala	19
5.1.2	Tjänster.....	21
5.1.3	Trafiknätet.....	21
5.1.4	Parkering.....	21
5.1.5	Tomtdelning	22
5.2	Uppfyllandet av målen gällande miljöns kvalitet.....	23
	Stadsbild och -struktur	23
5.3	Områdesreservationer	23
5.3.1	Kvartersområdena:	23
	Kvartersområde för bostadsvåringshus (AK)	23
	Kvartersområde för bostadsvåringshus (AK-1)	23
	Kvartersområde för bilplatser (LPA-1).....	23
	Kvartersområde för bilplatser (LPA-2).....	23
5.3.2	Gårdsområdena:.....	23
5.3.3	Rekreatiomsområden:.....	24
5.3.4	Specialområden:	24
5.4	Konsekvenserna av planen.....	24

5.4.1	Konsekvenser för samhällsstrukturens utveckling.....	24
5.4.2	Konsekvenserna för den byggda miljön, områdets kulturhistoriska nivåer och stadsbilden...	24
5.4.3	Konsekvenser för naturmiljön	27
5.4.4	Konsekvenserna för trafikförhållanden och parkering	27
5.5	Planens förhållande till riksomfattande målsättningar för områdesanvändning	27
5.6	Störningsfaktorer i omgivningen.....	28
5.7	Planbeteckningar och -bestämmelser	28
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	28
6.1	Styrning av genomförandet	28
6.2	Tidsplan för genomförandet	29

1.5 Förteckning över beskrivningens bilagor

- Bilaga 1. Områdets läge
- Bilaga 2. Nuvarande detaljplan
- Bilaga 3. Utdrag ur detaljplanskartan och -bestämmelserna
- Bilaga 4. Illustration
- Bilaga 5. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 6. Sammanfattning om ordnande av hörande
- Bilaga 7. Anvisning om byggsätt
- Bilaga 8. Karta över tomtindelningen

1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

källmaterialförteckning

- Hur detaljplaneringen för västra åstranden framåtskred i början av 2000-talet. Historia, landskapsstruktur, byggnadsbestånd Utredning som grund för detaljplaneringsarbetet. Stadsplaneringsavdelningen, februari 2006, revidering 2015.
- Selvitys Länsirannan mahdollisista muinaisjäännöksistä (utredning om eventuella fornlämningar på västra åstranden), detaljplan 498, Västra åstranden, stranden för kultur och fritid, stadsplanering, vår 2015.
- Bullerutredning för Borgå 2013, Ramboll Finland Oy, 12.6.2013.
- Borgåporten, tilläggsvåningar och förnyande av balkongerna. Förhandsutredning och projektplan, Vahanen Oy, 4.4.2014.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Ägarna till områdets byggda fastigheter, tre bostadsbolag och bolaget som äger tomten till den före detta värmecentralen som befinner sig mitt på området, kontaktade staden och framförde sina utvecklingsmål för första gången år 2008. En förutsättning för områdets utveckling är tilläggsbyggande och ändring av detaljplanen. I samarbete definierades målsättningarna mer detaljerat och man gjorde upp ett avtal om att starta detaljplaneringen.

Stadsutvecklingsnämnden beslöt 8.2.2011 § 13, att stadsplaneringen ges i uppdrag att ändra detaljplanen för Borgåporten och tillhörande områden. Utkastet till detaljplanen för hela det så kallade Borgåportens område fanns till påseende under våren 2012. Den södra delen avskildes från detaljplansområdet för att senare bearbetas som ett eget detaljplansprojekt och områdena längs Tolkisvägen och den så kallade Västra Mannerheimleden togs med i detaljplanen. Det nya utkastet fanns till påseende vid årsskiftet 2013–2014. I förslagsskedet avskildes Västra Mannerheimleden från detaljplansområdet för att senare lösas som en del av planen för Näsebackens område.

2.2 Detaljplan

Användningssyftet för kvarteren på detaljplanens område är nästan uteslutande boende i flervåningshus. Närmast för tilläggs våningarna som byggs godkänner man också kontorsanvändning i liten skala i samband med boendet. I jämförelse med planen som gäller för tillfället växer den totala mängden byggnadsrätt avsevärt. Det är frågan om en detaljplanslösning som befrämjar ett kompletteringsbyggande av flervåningshus i stor skala.

Parkeringen för tre nya bostadsflervåningshus är strukturell, dvs. befinner sig i en parkeringsanläggning. För övrigt kan parkeringen också lösas på markplanet. Området korsas av viktiga leder för lätt trafik. Fastigheternas gränser ändras. På områdets sydöstra del lämnas ett parkområde, där lekparken med den ledda s.k. parkantverksamheten som nu erbjuds på områdets södra sida kan placeras.

För kvarteren på detaljplanens område har sammanlagt 57 660 m² vy anvisats. Detta motsvarar tomteeffektivitet $e = 1,44$. Dessutom har man på de offentliga områdena anvisat sammanlagt 100 m²vy bygglov för parktransformatorer och lekplatsbyggnader. På områdets två flervåningshustomter på Rådmansgatan 2–12, måste man vid uppgörandet av planförslaget 2017 till våningsytan räkna ca 26 961 m²vy som förverkligats byggande. Om planen förverkligas i sin helhet växer det totala byggandet alltså 30 799 m² vy jämfört med den nuvarande situationen, om man inte beaktar den före detta värmecentralen i kvarter 432 som snart kommer att rivas.

På detaljplanens område finns ungefär 292 flervåningshusbostäder och i dem bodde år 2016 ca 386 innevånare. Genom att bygga tilläggs våningar kan man på området producera 80–100 nya bostäder och genom nybyggnad 270–320 nya bostäder. Detaljplanens totala dimensionering omfattar således 640–720 bostäder, vilket borde motsvara 750–1 000 innevånare. Dessutom finns det på området inom parkverksamheten några deltidsarbetsplatser och möjlighet till med boende jämförbar kontorsanvändning vid byggandet av tilläggs våningar i de s.k. låga husen.

Parkeringen för tre nya bostadsflervåningshus är strukturell, dvs. befinner sig i en parkeringsanläggning. För övrigt kan parkeringen också lösas på markplanet. Området korsas av viktiga leder för lätt trafik. Fastigheternas gränser ändras. På områdets sydöstra del lämnas ett parkområde, där lekparken med den ledda s.k. parkantverksamheten som nu erbjuds på områdets södra sida kan placeras.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Den nuvarande fastighetsägaren har i början av 2017 sålt den före detta värmecentraltomten i kvarter 432 till ett byggnadsföretag. Den nya fastighetsägaren kommer troligtvis att inleda uppförandet av ett stort flervåningshus med bostäder och en parkeringsanläggning snart efter det att planen träder i kraft. När det gäller de övriga tomterna och tilläggs våningarna kan planen också förverkligas långsamt, eftersom byggare för dessa ännu inte finns. Byggandet vid Tolkisvägen förutsätter att vattenförsörjningsledningarna delvis förnyas. Det skulle vara bra om utvecklingsplanen för Västra Mannerheimleden (landsväg 170) skulle vara klar innan tomterna längs leden bebyggs. Förverkligandet av planen för förutsätter markanvändningsavtal.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning över förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området
Planeringsområdet omfattar två bebyggda våningshustomter, den delvis bebyggda värmecentralstomten samt park- och gatuområden mellan tomterna. Också delar av de nuvarande landsvägarna ingår i området.

Planeringsområdets storlek är ca 5,7 ha.

3.1.2 Naturmiljön

På området finns både naturlig och planterad växtlighet. När våningshusområdet Borgåporten byggdes i slutet av 1960 talet var en stor del av området odlingsmark. På området har man planterat ett trädbestånd bestående av många olika arter, som på över fyra decennier har uppnått imponerande

dimensioner. Området kännetecknas också av vidsträckta ängsområden. Längs Rådmanngatan har man planterat en allé som inte har lyckats speciellt bra. Parkområdet på norra sidan av Rådmanngatan är ett förtjusande grönområde mellan bostadsområdet och gamla landsvägen. Vägrenen längs Tolkisvägen har växt igen av naturligt trädbestånd.

En stor del av området är grundvattenområde som är viktigt för vattentäkten, vilket gör att speciell uppmärksamhet bör riktas på att skydda grundvattnet. Områdets byggbarhet varierar. På den norra delen och västra delen av de bebyggda bostadstomterna finns enligt erfarenhet fint morängrus. Områdets västra kant är Tolkisvägens vägbank, där det t.o.m. lär finnas konstruktioner med träpålar. På områdets östra del har man vid noggrannare undersökningar också funnit lerskikt under grusskikten, vilket ger besvärliga grundläggningsförutsättningar.



Vy över planeringsområdet från sydväst 25.5.2016. Området är på bilden markerat med den ljusa linjen.

3.1.3 Bebyggd miljö

Beskrivning av planeringsområdets byggnadsbestånd i sammandrag

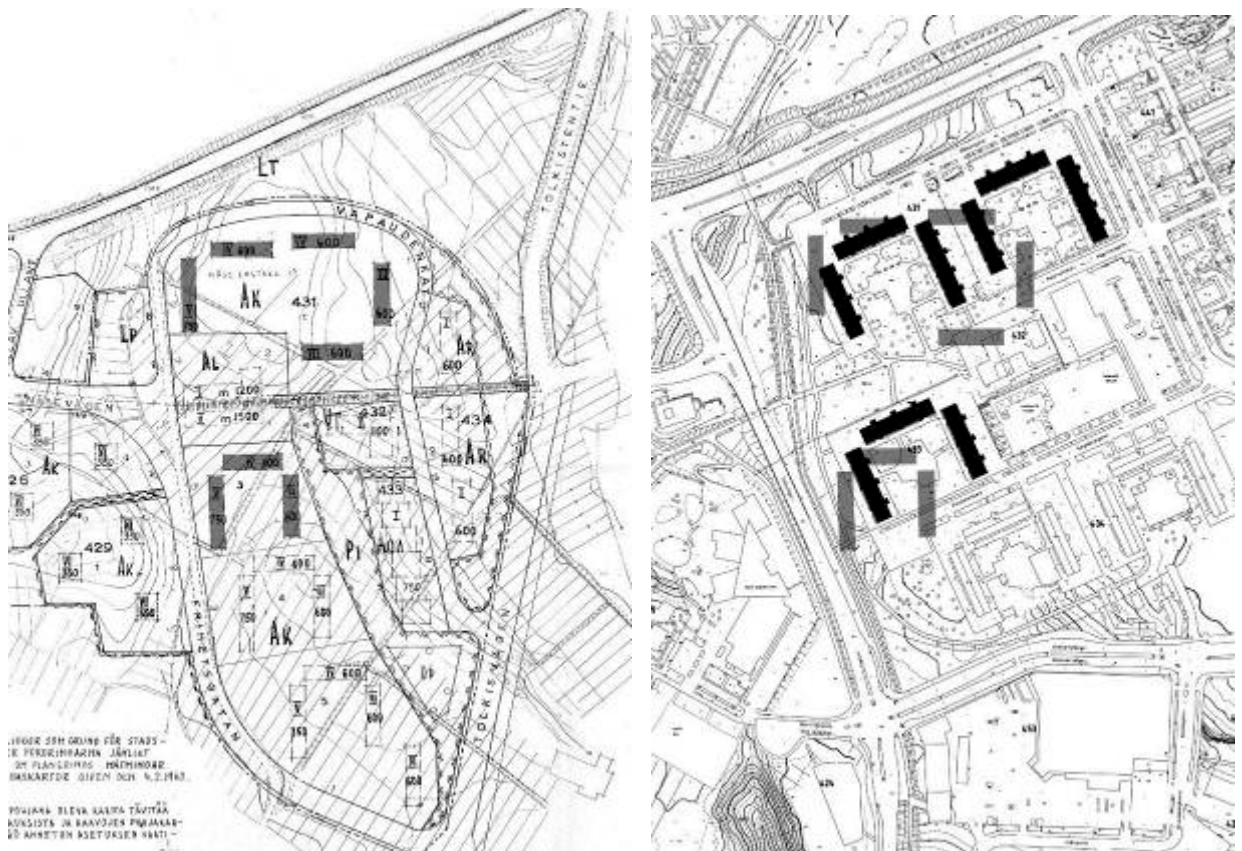
Tomterna med flervåningshus i Borgåporten är förhållandevis effektivt bebyggda, men eftersom de har byggts i U-form ger både gårdarna på tomterna och parkområdena utanför tomterna ett glest och lummigt intryck. Områdeseffektiviteten är däremot inte så god. Flervåningshusen (på planeringsområdet) byggdes under åren 1967–1969 och enligt det nuvarande sättet att kalkylera våningsyta är deras sammanlagda förverkligade omfattning ca 26 961 m²vy.. I siffran ingår också de nya hisstornen som färdigställdes 2013. Omfattningen vid planeringstidpunkten var 21 258 m² vy, eftersom de s.k. källarvåningarna på marknivå kunde förverkligas förutom den planerade byggrätten om våningarna innehöll hjälputrymmen. Området kantas i väster och norr av fritt växande parkområden med många olika trädslag. I södra delen av området finns lummigt parkområde samt värmecentralens tomt, som har bebyggts endast delvis. Värmecentralbyggnadens storlek är ca 380 m².

Bakgrunden till planeringen av Borgåporten

Området på västra åstranden sågs allt mer som centrumets utvidgningsområde efter det att bron på Mannerheimvägen byggdes. Bron öppnades 1957. Västra åstranden var på den tiden odlingsområde och närheten av stranden fanns en ansenlig mängd industribyggnader, såsom träföreningsindustri,

båtvarv och dåvarande Oy Fiskars Ab:s stora fabriksområde som befann sig på den nuvarande konstfabrikens område. I generalplanen 1968 garaderade man sig för en kraftig befolkningstillväxt som skulle få plats på västra åstranden. På den tiden tänkte man sig att stadens administrativa centrum någon gång på 1980–90-talet skulle flyttas till området i närheten av den nuvarande moderna trästaden (Porvoon kaupungin historia V, 2008, s. 176).

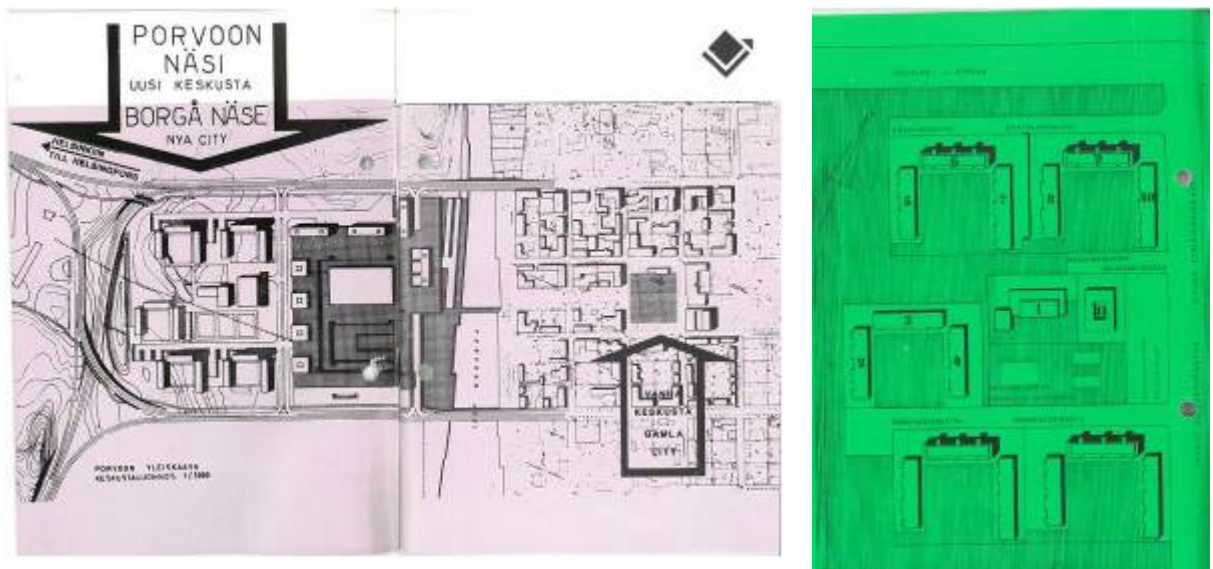
Planeringen av flervåningshusområdet som var bekant under namnen Borgåporten, Näseporten och Nedre Näse inleddes i början av 1960-talet. Borgå stad började förbereda ett avtal om utbyggnaden av området med Lahtisföretaget Valubetoni Oy. Föravtalet som 1965 slöts mellan staden och byggnadsföretaget föregicks av markanvändningsplanering. Arkitektkontor Erik Castrén och Lauri Saarinen från Lahtis började skissa på ett bostadsområde i Näse gårds odlingslandskap som huvudsakligen ägdes av staden. Det första utkastet i form av en detaljplanskarta som hittas i stadens arkiv för stadsplanering från mars 1964 återspeglar att man planerade en skogsförort. Området befann sig visserligen på ett åkerområde som sluttade svagt österut mot ån, det vill säga väster om nuvarande konstfabriken och dåvarande Oy Fiskars Ab:s fabriksområde. Vägbanken för landsväg 170, som numera är känd som Västra Mannerheimleden, hade byggts i planeringsområdets nordvästra del i mitten av 1950-talet. Planeringsområdet gränsade i väster på denna detaljplanskarta från 1964 en aning odefinierat till olika fastighetsgränser. I öster på åns sida avgränsades området av "Tolkisvägen", vars dragning grundade sig på den dåvarande generalplanen. Men Tolkisvägens dragning ändrades snart, eventuellt i samband med beredningen av 1968 års nya generalplan, och utgjorde i denna version en tydlig gräns för det tillgängliga planeringsområdet åt väster. I den allmänna markanvändningsplaneringen reserverades området mellan ån och bostadsområdet som centrumets utvidgningsområde. Samtidigt hade man förhandlat med Oy Fiskars Ab om dragningen av den nya huvudgatan som skulle bli fortsättningen på Alexandersgatans bro, som redan i detta skede begränsade gränsdragningen för bostadsområdet i söder. Dessa randvillkor ledde otvivelaktigt till att planen snabbt under åren 1965–66 anpassades till empirestadsdelens koordinater och fick sitt rutplansmässiga utseende. I mitten av 1960-talet påskyndades planeringen troligtvis också av den stora mängd nya bostäder som behövdes i regionen eftersom byggandet av ett oljeraffinaderi pågick på Borgå landskommuns sida i Sköldvik. I Borgå landskommun byggde man förorten Gammelbacka och Borgå stad var också tvungen att ta sitt ansvar för bostadsbehovet. Borgå stad och landskommunen fusionerades i början av 1997 (Borgå adsplaneringsarkiv, diverse okatalogiserade källor).



Till vänster områdesplanen från 1964 med antalet hus som planerades för det första byggnadsskedet skuggade. Till höger den nuvarande baskartan och Bostads AB Borgåports hus från första byggnadsskedet svärtade och placeringen av husen enligt den tidigare områdesplanen enligt vänstra bilden på den nuvarande baskartan.

Borgåportens byggnadsskeden

Området började byggas på planeringsområdet 1967. I samband med marknadsföringen av Borgåportens område, hänvisade redan namnet "Borgå Näse, nya City" till en helhetsvision, där man enligt generalplanen skulle bygga ett nytt affärscentrum mellan området och ån. "Kraftiga" trafikleder omringar området från alla sidor i generalplanens centrumutkast som finns på broschyrens första sidor. Man planerade en parkzon med tillhörande broar avsedd endast för fotgängare som skulle leda från torget till området. Detaljplanen beskrevs som modern, klar, rätlinjig och öppen. Bostadsbyggnaderna var grupperade i mot söder öppnande U-formade grupper bestående av tre hus var. Bland dessa husgrupper fanns ett köpcentrum, värmecentralen och en simhallsbyggnad som skulle ägas av bostadsbolagen och användas gemensamt. Målsättningen med byggnadsgrupperna i U-form var att åstadkomma gårdsmiljöer som var soliga, skyddade från bilar och speciellt avsedda att leka på. Ifråga om byggnadsteknik framhävde man elementbyggnadstekniken, som också i ekonomiska lösningar garanterar hög boendekvalitet, trivsel och ljudisolering. För uppförandet och marknadsföringen ansvarade Valubetoni Oy Från Lahtis. För arkitektplaneringen ansvarade Arkitektkontor Erik Castrén och Lauri Saarinen från Lahtis. Till Valubetoni hörde också det 1965 grundade företaget Ruutubetoni Oy, som hade betongelement- och industribetongproduktion i Borgå.



Utdrag ur försäljningsbroschyren för Borgåportens område omkring 1969. Till vänster områdets placering omringat av "kraftiga" nya trafikleder som en del av Borgås nya centrum. Till höger en detaljerad bostadsområdesplan, där de nummerade husen beskriver det första och också genomförda byggnadsskedet. Simhallen markerad med nummer 1 blev aldrig byggd, utan endast områdets värmecentral vid dess västra gavel.

(Försäljningsbroschyren för Borgåportens område: Borgå Näse, Nya City, 1967 och broschyrens förnyade utgåva, odaterad, troligtvis från omkring 1969).

När två byggnadsgrupper i U-form, värmecentralen och köpcentret hade färdigställts på planeringsområdet, byggde Valubetoni Oy en tredje byggnadsgrupp på planeringsområdets sydvästra sida med adressen Borgmästargatan 1–5. Därmed var Bostads AB Borgåport klart och områdets första detaljplan, nummer 31 (fastställd 1966), var förverkligad i praktiken. Planeringen framskred stegvis till södra sidan av Borgmästargatan, som det framgår av förklaringarna till detaljplan nummer 44 (fastställd 1970). Från denna del av områdets planeringshistoria finns ett förhandlingsprotokoll från juni 1968. Då hade man undertecknat ett avtal angående de kommunaltekniska arbetena. Trädgårdsmästaren Erkki Kivivuori hade gjort upp en parkplan för parkområdet runt Bostads AB Borgåport och det verkade som om den skulle förverkligas. I förhandlingsprotokollet har man antecknat, att byggandet av simhallen, som enligt entreprenadavtalet var planerad att byggas som fortsättning på värmecentralen, skulle inledas först när tomterna på södra sidan av Borgmästargatan hade överlåtits till Valubetoni Oy och till största del var bebyggda.

I förklaringen till den 1970 fastställda detaljplanen nummer 44 konstateras det, att "kvarter 434 fastställdes inte tidigare, eftersom staden inte hade området i sin helhet under kontroll". Kvarter 434 befinner sig också i dag söder om Borgmästargatan och där finns på adressen Borgmästargatan 2–12 de nyaste husen på Borgåportens område. Vägplanen för Tolkis-Borgåvägen hade fastställts. Då konstaterade man att det på södra sidan av kvarter 434 "i sinom tid kommer att gå en kraftig trafikled förbi affärscentrumet som fortsättning på Alexandersgatan. Detta kommer att befria Mannerheimsgatan

från belastning”. Med detaljplan nummer 44 byggdes Näsehöjd Bostads Ab:s hus på adressen Borgmästargatan 8–12. Medan byggnadsarbetena pågick, gick Valubetoni i konkurs ungefär 1971 och entreprenaden slutfördes av Salpausselän Rakennus Oy.

Den sista tomten på Borgåportens område, Näsebro Bostads Ab:s fastighet på adressen Borgmästargatan 2–6, blev planlagd 1973 (detaljplan 79), när man hade lyckats få ett ”visst hörn av tomten” i stadens besittning från Oy Fiskars AB . På grund av att stadens avtalspart Valubetoni Oy hade gått i konkurs blev simhallen inte byggd och därmed uppfylldes inte byggavtalet för området fullständigt. För den arkitektoniska planeringen av Näsebro fastighet ansvarade arkitektkontor Vuorelma och Salo från Salpakangas i Hollola. Således avviker fastigheten till sin arkitektur från det övriga området som har planerats av Castrén och Saarinen. Objektets entreprenör var Salpausselän Rakennus Oy. Eftersom simhallen blev en ouppfylld dröm, byggde man i källaren på höguset på Borgmästargatan 4 en simbassäng i anslutning till bolagsbastun. På den tiden, i början av 1970 talet, blev simbassänger allmänna också i egnahemshus och var den modernaste och finaste lyxen man kunde tänka sig för att höja boendenivån.



Byggnadsbeståndets färdigställningsår på Borgåportens område, fastställt enligt bygglovens slutgranskningsdag. De kursiva årtalen avser färdigställningstidpunkterna för de sammanlagt 35 nya hisstornen som byggdes i områdets så kallade låga hus. Den 1971 färdigställda köpcenterbyggnaden revs för att ge plats åt Lidl-butiken som känns igen på sitt röda tegeltak. Den 2012 färdigställda grannfastigheten som syns på bildens nedre kant hör inte till Borgåportens område. Flygbild från juli 2014

Granskning av Borgåportens kulturhistoriska betydelse

Borgåportens område är till sitt utseende homogent och det är byggt som ett områdesobjekt inom en kort tid. De första nio husen färdigställdes 1967–70 och de övriga sex 1971–75. Värmecentralen färdigställdes i samband med de första husen 1967 och köpcentret 1971. Köpcentret revs i början av 2000-talet och i stället byggde man 2003 den nuvarande dagligvaruaffären. Lite senare byggde man i Vårberga på området Vårberga I 18 bostadsvåningshus under åren 1970–73 och på området Vårberga II 16 hus under åren 1974–78. På grund av sin blandade kvartersstruktur kan Vårberga inte ses som en lika homogen helhet av förortshöghus som Borgåporten. Förorterna Estbacka och Gammelbacka på f.d. Borgå landskommuns sida representerar också förortsbyggandet i samma ekonomiska region från samma era på 1960–70-talet och också de byggdes mycket snabbt. I Estbacka byggde ett litet affärscentrum och tio bostadsvåningshus 1973–74 och ytterligare två hus 1977. På områdena Tornstigen/Slingervägen och Sältingsvägen byggdes 1970–73 18 bostadsvåningshus och under åren 1974–75 ytterligare sju. Gammelbackas utbyggnad från småhusområde till förort hade inletts redan år 1964 vid Bofinksvägen, där fem bostadsvåningshus färdigställdes fram till 1969. Genom en dylik riktningsgivande granskning kan man dock lägga märke till att Borgåporten på sin tid inte var fullständigt unikt i den ekonomiska regionen som ett homogent och snabbt uppfört område. Dess läge i närheten av centrum är trots det intressant och verkar erbjuda avvikande kulturhistoriska förutsättningar jämfört med en typisk skogsförort.



Till vänster en flygbild som troligtvis stammar från 1958 och till höger, för att illustrera Borgåportens läge, samma bild kombinerad med baskartan från 1978. Från utgångspunkten som syns på flygbilden började man planera Borgåportens område i början av 1960-talet. Den så kallade Västra Mannerheimleden och fältvägen som på bilden syns i närheten av Tolkisvägen var på den tiden helt nya och byggdes samtidigt med Mannerheimgatans bro.

Till att börja med baserade sig planeringen av Borgåporten på det tidiga 1960-talets skogsförortsplaneringsideologi. Men själva området låg trots det på ett åkerområde nästan utan trädbestånd. Det var meningen att skog skulle sättas senare, vilket också verkställdes på Borgåportens område. I stadsplaneringsarkivet finns en plan som redan 1964 gjordes upp i form av en detaljplanskarta, där gator som följer de naturliga formationerna inramar fritt i landskapet utplacerade U-formade våningshuskvarter, radhuskvarter och t.o.m. småhuskvarter. I planen har man dessutom reserverat plats för ett affärscentrum och en lekplats (se bild på sidan 8).

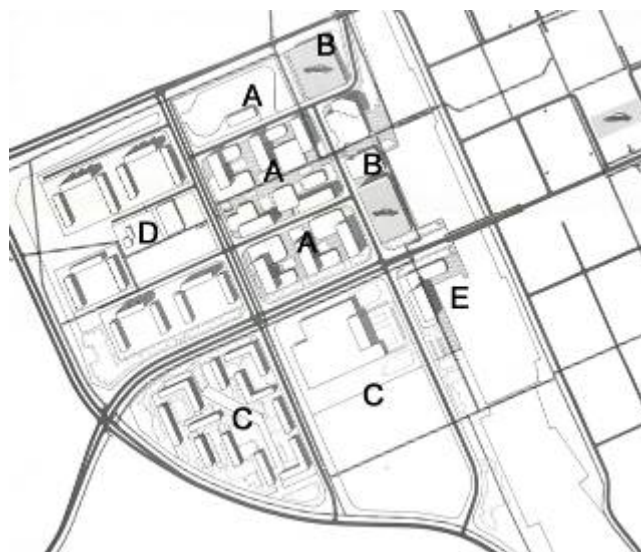
Uppenbarligen ledde Tolkisvägens nya dragning och att man i början av 1970-talet såg över principerna för placering av offentliga tjänster, mycket snabbt till att denna plan modifierades till den detaljplan som fastställdes 1966 och sedan förverkligades. Innan det egentliga byggandet av Tolkisvägen hade man i mitten av 1950-talet uppenbarligen byggt en smalare väg för transporttrafiken mellan Sandgropparna i Kokon och den så kallade Västra Mannerheimleden, vilken fortfarande existerar som en led för lätt trafik i parken mellan Tolkisvägen och Rådmansgatan 12. Från de förändrade utgångspunkterna genomfördes Borgåportens område enligt koordinatsystemet för Empirecentrumets rutplan som stammar från 1830-talet. Detta beror troligen på den s.k. Västra Mannerheimledens dragning uppifrån på områdets nordvästra kant och Tolkisvägens dragning på områdets västra sida, dvs. den ram som utgörs av huvudgatorna (landsvägarna). En starkt påverkande faktor var troligtvis generalplanen från mitten av 1960-talet, där industriområdet mellan Borgåportens område och ån sågs som platsen där stadens nya administrativa centrum skulle ligga. Att följa empirestadens koordinatsystem för detta administrativa centrum hade redan med tanke på de nya broarna, det vill säga för planeringen av trafiklederna, varit ändamålsenligt. På Borgåportens område har man däremot inte följt mätten i

rutplanen för centrumet.

Husgrupperna i U-form bildar på sätt och vis var och en ett eget storkvarter, där måtten på kvarterens (tomternas) sidor är 80–100 x 110–120 meter. Måtten varierar beroende på tomterna. Kvarteren i empirecentrumet strävar, inom de ramar som mätnoggrannheten vid byggnadstidpunkten medger, till att vara 125 x 90 meter. Dessutom är kvarterensformerna i Borgåporten i motsats till empirestadsdelen en aning långdragna i östlig-västlig riktning. Således befinner sig Borgåportens område i empirecentrumets koordinatsystem, men följer inte dess måttkala. Storkvarteret och köpcentret med sin parkeringsplats är inget gatuområde, vilket gör att områdets kanter blir odefinierat slumpmässiga. Detta ingick å andra sidan i förorternas planeringsprinciper. Referensramen för placeringen byggnaderna var naturens tillstånd i stället för stadens tillstånd. I mitten av området där plats behövdes för köpcentret med sin parkeringsplats, simhallen och för lekplatser kunde måttskalan inte riktigt hållas och Borgmästargatan 1–5 sticker ut ur Borgåportens ruttmönster och ger plats för parkområdet i områdets mitt. När området planerades kände man till att Alexandersgatan skulle fortsättas över ån, men tomterna på södra sidan av Borgmästargatan ansluter sig inte till denna planerade led på ett särskilt urbant sätt.

Den rationaliserade elementbyggnadstekniken har troligtvis också kraftigt påverkat byggnadernas rätlinjiga placering. På detta sätt har empirecentrumets koordinatsystem lämpat sig utmärkt också med avseende på byggnadstekniskt genomförande. I utgångspunkterna för planeringen av området, vilka snabbt ändrades i mitten av 1960-talet, ingick å andra sidan en ny vision av området som centrumböende i förortsform i stället för att se området som en skogsförort. Detta betonades också i försäljningsbroschyren som en speciell fördel av läget. Gammelbacka skogsförort i Borgå landskommun konkurrerade säkert inte på sin tid direkt med Borgåporten, eftersom områdena till sin natur och placeringen var så olika. Å andra sidan hade man, om man så önskat, kunnat planera området mycket mer urbant. Men trots sitt läge i närheten blev området när det färdigställdes ganska separerat från Borgås affärscentrum. Det nya administrativa centrumet behövde man egentligen aldrig. Fotgångarbron av betong som färdigställdes 1976 (Ingenjörskontor Eero Paloheimo & Matti Ollila, Helsingfors) förbättrade avsevärt förbindelserna för lätt trafik från Borgåporten till centrum, men trots det fanns det mellan dessa områden i deras minnesbilder som hade bott länge i Borgåporten, speciellt när det var mörkt, ett frånstötande industriområde. Först i och med att det moderna trästadsområdet byggdes på västra åstranden 2003–2006, har Borgåporten i större utsträckning blivit en del av centrumet, trots att den i landskapshelheten fortfarande påminner om en förort.

Utdrag ur mellanrapporten för Borgå centrums planstomme 1972: Förslag till planstomme och trafiknät för åns västra strand. Bokstäverna som markerar delområdena har kompletterats för denna detaljplansförklaring. Om delområde A konstaterade man, att det lämpar sig för affärsverksamhet, parkeringsanläggningar och busstation. "Alternativ för markanvändning finns troligtvis inte". Det norra strandområdet B reserverades för offentliga byggnader, såsom kulturbyggnader. Markanvändningen för det södra området C lämnades öppen, eftersom både industriverksamhet, affärsverksamhet och boende kunde komma i fråga. Om Borgåporten, dvs. område D, konstaterar man att det är fråga om ett nästan färdigt utbyggt bostadsområde.





Snett tagen flygbild från sydost, troligtvis 18.2.1977. På vinterbilden framhävs den homogena områdeshelhet som husen grupperade i rutmönster utgör. På den oskarpa bilden syns inte planteringarna enligt parkplanen under snön.

Områdets ursprungliga arkitektur hade klara linjer. De höga husens trappuppgångar strukturerade nordfasaderna och fönstren mellan trapphusen hade med fält mellan sig sammanfogats till bandformande teman. Färgsättningen betonade denna kontrast mellan det horisontala och vertikala ytterligare. På sydsidan bildar balkongerna på motsvarande sätt fältliknande cellstrukturer med varierande färgsättning mellan husen. I de låga husen har man strävat efter samma uttryck men utan utstående trapphus. Idag har de låga husen kraftiga nya överhöga trapphus och hisstorn, som ger husen ett starkt vertikalt tema. De nya hisstornens inverkan på helheten är därmed betydande och ger å ena sidan en uppfriskande omväxling, men stör å andra sidan den ursprungliga horisontala rätlinjigheten. De sista husen som färdigställdes, dvs. på Borgmästargatan 2–6, hade en annan design och var försedda med rut-fasader. I samband installationen av tilläggsisolering och skivor på fasaderna som genomfördes under åren 2000–2002 ändrades band-temat på alla fasader till ett rut-dito, vilket fönstren som nu är indragna i fördjupningar framhävde ytterligare. Därmed finns inte längre mycket kvar av husens ursprungliga relativt finkänsliga arkitektoniska värden. Men vid kommande renoveringar kunde man vidta korrigerande åtgärder.

Det omkringliggande byggnadsbeståndet

På områdets östra kant finns en dagligvaruaffär (Lidl), som byggdes på platsen för köpcentret som revs runt 2003 och som är en integrerad del av Borgåportens område, men som av detaljplanstekniska orsaker har lämnats utanför planeringsområdet. På västra sidan av butiksbyggnaden finns ett relativt stort parkeringsområde som ägs av staden.

På områdets sydsida finns en relativt odefinierbart gestaltad stor spelplan. I lekplatsens västra ände finns en tydligt avgränsad lekpark, där det finns en liten stödpunktsbyggnad från 1975 för den ovanliga servicefunktionen styrd parkverksamhet.

I sydväst gränsar området till Bostads AB Borgåports våningshusomt på Borgmästargatan 1–5.

I öst gränsar planeringsområdet i östra änden av Magnus Erikssonsgatan till en rad med sju träbeklädda fyrvåningshus

med en våningsyta på ungefär 1 200 m². De färdigställdes under åren 2005–2008. Sydöst om området syns Borgå Campus stora yrkesskola från år 2010 och i dess grannskap byggs det så kallade Konstfabrik-området.

I väst, på Tolkisvägens västra sida, är en av de största grannbyggnaderna Albert Edelfelts skola (2009) med sin mångskiftande fasad. I norr, på Västra Mannerheimledens norra sida, finns Näsebackens historiskt betydelsefulla begravningsområde.

3.1.4 Markägande

Fastigheterna på planeringsområdet är i privat ägo. Våningshusfastigheterna vid Rådmansgatan (638-22-431-1 och 2) ägs av Asunto Oy Porvoonportti – Bostads Ab Borgåport. Före detta värmecentralfastigheten (638-22-432-1) ägs av Oy Näsin Isännöinti – Ab Näse Disponent, som är

samägt av alla bostadsaktiebolag på Borgåportens område. Av före detta värmecentralsfastigheten har en del i april 2014 sålts till Lidl Suomi Ky. I början av 2017 har Ab Näse Disponent veterligen övergått i ett byggnadsföretags ägo.

Planeringsområdets gatu- och rekreationsområden ägs av Borgå stad. Västra Mannerheimleden (regionväg 170) och Tolkisvägen (förbindelseväg 1543) administreras av Nylands närings-, trafik- och miljöcentral.

3.1.5 Trafik

Området avgränsas i nordväst och sydväst av de nuvarande landsvägarna, som man avser att ändra till gatuområden. På den nordvästra regionväg 170 som är känd som Västra Mannerheimleden kör ca 174 00 fordon per dygn. På sydvästra Tolkisvägen (förbindelseväg 1543) rör sig ca 7 200 fordon per dygn. Trafikmängderna är alltså kännbara. Området gränsar i nordost till Magnus Erikssonsgatan, där trafikvolymen är 5 500 fordon/dygn. Trafikvolymen på Rådmansgatan och Magistratsgatan inne på området har inte räknats separat, men den kan uppskattas på grundval av antalet fastighetsanvändare vid vägarna. Vid Rådmansgatan finns cirka 292 bostäder, vilka ger upphov till en trafikvolym på grovt räknat 450 fordon/dygn. På Rådmansgatan rör sig närmast kundtrafik till dagligvaruaffären Lidl, eftersom det i princip inte finns några andra tomtanslutningar på den korta gatan.



Trafikvolymen i centrum. Borgå stad, planering av kommunaltekniken 2013.

Områdets interna gatuområden tål väl ytterligare trafik. Att utveckla landsvägarna som gränsar till området till gatumiljö ger bland annat möjlighet att sänka körhastigheterna och på detta sätt minska trafikens nackdelar. När det gäller korsningsområdenas funktionalitet är servicenivån i korsningen mellan Magistratsgatan och Magnus Erikssonsgatan tidvis relativt dålig, eftersom avtag mellansrummet till den bredvidliggande Västra Mannerheimleden är mycket smalt.

Vid Västra Mannerheimleden finns en busshållplats som bör vidareutvecklas. Genom området går två betydande leder för lätt trafik som är en del av ett större förbindelsenätverk. Det är viktigt att bevara och utveckla dessa leder som löper under landsvägarna.

3.1.6 Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunaltekniken. Alla våningshus är numera utrustade med sina egna värmedistributionscentraler och anslutna till fjärrvärme. På området finns en f.d. värmecentral, som tidigare producerade all värme för Borgåportens område. I värmecentralsbyggnaden finns transformatorer som har uppnått en hög ålder. Området korsas också av vatten- och avloppsledningar.

3.1.7 Tjänster

Området gränsar till Lidls dagligvaruaffär. Dessutom finns den större dagligvaruaffären S-market Näse på ca 600 meters avstånd. På konstfabrikens område som ligger på cirka 350–550 meters avstånd,

finns ett relativt stort utbud specialaffärer samt kultur- och fritidstjänster. Ett privat läkarcenter med apotek befinner sig i söder på ca 450–650 meters avstånd. Avståndet till en kommunal hälsocentral är ungefär 900 meter. Övriga kommersiella och offentliga tjänster finns på ca en kilometers avstånd på Borgå ås östra strand. På det hela taget kan tjänsterna nås med hjälp av lätt trafik.

Kokons stora rekreationsområde med sina motionstjänster befinner sig på en dryg kilometers avstånd åt sydost.

3.1.8 Innevånare och arbetsplatser

De sex bostadsvåringshusen på planeringsområdet har ca 292 bostäder i vilka det bor ungefär 386 personer. I den före detta värmecentralen fanns tidigare ett disponentkontor, men för tillfället är byggnaden tom efter att den tidvis har fungerat som byggnadsplatskontor vid rörsaneringsarbeten både på det egna området och senare för området på insidan av Alexandersbågen. Det finns alltså inga arbetsplatser på planeringsområdet.

3.1.9 Grundvatten och jordmån

Området befinner sig på åsområdet som förenar Kokonberget och Näsebacken. På området finns moränmark med god bärighet, men den är ibland täckt av markskikt med sämre bärighet. Således har en del av områdets byggnader en grund med pålar och en del markgrund. Man vet att Tolkisvägen på planeringsområdet delvis är grundad med pålar. Grundsättningsomständigheterna varierar alltså på området. När det gäller den gamla värmecentralen bör en eventuell kontaminering av marken utredas, eftersom eldningsolja eller transformatorolja kunde ha läckt ut på området. Det är i och för sig enkelt att kontrollera markens tillstånd när byggnaden rivs. Områdets västra del är ett grundvattenområde som är viktigt för samfundets vattentäkt.

3.1.10 Störfaktorer

Området har för centrumnära lägen typiska damm-, partikelutsläpp- och bullerstörningar på grund av trafiken. De huvudvägsaktiga trafiklederna som gränsar till kvartersområdena är livligt trafikerade. På Tolkisvägen rör sig omkring 7 200 fordon per dygn och på den s.k. Västra Mannerheimleden cirka 17 400 fordon per dygn. På Magnus Erikssonsgatan som gränsar till området i öster trafikerar cirka 5 500 fordon/dygn. Enligt Borgås bullerutredning (2013) belastas planeringsområdet av trafikbuller som kommer från norr och väst. Parkområdena som gränsar till de huvudvägsaktiga trafiklederna befinner sig i bullerzonen. Inne på området finns inga andra störfaktorer förutom service- och kundtrafiken till Lidl-dagligvaruaffären på Magistratsgatan.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

De riksomfattande målen för områdesanvändning

Statsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 30.11.2000 och dess revision 3.3.2009. De mål som måste tas i beaktande vid beredandet av detaljplanens ändring har att göra med en enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön samt kulturarvet. Enligt målsättningarna utnyttjas existerande samhällsstrukturer och stadsområdena förenhetligas. Behovet av personbilstrafik bör vara så litet som möjligt. Förutsättningarna för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik förbättras och främjas.

Centrumområdet utvecklas bland annat som ett mångsidigt område för tjänster och boende. Utnyttjandet av det existerande byggnadsbeståndet främjas och man skapar förutsättningar för en god tätortsbild. Man främjar bevarandet av den nationella kulturmiljön och byggnadstraditionen.

Landskapsplan

Enligt etapplandskapsplan 2 för Nyland som Nylands landskapsfullmäktige har godkänt 20.3.2013 och miljöministeriet har fastställt 30.10.2014 är området ett område för tätortsfunktioner med målbezeichnung "område för centrumfunktioner, regioncentrum". Den s.k. Västra Mannerheimleden (regionväg 170) har anvisats till regionväg och Tolkisvägen till förbindelseväg.

Enligt den övergripande landskapsplanen för Östra Nyland som Östra Nylands landskapsfullmäktige har godkänt 20.11.2007 och miljöministeriet har fastställt 15.02.2010 finns det dessutom på områdets västra del en beteckning för grundvattenområde.

Generalplan

I delgeneralplanen för centrala områden (godkänd 15.12.2004) är området ett område för centrumfunktioner (C). På området finns också en beteckning för ett viktigt grundvattenområde (pv-1). Regionväg 170 är försedd med beteckningen regionväg/huvudgata och Tolkisvägen med beteckningen regionalt viktig förbindelseväg/matargata. Beteckningen led för lätt trafik har anvisats vid Rådmansgatan samt som fortsättning på Magistratsgatan.

Detaljplan

Tre detaljplaner är i kraft för området.

På Borgåportens områden gäller detaljplan 31 som är fastställd 18.5.1966. I detaljplanen finns det på området kvartersområden för bostadsvåningshus (AK), gatuområden och parkområden (P). Den så kallade värmecentralens tomt (432 - 1) har anvisats till kvartersområde för idrottsbyggnader (YU).

På Tolkisvägen gäller detaljplan 80 som är fastställd 3.2.1976, enligt vilken där finns infartsväg jämte sido-, skydds- och frisksområden (LT). För östra delen av Västra Mannerheimleden finns ingen detaljplan.

För en liten del av Tolkisvägen gäller detaljplan 367 som fastställdes 15.12.2004, enligt vilken där finns gatuområde.

På området finns det 21 700 m²vy byggrätt. På Borgåportens område har bostadstomternas byggrätt enligt detaljplanen använts i sin helhet, och till och med placerats en aning i strid mot detaljplanen. Sättet hur man räknade våningsytan vid tidpunkten då husen byggdes möjliggjorde dessutom att man byggde en källarvåning ovan mark. Enligt det nuvarande sättet att beräkna våningsytan har man använt mera byggrätt på tomterna än vad som anvisas i detaljplanen. Tomten för värmecentralen (432-1) har ca 3 600 m² vy kvar i outnyttjad byggrätt.

Byggnadsordning

Borgå stads stadsfullmäktige har godkänt byggnadsordningen den 12.12.2007 § 143. Byggnadsordningen trädde i kraft den 20.2.2008.

Tomtindelning och register

Området hör till fastighetsregistret som upprätthålls av Borgå stad. På området finns tomtindelning.

Baskarta

Planeringsområdets baskarta uppfyller kraven i markanvändnings- och bygglagen § 54a. Baskartans datamaterial upprätthålls av enheten för stadsmätning vid resultatenheten markpolitik.

Byggförbud

På området finns inga byggförbud.

Borgåporten, tilläggs våningar och förnyande av balkongerna. Förhandsutredning och projektplan, Vahanen Oy, 4.4.2014.

Ägaren av bostadsvåningshusen på området, Asunto Oy Porvoonportti – Bostads Ab Borgåport, beställde en utredning om möjligheten att bygga tilläggs våningar på de så kallade låga husen, vilka förutom bottenvåningen har tre bostadsvåningar. En närmare granskning gjorde man på våningshuset på adressen Rådmansgatan 2. Man har också undersökt grundläggningens lämplighet för byggandet av tilläggs våningar på alla låga hus som bolaget äger (Rådmansgatan 2, 6, 8 och 12 samt Borgmästargatan 1, 3 och 5). I utredningen har man också granskat alternativen för förnyande av balkongerna. Enligt utredningen skulle det vara lämpligast att förnya balkongerna med betong eller stål som tillverkningsmaterial. Enligt utredningen lönar det sig inte att reparera de nuvarande balkongerna.

Enligt utredningen kan de tre byggnaderna med markförankrad grundläggning på Rådmansgatan höjas med högst två tilläggs våningar av trä (lättbyggda) utan att förstärka grundläggningen. Enligt beställarens önskemål har i första hand en träkonstruktion granskats som materialval. I princip är också en stålkonstruktion möjlig, men däremot inte en tyngre betongkonstruktion. Rådmansgatan 2 avviker från de övriga husen, eftersom det är grundlagt med ca 7 m långa friktionspålar ända ner till det bäriga moränskiktet som finns under lerskiktet. Också att höja detta hus med två lättbyggda tilläggs våningar verkar enligt beräkningarna vara möjligt, men måste säkerställas med belastningstester. Enligt utredningen är det för byggnaderna på Borgmästargatan ännu nödvändigt att genomföra grundundersökningar. Att höja hisstornen som byggdes 2013–2014 är konstruktionsmässigt möjligt utan att förstärka grundläggningen.

Det tekniska förverkligandet av tilläggs våningarna grundar sig på ett system med lätt ramkonstruktion. Det nuvarande valmålet av trä med mycket liten lutning rivs. För att belastningen av tilläggs våningarna

ska fördelas jämnt på husets stomme, konstrueras ett stödande bjälklag, exempelvis av stål, mellan den nya och gamla delen. I utredningen konstateras det att det är möjligt att använda träytorna inomhus, på balkongerna och på fasaderna av de nya våningarna. Utgångspunkten är att hela byggnaden ska utrustas med automatiska släckningssystem (sprinklers) om fler än en tilläggs våning byggs. (Efter det att utredningen genomfördes har man bland annat i samband med Uleåborgs universitets KLIKK-projekt (käyttäjä- ja liiketoimintalahtöinen lähiöiden korjauskonsepti) förhandlat med räddningsmyndigheterna. I förhandlingarna har man med ett fungerande brandskydd som utgångspunkt strävat till att definiera behovet av ett sprinklersystem och för tillfället verkar det som att utrusta den översta gamla våningen samt två tilläggs våningar med ett sprinklersystem skulle kunna anses vara ett tillräckligt gott arrangemang.)

I utredningen har man också granskat situationen med skadliga ämnen i husens övre bjälklag och balkongkonstruktionerna som ska rivras. Man har använt asbesthaltiga material i byggnaderna. Vid en byggnadsfysikalisk granskning konstaterade man att det inte finns några större problem att förverkliga tilläggs våningarna. Vid en granskning av energieffektiviteten beslöt man att kompletterat med värmeåtervinning rekommendera anslutning till det nuvarande energisystemet. Man kan lämna möjligheten öppen att på de nya balkongkonstruktionerna eller på taket installera solfångare för produktion av varmt bruksvatten. Men deras verkningsgrad bör på ett fjärrvärmeområde granskas i enlighet med utredningen. Byggnaderna är anslutna till fjärrvärme och deras värmeväxlare är relativt nya.

När det gäller byggandet har man beaktat fyra olika alternativ för träkonstruktionen: CLT-utrymmeselement, CLT-skivelement, traditionella utrymmeselement av trä och att bygga på plats. Utrymmeselementen sågs som riskfyllda med tanke på flexibilitet och anbudstävling.

4 SKEDEN UNDER PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4 Behov av detaljplaneplaneringen

Ägarna till området byggda fastigheter, tre bostadsbolag och bolaget som äger tomten till den före detta värmecentralen som befinner sig mitt på området, kontaktade staden och framförde sina utvecklingsmål för första gången år 2008. Bostadstomternas byggrätt har använts i sin helhet. Omfattande och också ekonomiskt tunga renoveringar har genomförts i husen. En förutsättning för området utveckling är tilläggsbyggande och ändring av detaljplanen. I samarbete definierades målsättningarna mer detaljerat och man gjorde upp ett avtal om att starta detaljplaneringen.

4.2 Start av planeringen och beslut gällande den

Stadsutvecklingsnämnden beslöt 8.2.2011 § 13, att stadsplaneringen ges i uppdrag att ändra detaljplanen för Borgåporten och tillhörande områden.

En övergripande granskning av kompletteringsbyggande på området startade i sin nuvarande form i och med ett diplomarbete som lämnades till Uleåborgs universitet. Borgåportens bostadsbolag ingick 2011 ett avtal med ett byggnadsföretag och på grundval av detta har byggnadsföretaget kunnat anställa en arkitektaktör för projektet. Arkitektaktörens yrkeskunskap och byggnadsföretagets medverkan har för sin del gjort planerandet mera realistiskt och därmed snabbat på beredningen av detaljplansändringen. Senare har det tidigare nämnda avtalet löpt ut.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna beskrivs under punkt 7 i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 5). Områdets bebyggda fastigheter är i privat ägo och för övrigt ägs området av Borgå stad.

4.3.2 Anhängiggörande

Anhängiggörandet av planen meddelades i anslutning till planlägningsöversikten den 19.4.2011 och senast har man informerat om projektet i planlägningsöversikten 10.3.2017.

4.3 Deltagande och förfaranden för växelverkan

Deltagandet har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning (bilaga 5). Planprojektet grundar sig i stor utsträckning på områdets helhetsplan. Senare har den noggrannare förberedande

planeringen för byggnadsplaneringen gått vidare. I båda projekten har Arkkitechdit Anttila & Rusanen Oy svarat för planeringen.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Det är inte fråga om en plan som avses i MBL 66 § moment 2 som skulle förutsätta myndighetssamarbete. Utlåtanden har begärts av Nylands närings-, trafik- och miljöcentral. Utlåtandenas innehåll beskrivs i 4.5.1.

4.4 Mål för detaljplanen

Målet är att utreda hur stadsstrukturen i området kan göras tätare genom kompletterande byggande. De mera detaljerade målen, som också antecknats i avtalet om planeringsstart, är att man ska utveckla stadsbilden i området och i fråga om skalan anpassa området till de nya kvarteren på västra åstranden, stöda självständigt boende för äldre personer genom hissar och lösningar i de enskilda bostäderna, anvisa byggrätt för källarvåningarna ovanför markytan, bygga till på bostadstomterna, ersätta värmecentralbyggnaden med nybyggnader, utreda parkeringslösningarna på ett övergripande sätt och speciellt att säkerställa att lederna för lätt trafik är ändamålsenliga. Dessutom undersöks det hur de befintliga landsvägarna kan ändras till stadsgator, vilket stöds av nytt byggande som anvisats vid gatan.

4.5 Alternativ för detaljplanlösningen

Områdets planlösning grundar sig på en helhetsplan, som har förändrat sig ganska mycket på grund av revisioner som har gjorts under många år. På initiativ av områdets markägare undersökte Arkkitechdit Anttila & Rusanen Oy till att börja med möjligheten att i så stor utsträckning som möjligt placera nybyggena på områdets fastighetsägares markområden. Uppdragsgivare var i detta skede en byggfirma. En del byggnader placerades dock också på områden som ägs av staden. På markägarnas önskemål placerades tilläggsbyggnationen också i tilläggsvåningar, även om byggfirman inte var intresserad av att bygga tilläggsvåningar. Utkastet för hela det så kallade Borgåportens område fanns till påseende 11.4–8.5.2012 och 10–11.05.2012.



Utdrag och illustration av utkastet till ändring av detaljplanen som fanns till påseende våren 2012 Illustration: Arkkitechdit Anttila & Rusanen Oy

Vid samma tid anhängiggjordes studiebofastadsprojektet i områdets sydvästra hörn. Detaljplan 472 har godkänts 29.5.2013. Ganska snart visade det sig att en ny granskning av detaljplanen för Alexandersbågens inre ring var aktuell på grund av tomtöverlåtelse och samarbetsmodelltävling som anordnades på området. Detaljplan 459 har godkänts 16.12.2015. Dessa detaljplansprojekt skapade ett behov av att senarelägga utredningen av nybyggnation vid Borgmästargatan och att i stället i första hand främja detaljplansarbetet i Borgåportens norra delar. I detta skede upptäckte man också behovet av att undersöka byggnation på de tidigare landsvägarnas vägkanter som också åsidosattes i det

föregående skedet. Samtidigt antog man också utmaningen att med hjälp av byggnation förändra vyn som syns när man närmar sig centrum. Den nya detaljplanen för det norra området fanns till påseende 11. –21.12.2013 och 7 –31.1.2014.

Förslaget till detaljplaneändring grundade sig i stor utsträckning på det i ordningen andra utkastet som fanns till påseende, men bygghöjden och samtidigt den totala mängden har på grund av omgivningsbilden och för att uppnå harmoniska dimensioner sänkts med en eller två våningar. Dessutom har landsväg 170 eller den så kallade Västra Mannerheimleden, med ELY-centralens medverkan, nu lämnats bort från detaljplansområdet för att undersökas senare. Alternativa detaljplanslösningar har alltså inte egentligen utvecklats för att ställas till påseende, men planeringsarbetet för områdets kompletteringsbyggande har varit mycket händelserikt och har också lett till att helhetsplanen har utvecklats ganska kraftigt.



Utdrag och illustration av utkastet till ändring av detaljplanen som endast omfattade det norra delområdet samt Västra Mannerheimledens del av Borgåportens område som fanns till påseende vid årsskiftet 2013–2014. Illustration Arkkitechdit Anttila & Rusanen Oy.

4.5.1 Åsikter och beaktandet av dem

Programmet för deltagande och utkastet till detaljplanen för hela det så kallade Borgåportens område fanns enligt MBL 62 § och MBP 30 § till påseende 11.4 –8.5.2012 och 10 –11.05.2012. Om planutkastet lämnades tre åsikter.

Samtidigt begärdes preliminära utlåtanden och kommentarer av myndigheterna. Trafikstörningar på grund av områdets läge behandlades kanske oftare än någonting annat i kommentarerna. På området finns affärsverket Borgå vattens ledningar, som hamnar under nybyggena längs med Tolkisvägen. Också i övrigt är området ganska utmanande när det gäller de kommunaltekniska lösningarna, eftersom alla hus tidigare var anslutna till den lokala värmecentralen mitt på området. Därför finns det en betydande mängd gamla ledningar och rör i marken. Räddningsmyndigheten har flera gånger konstaterat att området är utmanande när det gäller dess räddningslösningar. Nylands närings-, trafik- och miljöcentral samt Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum var oroade över komprimeringens effekt på områdets ursprungliga arkitektoniska och stadsstrukturella natur och områdets betydelse som ett nytt utförande av den tidigare rutnätsplanen.

Åsikter lämnades av intressenterna som bor vid Borgmästargatan. I dessa åsikter framkom samma oro och direkt irritation över förändringarna i närmiljön som orsakades av detaljplansprojekt 472 om studieboistäder på västra stranden som var aktuellt samtidigt. Om områdets norra del lämnades inga åsikter.

Det uppdaterade programmet för deltagande och utkastet till detaljplanen med den nya planområdesgränsen fanns enligt MBL 62 § och MBF 30 § till påseende 11 –21.12.2013 och 7 –31.1.2014. Om planutkastet lämnades fyra åsikter.

Samtidigt begärdes igen preliminära utlåtanden och kommentarer av myndigheterna, vilket var nödvändigt speciellt därför att boende nu hade anvisats vid kanterna av de gamla landsvägarna eller numera närmast huvudvägsliknande trafiklederna. I myndigheternas utlåtanden framhävdes också behovet av att skydda boendet från trafikens nackdelar närmast när det gäller bullerskyddet och inomhusluftens kvalitet. Å andra sidan skyddar nybyggena det existerande byggnadsbeståndet från trafikens störfaktorer och i nybyggena är det möjligt att skydda sig mot dessa störningar effektivare än i områdets äldre våningshusbestånd. Museimyndigheterna är fortfarande oroliga över nybyggenas effekt på områdets historiska innehåll eller med andra ord den moderna byggnadstraditionen. Man har försökt reagera på oron genom att å ena sidan analysera områdets byggnadshistoria och genom att noggrant överväga styrningen av områdets kompletteringsbyggnande.

Åsikter lämnades nu om bostäderna vid Rådmanngatan. De återspeglade ett förändringsmotstånd, som också kunde bero på att man var trött på de omfattande reparationer som sedan länge hade stört boendet i husen. Å andra sidan hade detaljplansutkastet också i samband med bearbetningen av landsvägarnas kantområden blivit mycket effektivt och denna förändring i närmiljön upplevdes som negativ. Delvis på grundval av åsikterna sänktes bygghöjden och samtidigt den totala mängden relativt kraftigt vid beredningen av detaljplansförslaget. Vid Tolkisvägen tog man bort en våning från alla byggnadsarealer och från Magistratsgatans fortsättning togs två våningar och 700 m² vy byggrätt per hus bort.

Förslaget till ändring av detaljplan har enligt 27 § MarkByggF varit till allmänt påseende 19.4–19.5.2017. Begärda utlåtanden har erhållits. En anmärkning lämnades om planen.

Anmärkningen lämnades av två privatpersoner, av vilka den ena bor i området. Anmärkningen gällde konsekvenser som det kompletterande byggandet har för områdets nuläge. I myndighetsintressenternas officiella utlåtanden konstaterades att det är främst frågor om bullerbekämpning, luftkvalitet och räddningsvägar i de nya kvarteren vid Tolkisvägen och Västra Mannerheimleden som fortfarande är utmanande med tanke på genomförandet av planen. I detaljplanen har gjorts några små tekniska justeringar. Byggrättens volym eller höjden på byggandet har inte förändrats jämfört med planförslaget som var framlagt. I detaljplanen har inte gjorts sådana ändringar som kräver att planen bör läggas fram på nytt i enlighet med 32 § MarkByggF.

Ett sammandrag av åsikterna, kommentarerna, utlåtandena och påminnelserna samt svaren på dem finns i bilaga 6.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planstruktur

Användningssyftet för kvarteren på detaljplanens område är nästan uteslutande boende. Närmast för tilläggsvåningarna som byggs godkänner man också kontorsanvändning i liten skala i samband med boendet. I det nuvarande byggnadsbeståndet finns ganska omfattande hjälputrymmen ovan jord, vilka har tagits i beaktande i byggnadsrättens mängd. I jämförelse med planen som gäller för tillfället växer den totala byggnadsrätten avsevärt. Det är frågan om en detaljplanslösning som befrämjar ett kompletteringsbyggnande av flervåningshus i stor skala.

Parkeringen för tre nya bostadsflervåningshus är strukturell, dvs. befinner sig i en parkeringsanläggning. För övrigt kan parkeringen också lösas på markplanet. Området korsas av viktiga leder för lätt trafik. Fastigheternas gränser ändras. På områdets sydöstra del lämnas ett parkområde, där lekparken med den ledda s.k. parkantverksamheten som nu erbjuds på områdets södra sida kan placeras.

5.1.1 Skala

Detaljplanens område är sammanlagt ca 57 000 m². Kvartersområdenas sammanlagda yta är 39 933 m² och för dem har anvisats byggrätt på sammanlagt 57 660 m²vy. Detta motsvarar tomteeffektivitet $e = 1,44$. Dessutom har man på de offentliga områdena anvisat sammanlagt 100 m²vy bygglov för parktransformatorer och lekplatsbyggnader. På områdets två våningshustomter på Rådmanngatan 2–12 fanns det när planförslaget bereddes 2017 cirka 26 961 m² vy förverkligat byggande som räknas till våningsytan och då dessa tomters sammanlagda yta är 22 986 m² motsvarar det förverkligade byggandet en tomteeffektivitet på $e = 1,17$. Om att planen förverkligas i sin helhet växer det totala byggandet alltså 30 799 m² vy jämfört med den nuvarande situationen, om man inte beaktar den före detta värmecentralen i kvarter 432 som snart kommer att rivas. Jämförelse med den gällande

detaljplanen är inte ändamålsenligt, eftersom sättet att beräkna byggnadsarea som tillämpas för tillfället inte beaktar möjligheten att förverkliga s.k. källarvåningar ovan mark som fanns när husen byggdes. I den gällande detaljplanen har sammanlagt 21 700 m²vy byggrätt anvisats för våningshustomterna och värmecentralstomten. Av detta är byggrätten för värmecentralens tomt 4 000 m², så det ser ut som om våningshustomternas byggrätt har "överskridits" med 9 261 m²vy. I verksamhetsomgivningen i slutet av 1960-talet verkar det som om detaljplanen när det gäller byggrättens mängd och byggnadsareans gränser endast har fungerat som en slags referensplan, förutom att sättet att beräkna våningsyta på den tiden var mycket friare. Trots det måste man konstatera att det förverkligade byggandet har skett i detaljplanens anda och de överskridningar som gjordes minskar på intet sätt det ursprungliga förverkligandets stadsplaneringshistoriska värde.

Vidstående tabell visar byggandets omfattning vid tidpunkten som detaljplansändringen bereddes. Det förverkligade byggandet grundar sig på de kontrollmätningar som Areena Arkkitehdit Oy genomförde i samband med planeringen av de nya hissarna. På grund av husens storlek är mätningarna inte helt exakta. Därför har man nu vid beredningen av detaljplansändringen blivit tvungen att göra tolkningar för fastställandet av byggrättens mängd. Avsikten med planen har varit att anvisa byggrätt för det befintliga byggnadsbeståndet i enlighet med situationen som rådde när planen bereddes 2017 och förutom detta en tilläggsbyggnadsrätt. Om motsättningar upptäckts vid förverkligandet av planen, har kartläggningen av den förverkligade situationen trots uppriktiga försök misslyckats. Detta måste tas i beaktande när man löser eventuella meningsskiljaktigheter gällande anvisningen av byggrätt.

Tabell: Fastställande av mängden byggrätt som har anvisats för de befintliga bostadsvåningshusen vid Rådmanngatan och planlagd tilläggsbyggrätt.

Tomt enligt gällande detaljplan	Byggnadens gatuadress	Byggrätt den enligt gällande, 1966 fastställda detaljplanen	Förverkligat byggande. Grundar sig på de mätningar som Areena Arkkitehdit Oy har genomfört samt hissarnas bygglov.					Planlagd byggrätt enligt byggnadstyp		
			ovan jord källare	under jord källare ¹⁾	vinds våningar	nya hissor	totalt ²⁾	tillägg svåningar	byggnadernas kommande omfattning totalt	Planlagd tilläggsbyggrätt
431-2	Rådmanngatan 2	2250	A830	0	0	280	3650	1900	5550	2180
	Rådmanngatan 4	4800	A750	676	Y155	0	6786	Y418	7204	Y424
	Rådmanngatan 6	1800	A700	0	0	210	3042	1600	4642	1813
431-1	Rådmanngatan 8	2250	A830	0	0	280	3649	1900	5549	2181
	Rådmanngatan 10	4800	A750	676	Y155	0	6786	Y418	7204	Y424
	Rådmanngatan 12	1800	A700	0	0	210	3048	1600	4648	1812

1) underjordiska källare räknas inte till den totala använda byggrätten dvs. våningsytan

2) siffran omfattar utrymmen som räknas till våningsytan

I enlighet med den förverkligade situationen har man i detaljplansändringen anvisat byggrätt för byggnaderna så att bottenvåningarna, dvs. källarvåningarna ovan jord, i sin helhet anvisas som hjälputrymmenas byggrätt (A). För underjordiska källare som finns i de höga husen på Rådmanngatan 4 och 8, anvisas överhuvudtaget ingen våningsyta för huvudanvändningssyftet. Det betyder att man också i fortsättningen endast kan placera hjälputrymmen i de underjordiska källarna. De höga husens tilläggsvåningar har anvisats för byggande av gemensamma lokaler (Y). Dessutom har man för de så kallade låga husens tilläggsvåningar anvisat möjligheten att använda en del av byggrätten för kontorsutrymmen, men att denna byggrätt då ingår i den totala byggrätten för byggnadsarean.

Våningsytan för de enskilda byggnadsarealerna framgår av detaljplanskartan. Ett typiskt beteckningssätt för ett s.k. lågt hus är exempelvis Rådmanngatan 2 med byggnadsarean A845+4705 <-to285. Ur beteckningen framgår det inte direkt, vilken tilläggsvåningarnas andel av byggrätten utgör, utan det framgår av ovanstående tabell. Sammanlagt har totalt 7 000 m²vy tilläggsbyggrätt som bostadsbolagen direkt kan dra nytta av anvisas för två tilläggsvåningar var på de sammanlagt fyra låga husen fördelade på dessa två tomter. Dessutom har sammanlagt 300 m² vy byggrätt anvisats för ekonomibyggnader på gårdsområdet. Ur tomtarna har två små tomter avstyckats för nya bostadsvåningshus. För dessa har det anvisats sammanlagt 4 200 m² vy byggrätt.

I kvarter 432 har man för den f.d. värmecentralens tomt anvisat 5 150 m²vy byggrätt. I den gällande planen har tomten 4 000 m² byggrätt, men användningsändamålet godkänner endast byggande som tjänar sportverksamhet, dvs. är med tanke på beredandet av markanvändningsavtalet till sitt värde jämförbart med byggande av arbetsplatsområden (se punkt 3.2.1).

För de rekreationsområden som staden äger enligt den gällande detaljplanen (landsvägarnas gamla kantområden) har man för kvarter 460 anvisat 6 000 m² vy och för kvarter 461 med effektivitetsindex $e = 1,35$ ca 7 195 m². I kvarter 461 grundar sig användningen av effektivitetsindexet på målsättningen att acceptera en så stor flexibilitet som möjligt när det gäller antalet våningar och byggnadsarean. I praktiken kan man senare blivit tvungen att ändra på tomtindelningen, varvid byggrättens fördelning på kvartersområdets tomter måste fastställas i samband med tomtindelningen eller man måste utreda tomtgränsens placering på grundval av arealen. Dessutom finns det på detaljplanens område två byggnadsarealer för byggnader för kommunalteknisk försörjning, som man strävar att använda för parktransformatorernas behov. För dem har $10 + 20 = 30$ m²vy byggrätt anvisats. På detaljplanens område finns dessutom en byggnadsarea för lekparkbyggnader med en byggrätt på 70 m² vy.

På detaljplanens område finns ungefär 292 flervåningshusbostäder och i dem bodde när planen bereddes ca 386 innevånare. Genom att bygga tilläggs våningar kan man på området producera 80–100 nya bostäder och genom nybyggnad 270–320 nya bostäder. Detaljplanens totala dimensionering omfattar således 640 – 720 bostäder, vilket borde motsvara 750 – 1000 innevånare. Dessutom finns det på området inom parkverksamheten några deltidsarbetsplatser och möjlighet till med boende jämförbar kontorsanvändning vid byggandet av tilläggs våningar i de s.k. låga husen.

5.1.2 Tjänster

Området är nära anslutet till de kommersiella och offentliga tjänsterna i centrum. Ett traditionellt affärscentrum med omfattande kommersiella tjänster, kollektivtrafiktjänster och offentliga tjänster finns på cirka 700 meters avstånd på åns östra strand. Busshållplatserna för de reguljära buslinjerna befinner sig på Västra Mannerheimleden bredvid detaljplansområdet.

Sydöst om området, på cirka 350 meters avstånd söder om Västra Alexandersgatan, finns det på Konstfabrikens område ett relativt stort utbud specialaffärer med sammanlagt ca 7 000 m² vy förverkligat affärsutrymme. På Konstfabrikens område finns det också ett mångsidigt kulturutbud med bl.a. biograf- och restaurangtjänster. Söder om området vid Alexandersbågen, på ca 400 meters avstånd om man ginar över området med lätta trafikmedel, finns den större dagligvaruaffären S-market Näse. Precis bredvid detaljplanens område, på 30–200 meters avstånd, finns dagligvarubutiken Lidl Näse.

Möjligheter till rekreationsverksamhet erbjuder Kokons rekreationsområde, som också är en del av Borgås nationella stadsparksområde, på 900 meters avstånd sydost om området samt Borgå ås strand på 450 meters avstånd. Utbildningstjänster finns på Borgå Campus-yrkeshögskolan på 600 meters avstånd. Grundundervisning erbjuds bland annat i skolcentret med Albert Edelfeltin koulu och Näse skola vid Tolkisvägen på ca 300 meters avstånd.

5.1.3 Trafiknätet

Området gränsar i norr och väster till betydande huvudleder, Västra Mannerheimleden (landsväg 170) och Tolkisvägen som fortfarande sköts av Nylands NTM-central som landsvägar. Tolkisvägens norra avsnitt planäggs i denna detaljplan som gatuområde. Västra Mannerheimleden kräver en utvecklingsplan, så att gränstragningen i norr först som grund för detaljplansarbetet kan fastställas för landsvägen som ska ändras till gata. På östra sidan avgränsas området av Magnus Erikssonsgatan, som är en bred huvudgata från slutet av 1960-talet med en treradig allé. Rådmanngatan och Magistratsgatan hör till området som bostadsgator.

En viktig led för lätt trafik går genom området som fortsättning på Magistratsgatan och vidare under Tolkisvägen. Också på områdets västra kant finns en led för lätt trafik som löper i Tolkisvägens riktning och under Västra Mannerheimleden. Dess betydelse som en matande förbindelse kommer troligtvis att växa i framtiden, när man också längs Västra Mannerheimleden bygger ordentliga förbindelser för lätt trafik.

5.1.4 Parkering

Bilplatserna för områdets tre tomter vid Magistratsgatan placeras i en tvåplans parkeringsanläggning som ska förverkligas i kvarter 432. Annars är det också möjligt att förverkliga bilplatserna på markplanet, men på grund av den huvudsakligen goda jordmånen är en underjordiskt konstruerad parkeringslösning fullständigt möjlig och t.o.m. rekommenderbar. På Rådmanngatan har man också på 1960-talet förverkligat en tvåplans carport-lösning mellan två gårdsplaner. Eventuell gästparkering är fortfarande möjligt vid gatukanten på Rådmanngatan eller Magistratsgatan. Det kortvariga parkeringsbehovet vid lekparken kan lösas med ett gårdsgatuområde i slutet av Magistratsgatan.

På detaljplaneringsområdet gäller parkeringskrav, som när det gäller boendet beror på att beräkningsformeln reagerar på bostadsstorleken. På grund detaljplaneringsområdets

användningsändamål riktar sig bilplatskravet endast mot boende. För byggande av lekplatser har man inte ansett det vara nödvändigt att ställa krav. När det gäller eventuell småskalig kontorsanvändning tillämpar man bilplatskravet för boende.

Bilplatskravet är 1 bp/90 m² vy, men minst det antal bilplatser som det bostadsspecifika bilplatskravet anger. Det bostadsspecifika bilplatskravet beräknas med formeln: byggnadens våningsyta: [(byggnadens våningsyta : bostädernas antal) x faktor], där faktorn om det gäller normalt boende är 1,3. För bil i sam användning beviljas 15 % lättnad från bilplatskravet för bostadshus på hela detaljplansområdet.

I bilplatskravet har man beaktat läget i centrum och de goda kollektivtrafikförbindelserna till området, bostadsfördelningen i områdets nuvarande byggnadsbestånd och den förväntade bostadsstorleken vid nybygget. Trots att byggandet på området nuförtiden och längs Magistratsgatan är i form av bostadsaktiebolag, finns det på området för tillfället ett visst utbud av privatägda hyresbostäder. Därför har bostädernas besittningsform också påverkat fastställandet av bilplatskraven.

Såsom i de övriga detaljplanerna för västra stranden på senare tid har man också på detta område strävat till att betona betydelsen av att färdens början och slut är okomplicerat vid valet av färdväg. Med detta avses att man försöker åstadkomma förvaringsutrymmen för lätta trafikmedel och rörelsehjälpmedel på området. Målsättningen uppnås rätt väl också för områdets nuvarande byggnadsbestånd, eftersom det i husens bottenvåningar finns mycket utrymme som används gemensamt. I bostadshusets markplansvåning försöker man i ingångens direkta närhet ordna förvaringsplatser för cyklar och andra fordon, såsom eldrivna tvåhjulingar, vilka eventuellt blir allt vanligare i framtiden. Enligt målsättningen väljer innevärdaren då för en kort färd hellre detta alternativa fordon än en personbil.

På området finns en förordning om cykelplatser: 2 cp/bostad. Platserna bör finnas både på ett lättanvänt ställe som lämpar sig för daglig användning, såsom ett cykelhus på gården, men också på ett ställe som lämpar sig för säsongförvaring, vilket inte nödvändigtvis behöver vara extremt lättillgängligt för dagligt bruk. Det är meningen att förordningen ska tolkas så att om det utrymme som har reserverats för daglig användning är mycket lättanvänt, behövs överhuvudtaget inget separat cykelhus på gården. Då placeras utrymmet i omedelbar närhet av bostäderna på bostadshusets markplansvåning och utrustas med en tröskellös, bred utgång direkt till cykelområdet.

För rörelsehjälpmedel såsom eldrivna två- och trehjulingar är det tillåtet att bygga förvaringsutrymmen utanför byggrätten. Utrymmet bör utrustas med eluttag och tvättmöjlighet. Om ett sådant utrymme inte byggs, bör också det konventionella cykelförrådet utrustas för förvaring av rörelsehjälpmedel. Genom att förverkliga ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel får man dra av 5 % från bilplatskravet, förutsatt att detta förvaringsutrymme ligger på bostadsbyggnadens markplansvåning i bostädernas omedelbara närhet och således inte i en separat byggnad. Lättnaden beträffar oftast den enskilda byggnadens bilplatskrav direkt i samband med bygglovsproceduren.

Samåkningsbilar borde med tanke på områdets natur och läge främjas. För att uppmuntra till anskaffning av samåkningsbilar får man dra av 15 % av bilplatskravet för varje samåkningsbil som reserveras för bostadsbyggnaden. Det är meningen att lättnaden ska tillämpas på så sätt, att lättnaden tas i beaktande när bilplatskravet fastställs för det enskilda huset i samband med byggnadslovsansökan. Exempel: man har byggt tre våningshus på området och det finns inga samåkningsbilar överhuvudtaget. Då har man när byggnadslovet ansöks naturligtvis inte beviljat lättnad för bilplatserna med denna motivering. När det fjärde huset byggs anskaffas fyra samåkningsbilar som ska användas av hela området. Då får man när byggnadslov ansöks dra av 3 x 15 % dvs. 45 %. När byggnadslov ansöks för följande hus ges ingen lättnad på grundval av dessa "gamla" samåkningsbilar, utan en lättnad på 15 % förutsätter att en ny samåkningsbil anskaffas. Naturligtvis är det som tolkning möjligt att beakta också dessa "gamla" samåkningsbilar vid beredningen av senare byggnadslov, men då bör byggrätten för hela området beaktas vid lättnaden av bilplatsernas antal för de enskilda byggnaderna. Det rekommenderas att lättnaden avrundas antingen uppåt eller neråt enligt de normala avrundningsreglerna till följande hela bilplatsantal (t.ex. 3,45 = 3 och 3,55 = 4) och inte alltid direkt uppåt som man ofta brukar göra när bilplatskravet fastställs (t.ex. att fastställa ett beräknat bilplatsbehov på 3,1 till fyra bilplatser).

5.1.5 Tomtdelning

Detaljplansändringen omfattar tomtdelning. Också fastigheter som redan är förverkligade på området måste ändra tomternas gränser när tilläggsbyggandet börjar förverkligas. Fastigheten på Rådmansgatan 8–12 måste köpa tilläggsmark för att kunna placera bilplatserna på markplanet.

5.2 Uppfyllandet av målen gällande miljöns kvalitet

Stadsbild och -struktur

På grund av sitt läge är detaljplansområdet centralt för stadsbilden och -strukturen. De två flervåningshusen påminner om ett landmärke vid huvudinfartsleden till centrum.

Nybyggena bör vara anpassade till det nuvarande byggnadsbeståndet men samtidigt utgöra en byggnadsgrupp som återspeglar den tidsperiod de har uppförts. Museimyndigheterna har å andra sidan betonat att kompletteringsbyggnandet bör stödja sig på områdets egen inneboende logik.

Genom att göra följandet av anvisningen om byggnadssätt bindande med en planbestämmelse och genom ett nära samarbete med myndigheterna i byggnadsskedet hoppas man att nybyggena ska bli en lyckad del av bebyggelsehelheten på Borgåportens område.

Referensplaner har producerats av Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy och i kraft av dessa planer får kompletteringsbyggnandet en relativt lågmäld helhetskaraktär.

5.3 Områdesreservationer

5.3.1 Kvartersområdena:

De beteckningar som använts för områdesreservering visas på detaljplanskartan (bilaga 3).

Kvartersområde för bostadsvåningshus (AK)

Kvartersområdena är kvartersområden för nybyggnation, där Borgåportens område kompletteras genom nybyggnation. Våningsantalet varierar från sex till nio. I slutet av Magistratsgatan, på den före detta värmecentralens tomt, placeras en stor bostadsbyggnad med åtta våningar. För övrigt är våningsantalet huvudsakligen sex. Vid Tolkisvägen följer våningsantalet en trappstegsform och blir mindre vid förflyttning söderut.

Kvartersområde för bostadsvåningshus (AK-1)

Kvartersområdet omfattar de nuvarande bostadstomterna vid Rådmandsgatan, som kompletteringsbyggs genom att höja husen. Genom höjningen blir husen som i princip har 10 våningar inte högre än för tillfället, utan de vindsutrymmen som finns i husen kan, om så önskas, byggas om till utrymmen som räknas in i våningsytan. De nuvarande fyrvåningshusen kan höjas med två våningar till sexvåningshus. Då blir de nästan lika höga som nybyggena som har anvisats till tomternas sydvästhörn på AK-kvartersområdena. I tilläggsvåningarna tillåter man också småskalig kontorsanvändning i samband med boendet, vilket man hoppas att för sin del ska snabba på förverkligandet av tilläggsvåningsbyggnandet.

Kvartersområde för bilplatser (LPA-1)

Det är frågan om en detaljplansteknisk konstruktion, för vilken markaffären mellan de privata markägarna i praktiken redan är gjord. Kvartersområdet är en fem meter bred remsa av den före detta värmecentralstomten och tillhandahåller det tilläggsområde som Lidl-dagligvaruaffärens angränsande tomt absolut behöver. Via tilläggsområdet kan affärsbyggnadens servicetrafik arrangeras och dessutom har man i byggnadslovsproceduren kunnat anvisa de bilplatser som krävs i detaljplanen. Markremsan har en historisk bakgrund, eftersom den i princip är en del av det köpcentrums gårdsområde som i början av 1970-talet byggdes på affärstomten av Valubetoni Oy, som också var entreprenören för hela Borgåportens område. Eftersom hela området tillhörde samma byggtreprenör, verkade tomtgränsen inte störa byggnandet på den tiden. Senare köpte Lidl Suomi Ky köpcenterfastigheten, ersatte den med en ny butiksbyggnad 2003 och använde markremsan på samma sätt som tidigare. I och med att fastigheternas ägandeförhållanden ändrades var det nu nödvändigt att markremsan kom i butiksfastighetens ägares besittning. I princip skulle det ha varit ändamålsenligt att innefatta Lidl-butiken i detaljplansområdet, men med tanke på Borgåportens utvecklingsbild som helhet ville man ändå inte i detta sammanhang gå till väga på det sättet.

Kvartersområde för bilplatser (LPA-2)

Bilplatserna för den angränsande våningshustomten och för byggnaderna längs Magistratsgatan i kvarter 431 befinner sig i detta kvartersområde. I praktiken får man bygga en parkeringsanläggning i två plan på kvartersområdet. Från Magistratsgatan är det möjligt att köra till anläggningens övre plan och till det nedre planet från Borgmästargatan.

5.3.2 Gårdsområdena:

Rådmandsgatan och Magistratsgatan ingår i planeringsområdet. Den sistnämndas fortsättning åt väster har anvisats som gårdsgata, så att den i samband med gatuplaneringen skulle få en speciell karaktär.

På gårdsgatuavsnittet avser man att placera några parkeringsplatser för lekplatsverksamhetens behov. Gårdsgatuavsnittet förbinder också gatan med parkområdet.

5.3.3 Rekreatiomsområden:

Mitt på Borgåportens område, i fortsättningen på Magistratsgatan, finns en liten park, som närmast har fungerat som genomfartsled för lätt trafik och varit viktigt för landskapsbilden. Lekparken som i detaljplanen nu finns vid Borgmästargatan har flyttats till detta centrala parkområde (VP), vilket gör att markanvändningens effektivisering för områdena längs Borgmästargatan kan undersökas i större utsträckning senare. För parken har man anvisat byggrätt för lekparcsbyggnation på en relativt stor separat byggnadsareal.

Före detta spelplanen vid kvarter 432 och Borgmästargatan har många år varit underanvänd. När det nu är möjligt att flytta lekparken till slutet av Magistratsgatan, kan man överväga att använda det stora rekreatiomsområdet på norra sidan av Borgmästargatan som bostadsområde. I den här detaljplanen var det i alla fall inte möjligt att innefatta den utmanande kanten av Borgmästargatan, eftersom det eventuella behovet av mer parkeringsutrymme för våningshustomterna i Borgmästargatans västra ände måste utredas samtidigt. Eftersom det är förståndigt att förverkliga tvåplans parkeringsanläggningen som har placerats i kvarter 432 så, att man kör till det nedre planet från Borgmästargatan, har man i den här detaljplanen placerat en körförbindelse från Borgmästargatan till parkeringsanläggningstomten, det vill säga till kvarter 432 LPA-2-kvartersområdet. Körförbindelsen har enligt den gällande detaljplanen från 1966 anvisats en användningsändamålsbeteckning (U_{PL}: bollspels- och lekplan) som område för sport- och rekreationstjänster (VU), där det alltså finns en körförbindelse (körning). Staden är markägaren för spelplanen. I praktiken utreds körförbindelsens exakta placering i samband med förverkligandet och preciseras i sinom tid när spelplanens framtida markanvändning avgörs. Fram till dess verkar man i kraft av ett hyresavtal.

5.3.4 Specialområden:

Vid västra Mannerheimleden, i närheten av underföringen för lätt trafik, finns ett litet grönområde mellan kvartersområdena för bostadsvåningshusen. Området har anvisats som skyddsgrönområde. Det har också byggnadsareal för en parktransformator på högst 10 m²vy. Också det lilla grönområdet, som störs av trafiken men är viktigt för landskapet, på västra sidan av Tolkisvägen, har anvisats som skyddsgrönområde vars trädbestånd måste bevaras (EV, s-1).

5.4 Konsekvenserna av planen

De centrala konsekvenserna bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planläggningsprocessen i samband med utarbetandet av planändringen.

5.4.1 Konsekvenser för samhällsstrukturens utveckling

Planändringen påverkar samhällsstrukturen positivt genom att komplettera ett bostadsområde som är centralt placerat i stadsstrukturen. När det förverkligades på 1960- och 1970-talet befann sig området en aning utanför centrum, men har från och med det att det moderna trädadsområdet förverkligades på västra stranden så att säga glidit in i centrum. Området är enligt generalplanen ett centrum-område.

I och med detaljplansändringen förstärks därmed bostadsutbudet i centrum och många nya innevånare förs närmare den befintliga infrastrukturen och tjänsterna. För infrastrukturen krävs troligtvis en viss förnyelse, förstärkning och t.o.m. grundreparationer. Med tanke på en energieffektiv samhällsstruktur är det på det hela taget mycket positivt att den totala mängden byggnation växer i jämförelse med den gällande detaljplanen.

5.4.2 Konsekvenserna för den byggda miljön, områdets kulturhistoriska nivåer och stadsbilden

När lämpliga byggnadsåtgärder vidtas i hörnet av Tolkisvägen och Västra Mannerheimvägen är effekten på stadsbilden positiv. I sitt nuvarande tillstånd tar Borgåportens område överhuvudtaget inte hänsyn till den omgivande stadsbilden. När det gäller kvartersstrukturen kan området på ett spännande sätt jämföras med empirecentrumets koordinatsystem och kvarterens skala. Trots det har förbindelsen för mannen på gatan blivit mycket oklar. I och med detaljplansändringen löser man detta stadsmiljöproblem. Samtidigt förvandlas landsvägskanterna till urbana gatuområden.

Bild ovanifrån av stadsmodellen, där skalan på den nya byggnationen i förhållande till det befintliga byggnadsbeståndet kan ses. De existerande husen är ljusbruna, de nya husen och tilläggsvåningarna gråa. Stadsplaneringen 2017.



Vy när man närmar sig från vänster på landsväg 170 (Västra Mannerheimleden). Byggnadsmassan i Tolkisvägens korsning kan vara antingen separat tornaktig, kanske med rundad kant, eller en del av en lång massa, med en högre del i korsningens hörn. Arkkitekt Anttila & Rusanen Oy, 2014.



Byggmassivstudien från föregående sida sedd närmare från gatunivåns perspektiv. Sett från denna bildvinkel döljs Borgåportens gamla höghus bakom nybyggnaden. Arkkitektidit Anttila & Rusanen Oy, 2014.

Stadsbilden förenhetligas med hjälp av kompletteringsbyggande, när nu också den före detta värmecentralens tomt, som när det gäller gårdsplanen och förbindelserna för lätt trafik ser odefinierad ut, bebyggs med bostadsvåningshus. Samtidigt kan Magistratsgatans fortsättning omformas till en väldefinierad gatumiljö.

Inom kvarteren förändrar kompletteringsbyggandet omgivningens dimensioner. Våningarnas antal som har sänkts från utkastet till detaljplan, anpassar kompletteringsbyggandet till en del av den ursprungliga strukturen, varvid den ändrade dimensioneringen i sig inte är något hot mot att Borgåportens områdes ursprungliga planeringsfilosofi ska synas i omgivningsbilden eller påverkar områdets kulturhistoriska nivåer på ett störande sätt. Den funktionella hierarkin bevaras fortfarande.

Områdets ursprungliga arkitektoniska värden har tyvärr försvagats i samband med fasadreparationerna vid millennieskiftet och förverkligandet av de funktionsmässigt viktiga och behövliga nya hisstornen på 2010-talet. Således kan man tänka sig att tilläggsbyggandet förbättrar, kanske t.o.m. återställer och stärker försvunna värden när det utförs högkvalitativt och i enlighet med anvisningarna för byggnads sätt i detaljplanen. Samtidigt åtgärdas de brister som planeringsideologin vid tidpunkten för förverkligandet orsakade i fråga om hantering av periferiområden och skapandet av urbana utrymmen. I och för sig har man redan från början strävat till att bygga en centrumaktig boendeförort, vilket dess placering och förverkligandet enligt rutnätsplan indikerar. Man kan också med fog påstå, att byggnadsbeståndet som planerades för en relativt kort livscykel nu upplever en brytningsperiod, där en väl övervägd komplettering med nya element kan bidra till att bevara området som en del av Borgås stadsstrukturens historia.

5.4.3 Konsekvenser för naturmiljön

Borgåportens område byggdes på sin tid i ett odlingslandskap. Den grönska och det trädbestånd med många arter som syns idag är huvudsakligen planterat. Längs Tolkisvägens vägbrant har under decenniernas gång en naturlig och kanske lite vanskött skogsvegetation vuxit fram. Tilläggsbyggnationen leder oundvikligen till att trädbeståndet avlägsnas längs med Tolkisvägen och Västra Mannerheimleden. Också gårdarna längs med Rådmanngatan och deras planteringar måste planeras om. I fråga om rekreativ användning, kommer grönområdena som bevaras på området att utnyttjas effektivare än tidigare. På naturens diversitet eller naturvärdena har planändringen ingen nämnvärd inverkan. Till stor del är området ett grundvattenområde som är viktigt för samfundets vattentäkt. Skyddandet av grundvattnet har beaktats med detaljerade planförordningar. Planområdets användningssyfte hotar inte grundvattenkvaliteten, speciellt inte när den gamla värmecentralen rivs.

5.4.4 Konsekvenserna för trafikförhållanden och parkering

Detaljplanändringen påverkar trafikvolymen på Rådmanngatan och Magistratsgatan som ingår i området. På Magistratsgatan är effekten inte stor, eftersom den korta gatan också i nuläget är mycket svagt trafikerad. Den totala byggrätten för bostadsfastigheterna som är anslutna till Rådmanngatan ökar med ca 20 195 m² vy från den nuvarande situationen, det vill säga från 26 961 m² vy till 47 156 m² vy. Belastningen på Rådmanngatan fördubblas nästan på grund av boendeparkering och ärendetrafik. Gatans matningskapacitet räcker mycket väl till för detta, men det korta avtag mellansrummet till västra Mannerheimleden i korsningen mellan Magnus Erikssonsgatan och Rådmanngatan kommer troligtvis att bli ett problem som måste lösas. Men förverkligandet av detaljplanen ser ut att börja vid Magistratsgatans ände på den före detta värmecentralens tomt. Det kan eventuellt ta mycket länge innan byggnationen av de nya tomterna som är anslutna till Rådmanngatan förverkligas. Därför är det kanske inte av orsaker som beror på detaljplanen nödvändigt att förbättra arrangemangen i korsningen ännu på en lång tid.

Omgivningens parkeringslösningar påverkar inte planen, eftersom parkeringsanvändning för tillfället inte är allmän på området, förutom några fordon som eventuellt söker sig till Rådmanngatan. Områdets eget parkeringsbehov löses enligt planen på området. I fråga om parkering vet man, att platserna på Rådmanngatans vägren nästan alltid är fulla. Detta kan delvis bero på att invånarna vid gatan hellre parkerar på gatan än hyr en motorvärmplats på tomten. Man vet nämligen att bostadsaktiebolagen har haft lediga bilplatser på tomterna. I fortsättningen kommer de obegränsade parkeringsmöjligheterna vid Rådmanngatan oundvikligen att försvåras.

5.5 Planens förhållande till riksomfattande målsättningar för områdesanvändning

Planen överensstämmer med de riksomfattande målsättningarna för områdesanvändning och uppfyllandet av dem hade stötts med lösningar i planen. Planen utnyttjar den existerande samhällsstrukturen, förenhetligar stadsstrukturen och infrastrukturen i centrum, mycket nytt boendetrymme i närheten av tjänster och kollektivtrafik byggs.

Stadsbilden förenhetligas med hjälp av kompletteringsbyggande, när den före detta värmecentralens tomt med odefinierat utseende ändras till bostadstomt. Vid placeringen av kompletteringsbyggandet har man försökt stöda den ursprungliga stadsstrukturella idén, vilket samtidigt stöder stadsplaneringshistoriska värden. Men man kan inte påstå att det är frågan om egentligt skydd av modern arkitektur och det har inte heller funnits något behov av detta vid planeringsarbetet.

5.6 Störningsfaktorer i omgivningen

Man har försökt säkerställa att störningsfaktorer i omgivningen beaktas med hjälp av detaljplansbestämmelser. Planeringsområdet gränsar egentligen på tre sidor till livligt trafikerade huvudvägsaktiga trafikleder. Buller- och luftkvalitetsproblem orsakas i stor utsträckning av den stora trafikvolymen på trafiklederna. Nybyggena skyddar å andra sidan det nuvarande byggnadsbeståndet från buller, även om man inte heller i nuläget har upplevt det som störande på området. I fortsättningen när landsvägarna ändras till gator, är det möjligt och ändamålsenligt att överväga en sänkning av körhastigheterna från nuvarande nivå, varvid störningarna minskar. För Borgås förhållanden är trafikvolymen trots det avsevärd.

Vid planeringen av nybyggena måste man, förutom att bekämpa andra störningar, se till att ljudisoleringen är tillräcklig, framför allt i ytterväggarna mot gatorna. Enligt en planbestämmelse är det förbjudet att placera balkonger på sidan mot Västra Mannerheimleden. Man har också gett en detaljplansbestämmelse om bullerskydd, där kraven på dimensionering av jordisoleringen grundar sig på Borgås bullerutredning 2013. Man måste man fästa uppmärksamhet vid bostädernas friskluftsintag för att uppnå en god inomhusluftkvalitet. Frisk luft får inte tas från den fasadsida av huset som ligger mot en livligt trafikerad trafikled.

Gårdsområdena är mycket skyddat placerade i det utrymme som bildas av byggnadsmassan. På områdets norra och västra kant förutsätter man att de nya byggnaderna ska förbindas med bullerskyddsplank, vilket resulterar i skyddade gårdsområden också för tomterna som ligger ganska besvärligt i områdets utkanter. På områdets södra del finns möjligheter till en mycket skyddad utomhusvistelse i parkliknande omgivningar.

Man känner inte till att jordmånen skulle ha skadats av tidigare verksamhet på området. Men när det gäller den före detta värmecentralen är miljömyndigheterna oroade över att en lokal kontaminering kan ha skett på grund av oljeeldningen eller de stora transformatorerna som fanns där, vilket enligt planbestämmelsen måste utredas innan bygglov beviljas.

5.7 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna förklaras på detaljplanekartan (bilaga 3).

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

I detaljplanen anvisas betydligt mer byggrätt till markområdena i privat ägo. Av den orsaken är markanvändningsavtal förbundna med detaljplanen. I beredningen av markanvändningsavtalen har man beaktat planens mycket positiva effekter på samhällsstrukturens utveckling och de praktiska utmaningar som speciellt byggandet av tilläggs våningarna utgör. Det är svårt för bostadsaktiebolagen att begrunda erlågande av markanvändningsavtalsersättning, i en situation där det inte genast verkar finnas någon verkställare av den nya byggrätten. På motsvarande sätt borde staden, genom försäkrings- eller andra åtgärder, kunna säkra sin ställning vid verkställandet av det privaträttsliga avtalet. Bestämmelser om genomförandets tidsplan som grundar sig på markanvändningsavtal kan inte skrivas in i detaljplanen. Därför har man skrivit in en rekommendation i detaljplanen att kontrollera markanvändningsavtalssituationens förverkligande när planen genomförs.

6.1 Styrning av genomförandet

En separat anvisning om byggsätt, som görs bindande att följa med bestämmelse i plankartan, har beretts och är bilaga 7 till detaljplanens beskrivning.

6.2 Tidsplan för genomförandet

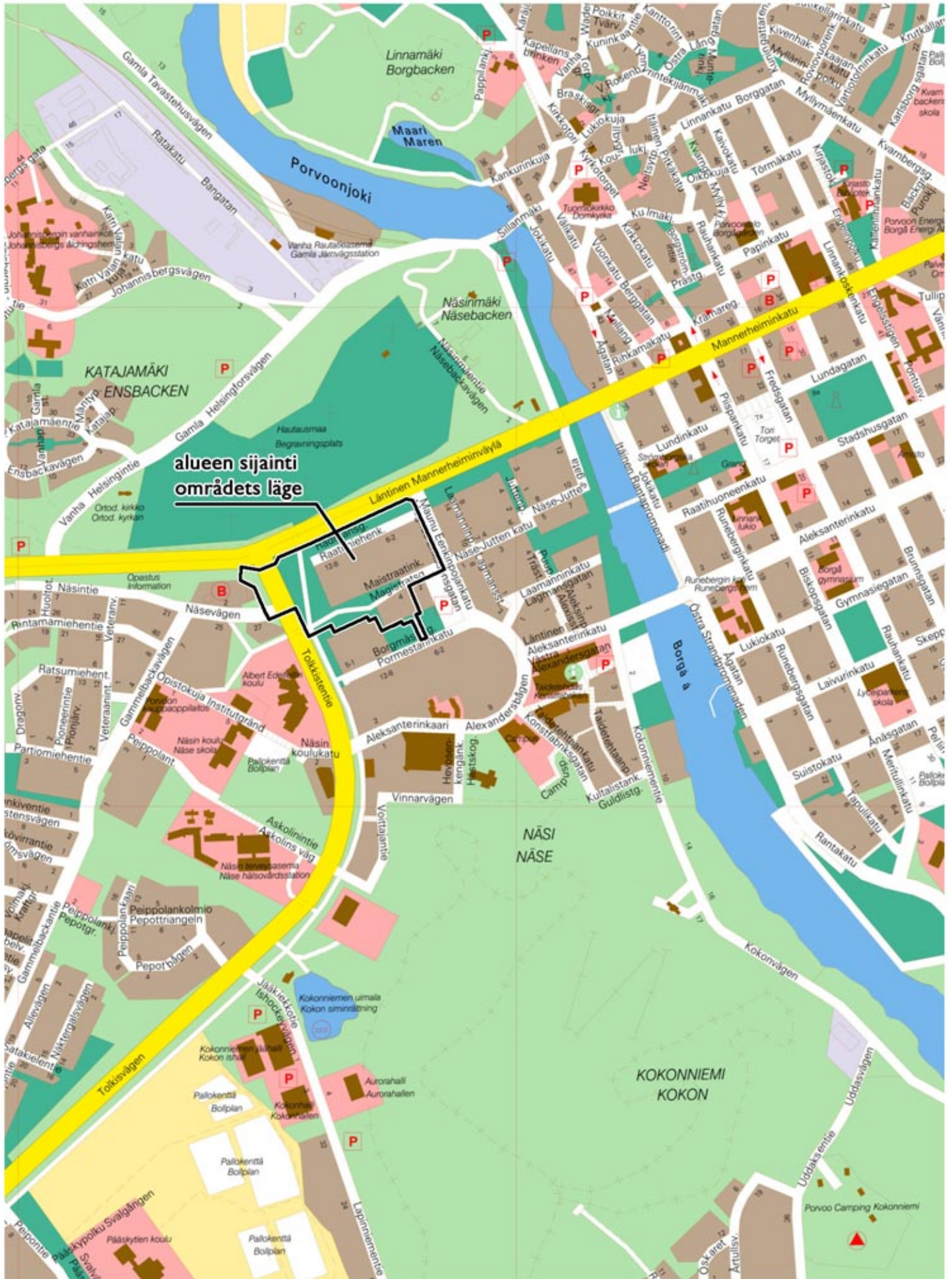
Den nuvarande fastighetsägaren har i början av 2017 sålt den före detta värmecentraltomten i kvarter 432 till ett byggnadsföretag. Den nya fastighetsägaren kommer troligtvis att inleda uppförandet av ett stort flervåningshus med bostäder och en parkeringsanläggning genast efter det att planen träder i kraft. När det gäller de övriga tomterna och tilläggsvåningarna kan planen också förverkligas långsamt, eftersom byggare för dessa ännu inte finns. Byggandet vid Tolkisvägen förutsätter att vattenförsörjningsledningarna delvis förnyas. Det skulle vara bra om utvecklingsplanen för Västra Mannerheimleden (landsväg 170) skulle vara klar innan tomterna längs leden bebyggs.

I Borgå 11.4.2017, 29.5.2017

Eero Löytönen
stadsplaneringschef

Pekka Mikkola
planläggare

ALUEEN SIJAINTI - OMRÅDETS LÄGE



250 m

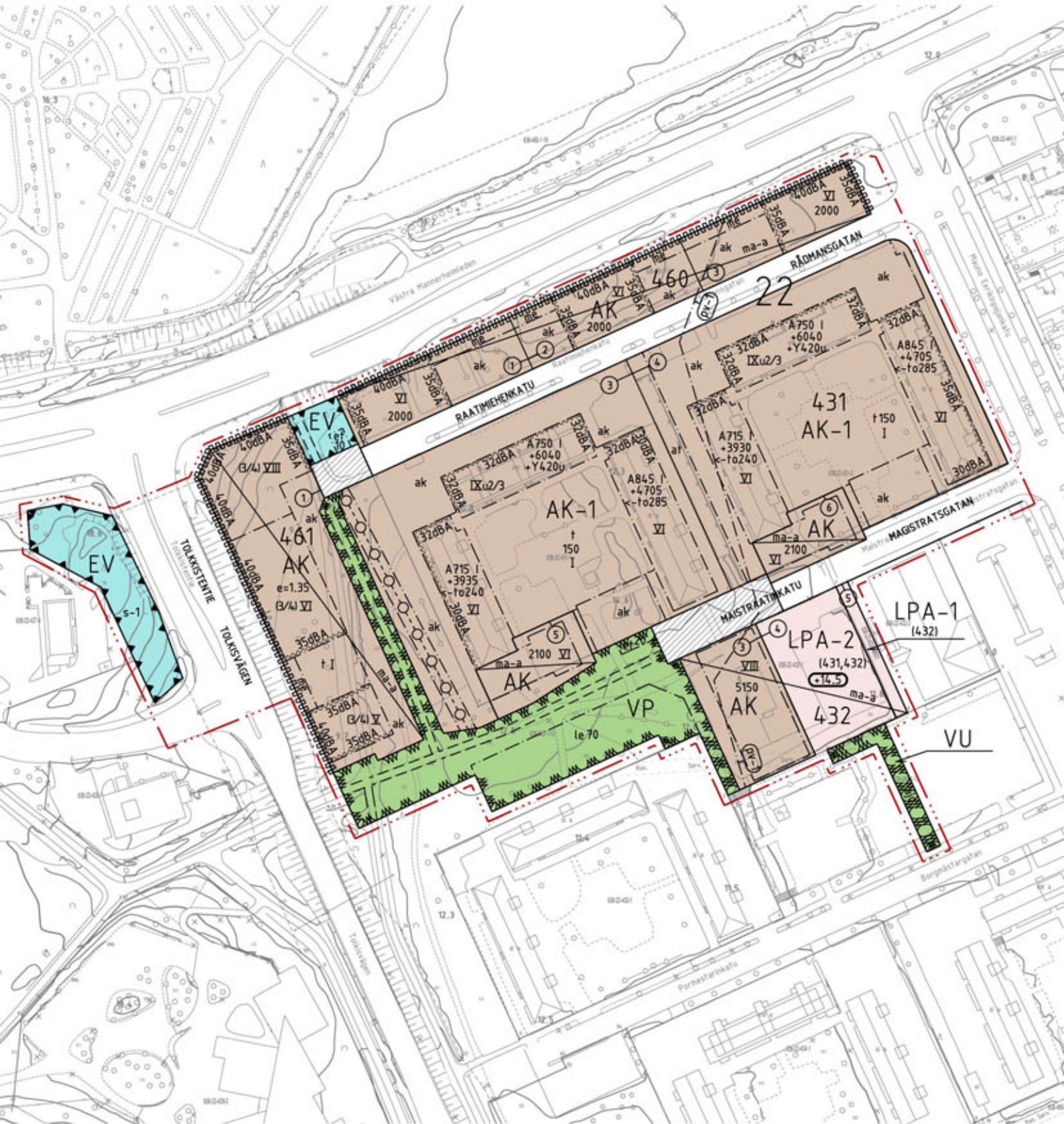
1:10 000

A4 = 1 : 10 000



AJANTASA-ASEMAKAAVAYHDISTELMÄ - DETALJPLANESAMMANSTÄLLNING




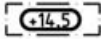





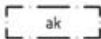













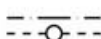


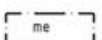







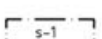



PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN



PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

	Asuinkerrostalojen korttelialue.		Kvartersområde för flervåningshus.
	Asuinkerrostalojen korttelialue.		Kvartersområde för flervåningshus.
	Puisto.		Park.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.		Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
	Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat kortteilit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.		Kvartersområde för bilplatser. Numren inom parentes anvisar de kvarter för vilkas bilplatser området är reserverat.
	Autopaikkojen korttelialue, jolle saa rakentaa viihtyisiä pysäköintilaitoksia. Suluissa olevat numerot osoittavat kortteilit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.		Kvartersområde för bilplatser, där trivsamma parkeringsanläggningar får byggas. Numren inom parentes anvisar de kvarter för vilkas bilplatser området är reserverat.
	Suojaviheralue.		Skyddsgrönområde.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin raja.		Kvartersområdesgräns.
	Osa-alueen raja.		Gräns för delområde.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.		Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
22	Kaupunginosan numero.	22	Stadsdelsnummer.
432	Korttelin numero.	432	Kvartersnummer.
RAATIMEHENK	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	RÅDMANSG	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	2100	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
A750 I+6040-Y420u	Lukusarja, jonka ensimmäinen luku ilmoittaa ensimmäisen kerroksen tasolla aputiloihin varattavan kerrosalan neliömetrimäärän, toinen luku asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja kolmas luku asukkaiden yhteistiloihin ullakon tasolla käytettävän kerrosalan neliömetrimäärän.	A750 I+6040-Y420u	Talserie där det första talet anger den kvadratmeter våningsyta som i första våningen reserveras för hjälputrymmen, det andra kvadratmeter för bostads-våningsyta och det tredje kvadratmeter våningsyta för invånarnas gemensamma lokaler på vinden.
<-t0240	Luku osoittaa, kuinka suuren osan asuinrakennusoikeudesta saa käyttää asumiseen liittyviin toimisto- ja työtiloihin. Autopaikkavaatimus kuten asumisella.	<-t0240	Talet anger, hur stor del av byggrätt för boende får användas för kontors- och arbetslokaler i anslutning till boende. Krav på bilplatser enligt boende.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	VI	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
IXu2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	IXu2/3	Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
3/4VI	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	3/4VI	Ett bråkital inom parentes framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens största våning man i byggnadens första våning får använda för utrymme som inräknas i våningsytan.

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

	Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.		Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas högsta höjd.
	Rakennusala.		Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.		Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia. Autokatosten suunnittelusta ja sijoittelusta on annettu lisäohjeita rakentamistapamääräyksissä.		Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckta bilplatser kan placeras. Om planeringen och placeringen av de täckta bilplatserna ges mera anvisningar i bygganvisningarna.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, joka sijaitsee rinteessä. Rakennusallalle saa sijoittaa autokatoksia ja autotalleja kahteen kerrokseen. Autotalleja saa rakentaa tälle rakennusallalle tontille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi eikä niitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja.		Byggnadsyta för förvaringsplats för bil på sluttning. På byggnadsytan kan placeras täckta bilplatser och garage i två våningar. Man kan bygga garage på denna byggnadsyta i tillägg till byggrätten som anvisats för tomten, och för dem behöver man inte anvisa bilplatser.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen.		Byggnadsyta, där en byggnad eller anläggning för teknisk service får placeras.
	Maanalainen pysäköintilaitos.		Underjordiskt parkeringsutrymme.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.		Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB (A) .		Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 40 dB(A) mot denna sida av byggnadsytan .
	Leikkikentän rakennusala, jolle saa rakentaa leikkiapaikkavarusteita sekä ohjatun puistotoiminnan kannalta välttämättömiä yksikerroksisia leikki-paikkarakennuksia yhteensä enintään 70 k-m ² .		Byggnadsyta för lek och utvistelse, där man får anlägga lekplatsutrustning och högst 70 m ² -vy byggnader i en våning som är nödvändiga för ledd parkverksamhet.
	Pihakadun kaltainen katualue, jolla moottorikäyttöiset ajoneuvot liikkuvat kevyen liikenteen ehtoilla.		Gårdsgatuliknande gatuområde, där motordrivna fordon får köras på lätttrafikens villkor.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.		För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.		Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Korttelialueen osa, jolla melueste ja korttelin rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.		Del av kvartersområde där bullerskydd och kvarterets byggnader bildar en helhet.
	Katu.		Gata.
	Ajoyhteys.		Körförbindelse.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.		Riktgivande del av området reserverad för allmän gång- och cykeltrafik.
	Alueen osa, jonka puusto on säilytettävä. Maisemanhoidon kannalta tärkeät toimenpiteet ovat sallittu.		Del av område vars trädbestånd bör bevaras. Åtgärder som är viktiga för landskapsskötseln är tillåtna.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.		Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

ERITYISMÄÄRÄYKSET: SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:

Pysäköinti / Parkering

Autopaikkavaatimus:

- asuminen: 1 ap / 90 k-m², kuitenkin vähintään asuntokohtaisen vaatimuksen mukaan.

Asuntokohtainen autopaikkavaatimus lasketaan kaavalla:

rakennuksen kerrosala: [(rakennuksen kerrosala : asuntojen lukumäärä) x 1,3].

Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää:

- 5% asuinrakennusta kohti toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälineiden.

-15% kutakin asuinrakennusta kohti varatusta yhteiskäyttöautosta.

Autopaikkoja ja ajoyhteyksiä saa sijoittaa naapuritontille silloin kun auton säilytyspaikan rakennusala rajautuu tontin rajaan.

Tonteilla autopaikkoja saa sijoittaa vain niille osoitetuille rakennusaloille. Merkinnällä ak varustetuille rakennusaloille saa sijoittaa autokatoksia. Autokatokset on suunniteltava toimimaan myös kaupunkikuvallisia pihatilaa rajaavina rakenteina, mikä asettaa niiden julkisivujen suunnittelulle korkeat laatuvaatimukset. Autokatojen sijoittelussa on otettava huomioon pelastusviranomaisen asettamat ehdot paloturvallisuuden ja pelastusreitien toimivuuden varmistamiseksi.

Korttelin 431 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 432 autopaikkojen korttelialueelle.

Korttelin 432 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 432 autopaikkojen korttelialueelle.

Kravet på bilplatser:

- boende: 1 bp / 90 m²-vy, dock minst enligt det bostadsenliga kravet

Det bostadsenliga kravet på bilplatser räknas med följande formel:

Byggnadens våningsyta: [(byggnadens våningsyta : bostädernas antal) x 1,3].

Kravet på bilplatser får minskas med:

- 5% per bostadshus genom att bygga en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel i bostadshusets gatuplan.

- 15% per varje bil för gemensamt bruk som reserverats för bostadshus.

På tomterna får bilplatser placeras endast på byggnadsytor som anvisas för dem. På byggnadsytor med beteckningen ak får placeras täckta bilplatser. De täckta bilplatserna ska planeras så att de också är konstruktioner som gränsar gården mot stadsbilden, vilket ställer höga kvalitetskrav på planeringen av dess fasader. Vid placeringen av de täckta bilplatserna ska beaktas de krav på brandsäkerhet och fungerande räddningsvägar som räddningsmyndigheten ställer.

Bilplatser i kvarter 431 får placeras i kvartersområde för bilplatserna för kvarteret 432.

Bilplatser i kvarter 432 får placeras i kvartersområde för bilplatserna för kvarteret 432.

Poikupyörät ja vastaavat kevyen liikenteen ajoneuvot:

Poikupyörille on varattava säilytystilaa 2 pp/asunto. Poikupyöriä varten on järjestettävä helppokäyttöinen säällä suojattu säilytyspaikka päivittäiskäyttöä varten sekä lisäksi säällä suojattu varastotila. Enillinen varastotila ei ole tarpeen, jos päivittäiskäyttöä varten järjestetty tila soveltuu myös kausisäilytykseen.

Cyklar och motsvarande fordon för lätt trafik:

För förvaring av cyklar bör reserveras 2 cp/bostad. För förvaring av cyklar bör reserveras förvaringsplats som är lätt att använda dagligen, samt ett förråd som skyddar mot väder. Ett separat förråd behövs inte om förvaringsplatsen för daglig användning också lämpar sig för säsongförvaring.

Liikkumisen apuvälineet:

Poikupyörien säilytystilojen lisäksi saa rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen rakentaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille. Tällaista säilytystilaa saa rakentaa enintään 100 k-m² rakennusallalle osoitetun kerrosalan lisäksi eikä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja. Liikkumisen apuvälineiden säilytystilaa varustetaan asianmukaisin sähköpistokkein sekä pesupaikalla.

Rörelsehjälpmedel:

Utöver en förvaringsplats för cyklar kan i närheten av ingången placeras en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel.

Den får vara högst 100 m²-vy i tillägg till den för byggnadsytan anvisade våningsytan och för den behöver inte anvisas bilplatser. Förvaringsplatsen ska ha eluttag och tvättplats.

Rakennustapa / Byggnavvisning:

Asemakaava-alueella on noudatettava erillistä rakennustapaohjetta.

I detaljplaneområdet ska den separata byggnavvisningen följas.

Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen pinnan yläpuolella.

Golvet på bostadsrum som ligger i bottenvåningen bör ligga 0,7 meter högre än gatuplanet intill.

Rakennusoikeus:

AK-korttelialueilla saa rakentaa asumisen aputiloja, kuten varasto- ja yhteiskäyttötiloja asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Asumisen aputilojen kerrosala saa olla enintään 8% asemakaavaan merkitystä asuinrakennusten kerrosalasta. Asumisen aputiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan ja hissien saa rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja. Autopaikkoja ei tarvitse rakentaa niitä aputiloja ja asukkaiden yhteiskäyttöisiä tiloja varten, joiden osalta on annettu rakennuskohtaisesti rakennusoikeutta erillisellä merkinnällä. Mikäli ennen asemakaavan voimaantuloa rakennettu hissiton asuinkerrostalo varustetaan tai on varustettu myöhemmin hissillä, saadaan autopaikkoja mitoitettaessa vähentää jokaisen porrashuoneen osalta jokaisessa kerroksessa enintään 15 k-m² tämän rakennusoikeuden kuitenkin sisällyessä tontin kokonaisrakennusoikeuteen.

Ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävän osan saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Byggrätt:

I AK-kvartersområden får placeras hjälputrymmen för boende, såsom lager- och sambruksutrymmen utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. Våningsytan för hjälputrymmen för boende får vara höst 8% av den byggrätt som angivits för bostadsbyggnader i detaljplanen. Bilplatser för hjälputrymmen för boende behöver inte anvisas.

De delar av trapphus som överstiger 15 m²-vy samt en hiss får byggas i varje våning utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reservera bilplatser. Bilplatser behöver inte byggas för de hjälputrymmen och invånarnas gemensamma utrymmen för vilka anvisas byggrätt per byggnadsyta med en separat beteckning. Om man bygger elier har senare byggt en hiss i ett flervåningshus som är byggt innan detaljplanen trädde i kraft, kan man vid dimensioneringen av bilplatser för varje trapphus minska i varje våning högst 15 m²-vy, även om denna byggrätt ingår i den totala byggrätten för tomten.

Den del av ytterväggen som överskrider 250 mm får byggas utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen.

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

YLEISET MÄÄRÄYKSET ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Paloturvallisuus / Brandsäkerhet:

Rajaan kiinni rakennettaessa on pyydettävä naapurin suostumus. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasialliselta toiminnalliselta vaikutusalueelta.

Man ska be om grannens samtycke om man vill bygga fast i gränsen. I samband med ansökan om bygglov ska sökanden uppvisa en godkänd utredning över arrangemang som gäller person-, släcknings- och räddningsäkerhet för det område som faktiskt påverkas av verksamheten, också utanför det område som bygglovet gäller.

Ulkoalueet / Uteområden:

Asunnoille on järjestettävä kooltaan riittävä ja melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka joko pihalle tai pihakannelle. Korttelissa 460 ja 461 pihat tulee suojata korttelialueen pohjois- tai länsipuoliselta liikennemelulta vähintään 2 metriä korkealla umpinaisella aidalla tai muurilla. Valtioneuvoston melutasopäätöksen (993/1992) mukaiset enimmäismelutasot eivät saa ylittyä asuntojen ulko-oleskelualueilla.

Tonttien pihajänteiden tulee olla kortteihin 431 tonteilla yhteiskäytössä.

Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee esittää istutussuunnitelma.

För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som skyddas mot buller, antingen på en gård eller på ett gårdsdäck. I kvarteren 460 och 461 ska gårdarna skyddas mot buller som trafiken norr och väster om kvarterområdet medför med minst 2 meter höga låta plank eller murar. De maximala bullemnivåerna enligt Statsrådets beslut (993/1992) får inte överskridas på bostädernas utevistelseområden.

Gårdarna på tomlerna i kvarteret 431 ska vara i gemensamt bruk.

De delar av tomten som inte används för byggande eller som gångväg ska planteras. I samband med att man anholder om bygglov ska man också lämna in en plan för planteringarna.

Hulevedet / Dagvatten:

Korttelialueille tulee laatia hulevesisuunnitelmat. Hulevesijärjestelmät on sovittava vierekkäisten tonttien kesken. Hulevesiä tulee viivytää AK-korttelialueilla 1,0 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Vettä tulee viivytää tontilla vähintään 12 tuntia ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Tontin maaperästä riippuen hulevesiä voidaan imeyttää tai pidättää. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin, vaan ne tulee ohjata tontin hulevesijärjestelmään.

I kvartersområde ska dagvattenplaner göras upp. På närlämpliga tomter bör man tillsammans komma överens om dagvattenarrangemangen. I AK-kvartersområdena ska dagvattnet fördröjas 1,0 m³ per hård byggd yta på tomten. Vattnet ska fördröjas minst 12 timmar innan det avleds till regnvattenavlopp eller annat dagvattensystem. Beroende på tomtens jordmån kan dagvattnet infiltreras eller fördröjas. Takvattnet får inte direkt ledas till regnvattenavlopp utan det ska avledas till tomtens dagvattensystem.

Asemakaavaan liittyy maankäyttö- ja rakennuslupien myöntämistä suositellaan, että sopimusten toteutuminen tarkistetaan. I detaljplanen ingår markanvändningsavtal. Före bygglov beviljas, rekommenderas att avtalens förverkligande granskas.

Pohjavesi / Grundvatten:

Kaava-alue sijaitsee yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Kaava-alueelle ei saa sijoittaa öljyjalostamistuotteiden, näihin verrattavien kemikaalien tai muiden pohjavedelle vaarallisten aineiden myyntivarastoja, jakelupaikkoja tai johtoja. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Planområdet är beläget i ett grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. I området ska speciell uppmärksamhet fästas vid skyddet av grundvattnet. Försämlingslager, distributionsenheter eller ledningar för produkter från oljefärdnaderier eller för jämförbara kemikalier samt övriga för grundvattnet fariga ämnen får inte placeras i planområdet. Byggnad, dränering och grävningsarbetena ska utföras så att grundvattnets kvaliteten eller grundvattnenivån inte permanent ändras.

Maaperä / Jordmån:

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä vanhan lämpökeskuksen tontilla korttelissa 432 ennen rakennusluvan myöntämistä. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ympäristönsuojeluviranomaisen edellyttämällä tavalla viimeistään rakentamisen yhteydessä.

Före bygglov beviljas ska den eventuellt förorenade jordmån på tomten för den gamla värmecentralen i kvarter 432 utredas. Den förorenade marken ska iståndsättas på ett sätt som miljönmyndigheterna kräver, senast när området byggs.

Rakennustekniikka / Byggnadsteknik:

Asuinhuoneistot on rakenteellisin ratkaisuin toteutettava siten, etteivät Valtioneuvoston melutasopäätöksen (993/1992) ja Asumisterveysasetuksen (545/2015) mukaiset enimmäismelutasot ylitä. Asuinhuoneistojen kadun puoleisten julkisivujen ääneneristävyyden tulee olla vähintään 32 dB (A). Asuinhuoneistojen parvekkeita ei saa rakentaa kadun puolelle tai ne on varustettava vähintään 11 dB (A) eristävällä parvekelastusrakenteella. Korttelissa 460 ei parvekkeita saa rakentaa pohjoisjulkisivulle. Tolkkiestien ja Läntisen Mannerheiminviäylän varrella asunnot on varustettava koneellisella ilmanvaihdolla, jossa korvausilma suodatetaan ja otetaan rakennuksen suojan puolelta.

Bostäderna ska byggas så att de maximala bullemnivåerna enligt Statsrådets beslut (993/1992) och Förordning om boendehälsa (545/2015) inte överskrids. I bostadslägenheterna ska ljudisoleringen på fasaderna mot gatan vara minst 32 dB (A). Balkonger får inte byggas på gatans sida om de inte har balkongglas med en isolering på minst 11 dB (A). I kvarteret 460 får man inte bygga balkonger på norra fasaden. Bostäderna vid Tolkisvägen och Västra Mannerheimleden ska förses med maskinell ventilation. Ersättningsluften ska filtreras och intas på den skyddade sidan av byggnaden.

Rakentaminen on toteutettava radonturvallisesti. Byggnad ska vara radonsäkert.

Rakennukset on liitettävä maankäyttö- ja rakennuslain edellytysten mukaisesti kaukolämpöverkkoon. Byggnaderna ska under förutsättningar enligt MarkByggl. anslutas till fjärrvärmånätet.

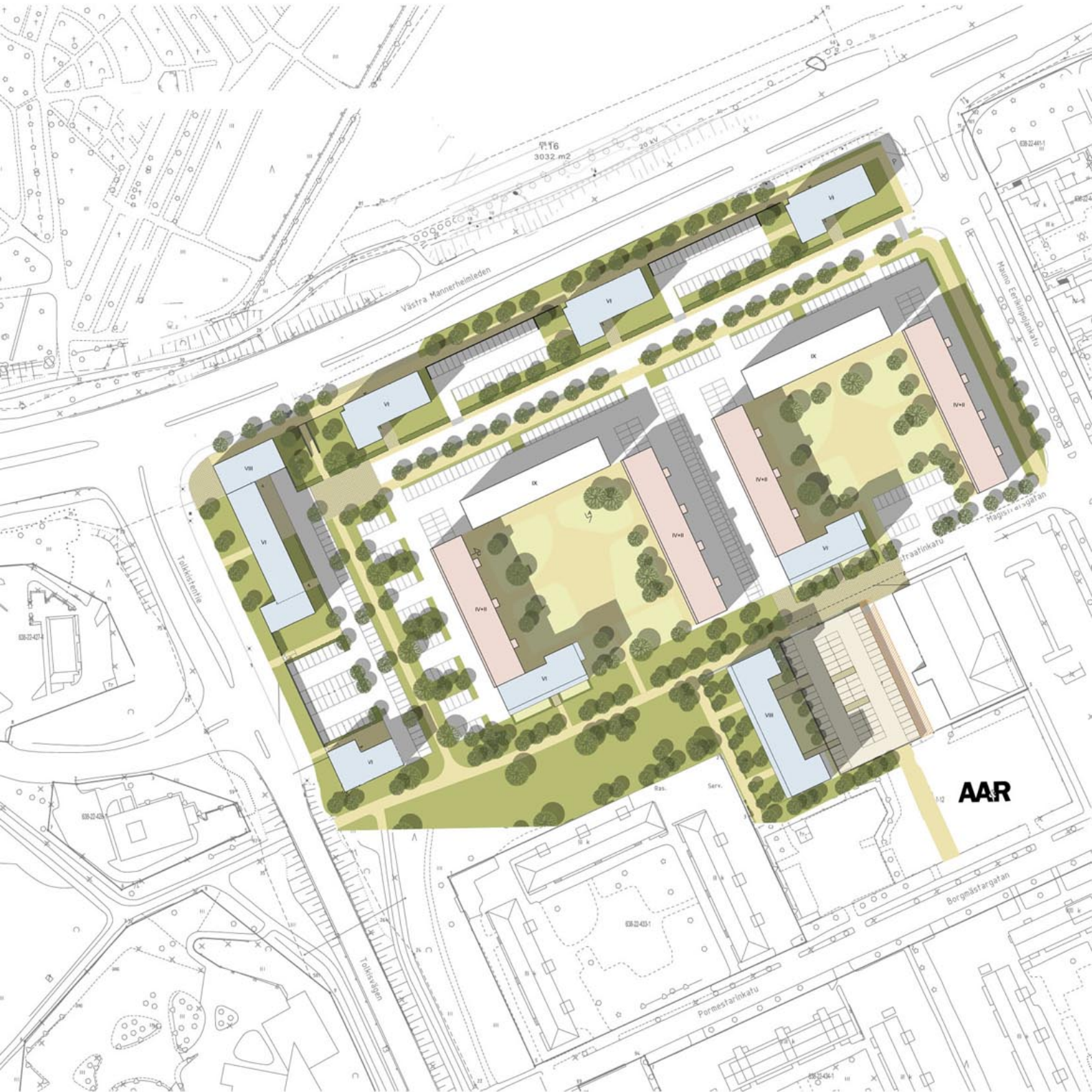
Tonttijako / Tomtindelning:

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan. Tomtindelningen i detta detalplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyller fordringarna i 54 a § markanvändnings- och bygglagen. Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

HAVAINNEKUVA - ILLUSTRATION

Alkuperäiskuva - originalbild : Arkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 2014
Muokkaus - modifiering : kaupunkisuunnittelu - stadsplaneringen 11.4.2017



BORGÅ
BORGÅPORTEN, NORRA

VÄSTRA ÅSTRANDEN
STADSDELEN 22, KVARTEREN 431, 460 OCH 461, EN DEL AV KVARTERET 432 SAMT SPECIAL-,
REKREATIONS- OCH GATUOMRÅDEN

Detaljplan för en del av stadsdelen 22.

Ändringen av detaljplanen gäller:
STADSDELEN 22, KVARTERET 431, EN DEL AV KVARTERET 432 SAMT REKREATIONS-, GATU- OCH
TRAFIKOMRÅDEN

Nr 463	DETALJPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN
<p>1. Planområde</p> <p>UPPDATERAD 11.12.2013. En uppdaterad beskrivning finns i beskrivningens punkt 1.2.</p>	<p>Ändringen av detaljplanen gäller norra delen av området med flervåningshus vilket är känt som Borgåporten eller nedre Näse. Som en följd av utvecklingen av stadsstrukturen på västra åstranden, vilken fick sin början med den Moderna trästaden i början av 2000-talet, räknas också området Borgåporten numera som en del av utvidgningsområdet för centrum på västra åstranden.</p> <p>Området avgränsas i väster av Tolkisvägen, i norr av regionväg 170 som är känd som Västra Mannerheimleden, och i öster av Magnus Erikssonsgatan som också ingår i området. I söder gränsar området till tomten för flervåningshus, lekparken och spelplanen vid Borgmästargatan.</p>
<p>2. Bakgrunden till projektet</p> <p>UPPDATERAD 11.12.2013. En uppdaterad beskrivning finns i beskrivningens punkt 4.1 – 4.3.</p>	<p>Området med flervåningshus, känt som Borgåporten, är beläget på en synlig plats vid infartsvägen till Borgå, vid Västra Mannerheimleden på västra delen av västra åstranden. Detaljplaneområdet omfattar cirka hälften av området men här beskrivs i korthet skeden för hela området. De femton flervåningshusen som ägs av tre separata bostadsaktiebolag har byggts med avtal om områdesbyggande under åren 1967–1976. Av husen hade endast de fyra höga husen ursprungligen hissar. I husen finns sammanlagt 640 bostäder. Husens fasader iståndsattes i början av 2000-talet. Nu är det aktuellt att sanera avloppsrören och renovera balkongerna. Med de bygglov som beviljades i början av 2012 har man år 2013 stegvis börjat bygga hissar i de hus som ursprungligen var utan hiss.</p> <p>De tre bostadsaktiebolagen äger tillsammans bolaget Oy Näsin Isännöinti – Ab Näse Disponent, som äger den tidigare byggnaden för värmecentralen i mitten av området. Bolaget hette tidigare Oy Porvoon Lämpö - Borgå Värme Ab. Byggnaden för värmecentralen har blivit onödig efter det att husen har anslutits till fjärrvärme. Ursprungligen var det meningen att man på tomten skulle bygga en kombinerad värmecentral och simhall, och därför har tomten mycket outnyttjad byggrätt kvar. Användningsändamålet för kvartersområdet tillåter endast byggande som tjänar idrottsverksamhet.</p> <p>Byggrätten för bostadstomterna har använts helt och hållet. Sättet hur man räknade våningsytan vid tidpunkten då husen byggdes möjliggjorde dessutom att man byggde en källarvåning ovan mark. Enligt den nuvarande tolkningen räknas våningsytan också för dessa utrymmen till byggrätten, så byggrätten för tomterna har överskridits.</p> <p>Tilläggsbyggande och en ändring av detaljplanen är en förutsättning för att området ska kunna utvecklas. Markägarna har meddelat sina mål till staden redan från år 2008. Man har i samarbete preciserat målen och ingått ett avtal om planeringsstart. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 8.2.2011 (13 §) att stadsplaneringen får i uppgift att ändra detaljplanen för Borgåporten och</p>

	<p>anslutande områden.</p> <p>En övergripande granskning för det kompletterande byggandet i området inleddes i sin nuvarande form som ett diplomarbete som inlämnades till Oulun yliopisto år 2010. Bolagen i Borgåporten har år 2011 ingått ett avtal med ett byggföretag, på basis av vilket byggföretaget har kunnat anlita en arkitekt. Arkitektens yrkeskunskap och byggföretagets medverkan har bidragit till en realistisk planering och på det sättet har beredningen av detaljplaneändringen gått snabbare.</p> <p>Utkastet till detaljplaneändringen för hela området var framlagt i enlighet med 30 § i markanvändnings- och byggförordningen 11.4–8.5 och 10–11.5.2012. Granskningen av markanvändningsavtals- och markköpsarrangemangens kostnadseffekter samt den pågående saneringen av hissar och avloppsrör har gett nya dimensioner till helheten. Dessutom har staden velat granska, om det kompletterande byggandet kan sträcka sig också vid Tolkisvägen och den s.k. Västra Mannerheimleden. Samtidigt beslutade man skilja norra delen av området för att bilda ett eget detaljplaneområde. Södra delen av området ansluter sig smidigt till området vid den s.k. Alexandersbågens inre ring där planarbetet pågår och planarbetet påverkar också planering av de tomter i Borgåporten som avgränsas av området vid den inre ringen. Borgåportens norra och södra delar är så olika att det är möjligt att indela området i delar för att främja byggandet.</p> <p>Staden har informerat om projektet i samband med planläggningsöversikterna 19.4.2011 och senast 5.3.2013. Godkännandet av detaljplanen kommer att förutsätta markanvändningsavtal och sannolikt också markköp eller markbyte.</p>
<p>3. Målet för planeringen</p> <p>UPPDATERAD 11.12.2013. En uppdaterad beskrivning finns i beskrivningens punkt 4.4.</p>	<p>Målet är att utreda hur stadsstrukturen i området kan göras tätare genom kompletterande byggande. De mera detaljerade målen, som också antecknats i avtalet om planeringsstart, är att man ska utveckla stadsbilden i området och anpassa området till de nya kvarteren på västra åstranden med tanke på skalan, stöda självständigt boende för äldre personer genom hissar och lösningar i de enskilda bostäderna, anvisa byggrätt för källarvåningarna ovanför markytan, bygga till på bostadstomterna, ersätta byggnaden för värmecentralen med nya byggnader, utreda parkeringslösningarna på ett övergripande sätt och se till att det finns fungerande gång- och cykelvägar. Dessutom undersöks hur de befintliga landsvägarna kan ändras till stadsgator, vilket stöds av nytt byggande som anvisats vid gatan.</p>
<p>4. Utgångsuppgifter (plansituation, verkställd plan, osv.)</p> <p>UPPDATERAD 11.12.2013. En uppdaterad beskrivning finns i beskrivningens punkt 3.1.</p>	<p>Allmänt: Planområdet omfattar två byggda tomter för flervåningshus, den endast delvis byggda tomten för värmecentralen samt park- och gatuområden mellan tomterna. I området ingår också delar av de befintliga landsvägarna.</p> <p>Planeringsområdets storlek är cirka 9,1 ha.</p> <p>Generalplan: I delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå (godkänd 15.12.2004) är området anvisat som område för centrumfunktioner (C). I området finns också en beteckning för viktigt grundvattenområde (pv-1). Regionväg 170 har beteckningen regionväg/huvudgata och Tolkisvägen har beteckningen regionalt viktig förbindelseväg/matargata.</p> <p>Detaljplan: Det finns fyra gällande detaljplaner för området. För en del av vägområdet för regionväg 170 finns ingen detaljplan. För <u>Borgåporten</u> gäller en detaljplan (nr 31) som fastställdes 18.5.1966. I detaljplanen anvisas kvartersområden för flervåningshus (AK), gatuområden och parkområde (P). Tomten för värmecentralen (432-1) anvisas som kvartersområde för idrottsbyggnader (YU). För <u>Magnus Erikssonsgatan</u> gäller en detaljplan (nr 211) som fastställdes 28.9.1992 enligt vilken där finns gatuområde. För <u>Tolkisvägen och en del av Västra Mannerheimleden (regionväg 170)</u> gäller en detaljplan (nr 80) som fastställdes 3.2.1976 enligt vilken där finns infartsväg jämte sido-, skydds- och frisiktsområden (LT). För östra delen av</p>

Västra Mannerheimleden finns ingen detaljplan. För en liten del av Tolkisvägen gäller en detaljplan (nr 367) som fastställdes 15.12.2004 enligt vilken där finns gatuområde.

Byggrätten för området är 21 700 m²-vy. I Borgåporten har bostadstomternas byggrätt enligt detaljplanen använts i sin helhet, och till och med placerats en aning i strid mot detaljplanen. Sättet hur man räknade våningsytan vid tidpunkten då husen byggdes möjliggjorde dessutom att man byggde en källarvåning ovan mark. Enligt det nuvarande sättet att beräkna våningsytan har man använt mera byggrätt på tomterna än vad som anvisas i detaljplanen. Tomten för värmecentralen (432-1) har ca 3 600 m²-vy kvar i outnyttjad byggrätt.

Markägarförhållanden:

Tomterna i planområdet är i privat ägo. Ägarna finns förtecknade i punkten 7.1. Gatu- och rekreationsområdena ägs av Borgå stad. Vägområdena förvaltas av närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-central).

Byggd miljö och naturmiljö:

Tomterna med flervåningshus i Borgåporten är förhållandevis effektivt bebyggda, men eftersom de har byggts i U-form ger både gårdarna på tomterna och parkområdena utanför tomterna ett glest och lummigt intryck. Flervåningshusen byggdes under åren 1967–1969 och enligt det nuvarande sättet att räkna våningsytan är den sammanlagda byggda våningsytan cirka 27 300 m²-vy. Våningsytan omfattar också de nya hisstornen som byggdes år 2013. Området kantas i väster och norr av fritt växande parkområden med många olika trädslag. I södra delen av området finns lummigt parkområde samt värmecentralens tomt, som har byggts endast delvis. Storleken på byggnaden för värmecentralen är cirka 380 m²-vy.

I östra kanten av området finns dagligvarubutiken Lidl som är en väsentlig del av Borgåportens område men som av plantekniska skäl har lämnats utanför planområdet. Lidl byggdes ungefär 2003 istället för det köpcentrum som revs på platsen. På östra sidan om butiksbyggnaden finns ett ganska stort parkeringsområde som ägs av staden.

I södra delen av området finns en ganska stor spelplan som är oskött. I västra ändan av spelplanen finns en tydligt avgränsad lekpark, där det ordnas ledd parkverksamhet, som är en sällsynt serviceform.

I sydöst gränsar området till tomten med flervåningshus i Borgåporten.

I öster har planområdet som granne en rad med sju flervåningshus med träfasad i fyra våningar på ca 1200 m²-vy, på östra sidan av Magnus Erikssonsgatan. Husen byggdes under åren 2005–2008. På sydöstra sidan av området skymtar den stora yrkeshögskolan Borgå Campus från år 2010, och Konstfabrikens område som byggs intill.

Den största grannbyggnaden i väster är Albert Edelfeltin koulu på västra sidan av Tolkisvägen med sin några år gamla fasad med mångsidigt utseende. På norra sidan av Västra Mannerheimleden finns den stora begravningsplatsen på Näsebacken som är historiskt värdefull.

Största delen av området är grundvattenområde som är viktigt för vattenanskaffningen, så man bör fästa speciell uppmärksamhet vid att skydda grundvattnet. Med tanke på

	<p>byggbarheten finns det i västra och norra delen av området enligt empiriska uppgifter bra grusmorän. Då noggrannare undersökningar gjordes i området konstaterade man också att det finns lerlager under gruslagret. Lerlagren är utmanande med tanke på förhållanden för grundkonstruktioner.</p> <p>Invånare och arbetsplatser: I planområdet finns cirka 292 bostäder och därmed cirka 450 invånare. I området finns det i praktiken inga arbetsplatser eftersom de disponent- och underhållstjänster som fanns i värmecentralen flyttades till en annan lokal år 2012.</p> <p>Kommunalteknik: De byggda delarna av området är anslutna till kommunalteknik och också de övriga delarna kan anslutas. Kommunaltekniken i Borgåporten är huvudsakligen byggd samtidigt som byggnaderna i området, så det kan finnas behov av grundliga reparationer. De transformatorer som finns i källarvåningen i den tidigare värmecentralen ska flyttas till nya lokaler i området. Längs västra delen av området finns Borgå Energis stamledning för fjärrvärme.</p>
<p>5. Preliminära utredningar</p> <p>UPPDATERAD 11.12.2013. En uppdaterad beskrivning finns i beskrivningens punkt 1.6.</p>	<p>- Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll Finland Oy, 12.6.2013</p>
<p>6. De centrala konsekvenserna av planläggningen</p> <p>GRANSKAT 4.4.2017.</p>	<p>De centrala konsekvenserna bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs huvudsakligen inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planläggningsprocessen.</p> <p>Följande konsekvenser bedöms:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konsekvenserna för samhällsstrukturen - Konsekvenserna för den byggda miljön - Konsekvenserna för naturmiljön - Konsekvenserna för trafikförhållandena i området
<p>7. Intressenter</p> <p>UPPDATERAD 12.4.2017.</p>	<p>7.1 Markägare: 431-1 (Rådmansgatan 8-12): As. Oy Porvoonportti – Bost Ab. Borgåport 434-2 (Rådmansgatan 2-6): As. Oy Porvoonportti – Bost Ab. Borgåport 432-1 (Magistratsgatan 4): Oy Näsin Isännöinti – Ab Näse Disponent 432-2 (Magistratsgatan 2): Lidl Kiinteistö Oy gatu- och rekreationsområden: Borgå stad vägområden: närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland</p> <p>7.2 Grannar 427-4 (Mc Donald's): McDonald's Finland Oy 432-2 (Magistratsgatan 2): Lidl Kiinteistö Oy 433-1 (Borgmästargatan 1-5): As. Oy Porvoonportti – Bost Ab. Borgåport Gatu- och rekreationsområden: Borgå stad</p> <p>7.3 Övriga intressenter: Borgå Energi Ab Borgå Elnät Ab Sonera/Carrier Elisa Abp Porvoon Alueverkko Oy</p> <p>7.4 Myndigheter osv. som hörs under planläggningen: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum</p>

	<p>Museiverket, kulturmiljö</p> <p>7.5 Följande enheter inom Borgå stad: Markpolitik, anskaffning och överlåtelse av mark Markpolitik, stadsmätning Kommunteknik, kommunteknikens planering Kommunteknik, grönområden Bildningssektorn, tjänster inom småbarnsfostran Affärsverket Borgå vatten Räddningsverket i Östra Nyland Tillstånds- och tillsynsärenden, byggnadstillsynen Tillstånds- och tillsynsärenden, miljövården Hälsoskydd</p> <p>7.6 Nämnder: Stadsutvecklingsnämnden</p> <p>7.7 Alla kommuninvånare</p> <p>7.8 Alla de som anser sig vara intressenter</p>
<p>8. Ordnande av deltagande och växelverkan</p> <p>UPPDATERAD 4.4.2017.</p>	<p><u>Myndighetssamråd (66 § MarkByggL):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har 11.1.2012 bedömt att det inte är fråga om en plan som avses i 66 § 2 mom. i MarkByggL som förutsätter myndighetssamråd i inledningskedet. <p><u>Hörande i planeringsskedet: (62 § MarkByggL, 30 § MarkByggF)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Utkastet till detaljplaneändringen för ett större område, dvs. för hela området med flervåningshus i Borgåporten var framlagt 11.4–8.5 och 10–11.5.2012. Det lämnades tre åsikter om utkastet. - Planutkastet och det övriga materialet var framlagt i servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan och på Borgå stads webbplats på adressen www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra <u>skriftliga åsikter</u>. - Staden meddelar per brev eller om möjligt med e-post till markägarna/-innehavarna i planområdet samt till grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Dessutom sätter man upp en kungörelse på stadens officiella anslagstavla och publicerar en kungörelse i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä. - <u>Preliminära utlåtanden</u> s.k. remissbehandling: Kommentarer/preliminära utlåtanden begärs av de intressenter som nämns under punkterna 7.3 - 7.5. <p><u>Informationsmöten under planeringsskedet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ett invånarmöte ordnas då utkastet till detaljplan är framlagt. <p><u>Samråd:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - På basis av de kommentarer man får in ordnas vid behov samråd med olika intressenter. <p><u>Offentligt hörande: (65 § MarkByggL, 27 § MarkByggF)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Planförslaget och det övriga materialet hålls offentligt framlagt i stadsplaneringen, servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan, och på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra <u>skriftliga anmärkningar</u>. - Staden meddelar per brev eller om möjligt med e-post till markägarna/-innehavarna i planområdet samt till grannar som är markägare/-innehavare att förslaget till plan är framlagt. Dessutom sätter man upp en kungörelse på stadens officiella anslagstavla och publicerar en kungörelse i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä. <p><u>Officiella utlåtanden: (28 § MarkByggF)</u></p> <p>Hälsoskyddssektionen Räddningsverket i Östra Nyland Affärsverket Borgå vatten Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum</p> <p><u>Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning (65 § 2 MarkByggL)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De som gjort en anmärkning och som angett sin adress underrättas om

	<p>kommunens motiverade ställningstagande till anmärkningen.</p> <p><u>Meddelande om godkännandet av planen (67 § MarkByggL):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ett skriftligt meddelande till närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det. Kungörelse på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats www.borga.fi. <p><u>Kungörelse av plan som vunnit laga kraft (93 § MarkByggF):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kungörelse på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats www.borga.fi. 						
<p>9. Tidtabell för planläggningsprojektet</p> <p>UPPDATERAD 4.4.2017</p>	<p>Arbetet med ändringen av detaljplanen påbörjades hösten 2011 och i början omfattade det ett större planområde. Målet är att stadsfullmäktige godkänner planändringen under år 2017. Godkännandet av detaljplanen förutsätter att man godkänner markanvändningsavtal.</p>						
<p>10. För beredningen ansvarar</p> <p>UPPDATERAD 4.4.2017</p>	<table> <tr> <td> <p>planläggare Pekka Mikkola tfn 040 489 5753 pekka.mikkola@porvoo.fi</p> </td> <td> <p>planeringsassistent Gunnevi Nordström tfn 040 489 5756 gunnevi.nordstrom@porvoo.fi</p> </td> </tr> <tr> <td></td> <td> <p>planeringsassistent Christina Eklund tfn 040 489 5755 christina.eklund@porvoo.fi</p> </td> </tr> <tr> <td> <p>Borgå stad Registratorkontoret PB 23 06101 BORGÅ kirjaamo@porvoo.fi</p> </td> <td> <p>Besöksadress: Servicekontoret KOMPASSEN Krämaretorget B, gatuplan må-fre klo 9–16</p> </td> </tr> </table>	<p>planläggare Pekka Mikkola tfn 040 489 5753 pekka.mikkola@porvoo.fi</p>	<p>planeringsassistent Gunnevi Nordström tfn 040 489 5756 gunnevi.nordstrom@porvoo.fi</p>		<p>planeringsassistent Christina Eklund tfn 040 489 5755 christina.eklund@porvoo.fi</p>	<p>Borgå stad Registratorkontoret PB 23 06101 BORGÅ kirjaamo@porvoo.fi</p>	<p>Besöksadress: Servicekontoret KOMPASSEN Krämaretorget B, gatuplan må-fre klo 9–16</p>
<p>planläggare Pekka Mikkola tfn 040 489 5753 pekka.mikkola@porvoo.fi</p>	<p>planeringsassistent Gunnevi Nordström tfn 040 489 5756 gunnevi.nordstrom@porvoo.fi</p>						
	<p>planeringsassistent Christina Eklund tfn 040 489 5755 christina.eklund@porvoo.fi</p>						
<p>Borgå stad Registratorkontoret PB 23 06101 BORGÅ kirjaamo@porvoo.fi</p>	<p>Besöksadress: Servicekontoret KOMPASSEN Krämaretorget B, gatuplan må-fre klo 9–16</p>						
<p>Datum 11.12.2013, 4.4.2017 12.4.2017</p>	<p>Eero Löytönen stadsplaneringschef</p>						

DETALJPLAN 463

BORGÅPORTEN, NORRA

VÄSTRA ÅSTRANDEN

STADSDELEN 22, KVARTEREN 431, 460 OCH 461, EN DEL AV KVARTERET 432 SAMT SPECIAL-, REKREATIONS- OCH GATUOMRÅDEN

Ändringen av detaljplanen gäller:

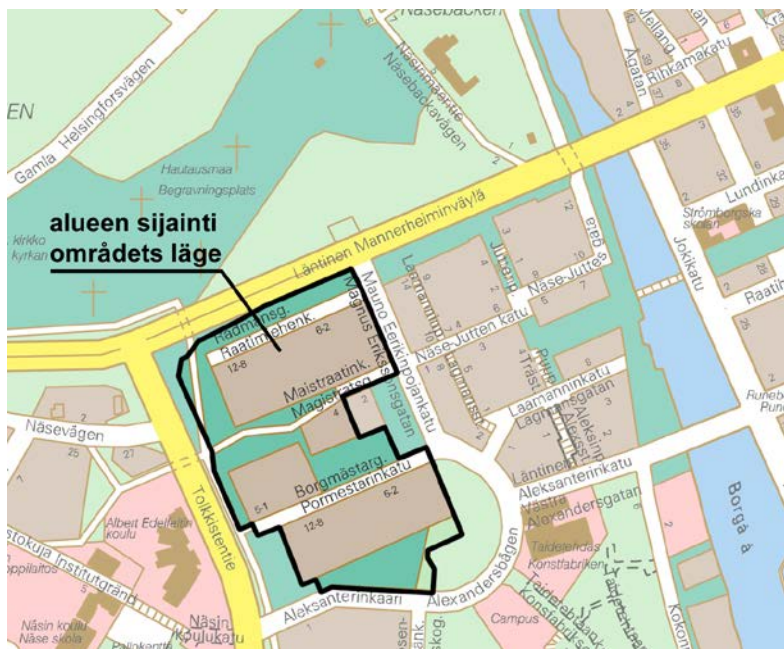
STADSDELEN 22, KVARTERET 431, EN DEL AV KVARTERET 432 SAMT REKREATIONS-, GATU- OCH TRAFIKOMRÅDEN

ÄNDRING AV DETALJPLAN

1a. Hörande i beredningsskedet (30 § MarkByggF)

Programmet för deltagande och bedömning och planutkastet för ett större planeringsområde som omfattade hela Borgåporten hölls framlagda i enlighet med 30 § MarkByggF 11.4–8.5.2012 och 10–11.5.2012 i stadsplaneringens kontor. Det lämnades tre åsikter om planutkastet.

Kungörelserna fanns på stadens officiella anslagstavla och i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Vartti-ltä-Uusimaa samt på stadens webbplats.



KOMMENTARER (Preliminära utlåtanden)

Preliminära utlåtanden (s.k. remissbehandling) har begärts per e-post före 5.1.2012 av dem som nämns nedan. Förkortade versioner av de utlåtanden som lämnats in (märkta med **fet stil**) och bemötanden finns nedan.

Kommentaren har lämnats av
Kommentaren i förkortad version

Kommuntekniken, grönområden, 11.4.2012:
I området ska anvisas en park som ersätter en lekpark med öppen parktantsverksamhet i området. Man ska anvisa en plats för en ny lekparcsbyggnad. Den stora boll-/isplanen som finns i området försvinner. Planen bör ersättas med en liten allaktivitetsplan på ca 10 x 20 meter som bör placeras i området. Kostnaderna för dessa byggarbeten ska beaktas i ett så tidigt skede som möjligt för att man kan anvisa medel för dessa lokala projekt genom avtal som ingås i samband med genomförandet av området.

Med tanke på bullerbekämpning samt landskaps- och luftvård är det bekymrande att det inte är möjligt att

Stadsplaneringens bemötande
och justeringar som gjorts i planförslaget

Den park som ersätter den nuvarande lekparken har anvisats i området. Parkens läge ändras en aning jämfört med det nuvarande läget. Det är möjligt att placera en allaktivitetsplan i området.

Frågan om bullerskydd i bostäder avgörs i regel med krav på ljudisolering i konstruktionerna. I fråga om eventuellt bullerskydd i lekparken kan man exempelvis planera lekparcsbyggnaden så att den minskar buller.

<p>placera planteringar som skyddar mot de livligt trafikerade trafiklederna i närheten av alla nybyggnader. De planteringar som placeras på tomten sköter nödvändigtvis inte samma uppgift.</p>	
<p>Hälsoskyddet, 27.4.2012: Inget att anmärka.</p>	-
<p>Bildningssektorn/tjänster inom småbarnspedagogik: Man bekantade sig med nuläget för lekparken med representanter för tjänsterna inom småbarnspedagogik och stadsträdgårdsmästaren och höll ett möte om utvecklingsmål 27.4.2012. Det konstaterades att mötet ersatte ett separat utlåtande.</p>	<p>På mötet 27.4.2012 tog man upp behov av att utveckla lekparken och dessa behov har beaktats i den fortsatta planeringen. Tjänsterna inom småbarnspedagogik hade några anspråkslösa speciella önskemål vad gäller lekparcsbyggnaden. Det är närmast den tillgängliga finansieringen som fastställer ramarna för verksamheten. Man ska fästa uppmärksamhet vid arrangemang för lämning och avhämtning av barn och de planeras ännu noggrannare när förslaget bereds.</p>
<p>Räddningsverket i Östra Nyland Man hade en informell förhandling med brandingenjören 7.5.2012. Då konstaterade man bl.a. placeringen av räddningsvägar och ramvillkoren för planeringen av dem.</p>	-
<p>Affärsverket Borgå vatten, 10.5.2012: När det gäller avlopp i nybyggnaderna används vid behov pump på fastigheten. De servitutsreserveringar för vattentjänstnätet som finns i en bilaga till utlåtandet ska inkluderas i planförslaget. I övrigt är det skäl att reda ut behov av servitut med ledningsanläggningar.</p>	<p>Då förslaget utarbetades strävade man efter att reda ut eventuella behov av servitut med ledningsanläggningarna.</p>
<p>TeliaSonera Finland Oyj, 11.4.2012: Sonera har en s.k. stompunkt av telekablar i värmecentralen som betjänar cirka 200 anslutningar i området. Avsikten är att stompunkten ska ersättas med ett nytt kabelskåp under sommaren 2012.</p>	-
<p>Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, 10.5.2012: I planeringsområdet finns relativt höga byggnader, och därför är det naturligt att området kompletteras med höga byggnader. Områdets eventuella arkitektoniska eller kulturhistoriska värde samt hur ändringarna påverkar dem ska beskrivas i planbeskrivningen.</p> <p>Det är viktigt att styra byggsättet för att slutresultatet blir högklassigt. Man ska reda ut bullersituationen i området i nuläget och särskilt enligt prognosen.</p> <p>Östra Nylands landskapsmuseum ska läggas till i förteckningen över intressenterna.</p>	<p>Områdets arkitektoniska och kulturhistoriska värden samt hur planeringslösningen påverkar dem har granskats i detaljplanebeskrivningen.</p> <p>I detaljplanen ingår separata bindande anvisningar för genomförandet som styr byggsättet. Behovet av bullerbekämpning har bedömts i detaljplanebeskrivningen.</p> <p>Museimyndigheten blev en av intressenterna. Man har förhandlat med Juha Vuorinen, som är byggnadsforskare vid museet, om utgångspunkter för planeringen av området, bekantat sig med området 22.5.2012 och sett till att synpunkterna beaktas genom att be om utlåtande.</p>
<p>Borgå museum, 1.6.2012 (utlåtandet begärdes efter framläggandet i samband med förhandlingen 22.5.2012): Kvarteren i Borgåporten byggdes i snabb takt och de var det första områdesbyggobjektet i dåtida Borgå stad, vilket framhäver områdets lokala kulturhistoriska värde. Byggnadsgrupperna skapar en koncentrerad helhet som är en relativt tidig representant för den s.k. återuppfunna rutplanen i Finland. Den är en blandning av egenskaper hos en traditionell rutplan och en princip om en förort med hierarkiskt ordnade funktioner. Borgåporten är ett mycket intressant objekt och eventuellt det enda områdesbyggobjektet i Finland som ligger så nära stadens centrum och som utnyttjat koordinaterna för det.</p> <p>Borgåportens kulturhistoriska värde bör beaktas i den fortsatta planeringen. En viktig princip för kompletterande byggande är att utgå från områdets historiska villkor och att undersöka möjligheterna att utveckla området genom att använda områdets interna logik. Utkastet till detaljplan saknar sådan utveckling. Museet ställer sig mest kritiskt till en nybyggnad i 12 våningar som grövst fördunklar de ursprungliga målen för planläggningen.</p>	<p>Borgåportens planerings- och bygghistoria och kulturhistoriska nivåer har granskats i punkt 3.1.3 i detaljplanebeskrivningen. Man har funderat på planeringslösningens konsekvenser för områdets värden i bedömningen av detaljplanens konsekvenser i beskrivningens punkt 5.4.2.</p> <p>Detaljplaneområdet har indelats i delar och i det första skedet har planeringen fortsatt för den norra delen av området. I den utvecklade planen har nybyggnaden i 12 våningar, som placeras i mitten av området, blivit lägre så att byggnaden är i åtta våningar. Museimyndigheten har ytterligare kompletterat sina synpunkter på området i samband med utkastet som lades fram på nytt.</p>

<p>Planprojektet visar att det finns ett stort behov av en inventering av det moderna byggnadsarvet i Borgå eftersom det största förändringstrycket gäller byggnader och miljöer från denna tidsperiod. Den information som fås skulle visa värdet på en vardaglig miljö och dess betydelse som skildrare av tidstypiska företeelser.</p>	
<p>FASTIGHETSÄGARE Fastigheterna i området ägs av tre bostadsaktiebolag, ett disponentbolag som bolagen äger tillsammans samt av Borgå stad. Dessutom äger Borgå A-bostäder Ab fastigheten 434-10 i södra delen av området. De privata markägarna i området använder gemensamma disponenttjänster. Efter framläggandet av utkastet till ändring av detaljplan presenterades projektet i bolagens bolagsstämmor enligt följande: 431-1 och 2 samt 433-1: As. Oy Porvoonportti – Bostads Ab Borgåport (Rådmanngatan 2–12, Borgmästargatan 1–5) 15.5.2012 434-1: As. Oy Näsinkumpu – Näsehöjd Bostads Ab (Borgmästargatan 8–12) 24.5.2012 434-3: As. Oy Näsinsilta – Näsebro Bostads Ab (Borgmästargatan 2–6) 23.5.2012 432-1 Oy Näsin Isännöinti – Ab Näse Disponent (Magistratsgatan 4): ägarens representant var närvarande på alla bolagsstämmorna ovan.</p>	
<p>GRANNAR OCH ÖVRIGA INTRESSETER Man har nämnt de åsikter som lämnats in. De grannar som har informerats om projektet räknas upp i punkt 6.2 i programmet för deltagande och bedömning.</p>	
<p>Åsikt 1. Två privatpersoner och en namnlista med sex namn från fastigheten 433-1, Bostads Ab Borgåport/ Borgmästargatan 1–5, 25.4.2012.</p> <p>Den utökade byggrätten är överdimensionerad. Att befolkningen ökar med 55–70 procent är inte acceptabelt.</p> <p>De nya byggnader som placeras vid gavlarna av husen på Rådmanngatan 6 och 12 skuggar effektivt dessa hus.</p> <p>Trafikmängderna på Borgmästargatan ökar betydligt på grund av kompletterande och ytterligare byggande.</p> <p>Storleken på grönområdena minskar betydligt. Detta gäller bl.a. gården i kvarteret 433 och parkområdet norr om kvarteret. Träd måste fällas.</p> <p>Lekplatsen har placerats i mitten av området, vilket torde innebära att trafiken till lekplatsen sker från Borgmästargatan, vilket stör invånarna.</p> <p>Det ytterligare byggandet förutsätter ett större utbud av nya parkeringsplatser, av vilka en del placeras på de nuvarande grönområdena.</p> <p>Som sammanfattning av planen konstateras att man troligen kan godkänna den byggnad i 12 våningar som planeras i kvarteret 432 men att dess höjd kunde ses över. Däremot ska man låta bli att bygga andra nybyggnader eftersom de förvandlar det lummiga och rymliga bostadsområdet till ett betonggetto.</p>	<p>Planeringsområdet har fått en ny avgränsning och beredningen av planen har fortsatt för norra Borgåportens del. Kommentarer i åsikten gäller också södra delen av området där planeringen tills vidare inte har framskridit. Därför gäller bemötandet närmast de synpunkter som gäller områdets norra del. Fastigheten där de som lämnat åsikten bor ingår inte i detaljplanen för tillfället. Detaljplanen har i praktiken inga konsekvenser för trafikförhållandena på Borgmästargatan.</p> <p>Ett av detaljplanearbetets centrala mål är att undersöka möjligheten att förtäta området genom ytterligare byggande, att placera nytt byggande i området samt att ge markägarna i området ekonomisk vinning genom försäljning av denna utökade byggrätt. Husbolagen i området har tillsammans ansökt om ändring av detaljplanen hos staden. Som bäst bereds denna detaljplaneändring. Det ytterligare byggandet förutsätter naturligtvis några eftergifter när miljön förändras jämfört med nuläget. Några träd måste avlägsnas och de nya invånarna behöver bilplatser. Området är dock i princip så glesat bebyggt att det ser ut att vara möjligt att placera ytterligare byggande där.</p> <p>Jämfört med utkastet har man minskat på våningstalen för de nya husen. Huset som placeras på tomten för värmecentralen i mitten av området är nu i åtta våningar och de nya hus som placeras på tomterna vid Rådmanngatan är i sex våningar.</p> <p>I fråga om tre nybyggnader sker parkeringen helt i en centraliserad parkeringsanläggning. I övrigt kan bilplatserna placeras på marknivå. Servicekörningen till lekplatsen sker från Magistratsgatan och därför stör den nästan inte alls invånarna i de nuvarande husen.</p>
<p>Åsikt 2. Privatperson från fastigheten 434-1, Bostads Ab Näsehöjd/Borgmästargatan 12, 11.5.2012.</p> <p>Området behöver modernisering och även tillbyggnad för att finansiera renoveringen av det nuvarande byggnadsbeståndet. Man ska dock sanningsenligt klargöra för invånarna hur boendemiljön förändras.</p> <p>Borgåporten har varit en bra plats att bo i där bostädernas prisnivå i förhållande till miljöns kvalitet har varit förmånlig. Förhållandet mellan de stora husen och det omgivande fria rummet har</p>	<p>Den nuvarande avgränsningen av detaljplaneområdet omfattar områdena vid Rådmanngatan och Magistratsgatan. Detaljplaneområdet sträcker sig således inte till Borgmästargatan.</p> <p>Ett av detaljplanearbetets centrala mål är att undersöka möjligheten att förtäta området genom ytterligare byggande, att placera nytt byggande i området samt att ge markägarna i området ekonomisk vinning genom försäljning av denna utökade byggrätt. Det ytterligare byggandet förutsätter naturligtvis några eftergifter när miljön förändras jämfört med nuläget. Området är dock i princip så glesat bebyggt att det ser ut att vara möjligt att placera ytterligare byggande där.</p>

<p>ursprungligen planerats så att det fungerar. Man ska ifrågasätta förtätning av stadsstrukturen om förtätningen visar sig vara endast strävan efter effektivitet. Det är svårt att ersätta träd som fällts eller områden som blivit bebyggda.</p> <p>Särskilt områdets sydvästra hörn blir alltför trångt om man beaktar studentbostadsprojektet och seniorhuset som redan finns.</p> <p>I åsikten tar man ställning till detaljplaneändringen för studentbostadsprojektet (detaljplan 472, godkänd 29.5.2013, lagakraftvunnen) som då var anhängig samtidigt som utkastet till detaljplan för Borgåporten. Man har inte ansett det vara nödvändigt att upprepa dessa synpunkter i detta sammanhang, utan man strävade efter att beakta dem då planen för studentbostadsprojektet bereddes.</p>	
<p>Åsikt 3. Privatperson från fastigheten 434-1, Bostads Ab Näsehöjd/Borgmästargatan 12, 9.5.2012.</p> <p>I åsikten tar man i huvudsak ställning till detaljplaneändringen för studentbostadsprojektet (detaljplan 472, godkänd 29.5.2013, lagakraftvunnen) som då var anhängig samtidigt som utkastet till detaljplan för Borgåporten. Man har inte ansett det vara nödvändigt att upprepa dessa synpunkter i detta sammanhang, utan man strävade efter att beakta dem då planen för studentbostadsprojektet bereddes.</p> <p>I åsikten framhäver man parkernas betydelse för boendetrivseln. Man föreslår anläggande av en s.k. seniorpark. I åsikten önskar man att stadsborna kan lita på att beslutsfattarna agerar till förmån för stadsborna i stället för att stadsborna själva måste bära ansvaret för att följa med förändringar i sin livsmiljö.</p>	<p>Den nuvarande avgränsningen av detaljplaneområdet omfattar områdena vid Rådmansgatan och Magistratsgatan. Detaljplaneområdet sträcker sig således inte till Borgmästargatan.</p> <p>Idén om att anlägga en s.k. seniorpark är i alla avseenden bra och man bör ytterligare undersöka idén senast i det skede då detaljplanen för fastigheterna vid Borgmästargatan ändras. Det är sannolikt att det finns lite rum för att anlägga en park på den gamla spelplanen vid Borgmästargatan, fastän man troligen kommer att placera mer effektivt byggande på största delen av spelplanen.</p>

1b. Hörande i beredningsskedet (30 § MarkByggF)

Programmet för deltagande och bedömning och planutkastet hölls framlagda efter den nya avgränsningen av planeringsområdet i enlighet med 30 § i MarkByggF 11–21.12.2013 och 7–31.1.2014 på servicekontoret KOMPASSEN. Det lämnades fyra åsikter om planutkastet.

Kungörelserna fanns på stadens officiella anslagstavla och i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä samt på stadens webbplats.



KOMMENTARER (Preliminära utlåtanden)	
Preliminära utlåtanden (s.k. remissbehandling) har begärts per e-post före 5.1.2012 av dem som nämns nedan. Förkortade versioner av de utlåtanden som lämnats in (märkta med fet stil) och bemötanden till dem finns nedan.	
Kommentaren har lämnats av Kommentaren i förkortad version Miljövärdan , 31.1.2014: Bestämmelsen om bullerbekämpning ska gälla alla byggnader i kvarteret 460. Byggandet bör ske enligt miljöprogrammet så att konstruktionerna är så energieffektiva som möjligt. Ekoeffektiviteten och livscykelräkningen ska beaktas. I kravet på bilplatser ska man beakta att området ligger i ett centrumområde i omedelbar närhet av goda kollektivtrafikförbindelser. Det föreslås att bestämmelsen om förorenad mark ändras enligt följande: "Före bygglov beviljas ska den eventuellt förorenade jordmånen på tomten för den gamla värmecentralen utredas. Den förorenade marken ska istandsättas på ett sätt som miljömyndigheterna kräver senast när området byggs."	Stadsplaneringens bemötande och justeringar som gjorts i planförslaget Vad gäller kravet på ljudisolering innehöll planutkastet ett olyckligt ritningsfel som naturligtvis har rättats i förslaget till detaljplan. Formuleringen av kravet på bilplatser har utvecklats och i praktiken har man lättat på kravet. Kravet på bilplatser omfattar också lättnader som gäller rörelsehjälpmedel och bilpoolsbilar. Planbestämmelsen om förorenad mark har omformulerats på det föreslagna sättet.
Hälsoskyddet , 30.1.2014: Intag för ersättningsluft ska placeras i bostadshusen så att föroreningar från trafiken inte förs in i bostäderna.	Detaljplanebestämmelserna har kompletterats med en bestämmelse som säkerställer inomhusluftens kvalitet.
Räddningsverket i Östra Nyland , 31.12.2013: I samband med genomförandet av planen kommer det att uppstå ytterligare problem med räddningsvägar. Räddningsvägen för Rådmandsgatan 2–6 är från Rådmandsgatan och det är inte möjligt att bygga ett parkeringsområde eller täckta bilparkeringar vid vägen. Detta gäller också Rådmandsgatan 8–12. På dess tomt har anvisats en nybyggnad men det är inte möjligt att komma till nybyggnaden från något håll.	Arrangemangen i fråga om räddningsvägar har visat sig vara mer utmanande än vanligt och dessa utmaningar gäller speciellt det befintliga byggnadsbeståndet i området. Fastigheterna har utrett arrangemangen i fråga om räddningsvägar i samband med bygglovsförfaranden för de nya hisstornen. I samband med detaljplaneprocessen förhandlades med räddningsmyndigheten 24.11.2014 då man konstaterade att planen för räddningsvägar som ingår i detaljplanens anvisningar för genomförandet i praktiken styr byggnadsplaneringen på ett tillräckligt sätt.

<p>Det är skäl att avgöra frågan om räddningsvägar redan i detaljplaneskedet.</p>	
<p>Affärsverket Borgå vatten, 9.1.2014: På de nya fastigheterna ska byggas vatten-, avlopps- och dagvattennät. Vid behov används pump på fastigheten. Om eventuella servitutsreserveringar meddelas närmare då planeringen framskrider.</p>	-
<p>Elisa Oyj / Tuotanto/Kiinteä Access, 30.1.2014: På södra kanten av landsväg 170 finns en telekommunikationskabel. Inget att anmärka.</p>	<p>Landsväg 170 (Västra Mannerheimleden) ingår inte längre i detaljplanen. Avsikten är att med hjälp av en separat utvecklingsplan undersöka områdesreserveringar för det vägområde som senare planläggs till ett gatuområde. I byggskedet behöver man eventuellt flytta telekommunikationskabeln.</p>
<p>Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, 6.2.2014:</p> <p>Planlösningen har ändrats jämfört med det tidigare utkastet som Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland gav ett utlåtande om 10.5.2011. NTM-centralen hänvisar till sitt tidigare utlåtande och framför också följande:</p> <p>Landsväg 170 har anvisats som gatuområde. Det skulle vara bra redan nu att preliminärt planera gaturegleringar för att säkerställa att dessa godkänns.</p> <p>Kravet på ljudisolering ska gälla alla byggnader i kvarteret 460. Om bullernivån dagtid överskrider 65 dB vid bostadshusets fasad, får man inte bygga balkonger vid denna fasad. Om bullernivån är 55–65 dB ska man bestämma att balkongerna ska glasas in.</p> <p>Det är bra att säkerställa att avgasutsläppen från trafik inte medför problem. Man bör följa HRM:s rekommendationer.</p> <p>NTM-centralen anser att bestämmelsen om cykelplatser är progressiv.</p>	<p>Landsväg 170 har lämnats utanför planförslaget. I februari 2017 hade man en förhandling om närmast generalplanläggningens behov med en representant för NTM-centralen i Nyland och i samband med förhandlingen konstaterades att det finns ett behov av att utarbeta en utvecklingsplan för landsvägsområdet i samarbete med NTM-centralen och staden. Med hjälp av utvecklingsplanen kan man fastställa områdesreserveringen för det blivande gatuområdet och utarbeta en detaljplan för vägområdet.</p> <p>Hösten 2014 har man tillsammans med kometeknikens enhet för planering justerat gränserna för kvartersområdena. Samtidigt har man också beaktat hur de nya gång- och cykelvägarna vid de nuvarande landsvägarna kan ansluta sig till nätverket inom Borgåportens område.</p> <p>Kravet på ljudisolering i kvarteret 460 innehöll ett olyckligt fel som har rättats i förslaget till detaljplan. Bestämmelserna om ljudisolering har också i övrigt preciserats i förslaget. De rekommendationer om skyddsavstånd för avgasutsläpp från trafiken som Helsingforsregionens miljöjänster HRM gett uppfylls inte i planområdet. Därför har planbestämmelserna kompletterats för att säkerställa inomhusluftens kvalitet i bostäderna.</p>
<p>Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum, 31.1.2014: Området är en relativt tidig representant för den s.k. återuppfunna rutplanen i Finland. Området är det enda enhetliga områdesbyggobjektet dominerat av flervåningshus som byggts i Borgå i snabb takt, vilket framhäver dess kulturhistoriska värde. Dessutom är Borgåporten eventuellt det enda områdesbyggobjektet i Finland som ligger så nära stadens centrum och som utnyttjat koordinaterna för det gamla centrumområdet.</p> <p>Ur museets synvinkel är den centrala principen för kompletterande byggande att utgå från områdets historiska villkor och att undersöka de möjligheter som finns i objektet genom att använda områdets interna logik. För att möta utmaningarna i fråga om planläggningen bör planmaterialet också innehålla en granskning av Borgåportens kulturhistoriska nivåer. Synen på den byggda miljön ska fördjupas.</p> <p>Museet betonar sin tidigare synpunkt där det konstateras att det finns ett stort behov av en inventering av det moderna byggnadsarvet i Borgå.</p> <p>Detaljerade bygganvisningar för nybyggnad bör vara framlagda i förslagskedet.</p> <p>Museiverkets utlåtande om eventuella arkeologiska intressen bör begäras.</p>	<p>I detaljplanebeskrivningens punkt 3.1.3 har man granskat olika skeden i byggandet av Borgåporten och strävat efter att fundera på områdets betydelse för utvecklingen av stadsstrukturen. Synen på den byggda miljön har fördjupats i enlighet med museimyndighetens önskemål. Mot denna historiska bakgrund har detaljplanens konsekvenser för områdets kulturhistoriska värden granskats i bedömningen av detaljplanens konsekvenser.</p> <p>Att Borgåportens område har byggts enligt koordinaterna för empirestadsdelen beror på samverkan av flera olika faktorer enligt granskningen i detaljplanebeskrivningens punkt 3.1.3. Det första utkastet till områdesstrukturen var helt annorlunda jämfört med den egentliga strukturen som påminner om rutplanen. Detta minskar dock inte områdets betydelse som spegling av den återuppfunna rutplanen som museimyndigheten hänvisade till.</p> <p>Då man byggde Borgåporten byggde man samtidigt också en förort i Gammelbacka i dåtida Borgå landskommun. Också i förorterna Estbacka och Vårberga finns det flervåningshus från 1970-talet.</p> <p>I förslaget till detaljplan ingår bygganvisningar som styr byggandet för att uppnå ett högklassigt slutresultat. Vid utarbetandet av bygganvisningarna har man trots museimyndighetens önskemål efter omsorgsfullt övervägande kommit till en formulering som ger mer spelrum. Syftet med denna lösning är att ge tillräckligt med spelrum för planeringen av huvudledernas kantområden som eventuellt byggs inom en lång tid. I planeringen kan man eventuellt under tiden hitta mycket innovativa lösningar som lämpar sig för området. Att styra nybyggandet på tomten för den gamla värmecentralen bygger på planeringen av genomförandet som redan nu fått konkretare form och som skapat en anspråkslös lösning på tomten som väl passar in i miljön.</p> <p>Detaljplanens konsekvenser för områdets kulturhistoriska nivåer har</p>

	<p>behandlats i konsekvensbedömningen i beskrivningens punkt 5.4.2.</p> <p>Staden har frågat om Museiverkets åsikt om behovet av ett utlåtande om eventuella arkeologiska intressen. Intendent Teija Tiitinen har meddelat per e-post 28.1.2015 att det arkeologiska intresset i detaljplaneområdet är mycket ringa och att Museiverket inte anser det vara nödvändigt att ge ett utlåtande.</p>
<p>FASTIGHETSÄGARE</p>	
<p>Fastigheterna i området ägs av ett bostadsaktiebolag, ett disponentbolag som ägs av bolaget och tre andra bolag samt av Borgå stad, Borgå kyrkliga samfällighet och finska staten. De privata markägarna i området använder gemensamma disponenttjänster. Efter framläggandet av utkastet till ändring av detaljplan presenterades projektet på bostadsaktiebolagets bolagsstämma 21.1.2014: 431-1 och 2 samt 433-1: As. Oy Porvoonportti – Bostads Ab Borgåport (Rådmansgatan 2–12, Borgmästargatan 1–5)</p>	
<p>Näse begravningsplats: Borgå kyrkliga samfällighet, gemensamma kyrkorådet 16.1.2014 § 5:</p> <p>Borgå stad och Borgå kyrkliga samfällighet har under de senaste 10–15 åren flera gånger diskuterat utarbetandet av en detaljplan för Näsebackens område. Enligt den kyrkliga samfälligheten verkar de tidsmässiga mål för planarbetet som diskuterats i förhandlingarna inte uppnås.</p> <p>Utkastet till detaljplan och ändring av detaljplan som var framlagt gränsar till (och omfattar små delar av) den kyrkliga samfällighetens markområden utan att beakta området som helhet. Begravningsplatsen har byggts ut med stöd av undantagslov. Detta är inte ändamålsenligt utan helheten bör undersökas och avgöras genom en detaljplan.</p> <p>Kyrkorådet föreslår att detaljplaneområdet ska omfatta åtminstone den kyrkliga samfällighetens fastigheter 638-485-1-11 och 1-16. Motiveringar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ytterligare byggande samt ett infartsparkeringsområde som staden planerar torde påverka hur begravningsplatsens nya parkeringsområde fungerar. 2. Lösningar för trafiken till begravningsplatsen har konsekvenser för både Borgåporten och lösningarna för att bygga ut begravningsplatsen. 3. Man bör avgöra redan nu frågan om byggande som betjänar begravningsplatsverksamhet eftersom begravningsplatsen har visat sig vara viktig för de nuvarande invånarna i Borgåporten. 	<p>Åsikten om att åtminstone delar av Näse begravningsplats ska inkluderas i detaljplanen som bereds som bäst har motiverats omsorgsfullt. För tillfället saknar Näsebackens område helt detaljplan, och planeringen av markanvändningen styrs av delgeneralplanen för de centrala delarna från år 2004.</p> <p>I samband med beredningen av förslaget till detaljplan för norra delen av Borgåporten upptäcktes ett nytt behov av att upprätta en utvecklingsplan för vägområdet för landsväg 170 (Västra Mannerheimleden) för att behovet av utrymme för vägens kanter som ändras till ett gatuområde kan undersökas noggrant. Därför har landsväg 170 lämnats utanför detaljplaneområdet. I denna situation är det uppenbart att detaljplanen inte kan omfatta den kyrkliga samfällighetens markområde. Näse begravningsplats ingår fortfarande i stadsplaneringens arbetsprogram och planarbetet främjas enligt tidtabellen som baserar sig på projektets prioritering.</p>
<p>GRANNAR OCH ÖVRIGA INTRESSETER</p>	
<p>Man har nämnt de åsikter som lämnats in. De grannar som har informerats om projektet räknas upp i punkt 6.2 i programmet för deltagande och bedömning.</p>	
<p>Åsikt 4. Privatperson, 31.1.2014.</p> <p>Området har en gles och lummig struktur som väl passar ihop med de nyare bostadsområdena på västra åstranden som är lyckade. Området har ett bra läge i närheten av centrum och gamla stan i Borgå. Borgåportens nuvarande struktur ska bevaras i stället för att området förstörs med en för tät struktur och "grå betong".</p>	<p>Ett av detaljplanearbetets centrala mål är att undersöka möjligheten att förtäta området genom ytterligare byggande, att placera nytt byggande i området samt att ge markägarna i området ekonomisk vinning genom försäljning av denna utökade byggrätt. Det verkar vara möjligt att placera ytterligare byggande på området eftersom området är relativt glest bebyggt och eftersom området i och med byggandet av västra åstranden har blivit en tydlig del av centrum jämfört med områdets tidigare förortsliknande karaktär. Detta innebär att området ligger alldeles nära kollektivtrafikstjänster samt kommersiella och offentliga tjänster. Det ytterligare byggandet förutsätter naturligtvis några eftergifter när miljön förändras jämfört med nuläget. Med hjälp av bygganvisningarna som inkluderas i detaljplanen tryggar man bevarandet av områdets kvalitet med tanke på stadsbilden samt anpassningen av det ytterligare byggandet till det befintliga byggnadsbeståndet.</p>
<p>Åsikt 5. Privatperson från fastigheten 431-2, Bostads Ab Borgåport / Rådmansgatan 6, 29.1.2014.</p> <p>Den som lämnat åsikten har bott i bostaden i 30 år. Gården är vacker och lummig. Det är inte önskvärt att höja de låga husen. De tunga renoveringarna som pågick i bolaget har varit en psykisk påfrestning för</p>	<p>Bostadsaktiebolaget har genomgått omfattande renoveringar som säkert har varit tunga för invånarna och delägarna. Renoveringarna pågår fortfarande i form av sanering av balkonger. Ett av målen för detaljplanearbetet är att bostadsaktiebolaget får ekonomisk vinning. Naturligtvis förutsätter det ytterligare byggandet några eftergifter när miljön förändras. Ett viktigt ramvillkor för planeringen som bostadsaktiebolaget speciellt har ställt är att bolagets stora och öppna gårdsplaner samt deras planteringar och lek- och vistelseområden bevaras i sin nuvarande utsträckning.</p>

<p>invånarna eftersom man inte kunde bo i bostaden hela tiden då arbetena pågick. Flera invånare är också delägare i bolaget. Atmosfären har förändrats på grund av strävan efter effektivitet och ekonomisk vinning. Om träden på gården avlägsnas på grund av parkeringen går trivsamtheten och lekplatsen förlorade.</p>	
<p>Åsikt 6. Privatperson från fastigheten 434-2, Bostads Ab Borgåport / Rådmanngatan 2–6, 30.1.2014.</p> <p>Borgåporten är en lummig, trivsamt och lugn plats att bo i. På grund av girighet vill man nu bygga bostadshus i 6–8 våningar överallt i området. De nya hus som placeras på Magistratsgatan skymmer utsikten speciellt för dem som bor i husen med fyra våningar. Byggnaderna av de nya hissarna har redan försämrat utsikten. Detta innebär att invånarna förlorar utsikten. Detta ökar inte bostädernas värde.</p> <p>De nya husen vid Rådmanngatan skymmer utsikten mot begravningsplatsen vars vackra ljus har gjort en glad under den mörka tiden. Det ökade antalet bilar ökar buller och känslan av otrygghet.</p> <p>Den som lämnat åsikten undrar varför invånarna inte hörs vad gäller målen för att skapa ett tätare område. Inga fler hus i Borgåporten!</p>	<p>Ett av målen för detaljplanarbetet är att bostadsaktiebolaget får ekonomisk vinning. Naturligtvis förutsätter det ytterligare byggandet några eftergifter när miljön förändras. Utsikten från fönstren kan inte bevaras oförändrade. Vid placeringen av nybyggnaderna har man strävat efter en lösning där utsiktarna speciellt vid Rådmanngatan bevaras så vidsträckt som möjligt. De nya husen har placerats mellan de nuvarande husen och bredvid dem och inte direkt framför dem.</p> <p>De nybyggnader som anvisats i hörnen av bostadsaktiebolagets gårdar vid Magistratsgatan har blivit två våningar lägre jämfört med utkastet till detaljplan som var framlagt. Också husen vid Tolkisvägen har blivit lägre. Detta visar att invånarna verkligen har hörts under planprocessen. En planeringslösning är dock alltid någon sorts kompromiss.</p> <p>Den extra trafik som bostäderna medför ryms på de nuvarande gatuområdena och trafiken beräknas inte medföra betydande störningar eftersom körhastigheterna blir låga och det inte finns genomfart genom området. De nuvarande husen har inga bostäder i markplan.</p>
<p>Åsikt 7. Privatperson från fastigheten 434-1, Bostads Ab Borgåport / Rådmanngatan 12, 16.12.2013.</p> <p>Om man jämför kvarteren med nybyggnader vid Västra Mannerheimleden och Tolkisvägen samt deras konsekvenser för de befintliga husen är dessa nya kvarter i ojämlig ställning. Till exempel de bostäder på Rådmanngatan 4 och 10 som har fönster mot norr öppnar sig också mot söder mot gården. På Rådmanngatan 12 finns det däremot bostäder som endast öppnar sig mot väst mot Tolkisvägen. Deras vistelseutrymmen och balkonger öppnar sig mot väst mot kvällssolen. Ljudisoleringen i bostäderna är nuförtiden så bra att det inte behövs en ny byggnadsmassa för bullerbekämpning vid Tolkisvägen.</p> <p>Utvecklingsförslag för planlösningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Husen vid Tolkisvägen kunde anvisas så att de ska byggas fast i byggnadsytans gräns vid Tolkisvägen. Byggnadsmassan kunde placeras så att stommens smalaste del ligger mot öst. Den L-formade byggnadsmassan enligt illustrationerna i utkastet verkar vara en för optimistisk lösning, om inte byggnadsytans utformning bestäms så att denna lösning blir obligatorisk. - Nybyggnaderna vid Tolkisvägen kunde terrasseras så att våningstalet blir lägre mot söder. Detta skulle också betjäna den stadsbildsmässiga utvecklingen av korsningsområdet av Tolkisvägen och Västra Mannerheimleden. <p>I åsikten ingick också frågor om parkerings- och trafikarrangemang som man har svarat på bl.a. i förhandlingen som ordnades med den som lämnat åsikten 6.2.2014.</p>	<p>I åsikten finns många goda förslag till utveckling av planlösningen som har beaktats vid utarbetandet av planförslaget. Byggnadsytorna har kompletterats med pilar som anger att man ska bygga fast i gränsen. På så vis strävar man efter att skapa ett enhetligt gaturum vid Tolkisvägen och Västra Mannerheimleden. Denna bestämmelse styr också att byggnaderna måste placeras så långt ifrån de nuvarande byggnaderna som möjligt.</p> <p>Byggnadsmassorna vid Tolkisvägen har blivit lägre jämfört med det framlagda planutkastet. Nybyggnaderna terrasseras i enlighet med åsikten mot sydsydost. Man har dock velat ge tillräckligt med spelrum för byggnadsplaneringen, varvid man har ansett att det inte är nödvändigt att ge en detaljplanebestämmelse om en L-formad byggnadsmassa, som föreslagits i åsikten.</p>

2. Offentligt hörande (27 § MarkByggF)

Planförslaget och planhandlingarna hölls offentligt framlagda 19.4–19.5.2017 i enlighet med 27 § MarkByggF på KOMPASSen.

Mot planen lämnades en anmärkning.

Kungörelserna fanns på stadens officiella anslagstavla och i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyylä samt på stadens webbplats.

Utlåtanden har begärts och inlämnats av följande:



UTLÅTANDEN	
Utlåtandet har lämnats av Utlåtandet i förkortad version	Stadsplaneringsavdelningens bemötande
Hälsoskyddssektionen 16.5.2017 § 42: I social- och hälsovårdsministeriets förordning 545/2015 (förordning om boendehälsa) ges krav på ekvivalentnivåer för ljud inne i bostadslägenheter. Man bör hänvisa till dem i planbestämmelsen. Kraven på ljudisolering för byggnadstorna vid Rådmansgatan i kvarteret 461 är i strid med planens allmänna bestämmelser.	Skillnaderna mellan detaljplanens allmänna bestämmelser och kraven på ljudisolering per byggnadsyta har åtgärdats genom att ändra kravet 30 dB (A) till kravet 32 dB (A) i kvarteret 461. Detaljplanens krav på ljudisolering har preciserats med en hänvisning till förordningen om boendehälsa.
Räddningsverket i Östra Nyland 11.5.2017: I sitt utlåtande lyfter räddningsmyndigheten fram flera detaljer som gäller planeringen av räddningsvägar. Räddningsmyndigheten betonar också att området är utmanande i synnerhet med tanke på tomten 5 i kvarteret 431 och kvarteret 461 när man planerar en räddningsplats för en skylift. Räddningsmyndigheten har per e-post hjälpt till att tolka utlåtandet och klarlagt att den inte förutsätter att ändringar görs i planen.	Man behöver inte göra ändringar i förslaget till detaljplan.
Affärsverket Borgå vatten 18.5.2017: Borgå vatten förbereder sig för att flytta ledningar inom området och att bygga nya ledningar. I dagvattenbestämmelserna finns en skillnad mellan språkversionerna.	I den finska versionen av dagvattenbestämmelserna saknades en del av en mening som fanns i den svenska versionen. Denna brist har åtgärdats i detaljplanebestämmelsen.
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland 19.5.2017: I utlåtandet fäster man uppmärksamhet vid bullrets betydelse i området. Enligt NTM-centralen i Nyland skulle det ha varit rekommendabelt att utarbeta en detaljerad bullerutredning för formulering av bullerbestämmelserna. Om bullret vid fasaden överskrider 60 dB (A) ska bostaden ha öppningar också på den tystare sidan av huset. På denna sida av huset placeras sovrummen. Balkonger får inte placeras mot den bullriga sidan. Bullret på utevistelseområden ska underskrida den maximala bullernivån.	Man strävar aktivt efter att främja utvecklingsplanen för landsväg 170 tillsammans med NTM-centralen i Nyland, och utvecklingsplanen är en förutsättning för att planläggningen av Näsebackens begravningsplats framskrider. I samband med denna plan kan man också skapa lösningar för allmänna områden i Borgåportens detaljplaneområde. Bullerbestämmelserna baserar sig på bullerutredningen för Borgå 2013. I de tidigare utlåtandena har man inte konstaterat att denna utredning inte är tillräcklig med tanke på planen. Dessutom antar man att när landsvägarna ändras till gator i ett senare skede blir körhastigheterna lägre, varvid bullernivån i området blir rimligare.

<p>Utformningen av byggnadsmassan bör därför ändras så att bostadshusen bildar en enhetlig fasad mot Västra Mannerheimleden och Tolkisvägen.</p> <p>Landsväg 170 ansluts senare till en detaljplan som utarbetas för begravningsplatsen. Detta förutsätter en utvecklingsplan för landsvägen. Om det norra kvarteret byggs före detta ska man bygga utanför landsvägens nuvarande område.</p> <p>I övrigt anser NTM-centralen att planen stämmer överens med generalplanen i fråga om kulturmiljön. Planen är inte i strid med områdets kultur- och byggnadshistoriska värden.</p>	<p>Syftet med detaljplanen är att säkerställa att målet för hälsosamt boende uppfylls genom bestämmelser om ytterväggs ljudisolering och om bullerskydd för uterum. Dessutom ska man bygga en bullermur som förenar husen vid Tolkisvägen och Västra Mannerheimleden. Bullermuren skyddar gårdarna mot buller. Den enhetliga fasaden som NTM-centralen föreslår i sitt utlåtande skulle vara en dålig lösning med tanke på stadsbilden, ekonomin för byggandet och utsikterna från de befintliga bostadshusen. Också kravet på hur bostäderna ska riktas kan onödigt mycket begränsa byggandet, ifall bullernivån kan göras rimligare i gatuområdena. I samband med byggnadsplaneringen ska man skapa detaljerade lösningar för att säkerställa hälsosamt boende.</p> <p>I detaljplanen har införts en bestämmelse där krävs att den maximala bullernivån på områden för utevistelse ska uppfylla riktvärden som anges i statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå (993/1992).</p>
<p>Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum 18.5.2017: Borgå museum är nöjt med hur man i planhandlingarna har granskat områdets historia och funderat på hur byggsättet styrs. Man behandlar dock inte närmare de omgivande grönområdenas planeringshistoria.</p> <p>Borgå museum anser att museet inte har skäl att anmärka om planförslaget. Lösningarna för kompletterande byggande i Borgåporten ska dock inte tillämpas som sådana i andra motsvarande områdesbyggobjekt.</p>	<p>De omgivande grönområdena används dels för rekreation, dels som skyddsgrönområde. Detta fördunklar deras roll som en sömlös del av områdets planeringshistoria. Det viktigaste med tanke på detaljplanen är att museimyndigheten anser att lösningarna för kompletterande byggande är väl motiverade. Man behöver inte ändra detaljplanen på grund av utlåtandet.</p>
<p>ANMÄRKNING</p>	
<p>Anmärkning 1. Privatperson från fastigheten 434-2, Bostads Ab Borgåport / Rådmansgatan 4, och privatperson som kommuninvånare 15.5.2017</p> <p>De nya bostadskvarteren vid Tolkisvägen och Västra Mannerheimleden ska inte byggas. Området behöver ett körfält för kollektivtrafik och eventuellt utrymme för spårtrafik. Dessutom behövs nya gång- och cykelvägar som är fyra meter breda. De nuvarande gång- och cykelvägarna är inte fungerande. Planen är misslyckad med tanke på estetik.</p>	<p>I samband med beredningen av planen har man flera gånger granskat trafikens behov av utrymmesreservering. De områden som anmärkaren nämner är mestadels parkområden enligt den gällande detaljplanen. Utgående från utrymmesbehoven kan områdena användas för centrumliknande bostadsbyggande. Västra Mannerheimleden ingår inte i detaljplanen och förutsätter ännu att en utvecklingsplan utarbetas innan man kan fastställa placeringen av det blivande gatuområdets norra kant.</p> <p>Byggsättet styrs genom bygganvisningarna som finns som bilaga till planbeskrivningen. Man behöver inte ändra detaljplanen på grund av anmärkningen.</p>

ANVISNING OM BYGGNADSSÄTT

Borgåporten norra

22:a stadsdelen, kvarteren 431, 460 och 461, en del av kvarteret 432 samt special-, rekreations- och gatuområden

ALLMÄNT

Området genomförs genom att följa detaljplanen och anvisningen om byggnadssätt som bifogats denna detaljplanebeskrivning. Syftet med anvisningen om byggnadssätt är att säkerställa att ramvillkoren för stadsbilden uppfylls när byggandet anpassas till miljön och att säkerställa den arkitektoniska kvalitetsnivån.

Området består av tre delar som enhetligt smälter in i varandra: två höghusfastigheter med möjlighet att bygga en extra våning byggda i slutet av 1960-talet, tillbyggnad av fastigheter och nybyggnad av tidigare landsvägskanter.

Man kan avvika från anvisningen om byggnadssätt vid ansökan om bygglov till de delar som specificeras noggrannare, om man i samband med genomföringsplaneringen hittar en lösning som garanterar ett minst likvärdigt slutresultat med tanke på stadsbilden och den arkitektoniska kvalitetsnivån. Detta rör främst färg- och materialfrågor samt eventuellt en sådan stark helhetsarkitektonisk idé som inte har kunnat beaktas vid utarbetning av planen. I samband med förberedandet av bygglovet måste man be om ett utlåtande av den myndighet som ansvarar för stadsbilden. I detta skede fastställs också en eventuell avvikelse från anvisningen om byggnadssätt som sker till förmån för stadsbilden.

Området genomförs energieffektivt och ansluts till fjärrvärme. Det rekommenderas att man utnyttjar aktiv och passiv solenergi. Detaljplanen jämte referensplanen har utarbetats i samarbete med Borgå stadsplanering samt Arkitekter Anttila & Rusanen Ab.

Intill: illustrationer av Tolkisvägen med två alternativa genomförandesätt. Till skillnad från bilden är de ljusblå nybyggnaderna längs Magistratsgatan i kvarteret 431 två våningar lägre. Arkitekter Anttila & Rusanen Ab, 14.10.2016



BYGGNADER

NYA BOSTADSVÅNINGSHUS I KVARTEREN 460 och 461

Allmänt om byggnadsmassor och öppningar

De nya bostadsvåningshusens kvartersområden producerar en stadsbulevardlik och målmedveten randzon vid de tidigare med tanke på utrymmet diffust utformade landsvägskanterna. Längs Västra Mannerheimleden bildar tre hus en enhetlig varierande helhet. Genomförandet av Tolkisvägen kan varieras mellan enskilda hus eller till och med den med tanke på taklinjen sneda stora byggnadsmassan och ett enskilt hus. Behandlingen av korsningsområdet mellan Tolkisvägen och Västra Mannerheimleden är i alla fall med tanke på stadsbilden mycket viktigt. Byggnaderna ska placeras delvis fast i kanten på samma sida som huvudleden i byggnadsarean i enlighet med beteckningen på plankartan

Nybyggnaden anpassas finkänsligt som en del av det ursprungliga byggnadssättet i Borgåportens område. Husen ska bilda en förenlig, med tanke på fasaden lugn och okonstlad helhet, som reflekterar tidpunkten då de byggdes. De översta våningarnas behandlings sätt kan vara mycket rikt men ändå inte onödigt mångfacetterat.

Ingångarna ska anpassas till terrängen så att det inte finns några trappor eller ramper på gatuområdet. Eventuella ramper ska placeras på tomtens sida eller höjdskillnaderna måste lösas innanför byggnaden.

Vid öppningar mellan och dispositionen av fasaderna följs principerna i visualiseringarna.

Fasader

Materialen måste vara av god kvalitet, åldras vackert och kunna underhållas. Material- och färgvalen måste ge det intryck som illustreringarna i denna anvisning om byggnadssätt och detaljplanebeskrivning ger. Eventuella öppna elementfogar godkänns inte.

Som det huvudsakliga fasadmaterialet rekommenderas puts. En skiv- eller kassetlik behandling är också möjlig, varvid fasadmaterialet kan väljas fritt. Materialet måste åldras vackert och kunna underhållas. Eventuella fogar måste placeras med eftertanke och de får inte gå direkt till stomkonstruktionen. Den huvudsakliga fasadfärgen ska vara vit, men ha en varm ton, alltså vara något gulaktig eller brunaktig. En blåaktig ton godkänns inte.



Byggnadsmassalternativ längs Tolkisvägen och Västra Mannerheimleden: separata massor eller enhetlig massa. På bilden i de nya husen längs Magistratsgatan i kvarteret 431 finns två våningar mer än vad detaljplanen godkänner. Arkitekter Anttila & Rusanen Ab, 4.11.2014.

Gatuplan ska behandlas som de övriga våningarna vilket betonar husens skulpturala enskildhet. Detta rör särskilt gatuplanens fasader som vetter mot Tolkisvägen och Västra Mannerheimleden. Även på dem kan området runt ingångarna behandlas avvikande från den övriga fasadbehandlingen. Våningen i slutningen som delvis är under markytan, särskilt i kvarteret 461, kan behandlas avvikande från det huvudsakliga fasadmaterialet genom att använda till exempel grå, räfflad, slipad, fintvättad eller grafisk betong, färg eller till exempel trämönster.

Takform

Takformen är i enlighet med illustrationerna i huvudsak plant tak eller ett så flackt tak att taket inte utgör ett dominerande tema. Man kan avvika från detta om byggnaderna planeras ovanligt lyckat till en enhetlig helhet som binds samman av takformen. Det kan bli aktuellt att avvika från detta främst i kvarteret 461 där det går att undersöka om det är lämpligt med en sned, skulptural taklinje som förenar byggnaderna.

Staket, murar och sockelytor avgränsar kvarteret

Höga sockelytor ska undvikas. Särskilt i kvarteret 461 ska fasaderna som vetter mot slutningen behandlas som en fasad. Vid behov minskas sockelyornas höjd genom att utvidga fasadbeklädnaden till sockeln eller genom att använda till exempel spaljeer.

Gränserna mellan tomterna avgränsas i huvudsak inte. På gränserna för tomterna som vetter mot Tolkisvägen och Västra Mannerheimleden behöver ett bullerskyddsstaket eller

en bullerskyddsmur (me-byggnadsareaanteckning) byggas. Staketet byggs som minst 180 cm högt mot de ovan nämnda huvudgatorna och i enlighet med en eventuell bullerutredning kan det planeras också högre. Staketet ska planeras så att det ansluts till byggnadernas fasader så fogfritt att det är en del av fasaderna. Således behandlas staketet på samma sätt som fasaderna vad gäller materialen och färgsättningarna.

Belysning

Vägarna och ingångarna ska belysas ändamålsenligt. Det lönar sig att också med belysningen undersöka vilken betydelse byggnaderna har vid utformandet av gaturummet.

Belysningslösningen kan vara en del av en konstanskaffningshelhet.

Byggnaden måste utrustas med en nummerarmatur. Nummerarmaturen ska placeras och genomföras så att den är tydligt synlig också i svåra väderförhållanden. Armaturens ljus får inte blända och på så sätt försämra adressnumrets läsbarhet i mörker.

Ekonomibyggnader

Främst i kvarteret 461 är det möjligt att bygga ekonomibyggnader på en separat byggnadsarea. Ekonomibyggnaderna placeras så att de avgränsar gårdens delområden. Sockeln ska göras så låg som möjligt. Fasadmaterialet kan väljas fritt, men det ska bilda en enhetlig helhet med bostadsbyggnaderna. Takformen är flackt pulpet- eller sadeltak. Som takbeklädnad rekommenderas grönt tak, som det är trevligt att se på även från de höga bostadshöghusen som omger gården. Anvisningarna som getts om planeringen av ekonomibyggnaderna iakttas i tillämpliga delar även vid byggandet av små konstruktioner till exempel i anslutning till bullerskyddsstaketet (me-byggnadsarea).

Gårdsområde

Till ansökan om bygglov ska bifogas en gårdsplan. I kvarteren 460 och 461 är det bra att undersöka genomförandet av gemensamma lekplatser för att samordna de funktionella och ekonomiska behoven. Vid ansökan om bygglov räcker det då att utarbeta en ändamålsenlig helhetsplan.



Vy från väster av korsningen mellan Västra Mannerheimleden och Tolkisvägen. I förgrunden den långa byggnadsmassan som inte utnyttjar det högsta våningsantalet som tillåts i planen. Även ett dylikt genomförandesätt är möjligt. Bilden ger ett exempel på ett bra sätt att behandla fasaderna. Arkitekter Anttila & Rusanen Ab, 4.11.2014.

NYA BOSTADSVÅNINGSHUS I KVARTEREN 431 och 432

Allmänt om byggnadsmassor och öppningar

Tre bostadshögshus som placeras i linje med Magistratsgatan bildare en enhetlig helhet där de nya husen anpassas till en del av det ursprungliga byggnadssättet i Borgåportens område. Husen ska bilda en förenlig, med tanke på fasaden lugn och okonstlad helhet som reflekterar tidpunkten då de byggdes. De översta våningarnas behandlingssätt kan vara mycket rikt men ändå inte onödigt mångfacetterat.

Ingångarna ska anpassas till terrängen så att det inte finns några trappor eller ramper på gatuområdet. Eventuella ramper ska placeras på tomtens sida eller höjdskillnaderna måste lösas innanför byggnaden.



Vy från västsydost från Tolksivägens håll mot nybyggnaderna i kvarteren 431 och 432. Ett alternativt genomförandesätt jämfört med fasadplanen bredvid. Det nya bostadshuset som syns till vänster på bilden och placeras i kvarteret 431 har i illustrationen som utarbetats i detta utvecklingskede av utkastet till detaljplan två våningar mer än planen nu godkänner. Annars rekommenderas sättet att placera byggnadsmassorna som med de övre våningarna avviker från den övriga fasaden å det varmaste. Arkitekter Anttila & Rusanen Ab, 02-09-2014.

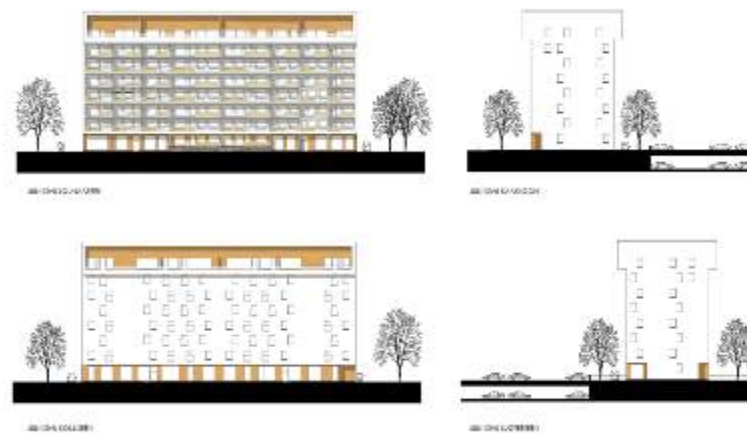
Fasader

Materialen måste vara av god kvalitet, åldras vackert och kunna underhållas. Material- och färgvalen måste ge det intryck som illustreringarna i denna anvisning av byggnadssätt ger. Eventuella öppna elementfogar godkänns inte. Vid öppningar mellan fasaderna och dispositionen av fasaderna följs principerna i visualiseringarna.

Som det huvudsakliga fasadmaterialet rekommenderas puts. En skiv- eller kassetlik behandling är också möjlig, varvid fasadmaterialet kan väljas fritt. Materialet måste åldras vackert och kunna underhållas. Eventuella fogar måste placeras med eftertanke och de får inte gå direkt till stomkonstruktionen. Den huvudsakliga fasadfärgen ska vara vit och ha en varm ton, alltså vara något gulaktig eller brunaktig. En blåaktig ton godkänns inte.

Gatuplan kan förutom med det huvudsakliga fasadmaterialet genomföras även av grå räfflad eller slipad/fintvättad betong. Även grafisk betong är ett möjligt alternativ. Det är möjligt att uppliva gatuplan även med effektfärgsättning eller till exempel med en fasadskiva med trämönster.

Förutom för gatuplan kan man använda effektfärgs- eller trämönsterskivor även för de övre våningarna men med eftertanke. Den översta eller de två översta våningarna behandlas både vad gäller placeringen av byggnadsmassorna och färgsättningen i huvudsak avvikande från behandlingen av fasaden.



Fasadschema över genomförandet av kvarteret 432. Arkitekter Anttila & Rusanen Ab, 03-03-2017.

Takform

Takformen är i enlighet med illustreringarna i huvudsak plant tak eller ett så flackt tak att taket inte utgör ett dominerande tema. Man kan avvika från detta om byggnaderna planeras ovanligt lyckat till en enhetlig helhet som binds samman av takformen. Ovanför den översta våningen, det vill säga på vinden, får placeras ett rum för ventilationsanordning men det ska vara indraget från fasadlinjen och underordna sig gällande färgsättningen och materialen. Det går att på goda grunder avvika från detta med en motivering som anknyter till den ovan nämnda byggnadshelheten.

Staket och sockelytor som avgränsar kvarteret

Höga sockelytor ska undvikas även om de på grund av terrängformerna kan uppstå på slutningens sida. I byggnadslovsskedet utreds i specifika fall hur det går att undvika höga, över en meter höga, sockelavsnitt. Vid behov minskas sockelytoras höjd genom att utvidga fasadbeklädnaden till sockeln eller genom att använda till exempel spaljeer.

Gränserna mellan tomterna avgränsas i huvudsak inte i kvarteret 431. Ingårdandet mot gatuområdena är möjligt endast med ett ungefär 120 centimeter högt metallstaket.

Belysning

Vägarna och ingångarna ska belysas ändamålsenligt.

Byggnaden måste utrustas med en nummerarmatur. Nummerarmaturen ska placeras och genomföras så att den är tydligt synlig också i svåra väderförhållanden. Armaturens ljus får inte blända och på så sätt försämra adressnumrets läsbarhet i mörker.

Ekonomibyggnader

Främst i kvarteret 431 är det möjligt att bygga ekonomibyggnader på det stora gårdsområdet. Ekonomibyggnaderna placeras så att de avgränsar gårdens delområden. Sockeln ska göras så låg som möjligt. Fasadmaterialet kan väljas fritt, men det ska bilda en enhetlig och motiverad helhet med bostadsbyggnaderna. Takformen är flackt pulpet- eller pulpettak. Som takbeklädnad rekommenderas grönt tak, som det är trevligt att se på även från de höga bostadshöghusen som omger gården.

Gårdsområde

Till ansökan om bygglov ska bifogas en gårdsplan. I kvarteret 431 är de nya bostadshusens tomter så trånga att deras lek- och gårdsfunktioner ska genomföras gemensamt med kvarterets fastigheter. Vid ansökan om bygglov räcker det då att utarbeta en ändamålsenlig helhetsplan.

PARKERINGSANLÄGGNING, LPA-2–kvartersområde i kvarteret 432

Allmänt

I kvartersområdet byggs en parkeringsanläggning där man placerar parkeringsplatser i bostadshöghusens kvartersområden (AK). Främst har man i dimensioneringen av kvartersområdet strävat efter att lösa behovet av parkeringsplatser för bostadshusen i kvarteren 432 och 431. Parkeringsanläggningen placeras noga i den svagt sluttande slutningen så att man kör in i den övre våningen från Magistratsgatan och i den nedre våningen från Borgmästargatan över den gamla spelplanen. Parkeringsanläggningens östra och södra fasader är betydande för stadsbilden. Anläggningens höjd har fastställts så att den utgångsmässigt kommer att ha två våningar. Då kommer den nedre våningen i huvudsak att vara under markytan. På anläggningens övre våning får det byggas en täckt bilparkering om man beaktar att en brand inte kan sprida sig obegränsat.

Fasader

Fasaderna genomförs som en spännande variation mellan grafisk och målad betongyta. För de målade ytorna används färgtoner som harmonierar med områdets historiska utseende, såsom brutet grönt, rödbrunt och gult. Sockeln är räfflad eller slipad/fintvättad betong. En hög sockelyta godkänns inte som sådan på sidan mot slutningen utan sockeln behandlas då på samma sätt som fasaden. Den östra fasaden bildar vid tomtgränsen en stödmurslik yta på bakgården till affärsbyggnaden på granngården. Den kan behandlas lite mer anspråkslöst än den södra fasaden men även på den här sidan ska flera färger användas.

Tak

Parkeringsanläggningens tak utgörs av den eventuella täckta bilparkeringens takyta. Den genomförs i huvudsak av stål och trä så att de horisontala konstruktionerna främst är trä. Som beklädnadsmaterial används mörkgrå och slät plåtbeklädnad. Alternativt är ett grönt tak ett bra alternativ som kan rekommenderas. Vid valet av beklädnadsmaterial måste man fästa uppmärksamhet vid att det ses ovanifrån från bostadshusen.

PARKERINGSPLATS, LPA-1–kvartersområde i kvarteret 432

Allmänt

Det är fråga om ett extra markområde till östra affärstomten. Området genomförs som en del av affärsbyggnadens gårdsområde.

HÖJNING AV GAMLA HUS I KVARTERET 431

Allmänt om byggnadsmassor och öppningar

De väsentligaste målen i detaljplanen är att med hjälp av nybyggande vid sidan av kompletteringsbyggande utnyttja det befintliga byggnadsbeståndet genom att bygga fler våningar. Genom att bygga fler våningar ligger huvudvikten på att höja bostadshus med fyra våningar med en eller två extra våningar. Hisstornen som byggdes på 2010-talet höjs också om man bygger två våningar till. I de höga husen finns en vindsvåning indragen från fasadlinjen som i praktiken mestadels är öppen ingärdad takgård. Detaljplanen ger möjlighet att i dessa hus bygga utrymme för gemensamt bruk på vindsnivå. Fasadplaneringen med färger och material kan då undersökas fritt, men planeringen måste vara högklassig.

De extra våningarna ska passa in som en del av byggnadens ursprungliga arkitektur med hjälp av varierande öppningar. De extra våningarna borde emellertid tydligt kunna skönjas som ett tidsmässigt lager som skiljer sig från husens ursprungliga utseende.

De extra våningarna ska samtidigt tillsammans bilda en enhetlig helhet med nybyggnaderna i kvarteret 431.

Fasader

Materialen måste vara av god kvalitet, åldras vackert och kunna underhållas. Eventuella öppna elementfogar godkänns inte.

Fasadmaterialet får väljas fritt men som huvudsakligt material rekommenderas trä eller fasadskivor. Materialet borde ge uttryck åt byggnadens stommaterial i mån av möjlighet.

Med tanke på färgsättning är en finkänslig kontrast i förhållande till fasadmaterialet till förmån. Färgsättningen kan således fritt planeras men det är bra att testa varma brunskiftande toner.

Takform

Takformen är i huvudsak mycket flack, i praktiken plant tak. Med tanke på takformen ska de extra våningarna anpassas till kvarterets nybyggnader som en enhetlig helhet. Det rekommenderas att man undersöker om de två översta våningarna på nybyggnaderna i kvarteret 431 kunde behandlas på samma sätt som de extra våningarna i de "gamla" husen. De höga husens extra våningar kan få till exempel en bevingad takform om det med tanke på helhetsarkitekturen är motiverat.

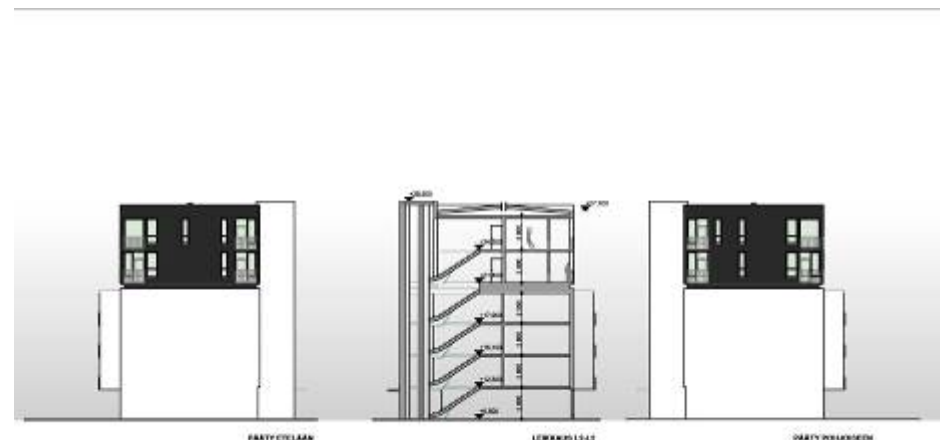
Ekonomibyggnader

På kvarterens vidsträckta gårdsområden har anvisats byggrätt för ekonomibyggnader, såsom cykelförråd. Ekonomibyggnaderna placeras förutom funktionellt bra också så att de avgränsar till sin natur varierande delområden från gårdsområdet. Den ursprungliga tanken för gårdsområdena har varit ett mycket öppet rumsintryck som man i mån av möjlighet fortfarande borde sträva efter att bevara.

Ekonomibyggnaderna kan vad gäller färgsättningen och fasadmaterialen planeras mycket fritt. Beställaren fastställer kvalitetsnivån på genomförandet. Man bör undersöka möjligheten av grönt tak, eftersom ekonomibyggnaderna betraktas ovanifrån.

Gårdsområde

Till ansökan om bygglov ska bifogas en gårdsplan. I kvarteret 431 är de nya bostadshusens tomter så trånga att deras lek- och gårdsfunktioner ska genomföras gemensamt med kvarterets fastigheter. Således förbereder sig de nuvarande fastigheterna i kvarteret 431 att gemensamt använda gårdsområdena med tanke på nybyggnaderna och även de extra våningarna.



*Studie om extra våningar i detta fall anpassad till Rådmanngatan 2. Gavlar och profil
De långa fasaderna på nästa sida Hisstornet har höjts med en våning. Vahanen
Arkitekthit 20.11.2013.*



JULKISIVU LÄNTEEN



JULKISIVU ITÄÄN

*Två extra våningar i detta fall anpassade till Rådmandsgatan 2.
Exempel på en lyckad variation med öppningar som inte iakttar den ursprungliga
fönsterindelningen, men med god smak har anpassats till den.*

*Hisstornen har höjts med en våning. Materialen och fasadfärgerna har inte ännu här
undersökts noggrannare.
Vahanen Arkkitehdit 20.11.2013.*

PLANERING AV ALLMÄNNA OMRÅDEN

Allmänt

Gatu- och parkområdena planeras på vanligt sätt. Magistratsgatans förläning och Rådsmansgatans ända har angetts som gårdsgata vilket innebär att olika sätt att röra sig på smälter in i varandra. Huvudvikten ligger på så säkra förutsättningar som möjligt för gång- och cykeltrafiken. I området tillåts ledsagande till och kortvarig parkering för lekparken på förlängningen av gatans västra ända.

I parkområdet ska man eftersträva att bevara och plantera ett mångsidigt trädbestånd, vilket är ett av de ursprungliga miljömålen för Borgåportens område.

Byggnader som betjänar samhällsteknisk service (et)

I detaljplaneområdet finns byggnadsareor som betjänar samhällsteknisk service. De har vid utarbetandet av planen anpassats till eldistributionens behov för så kallade parktransformatorstationer. Byggnaderna genomförs antingen som underordnade och okonstlade i det omgivande byggandet eller alternativt kan man på dem planerat förverkliga gatukonst. En underhållsutmaning är att å andra sidan passa in byggandet obemärkt som en del av omgivningen och å andra sidan sträva efter att förebygga okontrollerad vandalism det vill säga nedklottring.

Lekparksbyggnader (le)

I parkområdet i områdets sydvästra del finns en byggnadsarea för en lekpark, på vilket har anvisats byggrätt för lekparksbyggnader. Målet är att man i området genomför en relativt liten byggnad som behövs för ledd lekparksverksamhet som emellertid inte är ett daghem. Byggnaden ska till sitt formspråk vara lätt och modern och de mest representativa uttrycksformerna för träbyggande ska användas.

KONST I BYGGNADSPROJEKTET

Allmänt

I kvarteren 460 och 461 där staden överlåter tomter, iakttas det år 2014 utarbetade konstprogrammet för Västra åstranden eller senare en uppdaterad version av det. Enligt det tas i samband med tomtöverlåtelsen ut så kallade konstpengar vars användningsobjekt har fastställts i konstprogrammet och i denna anvisning om byggnadssätt. Även privatägda tomter uppmuntras till konstinköp.

Konst i planläggningsområdet

I konstprogrammet har hörnet av Västra Mannerheimleden och Tolkisvägen definierats som ett spetsprojekt i konstprogrammet. I enlighet med konstprogrammet 2014 allokeras konstpengarna som kommer från tomtöverlåtelsen i kvarteren 460 och 461 i sin helhet till konstinköp för dessa

kvarter. I kvarterens område genomförs ett helhetskonstverk som integreras på byggnadernas fasader och eventuellt på de täckta bilparkeringarnas fasader som förenar dem så att det bildas en omfattande verkshelhet. På så sätt utformas ett landmärkeskonstverk med hjälp av vilket kvarteren fastställer området som en port till Västra åstranden och även till stadens västra infartsled. Man bör fästa uppmärksamhet vid konstverkets proportioner så att konstverket kan ses när man åker bil, cyklar och går. Vid genomförandet av konstverket bör man fästa särskild uppmärksamhet vid användningen av ljus och att det syns tydligt när man kommer från väster mot stadscentrum. Samtidigt borde upplysandet av Västra Mannerheimleden planeras så att den som närmar sig stadscentrum lägger märke till att miljön förändras och att hen kommer till centrumområdet. Här kunde planering av specialarmaturer komma i fråga.

DAGVATTEN

Från tomterna leds dagvattnet till Borgå vattens dagvattensavlopp. Det är viktigt att fördröja dagvattnet i området, eftersom vattnet leds från området mot öster mot Borgå å, och dagvattnet som kommer från planläggningsområdet inte omåttligt kan belasta de delvis ännu obygga områdena mellan planläggningsområdet och ån.

Fördröjningsbestämmelsen för dagvattnet gäller inte parkeringsplatsernas kvartersområde i kvarteret 432, eftersom det med tanke på genomförandet kunde vara orimligt. Ändå måste en utredning om hanteringen av dagvattnet och hur det leds bort bifogas till ansökan om bygglov också för parkeringsplatsernas kvartersområde i kvarteret 432. På de övriga tomterna genomförs fördröjandet i enlighet med detaljplanebestämmelsen. Markgrunden i området lämpar sig till största del på detaljplaneområdet också för absorbering. I kvarteret 431 är emellertid berggrunden på sina ställen mycket ytlig. Som takmaterial för ekonomibyggnaderna rekommenderas grönt tak.

Till ansökan om bygglov ska bifogas en dagvattenplan där fördröjningen av dagvattnet, planerad överströmning, anslutning till Borgå vattens dagvattenavlopp samt en eventuell absorbering presenteras.

RÄDDNINGSVÄGAR

Räddningsvägarna och räddningsplatserna ska planeras detaljerat i samband med områdets genomförandeplanering. I detaljplaneområdet har utarbetats en ungefärlig räddningsvägskarta som finns som bilaga. Den visar ett möjligt sätt att ordna räddningsvägarna. Södra delen av kvarteret 431 och västra delen av kvarteret 432 kan eventuellt vara tillgängliga också genom parken som är en förlängning på Magistratsgatan. Då måste man med aktören som underhåller parkområdet (kommunalteknikens grönområden) avtala om ett extra fastställande av underhållet och den avvikande användningen av parkgångarna som räddningsväg. I området iaktas i första hand Östra Nylands räddningsverks planeringsanvisning för räddningsvägar i vilken måtten nedan är i enlighet med en version som uppdaterats 4.3.2010.

Allmänt

En räddningsväg är en körväg eller annan körförbindelse som används av utryckningsfordon då eldsvåda inträffar eller i annat nödläge, för att komma tillräckligt nära en byggnad eller platser för upptagning av släckningsvatten. Ifall körförbindelsen eller platsen för skyliften finns på en annan fastighet, ska fastigheterna ingå ett servitutsavtal om räddningsvägen.

Räddningsväg krävs för alla byggnader som har mer än tre våningar, det vill säga i praktiken för alla byggnader i detaljplaneområdet.

Placeringen av räddningsvägarna på tomten specificeras och godkänns i samband med behandlingen av bygglov. Vid planeringen av räddningsvägarna ska räddningsverkets planeringsanvisning för räddningsvägar iaktas.

Räddningsvägen och även platsen för skyliften ska underhållas året om. Vid placeringen av täckta bilparkeringar, men även skjul för avfallskärl, gårdsbyggnader och möbler samt planteringar ska man beakta att tillgängligheten för räddningsvägen bevaras.

I räddningsvägsplaneringen tillämpas följande mått (se även schemana):

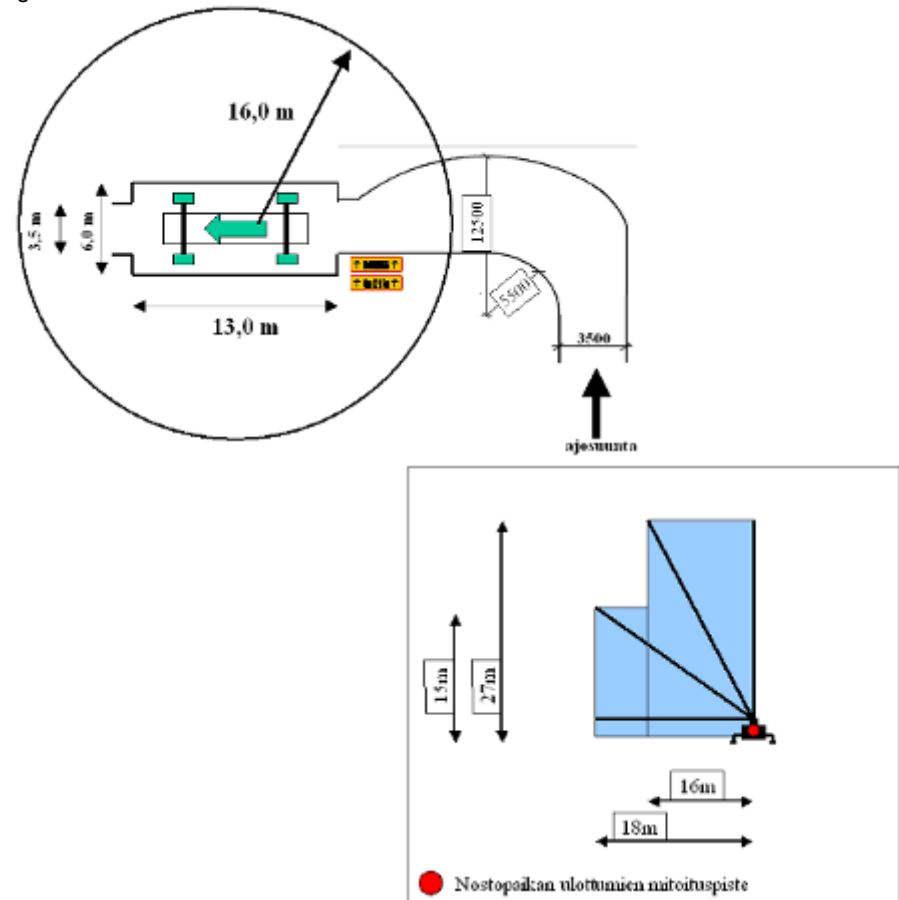
- den yttre omkretsen för bilens vändradie är 12,5 meter och den inre omkretsen 5,5 meter
- när räckvidden för skyliftens korg i sidledes är 18 meter är räckvidden i höjdriktning 15 meter
- när räckvidden för skyliftens korg i sidledes är 16 meter är räckvidden i höjdriktning 27 meter
- räddningsvägens bärighet är 32 ton

Med ambulans bör man i allmänhet ha fri passage till ingångarnas omedelbara närhet.

Särskilda synpunkter för detaljplaneområdet

Med nybyggandet får man inte försämra de befintliga byggnadernas säkerhet. Räddningsvägarna placeras på gatuområdena och gårdsområdena. På gårdsområdena placeras räddningsvägarna på parkeringsplatsernas byggnadsareor där det är tillåtet att placera täckta bilparkeringar. Vid placeringen av de täckta bilparkeringarna ska man särskilt fästa uppmärksamhet vid en tillräcklig dimensionering av räddningsvägarna.

Man ska beakta tillräckligt svängutrymme på Rådmandsgatans och Magistratsgatans gatuområde särskilt vid placeringen av parkeringsplatser längs gatan.





Ungefärlig räddningsvägskarta
Räddningsvägar och räddningsplatser
Ett möjligt genomföringsalternativ

KARTTA TONTTIJAOSTA - KARTA ÖVER TOMTINDELNINGEN

