

DP 527 Sjötullen

Beskrivning av detaljplan, utkastskede
7.12.2022



DP 527

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ
SJÖTULLEN
3. STADSDEL

Detaljplan och ändring av detaljplan:
Stadsdel 3

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2017

Detaljplanen officiellt framlagd för påseende: Stadsutvecklingsnämnden x.x.20xx § x

Godkännande av detaljplanen: Stadsfullmäktige i Borgå

1.2 Planområdets läge

Ändringen av detaljplanen gäller utvecklande av Ånäspan, den före detta Ånashallen och näromgivningen som är belägna cirka 700 meter från torget och söder om empirestaden. Planeringsområdet innefattar grönområden, gator och kvarteret 180.

Områdets totala yta är cirka 6,14 hektar.

1.3 Planens syfte

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för att bygga upp ett trivsamt och grönskande bostadsområde och placera ett daghem och en idrottsplats i området. Byggandet styrs så att det verkställer stadens mål för energieffektivt och kolneutralt byggande.

Planen gör det möjligt att bygga nya bostäder i närheten av tjänsterna i Borgå centrum.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Planens syfte	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.5	Förteckning över bilagorna till beskrivningen	3
1.6	Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial.....	4
2	SAMMANFATTNING	4
2.1	Olika skeden i planprocessen	4
2.2	Detaljplan.....	4
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	5
3	UTGÅNGSPUNKTER.....	5
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	5
3.2	Planeringssituationen	10
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	17
4.1	Behovet av detaljplanering	17
4.2	Inledande av planeringen och beslut om detta	17
4.3	Deltagande och samarbete	17
4.4	Mål för detaljplanen	18
4.5	Detaljpanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem	20
5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	29
5.1	Planens struktur	29
5.2	Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet.....	29
5.3	Områdesreserveringar	29
5.4	Konsekvenser av planen	31
5.5	Störningsmoment i miljön.....	31
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	31
5.7	Namnbestånd.....	31
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	32

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur generalplanen

3. Program för deltagande och bedömning
4. Sammandrag av höranden
5. Illustration
6. Utdrag ur detaljplanesammanställningen
7. Karta över tomtindelningen
8. Byggnadsanvisningar

1.6 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

1. Perustilaselvitys, Ramboll 2022
2. Pilaantuneisuusselvitys, Ramboll 2022
3. Utredning av dagvatten, utreds vid behov i framställningsfasen
4. Utredning av buller, utreds vid behov i framställningsfasen

2 SAMMANFATTNING

2.1 Olika skeden i planprocessen

Beredningen av planarbetet inleddes år 2017. Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringens arbetsprogram med namnet Sjötullen och Ånäshallen DP 527.

Planutkastet är framlagt för påseende i två alternativ under 7.12–23.12.2022 och 2.1–20.1.2023. I utkastskedet satte man upp mål för arbetet, utarbetade två alternativ och bedömde de konsekvenser som dessa alternativ har för ekonomin och stadsbilden. Grundläggningssättets inverkan på koldioxidavtrycket beräknades i samband med statusrapporten. Under beredningen av planen undersöker man dessutom ibruktagandet av grönytefaktor i området och olika slags faktors effekt på områdets trivsel och naturnyttor. Efter att planen har varit framlagd för påseende utarbetar man ett planförslag för påseende.

2.2 Detaljplan

I utkastskedet är två alternativ av detaljplanen framlagda för påseende. Områdesavgränsningen och användningssyftet för kvartersområdena är i stora drag samma i båda alternativen.

Kvarteret för bostadsbygge längst norrut är cirka 12 200 m² och reserverat som kvartersområde för bostadshus A. Parkeringsplatserna som är reserverade för bostadsbygget och daghemmet är anvisat som kvartersområde för bilplatser LPA. Idrottsplanens platser ligger i området för allmän parkering LP. Den sammanlagda arealen för kvartersområdena som reserverats för parkering är 2 360 m². Området för bostadsbygge längst söderut har en areal på cirka 6 190 m² och det är markerat med AP kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus. Området som reserverats för daghemmet har en areal på cirka 6 740 m² markerat som kvartersområde för byggnader för offentlig närservice YL I mitten av kvarteren finns ett VP parkområde och i södra änden av Sjötullsgatan ett VU kvartersområde för idrotts- och rekreationsanläggningar. Dessutom har man anvisat en Allmän parkeringsplats LP på västra sidan av Sjötullsgatan.

Den planerade gång- och cykelanslutningen genom området har anvisats som Sjötullsstråket som går genom parken mellan Strandgatan och Pellingevägen.

I utkastalternativen varierar effektiviteten i kvartersområdena för bostadshus på så sätt att i det vidare alternativet 1 har kvarteret i norr en effektivitet på $\approx 0,75$ och en total byggnadsrätt på

11 400 m²-vy och kvarteret i söder har en effektivitet på cirka $e \approx 0,3$ samt 2 400 m²-vy våningsyta. I alternativ 2 är effektiviteten $e \approx 1$ och den totala byggnadsrätten 14 200 m²-vy i kvarteret i norr och 3 300 m²-vy ($e \approx 0,5$) i kvarteret i söder. Exploateringsstalet omfattar förutom tomterna även parkeringsplatsen som anvisats för byggandet.

I området anvisas en plats för trähuset som ligger i Stadshuset kvarter på Biskopsgatan 15. I detaljplanen som gäller stadshuset är byggnaden anvisad att flyttas. I byggnaden har man anvisat utrymme för restaurang-, kafé-, service-, sambruks- eller möteslokaler. I våningshusen ska man skapa småskaliga kontors- och affärslokaler i gatunivå för minst 600–800 m²-vy oberoende av vilket alternativ som väljs.

I båda alternativen har man reserverat parkeringsplatser 1 bp/110 m²-vy för boende, 1 bp/150 m²-vy för affärslokaler och 1 bp/180 m²-vy för daghem. Därutöver ska daghemmet få 10 platser för anslutningstrafik, varav minst två ska vara tillgängliga. Parkeringsplatser behöver inte anvisas för gemensamma lokaler. Cykelplatser ska reserveras 1/30 m²-vy oberoende av användningssyftet.

Föroreningar i området anvisas i planens allmänna bestämmelser. Sanering av föroreningar genomförs i samband med byggandet.

I området har man anvisat två e-lm områden, där man får placera jordmaterial, förorenat jordmaterial, sediment och återvunnet avfall enligt miljötillstånd.

Byggandet avses göras i trä och med träbeklädning. Kvalitetsmålen för grönmiljön styrs med bygganvisningarna eller grönytefaktorverktyg.

I den gällande detaljplanen är området ett område för närrekreation VL och för Ånäs del ett YU/TV kvartersområde för idrottsbyggnader och lagerbyggnader.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Målet är att inleda byggandet av nödvändig kommunalteknik under år 2024. Byggandet kan inledas under åren 2025–2026. Byggandet genomförs troligtvis inom några år.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

Detaljplaneändringen gäller utvecklande av Ånäsplan, Ånäshallens område och näromgivningen som är belägna cirka 700 meter från torget och söder om empirestaden. Planeringsområdet omfattar grönområden, gata och Ånäshallens kvarter 180. Områdets gränser preciseras när planeringen framskrider. Planeringsområdet avgränsas av Pellingevägen, Sjötullsgatan, Strandgatan och Stapelgatan. Ett promenadstråk går genom området från Strandgatan till Lilla Cygnaeusgatan.

Områdets totala yta är cirka 6,14 hektar.



Helikopterbild ur Jonasbackens riktning våren 2017. Planeringsområdets gränser markerade med gul streckad linje. Det omgivande byggnadsbeståndet är 1–3 våningar höga. Egnahemshusen längs Pellingevägen och radhusen på Aunelas sida ligger i Jonasbackens sluttning som är högre upp än planeringsområdet.

Naturmiljö



Bildandet av landskapsrummet för Borgå ådal vid planeringsområdet år 2022

	Landskapsmässigt betydande barrträdsdominerade åsskogar och -dungar
	Trädgrupper och skogsdungar med unga lövträd
	Gräsplaner
	Vassruggar
	Gränsen för Borgå ådals öppna landskapsrum

Landskap och natur

Sett till landskapsstrukturen är området en del av Borgå ådal. Landskapsbilden är vidsträckt när det gäller bollplanerna. Vyerna mot åstrandens öppna rum hindras av depåbyggnaderna samt träd- och buskgrupper. Tallbeståndet vid Jonasbacken och Aunelabackens åsar skapar naturliga och effektiva skogbevuxna gränser.

Bollplanerna, Ånëshallen och sluttningen på dess östra sida har tidigare bestått av gammal åker och ett industriområde som byggts på den. Sluttningsparken som har skötts som en gräsplan har använts ganska lite. Planområdets grönområden och öppna landskapsrum är inte landskapsmässigt speciella eller betydande för naturens mångfald. Via området bildas dock en parkanslutning mellan Jonasbackens skogsås och åstranden. Parkgången som går genom planeringsområdet för enar huvudfriluftsleden som går längs med Strandgatan i strandens riktning med Lilla Cygnaeusgatan ände, varifrån man kommer till simhallen och vidare till Keskuskoulu och centralidrottsplanen. Till Jonasbacken leder en nedtrampad stig i en brant sluttning. Det finns ingen byggd väg för gång- och cykeltrafik upp för backen.

Den lilla talldungen i norra delen av Ånäs i södra delen av planeringsområdet har en landskapsmässig betydelse. Talldungen avgränsar landskapsutrymmet och spärrar av ådalen till ett smalt sund mellan Kokonskogen och Jonasbacken. Landskapsmässigt betydelsefulla drag som är karaktäristiska för planeringsområdet är också Jonasbackens åsskog, ådalens öppna rum, Kokonbackens åsskog som ramar in ådalen från södra sidan samt vyerna som öppnar sig från ån och strandzonen. Östra strandens södra stadskvarter bildar en tydlig och landskapsmässigt betydande avgränsning vid planeringsområdets kant och åstranden.

Grönområdenas betydelse framhävs för funktionell idrottsanvändning och genomfartsmöjlighet mellan stranden och Pellingevägen. Även Sjötullsgatans trottoar är viktig för friluftsbbruk. För de boende i bostadskvarteren som gränsar till området är även områdets nuvarande öppenhet troligtvis av betydelse.

Växtlighet

Ånëshallens gårdsplan är till största delen asfalterad. På västra sidan av hallen finns ett parkeringsområde med sandyta. Mellan parkeringsområdet och Ånëshallen växer en rad av lönnar.

I norra delen av planeringsområdet finns en idrottsplan med sandyta och på sydöstra sidan en bollplan med gräsyta. På planernas gräsområde vid Pellingevägens sida växer några unga lönnar, en ek, en björkgrupp och buskar. På södra sidan av sandplanen invid Sjötullsgatan finns buskar och på västra sidan av gräsplanen finns en lärkträdsgrupp.

Genom parken på östra sidan av Ånëshallen går en sandstig. På västra sidan av stigen finns ett uppsamlingsdike. Längs diket finns bland annat björkar och lindar. Arternas måttliga riklighet för trädbeståndet intressant och dikesmiljön erbjuder en möjlighet till att utveckla artrikedom och grönmiljö. Parken i sluttningen är täckt med gräsmatta. Trädbeståndet består av enskilda träd på gräsmattan, bland annat unga lönnar, vide, alar samt enskilda barrträd och buskar.

På gräsmattan vid västra sidan av Sjötullsgatan har man planterat olika slags prydnadskörbär.

Parkområdet mer norrut mellan våningshustomterna på Sjö tullsgatan och Stapelgatan är täckt med gräsmatta. På den sida av parken som ligger mot Stapelgatan växer björkar, en lönn, en cembatall och buskar vid tomtgränsen. Genom området går en smal stig som är innött i gräsmattan.

Klimat och vattendrag

Planeringsområdet har ett gynnsamt mikroklimat. Byggnaderna och åsdungarna skyddar området från ådalens vindar.

Planeringsområdet tillhör Borgå ådals vattendragområde. Särskilt i områdets sydvästra del är det viktigt med översvämningsberedskap, eftersom området är flackt och när havsytan är hög förhindras eller försämras avrinningen av dagvattnet i området. För närvarande är spelplanerna i området är täckta med gräsmatta och sand och dagvattnet kan infiltreras måttligt i området.

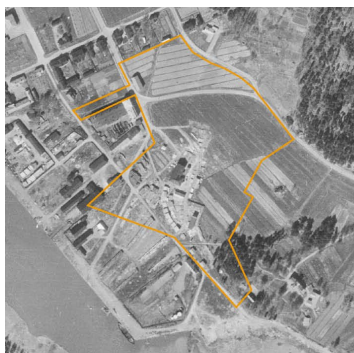
Diket för torrläggning av grönområdet ligger vid gränsen mellan Ånashallens depå och grönområdet. Diket rinner via Strandgatans diken till våtmarken vid ån. Diket har flyttats flera gånger och det har inte utvecklats bestående växlighet längs bäcken. Resten av områdets tidigare öppna diken är rörlagda.

Historik över områdesanvändningen

Området var länge i industribruk. Ånashallen byggdes som en möbelfabrik vid övergången mellan 1940- och 1950-talen. Industriverksamhet bedrevs även på västra sidan av hallen, där det nuförtiden finns ett bostadskvarter och grönområde. Området norr om hallen odlades ännu på 1970-talet. Bollplanerna urskiljs första gången på flygbilder från 1980-talet.

Ånashallen används inte längre. I de övriga byggnaderna och barackerna i området verkar gröndepån för stadens kommunteknik. Man har ansökt om rivningstillstånd för Ånashallen. Idrottstjänsterna ansvarar för bollplanerna.

Områdets långvariga användning och industrihistoria är faktorer som gör att det kan finnas föroreningar i miljön.



Ortofotoflygbilderna i övre raden är från åren 1950 och 1970, bilderna i nedre raden från åren 1986 och 2020. Ända till 1970-talet har området med sina närmiljöer huvudsakligen varit i industri- och odlingsbruk. Strandgatan och Sjö tullsgatan stakades ut igen på 1990-talet i samband med omplaneringen och byggandet av kvarteret som avgränsar området i väst. Aunelas tallunge och Jonasbackens skog har bevarats.



200 m

Den byggda miljön

Byggnaden som nuförtiden är känd som Ånäshallen färdigställdes i början av 1950-talet för Borgå möbelfabriks bruk. I området fungerar för närvarande gröndepå för stadens kommunteknik. Depåhallen som ligger i Strandgatans riktning är från år 2008. Depågården har även ett tak.



I övre raden: vy runt bollplanen. I mitten: Ånäshallen, den nyare depåbyggnaden och depåns tak vid kanten av parken. I nedre raden: öppna vyer i området.

Omkring planeringsområdet finns ett mångsidigt byggnadsbestånd. Längs Pellingevägen, i Jonasbackens sluttning finns egnahemshus i 1–2 våningar byggda mellan 1940-talet och 2000-talet. I sluttningen på Aunelas sida finns enplansradhus från 1970-talet. På västra sidan om Sjötullsgatan finns våningshus i två våningar från 1950- och 1980-talen. Längs Strandgatan finns trevåningshus från 2000-talet och i norra kanten av planeringsområdet mellan Pellingevägen och Sjötullsgatan finns våningshus i 2–3 våningar från början av 2000-talet. Dessa våningshus täckta bilplatser ligger vid planeringsområdets gräns.



Parken mellan Sjötullsgatan och Stapelgatan består av gräsmatta. I västra änden av parken växer några enskilda träd. Över gräsmattan går en nedtrampad stig.



Grannskapets byggnadsbestånd. Till vänster i övre raden: våningshus i kvarter 58 längs Änäsgratan. I mitten, till höger: grannar längs Sjöfullsgatan. Byggnaderna är byggda åren 1999, 1991 och 1959. I nedre raden: radhus längs Fiskaregatan i planeringsområdets södra kant. Byggnaderna i slutningen på parksidan har två våningar och de på gatusidan en våning. En del av radhusen tillhör planeringsområdet på grund av ändringen av kvartersnumret i kvartersområdet. Radhusen är från början av 1970-talet.



Grannkvarterens småhus längs Pellingevägen är mångsidiga till sin arkitektur och byggda av olika slags material. På gatans östra kant finns ingen trottoar.

Markägarförhållanden

Borgå stad äger hela planeringsområdet.

3.2 Planeringssituationen

Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.

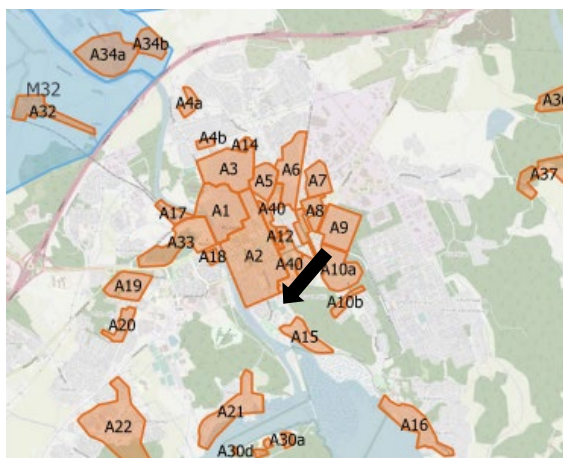
Landskapsplan

I landskapsplanen Nyland 2050 (godkänd år 2021) hör planområdet till utvecklingszonen för tätortsfunktioner. I landskapsplanen har området även angetts vara ett landskapsmässigt viktigt område med tanke på bevarande av kulturmiljöer eller landskap (Borgå ådal är ett landskapsmässigt värdefullt landskapsområde).

Generalplan

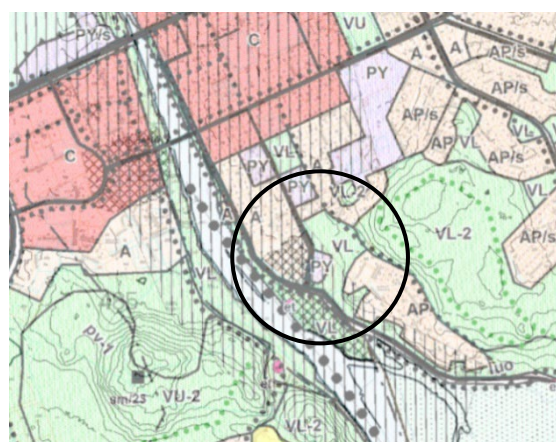
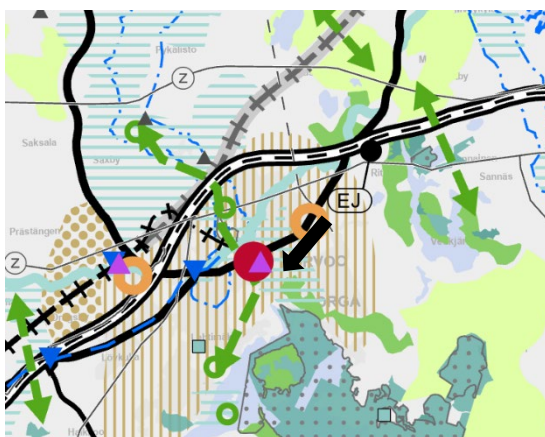
I delgeneralplanen för centrala områden i Borgå (15.12.2004) finns A (Bostadsområde) samt markområde som ska rengöras och istandsättas (snedrutigt), VL (Område för närrekreation) och PY (Område för offentlig service och förvaltning).

Omgivande områden har märkningen AP (Småhusdominerat bostadsområde) och VL 2 (Område för närrekreation med speciella miljövärden). På områdets sydvästra sida finns markering om miljövärden som ska bevaras (lodräta ränder), (MA4, annat värdefullt landskap). Avgränsningen av Borgå ådals kulturhistoriskt värdefulla miljö av riksomfattande värde har under beredningen av den gällande generalplanen nått till kanten av planeringsområdet. I beredningen av det nya generalplanearbetet för de centrala områdena har man upprättat en specificerande utredning om landskapsmässigt värdefulla områden. (Kulturmiljöutredning för de centrala delarna i Borgå 2021) I planeringsområdet finns inga objekt som avses med utredningen.



Utdrag ur avgränsningen av landskapsmässigt värdefulla kulturmiljöer, Kulturmiljöutredning för de centrala delarna i Borgå 2021. Den svarta pilen visar planeringsområdets läge.

Reformarbetet av delgeneralplanen för de centrala områdena har påbörjats år 2018. Jordmånen har delvis istandsatts. Under detaljplanearbetet utreder man eventuella föroreningar i planeringsområdet.



Utdrag ur gällande landskapsplan (februari 2022) och Delgeneralplan för de centrala områdena i Borgå (2004). Den svarta pilen och cirkeln anger planeringsområdets läge.

Ipla-

tion, stadsomr

Detaljplan

Det finns en detaljplan som är fastställd år 2003 när det gäller Ånåshallen. I detaljplanen finns ett VL-område (Område för närrekreation) öster om Sjötullsgatan och norr om Ånåshallen. Kvarters-

området vid Ånashallen är YU/TV, ett kvartersområde för byggnader för idrottsverksamhet och lagerbyggnader. Krav på bilplatser, 1 bp/150 m²-vy. Ånashallen är skyddad med sr-märkning i detaljplanen. Man har beviljats undantagstillstånd för rivning av hallen på grundval av dess dåliga skick.

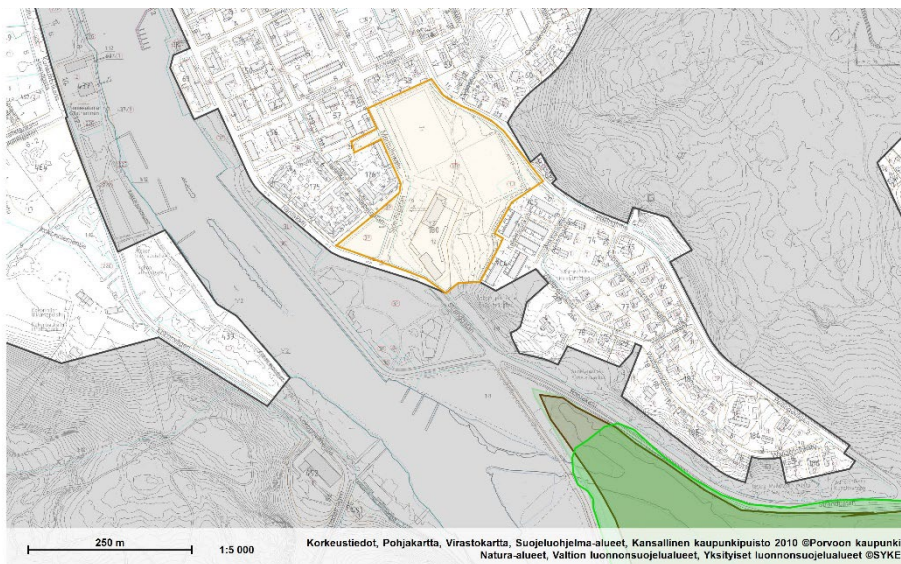
För idrottsplanerna gäller detaljplanen från år 1985 där området mellan Sjötullsgatan och Pellingevägen är VL-område (Område för närrekreation). Områdets östra och nordöstra gräns hör till detaljplanen för Aunela från år 1972. P-området är en park och Upl-området en boll- och lekplan. Området som blir kvar på norra sidan av Strandgatan och Sjötullsgatan hör till detaljplanen från år 1995 med märkningen VP Park. I detaljplanen för år 1985 finns ett område med märkningen VP Park på västra sidan av Sjötullsgatan som är ett reserverat område för planområdet. De omgivande tomterna består av bostadsbyggande. Byggnaderna på områdets västra och norra sida är våningshus AK vars höjd är II1/2–II2/3, östra sidan av Pellingevägen består av egnahemshus AO och områdets nordöstra sida av enplansradhus AR.

I kvarter 176 gäller detaljplanen från år 1985. Enligt märkningen AK-14 är området ett kvartersområde för våningshus. I kvartersområdet får det finnas affärs-, mötes- och andra lokaler på första våningen i byggnader som är belägna längs gatan. I kvarter 704 gäller detaljplanen från år 1973. Området är ett kvartersområde för radhus enligt markeringen AR2. Genom en detaljplaneändring ändras kvartersnumreringen i kvarteren 176 och 704. (Utdrag ur detaljplanesammanställningen Bilaga 6)

Nationalstadspark

Åstranden och Jonasbacken tillhör nationalstadsparken i Borgå. Ruskis Natura 2000-område börjar cirka 200 meter från planeringsområdet. Även Stadsfjärden-Stensbölefjärdens och Ruskis naturskyddsområden sträcker sig till Ånäs område.

Den nationella stadsparkens gränser är markerade med grått och Ruskis Natura 2000-område med ljusgrönt. Ruskis naturskyddsområde är markerat med brunt och Stadsfjärden-Stensbölefjärdens naturskyddsområde med klargrönt. Ej i skala.

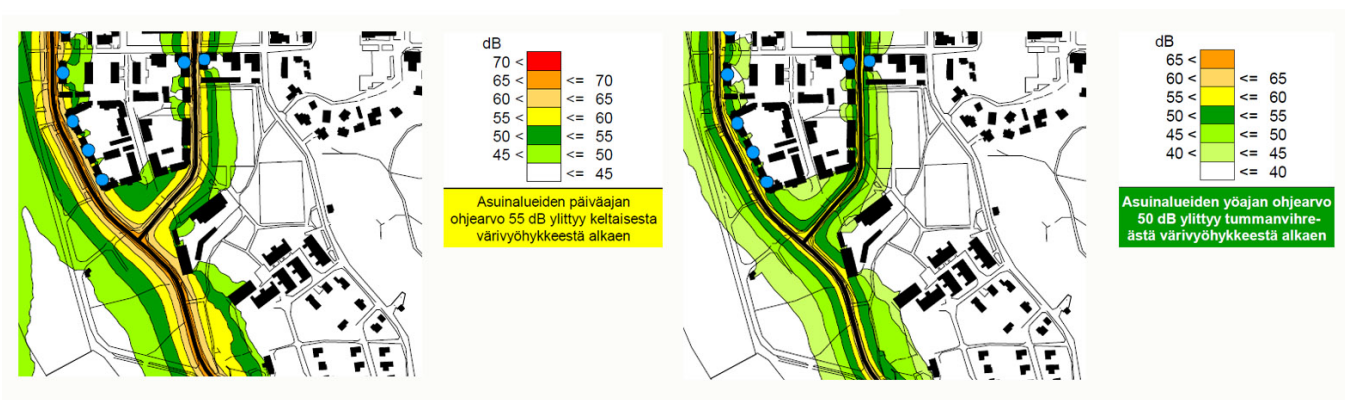


Trafikbuller

I Borgås bullerutredning år 2013 uppskattade man bullernivåer för trafikmängderna år 2030. Enligt bullerutredningen når bullret längs Sjötullsgatan på dagtid planeringsområdet med högst 65 dB. Då riktas högst 65 dB mot fasaderna som ligger vid gatans gräns. På basis av detta ska A-ljudnivåskillnaden DLA som motsvarar plankravet vara minst 30 dB (65–35 dB) vid den aktuella fa-

saden. Med beaktande av beräkningsosäkerheten ± 2 dB, vore det att rekommendera att man fastställer 32 dB som A-ljudnivåskillnad DLA för den aktuella fasaden.

En preciserande utredning om bullersituationen genomförs i detaljplanens förslagsskede, varvid man bättre kan bedöma planens inverkan på bullersituationen och vid behov ställa krav om bullerbekämpning i detaljplanen.



Bullersituationen 2 meter över markytan. Vägtrafikens medelljudnivå (LAeq) dagtid (kl.7–22) och nattetid (22–07) år 2030.

Trafik

Enligt beräkningen från år 2018 är den genomsnittliga trafikmängden 900 fordon/dygn på Pellingevägen och 1 400 fordon/dygn på Sjötullsgatan. Under sommaren 2022 uppgick trafikmängden på Strandgatan till 5 600 fordon/dygn.

Jordmån och grundvatten

Jordytans nivå i planeringsområdet varierar mellan cirka +1,3...+8. Jordytan är högst i områdets östra del, där den ligger ungefär på nivån +8. Jordytan är högst i områdets östra del, där den ligger ungefär på nivån +8. Härifrån sjunker jordytan mot väster/söder till en nivå på cirka +1,3.

Markgrunden i utredningsområdet består av lera, sand och morän samt ställvis av silt.

Borrningar har utförts i utredningsområdet under åren 1998, 2005, 2006, 2007 och 2022. De grundundersökningar som utförts i området består av vikt-, tryckhejar-, stick- och trycksondering samt grundvattenrör som installerats i området. Man har även tagit både störda och ostörda prov i området. I södra delen av utredningsområdet varierar jordskiktstjocklekarna ungefär i intervallet 2...20 m. Jordtäcket är som tjockast i sydvästra delen av området, varifrån det blir tunnare mot områdets sydöstra del. Bergytans nivå varierar mellan cirka -20...+3 i området och på berget ligger ett cirka 1–5 m tjockt moränlager. Bergytan är lägst i sydväst, varifrån den höjs mot öster. Lerskiktet är cirka 1...17 m tjockt. Ställvis finns det ett cirka 1 m tjockt fyllnadsskikt på lerskiktet. I södra delen av utredningsområdet finns det ställvis ett 2–6 m tjockt siltskikt mellan ler- och sandskikten. Borrningarna har slutat mot antingen sten, block eller berggrund. Inga bergsäkringar har gjorts.

På basis av borrhingsmotståndet är leran av mjuk kvalitet. Lerans vattenhalt är cirka 25...75 procent. Siltskiktet är ställvis ganska löst och ställvis fast. Dessutom har det bildats lager av sand och lera på siltet. I norra delen av utredningsområdet, på norra sidan av Åshallen, varierar jordtäckets tjocklek mellan cirka 1–11 m. Bergytans nivå varierar mellan cirka -7...+5. Ytskiktets huvudsakliga jordart är ett cirka 1–8 m tjockt ler- eller siltskikt. När jordtäcket är som tunnast består det ställvis av fyllning. Under ler-/siltskiktet förekommer som tjockast ett moränlager på cirka 6 meter. Borrningarna har slutat mot antingen sten, block eller berggrund.

På basis av borrhingsmotståndet är lera av mjuk kvalitet. Jordprovets vattenhalt varierar mellan 30...65 procent. På basis av vingborrningarna är lerans skjuvhållfasthet som lägst cirka 15 kN/m². Siltskiktet är ställvis ganska löst och annanstans fast. Dessutom har det bildats lager av sand och lera på siltet. I verkligheten kan moränlagret vara tunnare, eftersom jordproverna visar att jordmånen innehåller mer silt än vad borrhingsmotstånden visar. Bergytan har inte säkrats med borrhingsmaskinsborrningar.

Enligt statusrapporten förekommer det ingen sulfathaltig lera i området.

Området är inte ett grundvattenområde. I grundvattenröret i norra delen av utredningsområdet har man 6/2022 uppmätt att grundvattenytan låg på nivån +1,93...+1,97. Grundvattenytan ligger där cirka 3 meter under markytan. I grundvattenröret som är installerat i södra delen av utredningsområdet har man vid samma tidpunkt uppmätt grundvattenytan på nivå +1,15...+1,17. Grundvattenytan var på cirka 0,15 meters djup från markytan. I området förekommer grundvatten under tryck, men grundvattenytan ligger nära markytan i södra delen av området. Byggnad av källare skulle förutsätta en permanent sänkning av grundvattenytan och vattentäta strukturer, och således är det inte att rekommendera.

Lera är vanligtvis tjälfarlig, vilket bör beaktas i allt byggande. Silt är ofta väldigt tjälfarligt och kan leda till väsentliga skydds- och utspetsningsbehov. Användning av utspetsningar ska utredas separat och skadliga ojämna tjällyftningar ska hindras.

Innan man inleder byggandet ska grundförhållandena säkerställas med detaljerade grundundersökningar där byggnaderna ska stå. Det rekommenderas att man här utför borrhningar med mellanrum på minst 10–20 m.

I grundläggningssättsutredningen undersökte man koldioxidutsläppen från byggnadernas grundläggningssätt samt gator och parkeringsplatser. Utsläppen beräknades uppgå till totalt cirka 2 300 t CO₂ e. På basis av utredningen skulle man kunna minska dessa utsläpp 24 procent med olika slags resurssmarta lösningar. I utredningen presenteras följande resurssmarta lösningar: utsläppssnål betong, användning av betongkross, utnyttjande av schaktmassa och användning av återvunnen asfalt.

(Utredning 1)

Förorening

Områdets föroreningshalt utreds i samband med planarbetet. Områdets långvariga användning och industrihistoria ökar risken för föroreningar. Enligt preliminära resultat finns det avfallsfyllning och föroreningar i området. Baserat på resultaten överskrider föroreningarna på två punkter det övre riktvärdet eller halter som klassas farliga när det gäller zink, bly och arsenik. Fortsatta preciserande undersökningar om föroreningar genomförs våren 2023 i samband med planförslagens beredningsarbete.

Enligt de preliminära föroreningsresultaten förhindrar halterna av skadliga ämnen inte att området planläggs eller att marken omvandlas för boende. Den förorenade jorden ska beaktas i markarbeten och ska avlägsnas i den omfattning som byggandet och den kommande användningen av området förutsätter.

Avrinningsområde, dikessystem och översvämning

I nordöstra delen av området runt Ånäs depå finns öppna diken. Det rinner vatten i diken från dagvattennätet och som ytvattenavrinning.

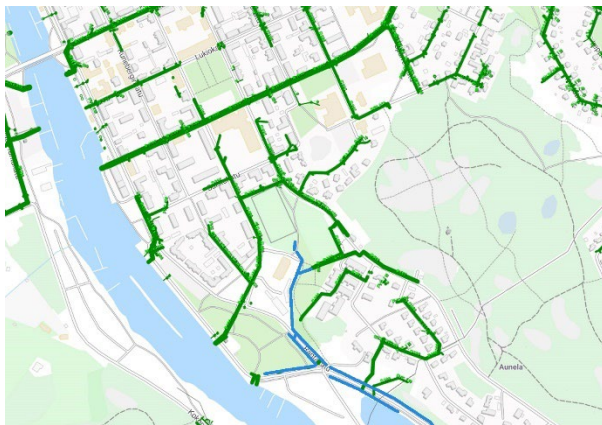
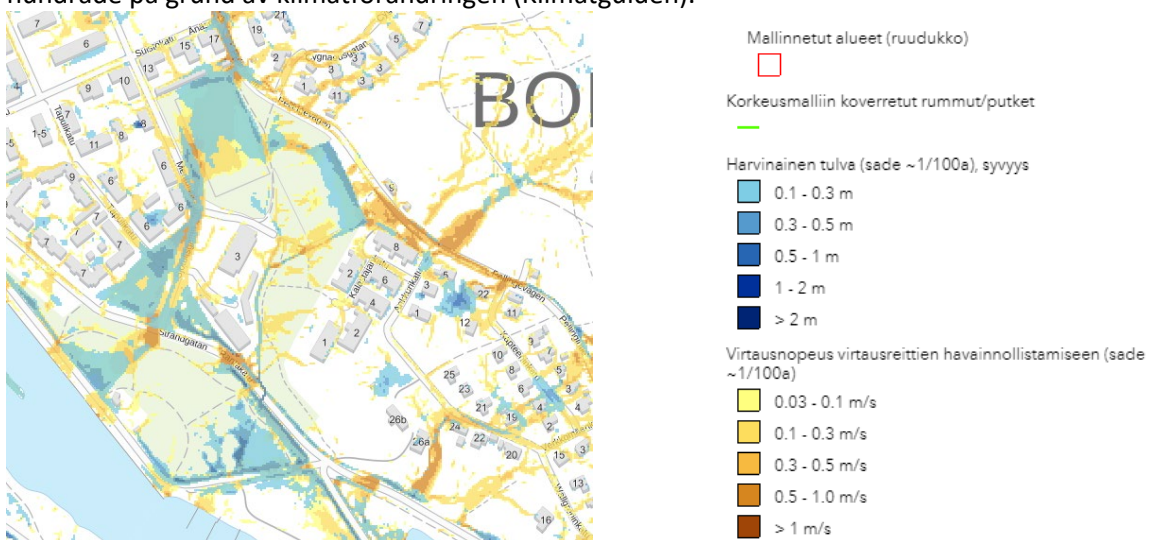


Bild: Dagsvattenavlopp och öppna diken

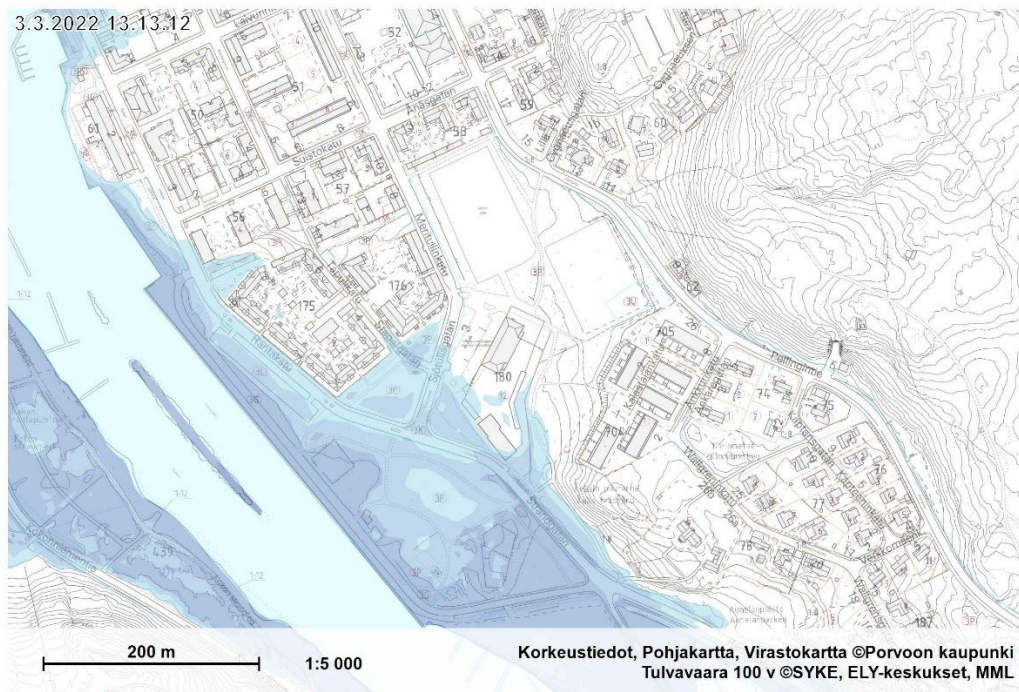
På de preliminära kartorna över pluviala översvämningar har man använt observationerna av den ovanliga pluviala översvämning orsakad av ösregn som upprepats cirka en gång per hundra år. Man bör observera att regnmängderna förväntas öka cirka 10 procent fram till slutet av detta århundrade på grund av klimatförändringen (Klimatguiden).



Preliminär karta över pluviala översvämningar. Syke ver04.12.2018

Pluviala översvämningar rinner ut genom området från norr till söder. Vatten samlas även vid östra kanten av gräsplanen. Dagsvattnet infiltreras bra i Jonasbackens skogsområde. För att förhindra risken för pluviala översvämningar ska man i planeringen och planbestämmelserna beakta översvämningsskanalerna samt den ökade mängden dagsvatten som byggandet orsakar i området. Det korta avståndet till Borgå å och utsattheten för översvämning är risker, vars beaktande gällande exempelvis den belastning på vattendragen som orsakas av idrottsplanens eller lekornas beläggningsstruktur och uppstår av mikropåsar, bör beaktas i planbestämmelserna.

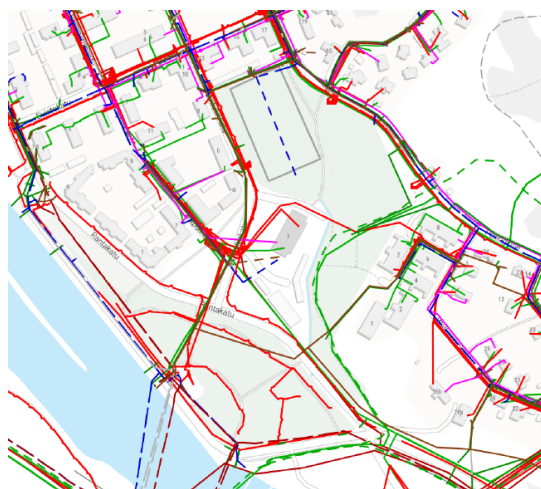
Havsvattenöversvämningens riskområden som upprepas 1/20 eller 1/100 år ligger nära varandra. Områdets främre delar och den existerande depåbyggnaden är utsatta för havsvattenöversvämning.



Fördröjningskonstruktioner för dagvatten, samt dess infiltration och styrande till växtlighet gör det möjligt att främja växlighet och på så sätt även utveckla intrycket av en trädgårdsstad. I detaljplanen kan man styra dagvattnets infiltration och fördröjning ur detta perspektiv. Man borde förbjuda att källare byggs i området på grund av risken för pluviala översvämningar.

Vid behov görs en mer preciserad dagvattenutredning i området i samband med detaljplaneutkastens vidare bearbetning.

Tekniskt underhåll



Ledningskarta Keymap. Lantmäteriverket 2022

Området kan anslutas till kommunaltekniken. Vattenledningarna, avloppen och dagvattenledningarna går huvudsakligen längs de gator som avgränsar området samt i norra delen av sandplanen mellan Pellingevägen och Sjötullsgatan. I norra kanten av planeringsområdet finns en tomtanslutning för fjärrvärmeledning. I mittersta delen av planen finns en vattenledning och på norra

sidan av Ånashallen går en ellinje. I södra kanten av parken finns ett dagvattennät och ett spillvattenavlopp som går från Aunelabackens radhus.

Tjänster

Alla tjänster i stadens centrum är lätta att nå. I närheten av området finns bland annat skolor, en simhall, en idrottshall och Jonasbackens friluftsområde.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringsavdelningens åtgärdsplan för år 2022. Enlig stadens markpolitiska program är målet att säkerställa en tillräcklig tomtproduktion.

4.2 Inledande av planeringen och beslut om detta

Området har varit med i planläggningsöversikten sedan år 2017 och har ingått i stadsplaneringens arbetsprogram sedan dess.

4.3 Deltagande och samarbete

Intressenter

De viktigaste intressenterna är grannfastigheternas ägare. Övrigt intressenter räknas upp i programmet för deltagande och bedömning.

Anhängiggörande

Planeringen anhängiggjordes i planeringsöversikten år 2017.

Förfaranden för deltagande och växelverkan

Planutkastet är framlagda för påseende i enlighet med 30 § i markanvändnings- och byggförordningen 7.12–23.12.2022 och 2.1–20.1.2023 på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, samt i stadens internettjänst www.porvoo.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning/ DP 527 Sjötullen-Ånäs. Man bad om utlåtanden om utkastet från NTM-centralen, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå vatten, Borgå Energi samt Borgå hälsoskydd. Planutkastet har bearbetats i samarbete med kommuntekniken, Borgå vatten, miljöskyddet, byggnadstillsynen och idrottstjänsterna.

Grannarna informerades om planens framläggandet per brev. Under tiden planutkastet är framlagt för påseende ordnas ett interaktionstillfälle och en webbenkät.

Myndighetssamarbete

Det är inte fråga om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom. i MarkByggl som förutsätter myndighetssamråd. Vid samrådet mellan myndigheterna som hölls i planens inledningsskede konstater-

rade man att det inte är nödvändigt att ordna samråd mellan myndigheterna när planen framskri-
der. Utkastet och förslaget skickas till intressenterna för utlåtanden.

4.4 Mål för detaljplanen

Kommunens målsättningar



Målen för detaljplanen är indelade i fyra grupper som delvis överlappar varandra. Uppställda mål har förutom av generalplanen styrts av stadsstrategin, klimatprogrammet, boendeprogrammet, miljöprogrammet och landskapet i Borgå ådal.

BOENDE, målet för planeringen har varit att verkställa stadens strategi genom att öka ett mångsidigt och lockande bostadsutbud i närheten av Borgå centrum. Under planeringsarbetet undersöker man mängden och höjden av byggandet samt förhållandet mellan nytt och gammalt.

TJÄNSTER, målet är att hitta en lämplig byggnadsplats för ett nytt daghem. Placeringen av idrottsplaner på området undersöks i samband med planläggningsarbetet. Målet är att placera en spelplan som är öppen för alla på planeringsområdet och konstruktioner för närrekreation. I samband med planeringsarbetet undersöks hur man kan utveckla smidiga gång- och cykelvägar på området och i närmiljön.

I utkastskedet identifierar man platser som på grund av sitt läge skulle kunna passa för mindre affärslokaler i gatunivå i bostadshusen. Små affärslokaler skapar tjänster eller arbetslokaler i bostadskvarteren och stöder stadens mål för en attraktiv stadskärna.

Man utreder möjligheten till att placera den gamla träbyggnaden invid stadshuset på Biskopsgatan 15, som är anvisad att flyttas, i området. I byggnaden kunde man placera gemensamma lokaler eller affärs-, service- och arbetslokaler.

STADSBILD, STADSGRÖNSKA OCH LANDSKAP, målet för planeringen är att grönmiljön på bostads- och daghemstomterna samt offentliga områden utgör en högklassig och intressant helhet. Trivsamma och grönskande gårdar samt det offentliga stadsrummet har en nyckelposition i helheten. Målet är att området ska ha mångsidigt växtbestånd och många högväxta träd. Man undersöker naturenlig hantering av dagvatten i planområdet på så sätt att den stöder en högklassig grönmiljö. Man minskar belastningen som leder till vattendrag via dagvattnet. Kvaliteten på grönbyggandet styrs med grönytefaktorverktyget och bygganvisningar.

Ett mål kopplat till landskapet i Borgå ådal är att helheten av byggandet och grönområdet i och med planlösningen är landskapsmässigt intressant, arkitektoniskt högklassigt och speciellt samt ett identifierbart tillägg i sin miljö. För att säkerställa det gröna som konstateras i generalplanen undersöker man en samordning av kvartersområdena och grönområdet, så att planlösningen stärker och förenhetligar landskapsstrukturen i Borgå ådal.

Den arkitektoniska kvaliteten styrs av bygganvisningarna.

HÅLLBAR UTVECKLING

Man främjar energieffektivt och hållbart byggande genom att beakta stadens koldioxidneutralitetsmål. Man stöder valet av koldioxidsnålt byggande och undersöker möjligheten till lösningar med cirkulär ekonomi på området. Man stöder val och lösningar för hållbara vardagsfärdsätt som stöder koldioxidsnåla färdsätt.

Målsättningar som härrör från planeringsläget

I delgeneralplanen för de centrala områdena har det anvisats boende, ett kvarter för allmänt byggande och ett område för närrecreation i ådalens strandflata. Sjötullsgatans går genom Ånäs område. Den aktuella bostadsgatan är en tomtgata i änden av ett rutplansnät, som kopplar Strandgatan till centrum. Enligt generalplanen når bostadskvarteren (A) Sjötullsgatan och Strandgatan. I slutet av kvartersområdena i generalplan finns ett kvarter för allmänna byggnader (PY), där Ånäs-hallens depå har legat. Ånäs område för närrecreation (VL) är ett cirka 70–100 meter brett och 350 meter långt grönområde mellan Strandgatan och Pellingevägen. Det sträcker sig in bland bebyggelse och fungerar som en grön förbindelse mellan grönområdet i Borgå ås strandzon (VL) och Jonasbackens skog (VL-2). I generalplanen finns ingen markerad friluftsled som skulle gå genom området för närrecreation och förena friluftsstigarna i Jonasbackens skog med strandstråket, eftersom backens sluttning är väldigt brant. Området är en landskapsmässigt viktig kant på grund av värdena för Borgå ådal, dess avgränsande åsar och närmiljöns byggda miljö.

Dalens södra bostadskvarter i generalplanen har inte genomförts i sin helhet. Området består av ett gammalt industrikvarter, vars industribyggnader redan är borttagna. Föreningens halten utreds i samband med planarbetet. Området som är anvisat för boende är flackt och innefattar en översvämningsrisk. Området sköts som öppna gräsmattor. Landskapsmässigt är gräsmattan ansluten till Strandgatans park och landskapsrum på åsidan. Strandgatans nuvarande sydligaste bostadskvarter (175) avgränsar landskapsrummet. Landskapet öppnar upp mot ån. Stadsstrukturen och åmynningens landskap har en tydlig gränsyta. Depåbyggnaderna hindrar vyer längre bort.

Området för närrecreation i generalplanen ligger delvis i den flacka ådalen och delvis i sluttningen. Två spelplaner har placerats längs Pellingevägen. I området för offentlig service och förvaltning (PY) ligger Ånäs hallen, som ska rivas. Även denna plats är flack och utsatt för översvämningsrisk. Sluttningen, som markerats som grönområde, är en sällan använd gammal åker, som sköts som gräsmatta. Ånäs skogsdunge bildar ett landskapsmässigt viktigt element i åmynningens smala sund. Se även avsnitt 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet.

Spelplanerna är viktiga för skolor och fritidsbruk. Som en följd av att spelplanutrymmet minskar kan närområdena få behov av att utveckla idrotts- och fritidsaktiviteter till exempel i strandparken och på Jonasbacken. Gällande större planer finns det ersättningsplaner och möjligheter till att bygga nya planer i Kokons idrottsområde.

4.5 Detaljplanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem

Det har utarbetats två utkastalternativ av detaljplaneändringen. Alternativen skiljer sig från varandra sett till den norra områdestätheten och parkeringen.



Alternativ 1 till vänster och alternativ 2 till höger.

BOSTADSKVARTEREN

Alternativ 1

I utkastalternativ 1 är kvarterseffektiviteten cirka $\approx 0,86$ i det norra bostadskvarteret och $\approx 0,39$ i det södra bostadskvarteret. Kvarterseffektiviteten innefattar parkering, som är placerad i LPA-områdena.

I alternativ 1 finns det kopplade småhus (townhouse) i det norra kvarteret längs Sjötullsgatan. I tomtens västra del finns ett slingrande lamellhus, vars våningstal varierar mellan två (II) och fem (V) våningar. I mitten av byggnaderna bildas en grönskande kvartersgård. Kvarteret avgränsas till Ånäs nya bollplan. Vid kanten av parken har man placerat huset som avsetts att flyttas från Bis-kopsgatan 15. Byggnadsrätten i kvartersområdet är sammanlagt 11 400 m²-vy, varav 600 m²-vy är affärslokaler.

Parkeringen är placerad i norra kanten av planeringsområdet och på västra sidan av Sjötullsgatan. Parkeringen är på markplan och man har som syfte att bygga området grönt med en grönytefaktor eller bygganvisningarna.

I västra kanten av planeringsområdet ligger ett kvartersområde för radhus eller kopplade småhus. Byggnaderna placeras i slutningen en nivå under de befintliga byggnaderna. Vyerna öppnar sig mot bollplanen och ådalen. Kvartersområdets byggnadsrätt är cirka 2 420 m²-vy och effektivitet $\approx 0,39$. Byggnaderna har två våningar.

Den totala byggnadsrätten för bostads- och affärsbyggnad i området är 13 820 m²-vy.

Alternativ 2

I utkastalternativ 2 är kvarterseffektiviteten cirka $e \approx 1,08$ i det norra bostadskvarteret och $e \approx 0,53$ i det södra radhuskvarteret. Kvarterseffektiviteten innefattar parkering, som är placerad i LPA-områdena.

I alternativ 2 bildas det norra bostadskvarteret av punkthusliknande våningshus, vars våningstal varierar mellan tre och sex. I södra änden av kvarteret har man placerat huset som avsetts att flyttas från Biskopsgatan 15. Byggnadsrätten i kvartersområdet är 14 200 m²-vy, varav 800 m²-vy är affärslokaler.

Parkeringen ligger på samma plats som i alternativ 1, men parkeringsområdet i kvarterets norra del är bredare i alternativ 2, så att det finns tre rader som är avsedda för parkering.

I kvartersområdet för radhus i västra kanten av planeringsområdet är byggnadsrätten 3 300 m²-vy.

Den totala byggnadsrätten för bostads- och affärsbyggnader i området är 17 500 m²-vy.

Daghem

Daghemmet ligger längs Pellingevägen i båda alternativen. Det skapas som ett betydande element för stadsbilden i slutet av Fredsgatans södra del och en ny märkesbyggnad för Sjötullstorget. Daghemmets och radhusens parkeringsplats ligger i planeringsområdets västra del mellan Pellingevägen och Ånäsplan. Man har anvisat en byggnadsrätt på 3 000 m²-vy för daghemmet och tomtens storlek är 6 737 m². Daghemmets parkering har placerats i ett LPA-område som delas med radhuskvarteret. I alternativ 2 har en del av daghemmets parkering placerats i LPA-området mellan Stapelgatan och Strandgatan. Daghemsbyggnadens form och ställning i stadsrummet är viktiga för områdets helhetslösning. I utkastalternativen föreslås två från varandra avvikande modeller, som kan preciseras under den fortsatta planeringen.

Bollplanen

Den nya bollplanen som föreslås på Ånäshallens plats ersätter de nuvarande idrottsplanerna. Det är möjligt att placera utegymnastutrustning i kanten av planen och i parken för att öka motionsmöjligheterna utomhus. Det är möjligt att bevara den år 2008 byggda depåhallen i idrottssektorns bruk. Alternativt kan byggnaden rivas och bollplanen eller det övriga friluftsområdet kan utvidgas närmare Strandgatan. Idrottsplanens parkeringsplatser kan anvisas både i närheten av depåbyggnaden på Sjötullsgatan och i parkområdet på norra sidan av Sjötullsgatan. Om man inte vill använda dessa platser, finns det parkeringsplatser för dem som använder planen även annanstans i närområdena.

Material och grund

Trä föreslås som det huvudsakliga stom- och fasadmaterialet för byggnaderna i området. Byggnade i trä skapar mindre koldioxidutsläpp än stommar av blandat material. Dessutom kan man påverka skapandet av ett långvarigt koldioxidlager med byggande i trä.

Som exempel på resurssmarta lösningar föreslås utsläppssnål betong, användning av betongkross, utnyttjande av schaktmassa och användning av återvunnen asfalt.

Trafik

Området förlitar sig på det befintliga gatunätet. Gång- och cykelvägar genom området utvecklas i båda planerna. Den mest centrala gång- och cykelvägen går genom området i riktningen norr–söder. Målet är att utveckla gång- och cykelvägen till en intressant grönmiljö, där bostadsbygget, behandlingen av dagvatten och parkens aktiva funktioner, såsom lek- och idrottsplatserna, ansluts.

Konsekvenser för samhällsstrukturen

Planen gör samhällsstrukturen tätare, eftersom den placeras i anslutning till bebyggda områden och stöder sig på befintliga tjänster. Lösningalternativen för detaljplanens utkast skapar förutsättningar för 250–350 invånare i bostadsområdet.

Daghemmet erbjuder som mest plats för 210 barn och arbete för 34 personer.

Områdets idrottsplats och parker erbjuder närtjänster. I planeringsområdets omedelbara närhet finns det dessutom omfattande friluftsområden och rekreationstjänster. Alla tjänster i centrum är lätta att nå med tanke på hållbara färd sätt.

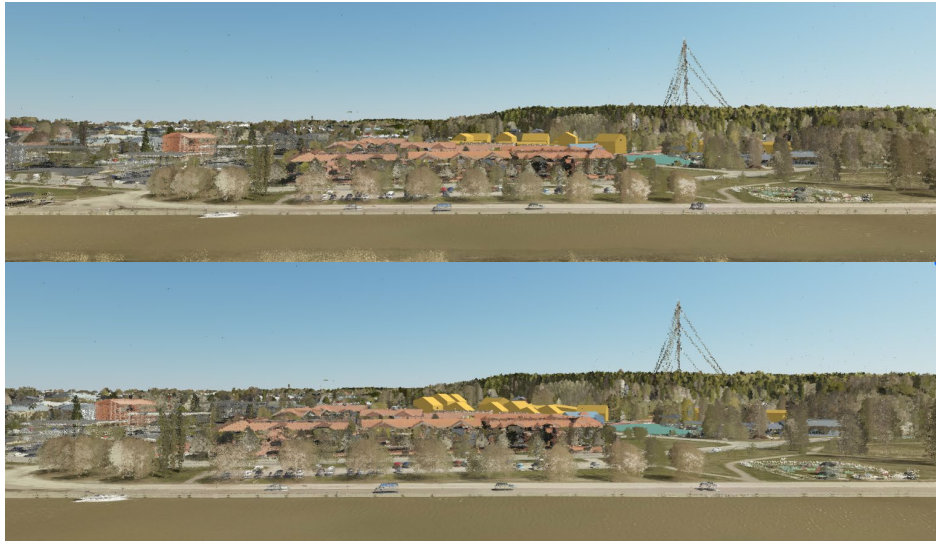
Konsekvenserna för samhällsstrukturen är väldigt lika i alternativen 1 och 2. Den enda skillnaden är det större invånarantalet i alternativ 2, som är cirka 350, medan det i alternativ 1 är cirka 250.

Konsekvenser för stadsbilden

Förändringarna i gatuvyerna har granskats med hjälp av stadens sova3d-modell och fotografier på det nuvarande läget.

Stadsbilden i området förändras i båda lösningarna. Daghemmet som är placerat i Pellingevägens kurva bildar ett slut för vyn på Fredsgatan. Det norra kvarteret kompletterar stadsstrukturen och förenas i gränserna för det kvarter som ligger mellan Strandgatan och Sjötullsgatan. De nya byggnaderna och byggnaden på Biskopsgatan 15 som är avsedd för att flyttas skapar en ny gräns vid kanterna av landskapsrummet som öppnar sig mot ån. Landskapet öppnas upp i och med rivningen av Ånäshallen och byggandet av bollplanen. Det är möjligt att bevara den separata nyare depåbyggnaden på södra sidan av Ånäshallen. Byggnaden har fortfarande tid kvar på sin livscykel och den kan passa idrottssektorns verksamhet.

Radhuskvarteret i norra kanten av Aunelabacken kompletteras med nya byggnader. Bakgrunden består av talldungen i backen och de befintliga byggnaderna.



Alternativ 1 ovan. Lamellhusets högsta delar höjer sig bakom de befintliga byggnaderna.

I alternativ 2 urskiljs byggnaderna som en mer enhetlig grupp bakom byggnaderna i kvarteret vid Strandgatan. Jonasbackens skogsås samt byggnaderna och trädbeståndet som höjer sig i närheten av den är högre än nybyggnaden.

Byggnaderna är högre än grannkvarterens byggnader. Småhusen på Jonasbackens sida och radhusen på Aunelabackens sida ligger i sluttningen ovanför planeringsområdet.

Enligt skuggeffektsanalysen är skuggeffekten som riktas mot områdets grannar på Jonasbackens sida som störst under vårvällar. Även de befintliga byggnaderna orsakar skugga. Under sommarmånaderna uppstår ingen skuggeffekt som når grannarna. Effektskillnaderna är små mellan alternativen. Skuggeffektanalysen finns i bilaga 5 i beskrivningen.

Parkeringen som ska byggas i området är placerad på flera olika parkeringsområden. Parkeringsområdena är element som försämrar stads- och landskapsbilden. Man har strävat efter att minska parkeringens landskapsmässiga effekter i planområdet med hjälp av planterade områden.

Alternativet som är byggt mer luftigt (ve1) är med sina täta rader av kopplade småhus fast ansluten till den storlek och riktning som tillämpas framför allt i byggnaderna mot gatan i de byggnadsraderna som ligger längs Sjötullsgatan. Å andra sidan öppnar raderna av punkthus i det mer effektiva alternativet (ve2) upp vyer av gatubilden och grannskapets grönska mellan byggnaderna. De högsta byggnaderna i båda alternativen höjer sig som accenter över byggnaderna i omgivningen. Från byggnadernas översta våningar ser man ut över ådalen. Träbyggnaden på Biskopsgatan 15 som är avsedd att flyttas till ändan av dalen ger området ett intressant lager av stadens historia.



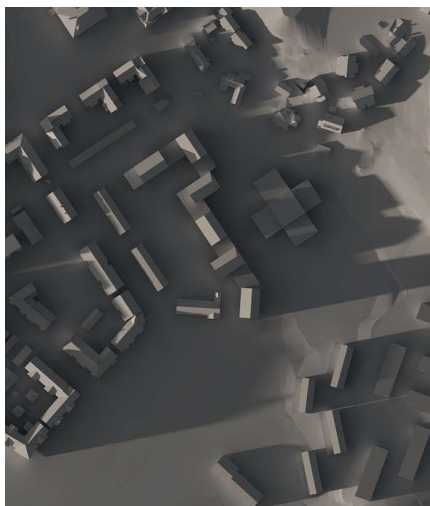
Planer som anpassats till stadsmodellen. Uppe till vänster alternativ 1 och till höger alternativ 2 sett från Strandgatan mot Sjötullen.



Planer som anpassats till stadsmodellen. Uppe till vänster alternativ 1 och till höger alternativ 2 söderut sett från Sjötullsgatan. I alternativ 1 ligger byggnaderna i gatans riktning och är i samma storleksklass som de befintliga byggnaderna. I alternativ 2 är byggnaderna högre, men mellan punkthuset bildas vyer till kvartersgården.



Planer som anpassats till stadsmodellen. Uppe till vänster alternativ 1 och till höger alternativ 2 söderut sett från Fredsgatan. I Pellingevägens krök skapas ett stadstorg med daghemmet som slutpunkt.



MAALISKUU KLO 18.00 / MARS KL. 18.00



KESÄKUUKLO 15.00 / JUNI KL. 15.00

Utdrag ur skuggeffektanalysen. Bilaga 5

Konsekvenser för ekologisk hållbarhet och klimatet

Man strävar efter att hålla områdets samlade klimatpåverkan så liten som möjlig. Ur växthusgasutsläppens perspektiv orsakas de största utsläppen under byggnadernas livscykel från deras uppvärmning, elförbrukning samt trafiken som invånarna orsakar. Läget i den befintliga stadsstrukturen är gynnsamt sett koldioxidutsläpp som produceras vid byggandet av stadsinfrastruktur, eftersom nytt infrastrukturbygge endast behövs i liten grad.

Den högklassiga grönmiljön på gårdarna erbjuder olika slags naturnytta, såsom lösningar för dagvattenhantering och svalkande skugga vid tryckande hetta.

En tredjedel av Borgåbornas utsläpp bildas av trafiken. Även vid korta resor tar man ofta till bilen. Stadens strategiska mål är att minska utsläpp och främja hållbara färdssätt. Tätt byggande vid tjänster och kollektivtrafikanslutningar minskar utsläpp från privatbilar och nya invånare förbättrar förutsättningarna för kollektivtrafiken. Läget i stadens centrum gör det möjligt att nå tjänsterna genom gång- och cykeltrafik. För att främja cykeltrafiken har man fäst uppmärksamhet vid cykelplatsernas tillgänglighet samt kvalitet och stöttandet av cykelpendling. I detaljplanens minsta mängd för bilplatser har man dock inte beaktat ekoeffektivitetsmålen, utan parkeringen följer de andra centrumområdenas dimensionering.

För klimatpåverkans del är trafikökningen som det stora daghemmet kommer att producera betydande och lösningen stöder inte koldioxidsnålhet eller stadsstrategins mål för hållbara färdssätt enligt planens mål. De stora centraliserade enheterna är inte längre närtjänster, vars användning skulle kunna baseras i tillgänglighet med lätt trafik. En betydande mängd av nya stora daghems anslutningstrafik består av biltrafik. Förutom utsläpp och buller som trafiken producerar kan även trafikstockning försvaga trafiksäkerheten, om inte verksamheten och precisare trafikreglering planeras noggrant så att det passar platsen. Omfattande parkeringsområden är problematiska landskapsmässigt och för grönstrukturen fortgång. I planen strävar man efter att minska trafikens skadliga klimatpåverkan genom att sträva åt dimensioneringen av daghemmets parkering. Dessutom bygger man bra anslutningar för gång- och cykeltrafik i området och ingången ska vara lättillgänglig även med cykel. Det vore önskvärt att betydande tjänster även i framtiden skulle vara tillgängliga med kollektivtrafik, vilket inte går att lösa med detaljplanen. Det är möjligt att utveckla servicenivån för Pellingevägens kollektivtrafik utan att Sjötullens detaljplan hindrar det.

Byggandet är en betydande producent växthusgaser. Utsläppsmängden under byggandet kan påverkas med de material som används. Trä är det mest gynnsamma materialet för att hindra klimatuppvärmningen. Träbyggande producerar koldioxidlager för området. Träbyggande skapar mindre utsläpp än betongstrukturer. I samband med statusrapporten bedömde man koldioxidav-

trycket som grundläggningen orsakar och möjligheten till att påverka det. Enligt utredningen bör grunden i området göras med pålar. Vanligtvis motsvarar koldioxidavtrycket för mark- och basbyggandet samt grunderna cirka $\frac{1}{4}$ av husbyggnadsprojektets utsläpp. Koldioxidavtrycket för grunden kan minskas genom att kräva användning av koldioxidsnål betong vid pålningen. Andra metoder som lyfts fram i utredningen, som man kan påverka med planläggningen, är att främja återvunnet material i anläggningsarbetet och därigenom minska den miljöförstöring som orsakas av anskaffning av jordmaterial. Utvecklingsarbetet kan utföras genom att begränsa användningen av utsläppsintensiva material och testa olika slags nya produkter.

En betydande del av den byggda miljöns koldioxidutsläpp skapas under användningen, varför man kommer att kräva bästa möjliga energieffektivitetsklassificering för byggnaderna. Man får inte bygga källare i byggnaderna, vilket minskar behovet av koldioxidintensiva betonglösningar. Områdets parkering ligger på marknivå, vilket för sin del minskar betongförbrukningen. Nackdelen är att parkeringen då använder en betydande del av områdets landareal. Man strävar efter att minska parkeringsområdenas skadeverkningar med bestämmelser om dagvattenhantering och vegetationszoner kopplade till områdena.

Återvinning av jordmassor från jordskärning och eventuellt rivningsmaterial samt mellanlagring av dem i området har möjliggjorts med planbeteckning. Målet är att hitta cirkulära ekonomilösningar som lämpar sig för markbyggnad i genomförandet av området och minska utsläppen från transport av landmassor och återvunna material.

Utnyttjande av den befintliga Änashallens nyare depåbyggnad minskar behovet av att bygga ersättande lokaler.

I området finns ett fjärrvärmenät, där anslutning förutsätts. För byggandets del ska man beakta behovet av att förhindra överdriven uppvärmning av bostäderna samt nedkylningen, särskilt för mindre bostäder. Man möjliggör lokala energilösningar för byggandet, såsom användning av solpaneler och luftvärmepumpar.

Ur klimatförändringens perspektiv gynnar båda planutkastalternativen mer koldioxidsnåla byggnadslösningar än vad som är sedvanligt, ökar bostadsantalet i ett stadsområde som nås av kollektiv- samt gång- och cykeltrafik, utnyttjar den befintliga infrastrukturen, samt styr mot användningen av cirkulära ekonomilösningar och förnybara energiformer. Den mest betydande skillnaden skapas i områdets effektivitet. Det mer effektiva alternativet erbjuder en cirka 15 procent större byggnadsrätt och större invånarantal. Utsläppen som orsakas av infrastruktur, basbyggande eller sanering av jordmån är alltså mindre per invånare i det mer effektiva alternativet.

Konsekvenser för naturmiljön och landskapet

Byggandets ekologiska konsekvenser skapas av belastningen från byggandet, användningen av naturresurser samt ändringar på byggnadsplatsen. Planeringsområdet har en lång historia av markanvändning och miljön är inte i naturligt tillstånd. I området finns avfallsfyllning och föroreningar, som bör saneras när användningsändamålet för området ändras. Byggandet i området ökar de hårda ytorna och försämrar infiltreringen av vatten samt bildandet av grundvatten. Man kan dock påverka infiltreringen och dagvattenbelastningen med bygganvisningarna genom att kräva användning av så många genomsläppliga ytor och mångsidig växtlighet som möjligt i gårds-, parkerings- och grönområdena. Man kommer att kräva att dagvattnet fördröjs i området. Man ska fästa särskild uppmärksamhet vid dagvattnets kvalitet vid den nya idrottsplanen, så att inte eventuella plastbeläggningar orsakar belastning på vattendragen. För stadsmiljöns del har området exempelvis inte en särskilt rik växtlighet. Den nuvarande nivån kan upprätthållas och förbättras med anläggning av högklassiga grönområden.

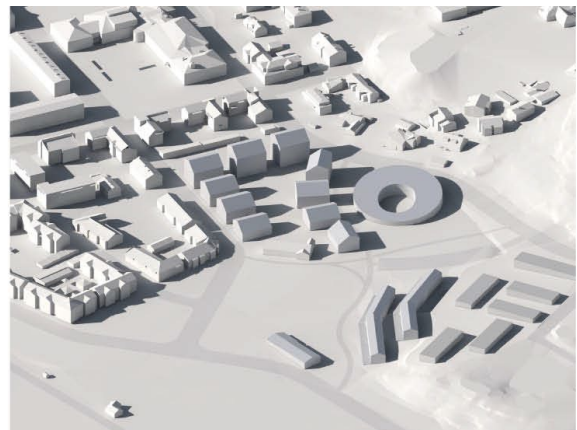
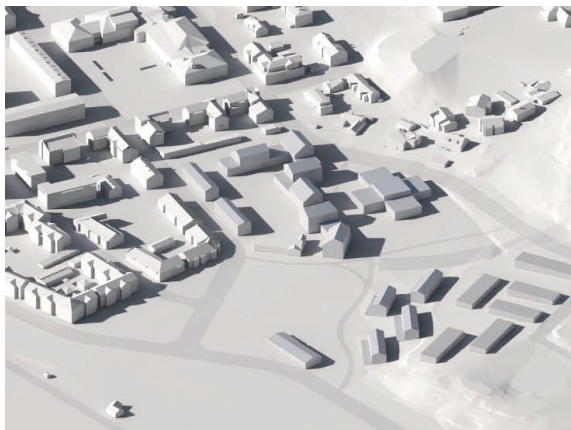
I detaljplanearbetet har man undersökt en lösning, där man genom att granska placeringen av detaljplanens kvartersområden för boende och offentliga tjänster kan hitta bättre förutsättningar för byggandet när det gäller jordmånens bärkraft, hanteringen av översvämningsrisken och utvecklandet av landskapsbilden. Om man flyttar den gräsbeklädda spelplanen till Ånäs PY-kvarter, skulle det bredda och stärka det öppna landskapsrummet som ån definierar. Att flytta kvartersområdena till slutningen mellan de redan byggda kvarteren skulle förtydliga landskapet i den södra änden av Borgå ådal. Begränsningen av det öppna landskapsrummet och grönområdets gränssyta med Ruskis naturområden skulle förstärkas av att man utvecklar en naturenlig parkaktig lundzon längs diket och strandflatans fyllningsjord.

I området finns för närvarande inga betydande naturvärden. Området ligger redan på en mark som avsetts för samhällsbyggande och byggandet av det orsakar inget bortfall av skog eller natur på den aktuella platsen. Genom att styra anläggningen av grönområden kan man med gården och parkområdena i ringa utsträckning öka jordmånens koldioxidlager. Byggandets konsekvenser för naturmiljön är ringa i planeringsområdet. Det ökande invånarantalet kommer att i viss mån öka slitaget på de närliggande grönområdena.

Vid anpassning till klimatförändringen är det viktigt att beakta översvämningsrisken och översvämningshanteringen i extrema förhållanden. För att beakta översvämningsriskerna i området har man krävt byggande en översvämningskanal mellan Pellingevägen och Sjötullsgatan, dagvattenhantering på gårdarna samt förbud mot byggandet av källare.

Det finns ingen betydande skillnad i konsekvenserna mellan alternativen. En större mängd byggande möjliggör dock fler bostäder i området, vilket minskar behovet av komplettering någon annanstans. Om man inte använder skogs- eller odlingsområdena, är den indirekta ekologiska konsekvensen mer betydande.

Planlösningen skapar förutsättningar för att sanera mark som förorenats med åren och bygga upp en trivsamt och mer mångsidig grönmiljö.



Konsekvenser för trafikförhållandena i området

Enligt kommunteknikens trafikplanering skulle mängden personbilar i trafiken öka med cirka 300 fordon per dygn som en konsekvens av boendet, om antalet nya invånare uppgår till 250–350. Den ökade trafik som daghemmet för med sig uppskattas till cirka 550 fordon per dygn, om 50–70 procent av barnen lämnas och hämtas med bil.

Trafiken fördelar sig till Pellingevägen och Sjötullsgatan. Mängdmässigt har ökningen ingen betydande konsekvens på belastningen av gatunätet i centrum. Lokalt uppstår konsekvenser särskilt på Pellingevägens sida, där största delen av daghemmets ankomstrafik är belägen.

Längs Pellingevägen går en cykelväg och en trottoar vid planeringsområdets gräns. På Sjötullsgatan finns endast en trottoar på västra sidan av gatan. När området byggs upp undersöker man planeringen av Sjötullsgatans trottoar och cykelväg i samband med gatuplaneringen.

Vid den fortsatta planeringen kan man undersöka om det är möjligt att placera korttidsparkering längs Pellingevägen och Sjötullsgatan till exempel för besök i butiker eller daghemmet. Med dessa parkeringsplatser och tillhörande gatuarrangemang kan man dämpa den passerande trafiken och förbättra trafiksäkerheten. Arrangemangen kan orsaka en liten fördröjning i trafikflödet, särskilt på morgonen och eftermiddagen när flest barn lämnas och hämtas på daghemmet.

Sociala konsekvenser

Detaljplaneområdet kommer att få många nya invånare. I planen har genomförandet av en grönskande kvartersgård fått en särställning. En lyckad och trivsamt gård skapar en plats för socialt umgänge, stadsodling, fritidssysselsättningar och en möjlighet att delta i skötseln av den egna miljön, vilket många uppskattar.

I utkastskedet har man identifierat platser som på grund av sitt läge skulle kunna passa för mindre affärslokaler i gatunivå i bostadshusen. Små affärslokaler skapar tjänster eller arbetslokaler i bostadskvarteren och stöder stadens mål för en attraktiv stadskärna, som skapar förutsättningar för en livfull och trivsamt boendemiljö och tjänster som lockar människor till att träffa varandra.

Affärs- och arbetslokaler möjliggör distansarbete och skapande av närtjänster. Eventuell användning av daghemmet som boende- eller hobbylokaler på kvällstid främjar verksamhetsmöjligheter och uppkomsten av sociala nätverk.

Planen möjliggör genomförandet av olika typer av bostadsbyggnader, bostäder och förvaltningsformer. Byggnaden som ska flyttas kan inhysa ett kvartershus eller kafé. Gemensamma lokaler kan placeras där eller i de nya byggnaderna.

Genomförandet av planlösningen påverkar stadsnaturen positivt och skapar förutsättningar för att skapa ett grönskande offentligt rum utomhus, som alla stadsbor har åtkomst till.

Daghemmets lokaler kan erbjuda området vissa nya tjänster förutom dagvård.

Ekonomiska konsekvenser

I området Sjötullen-Ånäs är värdet för byggnadsrätten på AK-tomterna 300–400 euro/m²-vy. Om områdets byggnader byggs med stöd från Ara, blir tomternas pris 185 euro/m²-vy.

I alternativ 1 skulle försäljningsinkomsterna för tomterna kunna vara cirka 4,8 miljoner euro och i alternativ 2 cirka 6 miljoner euro, om objekten är föremål för så kallad fri finansiering.

Planen medför tätt och kompletterande byggande som stöder sig på befintliga tjänster. Det finns ett gatunät i området, endast södra änden av Sjötullsgatan saknar trottoar och cykelväg. Andra objekt som behöver byggas är torget som skapas vid Pellingevägen och förbättringen av parkförbindelserna. Vatten- och avloppsnät finns i området och de kräver endast små ändringar. Den förorenade jorden ska saneras i samband med byggandet. Kostnaderna är de samma i båda alternativen. Byggandet skapar mer arbete i staden och på lång sikt kan man se att det nya bostadsområdets nya invånare och fastigheter för med sig skatteintäkter till staden.

Återvinning av jordmassor från jordskärning och eventuellt rivningsmaterial i området har möjliggjorts med planbeteckning.

Byggandet på fastigheterna kan inledas när kommunaltekniken färdigställs.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

Beskrivningen av detaljplan kompletteras i förslagsskedet.

5.1 Planens struktur

Dimensionering

Kvartersområden

Rekreatiomsområden

Gatuområden

Tjänster

Området förlitar sig på tjänsterna i centrum. I området placeras ett daghem, en idrottsplan och en servicebyggnad för planen samt omklädningsrum.

Detaljplanen placerar man affärs- och servicelokaler på minst 600–800 m²-vy i området beroende på planalternativet. Affärs- och servicelokaler kan placeras i byggnadernas första våning samt i byggnaden som ska flyttas till området. Förutom affärslokaler ska man också placera gemensamma lokaler i minst 1,5 procent av våningsytan i kvartersområdet för bostadshus (A). Om byggnaden som ska flyttas till området används som gemensamma lokaler, ska affärslokalerna placeras i våningshusens första våning.

5.2 Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet

Ett mål för stadsbilden har varit att utveckla området till ett grönt och trivsamt centrumaktigt bostadsområde, som erbjuder olika boendebalternativ. Planen främjar ett högklassigt genomförande av området och ett mångsidigt byggande av grönområdena. Den befintliga depåbyggnaden kan bevaras och byggnaden kan användas som en lokal som betjänar idrottstjänsternas depåer samt eventuellt även områdets användare. Genomförandet av kvalitetsmålen styrs med bygganvisningarna.

De smidiga gång- och cykelförbindelserna genom området bevaras och förbättras.

5.3 Områdesreserveringar

Kvartersområdena

I lösningen placeras detaljplanens (Bostadsområde) och PY (Område för offentlig service och förvaltning) högre upp från det översvämningskänsliga strandområdet. VL (rekreatiomsområdet) genomförs som en parkförbindelse och ett idrottsområde.

Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet är förlagt till två kvarter. I kvarteren finns våningshus med markeringen A, kopplade småhus med markeringen ap och kopplade småhus och radhus med markeringen AP. Antalet bostäder har inte begränsats.

Daghemmets tomt

Daghemmet är placerat i ett kvartersområde för allmänna byggnader (YL). Daghemmets parkering och angöringstrafik är i första hand placerade i LPA-kvartersområdet. I samband med gatuplaneringen kan det utredas om man även kan placera platser för angöringstrafik längs gatorna.

LPA-kvartersområdena

Beroende på lösningen finns 2–3 LPA-kvartersområden i området. Ansvar för kostnaderna av genomförandet av LPA-kvartersområdena ligger hos den fastighet, vars parkering är anvisad till området i detaljplanen. Parkeringsområdena ska genomföras i samband med byggandet. LPA-kvartersområdet som har anvisats både AP-kvartersområdets och YL-kvartersområdets parkering ska byggas så att det första projektet genomför änden på Pellingevägens sida och det senare projektet den del som ligger längre bort från gatan. Kostnaderna för platserna graderas mellan projekten utifrån genomförandet, så att projektet som genomförs först kan förutsätta att det senare projektet deltar i exempelvis kostnader kopplade till byggandet av anslutningen. När den slutliga situationen är klar, ska platserna ordnas så att LPA-områdets norra led med parkeringsplatser i första hand betjänar daghemmet. Man ska komma överens om skiftanvändning av platserna så att platserna är reserverade för de boende utanför daghemmets användningstider, till exempel på nätter och veckoslut. Om daghemmet har utomstående kvälls- och veckoslutsanvändare, anvisas platserna emellertid till detta bruk.

I LPA-kvartersområdet (705) har det anvisats en riktgivande placering för AP-kvartersområdets centraliserade insamlingssystem för avfall.

Övriga områden

Gatuområden och parkering

I planen ingår en del av den redan byggda Sjötullsgatan och Pellingevägen. Längs Pellingevägen har man skapat ett stadstorg. Torget är avsett för vistelse och planteringar. Via det kan man ta sig till daghemmet och bostadsbyggnaderna, och det kan också användas för cykelparkering.

I planen anvisas parkeringsplatser för bilar 1 bp/110 m²-vy för boende, 1 bp/150 m²-vy för affärslokaler och 1 bp/180 m²-vy för daghemmet. Dessutom anvisas 10 bilplatser för daghemmets angöringstrafik, varav minst två ska vara tillgängliga bilplatser. Parkeringsplatser behöver inte anvisas för gemensamma lokaler.

Daghemmets och bostädernas parkeringsplatser anvisas till LPA-områdena. Parkeringsplatsen mellan Pellingevägen och Sjötullsgatan ska byggas så att den fungerar som en översvämningsskanal.

Inga nya gatuanslutningar behövs för området. Gång- och cykelvägen i parken ska byggas om.

För cyklar reserveras 1 cykelplats/30 m²-vy. Parkeringsplatserna för cyklar ska vara lättillgängliga. 70 procent av platserna ska placeras inomhus. Platserna utomhus ska vara ramlåsbara. Cykelplatserna reserverade för personal i YL-kvartersområdet ska ha tak och vara utrustade med laddmöjlighet. I närheten av daghemmets ingång ska man reservera utrymme för angöringstrafik med cykel.

Rekreatiomsområden och friluftsled

Områdena kantas av en park (VP) och i södra änden av Sjötullsgatan placeras ett område för idrottsverksamhet (VU).

Via parken som går genom området finns en förbindelse från Strandgatan till Pellingevägen, varifrån man kan fortsätta via Lilla Cygnaeusgatan till simhallen och Jonasbacken. Jonasbacken är en väldigt brant i riktning mot planeringsområdet, men man skulle kunna bygga en friluftsled över den skogbevuxna åkern. Vid södra kanten av parken finns ett dike, som kan bearbetas för att bättre passa för hantering av dagvatten. Man kan även ta sig från Sjötullsgatan till Pellingevägen via parkleden.

Parken erbjuder en möjlighet att placera närmotionstjänster i närheten av den nya idrottsplanen samt att hantera dagvatten och styra det in i växtligheten.

Servitut

I området mellan Sjötullsgatan och Pellingevägen finns ett servitut för vattenförsörjningens nätverk.

Detaljplanebestämmelser som främjar hållbar utveckling

För hanteringen av jordmaterial har man i området anvisat två e-lm områden, där man får placera jordmaterial, förorenat jordmaterial, sediment och återvunnet avfall. Målet är att jordmassorna i området och eventuella återvinningsbara rivningsavfall från Ånashallen ska kunna återvinnas i området och att man på så sätt kan minska utsläpp från transport av jordmaterial och avfall. Placeringen kräver ett miljötillstånd.

Föroreningar i området anvisas i planens allmänna bestämmelser. Sanering av föroreningar genomförs i samband med byggandet.

Vid avlägsnande av dräneringsdikesvattnet ska man sträva efter att låta detta ske naturligt. Den minsta tillåtna dräneringsnivån definieras i detaljplanen.

5.4 Konsekvenser av planen

Planläggningens mest centrala konsekvenser bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planläggningsprocessen. Planutkastalternativens konsekvenser har bedömts under punkt 4.5.

5.5 Störningsmoment i miljön

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Beteckningarna och bestämmelserna visas på plankartan.

5.7 Namnbestånd

Området kallas Sjötullen. Parkgången som går genom parken ges namnet Sjötullsstråket och torget kallas Sjötullstorget. Det södra parkområdet får namnet Stapelparken.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggnadssättet styrs med bygganvisningar, som godkänns tillsammans med detaljplanen. Byggnadsanvisningarna upprättas i samband med beredningen av planförslaget. En separat anvisning från staden används för infiltrering och fördröjning av dagvatten. Anläggning av grönområden styrs med grönytefaktorverktyget och i ett senare skede av detaljplanearbetet med en definierbar målfaktor som binder grönytefaktorerna.

Genomförande och tidtabell

Målet är att inleda byggandet av nödvändig kommunalteknik under år 2024. Byggandet kan inledas under åren 2025–2026.

Uppföljning av genomförandet

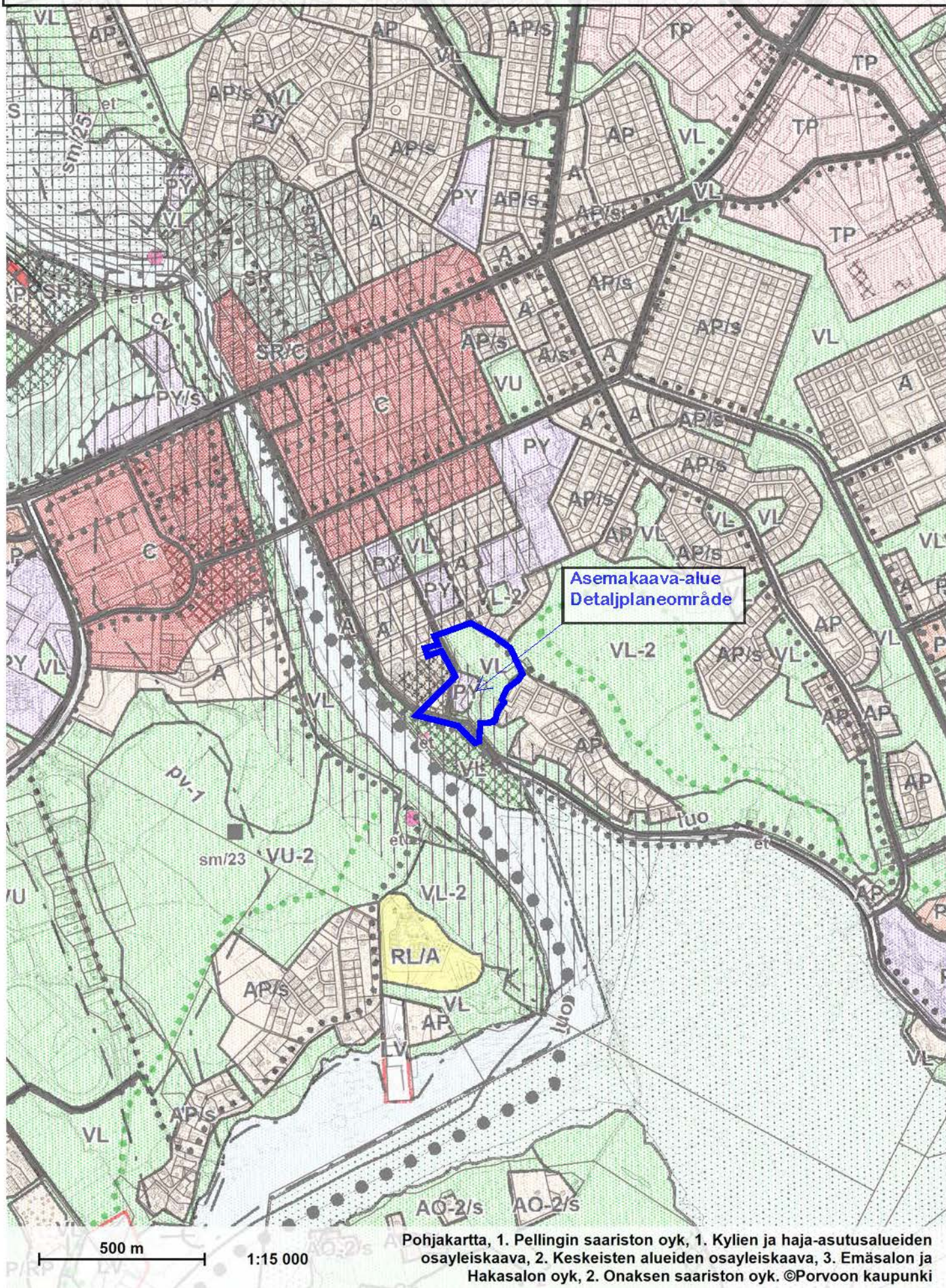
Byggnadstillsynen övervakar genomförandet av byggandet.

AK 527 13.52.03
DP 527

SIJAINTIKARTTA LÄGESKARTA

LIITE 1
BILAGA 1







DP 527

Deltagande- och bedömningsplan

Detaljplan 527 Sjtullen–Ånäs
Borgå, stadsdel 3, detaljplaneändring, 7.12.2022

Programmet för deltagande och bedömning är stadens förslag om samarbete till detaljplanens parter. I programmet beskrivs planläggningens utgångspunkter och planeringsprocessens gång, bestäms deltagare och ges anvisningar för deltagande och att ges respons.

INNEHÅLL

1	PLANERINGSOMRÅDE	4
2	BAKGRUND TILL PROJEKTET	4
3	MÅLET MED PLANERINGEN	4
4	UTGÅNGSUPPGIFTER	5
	4.1 Landskapsplan	5
	4.2 Generalplan	5
	4.3 Detaljplan	6
	4.4 Ägarförhållanden	7
	4.5 Invånare och arbetsplatser	7
	4.6 Byggnadsbestånd	7
	4.7 Naturmiljö och landskap	7
	4.8 Kommunalteknik	8
5	GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR	8
6	DE MEST CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN	8
7	INTRESSENTER	9
8	ORGANISERING AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN	9
9	TIDSPLAN FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET	10
10	FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR	10

1 PLANERINGSOMRÅDE

Ändring av detaljplanen gäller utvecklande av Sannäsplan, den före detta Sannäshallen och näromgivningen som är belägna cirka 700 meter mot sydost från Borgå centrum. Planeringsområdet innefattar grönområden, gator och kvarteret 180.

Områdets totala yta är cirka 6,14 hektar.

2 BAKGRUND TILL PROJEKTET

Borgå stad planerar att avstå från Änashallens depå. Depåverksamheten på området kommer att upphöra när den nya depån blir färdig.

I planen undersöker man hur stadsstrukturen kan göras tätare med bostadsbyggande samt placering av ett nytt daghem och område för näridrottsplats.

Utarbetandet av detaljplanen ingår i stadsplaneringens arbetsprogram för 2022. Detaljplanen har tagits upp till behandling vid planläggningsöversikten 2017.

3 MÅLET MED PLANERINGEN

Målen för detaljplanen är indelade i fyra grupper som delvis överlappar varandra. Uppställda mål har förutom av generalplanen styrts av stadsstrategin, klimatprogrammet, boendeprogrammet, miljöprogrammet och landskapet i Borgå ådal.

BOENDE, målet för planeringen har varit att verkställa stadens strategi genom att öka ett mångsidigt och lockande bostadsutbud i närheten av Borgå centrum. Under planeringsarbetet undersöker man mängden och höjden av byggandet samt förhållandet mellan nytt och gammalt.

TJÄNSTER, målet är att hitta en lämplig byggnadsplats för ett nytt daghem. Placeringen av idrottsplaner på området undersöks i samband med planläggningsarbetet. Målet är att placera en spelplan som är öppen för alla på planeringsområdet och konstruktioner för närrecreation. I samband med planeringsarbetet undersöks hur man kan utveckla smidiga gång- och cykelvägar på området och i närmiljön.

I utkastskedet identifierar man platser som på grund av sitt läge skulle kunna passa för mindre affärslokaler i gatunivå i bostadshusen. Små affärslokaler skapar tjänster eller arbetslokaler i bostadskvarteren och stöder stadens mål för en attraktiv stadskärna.

Man utreder möjligheten att placera den gamla träbyggnaden invid stadshuset, som är anvisad att flyttas, i området. I byggnaden kunde man placera gemensamma lokaler eller affärs-, service- och arbetslokaler.

FLYTTNING AV GAMMAL BYGGNAD, möjligheten att placera den gamla träbyggnaden invid stadshuset, som är anvisad att flyttas, på området kommer att utredas. I byggnaden kunde man placera gemensamma lokaler eller affärs-, service- och arbetslokaler.

STADSBILD OCH GRÖNMILJÖ, målet för planeringen är att grönmiljön på bostads- och daghems-
tomterna samt offentliga områden utgör en högklassig och intressant helhet. Trivsamma och gröns-
kande gårdar samt det offentliga stadsområdet har en nyckelposition i helheten. Målet är att området
ska ha mångsidigt växtbestånd och många högväxta träd. Dessutom undersöker man en naturlig
dagvattenhantering som stöder grönmiljön. Kvaliteten på grönbyggandet styrs med grönkoeffici-
entsverktyg och bygganvisningar.

LANDSKAPET I BORGÅ ÅDAL, målet är att helheten av byggandet och grönområdet i och med
planlösningen är landskapsmässigt intressant, arkitektoniskt högklassigt och speciellt samt ett igen-
kännligt tillägg i sin miljö. För att trygga det gröna som konstateras i generalplanen undersöker man
en samordning av kvartersområden och grönområdet, så att planlösningen stärker och förenhetligar
landskapsstrukturen i Borgå ådal.

Den arkitektoniska kvaliteten styrs av bygganvisningen.

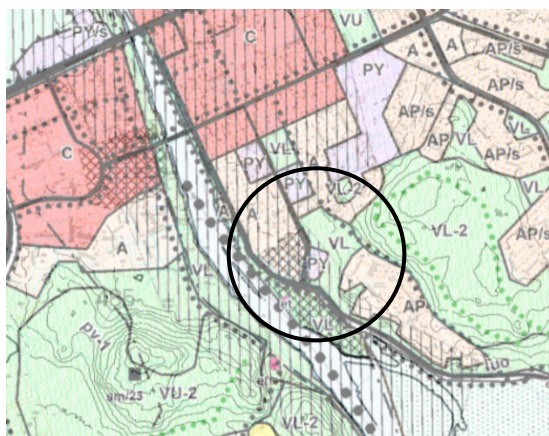
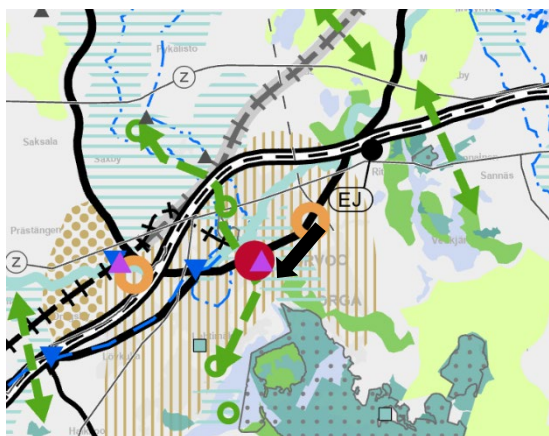
HÅLLBAR UTVECKLING, vi främjar energieffektivt och hållbart byggande genom att beakta stadens
koldioxidneutralitetsmål. Vi stöder valet av koldioxidsnålt byggande och undersöker möjligheten till
lösningar med cirkulär ekonomi på området. Vi stöder val och lösningar för hållbar vardagspendling
som stöder koldioxidsnål pendling.

4 UTGÅNGSUPPGIFTER

4.1 Landskapsplan

Landskapsplan

I Östra Nylands landskapsplan (godkänd 2021) hör planområdet till utvecklingszonen för tätortsfunktioner. I
landskapsplanen har området angetts vara ett landskapsmässigt viktigt område med tanke på att bevara kul-
turmiljöer eller landskap (Borgå ådal är ett landskapsmässigt värdefullt landskapsområde).



*Utdrag ur gällande landskapsplan (februari 2022) och delgeneralplan (2004) för centrala områden i Borgå. Den svarta pilen och cirkeln
anger planeringsområdets läge.*

4.2 Generalplan

Generalplan

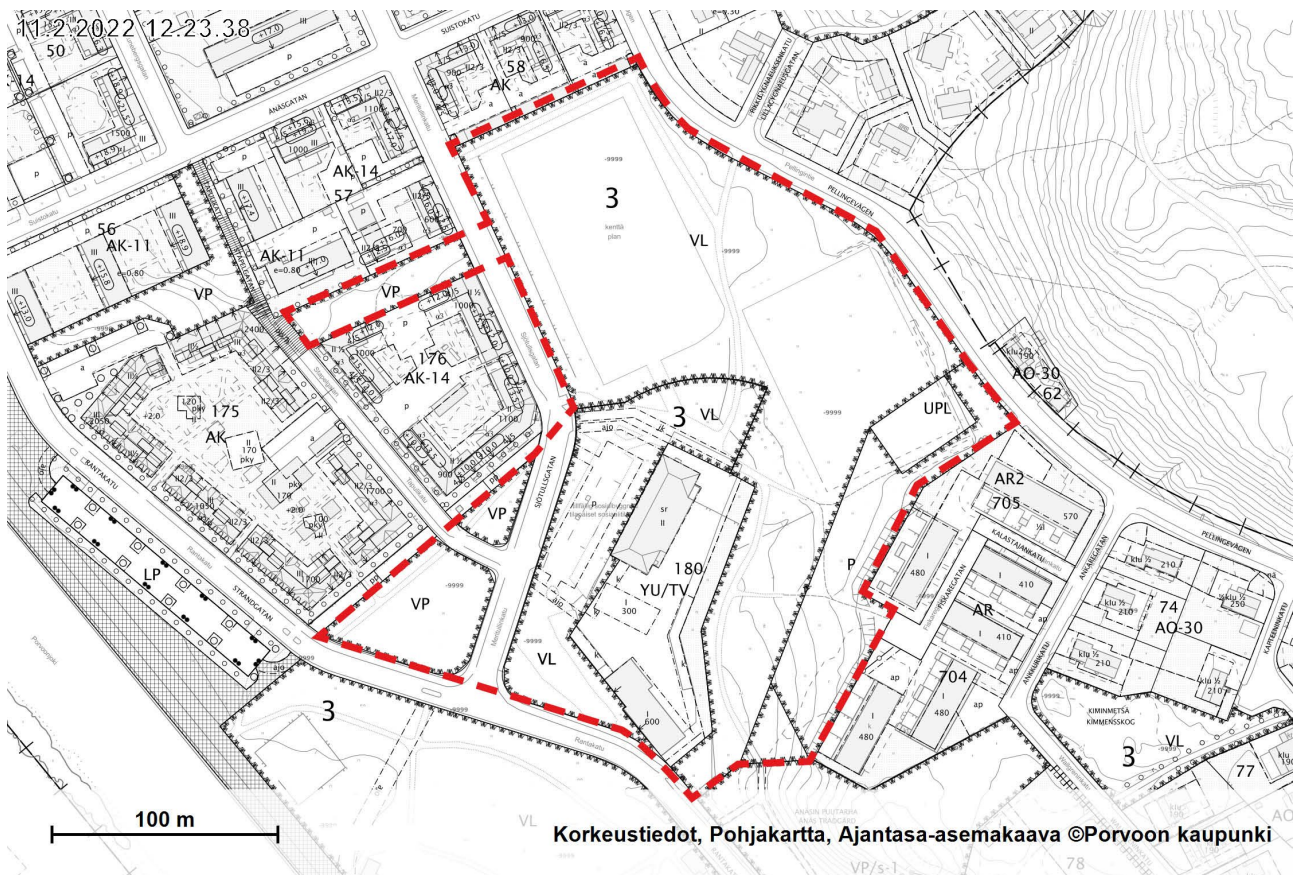
I delgeneralplanen för centrala områden i Borgå (15.12.2004) finns A (Bostadsområde) samt mark-
område (snedrutigt) som ska rengöras och istandsättas, VL (Område för närrecreation) och PY

(Område för offentlig service och förvaltning). Omkringliggande områden har märkningen AP (Småhusdominerat bostadsområde) och VL 2 (Område för närrекреation med speciella miljövärden). På områdets sydvästra sida finns markering om miljövärden som ska bevaras (lodräta ränder). Reformarbetet för delgeneralplanen för centrala områden har påbörjats 2018. Jordmånen har delvis istandsatts.

4.3 Detaljplan

Det finns en detaljplan som är fastställd 2003 när det gäller Änashallen. I detaljplanen finns ett VL-område (Område för närrекреation) på östra sidan om Sjötullsgatan och norra sidan av Änashallen. Kvartersområdet vid Änashallen är YU/TV, ett kvartersområde för byggnader som tjänar idrottsverksamhet och lagerbyggnader. Krav på bilplatser, 1 bilplats/150 k-m². Änashallen är skyddad i detaljplanen med sr-märkning. Man har fått avvikelsetillstånd för rivning av hallen på grundval av dess dåliga skick.

För idrottsplaner gäller detaljplanen från 1985 där området mellan Sjötullsgatan och Pellingevägen är VL-område (Område för närrекреation). Områdets östra och nordöstra gräns hör till detaljplanen för Änäs från 1972. Parkeringsområdet är park och UPL-området boll- och lekplats. Området som lämnar på norra sidan av Strandgatan och Sjötullsgatan hör till detaljplanen från 1995 med märkningen VP Park. I detaljplanen för 1985 finns ett område med märkningen VP Park på västra sidan av Sjötullsgatan som är ett reserverat område för planområdet. De omgivande tomterna består av bostadsbyggande. Byggnaderna på områdets västra och norra sida är våningshus AK vars höjd är II1/2–II2/3, östra sidan av Pellingevägen består av egnahemshus AO och områdets nordöstra sida av radhus AR.



4.4 Ägarförhållanden

Området ägs av Borgå stad.

4.5 Invånare och arbetsplatser

Området har inga invånare. Vid den före detta Ånashallen finns kommunalteknikens gröndepå i temporära lokaler.

4.6 Byggnadsbestånd

Ånashallen är byggd 1952 för att användas av Borgå möbelfabrik. Byggnaden som är belägen i en långsluttande sluttning har två våningar och valmat tak. Tegelstommen är slätrappad. Bottenvåningen finns i nordöstra gaveln delvis under markytan. Byggnadens våningsyta uppgår till ca 1 040 m²-vy. Totala ytan är 2 010 m² och volymen 8 200 m³. Ånashallen har genomgått en grundlig renovering 1990 för nuvarande användning, varefter den har använts som depå för idrottsväsendet och kommunaltekniken. Rivningstillstånd har beviljats för byggnaden på grundval av dess dåliga skick.

På tomten finns förutom Ånashallen ett skärmtak och en depåbyggnad från 2008 som är byggda enligt nuvarande plan. På området finns även temporära baracker för kommunalteknikens gröndepå.

Det finns inga bostäder på planeringsområdet. I grannkvarteren på södra sidan av Sjötullsgatan finns våningshus. På norra sidan av Pellingevägen finns egnahemshus och radhus vid bollplanens södra sida.

4.7 Naturmiljö och landskap

VÄXTLIGHET

Ånashallens gård är till största delen asfalterad. På västra sidan av hallen finns ett parkeringsområde med sandyta. Mellan parkeringsområdet och Ånashallen växer en rad av lönnar. I norra delen av planeringsområdet finns en idrottsplan med sandyta och på sydöstra sidan en bollplan med gräsyta. På planernas gräsområde vid Pellingevägens sida växer några unga lönnar, en ek samt en björkgrupp och buskar. På södra sidan av sandplanen invid Sjötullsgatan finns buskar och på västra sidan av gräsplanen finns en lärkträdsgrupp. En sandstig löper genom parken på östra sidan av Ånashallen. På västra sidan av stigen finns ett uppsamlingsdike. Längs diket finns bland annat björkar och lindar. På Ånashallens tomt växer även lärkträd. Den sluttande parken består delvis av gräsmatta och är delvis gräsbevuxet. Trädbeståndet består av enskilda träd på gräsmattan, bland annat unga lönnar, vide, alar samt enskilda barrträd och buskar. På gräsmattan vid västra sidan av Sjötullsgatan har planterats olika prydnadskörbär. Parkområdet norrut mellan våningshustomterna består delvis av äng och huvudsakligen av gräsmatta. På den sida av parken som finns mot Stapelgatan växer några björkar och en lönn samt en cembratall och buskar vid tomtgränsen. Genom området löper en smal stig som är innött i gräsmattan.

LANDSKAP OCH NATUR

Landskapet är vidsträckt när det gäller bollplanerna. Vyerna mot åstranden hindras av depåbyggnaderna samt träd- och buskgrupper. Tallbeståndet vid Jonasbacken och Ånäs skapar naturliga och mäktiga skogbevuxna gränser.

Bollplanerna, Ånäshallen och sluttningen på östra sidan har tidigare varit gammal åker och industriområde som byggts på den. Industribyggnaderna är rivna, förutom Ånäshallen. Sluttningsparken som har skötts som en gräsbevuxen äng har inte haft stor användningsgrad. Det öppna fältet som utformas av planerna och sluttningen avgränsas inte i betydande byggnader i landskapsvyn, och är inte naturlig till formen. Det öppna fältet har svag anknytning till Borgå ådals landskapsrum. Planområdets grönområden och öppna landskapsrum är inte landskapsmässigt betydande. Planerna, gräsmattorna och trädgrupperna på området för närrekreation kan heller inte anses vara betydande med tanke på naturens mångfald.

På grönområdets sydspets finns en liten landskapsmässigt betydande tallskog vid Ånäs kullen. Den begränsar landskapsrummet i ådalen och gör ådalen till en trång passage mellan Kokonskogen och Jonasbacken.

Diket för torrläggning av grönområdet finns vid gränsen mellan Ånäshallens depå och grönområdet. Diket rinner via Strandgatans diken till våtmarken vid ån. Diket har flyttats flera gånger och det har inte utvecklats bestående växlighet längs bäcken. Det unga glesa trädbeståndet längs diket och trädgrupperna som omger depån kan inte anses vara betydande för naturens mångfald. Det måttliga artbeståndet gör emellertid trädbeståndet intressant.

Mellan Strandgatan och Pellingevägen löper en parkgång tvärs över grönområdet.

Grönområdenas betydelse framhävs för funktionell idrottsanvändning och genomfartsmöjlighet.

4.8 Kommunalteknik

Området har anslutits till kommunaltekniken.

5 GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

Följande utredningar har eller ska utarbetas för området:

1. Grundläggande utredning av marken, Ramboll, 2022
2. Utredning av föroreningsgrad, Ramboll, 2022
3. Utredning av dagvatten, utreds vid behov i framställningsfasen
4. Utredning av buller, utreds vid behov i framställningsfasen

6 DE MEST CENTRALA KONSEKVEN- SERNA AV PLANLÄGGNINGEN

De centrala konsekvenserna bedöms i förhållande till nuläget. Inga särskilda utredningar görs upp över konsekvenserna utan de bedöms i samband med att detaljplanen görs upp som en del av planprocessen:

- konsekvenser för samhällsstrukturen
- konsekvenser för stadsbilden
- konsekvenser för ekologisk hållbarhet och ur klimatsynvinkeln

- konsekvenser för naturmiljön och landskapet
- konsekvenser för trafikförhållanden
- sociala konsekvenser
- ekonomiska konsekvenser

7 INTRESSENTER

- Markägare och rågrannar samt var och en som anser sig vara en part.
- Stadens sakkunniga myndigheter: stadsplaneringen, fastighets- och mättingsavdelningen, gatuavdelningen, parkenheten, miljöskyddet, idrottstjänsterna, Borgå vatten, Östra Nylands räddningsverk, byggnadstillsynen och hälsoskyddet.
- Linnankosken lukio, Borgå gymnasium, Linnajoen koulu, Lyceiparkens skola, Amisto, Kes-kuskoulu
- Myndigheter: Nylands närings-, trafik- och miljöcentral (NTM) och Borgå museum.
- Nämnder: stadsutvecklingsnämnden och hälsoskyddssektionen.

8 ORGANISERING AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

- **Planens bedömnings- och deltagarplan** publiceras i anknytning till när utkastet läggs fram.
- **Planutkastena** läggs fram på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) och på Borgå stads webbplats, www.porvoo.fi/sv, där man kan bekanta sig med materialen. Att planutkastet och det övriga beredningsmaterialet finns framlagda meddelas per brev till grannmarkägarna/-innehavarna och en utlysning läggs ut på stadens webbplats. Preliminära utlåtanden begärs om utkastet och parterna har möjlighet att framställa åsikter och delta i en webbenkät. Planutkastet presenteras för alla vid en öppen kvällstillställning i matsalen i Lyceiparkens skola 14.12.2022 kl. 18.00–19.30
- På basis av den inkomna responsen bearbetas planutkastet till ett **planförslag**. Förslaget och övriga plandokument läggs fram på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) och på Borgå stads webbplats, www.porvoo.fi/sv, där man kan bekanta sig med materialen. Om framläggningen meddelas per brev till planområdets markägare/-innehavare samt till grannmarkägarna/-innehavarna och en utlysning läggs ut på stadens webbplats samt i dagstidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä. Vi begär officiella utlåtanden om planförslaget. Kommunmedlemmar och parterna har rätt att göra en anmärkning om planförslaget. De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress underrättas om stadens motiverade ställningstagande till den framförda åsikten.
- **Meddelandet om att planen har godkänts** skickas till Nylands närings-, trafik- och miljöcentral samt till de som skriftligen begärt meddelandet och samtidigt uppgett sin adress. Ärendet utlyses även på stadens webbplats www.porvoo.fi/527-meritulli
- **Myndighetssamarbete**, en myndighetsförhandling om projektet har ordnats för inledningsskedet 25.4.2018 med NTM-centralen och Borgå museum. Förhandlingar ordnas även med andra instanser om det anses föreligga behov för detta.

9 TIDSPLAN FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET

Planen har inletts i samband med stadens planöversikt 2017.
Målet är att detaljplaneändringen blir färdig 2023. Den färdiga planen godkänns av stadsfullmäktige.

10 FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR

Borgå stad
Stadsplaneringen
PB 23 (besöksadress: Krämaretorget B, III vån.)
06101 BORGÅ

Planläggningsarkitekt
Emilia Saatsi
tfn 040 489 5749
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Planläggare
Anne Rihtniemi-Rauh
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Planläggningsarkitekt
Luca De Gol
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Planeringsassistent
Christina Eklund
tfn 040 489 5755
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Datum 7.12.2022

Stadsplaneringschef
Dan Mollgren



100 m

1:3 000

Ortokuvat 2014, Ortokuvat 2020 ©Porvoon kaupunki

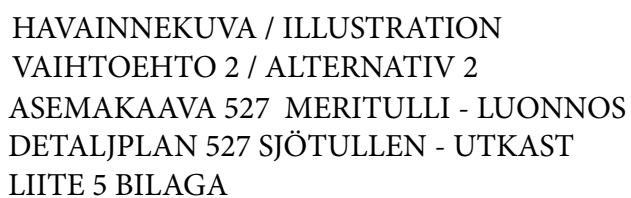
ASEMAKAAVA 527 MERITULLI - LUONNOS
DETALJPLAN 527 SJÖTULLEN - UTKAST
LIITE 5 BILAGA



ASUIN- JA LIIKERAKENNUKSET / BOSTADS- OCH AFFÄRSHUS 13 820 k-m² / vy-m²
 1ap/bp / 110 k-m² / vy-m² ja/och 1ap/bp / 150 k-m² liiketilat / affärslokaler

PÄIVÄKOTI / DAGHEM 3 000 k-m² v-m²
 1ap/ bp / 180 k-m² / vy-m²

HAVAINNEKUVA / ILLUSTRATION
 VAIHTOEHTO 1 / ALTERNATIV 1
 ASEMAKAAVA 527 MERITULLI - LUONNOS
 DETALJPLAN 527 SJÖTULLEN - UTKAST
 LIITE 5 BILAGA



VAIHTOEHTO 1 / ALTERNATIV 1
NÄKYMÄ PELLINGINTIEN SUUNNALTA
UTSIKT FRÅN PELLINGEVÄGENS RIKTNING



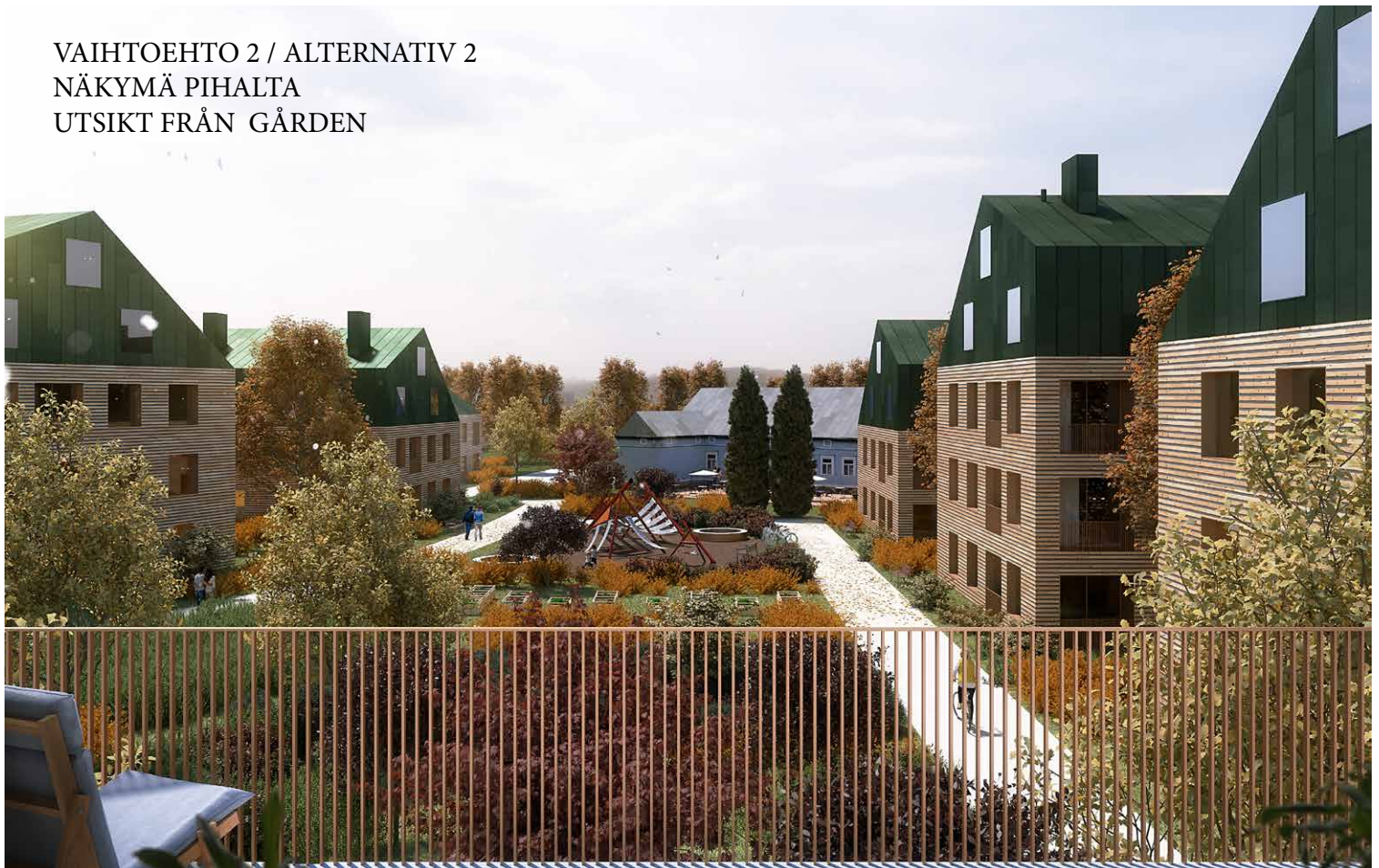
VAIHTOEHTO 2 / ALTERNATIV 2
NÄKYMÄ PELLINGINTIEN SUUNNALTA
UTSIKT FRÅN PELLINGEVÄGENS RIKTNING



VAIHTOEHTO 1 / ALTERNATIV 1
NÄKYMÄ PIHALTA
UTSIKT FRÅN GÅRDEN

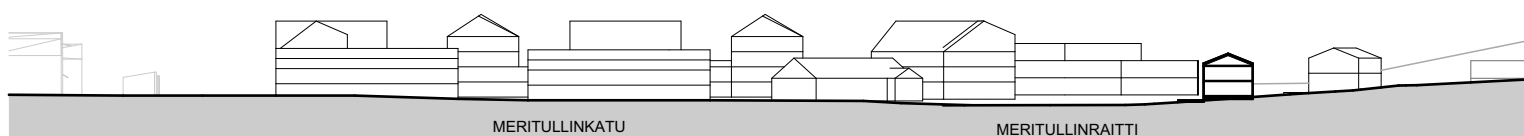


VAIHTOEHTO 2 / ALTERNATIV 2
NÄKYMÄ PIHALTA
UTSIKT FRÅN GÅRDEN

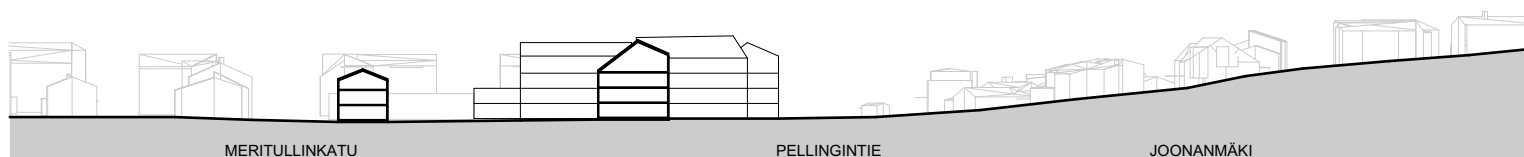




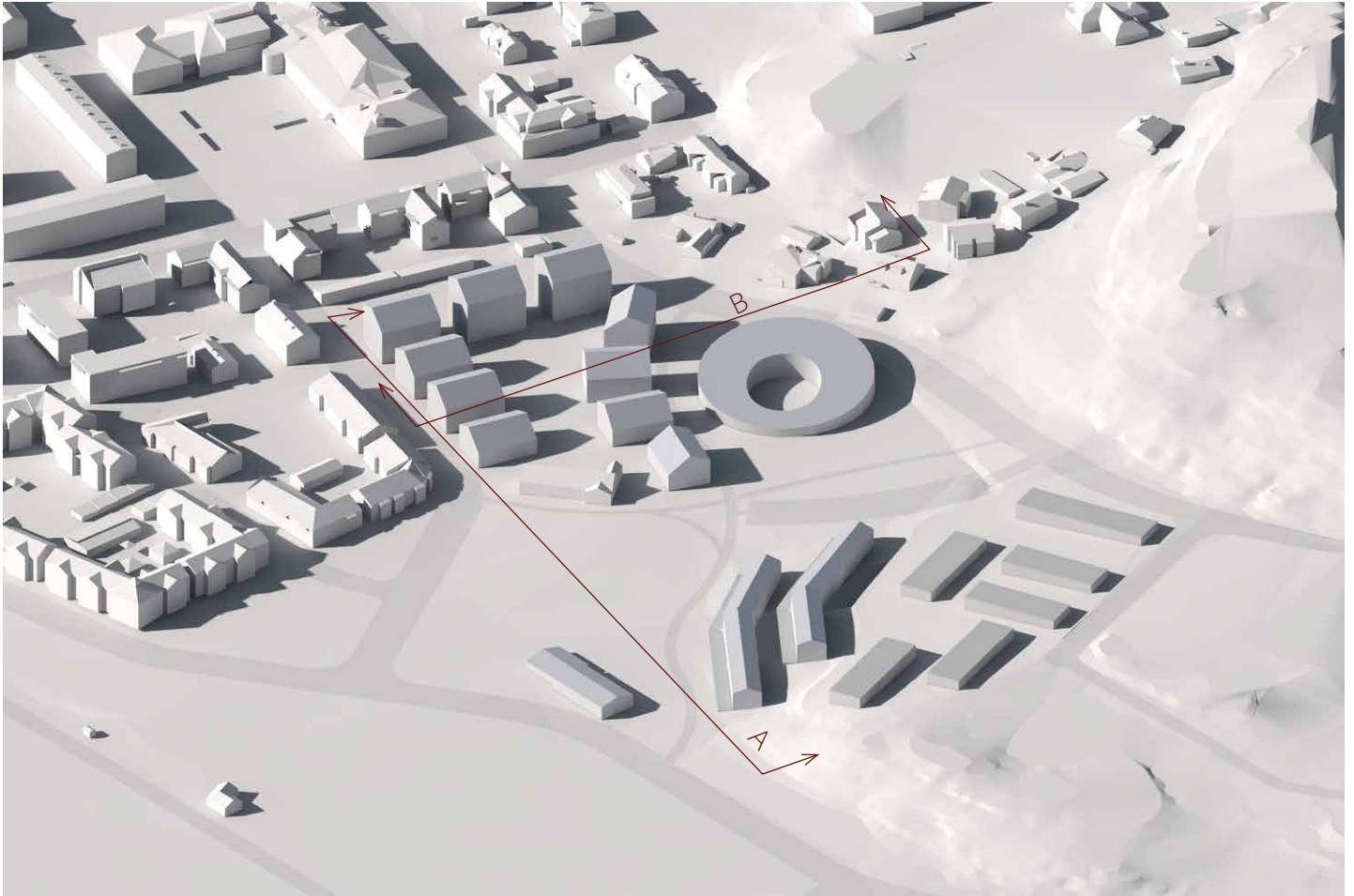
VAIHTOEHTO 1 / ALTERNATIV 1



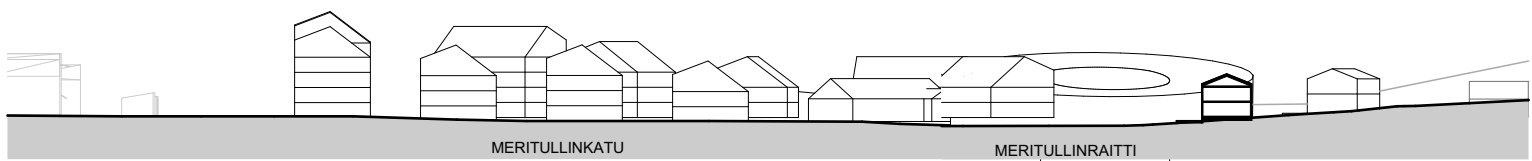
LEIKKAUS A SKÄRNING



LEIKKAUS B SKÄRNING



VAIHTOEHTO 2 / ALTERNATIV 2



LEIKKAUS A SKÄRNING

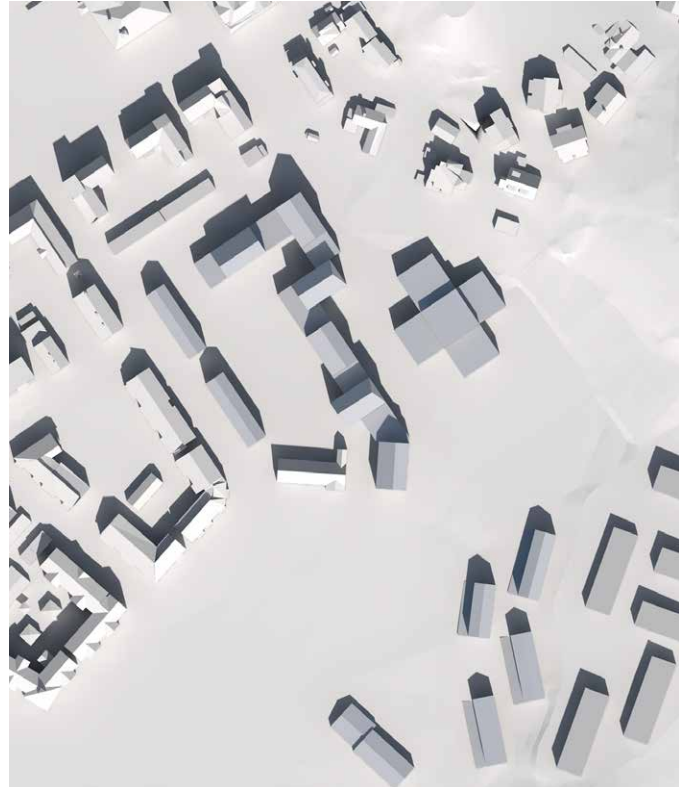


LEIKKAUS B SKÄRNING

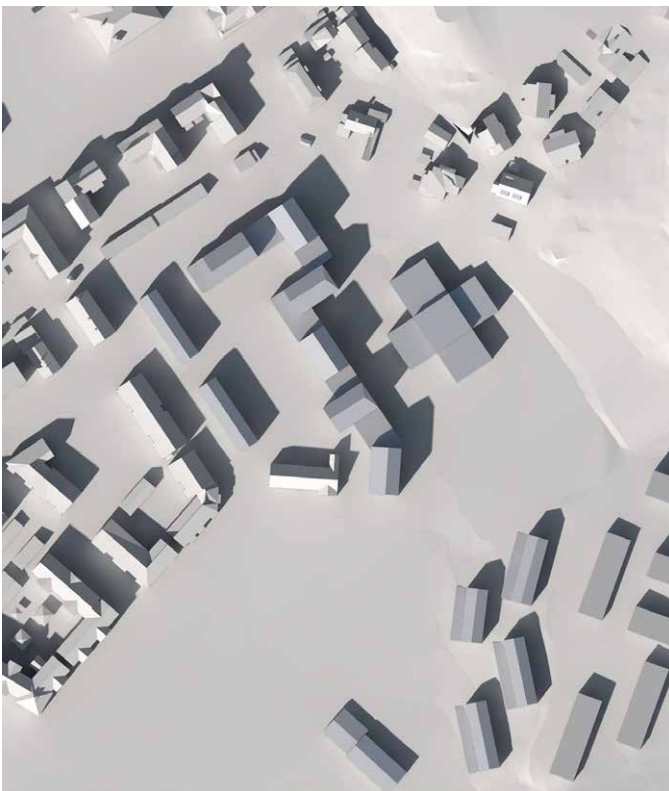
VARJOVAIKUTUSANALYYSI / SKUGGEFFEKTSANALYSEN
VAIHTOEHTO 1 / ALTERNATIV 1



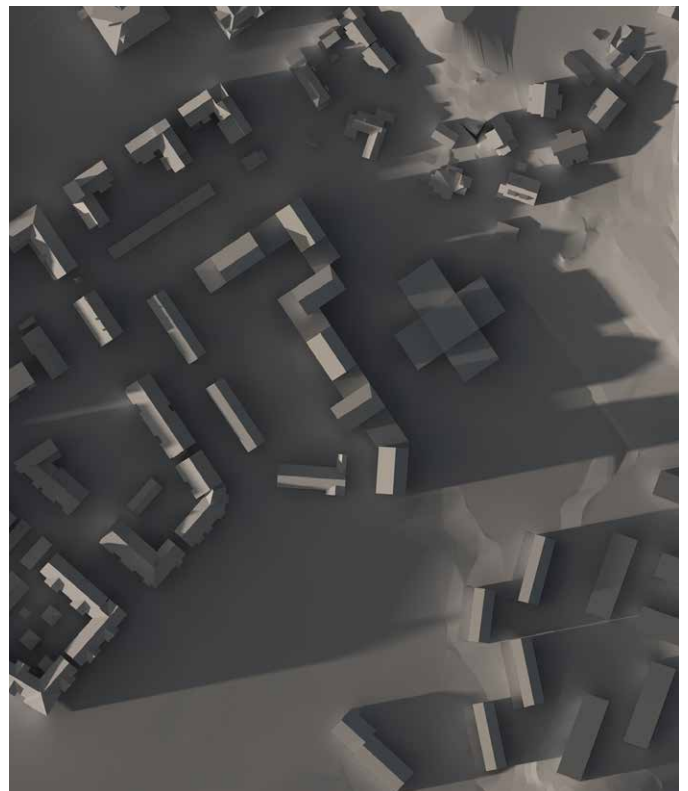
MAALISKUU KLO 9.00 / MARS KL. 9.00



MAALISKUU KLO 12.00 / MARS KL. 12.00



MAALISKUU KLO 15.00 / MARS KL. 15.00



MAALISKUU KLO 18.00 / MARS KL. 18.00

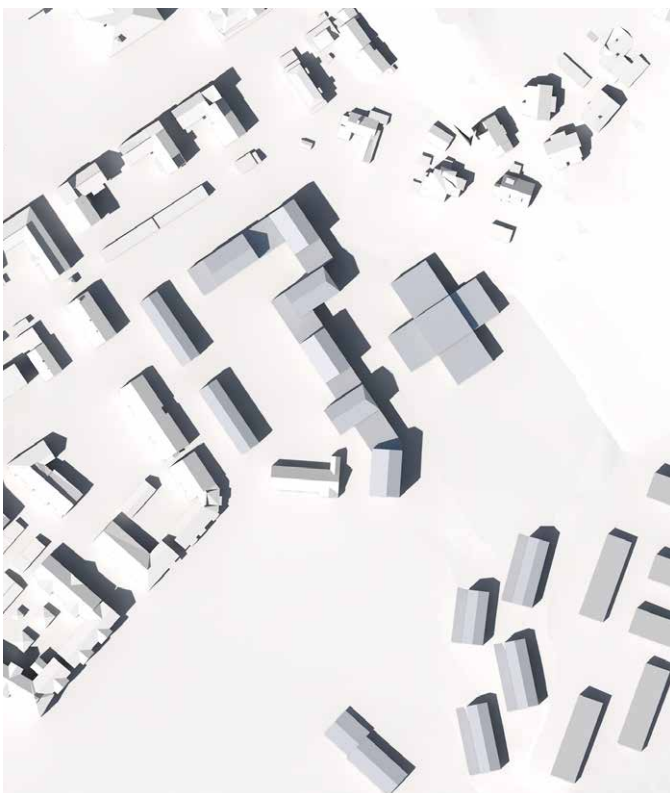
VARJOVAIKUTUSANALYYSI / SKUGGEFFEKTSANALYSEN
VAIHTOEHTO 1 / ALTERNATIV 1



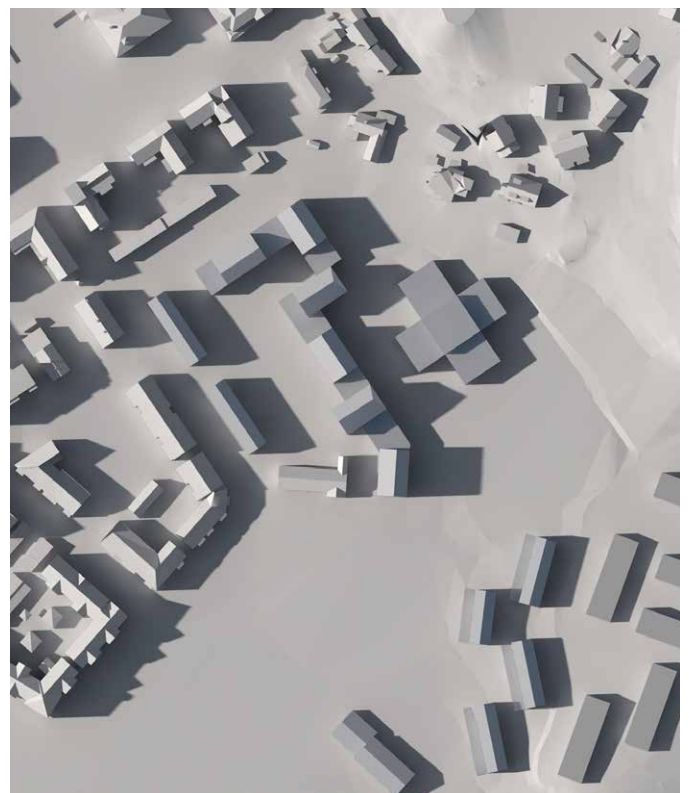
KESÄKUU KLO 9.00 / JUNI KL. 9.00



KESÄKUU KLO 12.00 / JUNI KL. 12.00



KESÄKUU KLO 15.00 / JUNI KL. 15.00



KESÄKUU KLO 18.00 / JUNI KL. 18.00

VARJOVAIKUTUSANALYYSI / SKUGGEFFEKTSANALYSEN
VAIHTOEHTO 1 / ALTERNATIV 1



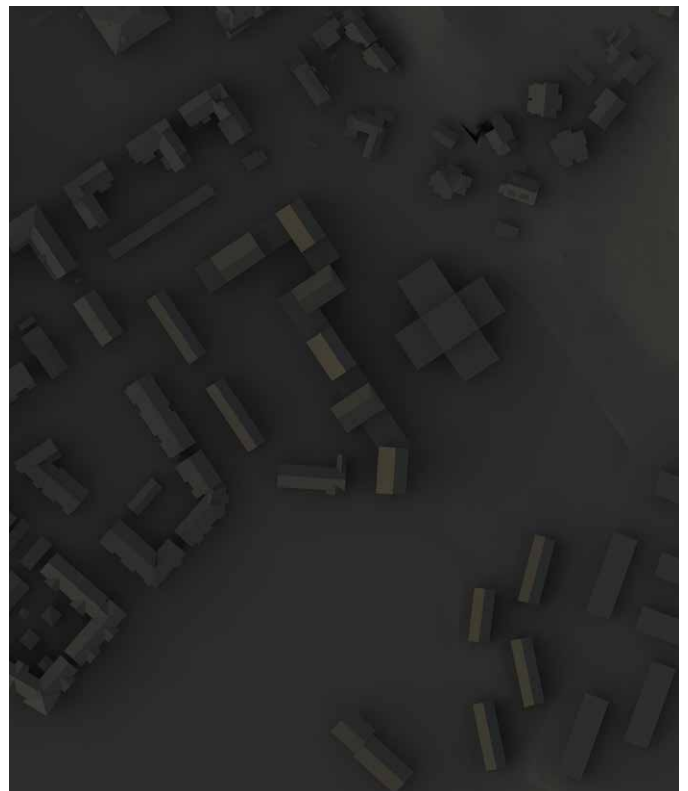
SYYSKUU KLO 9.00 / SEPTEMBER KL. 9.00



SYYSKUU KLO 12.00 / SEPTEMBER KL. 12.00



SYYSKUU KLO 15.00 / SEPTEMBER KL. 15.00



SYYSKUU KLO 18.00 / SEPTEMBER KL. 18.00

VARJOVAIKUTUSANALYYSI / SKUGGEFFEKTSANALYSEN
VAIHTOEHTO 2 / ALTERNATIV 2



MAALISKUU KLO 9.00 / MARS KL. 9.00



MAALISKUU KLO 12.00 / MARS KL. 12.00



MAALISKUU KLO 15.00 / MARS KL. 15.00



MAALISKUU KLO 18.00 / MARS KL. 18.00

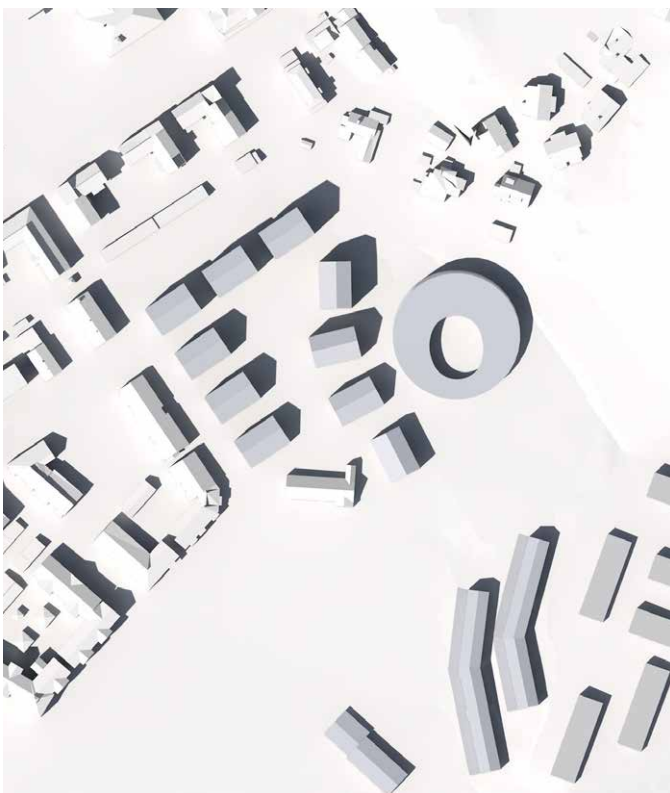
VARJOVAIKUTUSANALYYSI / SKUGGEFFEKTSANALYSEN
VAIHTOEHTO 2 / ALTERNATIV 2



KESÄKUU KLO 9.00 / JUNI KL. 9.00



KESÄKUU KLO 12.00 / JUNI KL. 12.00



KESÄKUU KLO 15.00 / JUNI KL. 15.00



KESÄKUU KLO 18.00 / JUNI KL. 18.00

VARJOVAIKUTUSANALYYSI / SKUGGEFFEKTSANALYSEN
VAIHTOEHTO 2 / ALTERNATIV 2



SYYSKUU KLO 9.00 / SEPTEMBER KL. 9.00



SYYSKUU KLO 12.00 / SEPTEMBER KL. 12.00



SYYSKUU KLO 15.00 / SEPTEMBER KL. 15.00



SYYSKUU KLO 18.00 / SEPTEMBER KL. 18.00

