



DP 553

Program för deltagande och bedömning

Industrivägen 4, Östermalm
Detaljplaneändring, 26.10.2022

På omslaget ett ortofoto från år 2020 och planeringsområdets ungefärliga avgränsning. Omslagsbildens källa: Borgå stad

1 PLANERINGSOMRÅDE

Detaljplaneändringen gäller kvarter 216 samt parkområdet längs Werner Söderströms gata i stadsdel 5. Planeringsområdet ligger i Östermalms industriområde 1,6 kilometer norr om Borgå torg. Ändringsområdet avgränsas av Werner Söderströms gata, Industrivägen och Typografvägen.

2 BAKGRUND TILL PROJEKTET

Utarbetandet av detaljplanen ingår i stadsplaneringens arbetsprogram för år 2022. Arbetet har startat för att uppdatera detaljplanen till att motsvara den nuvarande verksamheten samt möjliggöra utvecklandet av idrottsverksamheter.

3 MÅLET MED PLANERINGEN

Fastighetsägarens mål är att genomföra en ändring av områdets användningsändamål från industri- och lagerverksamhet till ett större utbud av idrotts- och välbefinnandetjänster. De mest betydande ändringarna är anslutna till utvidgandet av idrottsverksamheter i lagerhallen. Hallen används bara delvis och det finns ingen efterfrågan av lagerverksamhet. Detaljplanens nuvarande markering TTV-5 (kvartersområde för kombinerade industri- och lagerbyggnader) stödjer inte den nuvarande efterfrågan eller utvecklandet av verksamheten. Man ansöker om en planändring för tomten som gör det möjligt att flexibelt genomföra idrottsverksamhet samt dess stödverksamhet (kafé, restaurang, butik etc.) i området. Därutöver utvecklar man parkeringsområden och trafikreglering på tomten. Från Industrivägen avser man skapa en ny fordonsanslutning, där man kan köra till det nya parkeringsområdet. I samma riktning lägger man till en ny ingång till hallen. I samband med planläggningen har man dessutom som avsikt att undersöka ny parkering och körförbindelse till hallens västra sida. Gång- och körvägar till idrottslokalerna hålls åtskilda från lagerlokalernas områden. Såsom helhet betraktat är fastighetsägarens mål att för att svara på Borgåbornas behov bygga ett högklassigt och mångsidigt idrottscenter som stödjer föreningars och privatpersoners möjligheter till fritidssysselsättningar.

Stadens mål är att möjliggöra utvecklandet av fastigheten i området på ett lämpligt sätt och möjliggöra utvecklandet av tjänster i Borgå stad. Målet är att i utvecklandet iaktta och beakta konsekvenser av ändringen av industriområdets användningsändamål såväl på tomten som i dess omgivning.

4 URSPRUNGSDATA

4.1 Områdets läge och yta

Planeringsområdet ligger i Östermalms industriområde 1,6 kilometer norr om Borgå torg. Planeringsområdet avgränsas av Werner Söderströms gata, Industrivägen och Typografvägen och har en yta på cirka 5,6 hektar.

4.2 Landskapsplan

Nylandsplanen 2050 Östra Nylands etapplandskapsplan (godkänd i landskapsfullmäktige 25.8.2020). Planeringsområdet ingår i utvecklingszonen för tätortsfunktioner.

4.3 Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkändes 15.12.2004) är planeringsområdet anvisats som ett arbetsplatsområde (TP). Området är avsett som ett mångsidigt arbetsplatsområde där det kan finnas service- och kontorsarbetsplatser samt industri och lager som inte orsakar miljöstörningar. Området utmed Werner Söderströms gata är markerat som område för närrekreation (VL).

4.4 Detaljplan

I området gäller detaljplan 163, som godkändes av stadsfullmäktige 31.12.1985. Enligt detaljplanen är kvarteret ett kvartersområde för kombinerade industri- och lagerbyggnader. Byggnadsrätten enligt den nuvarande detaljplanen är cirka 28 000 m² våningsyta. Området längs med Werner Söderströms gata är markerad som park (VP).

4.5 Ägarförhållanden

Planeringsområdet är privatägt. Park-, gatu- och vägområdena ägs huvudsakligen av Borgå stad. En del av Werner Söderströms gata ägs av staten.

4.6 Invånare och arbetsplatser

På den aktuella detaljplanen har planeringsområdet anvisats som ett kvartersområde för kombinerade industri- och lagerbyggnader, där man har fått bygga kontorslokaler och två bostadslägenheter antingen separat eller i anslutning till fabriks- och lagerbyggnaderna. På tomten har man byggt en bostadsbyggnad, där det för närvarande uppskattas bo ett bostadshushåll. I planeringsområdet finns uppskattningsvis några arbetsplatser.

4.7 Byggnadsbestånd

Industritomten är bebyggd med undantag av en liten skogsremsa i sydvästra hörnet. I parken finns ingen byggnation. Byggnaderna är i idrotts- och lagringsbruk. I idrottslokalerna finns innebandy, padel och en konditionssal. I lagerlokalerna verkar Porvoon kirjakeskus Oy och avfallshanterings-tjänsten Rosk n Roll Oy. I den del av hallen som vetter mot Industrivägen finns lunchrestaurangen Werner. En del av hallutrymmet står för närvarande tomt. Verksamheten på tomten består av industri samt idrotts- och restaurangverksamhet som inte stör miljön.

4.8 Naturmiljö och landskap

Planeringsområdet består nästan helt av bebyggd industrimiljö. Längs gatuområdena och på lagerlokalgårdens sida finns trädbestånd. I planeringsområdet finns inga särskilda natur- eller landskapsvärden. Planeringsområdet avgränsar till ett skogsområde i norr.

4.9 Kommunalteknik

Planeringsområdet har kommunalteknik.

4.10 Tomtindelning och register

Planeringsområdet ingår i fastighetsregistret som upprätthålls av både Borgå stad och Lantmäteriverket. Området har riktgivande tomtindelning. Enligt markanvändnings- och bygglagen ska tomtindelningen utarbetas på ett bindande sätt när områdets centrala läge, kvarterets byggnadseffektivitet eller tydligheten i fastighetssystemet kräver det. Tomtindelningen anges på detaljplanekartan och dess bindande karaktär bestäms i detaljplanen. (MarkByggL 78 §)

5 GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

En trafikräkning har utarbetats i planområdet sommaren 2022. Övriga utredningsbehov preciseras under planprocessen.

6 DE MEST CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN

De mest centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget och den aktuella detaljplanen. Inga särskilda utredningar görs upp över konsekvenserna utan de bedöms inom planprocessen i planbeskrivningen, i samband med att detaljplanen utarbetas. Konsekvenserna bedöms för:

- Konsekvenser för samhällsstrukturen
- Konsekvenser för den naturliga miljön
- Konsekvenser för den byggda och funktionella miljön samt trafiken
- Konsekvenser för den kommunala ekonomin

7 INTRESSEENTER

7.1 Markägare

Privat fastighetsägare
Borgå stad

7.2 Markägare i grannskapet

Borgå stad
Finska staten (Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland)
Privat fastighetsägare

7.3 Företag

Telia Sonera Finland Abp
Elisa Abp
Borgå Energi Ab/fjärrvärme
Borgå Elnät Ab
Borgå Regionnät Ab

7.4 Myndigheter och andra parter

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
Räddningsverket i Östra Nyland

7.5 Borgå stads enheter

Koncernledningen

- Markpolitiken, markanskaffning och överlåtelse samt stadsmätningen
- Kommuntekniken, planering av kommunteknik
- Tillstånds- och tillsynsärenden, Byggnadstillsynen
- Tillstånds- och tillsynsärenden, Miljöskyddet

Social- och hälsovårdssektorn

- Miljöhälsovården

Affärsverket Borgå vatten

7.6 Förtroendeorgan

- Stadsutvecklingsnämnden
- Miljöhälsosektionen

7.7 Alla kommuninvånare och övriga som anser sig vara intressenter

8 ORGANISATION AV INTERAKTIONEN

8.1 Anhängiggörande

Upprättandet av detaljplanen har ingått i arbetsprogrammet för stadsplaneringen sedan år 2022. Det informerades om projektet i planläggningsöversikten för år 2022 (MarkByggL 7 §).

8.2 Inledningsskedet

I inledningsskedet utarbetas planen för deltagande och bedömning (MarkByggL 63 §). Detaljplaneprojektet kräver inget myndighetssamråd (MarkByggL 66 §).

8.3 Utkastskedet (beredningsskedet)

I utkastskedet ordnas ett hörande (MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §). Under hörandet läggs planutkastet och det övriga planeringsmaterialet fram på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplanet) samt på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna reserveras möjlighet att framföra skriftliga åsikter. Ange planarbetets nummer 553 och namnet Industrivägen 4 i samband med din åsikt.

Markägarna/-innehavarna på planområdet samt markägarna/-innehavarna i grannskapet informeras per brev om att planutkastet finns framlagt. Skriftliga kommentarer begärs per e-post av intressenterna som nämns i avsnitt 7.3–7.5. Dessutom ges information på stadens webbplats.

På basen av inkomna åsikter och kommentarer ändras planeringsarbetet vid behov och förhandlingar (s.k. förhandlingsrunda) organiseras i samarbete med intressenterna. De inkomna åsikterna och kommentarerna samt deras bemötanden fogas också till planeringsmaterialet.

8.4 Förslagsskedet

I förslagsskedet ordnas ett officiellt hörande om planen (MarkByggL 65 §, MarkByggF 27 §). Planförslaget och andra planhandlingar hålls officiellt framlagda för påseende på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) samt på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna reserveras möjlighet att lämna skriftliga anmärkningar. De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress underrättas om stadens motiverade ställningstagande till följd av den framförda anmärkningen (MarkByggL 65 §). Officiella utlåtanden (MarkByggF 28 §) begärs av NTM-centralen i Nyland, Räddningsverket i Östra Nyland, Affärsverket Borgå vatten och miljöhälsosektionen.

Markägarna/-innehavarna på planområdet samt markägarna/-innehavarna i grannskapet informeras per brev om att planförslaget finns framlagt. Dessutom kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälyä.

8.5 Godkännandeskede

Planen godkänns av stadsfullmäktige. Under planens godkännandeskede görs meddelande om godkännandet av planen (MarkByggL 67 §, MarkByggF 94 §). Ett skriftligt meddelande om godkännande görs till närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland samt till dem som skriftligen begärt meddelandet och samtidigt uppgett sin adress. Dessutom görs kungörelse om godkännandet på stadens webbplats www.borga.fi. Även kungörelse om att planen vunnit laga kraft (MarkByggF 93 §) görs på stadens webbplats www.borga.fi.

9 TIDSPLAN FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET

Målet är att planen godkänns av stadsfullmäktige våren 2023.

10 FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR

Under arbetets gång kan programmet för deltagande och bedömning vid behov preciseras och kompletteras.

Kontaktuppgifter:

Borgå stad

Stadsplaneringen

PB 23 (besöksadress: Krämaretorget B, III vån.)

06101 Borgå

Planläggare

Jaana von Denffer

tfn 040 594 1543

jaana.von.denffer@porvoo.fi

Planeringsassistent

Christina Eklund

tfn 040 489 5755

christina.eklund@porvoo.fi

Datum 26.10.2022

Dan Mollgren

Stadsplaneringschef