



DP 552

Brunnsgatan 34–36

Beskrivning av detaljplan
förslagsskedet 21.3.2023

Pärmbild: Vy österut längs Mannerheimgatan. Detaljplaneområdet i mitten av bilden på vänstra sidan av gatan sett från bildens riktning. Studio Puisto Arkkitehdit oy, 27.1.2023.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ
BRUNNSGATAN 34–36
2. STADSDEL, AVSER EN DEL AV KVARTER 19

Detaljplaneändringen gäller:
 Stadsdel 2, en del av kvarter 19.
 Brunnsgatan, Mannerheimgatan.

Detaljplaneändring

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 19.1.2022

Detaljplanen offentligt framlagd: statsutvecklingsnämnden 21.3.2023 § ____.

Godkännande av detaljplanen: stadsutvecklingsnämnden __.__.2023 § ____, stadsstyrelsen __.__.2023 § __, stadsfullmäktige __.__.2023 § __.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Empirecentrumet i kvarter nr 19 som avgränsas av huvudgatan Mannerheimgatan och Brunnsgatan. Området omfattar de två sydostligaste tomterna i kvarteret.

1.3 Planens syfte

Med ändringen av detaljplanen har man undersökt kompletterande byggande på två tomter i rutplaneområdet från 1830-talet med bostadsaffärsbyggnader i centrumstil som ligger invid gatan. Ena av tomterna är obyggd och används som parkeringsområde medan den andra har en historisk stor servicestationsbyggnad med bränsledistribution. Förutsättningarna för att bevara servicestationsbyggnaden som representerar den funktionella stilen har undersökts och man har kommit fram till en skyddslösning som garanterar att byggnaden bevaras. Parkeringen på tomterna har lösts som strukturell genom att utnyttja den servicestationsbyggnad som bevaras. Planeringsområdet har en areal på ca 3 700 m².

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planområdets läge	1
1.3	Planens syfte.....	1
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning.....	2
1.5	Förteckning över bilagorna till beskrivningen	4
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.....	4
2	SAMMANFATTNING	5
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	5
2.2	Detaljplan.....	5
2.3	Genomförande av detaljplanen	6
3	UTGÅNGSPUNKTER.....	6
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	6
3.1.1	Allmän beskrivning av området.....	6
3.1.2	Naturmiljö och landskap	6
3.1.3	Den byggda miljön	8
3.1.4	Verksamhetsmiljö (samhällsstruktur)	9
3.1.5	Markägarförhållanden.....	12
3.2	Planeringssituationen.....	13
3.2.1	Nationella mål för områdesanvändningen.....	14
3.2.2	Landskapsplanen	14
3.2.3	Generalplanen	14
3.2.4	Detaljplan	15
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	17
4.1	Behovet av detaljplanering.....	17
4.2	Inledning av planeringen och beslut om detta.....	17
4.3	Deltagande och samarbete.....	18
4.3.1	Intressenter	18
4.3.2	Anhängiggörande	18
4.3.3	Förfaranden för deltagande och växelverkan.....	18
4.3.4	Myndighetssamarbete	18
4.4	Mål för detaljplanen	19
4.4.1	Mål som kommunen ställer och härrör från planeringssituationen.....	19
4.4.2	Övriga fastställda mål	19

	4.5 Detaljplanelösningens alternativ	19
	4.6 Planeringsfasens behandlingar och beslut.....	22
	4.6.1 Åsikter i utkastfasen och beaktande av dessa	22
	4.6.2 Preliminära utlåtanden och kommentarer i utkastskedet och övervägande av dessa	23
	4.6.3 Växelvekan vid förberedandet av ett detaljplaneförslag	23
	4.6.4 Anmärkningar i förslagsfasen och beaktande av dessa	24
	4.6.5 Officiella utlåtanden och beaktande av dessa	24
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	25
	5.1 Planens struktur.....	25
	5.1.1 Dimensionering.....	25
	5.1.2 Tjänster	25
	5.1.3 Trafiknät	26
	5.1.4 Parkering	26
	5.1.5 Tomtindelning	27
	5.2 Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet	28
	5.2.1 Stadsbild och struktur	28
	5.3 Områdesreserveringar.....	28
	5.3.1 Kvartersområden	28
	5.3.2 Användningsbeteckningar per byggnadsyta	29
	5.4 Konsekvenser av planen	29
	5.4.1 Konsekvenser för samhällsstrukturen	29
	5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön och stadsbilden.....	29
	5.4.3 Konsekvenser för det byggda kulturarvet.....	32
	5.4.4 Konsekvenser för stadsnaturen	34
	5.4.5 Konsekvenser för trafikförhållandena och parkeringen i området.....	34
	5.4.6 Konsekvenser för den kommunala ekonomin	34
	5.4.7 Planens förhållande till nationella mål för områdenas markanvändning	35
	5.5 Störningsmoment i miljön	35
	5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser	35
	5.7 Namnbestånd	35
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	35
	6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet	35
	6.2 Genomförande och tidsplanering	36

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1. Utdrag ur detaljplanekartan och -bestämmelserna
 Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning
 Bilaga 3. Sammanfattning av anordnandet av hörande
 Bilaga 4. Bygganvisningar
 Bilaga 5. Konstfabriksparkens trähus, Borgå. Områdets användningsplanering och plansammanställning, Studio Puisto Arkkitehdit oy, 27.1.2023.

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

Stadsstrategin Drömmarnas Borgå 2022–2025 – Möjligheternas stad

Referensplaner och planeringshistorik

– Framskridandet av detaljplaneringen av Västra åstranden i början av 2000-talet. Historia, landskapsstruktur, byggnadsbestånd. Utredning till grund för detaljplanearbetet. Stadsplaneringssektionen, februari 2006, uppdatering 2015

Mannerheimgatan 18 Referensplanering, tomtanvändningsplan, flera undersökningar och granskningar, Studio Puisto Arkkitehdit Oy / arkitekt. Sampsa Palva, Emilia Hakulinen, 2021 - 2022.

– Examensarbete. Paikkaan sopiva täydennysrakentaminen, kerroksellisen korttelin täydennyssuunnitelma Porvooseen (Kompletteringsbyggande som lämpar sig för platsen, kompletteringsplan för kvarter i flera plan i Borgå), diplomarbete, arkitekt Sanni Ruikka, våren 2020.

– Byggnadshistorisk utredning. Porvoon huoltoasema, kivinen autovaja- ja huoltoasemarakennus tontilla n:o 6 korttelissa n:o 19 Nikolain- ja Kaivokatujen kulmassa Porvoon kaupungissa (Borgå servicestation, bilskjul- och servicestationsbyggnaden i sten på tomt nr 6 i kvarter nr 19 i hörnet av Nikolaigatan och Brunnsgatan i Borgå stad), Laitila Arkkitehdit 18.9.2019.

– Porvoon empirekeskustan rakennuskannan inventointi 2014 (Inventering av byggnadsbeståndet i Borgå empirecentrum 2014). Stadsplanering, Emma Valtonen, sommaren 2014.

Trafik, buller

- Trafikbullerutredning, Mannerheimgatan 18, Borgå. Promethor Oy, 17.6.2022.
- Bullerutredning i Borgå 2013, Ramboll

Natur, landskap och vattenförhållanden

- Dagvattenplan, Jalon Uusimaa Oy, Brunnsgatan 34–36, Borgå, GeoPro Consulting Oy, 5.7.2022.

– Var är marken bäst, Nylands kulturmiljöer. Nylands förbunds publikationer E 245, 2022 Nylands förbund, Helsingfors 2022, s. 124.

– Åtgärdsprogram för Nylands vattendragsskötsel under åren 2016–2021. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, 2015.

Byggbarhet, byggnadsbestånd och jordmånens föroreningar

- Miljöteknisk jordmånsundersökning 2018, Oy Teboil Ab, TB Borgå Mannerheimgatan 18, Golder Associates Oy, 17.12.2018.

- Konditionsundersökning, Teboil Borgå (byggnad), Mannerheimgatan 18, Assemblin Oy, Livscykeljänsterna, 25.7.2018.

2 SAMMANFATTNING

2.1 Olika skeden i planprocessen

Oy Teboil Ab, tidigare kallad Oy Trustivapaa bensiini – Trustfri bensin Ab, har låtit bygga den stora servicestationsbyggnaden vid Mannerheimgatan innan utgången av 1939. Servicestationsverksamheten upphörde ungefär i slutet av 2018. Oy Teboil Ab inledde genast en undersökning om att vidareutveckla byggnaden. Laitila Arkkitehdit Oy utarbetade en byggnadshistorisk utredning utifrån vilka värden konstaterades. Man konstaterade även att den gällande detaljplanen inte som sådan längre kan genomföras, utan utgångspunkterna för utvecklingen av fastigheten bör utredas med en detaljplaneändring.

Borgå stad äger en fastighet på norra sidan om Teboils servicestationsfastighet, som har fungerat som parkering under årtionden. Fastigheten har utvecklingspotential. I princip skulle den gällande detaljplanen kunna verkställas. Den nu åstadkomna kopplingen till den intilliggande servicestationsfastigheten har gjort att man hittat en byggnadsentreprenör som utredde utvecklandet av dessa två fastigheter som en helhet.

Stadsutvecklingsnämnden i Borgå har den 23 mars 2021 § 46 beviljat en planeringsreserv till Jalon Uusimaa Oy för tomt 19-5 som fungerar som parkeringsområde på Brunnsgatan 36. Borgå stad och Oy Teboil Ab har förhandlat om en ändring av detaljplanen vid Teboils fastighet 19-6. Avtalet om inledande av detaljplaneändringen för den här fastigheten godkändes med protokollsanteckningar vid stadsutvecklingsnämnden den 12 oktober 2021 § 148. Detaljplanearbetet har ingått i stadsplaneringens verksamhetsplan som ett separat detaljplaneobjekt från och med år 2021. Något separat beslut om planläggningsstarten har därmed inte behövts. Projektet tillkännagavs först i planläggningsöversikten 2.12.2020 och senast 19.1.2022. Detaljplanen var framlagd 4.5–3.6.2022 och förslaget __.__. – __.__.2023.

2.2 Detaljplan

Området har ett kvartersområde med bostadshöghus. Den befintliga tomtindelningen behöver inte ändras så området har två tomter. På båda tomterna ligger nybyggnaderna invid gatan i en lång massa i riktning med den. Takfötterna är indelade i etapper enligt markytan. På servicestationens tidigare tomt bevaras servicestationsbyggnaden som skyddas genom denna detaljplan. Byggnadens roll omvandlas från affärsbyggnad till ekonomibyggnad. Till största del kommer den att betjäna bostadshusen som en del av parkeringsanläggningen, som i huvudsak ligger i två plan under marken,

och som entrébyggnad. Gårdsområdena är särskilt på den södra tomten trånga, men den norra tomtens gårdsområde öppnar sig mot väst och kan genomföras som en trivsamt vistelsegård. Även servicestationsbyggnadens takform bör återställas till plant tak och takytan utnyttjas som vistelseområde, ifall trafikbullret tillåter.

Detaljplanens areal är cirka 0,4 ha. För dimensioneringen har utgångsläget i hög grad varit ett byggande enligt detaljplanen kompletterat med servicestationsbyggnaden som ska bevaras och vars användningsändamål förändras. För området anvisas allt som allt 7 395 m² vy och dessutom 10 m² vy för energiöverföringsbyggnaden. Av byggnadsrätten riktas 1 180 m² vy till den tidigare servicestationsbyggnaden som ska skyddas.

Jämfört med den befintliga detaljplan ökar den totala byggnadsrätten med 1 920 m² vy, varav den skyddade servicestationsbyggnaden är ovan nämnda 1 180 m² vy. Egentligt nytt (bostads-)byggande enligt det nya kvartersområdets huvudsakliga användningsändamål är 740 m² vy, men förstås är saken inte så entydigt eftersom den stora skyddade servicestationsbyggnaden kommer att innehålla mycket hjälputrymme som behövs för boendet.

Planlösningen erbjuder möjligheter att bygga 5 585 m² vy nya bostäder, vilket motsvarar cirka 120–160 invånare. I referensplanen har något över hundra bostäder placerats i området men bostadsfördelningen preciseras ännu under genomförandet. Affärslokalerna på Mannerheimgatan, totalt 250 m² vy, torde erbjuda en del arbetsplatser.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Genomförandet av området torde inledas med överlåtandet av tomten som ägs av staden och som används för parkering och förberedelser av byggandet på tomten. Servicestationstomten är i privat ägo, så genomförandet på den förutsätter först ett ägarbyte. Man måste kontakta museimyndigheten innan åtgärder i den skyddade byggnaden. Målet för den som inleder projektet är att målmedvetet gå mot genomförandet, så under gynnsamma förhållanden verkställs detaljplanen snabbt.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i Empirecentrum i sydöstra delen av kvarteret som avgränsas av huvudgatan Mannerheimgatan och dess tvärgata Brunnsgatan. Planeringsområdet omfattar två tomter i rutnätsplanområdet från 1830-talet, vars sammanlagda yta är 3 699 m², det vill säga 0,4 ha.

3.1.2 Naturmiljö och landskap

Planeringsområdet är en del av ett bebyggt stadskvarter, trots att byggnadernas antal och andel av markarealen förblir liten. Teboils servicestationstomt består huvudsakligen av ett asfalttäckt gårdsområde i det grästäckta området längs med Mannerheimgatan, där det planerats låga buskar. Det finns inga träd på tomten. På parkeringstomten 19-5 växer det träd både på kanterna och i mitten. Tomten är i allmänhet mycket grönskande. Träden längs med kanterna är självsådda, men bland

dem kan det också finnas rester av tomtens tidigare användning. Själva trädgården har emellertid inte bevarats. På tomtens södra gräns finns högväxta björkar och en lönn, kanske även lindar, som står oroväckande nära Teboils servicestationsbyggnad i söder. Även på tomtens västra kant finns fritt växande trädbestånd. Mitt i parkeringsområdet står fem ståtliga lövträd, eventuellt lindar, som kanske är planterade under senare delen av 1970-talet.

Det finns inga kända naturvärden i området. Området är inte ett område för bildande av grundvatten, det vill säga grundvattenområde, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Markgrunden i områdets södra del, alltså på Teboils tomt 19–6, delvis sand och grus men delvis lerig enligt den utförda miljötekniska jordmånsundersökningen som utfördes (Golder Associates, 2018). Den bärande markgrunden och berghällen har i samband med undersökningspunkterna i undersökningen påträffats på cirka 5,4 meters djup. På den nordliga parkeringstomten 19–5 torde bergytan ligga nära markytan.



Bild 1. Bildpar. Vyer från Mannerheimgatan i riktning mot Brunnsgatan samt utsikt från områdets norra del på Brunnsgatan. På den norra tomten som använts för parkering finns det ett trädbestånd idag. Träd längs tomtens västra kant har dock fällts 2022. Fotografierna 14.2.2023.

3.1.3 Den byggda miljön

Områdets norra del består av obebyggt parkeringsområde. Området har dock ursprungligen i enlighet med Empirecentrumets detaljplan från cirka år 1833 varit en tomt som omfattar lägenhet och eventuellt också affärslokal, där det fortfarande fanns enplansbyggnader år 1975 enligt den byggnadshistoriska utredningen om Teboils fastighet (se punkt 1.6). Utredningens bildmaterialkälla tyder på att man skulle ha rivit det dåvarande byggnadsbeståndet och förändrat tomten till parkeringsområde. Det har den även fortsatt att vara till denna dag. Det gamla flygfotot finns i programmet för deltagande och bedömning som finns i bilaga 2.

Områdets södra del, Teboils servicestationstomt, byggdes i slutet av 1930-talet. Tomten har förmodligen i början bestått av ett planterat gårdsområde som troligen har varit anslutet till granntomterna. Således skulle det byggnadsbestånd som nu finns på tomten fortfarande representera tomtens första byggnadsskede. Det har gjorts en byggnadshistorisk utredning om fastighetens skeden, Porvoon huoltoasema, kivinen autovaja- ja huoltoasemarakennus tontilla n:o 6 korttelissa n:o 19 Nikolain- ja Kaivokatujuen kulmassa Porvoon kaupungissa (Borgå servicestation, bilskjul- och servicestationsbyggnaden i sten på tomt nr 6 i kvarter nr 19 i hörnet av Nikolaigatan och Brunnsgratan i Borgå stad), Laitila Arkkitehdit 18.9.2019. Här kan nämnas att Mannerheimgatan tidigare hette Nikolaigatan. I utredningen framkommer att de tidigaste planerna om användningen av byggnaden och tomten är från år 1937. Den verkställda planen är från hösten 1938 och signerad av J. Brander. Tvåvåningsbyggnaden med betongväggar och delvis tegelbyggda ytterväggar torde huvudsakligen ha blivit klar i slutet av år 1939. Det platta taket med takfönster har förmodligen varit tekniskt svårt att utföra, eftersom taket redan under åren 1944–1947 höjdes till sin nuvarande form som halvt valmtak. Taket över tankningsstationerna har bytt form och den lägre våningens dörr- och fönsterkonstruktioner har förnyats under årens lopp, men byggnaden har inte genomgått några andra betydande utvidgningar. Å andra sidan består inomhuslokalerna i stor utsträckning av fritt bearbetbara halliknande utrymmen, där det även från första början fanns få mellanväggar. Bostäderna i västra gaveln har dock sina ursprungliga rumsuppdelningar. Till den övre våningen finns en ingång direkt från Brunnsgratans övre sluttning. Som en anekdot kan nämnas att byggnaden värmdes upp fram till början av 2022 med en värmecentral som drivs med lätt brännolja, trots att det finns en stomlinje för fjärrvärme på Mannerheimgatan – visserligen på ”fel” sida om gatan. Värmecentralen ligger i nordvästra hörnet av byggnaden, lite lägre än första våningen. Värmesystemet fick fel vintern 2021–2022 och nu saknar byggnaden fungerande uppvärmning. Byggnaden har en liten delkällare bredvid värmecentralen, men i övrigt finns inga källarutrymmen. Gården torde också likna den ursprungliga dispositionen med ett till trafiksäkerheten sett mycket tveklaktigt läge i sydöstra delen av tomtanslutningen som sin specialitet.

Det omgivande byggnadsbeståndet är i flera plan och i huvudsak väldigt betydelsefullt i fråga om kulturhistoria och stadsstruktur. Den östra grannen är Werner Söderströms massiva tidigare tryckerikvarter, som nuförtiden är en mångsidig lokalhelhet med kontors- och undervisningslokaler. Kvarteret byggdes i flera skeden, varav de numera kanske mest nämnvärda är de tillbyggnader som byggdes under ledningen av arkitekterna Kaija och Heikki Sirén med början på 1950-talet. I södra delen, mitt emot Teboils tomt, ligger dock fastighetens äldsta och även arkitektoniskt mest intressanta del som byggts i etapper, tidigare keramikfabriksdelen Iris, där aulan med tegelgolv och träpaneler i det tidigare huvudkontoret för WSOY:s boktryckeri fortfarande gömmer sig på gatuplan. Närmast till söder ligger Metodistkyrkans och Borgå medborgarinstitutets trähus. Medborgarinstitutets nyrenässansinspirerade trähus är en gammal folkskola från år 1877 (Sjöström). Dess granne i väster är en fin bostads- och affärsbyggnad med funktionalistiska drag. Den färdigställdes cirka 1938–1939 och byggdes ursprungligen som affärshus för Etola (Toivo Löyskä).

I samma kvarter på västra sidan om Teboils tomt finns en affärs- och kontorsbyggnad (K. A. Pinomaa, 1985), som ibland lekfullt har kallats för sockerbitshuset, eftersom relieftemat på fasadens rutelement på de övre våningarna påminner om en sockerbit, det vill säga en kopplingsplint som man en gång i tiden använde för att bland annat koppla hemmens taklampor till elnätet.

Karaktäriseringen innefattar även stadsbildsmässig kritik inlindad i ett skämt. I mitten av kvarteret, till väster om planeringsområdets norra tomt, finns en helhet med tre träbyggnader som skyddas av detaljplanen (stora gårdshuset Johannes Kullman, 1896). I gatuhuset längs med Fredsgatan verkar Missionskyrkan (B. Nyberg, 1895). I kvarterets nordvästra hörn ligger ett ljusrött bostadshöghus med Frälsningsarméns samlingslokal på markplan, som fått postmodernistiska influenser (Aila och Aatos Issakainen, 1987). Kvarterets nordostligaste tomt omfattar en lång gårdsbyggnad från 1800-talet med fina unika gatugavlar i nyrenässansstil (J. Kullman, 1896) och ett rappat trevåningshus i tegel med klassiska nyanser längs med Brunnsgatan, som färdigställdes under åren 1929–1930 och är känt som Miljonhuset (Ragnar Westman). Sägner säger att byggandet av huset en gång i tiden ska ha kostat en miljon mark och således varit en betydande investeringssatsning av stenstadstyp i den dåvarande trästaden.

3.1.4 Verksamhetsmiljö (samhällsstruktur)

3.1.4.1 Bostäder, demografi och utveckling

I planeringsområdet finns för närvarande (hösten 2022) inga invånare. I Oy Teboil Ab:s servicestationsbyggnad finns två bostadslägenheter som veterligen har haft hyresgäster fram till slutet av 2010-talet. Lägenheterna har stått tomma sedan slutet av 2018. Området i sig är en del av centrum och på granntomterna finns flera bostadsbyggnader. Inom en radie på 200 meter bor cirka 540 invånare och inom en kilometer bor de 9 170 invånare. Centrumboendet bör ytterligare ökas och planområdet erbjuder de bästa utvecklingsmöjligheterna till detta.

3.1.4.2 Tjänster, näringslivsverksamhet och arbetsplatser

Området är nära kopplat till de kommersiella och offentliga tjänsterna i stadens centrum. Sträckan till de många kommersiella tjänsterna i kvarteren 23–24, inklusive dagligvaruaffärer och otaliga restauranger, är endast 150–350 meter längs gatorna. Borgå torg med sina kollektivtrafiktjänster ligger på 250 meters avstånd. Offentliga tjänster, stadens ämbetsverk och läkarmottagningar ligger i zonen för centrumfunktioner mellan torget och Mannerheimgatan. Det närmaste daghemmet ligger 150 meter borta norr om området. De närmaste skolorna inom den grundläggande utbildningen är den svenskspråkiga skolan Kvarnbackens skola med årskurserna 1–6 och det finskspråkiga gymnasiet Linnankosken lukio, båda cirka 500 meter från området. Om det skulle finnas verksamheter i planområdet skulle de vara en del av tjänsterna i Borgås kommersiella kärncentrum. I området fanns ännu 2018 servicestationsverksamhet, en butik-kafé, en bilverkstad, en biltvätt och en cykelaffär och -verkstad i byggnadens andra våning. Nu finns endast automatdistributionen för Teboils bränsle i området. Byggnaden blev tom i slutet av 2018 då verksamheten i hela byggnaden upphörde på samma gång. Parkeringstomten i planeringsområdets norra del erbjuder allmän parkering med cirka 47 bilplatser. Längs Brunnsgatan är parkering invid gatan tillåtet för närvarande på båda sidorna av gatan.

Vad gäller rekreationen är stadsparken den närmaste mer omfattande parken på cirka 200 meters avstånd. Upplevelserika Gamla stan ligger i det västra grannkvarteret och det är cirka 450 meter till åstranden.

3.1.4.3 Tekniskt underhåll

Området kan anslutas, och har delvis redan anslutits, till de kommunaltekniska nätverket. Vattenförsörjningens nätverk finns för Brunnsgatan och Mannerheimgatan på den östra och södra sidan av området.

Fjärrvärmeledningen finns i Mannerheimgatan. Energiöverföringsbyggnaden som betjänar området för Borgå Elnät Ab, som hör till koncernen Borgå Energi, ligger i planeringsområdet på parkeringstomten. Energiöverföringsbyggnaden har enligt uppgifter av ägaren tagits i bruk den 30 september 1987 och den kan flyttas till en annan plats i området eller ersättas med en energiöverföringsbyggnad som placeras i närheten. Förhandlingar fördes om flytten av energiöverföringsbyggnaden den 7 oktober 2022 och man konstaterade att den eventuellt kunde ligga i norra kanten av samma tomt.

3.1.4.4 Trafik

Området avgränsas i öster och söder av Mannerheimgatan och Brunnsgatan. Av dessa är den sistnämnda måttligt trafikerad. Mannerheimgatan är vid sidan av Alexandersgatan den andra huvudgatan av boulevardtyp i rutplanen i centrum med anor från 1830-talet, men har en livligare trafikmängd. En trottoar löper längs Brunnsgatan. Tomten vid Mannerheimgatan ansluter till körbanan via en kombinerad gång- och cykelväg samt en trädremsa. Dygnstrafiken på Mannerheimgatan är idag 12 500 fordon per dygn och vid prognosläget 2040 13 750 fordon/dygn. Motsvarande siffror för Brunnsgatan är 2 000 och 2 200 fordon/dygn.

Det finns inga hållplatser för kollektivtrafiken helt i närheten, men Borgås busstation är belägen i Empirecentrumet på torget, som ligger på drygt 150 meters avstånd längs gatorna.

3.1.4.5 Miljöstörningar, buller

Området har på grund av det centrala läget egenskaper som är främst trafikbuller och dammproblem. Området ligger i en brant sluttning vilket kan inverka på trafikmängderna längs Brunnsgatan och dämpa den mer än läget. Mannerheimgatan är mycket livlig trafikerad med tanke på dimensionerna i Borgå, men även annars också, och kring klockan 16 uppstår det stundvis trafikköer vilket försämrar luftkvaliteten lokalt och tidvis. Körhastigheterna är delvis på grund av trafikljusen i korsningen mycket låga. Korsningen mellan Brunnsgatan och Mannerheimgatan har trafikljus. För att styra bullerbekämpningen vid den kommande markanvändningen har en bullerutredning utarbetats för planprojektet (Promethor Oy, 17.6.2022). Enligt utredningen är det största kravet på ljudnivåskillnader vid bostadsbyggnadens yttre skikt 34 dB (A) mot Mannerheimgatan och 32 dB (A) mot Brunnsgatan.

3.1.4.6 Miljöstörningar, luftkvalitet

Området har luftkvalitetsolägenheter som är säregna för centrumläge och som beror främst på trafiken. Man bör sträva efter att i mån av möjlighet bevara trädbeståndet på tomten i norra delen av området. Under den lövfria tiden stöder dock lövträden inte dammbindningen. Detaljerna för hur inomhusluften tas till bostäderna avgörs i samband med förfarandet för bygglov. De tekniska lösningarna förändras med tiden och därför är de planbestämmelser som tidigare ansetts vara ändamålsenliga för tagandet av inomhusluft inte längre entydigt motiverade. Idag har man allmänt tagit i bruk väggutblåsning av frånluften från respektive lägenhet, något som tidigare inte rekommenderades. Riskerna med luftkvaliteten ska identifieras och hanteras i samband med den hustekniska planeringen och godkännandet av dessa planer.

3.1.4.7 Miljöstörningar, dagvatten

I samband med planprojektet har en separat dagvattenutredning utarbetats (Dagvattenplan, Jalon Uusimaa Oy, Brunnsgatan 34–36, Borgå, GeoPro Consulting Oy, 5.7.2022). Enligt planen kan man på planeringsområdet i Borgå rutplaneområde som omfattar två tomter på ca 3 700 m² fördröja områdets dagvatten ändamålsenligt med ett system med en total volym på 25 m³. Fördröjningsledningarna kan bestå av till exempel två 16 meter långa och till sin diameter 1 meter stora

fördröjningsledningar. Ledningarna kan även placeras på ett decentraliserat sätt. I parkeringsanläggningarna ska ändamålsenliga olje- och sandfångsbrunnar placeras.

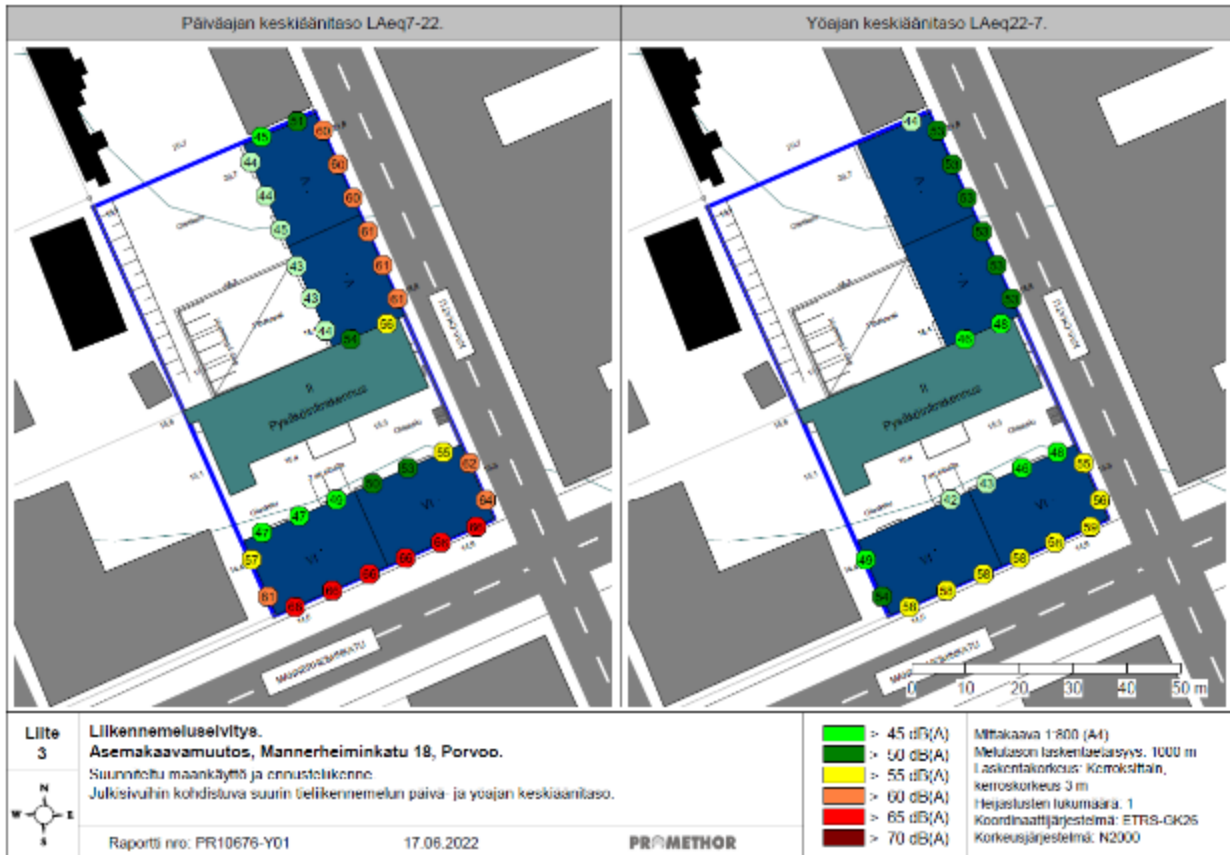


Bild 2. Trafikbullerutredning, Mannerheimgatan 18, Borgå, Promethor Oy, 17.6.2022, utdrag. Den planerade markanvändningen och den prognostiserade trafiken 2040: den största medelljudnivån som riktas mot fasaderna från trafikbullret dag och natt.

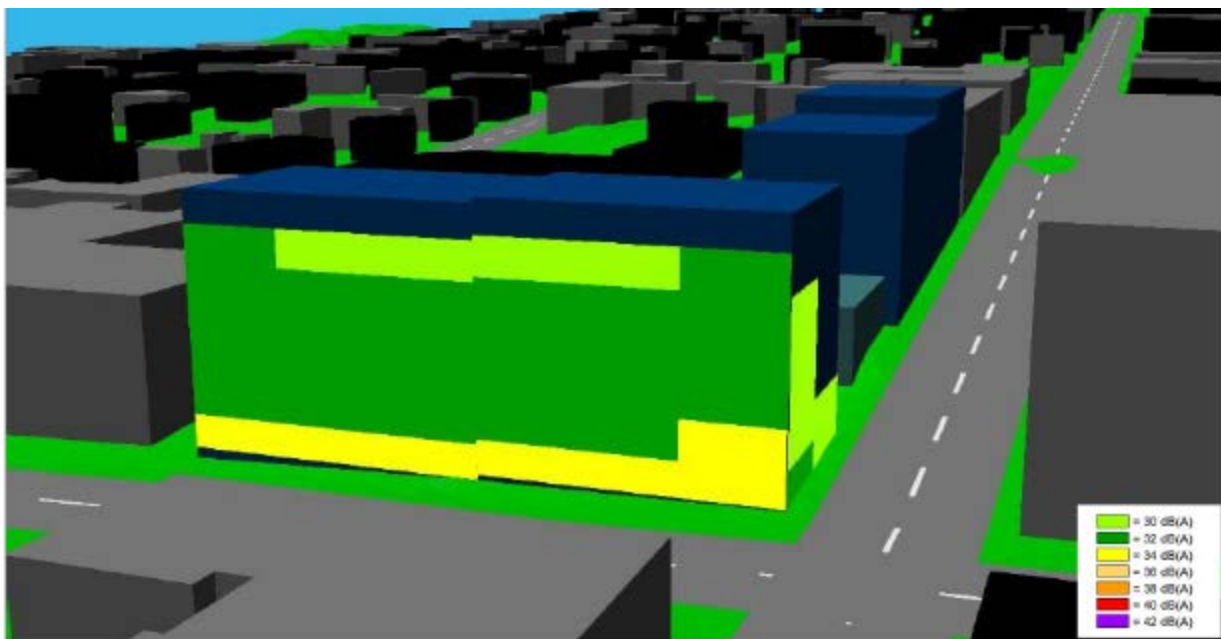


Bild 3. Utredning av trafikbuller, 17.6.2022. Kraven på det yttre skiktets ljudskillnadsnivåer från Mannerheimgatan sett. För största delen av fasaden verkar det räcka med ett ljudisoleringskrav på 32 dB (A).

3.1.4.8 Miljöstörningar, luftkvalitet

Området har luftkvalitetsolägenheter som är säregna för centrumläge och som beror främst på trafiken. Man bör sträva efter att i mån av möjlighet bevara trädbeståndet på tomten i norra delen av området. Under den lövfria tiden stöder dock lövträden inte dammbindningen. Detaljerna för hur inomhusluften tas till bostäderna avgörs i samband med förfarandet för bygglov. De tekniska lösningarna förändras med tiden och därför är de planbestämmelser som tidigare ansetts vara ändamålsenliga för tagandet av inomhusluft inte längre entydigt motiverade. Idag har man allmänt tagit i bruk väggutblåsning av frånluften från respektive lägenhet, något som tidigare inte rekommenderades. Riskerna med luftkvaliteten ska identifieras och hanteras i samband med den hustekniska planeringen och godkännandet av dessa planer.

3.1.4.9 Miljöstörningar, dagvatten

I samband med planprojektet har en separat dagvattenutredning utarbetats (Dagvattenplan, Jalon Uusimaa Oy, Brunngatan 34–36, Borgå, GeoPro Consulting Oy, 5.7.2022). Enligt planen kan man på planeringsområdet i Borgå rutplaneområde som omfattar två tomter på ca 3 700 m² fördröja områdets dagvatten ändamålsenligt med ett system med en total volym på 25 m³. Fördröjningsledningarna kan bestå av till exempel två 16 meter långa och till sin diameter 1 meter stora fördröjningsledningar. Ledningarna kan även placeras på ett decentraliserat sätt. I parkeringsanläggningarna ska ändamålsenliga olje- och sandfångsbrunnar placeras.

3.1.4.10 Miljöstörningar, föroreningar i marken

På den norra tomten i området finns ingen orsak att misstänka att marken förorenats till följd av tidigare markanvändning. På tomten som länge använts för parkering kan det dock finnas mindre föroreningar från olja som läckt från de parkerade bilarna, och saneringsbehovet av detta ska utvärderas i samband med att asfalten avlägsnas.

På den södra tomten har det funnits en servicestation sedan början av 1940-talet och även en bilverkstad. Fastighetsägaren har låtit utföra en miljöteknisk jordmånsundersökning (Golder Associates, 2018). I undersökningsrapporten berättas att servicestationsverksamheten inleddes 1937, men det finns även andra uppskattningar om året. Fastigheten har en värmecentral som drivs med olja, ett bilserviceutrymme, tre lagercisterner under jorden för bränsle (2 x 16 m³ + 20 m³) samt en bränsledistributionsstation. I undersökningen har man upptäckt att jordmånen är förorenad med oljekolväten under jordmånens silt-/lerskikt på ett djup på 2,5–5 meter. Även betonggolvet i servicestationsbyggnaden är delvis förorenad med oljekolväten. Utfyllnadssanden under golvet har inte i samband med undersökningen ansetts vara förorenad. Jordmånen under cisternerna på gården har inte undersökts. Enligt undersökningen finns inget nödvändigt behov av sanering i den nuvarande användningen. Miljöskyddet i Borgå har konstaterat att det absolut behövs mer utredningar om jordmånens föroreningar i samband med byggandet för att främja planeringen av saneringsåtgärder. Hösten 2022 har byggnadens oljedrivna centraluppvärmningssystem tagits ur bruk på grund av en vattenskada vintern 2021–2022. Cisternen för uppvärmningsolja hade ersatts med en tillfällig cistern där inne redan tidigare. Nu i början av 2023 har byggnaden inget fungerande uppvärmningssystem.

3.1.5 Markägarförhållanden

Områdets norra halva, tomt 19-5, ägs av Borgå stad. Det har inte framkommit när fastigheten har övergått i stadens ägo, men senast i mitten av 1970-talet har fastigheten räknats till stadens fastighetsegendom. Områdets södra del, tomt 19-6, är i privat ägo. Ägare är Oy Teboil Ab. Fastighetens lagfart är från år 1951 och bolagets namnbyte år 1966 har ansetts vara uppenbart onödigt att

uppdatera i fastighetsregistret. Således förekommer ägarens namn fortfarande i formen Oy Trusti-vapaa Bensiini – Ab Trustfri Bensin.

3.2 Planeringssituationen

De planer, beslut och utredningar som är väsentliga för planeringen av området anges i tabell 1. I tabellen finns också registrerat viktiga datum och information relaterade till planerna, beslut och utredningar, såsom t.ex. laglighet.

Tabell 1 Planer, beslut och utredningar gällande områdets planering

Väsentliga planer, beslut och utredningar		Väsentliga datum och övrig information
Markanvändningens planeringssystem	Nationella mål för områdesanvändning	Beslut 14.12.2017, statsrådet. Ikraftträdande och verkställande 1.4.2018
	Helheten Nylandsplanen 2050	Helheten Nylandsplanen 2050 trädde delvis i kraft 24.9.2021. Förvaltningsrätten upphävde landskapsplanernas godkännandebeslut i den mån planbesluten syftade till att upphäva märkningarna för Natura 2000-områden och naturskyddsområden i de tidigare landskapsplanerna. Dessutom upphävde förvaltningsrätten den del av planbestämmelserna för tätorts-verksamhetens exploateringszoner som avsåg de nedre gränserna av storleken på stora enheter inom detaljhandeln på andra orter än huvudstadsregionen. Delarna som upphävdes av förvaltningsrätten gäller inte detaljplanen Fabriksparkens trähus.
	Delgeneralplan för de väsentligaste områdena, Borgå stad	Godkänd 15.12.2004, Borgå stadsfullmäktige. Vunnit laga kraft 24.5.2006.
	Detaljplan 111	Bekräftad 10.5.1982
	Detaljplan 219	Bekräftad 28.9.1994
	Detaljplan 220	Bekräftad 26.9.1994
Stadsstrategi samt program för utveckling av staden och riktlinjer för verksamhet	Stadsstrategin Drömmarnas Borgå 2022–2025 – Möjligheternas stad	Godkänd 25.5.2022 Borgå stadsfullmäktige
	Klimatprogram 2019–2030	Godkänt 14.10.2019, § 301. Uppdaterat 22.3.2021 § 109. Borgå stadsstyrelse
	Markpolitiska riktlinjer 2012	Godkända 30.5.2012, § 30. Borgå stadsfullmäktige
	Boendeprogrammet 2030	Godkända 28.4.2021, § 23. Stadsfullmäktige
Beslut, planer och program som berör övriga områden	Byggnadsordning	Godkänd 12.12.2007, § 143, Borgå stadsfullmäktige. Ikraftträdande 20.2.2008
	Tomtindelning och register	Området omfattas av de fastighetsregister som upprätthålls av Borgå stad och Lantmäteriverket. En del av området har tomtindelning.
	Baskarta	Planeringsområdet baskarta uppfyller kraven i § 54a markanvändnings- och bygglagen. Markpolitikens stadsmätning upprätthåller uppgifterna i baskartan.

	Byggförbud	Området har inte byggförbud.
Utredningar och beslut, som inventarier och skyddsbeslut som berör övriga områden och dess närmiljö	Anges i beskrivningen i avsnitt 1.6	

3.2.1 Nationella mål för områdesanvändningen

Målen som ska beaktas och främjas vid utarbetandet av ändringen av detaljplanen är relaterade till enad samhällsstruktur och livsmiljöns kvalitet och kulturarv. Enligt målen utnyttjas befintliga samhällsstrukturer och stadsregioner förenas. Behovet av personbilstrafik ska hållas på ett minimum. Förutsättningarna för kollektivtrafik, gång och cykling förbättras och främjas.

Centrumområdet utvecklas bland annat som ett område med ett mångsidigt utbud av tjänster och boende. Utnyttjandet av befintligt byggnadsbestånd främjas och förutsättningar skapas för en god tätortsbild. Bevarandet av den nationella kulturmiljön och byggnadsarvet främjas. I området finns en servicestationsbyggnad som utifrån värderingsutlåtandet utarbetat den 25 september 2019 har bl.a. "allt mer sällsynt arkitektonisk och trafikhistorisk betydelse i egenskap av representant för servicestationsarkitekturen". I värderingsutlåtandet konstateras även om byggnadsplatsen att "tomten har stadshistorisk betydelse" och "viktigt stadsbildsmässigt och -historiskt dokumentationsvärde vad gäller utvecklingen i Borgå på 1930- och 1940-talet".

3.2.2 Landskapsplanen

Sammanställning av gällande landskapsplaner, Nylands förbunds tolkning 11.11.2021: område för centrumfunktioner, centrum. Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden. Mannerheimgatan har markerats som en betydelsefull väg på landskapsnivå (landsväg 170).

3.2.3 Generalplanen

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) tillhör planeringsområdet området för centrumfunktioner (C). Mannerheimgatan har anvisats som huvudgata med en lättrafikled. Området är också ett område med miljövärden som ska bevaras.



Bild 4. Områdets placering i kombinationen av landskapsplanerna (vit pil) och på generalplanskartan (avgränsning). Ej i skala.

3.2.4 Detaljplan

Det finns tre detaljplaner i kraft i planeringsområdet.

Detaljplan 111 är i kraft på den så kallade Teboil-tomten 19-6. Detaljplanen fastställdes den 10 maj 1982. På detaljplanen har fastigheten anvisats som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (KHL-1). På tomten får man placera lokaler som betjänar servicestationsverksamhet för bilar till en yta på max. 400 m² vy och högst 30 procent av våningsytan får vara bostäder. Byggnadsrätten anges med effektivitetstalet $e=1,8$. Det innebär att byggnadsrätten enligt detaljplanen nuförtiden uppgår till en yta på cirka 3 325 m² vy på den 1 847 m² stora fastigheten. På tomtens sydöstra kant har man anvisat en byggnadsyta i form av ett L som ligger vid hörntomtens gränser mot gatan. Byggnadsytan har anvisats våningstal fyra (IV). På gårdssidan finns en mindre byggnadsyta för en del av envåningsbyggnad. Man får placera en underjordisk parkeringsanläggning under tomten. Resten av gården har anvisats för plantering. Tomtens västra kant är anvisad för plantering av tre meter höga almar med tio meters mellanrum. På byggnadsytan på Mannerheimgatan har man anvisat en höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasad och yttertak som är +30,0 meter i N43-höjdsystemet (motsvarar ungefär höjdnivå N2000 + 30,3). Bilplatskravet är 1 bp/60 m² vy. Minst 50 procent av bilplatserna ska placeras på tomten och de parkeringsplatser som överskrider det får placeras på tomten LPY-2 i samma kvarter. Hänvisningen gäller tomterna 2 och 5 i kvarter 19, som ingår i den här detaljplanen 111 och där de tomterna var anvisade för kvartersområde med allmänna parkeringsanläggningar. Detaljplanen innehåller dessutom bestämmelser om byggnadssätt, varav de mest väsentliga handlar om affärs- och kontorslokalerna på första våningen på gatusidan, som detaljplanen förpliktar till att ordna ingång från gatan. Dessutom säger planen att om intilliggande tomters byggnadsmassor är anslutna till varandra, ska byggnaderna differentieras så att den gamla tomtindelningen kan ses tydligt. Detaljplanen innehåller även lätnader gällande åtgärder som utförs i byggnader som fått sitt byggnadstillstånd innan den 30 december 1963. Man konstaterar ännu att ingen av de befintliga byggnaderna har anvisats att bevaras i detaljplanen.

Detaljplan 219 är i kraft på tomten 19-5 som används som parkeringsområde. Detaljplanen godkändes den 1 juni 1994 och fastställdes den 28 september 1994. I detaljplanen är fastigheten anvisad som ett kvartersområde med bostads-, affärs- och allmänna byggnader (ALY-2). Tomten har tre byggnadsytor. Längs med Brunnsgatan är våningstalet tre och ett halvt (III ½), på gården två (II) och vid tomtens norra kant ett (I). Byggnadsrätten anges med fasta tal per byggnadsyta och är totalt $(1\,350 + 700 + 100 =) 2\,150$ m² vy, som på den nuvarande fastighetens yta 1 852 m² motsvarar effektivitetstalet $e \sim 1,16$. Byggnadsytan längs med Brunnsgatan är markerad med höjdnivåerna för byggnadens högsta punkt både för taknocken (N43 + 35,5 - 36,0) och för skärningspunkten mellan fasaden och yttertak (N43 + 32,5 - 33,0). I höjdsystemet N2000 lägger man till cirka 0,3 meter till talen. Bilplatskravet är 1 bp/100 m² vy bostadsyta, 1 bp/60 m² vy affärs- och kontorslokaler samt 1 bp/250 m² vy offentlig byggnadsyta. Med stöd av planbeteckningen får man placera en underjordisk parkeringsanläggning under tomten. Minst 50 procent av bilplatserna ska placeras på tomten och den överskridande delen i kvarteren 19, 25 och 35 samt i parkeringsanläggningen som kommer att byggas på Krämartorget eller i en underjordisk parkeringsanläggning. Alla bilplatser kan också placeras i den underjordiska parkeringsanläggningen, om det därifrån finns en underjordisk gångförbindelse till tomten. Byggnadssättet styrs av otaliga bestämmelser. Bestämmelser har också utfärdats för planteringarna. På tomtens södra gräns har man anvisat en områdesdel som reserverad för allmän gångtrafik, som får täckas med genomskinligt material. När detaljplanen upprättades var tomten obebyggd, men byggnaderna på den västra granntomten är skyddade med den här detaljplanen.

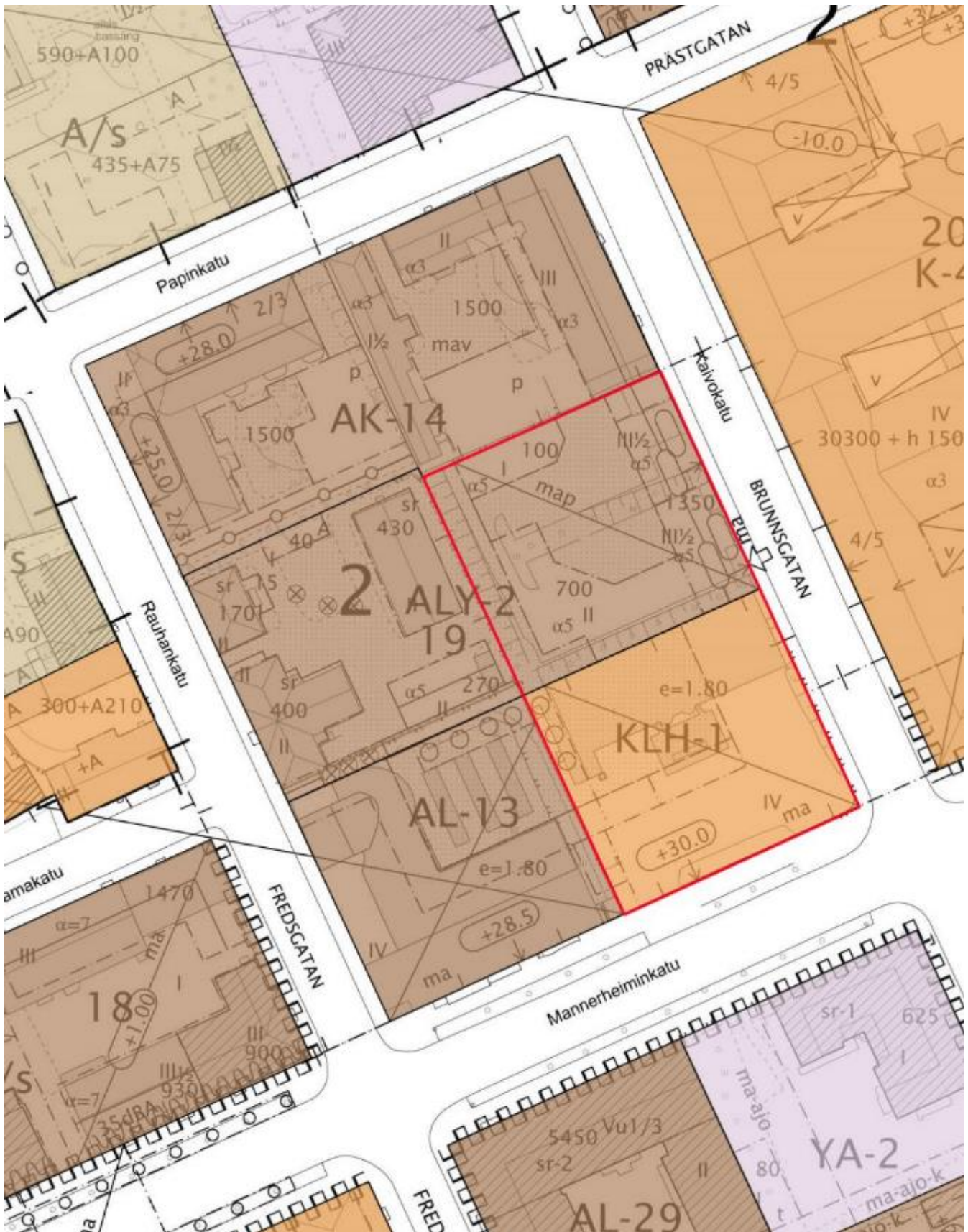


Bild 5. Aktuella detaljplanekombinationer och detaljplaneområdets gränser. Ej i skala.

Detaljplan 220 gäller i hela planeringsområdet. Det är en underjordisk detaljplan, vilket innebär att två detaljplaner är i kraft samtidigt för båda fastigheterna i planeringsområdet. Detaljplanen godkändes den 1 juni 1994 och fastställdes den 26 september 1994. Detaljplanen tillåter underjordiska lokaler på båda tomterna i området mellan höjdnivåerna N43 -10,0 och +10,0. Det har handlat om ett kombinerat projekt för bergskyddsrum och underjordisk parkering, som inte genomfördes. Till tomten 19-5 har man dessutom utvidgat markeringen: underjordiskt utrymme för kör- och underhållsförbindelser/underjordiskt utrymme där man får placera ett trapp- och hisschakt som leder från skyddsrum till markytan (maah/map).

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Med detaljplaneändringen undersöker man möjligheten till att utföra ett tätt urbant bostadshöghusprojekt på två tomter i Empireområdets rutnätsplan. Den norra tomten 19–5 som ägs av staden har redan länge på ett sätt väntat på effektivare användning. Detaljplanen som gäller för tomten möjliggör bostadsbyggande, som dock inte har genomförts. Områdets södra tomt 19-6, är i privat ägo. Ägaren Oy Teboil Ab vände sig till Borgå stad i februari 2019 och började eftersträva genomförandet av den gällande detaljplanen. Värderingen av servicestationsbyggnaden måste dock undersökas först och senare har Jalon Uusimaa Oy förhandlat med fastighetsägaren om att utvecklat ett projekt som omfattar två tomter. Målet är att komplettera stadsstrukturen både funktionellt och stadsbildsmässigt. I anslutning till planeringsarbetet avgörs skyddsbehovet och -nivån för servicestationsbyggnaden. Man försöker lösa parkeringen på ett konstruktivt sätt.

4.2 Inledning av planeringen och beslut om detta

Oy Teboil Ab, tidigare kallad Oy Trustivapaa bensiini – Trustfri bensin Ab, har låtit bygga den stora servicestationsbyggnaden vid Mannerheimgatan vid övergången mellan 1930- och 1940-talet. Byggnaden stod klar innan utgången av 1939. Servicestationsverksamheten upphörde ungefär i slutet av 2018 och under 2019 lämnade även aktören som verkat i andra våningen byggnaden. Sedan dess har byggnaden stått tom. Automatisk bränsletankning pågår fortfarande vid fastigheten. Oy Teboil Ab inledde genast i början av år 2019 en undersökning om att vidareutveckla byggnaden. Pådrivna av den speciella kulturhistoriska bakgrunden utarbetade Laitila Arkkitehdit Oy på uppdrag av Oy Teboil Ab en byggnadshistorisk utredning och baserat på den har man upprättat ett värderingsutlåtande vid Borgå museum. I värderingen identifierar man betydelsen av servicestationsverksamheten och det värde som byggnaden med funktionella stildrag har för stadsbilden. Den gällande detaljplanen kan inte verkställas som sådan. Utgångspunkterna för att utveckla fastigheten bör utredas med en detaljplanändring.

Borgå stad äger en fastighet på norra sidan om Teboils servicestationsfastighet, som har fungerat som parkering under årtionden. På sin tid var fastigheten ett av de områden där man skissade upp nätverket för allmänna parkeringsanläggningar. Detaljplanen som senare 1994 trädde i kraft avlägsnade den här parkeringsanläggningsmöjligheten som sådan, men en möjlig förbindelse med en grotta under jorden kan ännu placeras i närheten av fastigheten. Inte heller bergsgrottan har realiserats. Fastigheten har utvecklingspotential. I princip skulle den gällande detaljplanen kunna verkställas. Under 2000-talets första årtionde undersöktes fastigheten med planeringsreservmetoden, men de dåvarande undersökningarna ledde inte till att påskynda byggandet av fastigheten. Den nu

Åstadkomna kopplingen till den intilliggande servicestationsfastigheten har gjort att man hittat en byggnadsentreprenör som utreder utvecklandet av dessa två fastigheter som en helhet.

Stadsutvecklingsnämnden i Borgå har den 23 mars 2021 § 46 beviljat en planeringsreserv till Jalon Uusimaa Oy för tomt 19-5 som fungerar som parkeringsområde på Brunnsgatan 36. Planeringsreserven gäller i två år från det att beslutet vunnit laga kraft, det vill säga ungefär till valborg 2023. Målet är att detaljplanen har trätt i kraft tills dess och att Jalon Uusimaa Oy har köpt tomten av staden.

Borgå stad och Oy Teboil Ab har förhandlat om en ändring av detaljplanen vid Teboils fastighet 19-6. Avtalet om inledande av detaljplanändringen för den här fastigheten godkändes med protokollsanteckningar vid stadsutvecklingsnämnden den 12 oktober 2021 § 148. Detaljplanearbetet har ingått i stadsplaneringens verksamhetsplan som ett separat detaljplaneobjekt från och med år 2021. Något separat beslut om planläggningsstarten behövs därmed inte.

Studio Puisto Arkkitehdit Oy har på uppdrag av Jalon Uusimaa Oy undersökt utvecklingsalternativen för tomtparet med hjälp av flera alternativ. Det primära målet är att bevara servicestationsbyggnaden. Med utvecklingsplanen har man utrett en ny användning för den bastanta funkisservicestationen som passar markanvändningsläget och dess närvaro i stadsbilden.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna beskrivs i avsnitt 7 i planen för intressenter och bedömning (bilaga 2).

4.3.2 Anhängiggörande

Planprojektet tillkännagavs först i planläggningsöversikten 2021 den 2 december 2020. Man meddelade om detaljplanprojektet senast i planläggningsöversikten 2022 som publicerades den 19 januari 2022.

4.3.3 Förfaranden för deltagande och växelverkan

Deltagandet har skett enligt programmet för deltagande och bedömning (bilaga 2). Planen har utarbetats i nära samarbete med den aktör i områdets norra delar, som fått reservationen för planeringen, som troligen ska förverkliga den och byggnadsplaneraren, så att när planen upprättats har förverkligandet av stadsbildens kvalitetsnivå säkerställts med hjälp av konstruktionsmetoder och detaljer relaterade till områdets ekonomiska genomförbarhet.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Detaljplaneprojektet har betydande konsekvenser men kräver inte myndighetsförhandlingar i enlighet med § 66 markanvändnings- och bygglagen. Man har dock av Närings- trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen i Nyland) begärt och fått ett utlåtande med kommentarer om planutkastet 31.5.2022.

Man har haft fritt formade möten med museimyndigheten i samband med beredningen av detaljplaneförslaget i oktober 2022. På kommunalteknikens förslag har tomtanslutningen för den södra tomten granskats. Tekniska detaljer har säkerställts med räddningsmyndigheten, byggnadstillsynsmyndigheten och Borgås Elnät Ab under beredningen av förslaget.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål som kommunen ställer och härrör från planeringssituationen

Detaljplanen stöder alla de strategiska mål som ställts av staden. Planarbetet stöder bland annat Borgås mål för befolkningstillväxt (den mest populära staden, bäst även i vardagen) genom att bygga högkvalitativt boende i stadskärnan nära tjänster. Projektet ger ny livskraft (stadsliv) till området. Enligt målsättningen tar planeringen av bostadshus hänsyn till målen för hållbar utveckling, varav de väsentligaste är livscykelpåverkan (en föregångare inom klimatarbete).

Förutom stadsstrategin har Borgå stad flera program godkända av förtroendeorgan, som styr utvecklingen och driften av staden (se tabell 1 i avsnitt 3.2).

4.4.2 Övriga fastställda mål

Tryggandet av bevarandet av servicestationsbyggnaden även i en föränderlig användningsmiljö är det centrala konkreta målet i planen, eftersom den bevintliga detaljplanen inte skyddar byggnaden på något sätt. Användningsändamålet har redan förändrats så användningen i sig kan inte bevaras. Andra centrala mål är att få fastigheterna som inte utnyttjas till fullo idag med i en markanvändning som stöder utvecklingen av centrum.

4.5 Detaljpanelösningens alternativ

Detaljpanelösningen baserar sig på en referensplan som finlipats av Studio Puisto Arkkitehdit Oy efter att de undersökt flera alternativ för tomtanvändningslösningarna. Utgångsläget har varit att bevara servicestationsbyggnaden, utvärdera de förändringsbehov som ska utföras och att anvisa ett tillräckligt omfattande byggande för genomförandet på de två tomtarna. I det totala antalet byggande har den befintliga detaljplanesituationen varit utgångsläget. Å andra sidan har rollen hos den öppna gården mot Mannerheimgatan i stadsbilden och -strukturen ställt upp en svår konflikt för utgångsläget för konsekvensbedömningen av den förändring som realiseras i stadsrummet med detaljplaneändringen. Det har varit uppenbart att utan en massindelning enligt servicestationstomtens befintliga detaljplan har projektet inga förutsättningar att genomföras.

De undersökta massindelningensalternativen beskrivs i det bifogade referensplanematerialet varifrån man hit har plockat nyckelvyerna från korsningen av Mannerheimgatan och Brunnsgatan.

Utvecklingen av projektet inleddes med ett alternativ som även valdes ut till grund för detaljplaneutkastet. Det finns på första bilden 6. I den här utvecklingsversionen har massorna invid gatorna förenats med en port på Brunnsgatans sida. Målet har varit en tydlig och lugn massindelning som förenhetligar gatuutrymmet. En portgång mitt i byggnaden öppnar sig mot Mannerheimgatan. Svagheten i detta alternativ ansåg man vara att servicestationsbyggnaden som bevaras på innergården inte just är närvarande i stadsbilden och blir underställd i jämförelse med de nya byggnaderna.

I nästa undersökning (bild 7) har man strävat efter att förbättra den bevarade servicestationsbyggnadens närvaro i gatubilden genom att avlägsna porten vid Brunnsgatan och öppna upp massan invid Mannerheimgatan med hjälp av övre våningar som lyfts upp på pelare. Man har dock inte velat öppna upp kvarterets hörn genom att förkorta byggnadsmassan, utan man har strävat efter att förbättra synligheten genom öppenheten hos de lägre våningarna på byggnaden. Lösningen konstaterades förbättra byggnadens transparens förvånansvärt lite främst på grund av de nödvändiga pelarna, så det var inte motiverat att utveckla undersökningen vidare. I det tredje alternativet för massindelningen (bild 8) har massa invid Mannerheimgatan delat upp i två punktliknande

delar. Nu öppnar sig sikten mot innergården mellan byggnaderna, men servicestationsbyggnaden syns inte till kontrollpunkten. Dessutom kan lösningen anses vara splittrad med tanke på stadsbilden.



Bild 6. Gatuvyerna från undersökningen av massmodellen från korsningen Mannerheimgatan-Brunnsgratan. Alternativ A: enhetliga massor invid båda gatorna och en port som förenar massorna på Brunnsgratan.



Bild 7. Gatuvyerna från undersökningen av massmodellen från korsningen Mannerheimgatan-Brunnsgratan. Alternativ B: enhetliga massor utan port och de lägsta våningarna på Mannerheimgatans massas östra del har öppnats.



Bild 8. Gatuvyerna från undersökningen av massmodellen från korsningen Mannerheimgatan-Brunnsgatan. Alternativ C: Två separata massor på Mannerheimgatan.



Bild 9. Illustration av korsningen Mannerheimgatan-Brunnsgatan i arkitekt Sanni Ruikkas diplomarbete Paikkaan sopiva täydennysrakentaminen, kerroksellisen korttelin täydennyssuunnitelma Porvooseen (Kompletteringsbyggande som lämpar sig för platsen, kompletteringsplan för kvarter i flera plan i Borgå), 2020.

Användningen av tomterna har även tidigare än Studio Puisto Arkkitehdits arbetsinsats undersökts i ett förtjänstfullt examensarbete. Diplomarbetet Paikkaan sopiva täydennysrakentaminen, kerroksellisen korttelin täydennyssuunnitelma Porvooseen, utarbetades av arkitekt Sanni Ruikka och det

var klart våren 2020. I arbetet har utgångspunkten för omfattningen på byggandet naturligtvis varit en så bra helhetslösning som möjligt. Så våningstalet och byggandets totala mängd är lättare än i en genomförandeeekonomiskt mer utmanande situation. I diplomarbetet består lösningen invid Mannerheimgatan av två punkthusliknande massor med en omfattande öppning mellan sig. På så sätt syns den bevarade servicestationsbyggnaden mot Mannerheimgatan, även om den inte syns vid den jämförbara granskningspunkten på illustrationen annat än från Brunnsgatan.

4.6 Planeringsfasens behandlingar och beslut

4.6.1 Åsikter i utkastfasen och beaktande av dessa

I enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § markanvändnings- och byggförordningen, fanns deltagandes- och utvärderingsplanen och utkastet till detaljplaneändring framlagt för påseende 4.5.–3.6.2022. Två åsikter lämnades in om detaljplaneutkastet. Ena åsikten lämnades in av en privatperson och den andra undertecknades av fem privatpersoner.

Åsikt 1

I den kortfattade åsikten skriven i poetisk form önskar man att servicestationens öppna gård och unikt vackra fasad även under kommande sekel glöder borgåborna som en plats för stadsliv och gemensam verksamhet.

Åsikt 2

Åsikten har undertecknats av fem privatpersoner. Åsikten innehåller sex numrerade punkter där man ingriper i presentationstekniska detaljer och fel som hittats i dokumenten, den dåliga presentationen av alternativ, servicestationens existens i statsutrymmet och i dimensionerna. Diplomarbetet som syns på bild 9 lyftes fram som god referensplan i åsikten och man önskade att diplomarbetet används.

Åsikterna var delvis långa och ett mer omfattande sammandrag om dem samt svaren per punkt finns i beskrivningens bilaga 3. Åsikterna har inverkat på den fortsatta utvecklingen av detaljplane-lösningen vad gäller struktureringen av fasaderna, en ny granskning av alternativen samt förstås genom att man korrigerat de fel som hittats. Tyvärr finns det i åsikterna punkter som delvis står i strid med detaljplanens mål och ekonomiska genomföringsmöjligheter som inte alla kan genomföras samtidigt. Planeringslösningarna är alltid kompromisser och i det här projektet verkar detta särskilt betonas.



Bild 10: Detaljplaneutkastets alternativ, illustration från Brunnsgatan söder om korsningen till Mannerheimgatan. Studio Puisto Arkkitehdit oy, 18.1.2022.

4.6.2 Preliminära utlåtanden och kommentarer i utkastskedet och övervägande av dessa

Samtidigt som åsikterna gavs myndigheterna tillfälle att kommentera och de nödvändiga preliminära utlåtandena med kommentarer begärdes. De viktigaste av dem beskrivs här kortfattat med deras effekter. En närmare beskrivning finns i bilaga 3 i beskrivningen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

NTM-centralen i Nyland lyfte fram en del innehållsfrågor av teknisk karaktär som under utkastfasen ännu inte var noggrant utredda. Frågorna har granskats under beredningen av planförslaget och bl.a. dagvatten- och bullerutredningar har utarbetats. NTM-centralen ansåg att planlösningen är ändamålsenliga för stadsbilden och den servicestationsbyggnad som ska skyddas.

Museimyndigheten

Borgå museum/museet med regionalt ansvar i Östra Nyland konstaterar att en byggnadshistorisk utredning och värdering har gjorts över Teboils servicestationsbyggnad, utifrån vilka det är möjligt att göra värderingen. Skyddsmarkeringen som föreslås för byggnaden beaktar värdena. Kompletteringsbyggandet på tomten förändrar dock byggnadens karaktär till en gårdsbyggnad. Dessutom går byggnaden inte längre att uppfattas annat än från Brunnsgatan och även därifrån bara som en smal remsa. Museet konstaterar även att den nya massan invid Mannerheimgatan är rätt hög och att dess konsekvenser är svåra att bedöma utifrån materialet. Borgå museum anser att bevarandet av synförbindelsen från Mannerheimgatan till servicestationsbyggnaden och att bättre anpassa byggandet till sin miljö är viktiga i den fortsatta planeringen.

Som svar på museimyndighetens konstaterande måste man beklaga att materialet i utkastfasen inte gav en tillräcklig grund för att pålitligt bedöma nybyggandets dimensioner. För förslagsfasen har man utarbetat tre stadsvybilder till, så planlösningens förhållande till sin omgivning kan tydligare bedömas. Frågan om storleken och placeringen av den nya massan invid Mannerheimgatan är mycket utmanande då valet ska göras mellan genomförbarhetsekonomin och bevarandet av den skyddade bygganden och värden för stadsbilden. För att projektet ska kunna genomföras måste det ordnas med tillräckligt med nybyggnadsrätt. Enligt stadsplaneringens åsikt uppfyller lösningen enligt detaljplaneförslaget de kvalitetskrav som ställs med tanke på stadsbilden, massindelningen och stadsstrukturen. Samtidigt konstaterar stadsplaneringen att då servicestationsverksamheten upphörde upphörde även dessvärre de ovanligt långa anorna hos servicestationsbyggnaden och dess gård i det ursprungliga användningsändamålet, och att det inte med detaljplanens metoder går att återställa verksamheten eftersom fastighetsägaren inte anser det vara möjligt.

Övriga myndighetsintressenter

Räddningsmyndigheten ansåg lösningen vara typisk för tätt stadsbyggande och visserligen utmanande, men som något som går att lösa. Det har inte varit nödvändigt att göra ändringar i detaljplanlösningen. Miljöhälsovården och miljöskyddet betonade vikten av att undersöka föroreningarna i jordmånen utöver en del andra punkter. En utredning över servicestationsbyggnadens grundstatus har utförts, men den är inte tillräcklig med tanke på genomförandet. Utredningen ger dock ett tillräckligt informationsinnehåll för detaljplanens innehållskrav. Ett behov av att sanera jordmånen är att vänta i området.

Övriga intressenter hade inget väsentligt att anmärka.

4.6.3 Växelverkan vid förberedandet av ett detaljplaneförslag

I samband med beredningen av detaljplaneförslaget har man förhandlat med räddnings- och byggnadstillsynsmyndigheterna. Man förhandlade separat med Borgå museum då beredningsmaterialet som kompletterade planförslaget fanns tillgängligt och konsekvensbedömningen kunde fördjupas. Museimyndigheten ansåg alltså att lösningen är problematisk.

Borgås Elnät Ab har en parkenergiöverföringsbyggnad av rätt hög ålder på tomten i planområdets nora del som används för parkering. Ett uppenbart behov av en energiöverföringsbyggnad föreligger alltså i område t (Se punkt 3.1.4.3). För energiöverföringsbyggnaden har man i detaljplaneområdet anvisat en ny lite nordligare placeringsmöjlighet. Om det trots allt visar sig vara omöjligt att serva energiöverföringsbyggnaden via den nordliga granntomten måste en ny placering sökas för den utanför detaljplaneområdet. Preliminärt har man granskat den s.k. medborgarinstitutets tomt på andra sidan Mannerheimgatan söder om detaljplaneområdet.

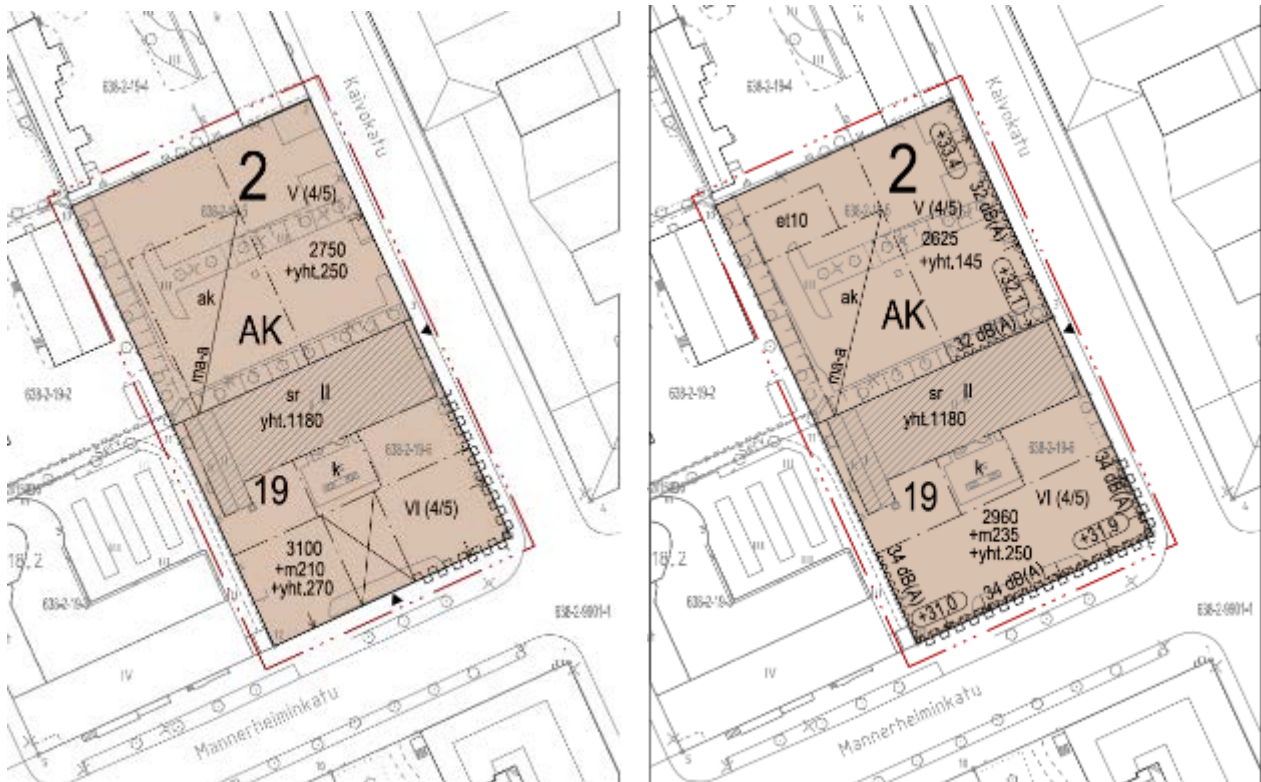


Bild 11: Detaljplaneutkastet som var framlagt 4.5–6.3.2022 och planförslaget (framlagt ____ - ____ 2023).

4.6.4 Anmärkningar i förslagsfasen och beaktande av dessa

Detaljplanens ändringsförslag har enligt § 27 i MarkByggF funnits officiellt till påseende ____ - ____ 2023. ____ anmärkningar lämnades in om planförslaget.

4.6.5 Officiella utlåtanden och beaktande av dessa

Delaktiga myndigheter ____

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplaneområdet omfattar två tomter i rutnätsplanområdet från 1830-talet, vars sammanlagda yta är 3 699 m², det vill säga 0,4 ha. Området har ett kvartersområde med bostadshöghus.

För dimensioneringen har utgångsläget i hög grad varit ett byggande enligt detaljplanen kompletterat med servicestationsbyggnaden som ska bevaras och vars användningsändamål förändras. Mängden byggande på fastigheten i områdets norra del som i dag används för parkering har dock tydligt ökat jämfört med den befintliga planen. För området anvisas allt som allt 7 395 m² vy och dessutom 10 m² vy för energiöverföringsbyggnaden. Av byggnadsrätten riktas 1 180 m² vy till den tidigare servicestationsbyggnaden som ska skyddas.

Jämfört med den befintliga detaljplan ökar den totala byggnadsrätten med $(5\,475 \rightarrow 7\,395) = 1\,920$ m² vy varav den skyddade servicestationsbyggnaden är ovan nämnda 1 180 m² vy. Den lilla energiöverföringsbyggnaden på 10 m² vy har lämnats utanför granskningen. Egentligt nytt byggande i detaljplanen är därmed 740 m² vy, men förstås är saken inte så entydigt eftersom den stora skyddade servicestationsbyggnaden kommer att innehålla mycket hjälputrymme som behövs för boendet. Men å andra sidan är störta delen av servicestationsbyggnaden förvaring för bilar och parkeringsanläggningar har inte allmänt taget i statistiksyfte noterats vid granskningen av den totala mängden byggande.

I skenet av tomtens exploateringstal kommer exploateringstalet på områdets norra tomt att öka från den befintliga detaljplanens värde $e \sim 1,16$ till nivån $e \sim 1,50$ och den södra tomtens tal från den befintliga detaljplanens värde $e = 1,80$ till $e \sim 2,50$. Om den skyddade servicestationsbyggnaden inte beaktas är servicestationstomtens exploateringstal enligt detaljplaneförslaget cirka $e \sim 1,87$.

Planlösningen erbjuder möjligheter att bygga 5 585 m² vy nya bostäder, vilket motsvarar cirka 120–160 invånare. I referensplanen har något över hundra bostäder placerats i området men bostadsfördelningen preciseras ännu under genomförandet. Affärslokalerna på Mannerheimgatan, totalt 250 m² vy, torde erbjuda en del arbetsplatser.

5.1.2 Tjänster

Området stöder sig på samma sätt som i centrum starkt på nätverket av tjänster. Ett omfattande utbud av kommersiella och offentliga tjänster ligger inom en radie på 200–300 meter från planeringsområdet. Inom den här radien finns bl.a. stadsbiblioteket, en del av stadens ämbetsverk, statens ämbetshus och en grupp restauranger, specialbutiker och tre dagligvaruaffärer. Och även i s.k. WSOY:s tidigare boktryckarkvarter i östra grannen finns bl.a. lokalerna för Borgånejdens musikinstitut. De närmaste dagligvaruaffärerna är butikerna K-Citymarket och Sale i kvarteren 23 och 24 på ett gångavstånd på cirka 200–350 meter sydost. Och K-Market Marksi ligger invid Mannerheimgatan 200 meter österut.

Svenska Kvarnbackens skola ligger på 500 meters avstånd och finska Keskuskoulu på 800 meters avstånd. Sagobackens daghem ligger 150 meter norr om planeringsområdet och de finskspråkiga daghemmen lite längre bort. Riktigt i den södra grannen i s.k. Elantos affärshus ligger dock ett privat daghem.

Hälsotjänster finns i form av en privat läkarmottagning nära torget. Den östra hälsostationen ligger cirka 600 meter bort på Biskopsgatan granne med stadshuset och Linnankosken lukio. Borgå sjukhus ligger cirka tre kilometer söderut. Det närmaste rekreatiomsområdet är stadsparken cirka 200 meter bort. I Gamla Borgå finns små parker. Mer omfattande rekreatiomsområde såsom Borgbacken och Jonasbacken ligger i utkanten av centrum på 700–1 100 meters avstånd. Men även Borgå åstrand kan motiverat behandlas som ett rekreatiomsområdesliknande området cirka 400 meter bort i västra ändan av Mannerheimgatan.

5.1.3 Trafiknät

Området gränsar till Brunnsgatan och Mannerheimgatan. Längs Brunnsgatan finns en trottoar på delen som avgränsar till planområdet och på Mannerheimgatan finns även en cykelväg och en rad med gatuträd som skiljer leden för lätt trafik från körbanan. Brunnsgatan har måttlig trafik och är mycket brant. Mannerheimgatan är den andra viktiga huvudgatan vid sidan av Alexandersgatan och har livlig trafik, även om hastigheterna inte är höga. Korsningarna har trafikljus.

Via tomten i västra grannen i den gällande detaljplanen finns en gångförbindelse till området som har varit praktisk i samband med användningen av parkeringsområdet i planområdets norra del. I samband med planförändringen kommer den här passagen att tas ur bruk, så planlösningen stöder inte bevarandet av förbindelsen. I sig finns det dock inga hinder att endast leda en sekundär gångförbindelse till planområdet från Fredsgatan här.

Borgås busstation är belägen i Empirecentrumet på torget, som ligger på drygt 200 meters avstånd längs gatorna.

5.1.4 Parkering

Utgångspunkten för planeringen av området är främst en lösning som grundar sig på strukturell parkering, vilken är effektiv för markanvändning och lämna gårdsutrymmen särskilt för bostädernas användning. Parkeringen på tomterna byggs upp på den bästa lösningen som konstateras i samband med utarbetandet av referensplanen där den bevarade servicestationsbyggnaden i huvudsak omvandlas till parkeringshall. Den utvidgas under marken på den norra tomten och även som en parkeringsgård på markytan. I den ursprungliga planen för servicestationsbyggnaden från 1937 har projektet rubricerats "bilstall i sten och servicestationsbyggnad" så

I nivå med Mannerheimgatan har man i servicestationsbyggnaden som bevaras i referensplanen fått nio bilplatser att rymmas i tillägg till de 22 bilplatserna i den helt underjordiska parkeringshallen som byggs på granntomten på norra sidan. Ingången sker från gårdsnivån på tomten invid Mannerheimgatan via dörrarna till byggnadens nuvarande servicehallar. På gårdsnivå finns även möjlighet till ett par platser utomhus. Ingången till andra våningen är den dörr som finns på sin ursprungliga plats i byggnadens gavel mot Brunnsgatan. Det verkar rymmas cirka 11 bilplatser på andra våningen av servicestationsbyggnaden och cirka 7 bilplatser på taket av den underjordiska bilhallen på granntomten: eventuellt ännu fler. Helhetsutbudet av bilplatser i planeringsområdet är därmed åtminstone 51 bilplatser, men eventuellt något fler i samband med genomförandeplaneringen.

Det går att ordna många cykelparkeringsplatser i servicestationsbyggnaden. På våningarna på marknivå i de nya byggnaderna har man reserverat utrymme för utredskapsförråd, dvs. det går lätt att ta ut cykeln från förrådet som ligger just bredvid trapphuset och använda den varje dag.

Parkeringsnormerna som gäller i detaljplaneområdet:

- boende: 1 bp/120 m² vy
- affärslokaler: 1 bp/90 m² vy.

Normerna tar hänsyn till läget i centrum och god tillgänglighet till tjänsterna. Parkeringsbehovet för boendet baseras enbart på normer gällande våningsyta och inte alls på bostadsspecifika krav. En liknande lösning har tillämpats på Västra åstranden vid Alexandersbågens område i inre ringen (detaljplan 459) och i området känt som Hellbergsbacken i samband med genomförandet (detaljplan 489). Sedan dess, i den östra delen av Empirecentrumet, har detaljplaneområdet med namnet Borgå Energi (detaljplan 524) övergått till en ännu bredare norm som även tillämpas i denna detaljplan. Områdets läge är mycket central och tjänsterna ligger precis i närkvarteren. Därmed kan man motiverat anta att det söker sig fler billösa hushåll till planområdet än sedvanligt.

Parkeringsnormer för cykelplatser:

- boende: 1 cp/bostadsrum
- affärslokaler: 1 cp/40m² vy.

Betydelsen av smidigheten i start- och slutsträckan i valet av transportsätt betonas nu i centrum som en självklar del av lösningarna för förvaring av transportfordon. Detta betyder att man strävar till att området ska förses med förvaringsutrymmen för utrustning för lätt trafik och hjälpmedel. För typiska korta resor för att sköta dagliga ärenden strävar man efter att uppmuntra till att välja en vettig lösning, som cykel eller annat hjälpmedel för att röra sig, från ett förråd i omedelbar närhet av ingången på bottenvåningen i ett bostadshus, istället för bil.

Bostädernas platser bör finnas i både ett lättanvänt utrymme som gynnar daglig användning, till exempel en innergård, och ett utrymme som är lämpligt för säsongsförvaring, vars tillgänglighet inte nödvändigtvis behöver vara mycket befrämjande för daglig användning. Bestämmelsen är tänkt att tolkas så att om det utrymme som är reserverat för daglig användning är mycket enkelt att använda, krävs inget separat gårdstak alls. I detta fall placeras utrymmet på bottenvåningen i en bostadsbyggnad i direkt anslutning till bostäderna, och utrustas med en tröskelfri bred utgång direkt till cykelområdet. I referensplanen förverkligas dess krav utomordentligt.

Ett förvaringsutrymme får byggas för mobilitetshjälpmedel som elektriska två- och trehjulringar. Utrymmet ska utrustas med eluttag och tvättmöjligheter. Genom att bygga ett separat utrymme för mobilitetshjälpmedel får 5 procent av parkeringsplatsbehovet dras av, förutsatt att förvaringsutrymmet ligger på bottenvåningen i ett bostadshus i omedelbar anslutning av bostäderna och inte i en separat byggnad. Vanligtvis riktas lättnaden i samband med byggnadslovsförfarandet direkt mot parkeringskravet för en enskild byggnad. I det här fallet formar kvartersområdet för bostadshöghus en funktionell helenhet som måste beaktas vid ansökan om byggnadslov, och om nödvändigt stöda sig på helhetslösningen som beskrivs i referensplanen.

För bilpooler kan det vara särskilt klokt att ha en central parkering och en centraliserad parkeringslösning som gemensamt hanteras av bostadsbolag. Underhåll och hantering av bilarna och tillhandahållande av elektriska laddningsmöjligheter kan utföras av ett gemensamt servicebolag eller av en extern operatör. För att uppmuntra inköp av bilpooler kan kravet på parkeringsplatser minskas med 20 procent för bilpooler som reserverats för varje bostadsbyggnad. Lättnaden är avsedd att tillämpas så att den beaktas vid fastställandet av kravet på bilplatser i samband med då byggnadstillståndsansökan förbereds för ett enskilt hus, men i så fall måste lättnaden för en enskild byggnads parkeringsplatser ta hänsyn till antalet av den totala byggnadsrättens antal i området.

5.1.5 Tomtindelning

I detaljplaneändringen ingår ingen bindande tomtindelning eftersom det redan finns en separat tomtindelning i området som inte behöver utmanas på grund av detaljpanelösningen. Det går alltid att utarbeta tomtindelningen på nytt, bara den inte ställer sig i strid med detaljplanen. Det går exempelvis att slå samman tomterna. Med tanke på brandsäkerheten finns det en bestämmelse i detaljplanen om parkeringsanläggningens s.k. gränsvägg, för att de parkeringsutrymmen som genomförs i den

servicestationsbyggnad som bevaras flexibelt kan anslutas till de nya parkeringsutrymmena på granntomten.

5.2 Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet

5.2.1 Stadsbild och struktur

Genom detaljplanen byggs det öppna kvartershörnet igen, vilket gör stadsstrukturen tätare. Då detaljplaneutkastet var framlagt framkom det även en lösning som kraftigt försvarade detta öppna kvartershorn. Bakom lösningen låg historien hos servicestationstomten som ovanligt länge varit i funktion och därmed har en trafik- och kulturhistorisk betydelse. I samband med att servicestationen stängdes har den funktionella historien dessvärre upphört. I detaljplanen betonas dock bevarandet av centrumslivskraft och en lösning som stöder sig på byggnadsprinciperna i rutplanen från Empireperioden med anor från 1830-talet.

Syftet är att säkra kvalitetsnivån, funktionaliteten och komforten i byggnaderna och den byggda närmiljön med hjälp av detaljplanlösningar, riktlinjer för planens genomförande och samarbete med myndigheterna. Bygganvisningarna förbinder sig till att följa planbestämmelserna. Områdesplaneringen i projektet baserar sig omfattande på planeringsinsatsen från Studio Puisto Arkkitehdit oy.

5.3 Områdesreserveringar

Markeringarna av områdesreserveringarna som används i detaljplaneområdet visas på detaljplanekartan

5.3.1 Kvartersområden

5.3.1.1 Kvartersområde för bostadshöghus (AK)

Detaljplaneområdet är i sin helhet ett kvartersområde för bostadshöghus. Lamellhusen med i praktiken två trapphus ligger invid gatorna. Servicestationsbyggnaden mitt i kvarteret skyddas med en detaljplanebestämmelse och den förändras till sitt användningsändamål till en gemensam byggnad för boendet, i praktiken till en liten parkeringsanläggning.

På våningarna på marknivå i byggnaden ligger hjälputrymmen för boendet, såsom cykelförråd (användningsbeteckningar per byggnadsyta tot.). Mer förrådsyta finns i den tidigare servicestationsbyggnaden. Invid Mannerheimgatan ska man placera affärsutrymmen längs med hela byggnaden. På så sätt utnyttjas potentialen i det centralt belägna planområde för små butiker och samtidigt säkerställer man att fotgängarmiljön är trivsamt (användningsbeteckningar per byggnadsyta m).

Eftersom bostädernas gårdar särskilt på området södra tomt är mycket små och skuggiga stöder sig utevistelsemöjligheterna rejält på den norra tomten. I samband med planberedningen har även tanken på att återställa takformen på den skyddade servicestationsbyggnaden till ett plant tak så att man kan ordna mer utevistelseutrymme för bostäderna i form av en takträdgård. På grund av bullerbekämpningen kan takträdgården inte sträcka sig helt till kanten av Brunnsgatan.

5.3.2 Användningsbeteckningar per byggnadsyta

5.3.2.1 Skyddad byggnad (sr)

Den tidigare servicestationsbyggnaden skyddas med beteckning i detaljplanen. De ändringsarbeten som utförs i byggnaden ska ske så att byggnadens särdrag med kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värde bevaras. Museimyndigheten ska naturligtvis kontaktas redan vid planeringen. Målet är att förutsättningarna för att bevara byggnaden tryggas. Användningsändamålet har redan förändrats sedan servicestationsverksamheten upphörde, så byggnadens karaktär omvandlas till en gårdsbyggnad. Den förblir dock en del av stadsutrymmet som ett tecken på den trafikhistoriska utvecklingen i början av vilken en så här stor och modern servicebyggnad med funktionella stildrag reste sig i Borgå centrum.

Till sina användningsändamål har byggnaden i detaljplan getts beteckningen gemensamt utrymme för boendefunktionerna (tot.). Skyddstaket för bränsledistributionsutrustningen, "bensinpumparna", har förnyats under årtiondenas gång, så det är inte ändamålsenligt att inkludera taket i området idag i skyddsbeteckningen. Där taket nu ligger får man enligt detaljplanebeteckningen bygga ett entré- och skyddstak (k) som bättre passar in i byggnadens helhetsarkitektur.

5.3.2.2 Byggnad för samhällstekniskt underhåll (et)

I norra delen av detaljplaneområdet finns en byggnadsyta som har anvisats 10 m² vy byggnadsrätt för byggnader för samhällstekniskt underhåll. Med lösningen har man reserverat möjligheten att bevara den nuvarande parkenergiöverföringsbyggnaden på tomten i närheten av sitt nuvarande läge. De krav som ställs på elnätet har de senaste åren ökat kraftigt bl.a. eftersom elbilarna blivit vanligare. Därmed ökar även behovet av energiöverföringsbyggnader och de måste placeras tätare i kvartersstrukturen än tidigare.

5.4 Konsekvenser av planen

5.4.1 Konsekvenser för samhällsstrukturen

Planändringen inverkar positivt på samhällsstrukturen genom att komplettera det område som ligger centralt i stadsstrukturen och som delvis används sekundärt, dvs. som automatdistribueringsstation för bränsle och som parkeringsplats. Det är mer gynnsamt att placera dessa funktioner i utkanten av kärncentrum eller som anpassade delar av en mer effektiv markanvändning. Genom att genomföra detaljplaneområdet kompletteras kärncentrum. Planlösningen är stadsläkande och effektiv, där servicelokaler på gatunivå livar upp stadsrummet och ger möjlighet att komplettera områdets serviceutbud i liten skala. Även i detta avseende minskar lösningen koldioxidutsläppen av transport. Bostadskvarteret ökar bostadsutbudet i centrum och stärker därmed kundbasen för tjänster i centrum, ökar centrumets livskraft och genererar ett antal nya invånare i och med den befintliga infrastrukturen.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön och stadsbilden

Planprojektet har en betydande förenhetligande effekt på den bebyggda miljön och stadsbilden. Jämfört med områdets nuläge är konsekvenserna betydande. Lösningen följer principerna för detaljplanen från cirka 1833 som kvartersstrukturen baserar sig på. Den relativt ogenomförda lösningen i den gällande detaljplanen förändras just inte alls till sina väsentliga delar vad gäller stadsbilden. I samband med planprojektet har man undersökt en dimension som är lämplig för att komplettera kvarteret. Den högsta tillåtna höjdnivån för takfotslinjen har fastställts genom detaljplanebestämelse till att följa höjdnivåerna på grannbyggnaderna i mån av möjlighet. På Brunnsgatan uppfylls

målet väl, men på Mannerheimgatan bildas en märkbar skillnad i höjdnivåerna jämfört med den västra grannbyggnaden. Det är heller inte problematiskt för stadsbilden, eftersom byggnaderna i de närliggande kvarteren på ett glädjande sätt är våningsrikt och varierande till sina dimensioner och verkar tåla avvikelser. Som exempel på omkringliggande högt byggande kan nämnas det massiva tidigare WSOY:s boktryckarkvarteret (Mannerheimgatan 20) och Elantos affärshus (Mannerheimgatan 13/Fredsgatan 33) samt det s.k. Aktias hus i västra grannen (Fredsgatan 26). En låg dimensionering representeras av det s.k. Medborgarinstitutets hus (Mannerheimgatan 15), metodistkyrkan (Mannerheimgatan 17) och träbyggnaderna på Fredsgatan 37.



Bild 11 och 12. Vy från korsningen Mannerheimgatan-Brunnsgatan. Mannerheimgatan i förgrunden. Brunnsgatan stiger brant upp mot det s.k. Övre Empire-området. Fotografi 14.2.2023. Illustration Studio Puisto Arkkitehdit oy, 27.1.2023.

Helhetsinverkan på stadsbilden är positiv. De nya byggnaderna kliver inte störande fram och huvudprinciperna för deras fasadstruktur som blivit bindande genom referensplanen, skapar en tidsmässigt hållbar, lugn miljö som innehåller rent av lite nygamla drag.



Bild 12 och 13. Vy västerut längs Mannerheimgatan. Fotografi 14.2.2023.
Illustration Studio Puisto Arkkitehdit oy, 27.1.2023.

5.4.3 Konsekvenser för det byggda kulturarvet

Detaljplaneändringen har en mycket positivt inverkan på det byggda kulturarvet eftersom servicestationsbyggnaden som innehåller många värden skyddas med detaljplanebeteckningar och bestämmelser. Med detaljplanlösningarna har man även strävat efter att få till stånd en lösning som är ekonomiskt lönsam och som kompletterar stadsstrukturen och som möjliggör bevarandet av den skyddade byggnaden. Det är dock inte möjligt att skydda servicestationens verksamhet med en detaljplanlösning.



Bild 14 och 15. Vy österut längs Mannerheimgatan. Fotografi 14.2.2023.
Illustration Studio Puisto Arkkitehdit oy, 27.1.2023.



Bild 16 och 17. Vy söderut längs Brunnsgatan mot Stadsparken. Planområdet till höger på bilden.
Fotografi 14.2.2023. Illustration Studio Puisto Arkkitehdit oy, 27.1.2023.

5.4.4 Konsekvenser för stadsnaturen

Det finns inga naturvärden i området. Detaljplaneområdet är även relativt litet. Servicestationens tomt är i huvudsak en s.k. hård yta med beläggning. Främst i närheten av Mannerheimgatan finns en i sig trivsamt liten planterad del av området vars vegetation är rätt ung. Med tanke på användningen finns det ett märkbart rikligt trädbestånd på parkeringstomten i planområdets norra del. I västra delen av området har trädbeståndet dock nyss tagits bort. I samband med att detaljplanen verkställs försvinner tyvärr all vegetation från tomten, men gårdsväxter planteras i stället. I västra delen av tomten strävar man efter att sköta planteringarna på tomtgränsen. Detaljplanen har dock inga märkbara större konsekvenser på stadsnaturen.

5.4.5 Konsekvenser för trafikförhållandena och parkeringen i området

Detaljplaneändringen har typiska konsekvenser för trafikförhållandena i de omgivande områdena. Trafikresultaten från boendet är relativt måttliga och gatunätets kapacitet räcker riktigt bra för detta. Behovet av bilparkeringsplatser som områdets markanvändning kräver löses helt inom detaljplaneområdet. På Brunnsgatan finns det här idag även parkering invid gatan, så det finns ett parkeringsplatsutbud för kortvariga ärenden.

Detaljplanen inverkar inte på det allmänna utbudet av parkeringsplatser i förhållande till den gällande detaljplanen, men eftersom tomten för bostadshöghuset länge har använts för allmän parkering är konsekvensen av att denna parkeringsmöjlighet försvinner kännbar. I området finns det idag 20 stycken tidsbegränsade parkeringsplatser och 25 (avgiftsfria) platser utan tidsbegränsning, sammanlagt alltså 45 bilplatser. Särskilt platserna utan tidsbegränsning har föredragits av sådana som arbetar i centrum. Då dessa platser försvinner måste de som använt dem söka sig till gatuparkeringsplatser sannolikt lite längre bort från centrum. Inom en radie på två kvarter från Brunnsgatans norra del finns det dock obegränsade gatuparkeringsplatser, så ärendet löses nog och det allmänna parkeringsutbudet på detaljplaneområdets tomt är inte särskilt betydande i förhållande till utbudet i centrum som helhet.

Detaljplanens konsekvenser på förbindelserna för lätt trafik är ringa. Förbindelsen för fotgängare som främst leder från Fredsgatan till planområdets norra del kommer att försvinna som onödig. Den lätta trafikens säkerhet förbättras dock av de två tomtanslutningarna från den nuvarande servicestationen (bränsleautomatdistributionen) över cykelvägen till Mannerheimgatan. Trafikmängden i anslutningarna har minskat väsentligt efter att servicestationen stängde, men särskilt anslutningen i kvarterets sydöstra hörn är rätt farlig och då den försvinner förbättras den lätta trafikens förhållanden.

5.4.6 Konsekvenser för den kommunala ekonomin

Norra delen av planområdet ägs av Borgå stad. Tomtförsäljningsintäkterna för fastigheten som nu används för parkering torde utifrån en senare bedömning ligga på nivå 350–500 euro/m² vilket motsvarar 0,9–1,3 miljoner euro. Ibrukttagandet av den obbyggda tomten innebär inte några värst stora infrastruktursatsningar, eftersom man har varit beredd på ungefär lika stort byggande i den gällande detaljplanen utifrån vilket man t.ex. har dimensionerat vattenförsörjningsnätet. Att flytta parkeringsoverföringsbyggnaden och ta bort asfalten torde vara de tydligaste kostnaderna som förbetrar byggandet på tomten. Enligt en uppskattning från Borgås Elnät Ab är själva energiöverföringsbyggnaden i slutet av sin driftsalder, så den hade hur som helst behövt ersättas med en nyare effektivare version inom en snar framtid. Försäljningen av tomten har en klart positiv inverkan på kommunens ekonomi.

Invånarna som flyttar in till området skapar även indirekta positiva konsekvenser för kommunens ekonomi. Det nya bostadsutbudet och de nya invånarna har även indirekta konsekvenser på områdets serviceutbud och arbetsmarknad.

5.4.7 Planens förhållande till nationella mål för områdenas markanvändning

Planen är i linje med de nationella målen för områdenas markanvändning och genomförandet stöts av en planlösning. Planen drar nytta av den befintliga samhällsstrukturen och integrerar stadsstrukturen då ett nytt mångsidigt bostadsområde byggs i stadens centrum under villkoren för stadsbilden. På gatunivå placeras affärslokaler av s.k. kvartersbutiktyp. Stadsmiljöns värden stöds genom att trygga bevarandet av den värdefulla byggnaden, även om dess användningsändamål förändras. Stadsbilden förenas genom kompletterande konstruktioner.

5.5 Störningsmoment i miljön

Planeringsområdet i stadscentrum angränsar till en huvudgata och en centrumgata av typen bostadsgata. Mängden trafik på huvudgatan Mannerheimgatan kan orsaka buller- och luftkvalitetsproblem för boendet. Körhastigheterna är låga tack vare formen på gatunätet, de täta korsningarna och trafikljusen i korsningarna. Den genomsnittliga dygnstrafiken på Mannerheimgatan är idag 12 500 fordon per dygn och vid prognosläget 2040 13 750 fordon/dygn. Trafikmängden längs Brunnsgatan är måttlig, idag 2 000 fordon/dygn och vid prognosläget 2040 2 200 fordon/dygn. Det har givits detaljplanebestämmelser om krav på ljudisolering av de yttre väggarna. Som sådant kan trafikbullret tolkas som samhällsbuller som är typiska för centrum.

Gårdsområdet är skyddat i det utrymme som byggnadsmassorna bildar. Beträffande gårdens bullerskydd har det dock ansetts nyttigt att ge en detaljplanebestämmelse av kommentartyp. För luftkvalitetens del har man inte ansett att en separat detaljplanebestämmelse är nödvändig, eftersom säkrandet av bostädernas inomhusluft trots allt ska sörjas för i bygglovsfasen.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser finns i beskrivningens bilaga 1. Särdrag som eventuellt gäller planbeteckningarna beskrivs i avsnitt 5.3 ovan.

5.7 Namnbestånd

I detaljplanen ingår inte gatu- eller rekreationsområden. Därmed har detaljplanen inga konsekvenser på namnsbeståndet. Områdets fastigheter använder gatuadresserna (Mannerheimgatan 18/Brunnsgatan 34) eller har reserverats gatuadressen (Brunnsgatan 36).

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Separata bygganvisningar (bilaga 4) som bifogas beskrivningen av detaljplanen har utarbetats för området, som är förpliktade att följas av bestämmelsen på plankartan. Bygganvisningarnas mål och hela planlösningen åskådliggörs i referensplanehandlingen (bilaga 5), som även har ett beskrivningsavsnitt av planeringshistoriken.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av området torde inledas med överlåtandet av tomten som ägs av staden och som används för parkering och förberedelser av byggandet på tomten. Servicestationstomten är i privat ägo, så genomförandet på den förutsätter först ett ägarbyte. Efter att tidtabellen för flyttandet av den energiöverföringsbyggnad som ägs av Borgås Elnät ab står klar är detaljplaneområdet i sig redo för byggandet som torde inledas med en utredning av saneringsbehovet för jordmånen på servicestationstomten och med rivning av byggnadens inre strukturer, främst vad gäller bottenbjälklaget. Man måste kontakta museimyndigheten innan åtgärder i byggnaden. Målet för den som inleder projektet är att målmedvetet gå mot genomförandet, så under gynnsamma förhållanden verkställs detaljplanen snabbt.

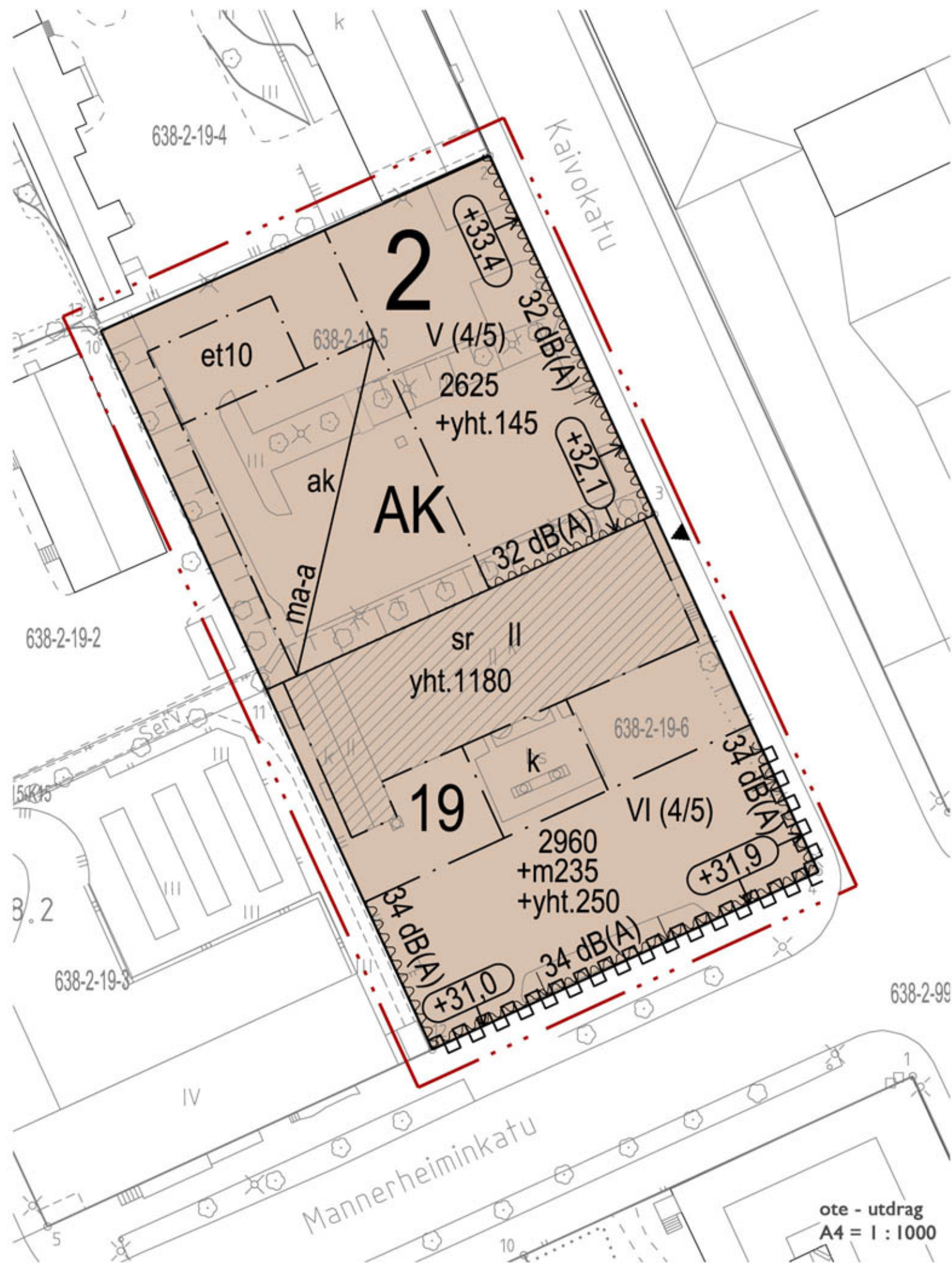
Genomförandet av detaljplanen uppföljs årligen i genomförandeplanen för markanvändning (sk. MATSU).

Borgå 21.3.2022

Maija-Riitta Kontio
tjf. stadsplaneringschef

Pekka Mikkola
planläggare

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN



PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
2	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
19	Korttelin numero.
V (4/5)	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
2625	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
+m235	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta saa annetun kerrosalan lisäksi käyttää liiketiloiksi.
+yht.250	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen kahdesta alimmasta kerroksesta saa rakennuslalle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin eikä tätä tilaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
	Rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen.
	Rakennusala, jolle saa rakentaa katoksen.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Likimääräinen paikka, josta tulee järjestää sisäänkäynti.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB (A).
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti ja arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Museoviranomaiseen on oltava yhteydessä korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa.
	Maanalainen tila, johon saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja.

AK	Kvartersområde för flervåningshus.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
2	Stadsdel- eller kommunaldelsnummer.
19	Kvartersnummer.
V (4/5)	Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
2625	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
+m235	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens nedersta våning man utöver den angivna våningsytan får använda till affärsutrymmen.
+yht.250	Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens två nedre våningar i gatunivå får användas utöver den byggrätt som anvisats på byggnadsytan för invånarnas gemensamma användning och inga bilplatser behöver byggas för detta utrymme.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckta bilplatser får placeras.
	Byggnadsyta, där en byggnad eller anläggning för teknisk service får placeras.
	Byggnadsyta där skyddstak får byggas.
	Högsta höjd för skämingspunkt mellan fasad och vattentak.
	Ungefärligt läge där ingång ska ordnas.
	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbulleri byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst 32 dB (A) mot denna sida av byggnadsytan.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Byggnad som ska skyddas och inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden ska ske så att byggnadens särdrag med kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värde bevaras. Museimyndigheten ska kontaktas vid planering av reparations- och ändringsarbeten.
	Underjordiskt utrymme där man får bygga bilplatser och tekniska utrymmen.

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Paloturvallisuus
Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasialliselta toiminnalliselta vaikutus-alueelta.
Pysäköintilaitokset saa rakentaa yhtenäisenä kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, että tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintiloihin saa järjestää viereisen tontin kautta.

Ulkoualueet
Asunnoille on järjestettävä kooltaan riittävä ja melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka. Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä.

Hulevesi
Korttelialueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma. Hulevesiä tulee viivyttaa 1,0 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Vettä tulee viivyttaa tontilla 12 tuntia ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin, vaan ne tulee ohjata tontin hulevesijärjestelmään.

Rakennustekniikka
Asuinhuoneistojen parvekkeita ei saa rakentaa kadun puolelle tai ne on varustettava vähintään 11 dB (A) eristävällä paravekelasitusrakenteella.

Rakentaminen on toteutettava radonturvallisesti.

Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä.

Tonttijako
Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

ERITYISMÄÄRÄYKSET:

Pysäköinti
Autopaikkavaatimus:
- asuminen: 1 ap/ 120 k-m² asuintilaa.
- liiketila: 1 ap/ 160 k-m² liiketilaa.

Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää:
- 5% asuinrakennusta kohti toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälineiden.
- 20% kutaakin asuinrakennusta kohti varustusta yhteiskäyttöautosta. Yhteiskäyttöautoille tulee rakentaa katos tai osoittaa paikkaa autohallista ja varustaa autopaikka sähköauton latauspisteellä.

Korttelin 19 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 19 pysäköintilaitokseen ja korttelin 19 autopaikkojen kortteli-alueelle.

Polkupyörät ja vastaavat kevyen liikenteen ajoneuvot
Polkupyöräpaikkavaatimus:
- asuminen 1 pp/ asuinhuone
- liiketila 1 pp/ 40 k-m²

Polkupyöriä varten on järjestettävä helpokäyttöinen säältä suojattu säilytyspaikka päivittäiskäyttöä varten sekä lisäksi säältä suojattu varastotila. Erillinen varastotila ei ole tarpeen, jos päivittäiskäyttöä varten järjestetty tila soveltuu myös kausisäilytykseen. Polkupyörien säilytystä on varustettava sähköpyörien latauspistokeilla ja pesupaikalla, mikäli erillistä liikkumisen apuvälineilaa ei rakenneta. Säilytystilasta tulee olla ovi suoraan ulos.

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

Mikäli erillistä liikkumisen apuvälineiden säilytystilaa ei rakenneta, tulee polkupyörien säilytystilan soveltua myös muiden liikkumisen apuvälineiden säilyttämiseen ja se on varustettava sähköpistokeilla.

Rakennustapa
Asemakaava-alueella on noudatettava erillistä rakennustapaohjetta.

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

Rakennusoikeus (AK-korttelialueella)
Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osa ja hissin saa rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Brandsäkerhet
I samband med ansökan om bygglov ska sökanden uppvisa en godkänd utredning över arrangemang som gäller person-, släcknings- och räddningssäkerhet för det område som faktiskt påverkas av verksamheten, också utanför det område som bygglovet gäller.
Parkeringsanläggningar får byggas som enhetliga anläggningar oberoende av fastighetsgränserna så att gränsväggar mellan tomterna inte behövs byggas. Körförbindelserna till underhålls- och parkeringsutrymmena får ordnas via annan tomt.

Uteområden
För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som skyddas för buller. De delar av tomten som inte används för byggande eller som gångväg ska planteras.

Dagvatten
I kvartersområdet bör en dagvattenplan göras upp. Dagvattnet ska fördröjas 1,0 m³ per hård byggd yta på tomt. Vattnet ska fördröjas minst 12 timmar innan det avleds till regnvattenavlopp eller annat dagvattensystem. Takvattnet får inte direkt ledas till regnvattenavlopp utan det ska avledas till tomtens dagvattensystem.

Byggnadsteknik
Balkonger får inte byggas på gatans sida om de inte har balkongglas med isolering på minst 11 dB (A).

Då man bygger på området ska ett radonsäkert byggande beaktas.

Före byggnadslov beviljas ska jordmånens föreningar utredas.

Tomtindelning
Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är separat.

SPECIALBESTÄMMELSER:

Parkering
Kravet på bilplatser:
- boende: 1 bp/ 120 m²-vy bostadsutrymme.
- affärsutrymme: 1 bp/ 160 m²-vy

Kravet på bilplatser får minskas med:
- 5% per bostadshus genom att bygga en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel i bostadshusets gatuplan.
- 20% per varje bil för gemensamt bruk (bilpool) som reserverats för bostadshus. För bilpoolerna ska byggas biltak eller anvisas plats i bilhallen och bilplatsen ska förses med laddningspunkt för elbilar.

Bilplatsema i kvarter 19 får placeras i den underjordiska parkeringsanläggningen i kvarter 19 och i kvartersområdet för parkering i kvarter 19.

Cyklar och motsvarande fordon för lätttrafik
Kravet på cykelplatser:
- boende 1 cykelplats/ bostad
- affärsutrymme 1 cykelplats/ 40 m²-vy

Man ska ordna en förvaringsplats för cyklar som är lätt att använda dagligen, samt ett förråd som skyddar mot väder. Ett separat förråd behövs inte om förvaringsplatsen för daglig användning också lämpar sig för säsongförvaring. Förvaringsutrymmet för cyklar ska förses med laddningspunkt för elcyklar samt en tvättplats, om ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel inte byggs. Förvaringsutrymme ska ha en direkt utgång.

Rörelsehjälpmedel
Utöver en förvaringsplats för cyklar kan i närheten av ingången placeras en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel. Den får vara högst 100 m² -vy i tillägg till den för byggnadsytan anvisade väningsytan, och för den behöver inte anvisas bilplatser. Förvaringsplatsen ska ha eluttag och tvättplats.

Om en separat förvaringsplats inte byggs, ska förvaringsplatsen för cyklar lämna sig också för förvaring av övriga rörelsehjälpmedel och förses med eluttag.

Bygganvisning
I detaljplaneområdet ska den separata bygganvisningen följas.

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

Byggrätt (AK- kvarterområdet)
De delar av trapphus som överstiger 15 m²-vy samt en hiss får byggas i varje våning utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen, och för denna areal behöver man inte reservera bilplatser.



DP 552

Program för deltagande och bedömning

Brunnsgatan 34 - 36, detaljplaneändring

Omslagsbild: fotografi av gårdsplanen vid Oy Trustivapaa bensiini – Trustfri bensin Ab:s bensinstation, troligtvis ganska snart efter att den blev klar, det vill säga kanske från 1940-talet. Det finns ingen information om när bilden togs. Källa: byggnadshistorisk utredning, se punkt 5.

1. PLANERINGSOMRÅDE

Planeringsområdet ligger i Empirecentrumet i kvarter nr 19 som avgränsas av huvudgatan Mannerheimgatan och Brunnsgatan. Området omfattar de två sydostligaste tomterna i kvarteret. Tomt 5 är obebyggd och fungerar som ett allmänt parkeringsområde. Tomt 6 är Oy Teboil Ab:s redan historiska servicestationsfastighet, som har en stor servicestationsbyggnad i två våningar och en bränslestation på den omfattande gården. Servicestationsverksamheten har upphört, men bränslestationen är fortfarande verksam vid fastigheten.



2. MÅLET MED PLANERINGEN

Man undersöker möjligheten till att utföra ett tätt urbant bostadshöghusprojekt på två tomter i Empireområdets rutnätsplan. Målet är att komplettera stadsstrukturen både funktionellt och stadsbildsmässigt. I anslutning till planeringsarbetet avgörs skyddsbehovet och -nivån för Teboils servicestationsbyggnad. Man försöker lösa parkeringen på ett konstruktivt sätt.

3. BAKGRUND TILL PROJEKTET

3.1 Bakgrund till planeringsstarten

Oy Teboil Ab, tidigare kallad Oy Trustivapaa bensiini – Trustfri bensin Ab, har låtit bygga den stora servicestationsbyggnaden vid Mannerheimgatan vid övergången mellan 1930- och 1940-talet. Servicestationsverksamheten upphörde ungefär i början av år 2019 och därefter har byggnaden stått tom. Automatisk bränsletankning pågår fortfarande vid fastigheten. Oy Teboil Ab inledde genast i början av år 2019 en undersökning om att vidareutveckla byggnaden. Pådrivna av den speciella kulturhistoriska bakgrunden utarbetade Laitila Arkkitehdit Oy på uppdrag av Oy Teboil Ab en byggnadshistorisk utredning och baserat på den har man upprättat ett värderingsutlåtande vid Borgå museum. I värderingen identifierar man betydelsen av servicestationsverksamheten och det värde som byggnaden med funktionella stildrag har för stadsbilden. Den gällande detaljplanen kan inte verkställas som sådan. Utgångspunkterna för att utveckla fastigheten bör utredas med en detaljplanändring.

Borgå stad äger en fastighet på norra sidan om Teboils servicestationsfastighet, som har fungerat som parkering under årtionden. Fastigheten har utvecklingspotential. I princip skulle den gällande detaljplanen kunna verkställas. Under 2000-talets första årtionde undersöktes fastigheten med planeringsreservmetoden, men de dåvarande undersökningarna ledde inte till att påskynda byggandet av fastigheten. Den nu åstadkomna kopplingen till den intilliggande servicestationsfastigheten har gjort att man hittat en byggnadsentreprenör som utreder utvecklandet av dessa två fastigheter som en helhet.

Stadsutvecklingsnämnden i Borgå har den 23 mars 2021 § 46 beviljat en planeringsreserv till Jalon Uusimaa Oy för tomt 19-5 som fungerar som parkeringsområde på Brunnsgatan 36. Planeringsreserven gäller i två år från det att beslutet vunnit laga kraft, det vill säga ungefär till valborg 2023. Målet är att detaljplanen har trätt i kraft tills dess och att Jalon Uusimaa Oy har köpt tomten av staden.

Borgå stad och Oy Teboil Ab har förhandlat om en ändring av detaljplanen vid Teboils fastighet 19-6. Avtalet om inledande av detaljplanändringen för den här fastigheten godkändes med protokollsanteckningar vid stadsutvecklingsnämnden den 12 oktober 2021 § 148.

Studio Puisto Arkkitehdit Oy har på uppdrag av Jalon Uusimaa Oy undersökt utvecklingsalternativen för tomtparet med hjälp av flera alternativ. Det primära målet är att bevara servicestationsbyggnaden. Med utvecklingsplanen har man utrett en ny användning för den bastanta funkisservicestationen som passar markanvändningsläget och dess närvaro i stadsbilden.

3.2 Beslut om inledande

Detaljplanearbetet har ingått i stadsplaneringens verksamhetsplan som ett separat detaljplaneobjekt från och med år 2021. Något separat beslut om planläggningsstarten behövs därmed inte.

3.3 Meddelande om anhängiggörande

Man meddelade om anhängiggörandet av detaljplanprojektet senast i planläggningsöversikten 2022 som publicerades den 19 januari 2022.

3.4 Fastställande av planområdet

Fastställandet av området är tydligt: området omfattar tomterna 5 och 6 i kvarter 19 i stadsdel 2. Tomterna gränsar till granntomterna i samma kvarter samt till Mannerheimgatan och Brunnsgatans gatuområden.

4. URSPRUNGSDATA

4.1 Områdets läge och yta

Planeringsområdet ligger i Empirecentrum vid Mannerheimgatan. Planeringsområdet omfattar två tomter i rutnätsplanområdet från 1830-talet, vars sammanlagda yta är 3 699 m², det vill säga 0,4 ha.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarter 19 i stadsdel 2.

4.2 Landskapsplan

Sammanställning av gällande landskapsplaner, Nylands förbunds tolkning 11.11.2021: område för centrumfunktioner, centrum. Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. Mannerheimgatan har markerats som en betydelsefull väg på landskapsnivå (landsväg 170).

4.3 Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) tillhör planeringsområdet området för centrumfunktioner (C). Mannerheimgatan har anvisats som huvudgata med en lätttrafikled. Området är också ett område med miljövärden som ska bevaras.



Områdets läge i landskapsplanesammanställningen och generalplanen. Ej i skala.

4.4 Detaljplan

Det finns tre detaljplaner i kraft i planeringsområdet.

Detaljplan 111 är i kraft på den så kallade Teboil-tomten 19-6. Detaljplanen fastställdes den 10 maj 1982. På detaljplanen har fastigheten anvisats som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (KHL-1). På tomten får man placera lokaler som betjänar servicestationsverksamhet för bilar till en yta på max. 400 m² vy och högst 30 procent av våningsytan får vara bostäder. Byggnadsrätten anges med effektivitetstalet $e=1,8$. Det innebär att byggnadsrätten enligt detaljplanen nuförtiden uppgår till en yta på cirka 3 325 m² vy på den 1 847 m² stora fastigheten. På tomtens sydöstra kant har man anvisat en byggnadsyta i form av ett L som ligger vid hörntomtens gränser mot gatan. Byggnadsytan har anvisats våningstal fyra (IV). På gårdssidan finns en mindre byggnadsyta för en del av envåningsbyggnad. Man får placera en underjordisk parkeringsanläggning under tomten. Resten av gården har anvisats för plantering.

Tomtens västra kant är anvisad för plantering av tre meter höga almar med tio meters mellanrum. På byggnadsytan på Mannerheimgatans sida har man anvisat en höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasad och yttertak som är +30,0 meter i N43-höjdsystemet (motsvarar ungefär höjdnivå N2000 + 30,3). Bilplatskravet är 1 bp/60 m² vy. Minst 50 procent av bilplatserna ska placeras på tomten och de parkeringsplatser som överskrider det får placeras på tomten LPY-2 i samma kvarter. Hänvisningen gäller tomterna 2 och 5 i kvarter 19, som ingår i den här detaljplanen 111 och där de tomterna var anvisade för kvartersområde med allmänna parkeringsanläggningar. Detaljplanen innehåller dessutom bestämmelser om byggnadssätt, varav de mest väsentliga handlar om affärs- och kontorslokaler på första våningen på gatusidan, som detaljplanen förpliktar till att ordna ingång från gatan. Dessutom säger planen att om intilliggande tomters byggnadsmassor är anslutna till varandra, ska byggnaderna differentieras så att den gamla tomtindelningen kan ses tydligt. Detaljplanen innehåller även lättnader gällande åtgärder som utförs i byggnader som fått sitt byggnadstillstånd innan den 30 december 1963. Man konstaterar ännu att ingen av de befintliga byggnaderna har anvisats att bevaras i detaljplanen.

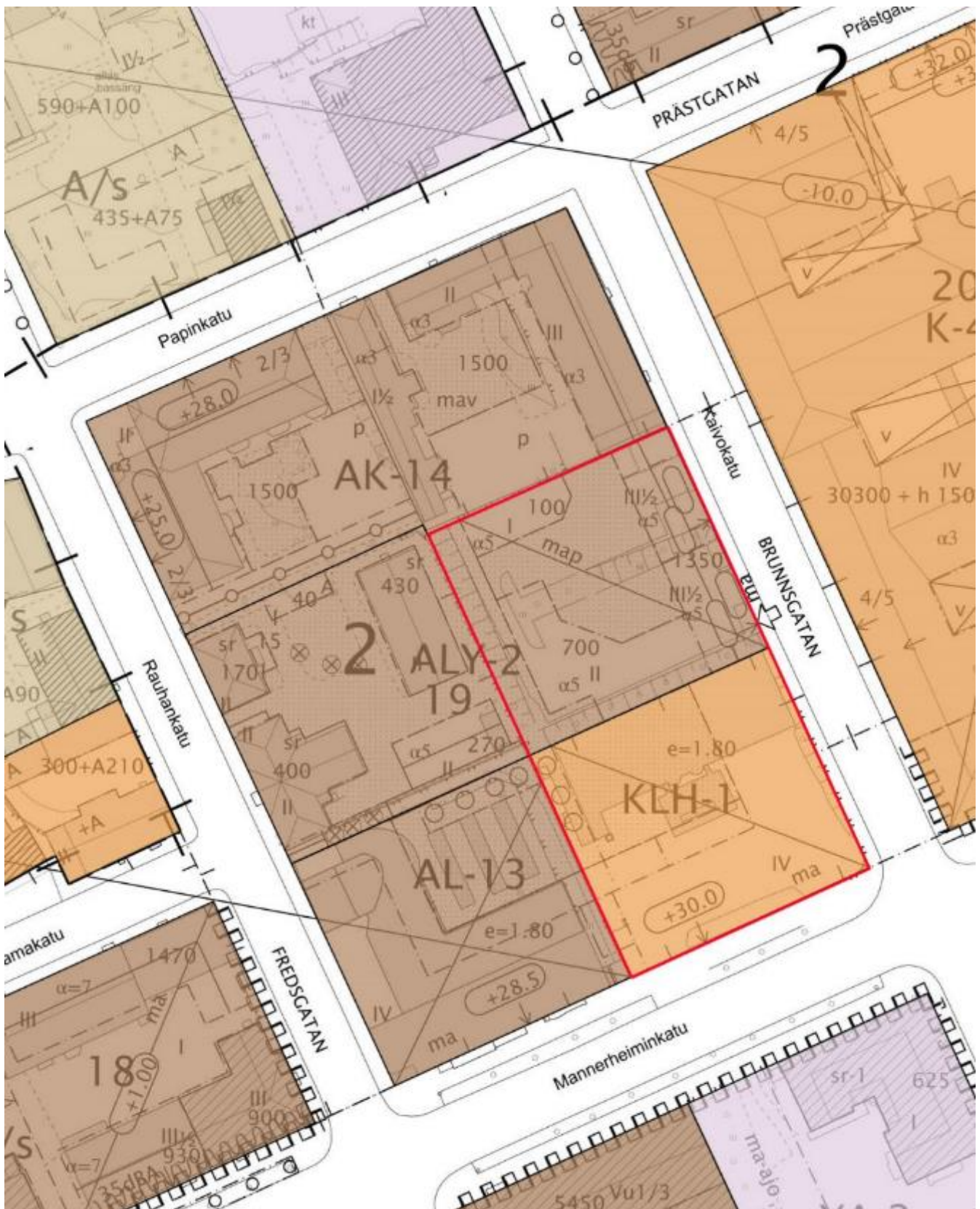
Detaljplan 219 är i kraft på tomten 19-5 som används som parkeringsområde. Detaljplanen godkändes den 1 juni 1994 och fastställdes den 28 september 1994. I detaljplanen är fastigheten anvisad som ett kvartersområde med bostads-, affärs- och allmänna byggnader (ALY-2). Tomten har tre byggnadsytor. Längs med Brunnsgatan är våningstalet tre och ett halvt (III ½), på gården två (II) och vid tomtens norra kant ett (I). Byggnadsrätten anges med fasta tal per byggnadsyta och är totalt (1 350 + 700 + 100 =) 2 150 m² vy, som på den nuvarande fastighetens yta 1 852 m² motsvarar effektivitetstalet $e \sim 1,16$. Byggnadsytan längs med Brunnsgatan är markerad med höjdnivåerna för byggnadens högsta punkt både för taknocken (N43 + 35,5 - 36,0) och för skärningspunkten mellan fasaden och yttertak (N43 +32,5 - 33,0). I höjdsystemet N2000 lägger man till cirka 0,3 meter till talen. Bilplatskravet är 1 bp/100 m² vy bostadsyta, 1 bp/60 m² vy affärs- och kontorslokaler samt 1 bp/250 m² vy offentlig byggnadsyta. Med stöd av planbeteckningen får man placera en underjordisk parkeringsanläggning under tomten. Minst 50 procent av bilplatserna ska placeras på tomten och den överskridande delen i kvarteren 19, 25 och 35 samt i parkeringsanläggningen som kommer att byggas på Krämartorget eller i en underjordisk parkeringsanläggning. Alla bilplatser kan också placeras i den underjordiska parkeringsanläggningen, om det därifrån finns en underjordisk gångförbindelse till tomten. Byggnadssättet styrs av otaliga bestämmelser. Bestämmelser har också utfärdats för planteringarna. På tomtens södra gräns har man anvisat en områdesdel som reserverad för allmän gångtrafik, som får täckas med genomskinligt material. När detaljplanen upprättades var tomten obebyggd, men byggnaderna på den västra granntomten är skyddade med den här detaljplanen.

Detaljplan 220 gäller i hela planeringsområdet. Det är en underjordisk detaljplan, vilket innebär att två detaljplaner är i kraft samtidigt för båda fastigheterna i planeringsområdet. Detaljplanen godkändes den 1 juni 1994 och fastställdes den 26 september 1994. Detaljplanen tillåter underjordiska lokaler på båda tomterna i området mellan höjdnivåerna N43 -10,0 och +10,0. Det har handlat om ett kombinerat projekt för bergskyddsrum och underjordisk parkering, som inte genomfördes. Till tomten 19-5 har man dessutom utvidgat markeringen: underjordiskt utrymme för kör- och underhållsförbindelser/underjordiskt utrymme där man får placera ett trapp- och hisschakt som leder från skyddsrum till markytan (maah/map).

4.5 Ägarförhållanden

Områdets norra halva, tomt 19-5, ägs av Borgå stad. Det har inte framkommit när fastigheten har övergått i stadens ägo, men senast i mitten av 1970-talet har fastigheten räknats till stadens fastighetsegendom. Områdets södra del, tomt 19-6, är i privat ägo. Ägare är Oy Teboil Ab. Fastighetens lagfart är från år 1951 och bolagets namnbyte år 1966 har ansetts vara uppenbart

onödigt att uppdatera i fastighetsregistret. Således förekommer ägarens namn fortfarande i formen Oy Trustivapaa Bensiini – Ab Trustfri Bensin.



Detaljplane kombination och områdets gränser. Vid utskrift på A4-ark cirka i skalan 1: 1 000.

4.6 Invånare och arbetsplatser

Områdets norra del är obebyggd och används som parkering, så här finns inga boende eller arbetstagare. I den södra delen finns en stor servicestationsfastighet, som har två för närvarande tomma bostäder. Servicestationen och dess sidoverksamheter torde som bäst ha tillhandahållit 5–15 arbetsplatser, men för tillfället finns inga arbetsplatser.

4.7 Byggnadsbestånd

Områdets norra del består av obebyggt parkeringsområde. Området har dock ursprungligen i enlighet med Empirecentrumets detaljplan från cirka år 1833 varit en tomt som omfattar lägenhet och eventuellt också affärslokal, där det fortfarande fanns enplansbyggnader år 1975 enligt den byggnadshistoriska utredningen om Teboils fastighet (se punkt 5). Utredningens bildmaterialkälla tyder på att man skulle ha rivit det dåvarande byggnadsbeståndet och förändrat tomten till parkeringsområde. Det har den även fortsatt att vara till denna dag.

Områdets södra del, Teboils servicestationstomt, byggdes i slutet av 1930-talet. Tomten har förmodligen i början bestått av ett planterat gårdsområde som troligen har varit anslutet till granntomterna. Således skulle det byggnadsbestånd som nu finns på tomten fortfarande representera tomtens första byggnadsskede. Det har gjorts en byggnadshistorisk utredning om fastighetens skeden, Porvoon huoltoasema, kivinen autovaja- ja huoltoasemarakennus tontilla n:o 6 korttelissa n:o 19 Nikolain- ja Kaivokatuja kulmassa Porvoon kaupungissa (Borgå servicestation, bilskjul- och servicestationsbyggnaden i sten på tomt nr 6 i kvarter nr 19 i hörnet av Nikolaigatan och Brunnsgatan i Borgå stad), Laitila Arkkitehdit 18.9.2019. Här kan nämnas att Mannerheimgatan tidigare hette Nikolaigatan. I utredningen framkommer att de tidigaste planerna om användningen av byggnaden och tomten är från år 1937. Den verkställda planen är från hösten 1938 och signerad av J. Brander. Tvåvåningsbyggnaden med betongväggar och delvis tegelbyggda ytterväggar torde huvudsakligen ha blivit klar i slutet av år 1939. Det platta taket med takfönster har förmodligen varit tekniskt svårt att utföra, eftersom taket redan under åren 1944–1947 höjdes till sin nuvarande form som halvt valmtak. Taket över tankningsstationerna har bytt form och den lägre våningens dörr- och fönsterkonstruktioner har förnyats under årens lopp, men byggnaden har inte genomgått några andra betydande utvidgningar. Å andra sidan består inomhuslokalerna i stor utsträckning av fritt bearbetbara halliknande utrymmen, där det även från första början fanns få mellanväggar. Bostäderna i västra gaveln har dock sina ursprungliga rumsuppdelningar. Till den övre våningen finns en ingång direkt från Brunnsgatans övre sluttnings. Som en anekdot kan nämnas att byggnaden fortfarande värms upp med en värmecentral som drivs med lätt brännolja, trots att det finns en stomlinje för fjärrvärme på Mannerheimgatan – visserligen på "fel" sida om gatan. Värmecentralen ligger i nordvästra hörnet av byggnaden, lite lägre än första våningen. Byggnaden har en liten delkällare bredvid värmecentralen, men i övrigt finns inga källarutrymmen. Gården torde också likna den ursprungliga dispositionen med ett till trafiksäkerheten sett mycket tveklaktigt läge i sydöstra delen av tomtanslutningen som sin specialitet.

Det omgivande byggnadsbeståndet är i flera plan och i huvudsak väldigt betydelsefullt i fråga om kulturhistoria och stadsstruktur. Den östra grannen är Werner Söderströms massiva tidigare tryckerikvarter, som nuförtiden är en mångsidig lokalhelhet med kontors- och undervisningslokaler. Kvarteret byggdes i flera skeden, varav de numera kanske mest nämnvärda är de tillbyggnader som byggdes under ledningen av arkitekterna Kaija och Heikki Sirén med början på 1950-talet. I södra delen, mitt emot Teboils tomt, ligger dock fastighetens äldsta och även arkitektoniskt mest intressanta del som byggts i etapper, tidigare keramikfabriksdelen Iris, där aulan med tegelgolv och

träpaneler i det tidigare huvudkontoret för WSOY:s boktryckeri fortfarande gömmer sig på gatuplan. Närmast till söder ligger Metodistkyrkans och Borgå medborgarinstituts trähus. Medborgarinstitutets nyrenässansinspirerade trähus är en gammal folkskola från år 1877 (Sjöström). Dess granne i väster är en fin bostads- och affärsbyggnad med funktionalistiska drag. Den färdigställdes cirka 1938–1939 och byggdes ursprungligen som affärshus för Etola (Toivo Löyskä).

I samma kvarter på västra sidan om Teboils tomt finns en affärs- och kontorsbyggnad (K. A. Pinomaa, 1985), som ibland lekfullt har kallats för sockerbitshuset, eftersom relieftemat på fasadens rutelement på de övre våningarna påminner om en sockerbit, det vill säga en kopplingsplint som man en gång i tiden använde för att bland annat koppla hemmens taklampor till elnätet. Karaktäriseringen innefattar även stadsbildsmässig kritik inlindad i ett skämt. I mitten av kvarteret, till väster om planeringsområdets norra tomt, finns en helhet med tre träbyggnader som skyddas av detaljplanen (stora gårdshuset Johannes Kullman, 1896). I gatuhuset längs med Fredsgatan verkar Missionskyrkan (B. Nyberg, 1895). I kvarterets nordvästra hörn ligger ett ljusrött bostadshöghus med Frälsningsarméns samlingslokal på markplan, som fått postmodernistiska influenser (Aila och Aatos Issakainen, 1987). Kvarterets nordostligaste tomt omfattar en lång gårdsbyggnad från 1800-talet med fina unika gatugavlar i nyrenässansstil (J. Kullman, 1896) och ett rappat trevåningshus i tegel med klassiska nyanser längs med Brunngatan, som färdigställdes under åren 1929–1930 och är känt som Miljonhuset (Ragnar Westman). Sägna säger att byggandet av huset en gång i tiden ska ha kostat en miljon mark och således varit en betydande investeringssatsning av stenstadstyp i den dåvarande trästaden.



Ortoflygbilder från åren 1970 och 2020 samt områdets gränser. Bilderna är inte i skala. På bilden från år 1970 syns byggnadsbeståndet på tomten som nuförtiden används som parkering. Läget för Teboils servicestationsfastighet har knappt förändrats under fem årtionden.

4.8 Naturmiljö och landskap

Planeringsområdet är en del av ett bebyggt stadskvarter, trots att byggnadernas antal och andel av markarealen förblir liten. Teboils servicestationstomt består huvudsakligen av ett asfalttäckt gårdsområde i det grästäckta området längs med Mannerheimgatan, där det planterats låga buskar. Det finns inga träd på tomten. På parkeringstomten 19-5 växer det träd både på kanterna och i mitten. Tomten är i allmänhet mycket grönskande. Träden längs med kanterna är självsådda, men bland dem kan det också finnas rester av tomtens tidigare användning. Själva trädgården har emellertid inte bevarats. På tomtens södra gräns finns högväxta björkar och en lönn, kanske även lindar, som står oroväckande nära Teboils servicestationsbyggnad i söder. Även på tomtens västra kant finns fritt växande trädbestånd. Mitt i parkeringsområdet står fem ståtliga lövträd, eventuellt lindar, som kanske är planterade under senare delen av 1970-talet.

Det finns inga kända naturvärden i området. Området är inte ett område för bildande av grundvatten, det vill säga grundvattenområde, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Jordmånen kan vara lerhaltig i södra delen av Teboils tomt 19-6, men längre norrut i den övre slutningen ligger berget troligtvis närmare markytan.

4.9 Kommunalteknik

Planeringsområdet har kommunalteknik.

4.10 Tomtindelning och register

Planeringsområdet ingår i fastighetsregistret som upprätthålls av Borgå stad.

5. GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

Referensplaner och planeringshistorik

– Användningsplan för tomterna. Mannerheimgatan 18 – Borgå, Studio Puisto Arkkitehdit Oy, 18.1.2022 och tidigare versioner.

– Lärdomsprov. Paikkaan sopiva täydennysrakentaminen, kerroksellisen korttelin täydennyssuunnitelma Porvooseen (Kompletteringsbyggande som lämpar sig för platsen, kompletteringsplan för kvarter i flera plan i Borgå), diplomarbete, arkitekt Sanni Ruikka, våren 2020.

– Byggnadshistorisk utredning. Porvoon huoltoasema, kivinen autovaja- ja huoltoasemarakennus tontilla n:o 6 korttelissa n:o 19 Nikolain- ja Kaivokatujen kulmassa Porvoon kaupungissa (Borgå servicestation, bilskjul- och servicestationsbyggnaden i sten på tomt nr 6 i kvarter nr 19 i hörnet av Nikolaigatan och Brunnsgatan i Borgå stad), Laitila Arkkitehdit 18.9.2019.

– Porvoon empirekeskustan rakennuskannan inventointi 2014 (Inventering av byggnadsbeståndet i Borgå empirecentrum 2014). Stadsplanering, Emma Valtonen, sommaren 2014.

Trafik, buller

– Bullerutredning i Borgå 2013, Ramboll

– vid behov upprättas en separat bullerutredning i anslutning till planarbetet

Natur, landskap och vattenförhållanden

- vid behov upprättas en separat dagvattenutredning i anslutning till planarbetet

Byggbarhet och föroreningar i marken

- Oy Teboil Ab har undersökt eventuella föroreningar i jordmånen vid servicestationsfastigheten
- vid behov preciseras utredningar av jordmånens grundtillstånd under planarbetet

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 i allmänhet upp över konsekvenserna utan de bedöms inom planprocessen i samband med att detaljplanen utarbetas.

Följande konsekvenser bedöms:

- Konsekvenser för samhällsstrukturen
- Konsekvenser för den byggda miljön och stadsbilden
- Konsekvenser för det byggda kulturarvet
- Konsekvenser för stadsnaturen
- Konsekvenser för trafikförhållanden och parkering
- Konsekvenser för den kommunala ekonomin

7. INTRESSEENTER

7.1 Markägare och innehavare av hyresrätt

- Borgå stad/Jalon Nyland Oy med planeringsreserv
- Oy Teboil Ab

7.2 Markägare i grannskapet

- alla övriga fastigheter i kvarter 19
- kvarter 20
- kvarter 25, tomt 1
- kvarter 26, tomt 1
- kvarter 25, tomt 4: Borgå stad
- gatuområden: Borgå stad

7.3 Företag

- Borgå Energi Ab/fjärrvärme
- Borgå Elnät Ab
- Telia Sonera Finland Abp

- Elisa Abp
- LPOnet Oy Ab

7.4 Myndigheter och andra parter

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum, Museet med regionalt ansvar i östra Nyland

7.5 Borgå stads enheter

- Koncernledningen
 - o Markpolitiken, markanskaffning och överlåtelse
 - o Markpolitiken, stadsmätning
 - o Kommuntekniken, planering av kommunteknik
 - o Tillstånds- och tillsynsärenden, Byggnadstillsynen
 - o Tillstånds- och tillsynsärenden, Miljöskyddet
- Social- och hälsovårdsväsendet
 - o Miljöhälsovården
- Affärsverket Borgå vatten

7.6 Förtroendeorgan

- Stadsutvecklingsnämnden
- Miljöhälsosektionen

7.7 Alla kommuninvånare

7.8 Övriga som anser sig vara intressenter

8. ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Myndighetssamråd i initialskedet, MBL 66 §

- Detaljplaneprojektet kräver inte ett myndighetssamråd.

Hörande i planeringsskedet, MBL 62 §, MBF 30 §

- Planutkastet och det övriga planeringsmaterialet läggs fram på servicekontoret Kompassen, Krämartorget B, gatuplan samt på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna reserveras möjlighet att framföra skriftliga åsikter.

- Markägarna/-innehavarna inom planområdet och ägarna/innehavarna av grannmark informeras om framläggandet av planutkastet per brev, och dessutom läggs ett tillkännagivande ut på stadens webbplats.
- Kommentarer tas emot per e-post av intressenterna under punkterna 7.3–7.5. Planeringsarbetet utförs i tätt samarbete med intressenterna och vid behov ordnas förhandlingar.

Förhandlingsomgång

- Utifrån de inkomna kommentarerna ordnas vid behov förhandlingar med olika parter.

Hörande i planeringsskedet, MBL 65 §, MBF 27 §

- Planförslaget och andra planhandlingar hålls officiellt framlagda för påseende på servicekontoret Kompassen, Krämartorget B, gatuplan och på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna reserveras möjlighet att lämna skriftliga anmärkningar.
- Markägarna/-innehavarna inom planområdet och ägarna/innehavarna av grannmark informeras om framläggandet av planförslaget per brev. Dessutom läggs en kungörelse ut i stadens intranätjänst samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä.
- Officiella utlåtanden: (MBF 28 §)
 - o Miljöhälsosektionen
 - o Räddningsverket i Östra Nyland
 - o Affärsverket Borgå vatten
 - o Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
 - o Borgå museum

Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning, MBL 65 § 2

- De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress underrättas om stadens motiverade ställningstagande till den framförda åsikten.

Meddelande om godkännandet av planen, MBL 67 §, MBF 94 §

- Ett skriftligt meddelande till närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland samt till dem som skriftligen begärt meddelandet och samtidigt uppgett sin adress. Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

Kungörelse av plan som vunnit laga kraft, MBF 93 §

- Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

9. TIDTABELL FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET

Planläggningsarbetet inleddes under våren 2022. Målet är att Borgå stadsfullmäktige godkänner ändringen av detaljplanen under år 2023.



Vy över servicestationens gård år 2019 från korsningen av Mannerheimgatan och Brunnsgatan. Källa: byggnadshistorisk utredning, se punkt 5.

10. FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR

Planläggare
Pekka Mikkola
Tfn 040 489 5753
pekka.mikkola (at) porvoo.fi

Planeringsassistent
Christina Eklund
Tfn 040 489 5755
christina.eklund (at) porvoo.fi

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

Kundtjänst:
Servicekontoret Kompassen
Krämartorget B, gatuplan
tfn 020 692 250
kirjaamo@porvoo.fi

DATUM

4.5.2022, 21.3.2023
Stadsplaneringschef
Dan Mollgren

Detaljplan 552

BRUNNSGATAN 34–36

Detaljplaneändring

1. Hörande i beredningsskedet (MBF 30 §)

Planen för deltagande och bedömning samt planutkastet var framlagda för påseende enligt MBF 30 § 16.12.2021–21.1.2022 på servicekontoret Kompassen och på stadens webbplats www.borga.fi. Åsikter begärdes senast den 21 januari 2022. Två åsikter lämnades in om utkastet.

Kungörelser på stadens anslagstavla och på stadens webbplats.

ÅSIKTER (KOMMENTARER) FRÅN BERÖRDA MYNDIGHETER Sammanfattningar av åsikter som lämnats in av aktörer utanför stadsutvecklingen och tillstånds- och tillsynsärenden i Borgå, gensagor till dem samt ändringar som gjorts i planförslaget.	
Åsikten given av och sammanfattning av åsikten	stadsplaneringens bemötande <i>och ändringar i planförslaget</i>
Räddningsverket i Östra Nyland Räddningsvägsarrangemangen och förutsättningarna för räddningsverksamheten ska beaktas i planläggningen och senare i genomförandet.	Vid beredningen av detaljplaneförslaget har man förhandlat med räddningsmyndigheten och byggnadstillsynsmyndigheten, och utgångspunkterna för kvarterslösningens funktionalitet har säkerställts för räddningsväsendet. <i>Det har inte varit nödvändigt att göra stora ändringar i detaljplanelösningen. På grund av planområdets ringa storlek och mycket sedvanliga räddningsvägslösningar har man i det här sammanhanget inte ansett att en separat karta med räddningsvägar är nödvändig. Detaljerna i räddningsarrangemangen avgörs i samband förfarandet för lovet för byggandet.</i>
Miljöhälsovård Eftersom fastigheten länge fungerat som servicestation och distributionsområde för bränsle är det viktigt att markens föroreningar och eventuell sanering utförs innan nytt bygge. I den kommande användningen ska man beakta de förändrade myndighetsbestämmelserna.	Föroreningarna i marken har i samband med planarbetet utretts i huvuddrag och man har påträffat ett behov av ytterligare utredningar innan byggandet. Markens grundstatus har kort beskrivits i beskrivningens punkt 3.1.4.6. <i>Enligt bestämmelserna om detaljplanen ska föroreningar i marken utredas innan bygglov beviljas.</i>
Miljövård Eventuella föroreningar i marken ska utredas innan nybygge eller schaktning. I bullerbekämpningen ska statsrådets beslut om riktvärden för bullernivåerna i beslutet verkställas. Byggandets skadliga miljökonsekvenser ska beaktas. Man ska sträva efter att använda material	Föroreningarna i marken har i samband med planarbetet utretts i huvuddrag och man har påträffat ett behov av ytterligare utredningar innan byggandet. Markens grundstatus har kort beskrivits i beskrivningens punkt 3.1.4.6. För planarbetet har en separat bullerutredning utarbetats. Resultaten har beskrivits i beskrivningens punkt 3.1.4.5. Behovet av ljudisolering på ytterväggen

som producerar så lite växthusgaser som möjligt. Dessutom bör man sträva efter så god energieffektivitet som möjligt och främja användningen av förnybar energi.	visade sig vara rätt måttligt. lakttagelserna av byggandets miljökonsekvenser är motiverade. Projektets läge stöder i sig utnyttjandet av befintlig samhällsstruktur och ett rimliggörande av rörelsebehovet. Hustypen är i sig energieffektiv i förhållande till antalet invånare. För energieffektivitetens del är de befintliga byggnadsbestämmelserna i sig tillräckliga. <i>Enligt bestämmelserna om detaljplanen ska föroreningar i marken utredas innan bygglov beviljas. En separat bestämmelse har getts om ljudisolerbarheten.</i>
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland Föroreningarna i marken verkar vara kända. Det är sannolikt att det påträffas förorenad mark i området. Dagvattenutredningen ingår inte i utkastmaterialet. Områdena reserverade för parkering ska förses med olje- och sandfång. Planlösningen ska basera sig på en tillräcklig bullerutredning. NTM-centralen rekommenderar att 2050 används som prognosår för trafiken. Bostadslägenheterna bör även öppna sig mot den s.k. tysta fasaden. I planens material ska presenteras hur man beaktar luftkvaliteten i området. En ändamålsenlig utredning har utarbetats för Teboils gamla servicestation. Utifrån den har byggnaden byggnads- och kulturhistoriska värden som ändamålsenligt har beaktats på det sätt som avses i 54 § i MarkByggl för innehållskraven för den byggda miljön. Nybyggandet kommer att förändra stadsbilden då den gamla servicestationen blir kvar och det öppna gårdsområdet bakom den förvandlas till en byggd miljö. Som skyddad förblir den gamla servicestationen kvar som ett minne av den tidigare verksamheten. Nybyggandet är karaktäristiskt för området och förenhetligar stadsbilden.	Vad gäller markens grundstatus för föroreningarna finns en beskrivning i punkt 3.1.4.6 i beskrivningen. Resultaten från bullerutredningen beskrivs i punkt 3.1.4.5 i beskrivningen. I bullerutredningen bedöms bullernivån för fasaden per våning. En traditionell lamellhusmassa verkar skapa lägenheter som ligger genom byggnaden, men förstås kan en del byggnader öppnas upp endast mot bullret. Behovet av ljudisolering på fasaden visade sig vara rätt måttligt. Enligt dagvattenutredningen kan fördröjningsbestämmelsen i detaljplanen uppfyllas med ett fördröjningssystem som har en total volym på cirka 25 m³. För att hantera luftkvaliteten är de sedvanliga lösningarna som används i centrumområden tillräckliga och de avgörs i samband med byggnadslovsförfarandet. På grund av sitt läge förutsätter luftkvaliteten särskilt på fasaden mot Mannerheimgatan att luften behandlas innan den leds in i lägenheterna. NTM-centralens bedömning av lösningen för att bevara den gamla servicestationsbyggnaden och för att anpassa nybyggandet till en del av kvartersstrukturen stöder glädjande motiveringarna i detaljpanelösningen. <i>Enligt bestämmelserna om detaljplanen ska föroreningar i marken utredas innan bygglov beviljas. En separat bestämmelse har getts om ljudisolerbarheten.</i>
Borgå museum/museet med regionalt ansvar i Östra Nyland Borgå museum, Museet med regionalt ansvar i Östra Nyland konstaterar att en snäv byggnadshistorisk utredning och uppskattning har gjorts över Teboils servicestationsbyggnad. Enligt dem är servicestationens användningshistorik ovanligt lång i den finländska servicestationenskontexten vilket har bidragit till att bruksbyggnaden med en simpel planlösning i hög grad har bevarat sina stildrag. Tomtens användning beskriver de nya förändringar som bensindistributionen gav upphov till i empirecentrum och har viktigt dokumentationsvärde. Dessutom har byggnaden en mer sällsynt betydelse som baserar sig i arkitekturen och trafikhistorien.	I färdigställandet av förslaget till ändring av detaljplanen har man förhandlat med museimyndigheten och presenterat planeringshistorien och den plan som utvecklats utifrån projektets ekonomiska randvillkor. Museimyndigheten ansåg alltjämt att lösningen invid Mannerheimgatan är för massiv och grämde sig över förlusten av det öppna stadsrummet. De undersökta planeringsalternativen beskrivs i punkt 4.5 i beskrivningen och i bilaga 5 finns en referensplan med ett rikligare bildmaterial. Detta material gjordes inte offentligt i utkastskedet utan valet av det material som presenterades gjordes då internt inom projektet. Utredningarna visade redan i planutkastfasen att mängden kompletterande byggande enligt den gällande detaljplanen är en ekonomisk förutsättning för att reparera servicestationsbyggnaden och omvandla

Ovan nämnda värden har beaktats med skyddsanteckningen i detaljplanebestämmelsen. Dock ändrar placeringen av en stor byggnadsmassa framför servicestationen invid Mannerheimgatan byggnadens karaktär till en gårdsbyggnad och förändrar dess stadsbildsmässiga betydelse totalt. Det öppna utrymme som var väsentligt för stationens ursprungliga användning försvinner och byggnaden kan inte längre uppfattas annat än som en smal strimma från Brunnsgatan. Höjden på nybyggnaden som föreslagits för Mannerheimgatan avviker från de kulturhistoriskt betydande grannarnas höjder (museet nämner WSOY:s kvarter och trähusen på södra grannen). Planmaterialet visar ingen bild på lösningens verkliga stadsbildsmässiga konsekvenser eller nybyggandets förhållande med de intilliggande kulturhistoriskt betydande byggnaderna. Borgå museum har inget att anmärka på nybyggandet invid Brunnsgatan. Det finns heller inget att anmärka på gällande det arkeologiska kulturarvet. Borgå museum anser att bevarandet av synförbindelsen från Mannerheimgatan till servicestationsbyggnaden och att bättre anpassa byggandet till sin miljö är viktiga i den fortsatta planeringen.	den för nytt bruk. Om man måste pruta väsentligt på mängden byggnadsrätt för nybygge är det möjligt att projektet inte blir av. Eftersom servicestationens ägare har tagit byggnaden ur bruk kommer den sakteligen att förfalla. Sedermera har byggnadens husteknik tagit skada vintern 2021–2022 då byggnaden stod tom, vilket påskyndar försämringen. Byggnaden är inte skyddad för närvarande. Enligt stadsplaneringens åsikt stöder planlösningen byggnadens bevarande även om dess karaktär förändras betydligt. Det kommer inte att komma servicestationsverksamhet till byggnaden, så den eran är tyvärr över. Det är heller inte riktigt möjligt att bedriva en ekonomiskt olönsam verksamhet på fastigheten med tanke på centrums livskraft. Därför måste man rikta blicken framåt och söka en så god kompromiss som möjligt med tanke på stadsbilden, stadsstrukturen och genomförandeekonomin. Detaljplaneförslagets lösning representerar en sådan. Enligt stadsplaneringens åsikt är ett tätare hörn på kvarteret med kompletteringsbyggande inte enbart en negativ sak, även om det stämmer att tomtens hela användningskoncept förändras grundligt och att servicestationsbyggnaden blir en ekonomi- eller gårdsbyggnad. Som sådan blir den dock kvar för att med sin existens berätta om den historiska bakgrunden och öka stadsstrukturens historiska och funktionella skikt på ett intressant sätt. <i>Med anledning av utlåtandet har man strävat efter att i beskrivningen omfattande beskriva planeringslösningens bakgrund och alternativa undersökningar efter vilka man valt ut lösningen i förslaget till den lösning man vill driva vidare.</i>
INVÅNARE, GRANNAR OCH ANDRA DELAKTIGA	
Åsikten given av och sammanfattning av åsikten Åsikt 1, en privatperson I åsikten skriven i poetisk form önskar man att servicestationens öppna gård och unikt vackra fasad även under kommande sekel glöder Borgåborna som en plats för stadsliv och gemensam verksamhet. Till åsikten har bifogats en illustration där servicestationens gård har omvandlats till en grön evenemangsplats och inget kompletteringsbyggande har anvisats till fastigheten. Tomten invid Brunnsgatan däremot har kompletterats med nybyggande enligt detaljplaneutkastet.	stadsplaneringens bemötande och ändringar i planförslaget Åsikten är intressant och väcker funderingar kring områdets värden. Det är dock svårt att konstatera hur det är möjligt att stöda bevarandet av servicestationsbyggnaden utan det ekonomiska stöd som nybyggandet som kompletterar tomten ger. Man måste även sörja för centrums livskraft. Om det skulle hittas en ekonomisk underhållsmodell för servicestationsbyggnaden som möjliggör en upprustning av den och användning som till exempel en servicebyggnad som stöder gemenskapen vore det motiverat att inte utföra kompletteringsbyggandet. Samtidigt vore det frågan om att till stor del radera den byggnadsrätt som anvisats till tomten i den befintliga detaljplanen vilket borde motiveras heltäckande med orsaker kopplade till byggnadsskyddet. Det finns alltså utmaningar. Man kan även fundera över om just den här delen av centrum är den bästa platsen för en glest byggd stadsplats då det i närheten finns mer traditionella knutpunkter för stadsstrukturen, dvs. Borgå torg och Krämartorget. <i>Med anledning av åsikten har man strävat efter att i beskrivningen omfattande beskriva</i>

	<i>planeringslösningens bakgrund och alternativa undersökningar efter vilka man valt ut lösningen i förslaget till den lösning man vill driva vidare.</i>
Åsikt 2, en grupp sakkunniga 1. Vi förväntade oss två olika alternativ, men utkastets versioner var främst varianter av varandra. I åsikten hänvisas till två protokollsanteckningar som medlemmar i stadsutvecklingsnämnden lämnat i samband med behandlingen av inledningsavtalet den 12 oktober 2021. (Ijäs, Metsola, Grönman): två olika alternativ utreds, varav servicestationsbyggnaden i det ena förblir synlig vid Mannerheimgatan och i det andra inte samt (Varpio): funkisbyggnaden får inte gömmas bakom en enhetlig massa och våningshöjden ska ställas i relation till de omkringliggande byggnaderna. 2. I detaljplaneutkastet och i referensplanen har våningstalen antecknats på olika sätt. Därmed uppstår en felaktig bild av byggnadernas höjder. Det verkliga exploateringstalet för servicestationstomten är 2,5, vilket är det nyaste rekordet i Borgå! 3. Om takfoten: På Brunnsgatan borde takfotslinjen fällas enligt markytan. På Mannerheimgatan borde massan trappas in och helheten borde planeras i stycken. Medborgarinstitutets trähus mittemot är en svag jämförelse. 4. Den gamla servicestationsbyggnaden bör bevaras i stadsbilden för att ge våningar och djup i stadsstrukturen. Den borde inte gömmas på bakgården. 5. I arkitekt Sanni Ruikkas diplomarbete från 2020 finns en lösningsmodell där servicestationsbyggnaden uppskattas och förblir en del av stadsbilden. Arbetet bör utnyttjas i utarbetandet av den nya detaljplanen. 6. Enligt stadsstrategin binds planeringen av det unika varumärket och en verklig stad i människostorlek. Relationen med den unika dimensioneringen av Gamla stan bör beaktas. Nu representerar planen internationell duplicerad stil som inte representerar Borgås strategi och dimensioner.	1. Stadsutvecklingsnämnden har under sitt möte den 12 oktober 2021 § 148 gett vägkost för planeringsarbetet. I beslutsförslaget till ärendet föreslogs för stadsutvecklingsnämnden att avtalet för att inleda detaljplaneändringen godkänns och att tomtdirektören ges fullmakt att underteckna avtalet med Oy Teboil Ab, ägare till fastighet 638-2-19-6. Temat för mötesärendet var inte behandlingen av planeringslösningen, men eftersom det dåvarande preliminära utkastet presenterades för kännedom för nämnden beslut en del av nämndens medlemmar att ge vägkost för det kommande detaljplanearbetet med protokollsanteckningar. Förfarandet är bra och stöder samarbetet, men är inte förpliktande som sådant. I samband med planarbetet har dessa anteckningar tagits i beaktande på ett allvarligt sätt. I utkastfasens material fanns tyvärr inte beskrivna de undersökningar utifrån vilka man kom fram till de två presenterade alternativen. I utkastfasen fanns heller inte detaljplanebeskrivningen ännu. Bristerna har åtgärdats genom att inkludera en granskning av de alternativ som ledde fram till lösningen i förslaget i punkt 4.5 i beskrivningen. 2. Det fanns ett beklagligt tekniskt fel i anteckningarna om våningstal. Under beredningen av förslaget har man fäst särskild uppmärksamhet vid saken för att undvika att motsvarande sker i framtiden. I sådana här motstridiga situationer är dock detaljplaneritningen det dokument som man följer i första hand. I illustrationerna och fasadskisserna visades dessutom den eftersträlvade planlösningen, så i praktiken gick det inte att missta sig på dimensionerna. Tomtens exploateringstal är en bra enhet i bedömningen av markanvändningens effektivitet och byggandets totala mängd, men inte ens en stor mängd byggande är alltid i förhållande till stadsbildens dimensioner och kvalitet. I detaljplaneförslaget som förberetts efter utkastet motsvarar effektiviteten på planområdets norra tomt exploateringstalet $e = 1,50$ och effektiviteten på den gamla servicestationstomten utan den skyddade servicestationsbyggnaden ungefär effektiviteten i den befintliga detaljplanen, $e = 1,87$. Men som man helt korrekt konstaterar i åsikten är effektiviteten inklusive servicestationen $e = 2,50$. Det är beaktansvärt mycket. Byggnadsmängden som realiserats på den östra grannens jättelika s.k. WSOY:s boktryckarkvarter motsvarar dock ett exploateringstal på $e \sim 2,6$ och den byggnadsrätt som anvisats i detaljplanen är $e \sim 2,87$. Det är dock frågan om en gammal industribyggnad. Snett mittemot på södra sidan av Mannerheimgatan ligger tidigare Elantos affärshus från 1930-talet (och flygeln på Fredsgatan är äldre) och på den här fastigheten är byggandets totala antal kanske lite överraskande något som motsvarar tomtens exploateringstal $e = 2,96$. I detaljplanen är hela det nuvarande byggnadsbeståndet skyddat och den anvisade byggnadsrätten motsvarar den realiserade situationen. Således är planlösningen i planeringsområdet mycket effektiv men inte överdådig i förhållande till byggandet i

	närmiljön. 3. I förslagsfasen har man kommit fram till en etappindelad massa för båda gatorna som samtidigt indelar fasaden i delar. Då detaljplanens massalösning jämförs med miljön måste man utöver byggnaderna direkt mittemot och bredvid även beakta miljön lite mer omfattande för grannarna i hörnen. Elantos affärshus (Toivo Löyskä 1938–1939) är västra granne med det s.k. medborgarinstitutets trähus och till sina dimensioner en motsvarande stor massa som planområdets lösning. Även på grannkvarteret i sydost, på den s.k. Etolas tomt, har det byggts nya höga byggnader, dock inne i kvarteret eftersom det här ligger skyddade trähus vid gatan. WSOY:s kvarter i östra grannen är till sin massa mycket omfattande och tål även betydande förändringar i sin närmiljö. 4. Den gamla servicestationsbyggnadens saga har tyvärr då verksamheten upphörde tagit slut i den form där den bäst skulle berätta om trafikhistorien som en del av stadsbilden. Man önskar dock bevara byggnaden som en påminnelse om och även som ett viktigt minne över byggnads- och kulturhistorien och om gångna tider. Därmed är planlösningen oundvikligen en kompromiss vad gäller stadsstrukturens våningsindelning men samtidigt något som stöder livskraften och vars bidragande faktorer vi måste erkänna och godkänna. Byggnaden är alltså närvarande i Brunnsgatans gatubild och syns även tydligt från Mannerheimgatans korsning. 5. Det nämnda diplomarbetet är utan tvekan meriterande och stadsplaneringen deltog även i sammanställandet av källmaterialet. Totaldimensioneringen är, på ett sätt som är typiskt och kanske till och med oundvikligt för examensarbeten, ideologisk och idealisk med tanke på stadsbilden och -strukturen. I verkligheten kräver utgångsläget för genomförandets ekonomi, garanterandet av att den byggnad som ska bevaras kommer att bevaras och utvecklingen av centrums livskraft – även i det här fallet – mer massa som byggs för att projektet överhuvudtaget och bevarandet av servicestationsbyggnaden i synnerhet ska vara möjligt. Det kan konstateras att undersökningen av massorna som nämns i planbeskrivningens punkt 4.5 där det invid Mannerheimgatan finns två olika massor, följer diplomarbetets modell för massorna. Lösningen lyfter dock till syvende och sist inte just alls bättre fram servicestationsbyggnaden vid Mannerheimgatan i jämförelse med lösningen i planförslaget. 6. Planlösningen strävar efter att genomföra stadens strategi genom att göra stadsstrukturen tätare, föra in mer invånare till den befintliga samhällsstrukturen, stärka livskraften i centrum och bevara de kulturhistoriska värdena med skyddslösningar. Till sina dimensioner verkar lösningen enligt illustrationerna bra passa in i miljön där det redan idag finns höga byggnader. <i>Med anledning av åsikten har man strävat efter att i beskrivningen omfattande beskriva planeringslösningens bakgrund och alternativa</i>
--	---

	<i>undersökningar efter vilka man valt ut alternativet i förslaget till den lösning man vill driva vidare. Även illustrationerna har utvecklats och man har tagit fram tre nya stadsvybilder för att illustrera och underlätta bedömningen av hur byggandets dimensioner passar in i miljön.</i>
--	--

2. Offentligt hörande (MBF 27 §)

Planförslaget och plandokumenterna var offentligt framlagda för påseende enligt MBF 27 § ____ – ____ 2022 på servicekontoret Kompassen och på stadens webbplats www.borga.fi. ____ anmärkningar lämnades in om planförslaget.

Kungörelser på stadens officiella anslagstavla, i dagstidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävymlä samt i stadens internetjänst.

Utlåtanden begärdes senast ____.

UTLÅTANDEN	
Utlåtandet givet av och sammanfattning av utlåtandet	stadsplaneringens bemötande och ändringar i planförslaget
Räddningsverket i Östra Nyland	
Affärsverket Borgå vatten	
Miljöhälsosektionen	
Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM-centralen) i Nyland	
Borgå museum/museet med regionalt ansvar i Östra Nyland	
ANMÄRKNINGAR	
anmärkningar lämnades in om förslaget till detaljplaneändring.	
Anmärkning 1	



DP 552

Bygganvisningar

Brunnsgatan 34–36

Stadsutvecklingsnämnden har behandlat bygganvisningarna när den behandlade detaljplaneförslaget 21.3.2023 § _____. Bygganvisningarna har godkänts som en del av detaljplanen. Man är bunden att följa anvisningarna genom en detaljplanebestämmelse.

Omslagsbild: Vy i riktning med Mannerheimgatan västerut.

INNEHÅLL

1	ALLMÄNT.....	3
1.1	Anvisningar för genomförandet av detaljplanen	3
1.2	Planläggningssamarbetet	3
2	BYGGNADER.....	3
2.1	Allmänt	3
2.2	Byggbarhet.....	4
2.3	Allmänt om fasaderna	4
2.4	Behandling av fasaden på våningen på marknivå.....	4
2.5	Takform	5
2.6	Belysning och reklamanordningar	6
2.7	Cyklar och rörelsehjälpmedel.....	6
2.8	Gårdsområdet, ekonomibyggnader och biltak	6
2.9	Den tidigare servicestationsbyggnaden	6
3	DAGVATTEN.....	7
4	RÄDDNINGSRUTTER	7



Bild 2. Vy i riktning med Brunnsgatan mot Mannerheimgatan. På bilden ses bland annat hur man anpassat takfotslinjen med grannfastigheten på norra sidan, behandlingen av taket i allmänhet och struktureringen av massan med varierande färger.

1 ALLMÄNT

1.1 Anvisningar för genomförandet av detaljplanen

Området genomförs genom att följa detaljplanen och de bygganvisningar som bifogats till den här detaljplanebeskrivningen. Byggnadsanvisningarna är koncentrerade till sin struktur med en textdel samt en ritningsdel som är avsedd att användas som något av en referensplan. Invid en del bilder anges separat i bildtexten ifall bilden inte till alla delar representerar det önskade genomförandet. Syftet med bygganvisningarna är att säkerställa att randvillkoren för stadsbilden uppfylls då byggandet anpassas till sin miljö samt att säkerställa den arkitektoniska kvalitetsnivån.

Målet är att omvandla tomterna till en del som förmedlar en stadsbild och -struktur där Gamla stans träbyggande i liten skala överlappar WSOY:s fabrikskvarter å ena sidan, höghusbyggandet i kvarterets sydöstra och sydvästra delar samt å andra sidan kvartersstrukturen i Empirecentrum. I indelningen av massorna har man även strävat efter att bevara synligheten hos den gamla servicestationsbyggnaden på tomt 6 i stadsbilden, men dock samtidigt strävat efter en kvartersstruktur typisk för Empirecentrum. Takformerna följer takformerna på Brunnsgratan 38 och i WSOY:s kvarter. I behandlingen av fasaderna har man eftersträvat en tydlig, stadsliknande och tidlös strukturering av fasaderna. Behandlingen av fasaderna mot innergården är mer varierande och uppsynsrikt.

Man kan avvika från randvillkoren i bygganvisningarna vid ansökning av bygglov till de delar som närmare definieras, ifall man i samband med genomförandeplaneringen hittar en lösning som garanterar ett minst likvärdigt resultat vad gäller kvalitetsnivån på stadsbilden och arkitekturen. I samband med beredningen av byggnadslovet ska man be om ett utlåtande av den myndighet som ansvarar för stadsbilden. I samband med detta fastställs även ett eventuellt avvikande från bygganvisningarna till förmån för stadsbilden.

Byggandet genomförs energieffektivt och byggnaden kopplas till fjärrvärmen. Utnyttjandet av aktiv och passiv solenergi rekommenderas.

1.2 Planläggningssamarbetet

Detaljplanen och referensplanerna har utarbetats i samarbete med Borgå stadsplanering samt Studio Puisto Arkkitehdit Oy.

2 BYGGNADER

2.1 Allmänt

Detaljpanelösningen baserar sig på en helhetsplan där det ligger två bostadsvåningshus på tomterna 5 och 6 och en parkeringslösning som delvis ligger i den gamla servicestationsbyggnaden som bevaras och delvis under jorden. Byggandet ska göras med högklassiga material och behandlingsmetoder samt passa in i miljön. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid behandlingen av fasaderna på marknivå.

2.2 Byggbarhet

En jordmånsundersökning har utförts i området den 17 december 2018. I samband med undersökningen konstaterades ytan på gårdens jordmån genom en sensorisk granskning vara utfyllnadssand och -grus till ett djup på cirka 1,0 meter från markytan. Under utfyllnadsskiktet konstaterades genom den sensoriska granskningen silt/lera på alla provställen, som på ett djup på cirka 2–3 meter omvandlades till sand. Utifrån fastställningen av kornsammansättningen är jordmånen på 1–2 meters djup lera samt grusig sand på 2,5–4,5 meters djup. Bergets yta konstaterades på 5,3–5,4 meters djup från markytan. Utifrån den sensoriska granskningen konstaterades jordmånen under stationsbyggnaden vara utfyllnadssand. På fastigheten för den tidigare servicestationsbyggnaden finns föroreningar i jordmånen som behöver saneras. Detta ska utredas närmare i samband med ansökan om bygglov.

2.3 Allmänt om fasaderna

Vid gränserna till byggnadsytan mot gatan ska byggnaden byggas fast i tomtgränsen mot gatan. I praktiken förhandlar man om tillämpningen i samband med att bygglovsansökan lämnas in.

Ifall ingången till trapphuset placeras så att den öppnas direkt mot gatan ska ingången anpassas till terrängen så att inga trappor eller släntar placeras på gatuområdet. Höjdskillnaderna löses då inuti byggnaderna. Struktureringen av fasaderna mot gården ska stöda uppkomsten av trivsamma gårdsutrymmen.

I struktureringen av fasaderna strävar man efter tydliga och lugna öppningar där de franska balkongerna mot gatan smälter in som en del av fasaden tack vare sina material- och öppningslösningar. Huvudprincipen för fasaderna som utgör kvarterets yttre kanter är en högklassig strukturering där den hela ytor, de franska balkongerna, fönstren och sockeln utgör en enhetlig helhet. På fasaderna mot gården kan man även använda dämpade balkonger som sträcker sig ut från byggnadsmassan, ifall lösningen passar in i den balanserade helheten.

Materialen bör vara av hög kvalitet och sådana som åldras vackert och går att underhålla. Fasaderna mot gatan ska i huvudsak vara rappade. Rappningen ska vara strukturerad och inte en helt jämn sprejad yta. Eventuella öppna elementfogar godkänns inte. Fasadens färg ska vara ljus och lämplig för miljöns färgvärld. Byggnadsmassor med olika höjder ska ha olika färger. Illustrationerna ger en hänvisning på rekommenderad färgvärld (se pärmen och bilderna 1 och 2).

2.4 Behandling av fasaden på våningen på marknivå

Fasadmaterialet på den första våningen av byggnadsmassan mot Mannerheimgatan är en djupt fårad vitbetong. Trapphusens ingångar bör betonas med en ramliknande struktur. Fasaden till våningen på markplanet får inte ge ett kompakt intryck, utan den genomförs enligt principerna i illustrationen. Över 50 centimeter höga socklar ska byggas med material och färger i samma stil som byggnadens fasad. Man kan avvika från detta krav på en del av fasaden med motiveringar som stöder sig på lösningen för den totala massan. Struktureringen av fasaderna mot gården ska stöda uppkomsten av trivsamma gårdsutrymmen.



Bild 2. Vy från korsningen Mannerheimgatan-Brunnsgatan. På illustrationen syns bl.a. hur byggnadsmassan har delats in med varierande färgsättningar, hur våningen på marknivå har behandlats med affärslokalernas fönster samt hur taket har behandlats.

Vid Mannerheimgatan finns på våningen på marknivå de i referensplanen beskrivna utrymmen för affärer och service med stora (skylt-)fönster och dörrar som öppnas mot gatan längs hela Mannerheimgatan med undantag av ingångarna till trapphusen. Användningsändamålet i detaljplanen har avgränsats till att endast gälla användning som affärslokaler. Med detta eftersträvar man uttryckligen ett stöd för kulturen med småbutiker.

2.5 Takform

Takformen är ett plant tak enligt illustrationerna. På fasaderna mot gatan har taken valmade raka undersidor med balkong- och fönsterskrubbar. Som visas på illustrationerna rekommenderas vinklade takformer som passar in i miljön. Takmaterialet är maskinfogad plåt. Yttertakets utrustning är i samma färg som taket. Den tekniska utrustningen för ventilationen ovanpå yttertakets ska samlas i grupper och vid behov förses med ramar, för att undvika att yttertakets landskap ser oredigt ut. Ventilationsmaskinrummen placeras på vinden inne i taket. Eventuella solpaneler ska placeras mot innergården så att de fungerar som en del av arkitekturen.

2.6 Belysning och reklamanordningar

Gångarna och entréerna ska belysas på ändamålsenligt sätt.

Byggnaden ska förses med nummerlampa. Nummerlampan ska placeras och genomföras så att den tydligt kan ses även i svåra väderförhållanden. Lampans ljus får inte blanda och därmed förhindra läsbarheten hos adressnumret i mörker.

Upplysta reklamanordningar ska placeras innanför affärslokalernas fönsteröppningar. Reklamanordningarnas ljusintensitet ska vara dämpad. På fasadytan i höjd med första våningen tillåts även bakgrundsupplysta affärsskyltar med lösa bokstäver. För dessa ska ett separat byggnads tillstånd (en s.k. fasadåtgärd) i allmänhet sökas.

2.7 Cyklar och rörelsehjälpmedel

Fastigheten ska ha förvaringsutrymmen för cyklar och rörelsehjälpmedel som är lätta att använda och som uppmuntrar till att välja klimatvänliga mobilitetsformer för dagliga resor. Cykelförrådet ska fungera smidigt vid daglig användning. Förvaringsutrymmet ska ha en användarvänlig dörr direkt ut. Dörren ska ha en fri passage på minst 100 cm.

I byggnaderna får man dessutom placera förvaringsutrymmen för rörelsehjälpmedel. Utrymmet utrustas med ändamålsenliga eluttag och en tvättplats. Om inget separat utrymme för rörelsehjälpmedel byggs ska förvaringsutrymmet för cyklar även lämpa sig för förvaring av hjälpmedel och vara utrustat med eluttag och tvättplats.

2.8 Gårdsområdet, ekonomibyggnader och biltak

Inga detaljerade bestämmelser har ansetts vara nödvändiga för planeringen av gårdsområdet. Till ansökan om bygglov ska en preliminär gårdsplan bifogas som på grund av karaktären på tomterna bör utarbetas som en helhetsplan. Ett samregleringsavtal mellan fastigheterna om sam användningen av gårdarna behövs ofta i detta samband. Tomtgränserna får inte avgränsas med staket inom kvartersområdet. Lek- och vistelsegårdarna ska kunna användas av båda tomterna tillsammans.

Eventuella gårdsbyggnader och biltak ska genomföras i regel med träbeklädning och med ett slutandenock- eller pulpettak. Gröntak rekommenderas som takmaterial.

2.9 Den tidigare servicestationsbyggnaden

Vad gäller ändringar i den skyddade tidigare servicestationsbyggnaden ska museimyndigheten reserveras möjlighet att kommentera redan i början av planeringen och myndigheten ska begäras om ett utlåtande om bygglovsansökan. Målet är att återställa byggnadens takform som ändrades 1944–47 till plantak och att utnyttja taket som en del av vistelsegården. Utgångsläget är att man kan göra nödvändiga ändringar på byggnaden på så sätt att dess kulturhistoriskt, byggnadskonstnärligt och trafikhistoriskt viktiga särdrag bevaras.

3 DAGVATTEN

Dagvattnet från tomterna leds till Borgå vattens dagvattenavlopp vars anslutningar ligger på Mannerheimgatan och Brunnsgatan. En fördröjning av dagvattnet har planerats för området med dagvattencisterner som placeras under gården på tomt 6. Fördröjningsvolymen är 1,0 m³ per varje 100 m² som inte släpper igenom vatten. Gröntak rekommenderas som takmaterial på ekonomibyggnaderna. Det är även skäl att undersöka planteringslösningar som av naturen fördröjer dagvattnet på gården.

Till ansökan om bygglov ska en dagvattenplan bifogas. I den ska man presentera fördröjningen av dagvatten, hur det leds bort och hur översvämningsarrangemanget till stadens dagvattenavlopp ordnas.

4 RÄDDNINGSRUTTER

Räddningsrutterna och -platserna planeras detaljerat i samband med genomförandeplaneringen av området. Körning till innergården på tomt 6 med ambulans samt med räddningsverkets steg- eller lyftplattformsbil är möjlig. För en del lägenheter bör räddningen sannolikt ordnas med hjälp av balkongluckor. Utgångsläget i planeringen av räddningsrutterna är att en räddningsväg kommer att placeras i samband med inkörningen till tomt 6.