



DP 544

Institutgränd 1, detaljplanebeskrivning

Godkänd, 26.1.2022

En illustrationsbild om planeringsområdets sydvästra hörn.
Bildkälla: Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen/Arkkitehtipalvelu Oy, 11.8.2020

"Nya möjligheter för boende för cirka 180 invånare bara 1,5 kilometer från stadens centrum."

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

Institutgränd 1

22. STADSDELEN 22, KVARTERET 419, EN DEL AV KVARTEREN 425 OCH 430 SAMT GATU-OMRÅDET

Ändringen av detaljplanen gäller:

Stadsdelen 22, en del av kvarteren 425 och 430 samt gatuområdet och en del av fastigheten 638-485-1-12.

Institutgränd, Gammelbackavägen och Pepotvägen.

Detaljplan

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2015

Detaljplanen är offentligt framlagd: Stadsutvecklingsnämnden 25.5.2021 § 77

Godkännande av detaljplanen: Stadsutvecklingsnämnden 14.12.2021 § 181, stadsstyrelsen 10.1.2022 § 5, stadsfullmäktige 26.1.2022 § 5

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger nära Borgås centrum, i stadsdelen 22 (Näse), vid Gammelbackavägen, mellan Institutgränd och Pepotvägen. Området ligger nära Borgå stadens centrum. Avståndet mellan planområdet och stadens torg och busstation är cirka 1,5 kilometer. Bilaga 1 visar områdets läge på guidekartan.

1.3 Planens syfte

Planens innehåll är tredelad. Planens huvudsyfte är att undersöka placering av ett höghusdominerat bostadskvarter i ett område som utvecklas för stadsbilden. Syftet med det planlagda bostadskvarteret är att öka möjligheter att bo nära stadens centrum och att komplettera de invidliggande höghuskvarteren. Utöver detta är syftet att uppdatera detaljplanesammanställningen för Strömborgska skolas del samt att avgöra dimensionerings- och förbindelsebehoven i trafikområdena som ligger kring och leder genom området med beaktande av ramvillkor som arbetet med detaljplaneändringen ställer.

Planeringsområdet är cirka 3,3 hektar stort.

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 bilagor till beskrivningen	4
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.....	4
2	SAMMANDRAG	5
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	5
2.2	Detaljplan.....	5
2.3	Genomförande av detaljplanen	5
3	UTGÅNGSPUNKTER.....	6
3.1	Utredning om förhållandena i planområdet	6
3.1.1	Allmän beskrivning av området.....	6
3.1.2	Naturmiljö	7
3.1.3	En bebyggd och funktionell miljö.....	9
3.1.4	Samhällsstruktur.....	18
3.1.5	Markägarförhållanden.....	20
3.2	Planeringssituation.....	21
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	22
4.1	Behovet av detaljplanering.....	22
4.2	Beslut om planeringsstart.....	22
4.3	Deltagande och samarbete.....	23
4.3.1	Intressenter	23
4.3.2	Planen tagits upp till behandling	23
4.3.3	Deltagande och växelverkan.....	23
4.3.4	Myndighetssamarbete	23
4.4	Mål för detaljplanen	24
4.4.1	Mål som staden har ställt och mål baserade på planeringssituationen.....	24
4.4.2	Övriga mål som har ställts	26
4.5	Alternativen i detaljplanlösningen	27
4.5.1	Beskrivning och gallring av preliminära alternativ	27
4.5.2	Val och grunder för detaljplanens lösningar	29
4.6	Behandling och beslut i olika planeringsskeden.....	29

5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	30
	5.1 Planens struktur.....	30
	5.1.1 Dimensionering.....	30
	5.1.2 Tjänster	31
	5.1.3 Trafiknät	31
	5.1.4 Parkering	31
	5.1.5 Tomtindelning	32
	5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	33
	5.3 Områdesreserveringar.....	34
	5.3.1 Kvartersområden	34
	5.3.2 Övriga områden: gatuområden	36
	5.4 Konsekvenser av planen	37
	5.4.1 Konsekvenserna för naturmiljön.....	37
	5.4.2 Konsekvenser för den byggda och funktionella miljön.....	38
	5.4.3 Konsekvenserna för samhällsstrukturen	39
	5.4.4 Konsekvenser för den kommunala ekonomin	40
	5.4.5 Övriga konsekvenser	40
	5.5 Störande faktorer i miljön.....	40
	5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser	40
	5.7 Namn.....	40
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	41
	6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet	41
	6.2 Genomförande och tidsplanering	41
	6.3 Uppföljning av genomförandet	41

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Läge på guidekartan
2. Utdragen ur de gällande landskaps-, general- och detaljplanerna.
3. Program för deltagande och bedömning
4. Ett sammandrag över hörandena, åsikterna, utlåtandena och bemötandena
5. Detaljplankarta och beteckningar
6. Preliminär plan Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen / Arkkitehtipalvelu Oy
7. Bygganvisningarna
8. Karta över tomtindelningen
9. Ytan på gården enligt planen - jämförelse med de invidliggande höghuskvarteren.

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

1. Tulvariskien alustava arviointi, 18. Borgås avrinningsområde.
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Helsingfors 2010.
2. Porvoon meluselvitys, Ramboll 2013
3. Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt.
Uudenmaan liiton julkaisuja E 176. Nylands förbund, Helsingfors 2016.
4. Trafikmängder i Borgå, genomsnittlig trafik per dygn 2018, Borgå stad
5. Riksomfattande mål för områdesanvändningen 2017, statsrådet
6. Åtgärdsprogrammet för vattenvården i Nyland för år 2016–2021
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, 2015
7. Stadsstrategin Drömmarnas Borgå 2030
8. Klimatprogram 2019–2030
9. Välfärdsplan för den äldre befolkningen 2020–2023
10. Markpolitiska riktlinjer 2012
11. Boendeprogram 2030

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Inledningsfas: På bakgrund för att planarbetet inleds ligger Borgå lokalservices förberedning av projektplan i anknytning till placering av Västra enhetsskolan och Näse daghem till området. Dessutom är syftet att undersöka att ändra tomten för så kallad Point College för bostadsbyggande. För första gången meddelades det om att planen har tagits till behandling år 2015 i stadsplaneringens arbetsprogram. Efter det har det informerats om planarbetet i anknytning till planeringsområdet i planläggningsöversikterna som utarbetas årligen, senast år 2021.

Utkastskedet: Projektplanen gällande enhetsskolan och daghem blev färdiga år 2017. I samband med projektplanen konstaterades att grunderna för skolans bygglov bereds genom ett undantagsbeslut och beslutades om daghemmets placering på västra Åstranden. Efter beslutet har syftet med planarbetet varit att avgöra vilka konsekvenser enhetsskolan har för områdets trafikarrangemang samt frågan om att ändra tomten för Point College för bostadsbyggande. I slutet av året 2019 ansöktes om planeringsreservering för Point College tomten och sökanden beviljades den tills 31.12.2020. Planutkastet inklusive bifogat material har presenterats i stadsutvecklingsnämnden i slutet av året 2020 och har varit framlagda 2.9.-7.10.2020.

Förslagsskedet: Detaljplaneförslaget presenterades i stadsutvecklingsnämnden 25.5.2021 och var framlagd 16.6 – 2.7 - 16.8.2021. **Godkännandeskedet:** Detaljplanen godkändes __.__.2021.

2.2 Detaljplan

Syftet med detaljplanen är att öka möjligheter till mångsidigt boende i Borgå. På tomten för den förra Point College skapas förutsättningar för byggande av flervåningshus i en miljö vars ytterligare användningsändamål är utbildnings- och hälsovårdsverksamhet. Ett centralt syfte är att förenhetliga områdets samhällsstruktur samt att med arkitekturen skapa ett trivsamt kvarter med sitt eget färggranna utseende.

De bostadsbyggnader som planerades på tomten för den förra Point College är fem och sex våningar höga punkthus. I detaljplanen har det anvisats bygg rätt för bostadsbyggandet totalt 9500 m²-vy. Byggrätten motsvarar cirka 128 lägenheter för cirka 185 invånare.

Samtidigt uppdateras detaljplanen på Strömborgska skolans område. På området har det byggts en skolbyggnad och dess omgivning år 2019. För skolans kvarterområde har det anvisats bygg rätt för 10 680 m²-vy. Utöver uppdatering avgörs dimensionerings- och förbindelsebehoven i trafikområdena som ligger kring och leder genom området med beaktande av ramvillkor som arbetet med detaljplaneändringen ställer. I skolor i Näse studerar allt som allt cirka 1200 barn och unga samt att området besöks av ett stort antal hälsovårdscentralens klienter. Detta betonar behovet för att fästa särskilt uppmärksamhet till trafikförhållandena i omgivningen kring området.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Efter att detaljplanen godkänns torde genomförandet av området påbörjas på tomten för den så kallad Point College när detaljplanen har vunnit laga kraft och tomtöverlåtelsen har inletts. För kvarterområdet har beviljats planeringsreservering för en byggare. På tomten för Strömborgska skolan har byggandet i enlighet med detaljplanen redan genomförts.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Nuförtiden omfattar planområdet tomten för den förra yrkesläroanstalten Point College mot nordväst i kvarteret 425 samt området för enhetsskolan som kallas Strömborgska skolan som ligger mot sydväst. Utöver detta i söder ingår en liten del av Näse hälsovårdscentrals fastighet på kvarterområdet 430 i området. Planeringsområdet gränsas i sydväst av Gammelbackavägen, i sydost av Pepotvägen, i nordöst av Institutgränd samt i nordväst av område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU) där Näse näridrottsområde ligger.

I omedelbar närhet av området ligger en stor mängd av verksamhet i anknytning till hälsovårdstjänster och utbildning samt boende. I nordväst i kvarteret 429 ligger det för närvarande enhetsskolan Albert Edelfeltin koulu och Tullportens skola samt Näse daghems tillfälliga lokaler. I sydväst i kvarteret 430 fungerar Näse hälsostation. I nordväst ligger småhuskvarteret 412 och ett litet område för närrecreation (VL) samt i sydväst och i nordöst våningshuskvarteren 417 och 426. Dessutom ligger ett parkområde (P) mellan kvarteren 417 och 430.

En noggrannare beskrivning av planeringsområdet gällande naturmiljön och den byggda miljön i området beskrivs i kapitel 3.1.2 - 3.1.3. I avsnitt beskrivs även områdets fysiska, funktionella och sociala utrymme. Bild 1 visar på ett riktgivande sätt de områden som behandlas i de följande kapitlen.

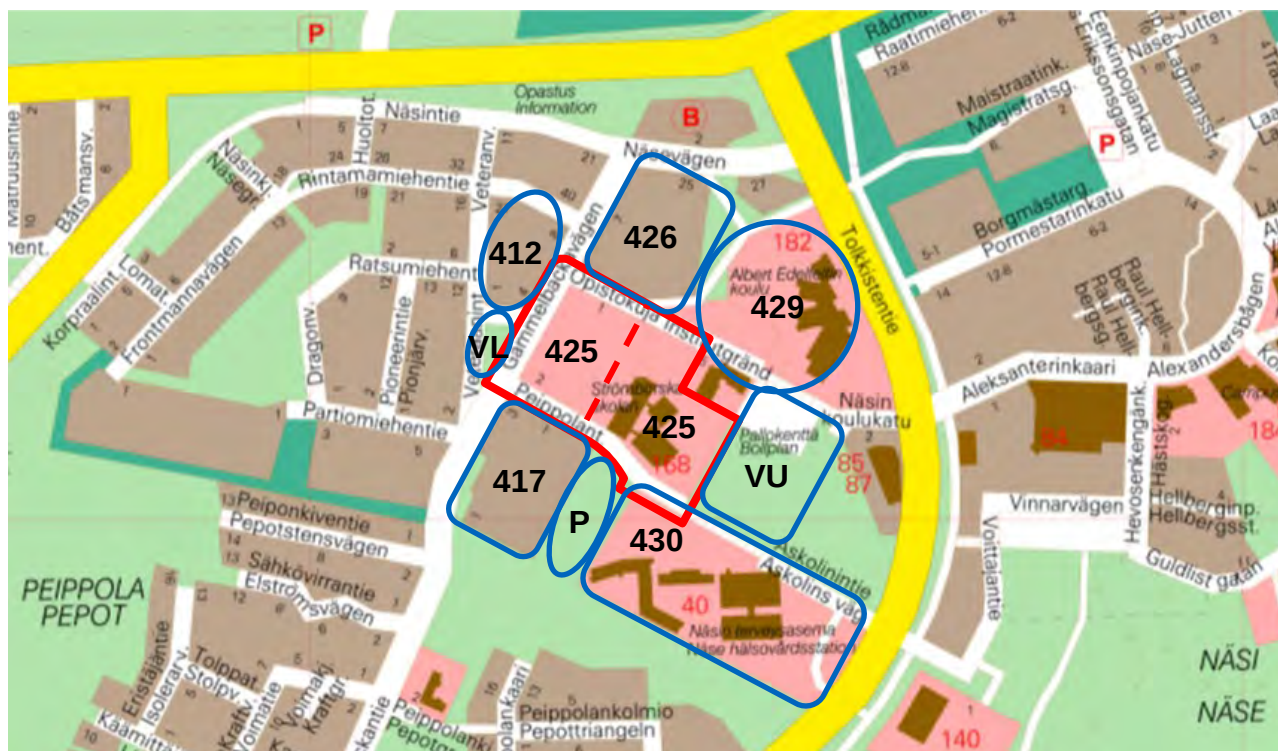


Bild 1 Planeringsområdet (kvarter 425) och omgivande kvarter samt rekreationsområden

3.1.2 Naturmiljö

3.1.2.1 Landskapsstruktur och klimat

Områdets landskapsstruktur är ådal som kantas av oenhetliga skikt av längsgående åsar och backar som tillhör dem (såsom Näsebacken). Borgå hör till klimatområdet vid södra och sydvästra kusten där havet som ligger nära garanterar en mild väderlek. På grund av att planområdets dalsänka är ett vindskyddat område har den ett bra mikroklimat. Å andra sidan brukar den kalla luften sjunka till ådalen då luftfuktigheten ökar och tidvis bildar dimma. Även om de starka havsvindarna sträcker sig inte till staden tack vare skärgården är den rådande vindriktningen från sydväst och ådalen kan på grund av sin trågåktiga form stärka luftströmningen.

3.1.2.2 Ytformationer, jordmån och byggbarhet

Till sin yta är marken på planområdet huvudsakligen jämn och sluttar mot Borgå å. Som högst är området cirka 25 meter över havsytan i sitt nordvästra hörn och som lägst i nordöstra hörnet ungefär 14 meter över havsytan (höjdsystem N2000). På gränsen mellan Gammelbackavägen och planområdet är markytans höjdskillnad på en kort sträcka till och med ungefär tre meter vilket bildar en åsaktig ytformation som skiljer sig från sin omgivning. Bild 2 Åskådliggör uppgifter om planområdets höjd på kartan.

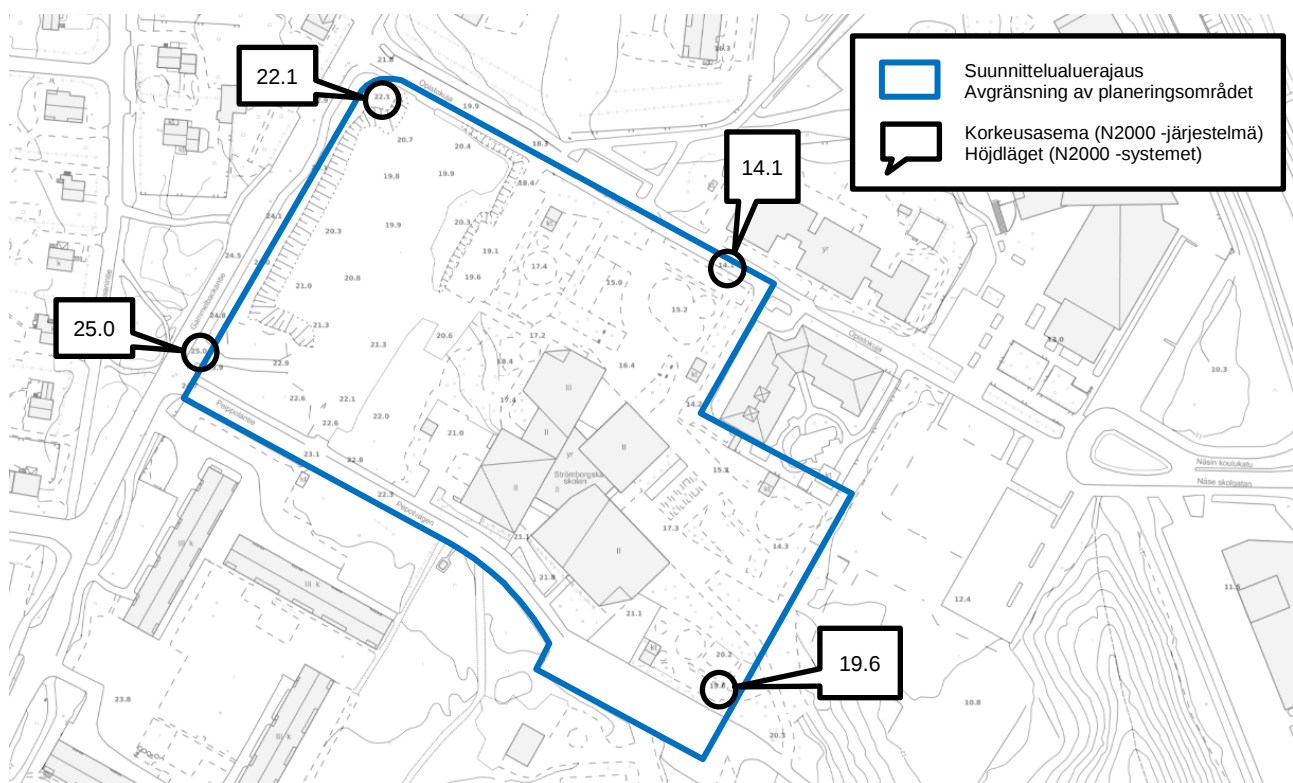


Bild 2 Utdrag ur områdets baskarta där de centrala höjdpunkterna i N2000-systemet anges, inte skalenlig (Källa: Borgå stad 2020)

Området är en gammal stadsbebyggelsemiljö. Därför behövs ingen utredning om jordmånen eller byggbarheten i planläggningsskede. Enligt riktgivande uppgifter om jordmånen är planeringsområdet i huvudsak sanddominerad ås och en liten del i det sydöstra hörnet består av lera (på Strömborgska skolans område). (Källa: Geologiska forskningscentralen GTK, Maankamara)

3.1.2.3 Vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdet ligger på gränsen av huvudvattendragsområden Borgå å (18) och Finska vikens kustområde (80) (Bild 3). Huvudvattendrag är vattendragområden för åar som rinner ut i havet och får sina namn enligt åar med undantag av kustområdena. Detta betyder att dagvattnet förs från planeringsområdet i huvudsak till Borgå å men möjligen delvis även med hjälp av bäckar och diken till kusten till närheten av Gammelbackas båthamn. Allmänt är området låglänt men ändå ligger planeringsområdet inte i närheten av sådana delar som bestäms som områden med översvämningsrisk. (Källa: NTM-centralen, preliminär bedömning av översvämningsriskerna; Finlands miljöcentral, översvämningskarttjänsten)

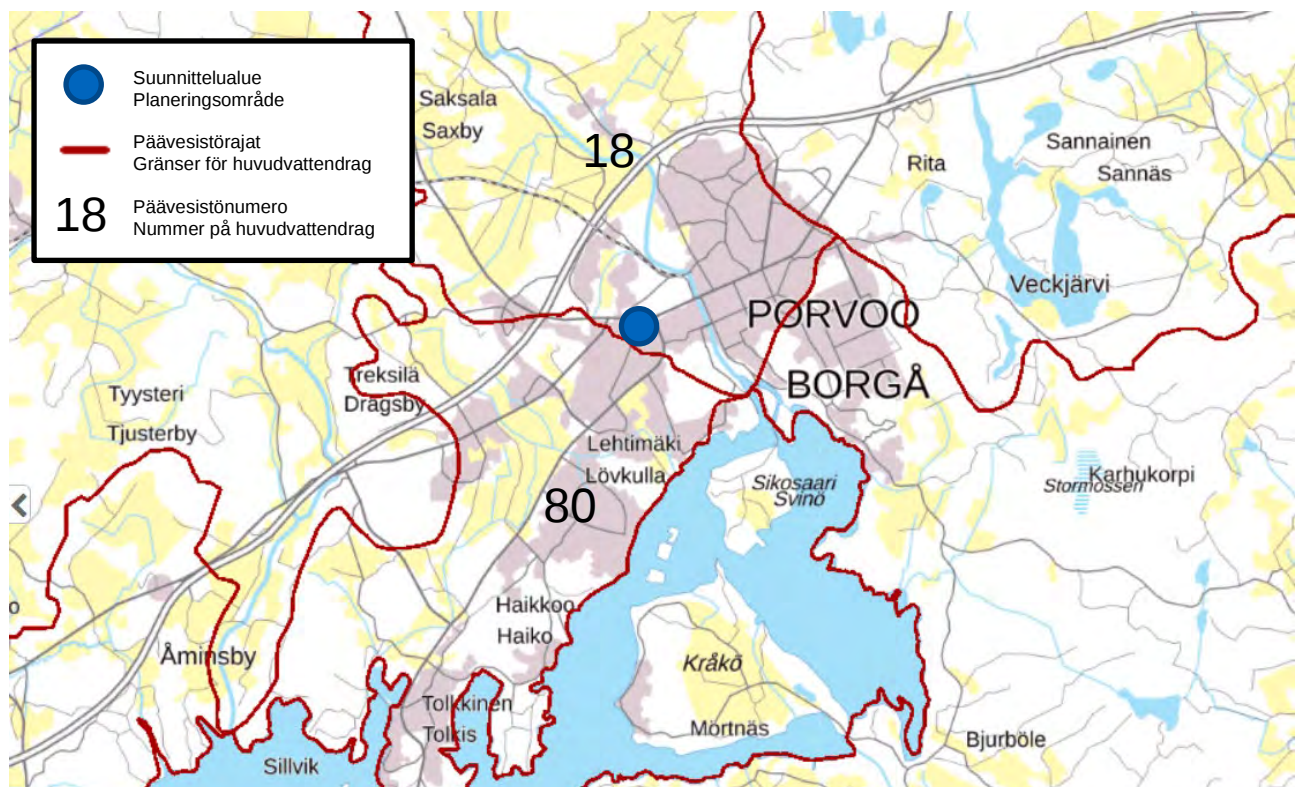


Bild 3 Utdrag ur Maankamara -karttan, som beskriver den centrala vattendragen på området, inte skalenlig (Bildkälla: GTK, Maankamara)

Planeringsområdet ligger på ett område där grundvatten bildas och i grundvattenområde av klass I. Med området där grundvatten bildas menas den delen av grundvattenområdet som har god vattenomsläpplighet vilket påverkar bland annat vattnets kvalitet. Grundvattenområde av klass I betyder att området används för samhällets vattenanskaffning. Den närmaste grundvattentäkten ligger i Borgbacken som används som reservvattentäkt. (Källa: GTK, Maankamara; Ympäristö.fi, grundvattenområden)

3.1.2.4 Växtlighet, djurvärld och övriga betydande naturens särdrag

Största delen av växtligheten på planeringsområdet har skötts på ett sätt som är typiskt för städer och där har inte upptäckts några betydande naturvärden. Områdets trädbestånd har varierande arter och är i olika åldrar - närmast granar, tallar och björkar. Områdena som har bevarats i naturtillstånd är ett litet område för närrekreation (VL) bredvid småhuskvarteret 412 samt den delen av parkområdet (P) som ligger mellan kvarteren 417 och 420. På området finns inte heller ett betydande antal av vilda djur.

3.1.3 En bebyggd och funktionell miljö

Planeringsområdet och dess närmiljö är i huvudsak bebyggd miljö där har redan i årtionden funnits hälsovårds- och utbildningsverksamhet samt boende. Till sitt byggnadsbestånd är miljön i flera skikt. Till sin bostadshusen är området från återuppbyggnadsperioden. De äldsta offentliga byggnader på området är från 1910-talet och de nyaste är från 2000-talet.

3.1.3.1 Kvarter 425, den förra Point College

På planeringsområdet, i den nordvästra delen av kvarter 425 fanns tidigare den så kallad Point College skolbyggnadshelheten. Skolbyggnadshelhet som byggdes på 1960-talet och byggdes ut på 1980-talet fungerade ursprungligen som lokaler för Borgå handelsläroverk och vid ingången av 1990-talet även som undervisningslokaler för hälsovårdsbranschen. Byggnaden är cirka 5 700 m² stor och har i huvudsak tre våningar (två våningar och källarvåning ovan jord).

År 2018 flyttades verksamheten till nya lokaler på västra åstranden i Edupolis lokaler. Under ungefär samma tider förbjöds användning av byggnaden på grund av problem med inomhusluften och Borgå stad löste in området samt den byggnaden som blivit tom. Skolbyggnaden revs helt år 2019. Under samma tider fattades det officiella beslutet om sammanslagning av Point College och Itä-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä Edupoli som läroanstalt Careeria.

Nu är området obebyggt (Bild 4), och det planeras bostadsbyggande i området.



Bild 4 Vyn om planeringsområdet från Gammelbackavägens riktning. Den förra Point Colleges byggnader har rivits, på bakgrunden syns kvarter 426 och en del av Strömborgska skolans byggnad (Bildkälla: Borgå stad 8.4.2021)

3.1.3.2 Kvarter 425, den nya Strömborgska skolan

På planeringsområdet i det sydöstra hörnet av kvarter 425 ligger svenskspråkig enhetsskola som började sin verksamhet år 2020. Skolan kallas Strömborgska skolan. Den nya skolbyggnaden som byggdes år 2019 fungerar som lokaler för cirka 600 elever, lärare och övrig personal. Skolans tidigare lokaler med samma namn fanns i Borgås empirecentrum vid adressen Lundagatan 1–3.

Strömborgska skolan (Bild 5) ligger dels på platsen för den förra Näsin koulu som revs därifrån och som hade fått ett användningsförbud på grund av problem med inomhusluft. Byggnaden i sluttningen har som högst tre våningar, och den är cirka 7 200 m² stor. Arkitekt Tomi Perko från Arkkitehtitoimisto Perko Oy har planerat byggnaden. Utöver skolbyggnaden finns på skolans gård fem små skyddstak.

På Strömborgska skolans område planläggs det för tillfället inte ytterligare byggande.



Bild 5 Vyn om planeringsområdet från tomten för den förra Point College, skolbyggnaden Strömborgska skolan. I förgrunden syns gång- och cykelvägen mellan Institutgränd och Pepotvägen'. (Bildkälla: Borgå stad 8.1.2021)

3.1.3.3 Kvarter 429, Albert Edelfeltin koulu och Tulliportin koulu samt Näse daghem

Bredvid planeringsområdet i kvarter 429 ligger skolområdena för Albert Edelfeltin koulu och Tulliportin koulu samt den tillfälliga lokalen för Näse daghem (Bild 6). Albert Edelfeltin koulu är en finskspråkig enhetsskola för cirka 750 elever, lärare och övrig personal. Dessutom omfattar Näse daghem vårdplatser inom småbarnspedagogik inklusive personalen.

Albert Edelfeltin koulu blev färdig år 2009 och är totalt cirka 8 000 m² stor. Skolbyggnaden är planerad av arkitekt Leena Yli-Lonttinen och som högst tre våningar hög. Tullports skolbyggnad i en våning är byggd år 1992 och totalt cirka 1 500 m² stor. Lokalerna i Tullporten byggdes fast i den förra Näse skolans skolbyggnad som revs år 2016. Nuförtiden fungerar undervisningslokal för Tulliportin koulu som undervisningslokaler för specialgrupperna vid Albert Edelfeltin koulu. De tillfälliga lokalerna är cirka 1 300 m² stora.

Till de ovan nämnda områdena planläggs det nu inte ytterligare byggande men de tillfälliga lokalerna kommer att rivas när den nya daghemsbyggnaden blir färdig (DP 521). Daghemmet Skogsstjärnan som byggas vid Guldlistgatan på västra åstranden blir enligt befintliga uppgifter i slutet av året 2021.



Bild 6 Vyn mot nordöst från Strömborgska skolan, med Tulliportin koulu på förgrunden och på bakgrunden syns delar av daghemmets tillfälliga lokaler av blå och delar av skolbyggnaden för Albert Edelfeltin koulu (Bildkälla: Borgå stad 8.1.2021)

3.1.3.4 Kvarter 430, Näse hälsovårdscentral

Bredvid planeringsområdet, i kvarter 430 fungerar Näse hälsovårdscentral (Bild 7). Hälsovårdscentralens äldsta delar har fungerat som tuberkulossjukhus. Sjukhuset blev färdig år 1914 och var planerad av Magnus Schjerfbeck till minnen av kommerseråd Johan Askolin. Senare har sjukhusbyggnaden höjts och byggts ut flera gånger bland annat enligt arkitektbyrå Jung&Jungs plan före krigsåren. (Källa: Borgå stad; tidningen Uusimaa 4.4.2020, Talot kertovat: Näsin terveyskeskus). I kvarteret finns det flera separata byggnader. Hälsovårdscentralens byggnad (i bilden) är den högsta av dem och har fem våningar.

För tillfället har den största delen av Borgå stads hälsovårdstjänster centraliserats i Näse hälsovårdscentral. I hälsovårdscentralen fungerar flera tjänster inom Helsingfors och Nylands sjukvårdstrikt.

På Näse hälsovårdscentralens område planläggs det för tillfället inte ytterligare byggande.



Bild 7 Vyn mot sydöst om planeringsområdet, Näse hälsovårdscentralens byggnader samt dess parkeringsplats och talldunge (Bildkälla: Borgå stad 8.1.2021)

3.1.3.5 Kvarter 412

Bredvid planeringsområdet mot nordväst från området ligger ett småhuskvarter 412. Kvarteret är en del av område för fristående småhus i Näse som i huvudsak byggdes vid övergången mellan 1940- och 1950-talen. En del av dessa bostadshus med en eller två lägenheter på friståendesmåhusområdet är så kallade typhus¹ och därför bör skyddas. (Källa: Missä maat on mainiommat, Nylands förbund). De småhusen som ligger närmast planeringsområdet är byggda i huvudsak på 1950-talet. En av dessa byggnader bör skyddas enligt den gällande detaljplanen. Det skyddade typhuset syns i mitten av bild 8.

På småhuskvartersområdet planläggs det för tillfället inte ytterligare byggande.



Bild 8 Vyn mot nordväst om planeringsområdet, från Institutgränd. På förgrunden finns tomten som revs och på bakgrunden ligger fristående småhus. (Bildkälla: Borgå stad 8.1.2021)

¹ Egnahemsbyggande började i Finland på 1940- och 1950-talen på grund av bostadsbristen efter kriget och med återuppbyggandet. Typhus (som även kallas frontmannahus) var bostadshus av trä som antingen byggdes enligt färdiga ritningar eller uppfördes utav husfabrikernas element. Typhusen var förmånliga att producera och passar bra för serieproduktion samt för att bygga med sina egna händer. Självbyggda typhus fortsatte röjarandan som kopplades in med finskhet samt traditionen att huset byggs själv som präglades boende både på landsbygden och dels även bland arbetare. Dessa egnahemshus av trä med sadeltak som traditionellt var i 1½ våning är bekanta för de flesta finländare och representerar en arketyper av egnahemsboende. Nuförtiden är dessa hus en självklar del av finländskt landskap men då avvek de tydligt från sin miljö och orsakade en radikal modernisering av boendet på landsbygden. (Källa: Webbplatsen Kulttuuriympäristömmefi som Miljöministeriet upprätthåller)

3.1.3.6 Kvarter 426

Bredvid planeringsområdet mot nordöst om området ligger höghuskvarter 436 där finns två lamellhus i fyra våningar inklusive sina källarvåningar ovan jord (Bild 9). I sin stil avspeglar byggnaderna sin tids enkel och strömlinjeformad arkitektur, typiska lamellhus från 1960-talet². Bostadsbyggnader i kvarteret byggdes under år 1964–1965.

På kvarterområdet planläggs det för tillfället inte ytterligare byggande.



Bild 9 Vy mot nordöst från planeringsområdets håll, bilden har tagits från Institutgränden, lamellhus, björkar och parkeringsplats (Bildkälla: Borgå stad 8.1.2021)

² Lamellhus och punkthus är två grundtyper för höghus. Till sin form är ett typiskt lamellhus lägre än punkthus och avlång samt innebär flera trapphus avvikande från punkthus. Lamellhus ligger vanligen vid gatan. Punkthusets trapphus är i mitten med lägenheter runt om. Punkthus är vanligen tornliknande av sin form och ligger fristående från sina grannar. Punkthusets lägenheter öppnar sig till alla riktningar. (Källa: Kaleva, Pistetalo vai lamellitalo?, 6.12.2008)

3.1.3.7 Kvarter 417

Bredvid planeringsområdet mot sydväst från området ligger ett höghuskvarter, som består av fyra bostadshöghus. Dessa bostadshöghus har tre bostadsvåningar samt källarvåningar ovan jord. I husens nedersta våningar har det placerats parkeringsplats för personbilar i form av garage. Dessa bostadsbyggnader har byggts på området under åren 1967–1968 och avspeglar på samma sätt som byggnader i kvarter 426 60-talets arkitektur (Bild 10).

På kvarterområdet planläggs det för tillfället inte ytterligare byggande.



Bild 10 Vyn mot sydväst från planeringsområdets håll, lamellhus och parkeringsplats (Bildkälla: Borgå stad 8.1.2021)

3.1.3.8 Näse näridrottsområde

Bredvid planeringsområdet mot sydöst från området ligger ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar som kallas för Näse näridrottsområde (Bild 11). Området ligger bredvid två enhetsskolor och betjänar elever vid båda enhetsskolor. På det belysta idrottsområdet har installerats en konstgrasmatta och ett kylningssystem under jorden för konstisområde. Konstgräsmattan fungerar även som tennisplan på somrarna.

År 2021 ska det byggas en servicebyggnad med omklädningsrum på Näse näridrottsområde. På området planläggs det för tillfället inte ytterligare byggande.



Bild 11 Vyn mot nordöst från Pepotvägens håll, Näse näridrottsområde och på bakgrund finns skyddad talldunge (Bildkälla: Borgå stad 8.1.2021)

3.1.3.9 Parkområdet mellan kvarter 417 och 430

Bredvid planeringsområdet mot söder från området ligger ett parkområde i naturtillstånd och genom parkområdet leder en rutt avsedd för fotgängare och cyklister (Bild 12). Ruten betjänar flera användare på området. Ruten möjliggör gången från Borgå centrum mot sydväst där ligger Gammelbacka och Haiko tätortsområden.

På området planläggs det inte ytterligare byggande.



Bild 12 Parkområdet mellan kvarter 417 och 430 och ruten genom det (8.4.2021 Borgå stad)

3.1.4 Samhällsstruktur

3.1.4.1 Boende, befolkningsstruktur och dess utveckling

I planeringsområdet finns för tillfället inga invånare. I bilden 13 har det samlats in demografiska uppgifter om planeringsområdets närmiljö. Närmiljö har begränsats omfatta miljön inom 500 meters avstånd från planeringsområdets centrum. I slutet av året 2019 bodde inom detta område 2 000 invånare varav ett dugg större andel var kvinnor. Åldersfördelningen av invånare på området är ganska jämn men andelen 15–29 åringar skiljer sig en aning jämfört med andra åldersgrupper. Åldersfördelningen i området motsvarar den språkliga fördelningen bland invånare i hela Borgå. Andelen invånare som talar andra språk som sitt modersmål betonas lite mer jämfört med andelen svenskspråkiga.

Befolkningsstrukturens utveckling har varit och uppskattas vara ökande på området inom de följande årtiondena. Könsfördelningens utveckling på området uppskattas förbli på samma nivå. Enligt undersökningarna föddes det mer pojkar än flickor i Finland men å andra sidan anses den förväntade återstående livslängd vara längre hos kvinnor än hos män. Enligt prognoserna kommer riktningen för utveckling av åldersfördelningen att betona äldre. Detta beror på den riksomfattande utvecklingen: I Finland har nativiteten varit på en låg nivå och å andra sidan har den förväntade återstående livslängd ökat. (Källor: Statistikcentralen; Borgå stad)

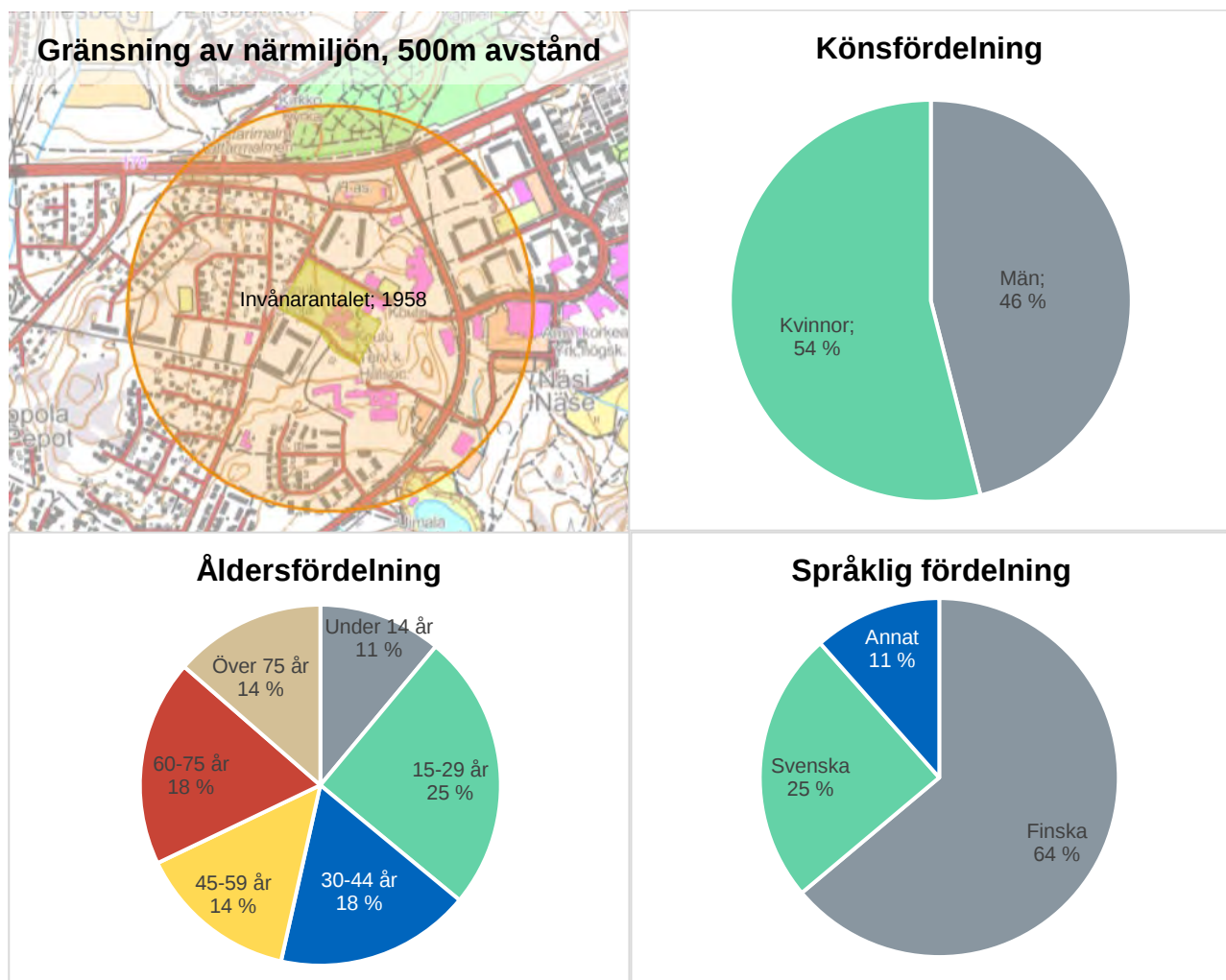


Bild 13 Demografiska uppgifter av området och dess närmiljö (granskningsåret 2019)

3.1.4.2 Tjänster, näringsverksamhet och arbetsplatser

På planeringsområdet ligger två enhetsskolor och ett daghem som omfattar cirka 200 arbetsplatser inom småbarnspedagogiks- och undervisningsbranschen. Skolorna och daghemmet erbjuder även offentliga tjänster inom småbarnspedagogik och grundundervisning för cirka 1500 barn och unga.

Inom närmiljön av planeringsområdet (500 meters avstånd från planeringsområdets centrum) ligger dessutom ett daghem, en hälsovårdscentral, en matbutik och ett apotek. Annars stödjer området sig på de offentliga och kommersiella tjänsterna inom Borgå centrum och Näse stadsdel. Tjänsterna är lätta att nå med olika färdssätt och finns särskilt mot öster i centret. Avståndet bland annat till torget och busstationen är cirka 1,5 kilometer.

3.1.4.3 Rekreation

Inom planeringsområdet finns det inte och inte heller har planlagts några betydande rekreationsområden. Området stödjer sig mångsidigt på olika rekreationstjänster som ligger nära. Utöver Näse näridrottsplats som ligger bredvid området samt små vilda skogsområden ligger cirka en kilometer från området idrottstjänsterna i Kokon som omfattar bland annat flera idrottshallar, friluftsbad på somrarna, skejtplats och konditionstrappor samt skidcentrum och skidspår på vintrarna. Rekreationsrutten på åstranden och Konstfabrikens kulturtjänster ligger på cirka en kilometers avstånd samt havsstranden och Gammelbacka simsstrand ligger på cirka två kilometers avstånd.

3.1.4.4 Teknisk försörjning

Området kan anslutas till kommunalteknikens nätverk.

Vatten-, avloppsvatten- och dagvattenlinjer finns på nästan alla gatuavsnitt som gränsar området. Borgå vatten fastställer varje tomts anslutningspunkt i samband med att bygglovsansökan bereds. Principen för behandlingen av dagvatten är att minska mängden av vattnet och att leda det till kommunalt dagvattenavlopp. Det närmaste avloppsreningsverket ligger på Hermansö där den största delen av Borgå stads avloppsvatten rensas.

I fråga om elenergiförsörjning kan området anslutas till energiförsörjningens nätverk. Området kan även anslutas till Borgå Energis fjärrvärmenät som använder skogs- och träflis som bränsle (Källa: Borgå Energi).

För datakommunikationsnät stödjer planeringsområdet sig nuförtiden till 4G- och 5G-mastnätverk.

3.1.4.5 Trafik

För fordonstrafikens del gränsas området väg- och gatusträckor ägda av staden och som omfattar en körbana. På planeringsområdet fungerar Gammelbackavägen som förbindelseväg (matargata) för trafiknätet. Regionala matargator styr trafiken inom området och kopplar området till andra områden. Hastighetsbegränsningen för fordonstrafiken på Gammelbackavägen är 40 kilometer i timmen. Den genomsnittliga trafikmängden under beräkningstiden var ca 1 600 fordon i dygnet. Tvärsektion av matargatan är 15 meter vilket omfattar körbanor som passar för busstrafiken, gång- och cykelbanan som leder på andra sidan av gatan, gatubelysning samt två motsatta busshållplatser.

Dessutom gränsas planeringsområdet av Institutgränden och Pepotvägen dit fordonstrafik på Gammelbackavägen delvis delas i. Hastighetsbegränsningen för fordonstrafiken är 30km/h. Tvärsektion av Institutgränden är 15 meter vilket omfattar körbanan för personbilstrafiken, gång- och cykelbanan på båda sidor av gränden samt gatubelysningen. Tvärsektion av Pepotvägen är 12 meter vilket omfattar körbanan för personbilstrafiken, gång- och cykelbanan på ena sidan av gränden samt gatubelysningen. Dessa tvärstrecker fungerar som viktiga förbindelsevägar och gator för parkering för områdets daghem, skolor och hälsovårdscentral. I områdets närmiljö finns det cirka 30 tillåtna parkeringsplatser längs Institutgränden och Pepotvägen. Tillåten parkeringstid varierar från 15 minuter till obegränsad tid. Utöver dessa parkeringsplatser finns det avgiftsfria parkeringsfälten på området i närheten av Näse näridrottsplats, Strömborgska skolan och Näse hälsovårdscentral. (Källa: Väylä.fi; Borgå stad)

För cyklister och fotgängare finns längs Gammelbackavägen en strukturellt separat cykel- och gångbana. Även längs Institutgränden och Pepotvägen leder parallella cykelbanor och gångbanor som fortsätter som sandvägar inom området och på det sättet erbjuder en bredare tillgänglighet för fotgängare och cyklister. En av gånggrutter som leder igenom planeringsområdet anses vara en viktig förbindelse för gång- och cykeltrafiken. På de ovan nämnda körbanorna finns det sex övergångsställen men inga korsningar med trafikljus. (Källa: Väylä.fi; Borgå stad) Största delen av ångvägar i området är belysta. (Källa: Borgå Energi)

För kollektivtrafikens del kör invid planeringsområdet lokaltrafikens bussar 1 (Hammars-Torget-Sjukhuset-torget) och 1A (Kungsposten-torget-Vårberga-Sjukhuset-torget) samt i 500 meters avstånd bussar 2 (Tolkis-torget-Huktis) och 5 (Kerko-torget-Sköldvik). I under en kilometers avstånd från planeringsområdet ligger dessutom Näse infartsparkering som används speciellt för att pendla till huvudstadsregionen. I under två kilometers avstånd ligger bussarnas ändhållplatser i samband med torget. Därifrån kör utöver ovan nämnda bussar till bland annat Skärgården i Borgå och ytterligare kommuner i närheten. (Källor: Koiviston auto; Borgå stad)

3.1.4.6 Miljöolägenheter

På området finns det miljöolägenheter som är typiska i centrum (bullerutredning för Borgå, Ramboll 2013). Gammelbackavägen är en rätt livligt trafikerad väg som orsakar luftföroreningar, buller och från fall till fall vibrationer på grund av tung fordonstrafik. Därför måste bland annat luftkvaliteten beaktas då intag av luft till bostäder planeras. Även buller och vibrationer måste beaktas i planering av bostadsbyggnader och i byggnadsskede. I förebyggandet av miljöolägenheter måste man sträva efter sådant ett slutresultat att olägenheter i fråga inte blir oskäligen för boendebyggnadens användare och närmiljö under byggnadens livscykel.

Det finns inte uppgifter om att marken på grund av den tidigare användningen skulle vara förorenad. Det upptäcktes inga problem efter det att byggnaderna för den förra Point College revs. Därför finns det inte ett behov för att utreda mer i detalj om marken är förorenad.

3.1.5 Markägarförhållanden

Planeringsområdet ägs av Borgå stad.

3.2 Planeringssituation

De centrala planerna, besluten och utredningarna i anslutning till planering av området har samlats till tabell 1. Även de centrala datumen och uppgifterna i anslutning till planer, beslut och utredningar har antecknats i tabellen. Uppgifter i anslutning till planer har preciserats i bilaga 2.

Tabell 1 Planer, beslut och utredningar i anslutning till områdets planering

De centrala planerna, besluten och utredningarna		De centrala datumen och övriga uppgifter
System för markanvändningsplanering	De riksomfattande målen för områdesanvändning	Beslut 14.12.2017 statsrådet. Träder i kraft och verkställs 1.4.2018
	Östra Nylands landskapsplan	Bekräftad 15.2.2010 miljöministeriet. Lagakraftvunnen 6.4.2011
	Etapplandskapsplan 2 för Nyland	Fastställd 30.10.2014 Lagakraftvunnen 29.4.2016
	Etapplandskapsplan 4 för Nyland	Godkänd 24.5.2017 landskapsfullmäktige. Lagakraftvunnen 15.5.2020.
	Delgeneralplan för de centrala delarna	Godkänd 15.12.2004, stadsfullmäktige. Lagakraftvunnen 24.5.2006.
	Detaljplan 88	Fastställd 3.7.1974, inrikesministeriet
	Detaljplan 351	Fastställd 23.5.2002 § 192 planläggnings- och byggnadsnämnden
Övriga markanvändningsplaner i närmiljön	Detaljplaneprogram för Borgå Parkgata	Godkänd 08.12.2020 § 174 § stadsutvecklingsnämnden
Stadsstrategin samt program som styr stadsutveckling och stadens verksamhet	Drömmarnas Borgå 2030	Godkänd 26.9.2018 stadsfullmäktige
	Klimatprogram 2019–2030	Godkänd 14.10.2019 § 301 och uppdaterad 30.3.2020 § 100, stadsstyrelsen
	Välfärdsplanen för äldre 2020–2023	Godkänd 16.12.2020 § 76. Stadsfullmäktige
	Markpolitiska riktlinjer 2012	Godkänd 30.5.2012 § 30. Stadsfullmäktige
	Boendeprogram 2030	Godkänd 28.4.2021 § 23, Stadsfullmäktige
Övriga planer, beslut och utredningar som berör planområdet	Byggnadsordning	Godkänd 12.12.2007 143§, stadsfullmäktige Ikraftträdande 20.2.2008
	Tomtindelning och register	Området ingår i Borgå stads och Lantmäteriverkets fastighetsregister. På området finns tomtindelning.
	Baskarta	Planeringsområdets baskarta uppfyller kraven i markanvändnings- och bygglagen § 54a. Baskartans datamaterial upprätthålls av enheten för stadsmätning vid resultatenheten markpolitik.
	Byggförbud	För området råder inte byggförbud
Övriga utredningar och beslut som berör området och dess närmiljö	RKY-objekten: Näse begravningsplats och småhusområden i Näse	Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2012 (kulturmiljöer i Nyland, Nylands förbund 2012)

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

På bakgrunden för att utarbeta detaljplanen låg först Borgå lokalservices förberedning av projektplanering för den så kallad Strömborgska skolan. Syftet med projektplaneringen var att placera den svenskspråkiga enhetsskolan (Västra enhetsskolan) och Näse daghem till området. Dessutom är syftet att undersöka att ändra tomten för så kallad Point College för bostadsbyggande. Det tidigare användningsändamålet i detaljplanen för området som omfattar Point College har tjänat utbildningsverksamhet.

4.2 Beslut om planeringsstart

År 2015 inkluderades planarbetet i stadsplaneringens arbetsprogram på grund av beredning av projektplanering som Borgå lokalservice inledde. Om planarbetet som är på gång har det meddelats årligen i samband med planläggningsöversikten, senast år 2021.

Borgå lokalservices projektplan om enhetsskolans och daghems placering blev färdig år 2017. I samband med att planen blev färdig konstaterades att grunderna för skolans bygglov bereds genom ett undantagsbeslut och att Näse daghem placeras i Västra åstrandens område (AK 521). Till följd av detta undantagsbeslut ändrades planarbetets syfte till en del av innehåll. Planarbetets nya syfte var att avgöra vilka konsekvenser enhetsskolan har för områdets trafikarrangemang samt att undersöka frågan om att ändra tomten för Point College för bostadsbyggande.

I slutet av året 2018 överfördes yrkesinstitut Point Colleges verksamhet från området till nya lokaler på Västra åstranden till Edupolis verksamhetslokaler. (AK 489). Under ungefär samma tider förbjöds användning av lokalerna på grund av problem med inomhusluften och Borgå stad löste in området samt den tomma byggnaden. År 2019 revs den förra skolbyggnaden för Point College i sin helhet från området och den nya Strömborgska skolans byggnad byggdes.

I slutet av året 2019 ansökte Collect Group Construction Oy om planeringsreservering för den förra Point Collegens tomt. Med ansökan om planeringsreserveringen ansöktes det rätt att bygga ARA-finansierade seniorhyreshusproduktion samt fritt finansierad produktion i omfattning av totalt åtta bostadshöghus. Ansökan om planeringsreservering behandlades 21.01.2020 (4 §). Stadsutvecklingsnämnden beslutade bevilja planeringsreserveringen för Collect Group Construction Oy och för aktiebolaget som ska bildas (Aktorus Asunnot Oy) tills 31.12.2020. I detta skede flyttades beredningen av planarbetet på ett konkret sätt mot utkastskedet.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna finns förtecknade i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 3).

4.3.2 Planen tagits upp till behandling

Om planarbetet har det meddelats för första gången i stadsutvecklingens arbetsprogram år 2015. Den senaste gången då staden har meddelat om planarbetet var i planläggningsöversikten år 2021.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Deltagandet och växelverkan har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning. Planarbetet grundar sig på referensplanen som Collect Group Construction Oy beställde. Utkastet har utarbetats på grund av referensplanen. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy/ Arkkitehtipalvelu Oy har utarbetat den preliminära planen i samarbete med stadsplaneringen i Borgå. I samband med beredningen av planläggningsarbetet har man strävat efter att bedöma effekten samt att garantera en högklassig stadsbild och genomförandet av det goda byggsättet och detaljerna i anslutning till de ekonomiska realiteterna.

Utkastet till detaljplanen, programmen för deltagande och bedömning samt övriga planeringsmaterial hölls framlagda i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen på servicekontoret Kompassen och på Borgå stads webbplats 2.9. - 07.10.2020. Under framläggningstiden har intressenterna haft möjligheten att presentera skriftliga. De intressenterna har meddelats om framläggningen av utkastet till planen med ett brev samt i den lokala tidningen och på stadens webbtjänst. Det även skrevs ett separat artikel om utkastet för detaljplan och om att det är framlagt (Seitsemän kerrostalon kortteli senioreille tulossa Ylä-Näsiin. Nyland, 4.9.2020).

Under framläggningen lämnades fyra åsikter och åtta kommentarer. Man utarbetade ett sammandrag över utlåtandena och anmärkningarna och beredde bemötanden till dem (bilaga 4). I åsikter kommenterades det byggnadernas höjd, antalet parkeringsplatser, trafikarrangemang samt miljöolägenheter under byggnadsskedet (vibration, buller, luftföroreningar). Räddningsmyndigheten kommenterade utkastet i fråga om räddningsvägar och täckta bilparkeringarna. Telia Finland Oyj flyttningen och skyddet av kablar ska beaktas vid eventuella markbyggnadsarbeten och att man måste meddela företaget i fråga om behov för sådana åtgärder. Miljövården, miljöhälsovården samt Borgå museum (museum med regionalt ansvar i östra Nyland) kommenterade inte utkastet.

Detaljplaneförslaget och det övriga materialet var framlagda enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen på servicekontoret Kompassen och på Borgå stads webbplats 16.6–2.7 och 2–16.8.2021. Det kom tre utlåtanden: från Räddningsverket i Östra Nyland, miljöhälsosektionen och Borgå vatten. Utlåtandena gällde beaktande av förutsättningarna för räddningsverksamheten, placeringen av tilluftsventiler och ledningen av dagvatten. Det lämnades en anmärkning med över 50 underskrifter. Anmärkningen gällde landskapsbilden, trafiken och parkeringen. Det utarbetades bemötanden till utlåtandena och anmärkningen (bilaga 4) och planförslaget ändrades till behövliga delar.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Det är inte fråga om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom. MarkByggL som förutsätter myndighetssamråd. Det var inte nödvändigt att höra Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland eftersom det inte finns intressen av riksintresse i planeringsområdet på planeringsområdet.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål som staden har ställt och mål baserade på planeringssituationen

Med detaljplanen stöds **de strategiska mål som staden har ställt**. Planen genomför bland annat Borgås mål för befolkningstillväxten genom att skapa förutsättningar för mångsidiga boendemöjligheter mot rimligt pris uppskattningsvis för 180 nya invånare på en central plats i närheten av tjänster. Detaljplanen skapar förutsättningar för ARA-produktionen och den kan riktas för åldrande befolkningens behov. Utöver nya invånare möjliggör de planerade bostadsbyggnader att områdets dragningskraft blir bättre. I planering av kvarteret har det beaktats principerna för hållbar utveckling. I enlighet med bygganvisningar blir bostäder kolneutrala, energismartare och i en del av bostäderna har flexibel användning beaktats som en strukturell möjlighet. Dessutom på planeringsområdet som ligger i omedelbar närhet av skolmiljön har det mångsidigt beaktats faktorer som handlar om miljöns säkerhet.

Utöver stadsstrategin har Borgå stad flera godkända program som styr stadens utveckling och verksamhet. Sådana program finns cirka tjugo och **uppsatta målsättningar och åtgärder** finns totalt flera hundra. De centrala programmen för planeringsområdet är Markpolitiska riktlinjer 2012, Klimatprogram 2019–2030, Välfärdsplanen för äldre 2020–2023 samt Boendeprogrammet 2030. Dessa programs målsättningar har tagits till beaktande i planarbetet.

De centrala **riksomfattande målen för områdesanvändningen** för planeringsområdet ansluter sig till främjandet av ett fungerande samhälle och hållbar rörlighet samt en hälsosam och trygg livsmiljö. På planeringsområdet skapas det förutsättningar för den tillräckliga och mångsidiga bostadsproduktion samt för en resurseffektiv samhällsutveckling med låga koldioxidutsläpp som demografin förutsätter och som i första hand stödjer sig till den befintliga strukturen. Dessutom främjas tillgängligheten till tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna på planeringsområdet. Det viktiga bostadsområdet placeras så att det är lätt tillgängligt med kollektivtrafik samt med cykel och gående. Man bereder sig på extrema väderförhållanden på området. Det nya byggandet placeras utanför områden med översvämningssrisk och olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs på planeringsområdet.

De beteckningar och bestämmelser som anvisas i **landskapsplanen** lyder enligt följande: Planeringsområdet som är i anknytning till utvecklingszon för tätortsfunktioner utvecklas speciellt som ett område med tät boende och dess markanvändning effektiviseras så att det stödjer sig till den befintliga strukturen, särskilt till centrum och områdena kring stationen. Utöver detta förbättras förutsättningar för lokal-, gång- och cykeltrafik. I planeringen beaktas natur- och kulturmiljövärden samt fästs uppmärksamhet till värdefulla särdrag, kvaliteten på livsmiljön samt rekreationsmöjligheterna. Den nya markanvändningen som omfattar planeringsområdet planeras på det sättet att den varken äventyrar grundvattnets kvalitet, mängd eller vattenförsörjning.

Nylands landskapsplan revideras och är i skedet för godkännande. Även beteckningar och bestämmelser i den nya landskapsplanen har beaktats i planarbetet. Beteckningar och bestämmelser för planeringsområdets del i huvudsak de samma som i den gällande landskapsplanen.

I **generalplanen** ligger planeringsområdet på området för offentlig service och förvaltning (PY). Gammelbackavägen har anvisats som en regionalt viktig förbindelseväg och Institutgränden och Pepotvägen som förbindelsevägar. Därtill har det anvisats två gång- och cykelvägar varav den ena leder längs Gammelbackavägen och den andra genom planeringsområdet i nordost-sydvästriktning.

I **detaljplan 88** har planeringsområdet anvisats som kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO). En preciserande bestämmelse för YO³-område är att på tomten kan placeras ett internat och lokaler för det. Våningstalet för byggandet i området är tre (III) våningar och byggrätten för fastigheten är enligt exploateringsstal $e = 0.5$ vilket omfattar en lokal på 7 100m². En preciserande bestämmelse för bilplatser är att på tomten ska placeras en bilplats per tre arbetstagare samt en per fem bäddplatser i internatet. Våningstalet för YO²-område är två (II) och byggrätten anvisas enligt exploateringsstalet $e = 0,5$. En preciserande bestämmelse för bilplatser på området är att på tomten ska placeras en bilplats per tre arbetsplatser. Mellan YO-områden har det anvisats även ett område för högspänningsledning (VS). Kraftledning som låg på ett område för högspänningsledning har flyttats då Strömborgska skolan byggdes. Dessutom har Pepotvägens gatuområde anvisats i planen. Den delen i detaljplan 351 som gäller planeringsområdet är Pepotvägens gatuområde. För det området har det anvisats en detaljplanebestämmelse och -beteckning "En del av gatuområde där det placeras parkeringsplatser" (lp).

För den förra Point Colleges del undersöks det om ändring av användningsändamål från område för offentlig service och förvaltning samt kvartersområde för undervisningsbyggnader till ett område för boende. För den nuvarande Strömborgska skolans del uppdateras planen enligt det som har förverkligats. Dessutom beaktas de trafikmässiga målen härledda från general- och detaljplaner i den nya detaljplanen.

I bilden 14 sammanfattas målen för planeringsområdet härledda från planeringssituationen.

De riksomfattande målen för områdesanvändning	Mål baserade på stadens strategi och program	Mål baserade på delgeneralplanen
- Ett fungerande samhälle, hållbara färdssätt och hälsosam och trygg boendemiljö - Tillräckligt och mångsidigt bostadsutbud - Resurseffektiv samhällsutveckling med låga koldioxidutsläpp, att stöda sig till den befintliga strukturen - Tillgänglighet - Extrema väderfenomen	- Den populäraste hemstaden - Ett stadscentrum som utvidgas och blir tätare - Mångsidiga möjligheter för boende till rimligt pris - Bostadsområden som lockar nya invånare - Bäst även i vardagen - Utbildning i en trygg miljö - Stadsmiljöns tillgänglighet, fungerande lokal- samt gång- och cykeltrafik - Att nybyggen anvisas till närheten av tjänster - Stadsliv - Mera "stad" till Borgå - Öppna och gemensamma rum - Föregångare i klimatarbetet - Ett tätt och energieffektivt samhälle - Att utnyttjande av förnybar energi främjas - Klimat- och miljömålen - Stad med hållbar färdsl	- PY, Område för offentlig service och förvaltning - Trafikens rutter
Mål baserade på landskapsplanen	Mål baserade på detaljplanerna	
- Markanvändning utvecklas effektivt och att stöda sig särskilt till centrum och stationstrakter - Förutsättningarna för kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken förbättras - Grundvattenområde	- Beteckningar och bestämmelser i anslutning till området - Kvartersområde för undervisningsbyggnader - Avstånd från kraftledningar - Trafikens rutter och LP-området	

Bild 14 Mål för planområdet härledda från planeringssituationen och som staden har ställt.

4.4.2 Övriga mål som har ställts

Nuläget på planområdet och dess närmaste omgivning samt egenskaper som beskriver området presenteras i avsnitt 3.1 och bild 15 åskådliggör riktgivande områdesutveckling som helhet. På planeringsområdet finns det inga värdefulla naturens eller byggda miljöns egenskaper som skulle kräva särskilda bevaringsåtgärder.

I närheten av planeringsområdet ligger en värdefull kulturmiljö på landskaps- och regionalnivå (Näse begravningsplats i vilken nämns även småhusområden i Näse) samt på andra sidan av Gammelbackavägen, mitt emot planeringsområdet en typhusbyggnad som är skyddad i generalplanen. Planeringsområdet ligger i cirka en kilometers avstånd från Borgå centrum och på området råder det nu ett relativt tätt byggsätt både på småhus- samt rad- och höghusområdena. Den byggda miljön är mångskiftande både av byggnadstyper och -åren samt av utseende. Detta ställer **stadsbildmässiga mål som gäller kvalitet och samordning** för planering.

Planeringsområdet ligger vid Gammelbackavägen som är en relativt livligt trafikerad väg. Därför är planens mål att minska miljöolägenheter särskilt när det gäller bullerskyddet. Därtill ställer trafikerade vägar och skolmiljön utvecklingsmål i anknytning till rörligheten från framtidens och klimatarbetets synvinkel. Klimatförändring ställer även ytterligare mål för planering. Mål som dämpar och bereder sig för klimatförändringen anknyter sig till resurseffektiv och miljövänlig byggande som respekterar naturen. Tyngdpunkten i resurseffektiv byggande är på att bygga i anslutning till den befintliga infrastrukturen (energi, vatten, trafikförbindelser, tjänster) vilket betyder kompletterande samt tätare byggande. Dessutom betyder resurseffektivitet att byggandet är materialeffektivt, flexibilitet, att det håller hela livscykeln samt lösningar i anknytning till cirkulär ekonomi och digitalisering. I miljövänligt byggande koncentreras det i det totala koldioxidavtrycket och förnybar energi. Byggande som respekterar naturen betyder tätare byggande och det erbjuder närmatur (rekreationsförbindelser) för människor och samtidigt tryggar naturens mångfald och mer orörd natur för djur och växter (ekologiska förbindelser). Byggande som respekterar naturen betyder även förutseende av och förberedelse inför klimatets olika extrema väderfenomen, såsom den globala uppvärmningen och översvämningar.

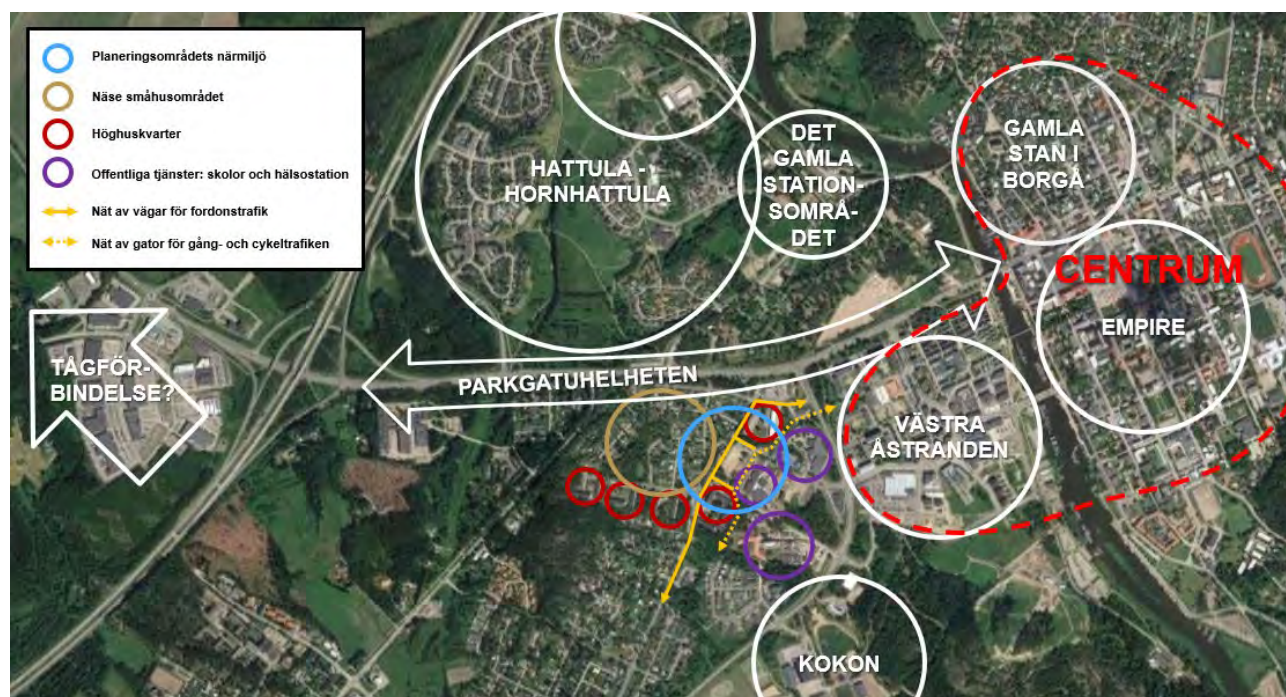


Bild 15 Nuläget på planområdet och dess närmiljö samt egenskaper som beskriver området

4.5 Alternativen i detaljpanelösningen

4.5.1 Beskrivning och gallring av preliminära alternativ

4.5.1.1 Projektplaneringens inledningsfas

Områdets planering kom i gång i inledningsfasen av lokalledningens projektplanering. I denna fas var planeringens tyngdpunkt på småbarnspedagogikens och utbildningens behov. I de preliminära planerna utarbetades det tre alternativ som handlade speciellt om placering av enhetsskolan till området. De tre preliminära alternativen finns i bild 16. Som resultat för granskning av alternativ konstaterades det kortfattat att ny skola, nytt daghem samt parkeringsplatser och idrottsplanerna skulle rymmas i området och att om bostadsbyggande förverkligades på området skulle skolan placeras på Näse skolans tomt.



Bild 16 Preliminära planer för området från år 2014 (Borgå stad)

När projektplanering för Strömborgska skolan inleds utarbetade Arkkitehtitoimisto Perko år 2017 en noggrannare granskning om alternativa strukturmodeller för området. De åtta granskningarna om strukturmodeller gäller de skol- och daghemsbyggnader som planeras i området av kvarter 425. De åtta alternativen från projektplaneringstiden finns i bild 17. Resultatet för granskning av alternativa strukturmodeller var kortfattat att skolan placeras på Näse skolans tomt.

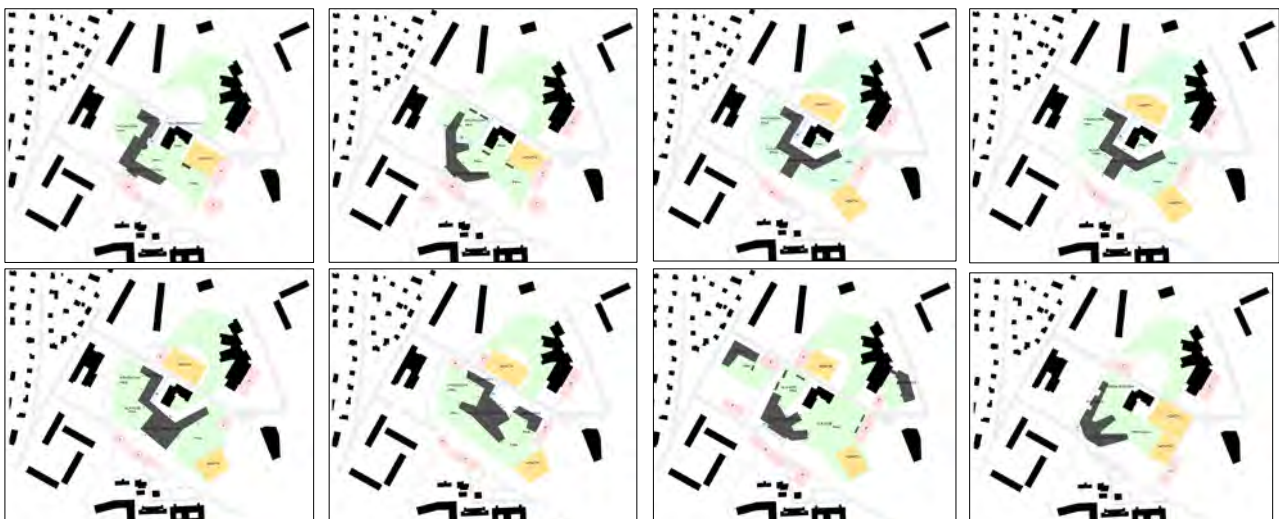


Bild 17 Granskningar om strukturmodeller från år 2017 (Arkkitehtitoimisto Perko Oy)

På våren 2017 ordnades det fem Big Room verkstäder för planering av området där projektets parter (byggherren, planerare, planläggare och användare) bildade en gemensam standpunkt i helhetslösning för området. Med helhetslösningen strävades det efter att anpassa bland annat områdets funktionella, tekniska, trafikmässiga samt tomtens användnings- och bygglösningar utifrån användarnas mål. Slutligen resulterades det med planeringen i fem olika alternativ för utveckling av området varav stadsstyrelsen valde till fortsatt beredning ett alternativ som innebär mycket synergi som grund för den kommande projektplaneringen.

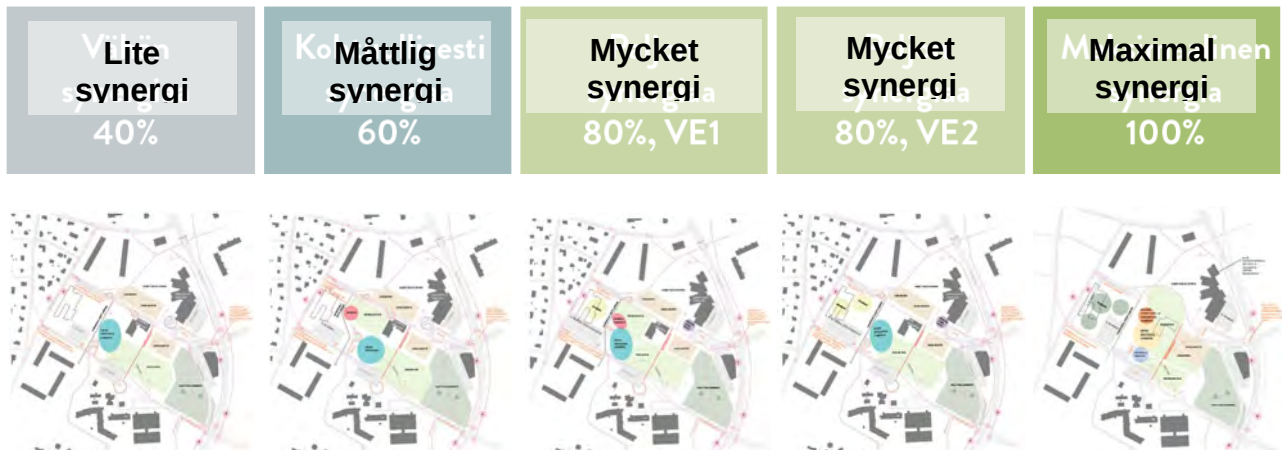


Bild 18 De fem alternativen som bildades i Big Room-verkstäder

4.5.1.2 Projektplaneringen blev färdig

Efter den bestämda helhetslösningen blev Borgå lokalitetsledningens projektplaner om skolan och daghemmet färdiga under år 2017. Stadsstyrelsen godkände projektplanen för skolan den 29 maj 2017. I samband med det beslutades det att grunderna för skolans bygglov förbereds med beslut om undantagslov och att daghemmet kommer att placeras på Västra åstranden. De centrala grunderna för daghemmets nya placering ansluter sig till både tomtens byggbarhetsegenskaper och daghemmets trafikmässiga (lämning och avhämtning av barn) och byggnadstekniska detaljer.

När beslut om skol- och daghemsbyggnader hade godkänts, koncentrerades planeringsarbetet i den delen som gäller bostadsbyggande. I september 2017 utarbetade Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy utformningar av byggnadsmassan gällande den förra Point Colleges tomt. I dessa utformningar av byggnadsmassan var våningsytan cirka 7 000 brm². På grund av utformning av byggnadsmassan framskreds det på Point Colleges området senare till utarbetning av referensplanen och ett noggrannare planarbete.



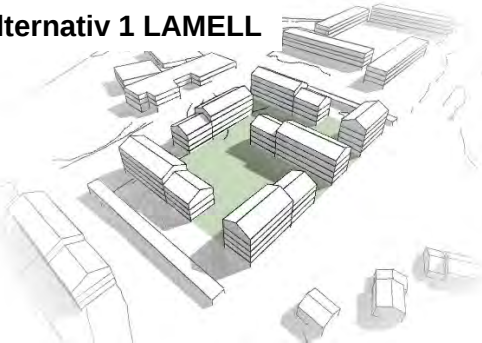
Bild 19 Axonometribilder från utformning av byggnadsmassan (Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy)

4.5.2 Val och grunder för detaljplanens lösningar

Detaljplans lösning stödjer sig på referensplanen utarbetad av Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen / Arkkitehtipalvelu Oy (bilaga 6). Referensplanen har utarbetats delvis med handledning av Borgå stadsplanering och grundar sig på mål som sattes för planen. När planen utarbetades har det undersökts alternativa lösningar samt dessa lösningars konsekvenser för samhällsstrukturen, den byggda miljön, naturen, trafikarrangemang och de sociala förhållandena.

Under planeringen granskades det placering av både lamellhus och punkthus på tomten för den förra Point College. Konsekvenser för samhällsstrukturen, den byggda miljön, naturen, trafikarrangemang och de sociala förhållandena är likadana med båda alternativen. Granskningen av alternativen resulterade i lösningen med punkthus på grund av kvalitativa skäl. Punkthusmodellen anses vara en mer flexibel lösning när det gäller noggrannare planering av bostadslägenheter. I ett punkthus kan bostäder placeras omkring trapphuset vilket möjliggör byggandet av flera bostadslägenheter. Därför kan även fönstren byggas mott alla riktningar vilket förbättrar utnyttjandet av naturljuset jämfört med byggandet av lamellhus. Utöver detta ansågs det att parkeringslösningen hade större utmaningar när det gäller lamellhusmodellen.

Alternativ 1 LAMELL



Alternativ 2 PUNKT

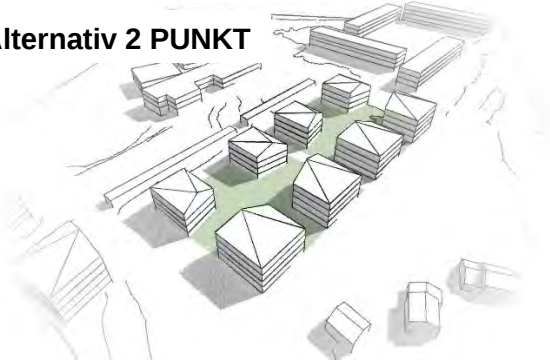


Bild 20 Preliminära utkastsbilder om bostadsbyggnader som planeras på området (Källa: Borgå stad)

Senare under planeringsprocessen minskades antalet byggnader från åtta punkthus till sju. I modellen om sju punkthus kunde man planlägga mer gemensamma gårdar och parkeringsplatser för personbilar på området.

4.6 Behandling och beslut i olika planeringsskeden

Det preliminära planutkastet och referensplanen presenterades vid stadsutvecklingsnämnden 8.9.2020 (§122). Det preliminära planutkastet hölls framlagd 2.9. - 7.10.2020.

Förslaget till detaljplanen hölls i enlighet med 27 § i MarkByggF offentligt framlagt 16.6 – 2.7 och 2. – 16.8.2021.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Planlösningen möjliggör bostäder för cirka 180 nya invånare på ett område som nu är obebodd. Tre av de sju bostadsbyggnaderna har planerats som fritt finansierade planutställningar och fyra är nyproduktion finansierad av ARA. På grund av demografiska prognoser har nyproduktionen planerats att ha tyngdpunkten särskilt på seniorboende. Enligt referensplanen är bostadsbyggnadernas våningsyta totalt cirka 8000m² vilket omfattar sammanlagt uppskattningsvis ca 120–130 bostäder. Den planerade planlösningen skulle inte betydligt öka antalet nya arbetsplatser eller tjänster inom området. Det låga antalet anvisade byggrätt för affärs-, kontors- och servicelokaler grundar sig på antalet nuvarande offentliga och kommersiella tjänster som ligger i närheten av planområdet vilket beskrivs i avsnitt 3.1.4.2.

De centrala dimensioneringsuppgifter som beskriver planeringsområdet presenteras i tabell 2. Detaljplanområdets storlek är ca 33 000 m², varav ca 29 000 m² har anvisats för kvarteren och resten för gatuområdena.

9 500 m²-vy av byggrätten används för bostadshöghusbyggande (AK) inom kvarterområdet 419. Detta motsvarar exploateringsstalet ~1,03 vilket är typiskt för ett höghusområde. Jämfört med den gällande detaljplanen ökar byggrätten i området från 8 500 m²-vy till 20 130 m²-vy, dvs. Totalt 11 630 m²-vy. Dessutom inkluderas det på kvartersområde 419 möjligheten till byggrätt för affärs-, kontors- och servicelokaler totalt 100 m²-vy. De förväntade ändringar i serviceutbud när planen blir färdig i huvudsak stödjer den befintliga strukturen. Med andra ord har det inte anvisats för den här planens del någon betydlig andel av området för offentliga eller kommersiella tjänster. De nya invånare kommer att öka efterfrågan av tjänster på planområdet och dess närmiljön samt på centrum som ligger i närheten.

Kvarter 425 innebär byggrätt för 10 680 m²-vy varav 7 200 m²-vy har redan byggts. Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen förblir som kvartersområde med byggnader som betjänar undervisningsverksamhet (YO).

För kvarters 430 del har det inte anvisats byggrätt. Detta område fungerar i planen som kvartersområde för bilplatser (LPA).

Tabell 2 De centrala dimensioneringsuppgifter som beskriver planeringsområdet

Kvartersområde	419	425	430 (en del)	Totalt
areal nu	-	28 000	1 100	29 100
Yta i detaljplaneförslaget	9 200	17 000	1 100	27 300
Byggrätt nu	-	8 500	-	8 500
Byggrätt i detaljplaneförslaget	9 500	10 680	-	20 130
Exploatering i detaljplaneförslaget	e = 1,03	e = 0,63	-	
Utnyttjad byggrätt nu	0	7 200	-	7 200

5.1.2 Tjänster

Ändring i detaljplanen skapar förutsättningar att bygga affärs-, kontors- och servicelokaler på 100 m²-vy i gatuplan vid Gammelbackavägen. I planeringsområdets närmiljö finns två enhetsskolor som erbjuder grundläggande undervisning: Albert Edelfeltin koulu och Strömborgska skolan. Därtill finns en hälsovårdscentral på området. Stor detaljhandelsenhet S-market Näse ligger i cirka 500 meters avstånd från området och erbjuder även restaurang- och apotekstjänster. Annars stödjer området sig på de offentliga och kommersiella tjänsterna i Borgå centrum. Tjänsterna kan lätt tillgängliga med olika färdssätt. Avståndet bland annat till torget och busstationen är cirka 1,5 kilometer.

Området stödjer sig mångsidigt på olika rekreationstjänster som ligger nära. I närheten av området finns flera små parkskogar och den omfattande Kokons sportcentrum ligger nära ur motionerarens synvinkel. Kokons sportcentrum erbjuder bland annat flera idrottshallar, ett friluftsbad på somrarna, en skejtplats, konditionstrappor samt ett slalomcentrum och skidspår på vintrarna. Rekreativrutten på åstranden och Konstfabrikens kulturtjänster ligger på cirka en kilometers avstånd samt havsstranden och Gammelbacka simsstrand ligger på cirka två kilometers avstånd.

5.1.3 Trafiknät

Detaljplanområdet omfattar gatuområden av gator kring området. Dessa gatuområdens områdesreservering har granskats och gjorts större vid behov. Särskilt på Gammelbackavägens sida har gatuområdena gjorts en aning större. Mellan kvartersområdet för bostadshöghus och Strömborgska skolan har det anvisats en rätt så bred gatuförbindelse för gång- och cykeltrafik som är en viktig del av större nätverk av gång- och cykelvägar. Strömborgska skolans behov för bilplatser har avgjorts i planområdets sydöstra del med ett kvartersområdesarrangemang.

5.1.4 Parkering

Detaljplanens krav på bilplatser grundar sig på områdets läge och på det eventuella verkliga behov av bilplatser. Hela områdets behov av bilparkeringsplatser ryms i kvartersområdet. Vid gatorna kan placeras allmänna bilplatser för kundparkering och inga bilparker vid gatorna är avsedda för kvarters behov.

På tomterna får bilplatser placeras endast på byggnadsytor som anvisas för dem. På byggnadsytor med beteckning ak får placeras täckta bilplatser. De ska planeras så att de fungerar också som konstruktioner som gränsar gården mot stadsbilden, vilket ställer höga krav på planeringen. Vid placeringen av de täckta bilparkeringsarna bör räddningsmyndighetens krav på brandsäkerhet och fungerande räddningsvägar beaktas.

Kravet på bilplatser som ställs i detaljplanen:

- boende: 1 bilplats/110 m²-vy bostadsyta
- serviceboende som kan jämföras med normalt boende: 1 bilplats/120 m²-vy servicebostäder
- affärs-, kontors- och servicelokaler: 1 bilplats/110 m²-vy
- undervisningslokal: 1 bilplats/170 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 som reserverats för bostadshus. Man ska bygga ett skyddstak för bilar för gemensamt bruk och bilplatsen bör vara utrustad för elbilsladdning.

I kravet på bilplatser har det beaktats läget i centrum, en lätt tillgång till tjänsterna och bostädernas eventuella besittningsform. Kravet på bilplatser för boendena bygger enbart på en norm som hänger samman med våningsytan och inte alls på ett bostadsvist krav. På Vänstra åstranden har det

tillämpats i flera senaste detaljplaneprojekt (detaljplan 459 och 489) en motsvarande lösning. Man motiverade lösningen med att det finns goda kollektivtrafikförbindelser till området och att man ville styra effekten som den avsevärt mindre bostadsstorleken kan ha beroende på huset på byggandet av området. På grund av områdets storlek och den centraliserade parkeringslösningen kan man önska sig att eventuella individuella skillnader som gäller ägande av bil jämnas ut på ett så stort område och att det genomsnittliga faktiska parkeringsbehovet kommer att motsvara antalet bilplatser som byggs på området. Betydelsen av en smidig början och slut av resan för valet av färdssätt betonas nuförtiden som en självklar del av förvaringslösningar för fordon när centrumområden planeras. Med detta avses att man försöker åstadkomma förvaringsutrymmen för lätta trafikmedel och rörelsehjälpmedel i området. Det uppmuntras att för korta dagliga resor i stället för bilen välja en lösning som gäller smart trafik såsom en cykel eller ett annat rörelsehjälpmedel från förvaringsutrymmen som ligger i bostadshusets gatuplan i omedelbar närhet av ingången.

För området finns en bestämmelse om cykelplatser: 1 cp/bostadsrum Cykelplatserna bör finnas både i ett utrymme som främjar lätt och daglig användning och ett förråd för uteredskap i gatuplan. Cykelplatsernas tillgänglighet inte nödvändigtvis behöver vara lika lätt att använda dagligen. Bestämmelsen ska tolkas så att det inte alls behövs ett separat cykeltak på gården om det är mycket lätt att använda den förvaringsplats som är avsedd att användas dagligen. Då placeras utrymmet i omedelbar närhet av bostäderna på bostadshusets markplansvåning och utrustas med en tröskellös, bred utgång direkt till cykelområdet. Cykelställena i närheten av bostadsbyggnader är tillåtna och rekommenderas.

En förvaringsplats för rörelsehjälpmedel, såsom eldrivna två- och trehjulingar får också byggas. Utrymmet bör utrustas med eluttag och tvättmöjlighet. Genom att bygga ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel får 5 % från bilplatskravet minskas, förutsatt att detta förvaringsutrymme ligger på markplanet i byggnaden och i bostädernas omedelbara närhet, inte i en separat byggnad. Lättnaden gäller oftast den enskilda byggnadens bilplatskrav vid bygglovsprocessen.

Det kunde vara särskilt smart att ordna bilpool på grund av centraliserad parkering och eftersom husbolagen tillsammans besitter de centraliserade parkeringsplatserna. Ett gemensamt servicebolag eller en utomstående operatör kunde utföra service på bilar och sköta koordineringen samt ordna möjligheten att ladda elbilar. För att uppmuntra till anskaffning av bilpoolsbilar får kravet på bilplatser minskas med 20 % för varje bilpoolsbil som reserveras för bostadsbyggnaden. Det är meningen att lättnaden ska tillämpas så att den beaktas när bilplatskravet fastställs för det enskilda huset i samband med bygglovsansökan men då måste man i minskningen av bilplatser för en enskild byggnad beakta den totala byggrätten i hela området.

I kvartersområdet för undervisningsbyggnader (YO) kan bilplatser placeras i kvartersområdet för bilplatser (LPA) i kvarter 430.

5.1.5 Tomtindelning

Detaljplaneändringen omfattar bindande tomtindelning som fastställs då detaljplanen träder i kraft. I kvarter 425 har det anvisats en tomt för skolan och kvartersområde för bilplatser (LPA) bildar en egen tomt. I kvarter 419 har det anvisats fyra (4) tomter.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanens centrala mål och egenskaper i anknytning till miljöns kvalitet har beskrivits i avsnitt 4.4. Planeringslösningen grundar sig på referensplaner som arkitektbyrån har utarbetat och den nya detaljplanen styr ändringen i miljön i enlighet med både de mål som baserar sig på planeringssituationen och som kommunen har fastställt. Genom lösningarna i detaljplanen, planens bygganvisningar strävas efter att garantera högklassig och trivsamt byggd närmiljö. I en planbestämmelse fordras att bygganvisningarna (bilaga 7) följs.

Genomförandet av detaljplanen medför inte betydande förändringar i naturmiljön. Några träd måste avlägsnas under byggandet men ny grön miljö kommer att planteras. Vid byggandet ska speciell uppmärksamhet fästas vid så kallade vattenhushållningslösningar.

Stadsbildsmässig kommer detaljplanen att förenhetliga den nuvarande byggda miljön. Detaljplanområdet ligger vid Gammelbackavägen mellan två höghuskvarter, i stadsbebyggelse, ungefär i 1,5 kilometers avstånd från stadens centrum.

Planlösningen förbättrar även verksamhetsmiljön på området. I planen görs gatuavsnitten bredare vilket möjliggör bättre gångrutter och parkeringsmöjligheter vid Gammelbackavägen, Institutgränd och Pepotvägen. Några ändringar i fordonstrafikens rutter bildas inte. När detaljplanen träder i kraft kommer den förstärka bland annat möjligheten för en trygg passage genom planeringsområdet för fotgängare och cyklister. På det sättet kommer till exempel tjänsternas och rekreationsområdenas tillgänglighet förbättras även i närmiljön. Om detaljplanen genomförs, kommer den till följd av nya invånare allmänt stöda tjänsternas (såsom bland annat daghem, skolor, kollektivtrafikförbindelser) stabilitet och ny positiv utveckling på området.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

5.3.1.1 Kvartersområde för bostadsvåningshus (AK)

I den nordvästra delen av planen har det anvisats ett höghuskvarter (419). Byggrätten för kvartersområdet är 9 500 m²-vy. Byggnadernas utseende domineras tydligt av flervåningshus och är stadsbildsmässig. Det är möjligt att bygga högst fyra (4) bostadshöghus med sex våningar (VI) och tre (3) med fem våningar (V). Läget av de byggnaderna med sex våningar är för sin terrängform en liten åsliknande sluttning och därför ser byggnaderna ut från Gammelbackavägens riktning som om de är i fem våningar. Bild 21 åskådliggör höjdskillnader sett från Gammelbackavägen. Höjdskillnader jämfört med de invidliggande kvarterens höghustak mot norr cirka 9 meter och mot söder cirka 7 meter. Jämfört med det motsatta småhusområdet är höjdskillnaden cirka 12 meter och jämfört med Strömborgska skolan cirka 10 meter.



Bild 21 Höjdskillnader mellan byggnaderna enligt referensplanen och de invidliggande höghuskvarteren

Som mål för planering av bostadsbyggnader är hälsosamhet och användning av kolneutrala tekniska lösningar i enlighet med hållbar utveckling. Ytterväggkonstruktionen kan byggas med massiva enskilda stenväggar eller träd/CLT-lösningar eller en hybridkombination av dem. Byggnadernas fasadmateriäl kan vara putsyta eller alternativt brädfodring. Det huvudsakliga fasadmaterialet i de nya byggnaderna bör vara trä och/eller putsyta. I referensplanen har det planerats att fasadfärgerna är fylliga färger som finns i byggnaderna både i Gamla stan i Borgå och i empirecentrum. Färgerna byts från den ena byggnaden till den andra.

Takformen är så kallad trefaldigt tälttak, vars sneda takfot placeras mot gatan. Det har planerats att på takets högsta ställe i gatufasaden, till toppen av taket, placeras en lanternin³ som ger naturljus till trapphuset. På taket placeras det även solpaneler. Meningen är att i kvarteret bygga ett enhetligt soluppvärmningssystem.

Användningsändamålet för kvartersområdet tillåter mångsidigt boende. Vid de mångsidiga lösningarna för boende har beaktats bland annat byggandets finansieringsformer. Detta betyder att bostadsproduktionen kan genomföras i kvarteret i form av både ARA-finansiering⁴ och fri finansiering. På det sättet kan det finnas både ägar- och hyresbostäder i kvarteret. Med det mångsidiga boendet beaktas även flexibel användning av bostäder. I referensplanen möjliggör bl.a. Placering av rökkanalskonstruktioner att förena eller separera bostäder vid behov. Enligt referensplanens fördelning av lokaler är största delen av lägenheter tvårummare på 50 kvadratmeter och trerummare på cirka 75 kvadratmeter.

³ Lanternin eller lantern är ett litet torn som påminner om en lykta d.v.s. En turell som ofta är i toppen av en kupol eller ett torn. (Källa: Leena Valkeapää: Taidehistorian sanasto 2003)

⁴ Målen för ARA-bostadsproduktion är att främja bland annat utveckling av boende till rimligt pris samt att förbättra boendeförhållanden för låginkomsttagarna och specialgrupper. Dessa mål nås med hjälp av lån och bidrag som ARA (Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet) beviljar och som riktas från statens medel.

Vid sidan av tillräcklig gleshet och tillgänglighet betonas ljus, möjligheten att möblera utevistelseplatsen samt naturlig anknytning till vistelseutrymmen inomhus som faktorer för trivselen i bostäder. I referensplanet har det planerats att varje lägenhet har sin egen balkong som placeras i hörnet av punkthuset så att ljus kommer från två riktningar och utsikterna är öppna.

Bild 22 åskådliggör de gemensamma ute- och inomhusutrymmen samt placering av kvarterets verksamhet (såsom körförbindelser och möjliga kontors-, affärs- och servicelokaler) på markplanet i byggnaden enligt referensplanet. Kvarterets form är mer stängd i sin natur och med placering av byggnaderna strävas efter både gränsande, skyddade utrymmen och öppnare vyer från kvarterets olika delar för invånarna. Till följd av höghusens läge bildas mellan byggnaderna ett gemensamt, trivsamt och öppet utrymme utomhus för lek och utevistelse som är även skyddad för miljöolägenheter och trafik. Kvarteretsgårdens planteringar kommer att preciseras i bygganvisningarna och i byggskedet. Kvarteretsgårdens utrymme för alla invånarna oberoende av bostädernas besittningsform. Cirka 50 procent av den totala ytan i kvarteret 419 är grönområde (gård). Se bilaga 9. Ytan på gården enligt planen - jämförelse med de invidliggande höghuskvarteren. I byggnadernas gemensamma inomhusutrymmen placeras vistelseutrymmen, bastun och duschen på gårdsnivån och sträcker sig till utrymmen för utevistelse. I referensplanen har det reserverats mycket rum för cyklar och andra rörelsehjälpmedel vid ingångarna. Tillgänglighetsaspekten har tagits i beaktande vid planeringen av både bostadslokaler och bostadsmiljö.

Körförbindelserna för invånare och servicekörning har i sin helhet anvisats till kvarterets östra del. Således är invånarnas parkering där. Ungefär hälften av bilplatser kommer att placeras i täckta bilparkeringar. Med dessa körfil- och parkeringslösningar möjliggörs genomförandet av en grön, skyddad och körtrafrikfri innergård.

Kontors-, affärs- och servicelokaler har anvisats i planen på gårdsnivån totalt med 100 m²-vy. Dessa möjliga utrymmen har anvisats till höghusbyggnaderna som ligger i hörnen av tomten i korsningarna vid Gammelbackavägen. Dessa anvisade lokaler är de mest ideala lägen för affärsverksamhet ur synlighetens och tillgänglighetens synvinkel.



Bild 22 Illustrationsutdrag ur referensplanen över gemensamma utrymmen samt placering av kvarterets funktioner

5.3.1.2 Kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO)

Till planens sydöstra delen har det anvisats ett kvartersområde för undervisningsbyggnader (425). Byggrätten för kvartersområdet är 10 500 m²-vy. I kvarteret har det redan byggts en skolbyggnad och planen har uppdaterats. I placering av byggnader har det tagits i beaktande vid projektplaneringen bland annat områdets funktionella helhet, tomtens byggnadsegendomar, gårdsutrymmen samt utrymmen för lek och vistelse, service- och bilplatser och säkerhetsfaktorer. Med lösningen har man strävat efter att centralisera verksamheten av både Albert Edelfeltin koulu och Strömborgska skolan på det sättet att båda skolor har möjligheten att utnyttja gemensamma uterum och inomhuslokaler.

5.3.1.3 Kvartersområde för bilplatser (LPA)

I områdets södra delen har det anvisats ett kvartersområde för bilplatser 430 (LPA) för parkering ovan jord för bilar av kvarter 425 och 430.

5.3.2 Övriga områden: gatuområden

Planens kvartersområden omgavs från norr, söder och väster av Gammelbackavägen, Pepotvägen och Institutgränd. För dessa gatuavsnitt anvisas det inga ändringar i planen. Delar av det nya gatunätet för fotgängare och cyklister anvisas i planen mellan kvarter 419 och 425 samt 425 och 430.

Det nya gatuavsnittet anvisats mellan kvarter 419 och 425 kallas för Leikkikuja. Även gatans namn är nytt. Leikkikuja (pp) ansluter en viktig gång- och cykelväg från nordöst, mot sydväst från Borgå centrum där bland annat Gammelbacka och Haiko tätortsområdena ligger. Enligt planerna är

Leikkikuja 7 meter bred vilket möjliggör även belysning till gatuavsnittet vid behov.

Det nya gatuavsnittet anvisats mellan kvarter 425 och 430 kallas Pepotvägen. Gatuavsnittet får sitt namn enligt Pepotvägen som ligger bredvid gatuavsnittet. Pepotvägens avsnitt (pp) fortsätter en rutt avsedd för fotgängare och cyklister som redan används i riktning nordväst-sydöst.

5.4 Konsekvenser av planen

5.4.1 Konsekvenserna för naturmiljön

Planen har ringa konsekvenser för naturmiljön. Området är inte i naturtillstånd nu. Nu finns det inte miljö för rekreation i planeringsområdet.

I planeringsområdet finns det inte viktig växtlighet eller djurarter som kunde påverka genomförandet av plan på ett negativt sätt. På den förra Point Colleges tomt måste några stora och gamla träd av olika arter antagligen fällas på grund av byggandet. I samband med byggandet kommer det ändå antagligen planteras nytt växtlighet som passar med kvartersmiljön och som har positiv påverkan utrymmet, trivseln och hälsan i närmiljön. Genomförandet av planen påverkar inte heller betydligt landskapsstrukturen. Det finns till exempel inga kullar eller ängsområden i planeringsområdet skulle ändras till följd av byggandet.

Områdets ytformationer är huvudsakligen jämna. En liten åsliknande sluttning vid Gammelbackavägen har beaktats i planlösningen och genomföranden påverkar inte områdets ytformationer. Jordmånen är av byggvänlig sanddominerad ås och därför kommer bostadsbyggandet inte påverka jordmånens tillstånd. Planeringsområdet ligger på ett viktigt grundvattenområde för vattenförsörjning (klass 1) vilket har tagits i beaktande i planen genom bestämmelser. Byggandet får inte äventyra grundvattens mängd och kvalitet utan målet är tryggt av det till vattendraget. Lösningar som gäller vattenhushållning bör alltså betonas för att inte till den del påverka naturmiljön.

Byggsättet påverkar i den stora bilden klimatet. I planen har man strävat efter att hitta lösningar som motverkar klimatförändringen samt förbereder sig för ändringar, som är resurseffektiva och respekterar naturen. Påverkningar är positiva när byggandet placeras i anslutning till den befintliga infrastrukturen. Detaljplanen skapar förutsättningarna för genomförandet som beaktar livscykeln, den flexibla användningen, digitala lösningar samt klimatsmarta byggnadsmaterialen och på ett allmänt sätt en effektiv användning av olika resurser.

Byggnadslösningar som påverkar naturmiljön finns flera. Till exempel lösningar i fråga om dagvatten, utnyttjande av vegetationen som planteras samt beaktande av balansen mellan soliga, skuggade och blåsiga förhållandena i planeringen och genomförandet är lösningar som genomförs i området och som gäller mikroklimatet. Samtidigt kan man i genomförandet redan i förväg förutse och bereda sig för klimatets olika extrema fenomen såsom längre värmeböljor och momentana översvämningar.

I genomförandet av planen har man beaktat även tillgänglighet av rekreationsförbindelser. Det tar mindre än femton minuter att nå både skog och vattendrag i naturtillstånd till fots eller med cykel. Rekreationsförbindelsernas tillgänglighet förbättras och de säkras med bestämmelser som gäller stadens rutter. Planen påverkar inte på ett negativt sätt naturområdet omkring planeringsområdet.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda och funktionella miljön

I och med planen ändras området byggda miljö i kvarter 419 betydligt. Nu är området obebyggt och ingen verksamhet finns i området. Innan rivningsarbetet år 2019 fanns i området ett långt lamellhus med huvudsakligen tre våningar. Området betjänade i huvudsak yrkesskolutbildning men utbildningsverksamheten övergick till nya lokaler. I huvudbyggnaden som revs hade upptäckts ineluftsproblem.

I och med kvarteret genomförs kommer Gammelbackavägen bli stadsbildsmässigt enhetligare med det kompletterande byggandet. Även nya platser för och användning av områdets rutten i miljön säkras med planen. Till de gamla gatuavsnitten anvisas det inga betydliga ändringar i planen men gatuavsnitten kommer att bli lite bredare. Med breddningar möjliggörs bättre parkering och tryggare gångområde vid gatorna. Gatulandskapet ändras i och med bostadsbyggandet till mera stadsliknande.

Det nya bostadsbyggandet påverkar dels vyn från grannarna. Bild 23 åskådliggör ändringarna i området när planen genomförs. Tomten som nu är tom bildas av sju höghusbyggnader när den är färdig. Vid Gammelbackavägen är planerade höghus i sex våningar och i fem våningar på Strömborgska skolans sida. På grund av markytans höjdskillnader ser byggnaderna vid Gammelbackavägen ut som de är i fem våningar. Höjdskillnaden jämfört med höghus breddvid är cirka 9 meter nord om och cirka 7 meter söder om byggnaderna. Höjdskillnaden jämfört med Strömborgska skolan är cirka 10 meter och cirka 12 meter med småhusområdet i motsatt riktning. Avståndet mellan byggnaderna och de närmaste småhusen är över 25 meter.



Bild 23 Illustration i fågelperspektiv från nordväst. Färgen på nybyggnaderna (Institutgränd 1) är riktig. Noggrannare färguppgifter finns i byggarvisningarna (Borgå stad, SMB 3D-modell)

Byggnaderna skuggar miljön mer än tidigare. Därför har det utarbetats en noggrannare utredning om skuggor (bilaga 6, illustration av utredning om skuggor). Utredningen om skuggor visar att höghusbyggnaderna skuggar småhustomterna som ligger på motsatta sidan av Gammelbackavägen. Skuggan kastas speciellt under vintermånaderna under morgonen och förmiddagen. Det nya byggandet påverkar alltså negativt men inte oskäligt. Under tiden för deltagande lämnades några ställningstaganden gällande höghusbyggnader av de aktuella småhusgrannarna. I ställningstagandena hänvisas det till byggandets skala (de planerade byggnadernas höjd jämfört med det aktuella småhuset) och föreslagits en lägre byggnad i stället.

Planen har inga konsekvenser för kulturobjekt av riksintresse i byggd miljö (RKY). I närheten av planeringsområdet finns ingen byggd kulturmiljö av riksintresse. Nära planområdet ligger ett RKY-objekt på landskapsnivå. Näse småhusområdet byggd på 1940- och 1950-talet har identifierats som en del av gamla stan i Borgå och den omgivande stadsstrukturen. (Missä maat on mainiommat, Uudenmaan liitto, s. 124) Det konstaterats att genomförandet av planen inte har några väsentliga konsekvenser för RKY-området. Ändringar gäller huvudsakligen området bredvid småhusområdet, det byggda områdets utseende blir mera stadsliknande.

Det nya bostadsbyggandet i kvarter 419 bär med sig nya invånare till området. Det ökande antalet invånare påverkar den funktionella miljön. De nya invånarna ökar behov för trafik, bilplatser och olika tjänster i området. Man har strävat efter att bereda sig för dessa konsekvenser när planen utarbetas. Trafikmängderna orsakar ändå inte stora ändringar i planens gatuavsnitt eller trafikarrangemang. Gång-, cykel- och lokaltrafikförbindelserna till tjänster och centrum har beaktats i planen genom bland annat att göra gator bredare. Dessa förbättringar i förbindelserna kommer att ha positiva konsekvenser för miljön när det genomförs.

Planen har inga konsekvenser för den byggda och funktionella miljön i kvarter 425 och 430. Dessa områden i planen är redan färdiga och används enligt anvisningarna.

5.4.3 Konsekvenserna för samhällsstrukturen

När planen genomförs har ändringar konsekvenser för samhällsstrukturen på flera olika sätt. Området som inte används till fullo kompletteras i och med planen. Dessutom tätar planen stadsstrukturen i kvarter 419. Planen utnyttjar den befintliga infrastrukturen och samhällsstrukturen. Ur den resurseffektiva samhällsstrukturens synvinkel är konsekvenserna av ökande antalet av byggande i stadsbyggelse jämfört med den befintliga detaljplanen positiva.

Detaljplaneändringen innebär att utbudet på bostäder i centrum förbättras och att många nya invånare flyttar till närheten av den befintliga infrastrukturen och servicen. Planlösningen möjliggör mångsidig boende för boendets olika behov och önskemål. Genomförandet av planen har en rimlig effekt på Borgå stadens totala antal invånare och på efterfrågan på tjänster. De positiva effekterna sträcker sig dessutom potentiellt på områdets arbetsmarknader och näringsutveckling.

När planen genomförs minskar den kvartersområdet för undervisningsbyggnader (YO). I stället för det har bostadsbyggnader anvisats till området. Dessa bostadsbyggnader har anvisats huvudsakligen till stället för Point Colleges skolbyggnad som rivits och vars verksamhet flyttades närmare stadens centrum. Ändå blir området som har anvisats till enhetsskolan större. Dessutom förblir det byggrätt för utbyggnad i planen.

5.4.4 Konsekvenser för den kommunala ekonomin

Planområdet ägs av Borgå stad. Detaljplanen betyder att försäljningsvärdet av kvarter 419 kan uppskattas vara ca. 2,6–3,1 miljoner euro. Det slutliga försäljningsvärdet av tomten baserar sig på ett maxvärde av tomten som ARA godkänt eller på en utomstående parts estimering av tomtens marknadsvärde då den bebyggs med privat finansiering. Centrala utgifter i utvecklingsarbetet har varit rivningskostnader ca 350 000 euro (moms 0%), som omfattade den tidigare byggnaden på tomten, och utvecklandet av gaturummet ca 50 000 euro (moms 0%). Sammanfattningsvis har inkomsterna av kvarterets försäljning positiva konsekvenser för stadens ekonomi.

På lång sikt kommer områdets nya invånare ha även indirekta positiva effekter på kommunalekonomin. Det nya bostadsutbudet och de nya invånarna har indirekta effekter på områdets serviceutbud och arbetsmarknader.

5.4.5 Övriga konsekvenser

Att detaljplanen genomförs medför byggandet av kvarter 419 tillfälliga buller- och trafikolägenheter. Byggandet av kvarteret kan ta flera år om det byggs i faser.

5.5 Störande faktorer i miljön

Trafikmängden på gator i närheten av planområdet orsakar även bullerolägenheter, vibration och sämre luftkvalitet vilka är typiska i centrumliknande tätortsområdet. I planen har särskilt buller beaktats i beteckningar och bestämmelser i anslutning till de nya byggnaderna. Till byggnaderna har det anvisats ljudisolerade ytterväggar och övriga konstruktioner såsom balkonger och fönster.

Dessutom ligger planområdet i ett viktigt område när det gäller grundvatten. Detta betyder att i genomförandet ska man noggrannare än vanligt beakta lösningar i anslutning till vattenhushållning. I planen har det utfärdats en specialbestämmelse som förbjuder äventyrande av grundvatten.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser har bifogats i detaljplaneritningen (bilaga 5).

5.7 Namn

Genom planen ges namn till två nya gatuavsnitt reserverade för gång- och cykeltrafik. Dessa gatuavsnitt ligger i planen mellan kvarter 419 och 425 samt mellan kvarter 425 och 430.

Det nya gatuavsnittet anvisats mellan kvarter 419 och 425 kallas för Leikkikuja. Att parken nämns Leikkikuja framhäver dess läge i skolmiljön, i närheten av området för lek och vistelse för barn och unga.

Det nya gatuavsnittet anvisats mellan kvarter 425 och 430 kallas Pepotvägen. Gatuavsnittet har nämnts enligt vägen bredvid, Pepotvägen, eftersom gatuavsnittet fortsätter naturligt från Pepotvägen bredvid till området. Skillnaden mellan dessa två gatuområden är att den första gatuavsnittet som hade redan anvisats i den förra planen är även avsedd för fordonstrafiken. Det nya smalare gatuavsnittet är endast avsedd för gång- och cykeltrafik.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Utöver detaljplaneritningen och -beskrivningen styr bygganvisningarna genomförandet av planen. För planområdet har det utarbetats separata bygganvisningar (bilaga 7) som görs bindande med en bestämmelse på plankartan.

6.2 Genomförande och tidsplanering

I kvarter 419 torde genomförandet av planen inledas när den träder i kraft efter tomtöverlåtelsen. Kvartersområdet har beviljats planeringsreservering för en byggare och ändring av detaljplanen har utarbetats i samarbete med den part som sannolikt kommer att bygga i området. I kvarter 425 och 430 är detaljplanen i huvudsak i enlighet med det verkliga.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Genomförandet av detaljplanen följs årligen med planen för genomförande av markanvändningen (MATSU).

Borgå, 25.5.2021, 14.12.2021, 26.1.2022

Dan Mollgren

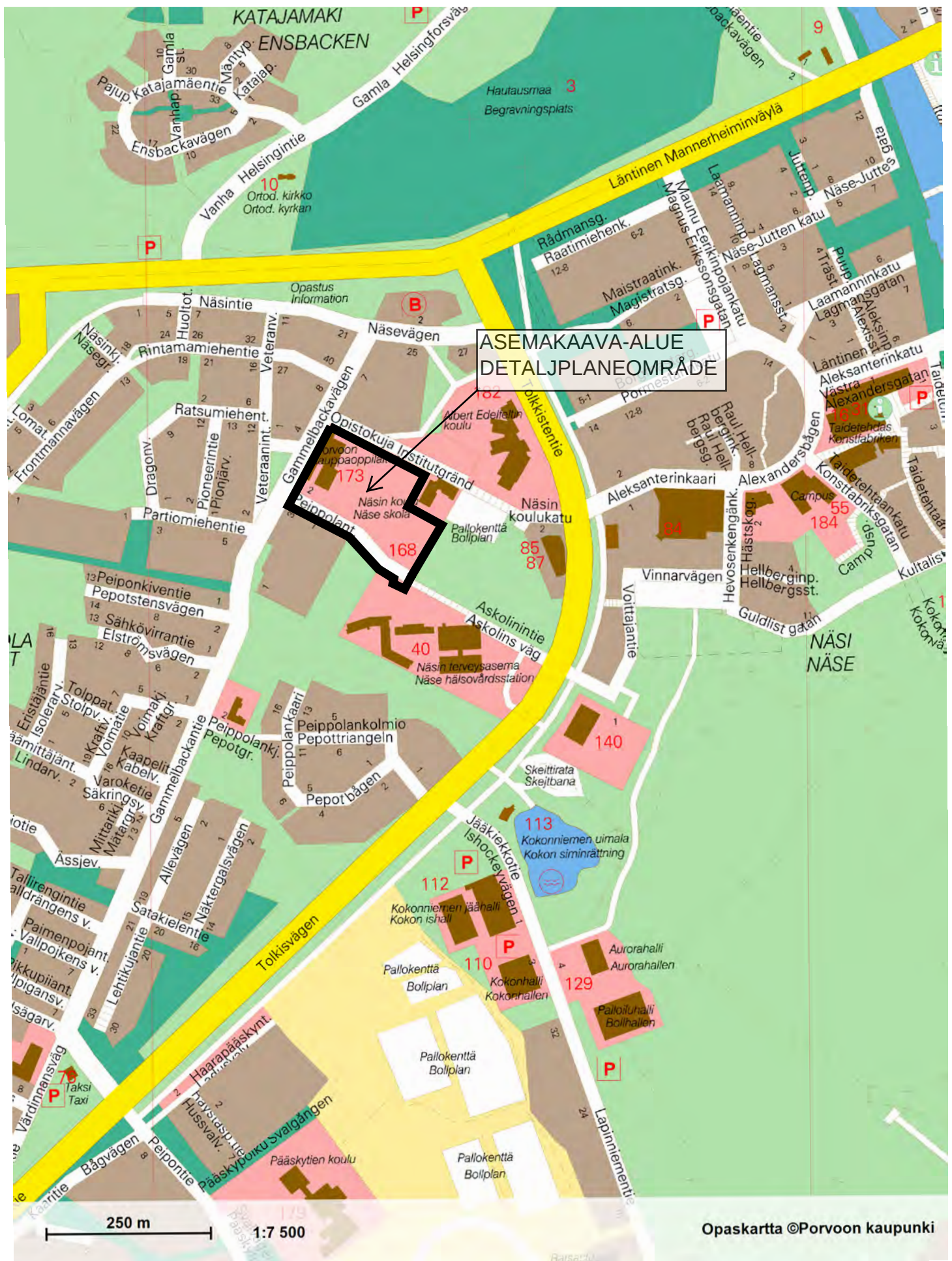
stadsplaneringschef

Luca De Gol

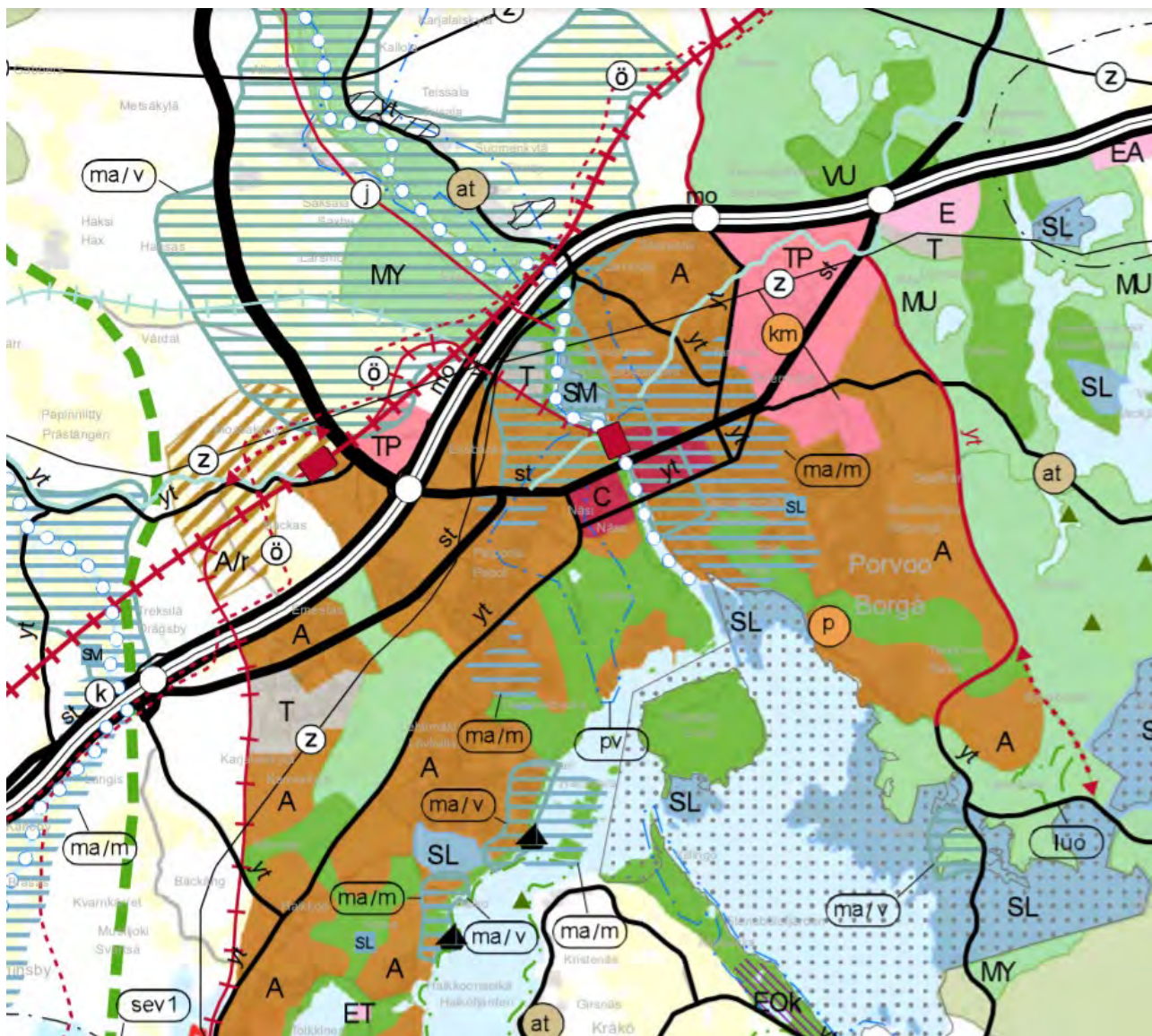
planlägningsarkitekt

Jaana von Denffer

planläggare



Utdrag ut Östra Nylands landskapsplan (inte skalenlig)



Detaljplanebeteckningar och – bestämmelser relaterade till planeringsområdet

Taajamatoimintojen alue



Merkinnällä osoitetaan asumiseen, palvelu- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomiin työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin kuuluvat alueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, puistot ja yhdyskuntateknisen huollon alueet.

Suunnittelumääräys: Yhdyskuntarakenteen eheytyminen on tarkoitettu toteutettavaksi yksilötyökohtaisemalla suunnittelulla sijoittamalla asumin, palvelu-, työpaikka- ja muut toiminnot olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tukien sekä joukko- että kevyen liikenteen kehittämisedellytyksiä parantaen. Uudisrakentaminen on sopeutettava rakennettuun ympäristöön.

Taajamatoimintojen alueiden suunnittelussa on huolehdittava siitä, että taajama-alueen käyttö ja toteuttaminen ei aiheuta taajamaan rajoituksia tai sen lähettävillä sijaitsevalle Natura 2000 -alueelle sellaisia haitallisia vaikutuksia kallioliuonnoille, merenlahtien vedenlaadulle ja vesiluonnoille, jotka merkittävästi heikentäisivät näitä luonnonarvoja, joiden peusteella alue on sisällytetty Natura 2000 -alueisiin.

Pohiavesialue



Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialueita sekä vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita.

Suunnittelumääräys: Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehtävät toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

Område för tätortsfunktioner



Med beteckningen anvisas områden för boende, service och för arbetsplatser samt andra tätortsfunktioner vilka inte förorsakar miljöstörningar. Beteckningen inkluderar tätortens interna trafikleder, friluftsleder, lätttrafikleder, parker och områden för samhällsteknisk försörjning.

Planeringsbestämmelse: Förenhetligandet av samhällsstrukturen avses ske genom den mera detaljerade planeringen, genom att man placerar bostäder, service, arbetsplatser och andra funktioner i anslutning till den befintliga samhällsstrukturen och så att de förbättrar förutsättningarna för utvecklandet av både kollektivtrafiken och den lätta trafiken. Nybyggnationen bör anpassas till den byggda miljön.

Vid planeringen av områden för tätortsfunktioner skall det ses till att användningen av tätortsområdet och byggandet inte har sådan skadlig inverkan på bergsnaturen, havsvikarnas vattenkvalitet och vattennaturen inom Natura 2000-områden som gränsar till tätorten eller ligger i närheten av den, att det betydligt försämrar de naturvärden på grund av vilkas skydd området införts i Natura 2000-nätverket.

Grundvattenområde



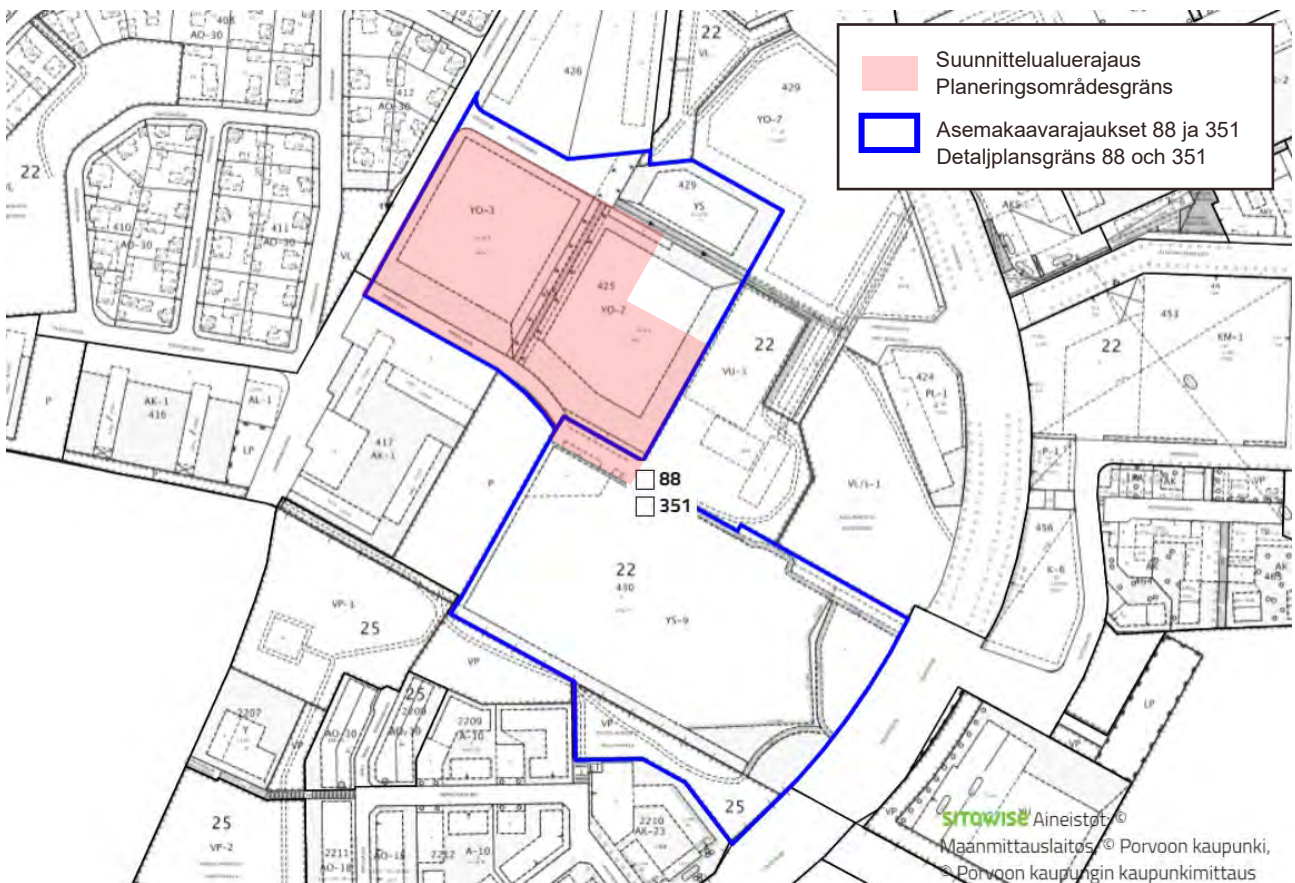
Med beteckningen anges för samhällenas vattenanskaffning viktiga grundvattenområden samt grundvattenområden som lämpar sig för vattenanskaffning.

Planeringsbestämmelse: Åtgärder som vidtas på området eller dess omedelbara närhet skall planeras så att de inte bestående minskar grundvattenmängden eller försämrar dess kvalitet.

Utdrag ut detaljpalnesammanställning (inte skalenlig)



Detaljplaner relaterade till planeringsområdet





DP 544

Program för deltagande och bedömning

Institutgränd 1, DP 544, ändring av detaljplan

Omslagsbild: Borgå stad

SISÄLLYS

1.	PLANERINGSOMRADE	1
2.	MÅLET FÖR PLANERING	1
3.	BAKGRUNDEN TILL PROJEKTET.....	1
4.	UTGÅNGSUPPGIFTER.....	2
4.1	Områdets läge och areal	2
4.2	Landskapsplan	2
4.3	Generalplan.....	2
4.4	Detaljplan	2
4.5	Ägarförhållanden	2
4.6	Invånare och arbetsplatser	3
4.7	Byggbestånd.....	3
4.8	Naturmiljö och landskap	3
4.9	Kommunalteknik.....	3
4.10	Tomtindelning och register.....	3
5.	GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR.....	4
6.	DE CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN	4
7.	INTRESSENTER	5
7.1	Markägare	5
7.2	Markägande grannar	5
7.3	Företag	5
7.4	Myndigheter och övriga aktörer	5
7.5	Enheter inom Borgå stad	5
7.6	Förtroendeorgan.....	5
7.7	Alla kommuninvånare	5
7.8	Alla andra som anser sig vara intressenter	5
8.	ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN.....	6
9.	TIDTABELL FÖR PLANLÄGGNINGS PROJEKTET.....	7
10.	FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR	7

1. PLANERINGSOMRADE

Planeringsområdet omfattar förra Point Colleges område och det nya Strömborgska skolans område. I området fanns tidigare Porvoo International Colleges (Point College) hus, ursprungligen Borgå handelsläroverk, som revs helt i slutet av år 2019. Planeringsområdet gränsas i nordväst av Institutgränd, i sydväst av Gammelbackavägen och i sydost av Pepotvägen. I söder ingår en liten del av Näse hälsovårdscentrals fastighet i området.

2. MÅLET FÖR PLANERING

I området undersöks placering av höghusdominerat boende som komplette-ring till de invidliggande höghuskvarteren. Detaljplanen för Strömborgska skolans område uppdateras och behovet av gång- och cykelvägar genom området undersöks. Dimensioneringsbehoven i trafikområdena kring området undersöks och de mest väsentliga ramvillkor som ställs senare i arbetet med detaljplaneändringen för det nordöstra skolområdet beaktas.

3. BAKGRUNDEN TILL PROJEKTET

Point College, som utvecklades av Borgå handelsläroverk, och som år 2019 kändes som Careeria-yrkeshögskola, flyttade till nya lokaler på västra åstranden år 2018. Då blev byggnaden, som ursprungligen byggdes för handelsläroverket, vid Institutgränd 1 i planområdet tom. Borgå stad hade köpt fastigheten lite tidigare. Samtidigt byggdes en ny svensk enhetsskola öster om fastigheten. Den nya Strömborgska skolan placeras delvis på stället där Näse skola tidigare fanns. Den västra delen av Näse skolområde, som i projektskedet kallades Lärodalen, förnyas på ett omfattande sätt. Den nya enhetsskolan har planerats i många år, varför det har varit klart att det blir ändringar. För skolan beviljades bygglov genom ett beslut om undantag från bl.a. byggnadsytans gräns och våningstalet (stadsutvecklingsnämnden 19.9.2017, 155 §).

Careeria-yrkeshögskolan beslutade flytta till Campus på västra åstranden, och därför hade det redan i några år varit klart att de gamla lokalerna, som delvis var i dåligt skick, blir lediga. Staden förberedde sig för ändringen genom att skaffa fastigheten. Staden rev det gamla handelsläroverket med senare utbyggnader på hösten 2019. Nu kan områdets markanvändning vara effektivare.

Utarbetandet av detaljplanen har ingått i stadsplaneringens arbetsprogram sedan år 2015 som en del av området för den svenska enhetsskolan (nya Strömborgska skolan) som byggs i den nordöstra grannen. Detaljplanen för skolans område ses över och uppdateras till de viktigaste delarna. Skolans tidigare lokaler med samma namn fanns i empirecentrum vid adressen Lundagatan 1-3. Staden har informerat om projektet senast i planläggningsöversikten 2021.

4. UTGÅNGSUPPGIFTER

4.1 Områdets läge och areal

Planeringsområdet ligger i ett område som är också känd som övre Näse, dvs. vid Gammelbackavägen i Lärodalen. Planområdet är ca 3,3 ha stort.

4.2 Landskapsplan

Sammanställning av gällande landskapsplaner: Utvecklingszon för tätortsfunktioner. Grundvattenområde.

4.3 Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) är planeringsområdet anvisat som område för offentlig service och förvaltning (PY). Området är också ett viktigt grundvattenområde (pv-1). Vid Gammelbackavägen har anvisats en gång- och cykelväg, och också i mitten av området anvisas en gång- och cykelväg genom PY-området.

4.4 Detaljplan

För planeringsområdet gäller tre detaljplaner.

Detaljplan nr 88, godkänd 3.7.1974: Enligt detaljplanen finns det kvartersområden för undervisningsbyggnader (YO-2 och YO-3) i området. På tomten kan placeras ett internat och lokaler för det (i YO-3-området). Kravet på bilplatser är 1 bp / tre anställda och 1 bp / fem bäddplatser i internatet.

Byggrätten anvisas med exploateringsstalet $e=0,5$. Våningstalet är tre (III). Ifall fastigheten hade bildats enligt detaljplanen, skulle den ha ca 7 050 m²-vy byggrätt, men detaljplaneområdet omfattar inte hela tomten enligt den gällande detaljplanen. Byggnadsytan omfattar nästan hela kvartersområdet och mellan det och gatuområdena finns del av tomt som ska planteras. Denna del är rätt så bred i sydväst.

Enligt **detaljplanen nr 351, som godkändes 23.5.2002**, finns det i området gatuområde där det placerats parkeringsplatser samt kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS-9).

Enligt **detaljplanen nr 367, som godkändes 15.12.2004**, finns det i området område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU-1).

4.5 Ägarförhållanden

Borgå stad äger hela området.

4.6 Invånare och arbetsplatser

Områdets västra del, det förra Point Colleges område, är för tillfället obebyggt, varför det inte finns invånare eller arbetsplatser. Strömborgska skolan har cirka 550 elever samt personal.

4.7 Byggbestand

Områdets västra del är obebyggt. I området fanns ett handels-läroverk som blev färdigt cirka 1960 och som hade byggts ut i mitten av 1980-talet. Hela byggnadsbeståndet revs år 2019. Den nya Strömborgska skolan togs i bruk hösten 2019. Byggnaden i slutningen har som högst tre våningar, och den är cirka 7 00 m²-vy stor. Arkkitehtitoimisto Perko Oy/arkitekt Tomi Perko har planerat byggnaden. På skolans gård finns fem små skyddstak.

4.8 Naturmiljö och landskap

På den sydvästra delen i det rivna Point Colleges område finns några rätt så gamla träd, närmast granar, men också tallar och björkar. Vid Gammelbackavägen finns några stora lövträd. Den östra delen av området gränsar i rekreatiomsområdet och i söder finns Näse hälsovårdscentral, vars äldsta delar är ett tuberkulossanatorium som byggdes i den fräscha talskogen. Nordost om Strömborgska skolan finns Tulliportin koulu från år 1992 som är en del av Albert Edelfeltin koulu. Albert Edelfeltin koulu blev färdig år 2009 enligt arkitekt Leena Yli-Lonttinens planer.

Området har inga naturvärden. Området är ett grundvattenområde som är viktigt för samfundets vattentäkt.

4.9 Kommunalteknik

Det finns kommunalteknik i området.

4.10 Tomtindelning och register

Planeringsområdet ingår i Borgå stads och Lantmäteriverkets fastighetsregister.

5. GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

Följande utredningar har gjorts/görs för planområdet:

- Utvecklingsplaner vid projektplaneringen av Västra enhetsskolan (nuvarande Strömborgska skolan)
- Plan för Västra enhetsskolans (nuvarande Strömborgska skolans) gård och ramvillkoren på grund av planen.

6. DE CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN

De centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget och den gällande detaljplanen. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planläggningsprocessen i samband med utarbetandet av detaljplanen.

- Följande konsekvenser bedöms:
- Konsekvenserna för samhällsstrukturen
- Konsekvenserna för naturmiljön
- Konsekvenserna för den byggda miljön och stadsbilden
- Konsekvenserna för trafik- och parkeringsförhållandena i området

7. INTRESSENTER

7.1 Markägare

Borgå stad

7.2 Markägande grannar

7.3 Företag

- Borgå Energi Ab, fjärrvärme
- Borgå Elnät Ab
- Telia Sonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- LPOnet Oy Ab

7.4 Myndigheter och övriga aktörer

Räddningsverket i Östra Nyland

7.5 Enheter inom Borgå stad

- Koncernledningen
 - o Markpolitiken, anskaffning och överlåtelse av mark
 - o Markpolitiken, stadsmätning
 - o Kommuntekniken, planering av kommunteknik
 - o Tillstånds- och tillsynsärenden, byggnadstillsynen
 - o Tillstånds- och tillsynsärenden, miljövården
 - o Lokalitätsledningen
- Social- och hälsovårdssektorn
 - o Miljöhälsovården
- Affärsverket Borgå vatten

7.6 Förtroendeorgan

- Stadsutvecklingsnämnden
- Hälsoskyddsektionen

7.7 Alla kommuninvånare

7.8 Alla andra som anser sig vara intressenter

8. ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Myndighetssamråd i inledningsskedet (66 § MarkByggL)

- Detaljplaneprojektet förutsätter inte ett myndighetssamråd.

Hörande i planeringsskedet (62 § MarkByggL, 30 § MarkByggF)

- Planutkastet och det övriga materialet hålls framlagda på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan, samt på Borgå stads webbplats på adressen www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna på planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen på stadens webbplats.
- Kommentarer begärs per e-post av de intressenter som nämns under punkterna 7.3 - 7.5. Planarbetet görs i ett tätt samarbete med intressenterna och samråd ordnas vid behov

Samråd

- På basis av de kommentarer som fås in ordnas vid behov samråd med olika intressenter.

Offentligt hörande (65 § MarkByggL, 27 § MarkByggF)

- Planförslaget och det övriga materialet hålls offentligt framlagda på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan och på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att förslaget till plan är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävymlä.
- Officiella utlåtanden: (28 § MarkByggF)
 - o Miljöhälsosektionen
 - o Räddningsverket i Östra Nyland
 - o Affärsverket Borgå vatten

Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning (65 § 2 Mark-ByggL)

- De som gjort en anmärkning och som angett sin adress ska underrättas om stadens motiverade ställningstagande till anmärkningen.
-

Meddelande om godkännandet av planen (67 § MarkByggL, 94 § MarkByggF)

- Ett skriftligt meddelande till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det och som meddelat sin adress. Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

Kungörelse av plan som vunnit laga kraft (93 § MarkByggF)

- Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

9. TIDTABELL FÖR PLANLÄGGNINGS PROJEKTET

Planläggningsarbetet inleddes våren 2019. Målet är att stadsfullmäktige god-känner detaljplane-ändringen under år 2021.

10. FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR

Planläggningsarkitekt
Luca De Gol
Tfn. 040 481 4441
luca.de.gol@porvoo.fi

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

Borgå stad
Stadsplaneringen
PB 23 (Besöksadress: Krämaretorget B, 3 vån)
06101 BORGÅ

DATUM

1.9.2020, 29.4.2021

Stadsplaneringschef
Dan Mollgren

Detaljplan 544

INSTITUTGRÄND 1

Ändring av detaljplan

1. Hörande i beredningsskedet (30 § MarkByggF)

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet hölls framlagda i enlighet med 30 § i MarkByggF 2.9.–7.10.2020 på stadens servicekontor Kompassen och på stadens webbplats www.borga.fi. Åsikterna skulle lämnas in senast 7.10.2020. Kungörelserna fanns på stadens officiella anslagstavla, i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyäla samt på stadens webbplats.

MYNDIGHETSINTRESSENTERS ÅSIKTER (KOMMENTARER)	
Sammanfattningar av åsikter som lämnats in av parter utanför stadsutvecklingen och tillstånds- och tillsynsärenden, och bemötanden till dessa samt preciseringar som gjorts i planförslaget.	
Åsikten lämnats av och sammanfattning av åsikten	Stadsplaneringens bemötande och preciseringar som gjorts i planförslaget
Räddningsverket i Östra Nyland Planlägg en ändamålsenlig räddningsväg på innergårdar. Planläggningen av en täckt bilparkering fast i våningshuset innebär att de täckta bilparkeringarna ska vara av samma brandklass som husen, dvs. de måste brandsektioneras med ett brandmotstånd på en timme (i en täckt bilparkering med lättare byggsätt behövs en brandmur emellan när byggnaderna är bredvid varandra.) I brandbestämmelserna står också följande om gröna tak: Ett grönt tak planeras så att branden inte sprider sig via växtligheten på taket till vägg- och takkonstruktioner eller i grannbyggnaden. Ett grönt tak, som inte uppfyller klass BROOF(t2) och där det dock inte finns stora buskar eller träd, ska ha ett avstånd på minst 8 meter från grannbyggnaden. Det är alltså en utmaning med ett grönt tak i en täckt bilparkering som är fast i våningshusets vägg.	I fråga om räddningsvägar är planområdet tydligt och lätt tillgängligt. Kvartersområdena omges av gatuområden från många håll. Med räddningsverkets materiel kan alla bostäder i princip nås rätt så lätt. Vid byggnadsplaneringen ska de tomtvisa lösningarna ännu noggrant undersökas separat. <i>I referensplanen har presenterats principen för lösningen av räddningsvägar (situationsplan) och i de täckta bilparkeringarna har beaktats behoven för brandklassificering (EI60).</i>
Miljö- och hälsoskyddet Ingen kommentar.	
Telia Finland Oyj Telia har kablar för datatrafik inom det planerade området för förslaget till ändring av detaljplanen. Flyttande och skydd av kablar ska beaktas i samband med eventuella jordbyggnadsarbeten, och Telia bör kontaktas när det gäller flyttandet och skyddsbehoven. Utgångspunkten är att beställaren betalar kostnaderna för flyttningen och skyddet. Telias kablar som finns i planändringsområdet anges på kartan.	Innan byggarbetena inleds bör man kontrollera om kablarna måste flyttas. <i>Kommentaren medför inte preciseringsbehov i detaljplaneförslaget.</i>
Borgå museum/ museum med regionalt ansvar i östra Nyland Ingen kommentar.	
INVÅNARE, GRANNAR OCH ANDRA INTRESSENTER	

Granne 1 I detaljplan 544 har föreslagits för få parkeringsplatser i förhållande till antalet bostäder. De trafikarrangemang som föreslås i planen på gatuavsnitten invid kommer inte att fungera på det sätt som föreslås. Det är redan mycket trafik i gatuavsnitten utan det nya byggnadsbeståndet och den föreslagna planen kommer att öka trafiken i området betydligt. Husbolaget ber att de byggnadstekniska lösningarna i planen beaktas redan i planens byggnadsskede. Vid de byggarbetsplatser som pågått inom den närmaste tiden har man inte beaktat bl.a. de olägenheter som pålningarna medför för husbolagets strukturer. De olägenheter som de boende i husbolaget har haft under byggnadstiden, såsom buller, vibrationer och byggnadsdamm i lägenheter, har inte beaktats.	Kravet på bilplats i detaljplanen baserar sig på områdets läge och det antagna faktiska behovet av bilplatser. Det behov av bilplatser som hela området behöver ryms inom kvarteretsområdet. Vid gatan kan man placera allmänna parkeringsplatser, och inga parkeringsplatser reserveras vid gatan för kvarterets behov. Dessutom blir en del av bostäderna sannolikt för seniorer, vilket minskar behovet av bilplatser. Normen för bilplatser i detaljplanen har motiverats i punkten 5.1.4 i planbeskrivningen. Byggarbetena får inte förorsaka skador för grannfastigheterna. Ärendet avgörs med behövliga villkor i samband med bygglovsförfarandet. <i>Anmärkningen föranleder inga preciseringsbehov i planen.</i>
Granne 2 Eftersom den förbipasserande tunga trafiken redan nu skakar vårt hus ber vi er observera att den hårda vibrationen till följd av pålning kan skada konstruktionerna och rörsystemet i vårt hus. När Point College revs var vibrationen så hård att fönstren och kärnen skallrade. Granne 3 Vi önskar att ni tar i beaktande åtminstone vibrationen som uppstår av pålningen under byggskedet. Vibrationen märks också i andra närliggande hus, redan då när Point College revs föll bl.a. tavlor från väggarna och blomkrukor från hyllorna. Vi är rädda att vibrationen orsakar sprickor i fastigheterna och skadar rören och konstruktioner i fastigheterna! Enbart trafiken orsakar vibrationer som man redan tidigare klagat över till staden.	Byggarbetena får inte förorsaka skador på grannfastigheterna. Enligt riktgivande uppgifter om jordmånen är planeringsområdet huvudsakligen sandmoren, som till exempel leder vibrationer mindre än lera. Eftersom det har förekommit störningar i grannskapet i samband med rivningsarbetena på sistone, måste frågan tas på allvar i samband med förfarandet för bygglov. Ärendet avgörs med behövliga villkor i samband med bygglovsförfarandet. <i>Anmärkningen föranleder inga preciseringsbehov i planen.</i>
Granne 4 Vi anser att de sju (7) planerade flervåningshusen, fem- och sexvåningshusen, inte lämpar sig för området. När man tänker på att området i övrigt är ett småhusområde och att de övriga gamla flervåningshusen i området är fyra våningshus tycker vi inte att det är lämpligt att bygga alltför höga hus på området, högst kan man bygga likadana fyra våningshus.	Kvarterets samordning i skala med omgivningen har undersökts noggrant i samband med referensplanen för detaljplanen. I referensplanen ingår områdessektioner och illustrationer med hjälp av vilka lösningen lätt kan bedömas. Planlösningen kompletterar sin omgivning på ett

	harmoniskt sätt och står i en lyckad skala i förhållande till närmiljön. Referensplanen ingår i bygganvisningarna som finns som bilaga 7 till beskrivningen. <i>Anmärkningen föranleder inga preciseringsbehov i planen.</i>
--	---

2. Offentligt hörande (förslagsskedet) (27 § MarkByggF)

Planförslaget och planhandlingarna hölls offentligt framlagda i enlighet med 27 § MarkByggF 16.6 - 2.7 och 2.8 – 16.8.2021 i servicekontoret Kompassen och på stadens webbplats www.borga.fi. Det lämnades en anmärkning gällande planförslaget.

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

Utlåtandena skulle lämnas in före 16.8.2021.

UTLÅTANDEN Utlåtandena i förkortade versioner och bemötanden till dem samt preciseringar i planförslaget	
Utlåtandet har lämnats av och utlåtandet i förkortad version	Stadsplaneringens bemötande <i>och preciseringar som gjorts i planförslaget</i>
Räddningsverket i Östra Nyland DP 544, Institutgränd 1, i ändringsförslaget ska de grundläggande förutsättningarna för räddningsverksamheten beaktas. Förutsättningar för räddningsverksamhet är bland annat tydliga och logiska adressnummer samt tillräckligt breda (3,5 m) och bärande (32 ton) körvägar. Dessutom ska anslutningarna och svängningsradierna vara tillräckligt breda (minst 5 och 12,5 m). I förslaget till detaljplaneändring ska beaktas eventuell parkering på körvägarna (3.1.4.5 i planbeskrivningen) så att den fria bredden inte blir under 3,5 m. Gårdsanslutningarna från Lekgränd i kvartersplanens illustration är för smala för de tunga räddningsfordonen. Hela körvägen ska vara tillräckligt bred och bärande och ha tillräcklig svängningsradie med beaktande av snödrivor. Om Lekgränd planeras användas för räddningsverkets operativa verksamhet, ska den dimensioneras så att tunga fordon rymts på den. Om det planeras automatiska släckanläggningar i byggnaderna i området, ska deras behov av vatten beaktas vid planeringen av infrastrukturen. Vid planeringen av gatuavsnitt ska återvändsgränder undvikas, till exempel parkeringsområdet vid Pepotvägen.	Planändringen DP544 beaktar de grundläggande förutsättningarna för räddningsverksamheten. Lekgränd är inte en räddningsväg utan en gång- och cykelväg. Räddningsvägarna till skolan finns nordöst och sydväst om kvarteret 425 (till Institutgränd och Pepotvägen). Parkeringsområdet vid Pepotvägen fortsätter utanför planområdet DP544. Parkeringsområdet fortsätter mot öst, Askolins väg, och det är möjligt att köra ut från parkeringsområdet där. <i>I detaljplaneförslaget har tillagts en beteckning för ett frisiktsområde nordost om korsningen av</i>

	<i>Pepotvägen och Gammelbackavägen i kvarteret 419.</i>
Miljöhälsosektionen I planbestämmelserna eller i bygganvisningarna bör krävas att byggnadernas tilluftsventiler placeras på ett tillräckligt långt avstånd från områden där rökning förekommer eller där det är tillåtet att röka. Bostadshusens tilluftsventiler ska placeras också så att föroreningar från trafiken eller parkeringsområdena inte förs in i byggnaderna.	<i>I detaljplaneförslaget har lagts till en bestämmelse: "Bostadshusens tilluftsventiler ska placeras så att föroreningar från trafiken eller från parkeringsområdena inte förs in i byggnaderna. Eventuella rökplatser ska anvisas i planen för gården och placeras på ett tillräckligt avstånd från tilluftsventilerna."</i>
Affärsverket Borgå vatten Detaljplaneförslaget bör preciseras för att göra principerna för minskning av dagvatten och ledning till kommunalt dagvattenavlopp tydligare.	Detaljplanebeskrivningens punkt 3.1.4.4 har kompletterats enligt Borgå vattens önskemål: "Principen för behandlingen av dagvatten är att minska mängden av vattnet och att leda det till kommunalt dagvattenavlopp." <i>Utlåtanden medför inget behov av att ändra detaljplaneförslaget.</i>
	Övriga preciseringar i detaljplaneförslaget I detaljplaneförslaget har lagts till bestämmelser om placering av bilplatser: "Bilplatserna för tomten 3 i kvarteret 419 får placeras på tomterna 1, 2 och 4 i kvarteret 419. Fastigheterna ska komma överens om bilplatserna med ett samregleringsavtal." "I planen för gården ska i närheten av ingången till varje hus anvisas en plats för lämning och avhämtning samt servicetrafiken. Platsen kan vara gemensam för byggnaderna." <i>Sida 4 i beskrivningen:</i> Kompletterad med bilaga 9. Ytan på gården enligt planen - jämförelse med de invidliggande höghuskvarteren. <i>Sida 8 i beskrivningen:</i> bild 3 kompletterad med nummer på huvudvattendrag. <i>Sida 19 i beskrivningen:</i> Texten korrigerad enligt följande "Principen för behandlingen av dagvatten är att minska mängden av vattnet och att leda det till kommunalt dagvattenavlopp." <i>Sida 23 i beskrivningen:</i> Kompletterad med följande text "Detaljplaneförslaget och det övriga materialet var framlagda enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen på servicekontoret Kompassen och på Borgå stads webbplats 16.6–2.7 och 2–16.8.2021. Det kom tre utlåtanden: från Räddningsverket i Östra Nyland, miljöhälsosektionen och Borgå vatten. Utlåtandena gällde beaktande av

	förutsättningarna för räddningsverksamheten, placeringen av tilluftsventiler och ledningen av dagvatten. Det lämnades en anmärkning med över 50 underskrifter. Anmärkningen gällde landskapsbilden, trafiken och parkeringen. Det utarbetades bemötanden till utlåtandena och anmärkningen (bilaga 4) och planförslaget ändrades till behövliga delar.” <i>Sida 35 i beskrivningen:</i> Kompletterad med texten ”Cirka 50 procent av den totala ytan i kvarteret 419 är grönområde (gård). Se bilaga 9. Ytan på gården enligt planen - jämförelse med de invidliggande höghuskvarteren.” <i>Sida 40 i beskrivningen:</i> Planområdet ägs av Borgå stad. Detaljplanen betyder att försäljningsvärdet av kvarter 419 kan uppskattas vara ca. 2,6–3,1 miljoner euro. Det slutliga försäljningsvärdet av tomten baserar sig på ett maxvärde av tomten som ARA godkänt eller på en utomstående parts estimering av tomtens marknadsvärde då den bebyggs med privat finansiering. Centrala utgifter i utvecklingsarbetet har varit rivningskostnader ca 350 000 euro (moms 0%), som omfattade den tidigare byggnaden på tomten, och utvecklandet av gaturummet ca 50 000 euro (moms 0%). Sammanfattningsvis har inkomsterna av kvarterets försäljning positiva konsekvenser för stadens ekonomi.
ANMÄRKNINGAR	
En anmärkning lämnades gällande förslaget till detaljplaneändring.	
Anmärkning Namnlista, 56 underskrifter 1. Landskapsbild I detta detaljplaneförslag har landskapet inte beaktats tillräckligt (se bilagor om referensplanen och detaljplaneförslaget samt bilagorna 1-5 och 8). Väster om Gammelbackavägen finns ett egnahemshusområde där husen är byggda på 1940-60-talet. Landskapet i området är så värdefullt att staden har beslutat skydda frontmannahus i området. Inte heller har man beaktat motstridigheten mellan området och de våningshus som finns söder och norr om planområdet och som ligger glest så att det finns stora grönområden mellan husen. Invånarna trivs tillsammans ute på områdets gårdar. Det finns platser för lek och fotboll eller för att äta tillsammans. Ett tätt bebyggt våningshusområde med höga hus lämpar sig inte i landskapet. Varför placeras de högre husen med sex våningar på det högre stället och de lägre med fem våningar på det lägre stället? Detta framhäver disproportionen mellan området och de omgivande byggnaderna. Med andra ord: varför placera bosättning i höga hus som ligger nära varandra, vilket inte är typiskt i området?	Detaljplaneändringen hotar eller äventyrar inte skyddsmålen för frontmannahusområdet i Näse. Frontmannahusområdet i Näse gränsas i öst och söder av våningshus i 3-4 våningar och till exempel i kvarteret 426 finns hus med till och med 4 våningar + källare (5 våningar ovanför markytan). I detaljplaneområdet, i husen med 6 våningar i kvarteret 419, är marknivån lägre än Gammelbackavägens nivå, varför det från gatan ser ut att husen skulle ha 5 våningar. De planerade punkthusen är rätt så små till bottenyta, dvs. att byggnadsområdet är mindre än för vanliga punkthus. Planens bärande koncept är att det mellan byggnaderna ska finnas en trivsamt innergård på marknivå med stora träd, och att bilar och trafiken skiljs åt till eget område.

Detta gör områdets trevliga intryck sämre. Övre Näse är ett område där man fick börja bygga år 1948 och som har bevarats som ett typiskt frontmannahusområde.

2. Trafik och parkering

Trafiken är redan nu livlig. Gammelbackavägen är livligt trafikerad. Bussarna kör förbi.

Barn skjutsas till skolor på dagarna och till hobbyer på kvällarna. På dagen kör bilar till hälsostationen. Efter att Strömborgska skolan blev färdig har det varit brist på parkeringsplatser vid hälsostationen. Kvälls- och nattetid parkerar invånarna vid gatan, eftersom det inte finns tillräckligt med parkeringsplatser på de egna gårdarna. Detta har lett till att då barn skjutsas till hobbyerna i skolan, måste bilarna köra på trottoaren för att komma förbi.

Pepotvägen som byggdes i somras är ännu smalare än Institutgränd.

Invånarna i våningshus (Patrullvägen) parkerar redan nu vid egnahemshusens förbindelsgator.

Också platsen för lämning och avhämtning av skolelever ska beaktas på ett tillräckligt sätt, då skolans personal och eleverna nu parkerar på den lediga Point Colleges tomt.

Cirka 50 procent av den totala ytan i kvarteret 419 är grönområde (gård), vilket är ungefär lika mycket som, eller i några fall mera, än i grannkvarteren. Storleken på planens gårdsområde har jämförts med de omgivande kvarteren och en kartbilaga har bifogats till beskrivningen. Se bilaga 9. Ytan på gården enligt planen - jämförelse med de invidliggande höghuskvarteren.

Detaljplaneområdet skuggar naturligtvis omgivningen mera än tidigare. Därför har det utarbetats en utredning om skuggor. Enligt utredningen skuggar de nya våningshusen öster om frontmannahusområdet i Näse inte småhusområdet under sommarmånaderna, då det är väsentligt att kunna vistas på gårdarna. Utredningen visar också att detaljplaneområdet skuggar småhusområdet under vintermånaderna, på morgonen och förmiddagen, men då helheten bedöms, är konsekvensen liten, inte oskäligen.

Ett centralt mål i detaljplanen är att göra områdets landskapsbild rikare och helare, vilket är till nytta för både de gamla och de nya invånarna.

Detaljplanens krav på bilplatser baserar sig på områdets läge och det beräknade verkliga behovet av bilplatser. Bilplatserna som hela området behöver ryms inom kvarteretsområdet. Vid gatan kan placeras allmänna parkeringsplatser, och inga parkeringsplatser reserveras vid gatan för kvarterets behov. Genom detaljplanen görs både Institutgränd och Pepotvägen bredare, vilket förbättrar omständigheterna för gång- och cykeltrafiken och den allmänna parkeringen.

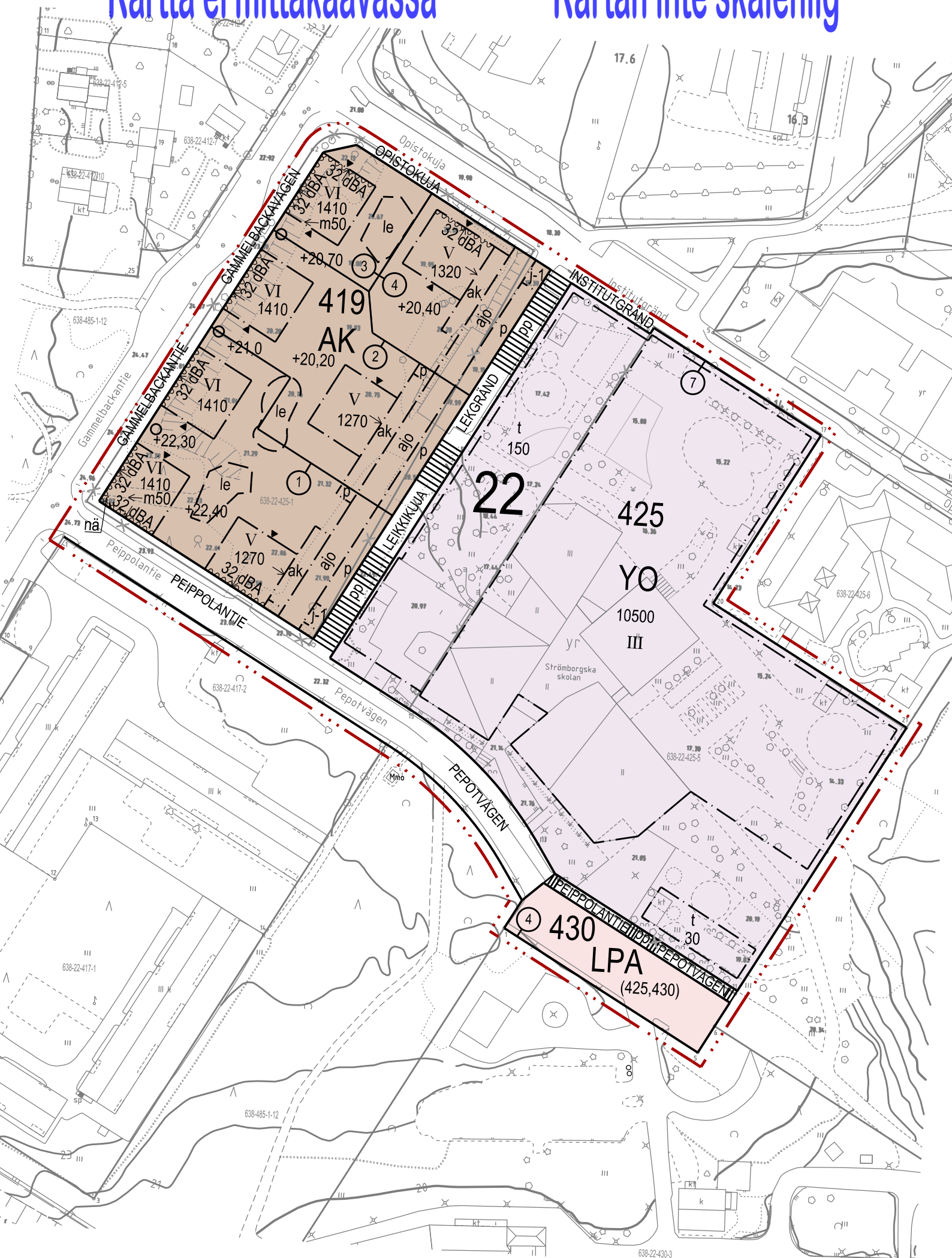
Tomten för Point College, som rivits, har nu före byggandet använts som ett tillfälligt parkeringsområde. I fortsättningen möts behovet av bilplatser för skolorna och hälsostationen med ett nytt parkeringsområde som byggs i ändan av Pepotvägen. Lösningarna för lämning och avhämtning av skolelever har undersökts och lösts med bland annat den nya, större ändan av Näse skolgatan.

Dessutom kommer det antagligen att bo äldre personer i en del av bostäderna, vilket minskar behovet av bilplatser.

Kravet på bilplatser i detaljplanen har motiverats i punkten 5.1.4 i planbeskrivningen.

Anmärkningen medför inte ett behov av att ändra detaljplaneförslaget.

Kartan inte skalenlig



Borgå stad

INSTITUTGRÄND 1

Stadsdel 22

Kvarter 419, en del av kvarteren 425 och 430 samt gatuområde

Detaljplaneändring

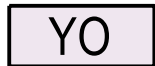
Ändring av detaljplanen berör en del av kvarteren 425 och 430 samt gatuområde och en del av fastigheten 638-485-1-12

Detaljplanebeteckningar och - bestämmelser

1:1000



Kvartersområde för flervåningshus.



Kvartersområde för undervisningsbyggnader.



Kvartersområde för parkering.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvartersområdesgräns.



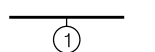
Gräns för delområde.



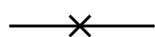
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Riktgivande gräns för område eller del av område.



Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.



Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

22

Stadsdelsnummer.

419

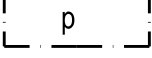
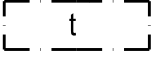
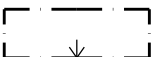
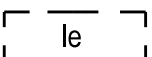
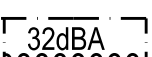
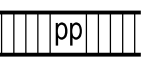
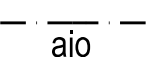
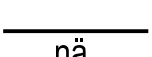
Kvartersnummer.

INSTITUTGRÄND

Namn på gata.

1410

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

←m50	Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnaden i gatunivå man får använda till affärs- och kontors- och serviceutrymmen.
V	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+21,0	Ungefärlig markhöjd.
	Byggnadsyta.
	För uppsamling av avfall reserverad del av område som med staket eller planteringar bör avskiljas från det övriga parkeringsområdet.
	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckta bilplatser får placeras.
	Parkeringsplats.
	Byggnadsyta för ekonomibyggnad. På byggnadsytan får envånings ekonomibyggnader byggas.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Ungefärligt läge där ingång ska ordnas.
	Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.
	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot buller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 32 dBA mot denna sida av byggnadsytan. Balkonger får inte byggas på gatans sida om de inte har balkongglas med en isolering på minst 11 dB(A).
○	Träd som ska planteras.
	Gata reserverad för gång- och cykelväg.
	Del av område som ska planteras.
(425, 430)	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Körförbindelse.
	För frisiktsområde för gata reserverad del av område. Då frisiktsområdet ingår i byggnadsytan ska minst 4,0 m hög öppning lämnas i byggnaden.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER :

I detaljplaneområdet ska den separata bygganvisningen följas.

Parkering

Kravet på bilplatser:

- boende: 1 bp/ 110 m²-vy bostadsutrymme.
- serviceboende som kan jämföras med normalt boende: 1 bp/ 120 m²-vy servicebostadsutrymme.
- affärsutrymme: 1 bp/ 100 m²-vy.
- undervisningsutrymme: 1 bp/ 170 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 och bilplatsen ska förses med laddningspunkt för elbilar.

På tomterna får bilplatser placeras endast på byggnadsytor som anvisas för dem. På byggnadsytor med beteckningen ak får placeras täckta bilplatser. De ska planeras så att de också fungerar som konstruktioner som gränsar gården mot stadsbilden, vilket ställer höga krav på planeringen. Vid placeringen av de täckta bilparkeringarna bör räddningsmyndighetens krav på brand-säkerhet och fungerande räddningsvägar beaktas.

Bilplatserna för tomten 3 i kvarteret 419 får placeras på tomten 4 i kvarteret 419. Fastigheterna ska komma överens om bilplatserna med ett gemensamt samregleringsavtal.

I kvartersområdet för undervisningsbyggnader (YO) får bilplatserna placeras i kvartersområdet för parkering (LPA) i kvarteret 430.

Cyklar och motsvarande fordon för lätttrafik (AK kvartersområdet):

För förvaring av cyklar ska reserveras förvaringsplats för en cykel/ bostadsrum. 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. Förvaringsutrymmet ska ha en direkt utgång.

Rörelsehjälpmedel (AK kvartersområdet) :

Utöver en förvaringsplats för cyklar kan i närheten av ingången placeras en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel. Den får vara högst 100 m²-vy i tillägg till den för byggnadsytan anvisade våningsytan, och för den behöver inte anvisas bilplatser. Förvaringsplatsen ska ha eluttag och tvättplats. Om en separat förvaringsplats inte byggs, ska förvaringsplatsen för cyklar lämpa sig också för förvaring av övriga rörelsehjälpmedel och förses med eluttag.

Gemensamma utrymmen (AK kvartersområdet):

I kvartersområdet ska byggas bastu och allaktivitetsrum för invånarna som får byggas utöver byggrätten som angivs i detaljplanen. Hobby-, klubb- och allaktivitetsrum ska byggas till en omfattning av 1,5 procent av våningsytan hos de nya byggnaderna i kvarteret. Utrymmena kan även anläggas i skyddade byggnader. Om en gemensam bastu och ett allaktivitetsutrum byggs endast i en av byggnaderna i kvarteret ska de anläggas i den byggnad som byggs först.

Bygganvisning (AK kvartersområdet):

Golvplanet på bostadsrum som ligger i bottenvåningen bör ligga 0,7 meter högre än gatuplanet eller lätttrafikleden intill. Flervåningshuset tak är ett trefaldigt tälttak, vars sneda takfot placeras mot gatan. Vid den högsta punkten på fasaden mot gatan, på toppen av taket, uppförs en kupollykta (lanterne). Balkongerna ska byggas så att de är inåtdragna från fasadens yta. Fasaderna på Gammelbackavägen och Pepotvägen är sammankopplade med ett staket eller en vägg, som behandlas på samma sätt som den intilliggande fasaden.

Byggrätt (AK kvartersområdet):

De delar av trapphus som överskrider 15 m²-vy och en hiss får byggas i varje våning utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reservera bilplatser. Den del av ytterväggen som överskrider 250 mm får byggas utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reservera bilplatser.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Brandsäkerhet (AK kvartersområdet):

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. Dessutom ska man beakta brandsäkerhetsbestämmelserna i Finlands byggbestämmelsesamling.

Utevistelseområden (AK kvartersområdet):

För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som skyddas mot buller, antingen på gården eller på ett gårdsdäck. De delar av tomten som inte används för byggande, som gångväg eller som lekplats ska planteras. Man ska utarbeta en plan för planteringarna.

Kvartersgården är ansluten till Pepotsvägen med en lätt trafikled som är minst tre meter bred, vilket antingen är en trappa, ramp eller en kombination av båda.

I planen för gården ska i närheten av ingången till varje hus anvisas en plats för lämning och avhämtning för servicetrafik. Platsen kan vara gemensam för byggnaderna.

Bostadshusens tilluftsventiler ska placeras så att trafikföroreningar från trafiken eller från parkeringsområdena inte förs in i byggnaderna. Eventuella rökplatser ska anvisas i planen för gården och placeras på ett tillräckligt avstånd från tilluftsventilerna.

Grundvatten:

Planområdet är beläget i ett grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. I området ska speciell uppmärksamhet fästas vid skyddet av grundvattnet. Byggandet, dräneringarna och grävningsarbetena ska utföras så att grundvattenkvaliteten eller grundvattennivån inte permanent ändras.

Jordmån (AK kvartersområdet):

Innan byggnadslov beviljas ska jordmånens föroreningar utredas.

Byggteknik:

Då man bygger på området ska man beakta ett radonsäkert byggande.

För att säkerställa en effektiv energiförsörjning och minimera koldioxidavtrycket ska alla nybyggnader anslutas till fjärrvärmenätet.

Tomtindelning:

Tomtindelningen på detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.



Institutgränd 1, bygganvisningar

Kvarter 419

Källan för pärm bilden: Borgå stad. Färger på bilden är riktgivande.

INNEHÅLL

1.	BYGGANVISNINGAR.....	3
2.	ALLMÄN DEL.....	3
2.1	Mål för detaljplanen	3
2.2	Samregleringsavtalet	3
2.3	Jordmån	3
2.4	Räddningsvägar	4
2.5	Energilösningar, -effektivitet och nedkylning.....	4
2.6	Belysning och fasadreklamer	5
2.7	Parkering, parkeringsområden och täckta bilparkeringar	6
2.8	Cykelplatser och förråd för rörelsehjälpmedel	7
2.9	Gårdar.....	8
2.9.1	Planen för gården och gårdsarrangemang.....	8
2.9.2	Gårdskonstruktioner	9
2.9.3	Dagvatten	10
3.	SÄRSKILDA BESTÄMMELSER.....	11
3.1	Nybyggande.....	11
3.1.1	Utformning av byggnadsmassa och fasader	11
3.1.2	Tak och takskägg	12

1. BYGGANVISNINGAR

Bygganvisningarna kompletterar detaljplanen och säkrar att stadsbildmässiga mål uppfylls. Anvisningarna består av två delar varav ena den allmänna delen gäller hela detaljplaneområdet och den andra, specialbestämmelser, gäller nybyggande och renovering av byggnader. Planeringen styrs för att området blir enhetligt och att det bildas högkvalitativa utrymmen för vistelse och mångsidig trivsamt grönmiljö på gårdar.

Bygganvisningarna bifogas planbeskrivningen och godkänns samtidigt med detaljplanen. För att få bygglov krävs det att anvisningarna följs och att myndigheters utlåtanden beaktas.

2. ALLMÄN DEL

2.1 Mål för detaljplanen

Målet är att öka utbud av högkvalitativ och mångsidig boende i närheten av stadscentret. Dessutom möjliggör ändring av detaljplanen dels ändring av områdets användningsändamål från kvartersområde som betjänar undervisningsverksamhet till ett område som betjänar boende.

2.2 Samregleringsavtalet

Ett samregleringsavtal bör ingås mellan fastigheterna inom området. Med avtalet koms överens om gemensam användning av gårdarna av tomter som ligger eller kommer att bildas på området i enlighet med en gemensam gårdsplan. Målet är trivsamma och gröna gemensamma gårdar. Den gemensamma gårdsplanen ska utarbetas i samband med den första bygglov. Byggande på gården i fråga om gårdsarrangemang, räddningsvägar, vistelseområden för boende, avfallsförsörjning, eventuell parkeringsanläggning och cykelparkering ska lösas på ett sätt som är bäst med tanke på helheten och funktionerna bör betjäna hela området. Genomförandet av genomgången mellan tomter kan inte förbjudas.

2.3 Jordmån

Enligt riktgivande uppgifter om jordmån består området av sanddominerad ås och i det sydöstra hörnet (på Strömborgska skolans område) delvis av lera. (Källa: Geologiska forskningscentralen GTK, Maankamara). Ingen noggrannare utredning om jordmånen eller byggbarheten har gjorts på området.

Till sin yta är kvarter 419 huvudsakligen jämn och mot Borgå å sluttande terräng. Som högst är området nästan 25 meter över havsytan i sitt sydvästra hörn och som lägst cirka 14 meter över havsytan i det nordöstra hörnet (höjdsystem N2000). Vid gränsen mellan Gammelbackavägen och kvarter 419 är markytans höjdskillnad på en kort sträcka cirka tre meter och på det sättet bildar det en separat, åsliknande ytformation.

I Borgå finns det radongas och arsenik i marken vilket bör beaktas i planeringen.

Det finns telekommunikationskablar i området. Flyttning och skydd av kablar ska beaktas vid eventuella markbyggnadsarbeten. Kabelkartor och -visningar kan beställas på adressen www.verkkoselvitys.fi

2.4 Räddningsvägar

I planeringen av området följs de anvisningar om planering av räddningsvägar som Räddningsverket i Östra Nyland gett. Byggnaderna ska kopplas till brand- och räddningsverkets anordningar som underlättar släcknings- och räddningsverksamheten. Räddningsvägar ska ordnas i enlighet med samregleringsavtalet och godkännas i samband med det första bygglovet. Byggnadstillsynen ber om räddningsverkets utlåtande. Vid behov ingås ett servitutsavtal.

Räddningsvägar är belägna på gatuområden och på gårdar. Räddningsvägen och även platsen för skyliften ska underhållas året om. Vid placeringen av täckta bilparkerings, men även skjul för avfallskärl, gårdsbyggnader och möbler samt planteringar ska man beakta att tillgängligheten för räddningsvägen bevaras. Med ambulans bör man komma i den omedelbara närheten av utgångarna. Rutter avsedda för gång- och cykeltrafiken bör byggas på det sättet att de fungerar som räddningsvägar.

2.5 Energilösningar, -effektivitet och nedkylning

Energieffektiviteten bör beaktas i ett tidigt skede av projektet. Planeringen av allmänna lokaler och uterum ska koncentrera sig på åtgärder som säkerställer energieffektivitet.

Solpaneler får monteras på nya byggnadernas takytor. Vid placering av solpaneler- och fångare ska man beakta att de kan fungera som en del av arkitekturen. Vid planering av byggnadernas tekniska system och utrymmen ska man förbereda sig på utnyttjandet av solenergi.

Man ska bereda byggnadernas södra och västra fasad för solskyddet med hjälp av balkonger, markiser, gallrar och övriga strukturella solskydd. De strukturella solskydden ska vara på ett arkitektoniskt sätt enhetliga och högkvalitativa. I synnerhet för små lägenheternas del är obstruktion av överhettning väldigt viktigt. Det strukturella solskyddet kan vid behov ersättas med ett system för nedkylning av luften i anslutning till ventilationen.

Byggnaderna ska anslutas till fjärrvärmenätet. Man kan avvika från bestämmelsen om ett bostadsvist system för kylning av luften som baserar sig på värmebrunnen genomförs i objektet.

I byggnader får inte finnas större elektrisk upptining eller eluppvärmning, upptining av gårdsområden såsom golvvärme, elvärmeanordningar eller elektrisk tilluftsuppvärmning för tilluftsanordningar med låg verkningsgrad för värmeåtervinning (årsverkningsgraden för värmeåtervinning är under 75 %).

Andelen konsumentelektricitet är betydande i utsläppen under hela

livscykeln. Följande åtgärder ska beaktas för att minska elförbrukningen:

- I de bostadsvisa systemen utnyttjas hemma/borta-funktioner i strömbrytare.
- Hushållsapparater har en energieffektivitet av minst klass A+.
- Alla fasta lampor inomhus och utomhusbelysning ska skötas med led-teknik och styrs med skymningsrelä.

2.6 Belysning och fasadreklamer

Byggnaderna ska ha en husnummerarmatur som kan ses tydligt.

Gånggrutter, vistelseutrymmen på gården och ingångar ska belysas. Därtill:

- Belysningen ska basera sig på led-teknik eller på någon annan teknik på motsvarande energieffektivitet.
- Gårdområdena ska belysas huvudsakligen med låga pollarbelysningar. Belysningens typ ska vara enkel.
- Vid planeringen av belysning ska speciell uppmärksamhet fästas vid att gårdens belysning inte stör bostäderna.

Reklamer och affärsskyltar:

- Belysta reklamanordningar godkänns i regel inte. Affärsskyltar med separata bokstäver kan belysas bakifrån. Belysningens styrka i reklamerna ska vara dämpad.
- Fönstertejpningar får inte täcka hela glasytan. Minst hälften av glasytan bör förbli öppen.



2.7 Parkering, parkeringsområden och täckta bilparkeringar

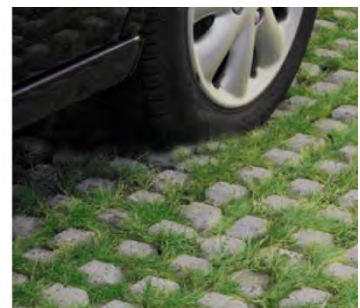
Krav på antal bilplatser:

Bilplatser (bp) på kvartersområdet ska genomföras enligt följande:

- Boende 1 bilplats/110 m²-vy
- serviceboende 1 bp/120 m²-vy
- affärs-, kontors- och servicelokaler 1 bp/100 k-m²

Parkeringsområden och bilplatser:

- Parkeringsområdena bör organiseras på så sätt att man inte backar därifrån direkt till gatuområdet.
- Parkeringsområdena får inte asfalteras. Parkeringsområden som byggs på marknivå ska ha beläggning som släpper igenom vatten. Parkeringsområdena ska ha ytbeläggning som släpper igenom dagvatten. Konstruktioner för fördröjning av dagvatten kan placeras under parkeringsområdena.
- Bilplatser ska struktureras i grupper så att användning av det övriga gårdsområdet är naturligt och flexibelt bland användare av alla byggnaderna.
- Parkeringsområdet ska avgränsas från områden för utevistelse och gångförbindelser med grupper av klättrväxter eller andra sätt som förbättrar trivselen.
- Alla bilplatser ska utrustas med stolpe till bilvärmaren och kablage som möjliggör laddning av elbilar. Minst var femte bilplats bör vara utrustad för elbilsladdning. Bilplatser som är reserverade för möjliga bilpoolsbilar bör ha tak och vara utrustad för elbilsladdning.



2.8 Cykelplatser och förråd för rörelsehjälpmedel

I fastigheten bör finnas förvarings- och serviceutrymmen för cyklar (cp) och rörelsehjälpmedel som är lätta att använda och som uppmuntrar till val av klimatvänliga färdssätt.

Förvaringsutrymme för cyklar bör reserveras minst 1 cp/bostadsrum. Förvaringsutrymmet ska vara lätt att använda dagligen. Från förvaringsutrymmet ska det ha en dörr direkt ut och som är lätt att använda. Den fria dörröppningen bör vara minst 130cm.

Utöver förråd för cyklar får det byggas förvaringsutrymme för rörelsehjälpmedel i närheten av nya byggnadernas ingång högst 100 m²-vy utöver våningsytan för fastigheten och inga bilplatser bör anvisas för utrymmet. Förvaringsplatsen för rörelsehjälpmedel ska ha ändamålsenliga eluttag och en tvättplats. Om en separat förvaringsplats inte byggs, ska förvaringsplatsen för cyklar lämpa sig också för förvaring av övriga rörelsehjälpmedel och förses med eluttag och tvättplats. Rutten till förvaringsplats för rörelsehjälpmedel ska vara minst 130cm bred.

I förvaringsutrymmen för cyklar kan användas sådana förvaringsarrangemang där cyklar placeras på flera plan. Arrangemangen ska vara lätta att använda och möjliggöra daglig användning av cyklar.

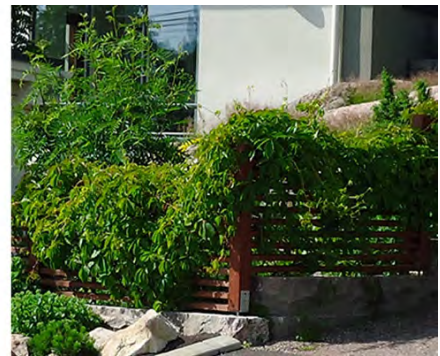


2.9 Gårdar

2.9.1 Planen för gården och gårdsarrangemang

För gårdsarrangemang utarbetas en plan för gården. Målet med gårdsarrangemang är att på planområdet byggs trivsamma och gröna utrymmen för vistelse och lek som är gemensamma för alla invånare i enlighet med samregleringsavtalet. På gårdarna får det inte byggas parallella förbindelser eller gångvägar.

I planen för gården bör beaktas räddningsvägar för hela området.



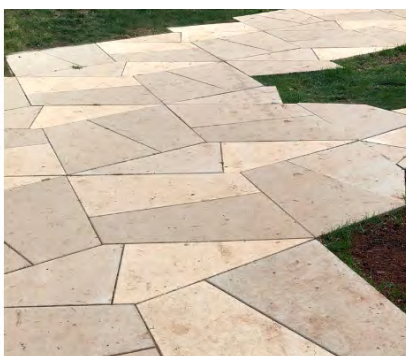
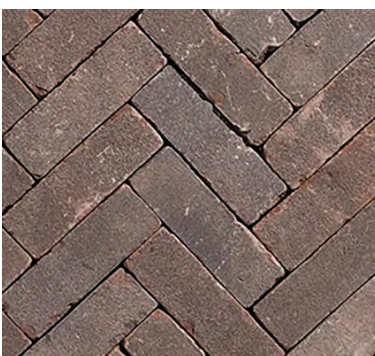
Målet är att det finns på gården tillgängliga och framkomliga, skyddade utrymmen passande för olik vistelse, lek samt små spel som för gemensam användning.

Växtligheten ska göra stadsnaturen rikare och lyfta fram förändringar i årstider. Att plantera barrträd och buskar är rekommendabelt.

På tomterna bör det reserveras områdena där det är möjligt att plantera storvuxna ädelträd eller tallar. På gårdsområdet avsedd i samregleringsavtalet bör finnas minst tio storvuxna ädelträd eller tall och därtill bör det planteras även blommande små träd och buskar på området. Växtligheten ska vara mångsidigt och hållbart.

På planteringsområdet reserveras plats för snö. På området ska det planteras sådan växtlighet som tål att snö placeras på växterna eller på rötterna eller årlig beskärning.

Områdena för vistelse på gården får inte asfalteras. Ytmaterial bör vara varierande och högkvalitativa, gånggrutter ska vara natursten eller marktegel. Betongstenar kan användas som stora plattor, ytor som släpper igenom vatten, såsom gränsstenar eller som stenar som renar luften.

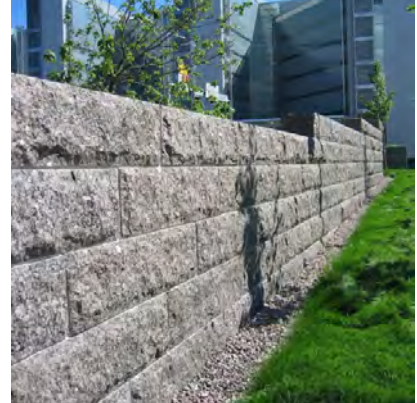


2.9.2 Gårdskonstruktioner

Tak för gårdskonstruktioner såsom täckta bil- och cykelparkeringar eller avfallskärl ska vara gröna tak. Invid väggarna på konstruktioner och bredvid eventuella stödmurar bör planteras minst tre klätterväxter per en konstruktion.



Stödmurar bör vara av natursten, liggande skiffersten, räfflad betong, formbetong eller grafisk betong. Betongstenar godkänns som stora stenar på stödmuren. Bredvid stödmurar ska finnas planteringar eller sittplatser.



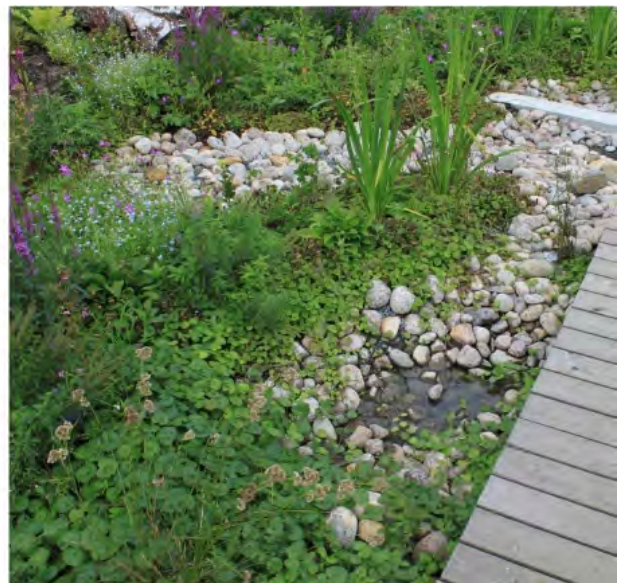
2.9.3 Dagvatten

För fastigheterna ska utarbetas dagvattenplaner som för varje tomt och kvarter visar hur dagvattnet ska samlas upp och avlägsnas. Dagvattenlösningarna ska samordnas mellan angränsande tomter.

Mängden dagvatten som bildas bör minskas. På tomten ska dagvattnet fördröjas 1m³ per 100m² hård byggd yta på tomten. Vattnet ska fördröjas på tomten minst 12 timmar innan det absorberas eller avleds till regnvattenavlopp eller ett annat dagvattensystem. Fördröjningarna på tomten ska tömmas inom 24 timmar efter regnets början.

Behandling av dagvatten får inte orsaka risk för fuktskada för byggnaderna. Dagvatten bör alltid ledas bort från byggnaden med hjälp av tillräcklig lutning. Dagvatten får inte infiltreras i de täckdikena som håller byggnadernas husgrunder torra. Den sydöstra grannen för kvarter 419 ligger lägre än planeringsområdet. I planering och byggande bör säkras ledning av dagvatten på det sättet att grannfastigheter inte belastas av dagvatten.

Beroende på tomtens jordmån kan dagvattnet infiltreras eller fördröjas. Takvattnet får inte direkt ledas till regnvattenavloppet utan det avleds till tomtens fördröjnings- eller infiltreringssystem för dagvatten. Fördröjningssystemet kan vara till exempel strukturell, en betongbrunn eller regnrabatt som en del av vistelseutrymmen. En del av dagvatten ska ledas till planteringsområden som är reserverade för storvuxna träd.



3. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

3.1 Nybyggande

3.1.1 Utformning av byggnadsmassa och fasader

Nya byggnader bör planeras som en enhetlig helhet som formar ett arkitektoniskt högklassigt och balanserat tillägg för gårdsområdet av de byggnader som bevaras samt för den omgivande stadsstrukturen. Byggandet ska genomföras så att byggnadernas arkitektur är aktuell och högklassig, de åldras vackert och byggs av hållbara material. Ytterväggskonstruktionerna kan byggas med massiva enskilda stenväggar eller träd/CLT-lösningar eller en hybridkombination av dem. Byggnadernas fasadmateriäl kan vara putsyta eller alternativt brädfodring. Det huvudsakliga fasadmaterialet i de nya byggnaderna bör vara trä och/eller putsyta. Synliga elementfogar tillåtas inte.

Utformning och färgsättning av fasaderna ska bilda en enhetlig helhet för sin arkitektur.

Vattensystemen ska bilda en helhet som anpassas till arkitekturen.

Balkongerna bör vara indragna med träpanel. Stödstrukturer som eventuellt sträcker sig till marken ska få träfasader.



Ingångarna ska anpassas till terrängen eller disponeras med indragningar så att det inte finns några trappor eller ramper på gatuområdet. Höjdskillnaderna lösas då inne i byggnaden.

Socklar som är högre än 50 cm ska till material stämma överens med byggnadens fasad. Socklar som är mindre ska till material vara natursten, grafisk, räfflad eller genomfärgad betong.

Om hjälputrymmen placeras på lägsta våningen så att utrymmena är delvist ovan för marken ska utrymmena ha fönster. Fasaden i gatuplanet får inte ge ett slutet uttryck.

Golvet i bostaden som ligger i byggnadens första våning i gatuplanet ska vara i huvudsak minst 0,7 meter ovanför marken på det bredvidliggande gatuområdet.

Pysselrum, klubb- och mångsidiga lokaler bör omfatta minst 1,5% av våningsytan på nya byggnader på tomten.

Vid sidan av de ovannämnda lokalerna bör det byggas bostädernas förråd och tvättstuga med torkrum för gemensam användning i nya byggnader.

Maskinrum för ventilationen och övriga tekniska lokaler ska integreras i byggnader under taket och får inte placeras på taket som byggnadsdelar separata av byggnadsmassan.

Ett utlåtande av myndigheten som ansvarar för stadsbilden ska bes vid ansökan om bygglov.

Byggnadernas fasad är av trä eller putsade. Som fasadfärgerna har valts fylliga färger som finns i byggnaderna både i Gamla stan i Borgå och i empirecentrum. Färgerna byts från den ena byggnaden till den andra.

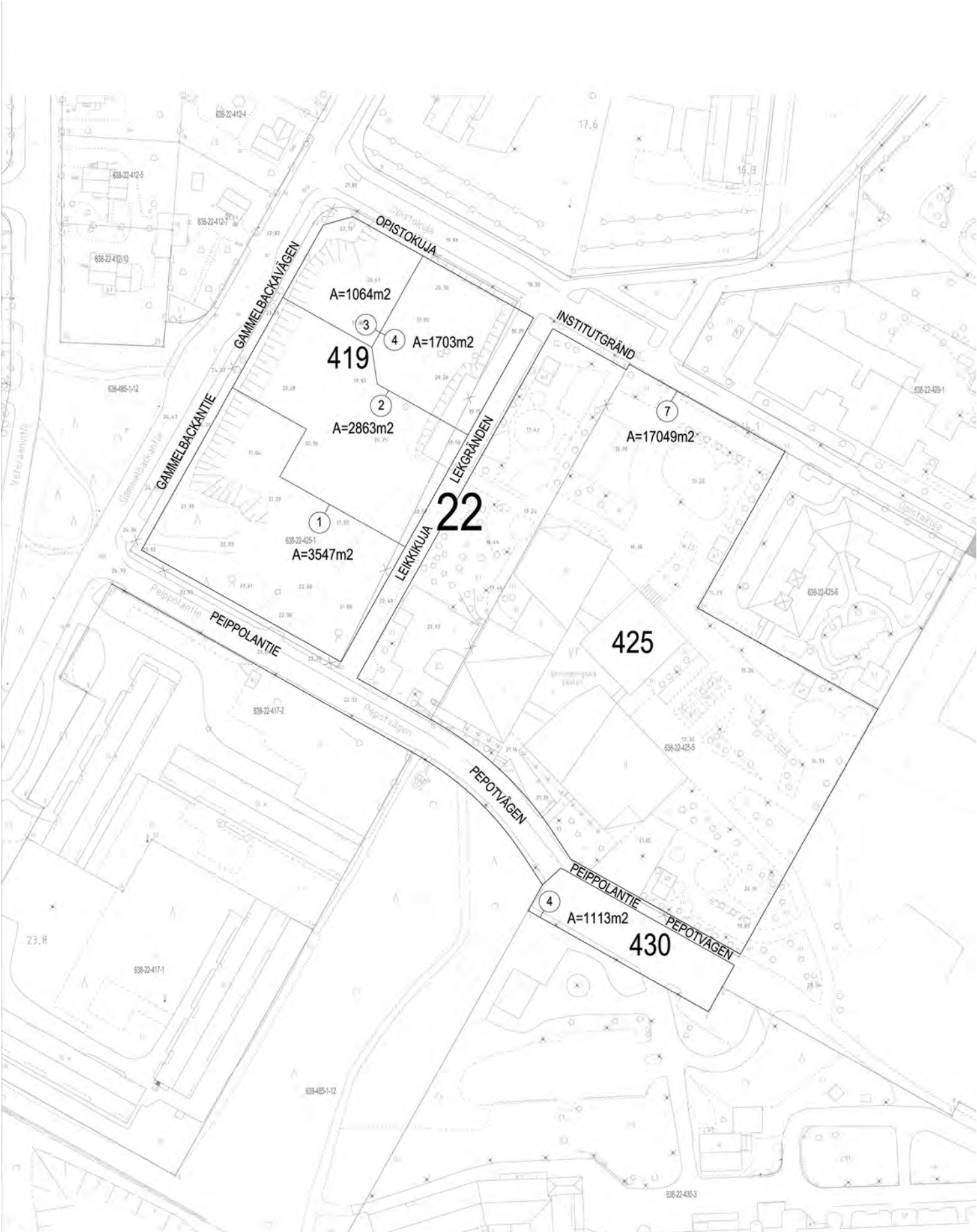


3.1.2 Tak och takskägg

Bostadshöghusets takform är så kallad trefaldigt tälttak, vars sneda takfot placeras mot gatan. På takets högsta ställe i gatufasaden, till toppen av taket, placeras en lanternin.

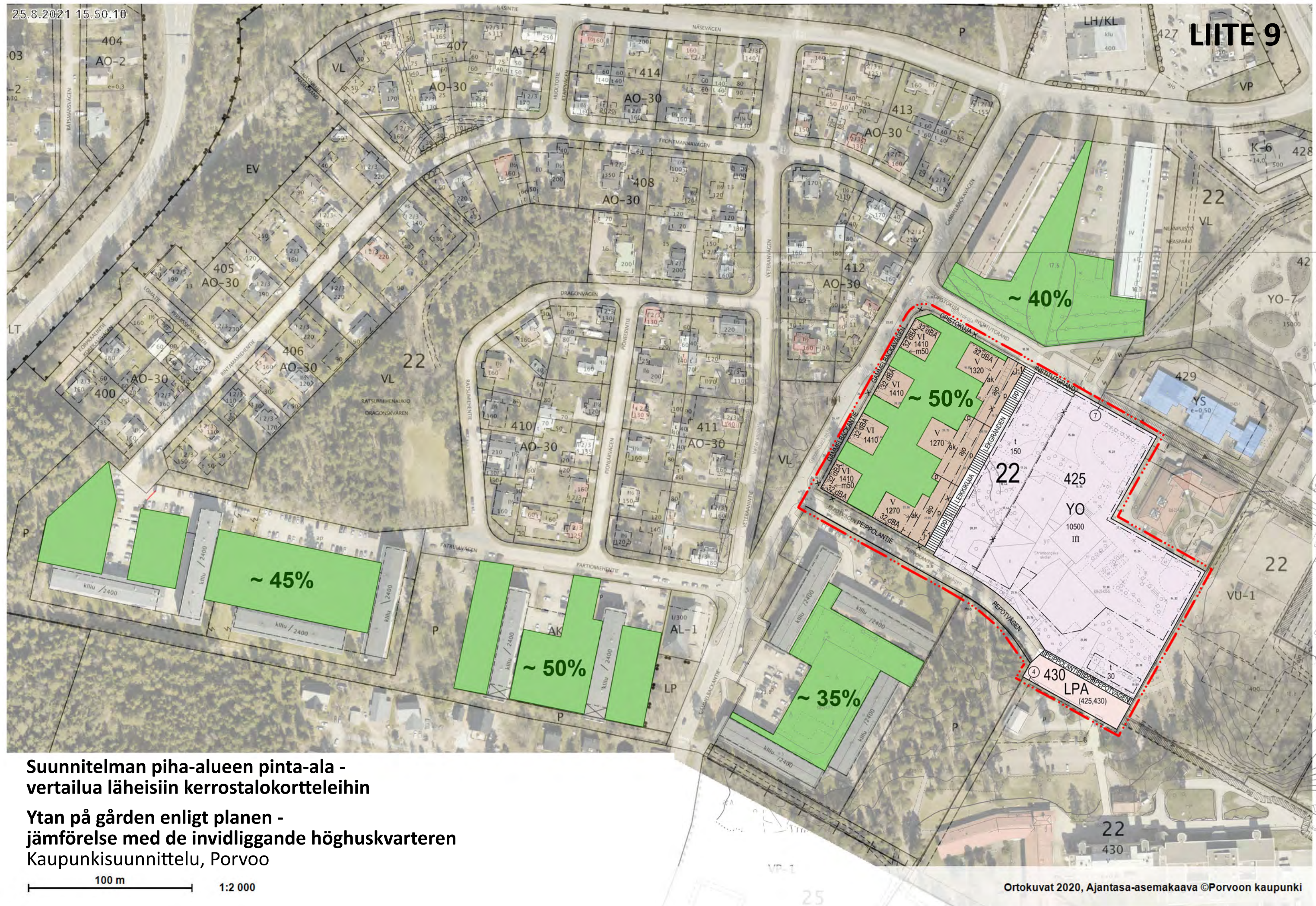
Takmaterialet bör vara keramiskt taktegel eller falsad plåt. Täckningen och täckningsutrustningen samt genomföranden ska vara mörka. På takytan får integreras solpaneler. Täckningen på vilket solpaneler har integrerats rekommenderas.

Täckta bilparkeringar och eventuella avfallskärl ska ha gröna tak.



25.8.2021 15.50.10

LIITE 9



Suunnitelman piha-alueen pinta-ala -
vertailua läheisiin kerrostalokortteleihin

Ytan på gården enligt planen -
jämförelse med de invidliggande höghuskvarteren
Kaupunkisuunnittelu, Porvoo