

AK 527 Sjötullen

Beskrivning av detaljplan, utkastskede 2 framläggning
24.4.2024



DP 527

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ
SJÖTULLEN
3. STADSDEL

Detaljplan och ändring av detaljplan:
Stadsdel 3

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2017

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

Godkännande av detaljplanen: Stadsfullmäktige i Borgå

1.2 Planområdets läge

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

Områdets totala yta är cirka 6,14 hektar.

1.3 Planens syfte

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

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

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Planens syfte	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.5	Förteckning över bilagorna till beskrivningen	3
1.6	Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial.....	4
2	SAMMANFATTNING	4
2.1	Olika skeden i planprocessen	4
2.2	Detaljplan.....	4
2.2.1	<i>Beskrivning av alternativ 1 och 2 4</i>	
2.2.2	<i>Beskrivning av alternativ 3, 4 och 5 5</i>	
2.3	Genomförande av detaljplanen	6
3	UTGÅNGSPUNKTER	6
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	6
3.2	Planeringssituationen	11
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	20
4.1	Behovet av detaljplanering	20
4.2	Inledande av planeringen och beslut om detta	20
4.3	Deltagande och samarbete	20
4.4	Mål för detaljplanen	22
4.5	Detaljpanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem	24
5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	45
5.1	Planens struktur	45
5.2	Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet.....	45
5.3	Områdesreserveringar	45
5.4	Konsekvenser av planen	47
5.5	Störningsmoment i miljön.....	48
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser	48
5.7	Namnbestånd.....	48
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	48

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

1. Lägeskarta

2. Utdrag ur generalplanen
3. Program för deltagande och bedömning
4. Sammandrag av höranden
5. Illustrationer, versioner 1, 2, 3, 4 och 5
6. Utdrag ur detaljplanesammanställningen
7. Karta över tomtindelningen
8. Byggnadsanvisningar

1.6 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

1. Grundläggande utredning av marken, Ramboll, 2022
2. Utredning om förorening
3. Utredning av motions- och idrottsplatser, Ramboll 2023
4. Utredning av dagvatten, utreds vid behov i framställningsfasen
5. Utredning av buller, utreds vid behov i framställningsfasen

2 SAMMANFATTNING

2.1 Olika skeden i planprocessen

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

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

Utgående från den respons man fick har man utarbetat tre nya planutkast, som är framlagda för påseende 24.4.2024–30.5.2024. Effekten av alternativen har bedömts som en del av denna planbeskrivning. Den respons och de bemötanden som man har fått på de alternativ som tidigare var framlagda för påseende har beskrivits i kapitel Deltagande och samarbete i denna beskrivning.

2.2 Detaljplan

2.2.1 Beskrivning av alternativ 1 och 2

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

Kvarteret för bostadsbygge längst norrut är cirka 12 200 m² och reserverat som kvartersområde för bostadshus A. Parkeringsplatserna som är reserverade för bostadsbygget och daghemmet är anvisat som kvartersområde för bilplatser LPA. Idrottsplanens platser ligger i området för allmän parkering LP. Den sammanlagda arealen för kvartersområdena som reserverats för parkering är 2 360 m². Området för bostadsbygge längst söderut har en areal på cirka 6 190 m² och det är markerat med AP kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus. Området som

reserverats för daghemmet har en areal på cirka 6 740 m² markerat som kvartersområde för byggnader för offentlig närservice YL I mitten av kvarteren finns ett VP parkområde och i södra änden av Sjötullsgatan ett VU kvartersområde för idrotts- och rekreationsanläggningar. Dessutom har man anvisat en Allmän parkeringsplats LP på västra sidan av Sjötullsgatan.

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

I utkastalternativen varierar effektiviteten i kvartersområdena för bostadshus på så sätt att i det vidare alternativet 1 har kvarteret i norr en effektivitet på $e \approx 0,75$ och en total byggnadsrätt på 11 400 m²-vy och kvarteret i söder har en effektivitet på cirka $e \approx 0,3$ samt 2 400 m²-vy våningsyta. I alternativ 2 är effektiviteten $e \approx 1$ och den totala byggnadsrätten 14 200 m²-vy i kvarteret i norr och 3 300 m²-vy ($e \approx 0,5$) i kvarteret i söder. Exploateringstalet omfattar förutom tomterna även parkeringsplatsen som anvisats för byggandet.

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

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

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

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

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

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

2.2.2 Beskrivning av alternativ 3, 4 och 5

I det andra utkastskedet är tre alternativa versioner av detaljplanen framlagda.

I alternativ 3 är det nordligaste kvarteret för bostadsbyggande cirka 12 500 m² stort och reserverat som kvartersområde för bostadshus A. Det finns 11 000 m²-vy byggnadsrätt och effektiviteten $e = 0,9$. Daghemmets tomt är 5800 m² stor och det finns 3 000 m²-vy byggnadsrätt. Daghemmets parkeringsplatser har anvisats till LPA-kvartersområdet. I kvarteret 57 finns en anpassad tomt som är reserverad för kompletterande byggande för bostadvåningshus DP. Det finns 1100 m²-vy byggnadsrätt. I den södra delen av planeringsområdet finns park VP och kvartersområde för idrotts- och rekreationsanläggningar VU. I den sydvästra delen av planeringsområdet finns ett parkeringsområde för allmän parkering LP, som betjänar den nya idrottsplanen.

I alternativ 4 är effektiviteten i det nordliga kvarteret för bostadsbygge 1,6. Det finns 16000 m²-vy byggnadsrätt och kvarterets yta är 10 000 m². Dessutom finns det två nya våningshustomter på östra sidan av planeringsområdet. Tomternas effektiviteter är 0,8 och 0,9. De tre våningshusen

har sammanlagt 5400 m²-vy byggnadsrätt. Våningshusens parkering har anvisats till den strukturella parkeringsanläggningen i kvarteret 705. På parkeringsanläggningens tak ska byggas en idrottsplan som betjänar allmänna behov. Daghemmet har förslagits till kvarteret 63 på en tomt på 6300 m² på den plats där Ånashallen, som ska rivas, finns (YL kvartersområde för offentliga närtjänster).

I **alternativ 5** har det nordliga kvarteret för bostadsbygge och daghemmet lösts på samma sätt som i alternativ 4. Parkeringen har i alternativ 5 placerats i ett parkeringshus vid Pellingevägen (LPA-kvartersområde). Dessutom finns det en bostadstomt för ett våningshus i områdets södra kant (AK-kvartersområde) med 3 600 m²-vy byggnadsrätt. Våningshustomtens effektivitet är cirka 0,9. Idrottsplanen är markbaserad och har placerats på den nuvarande gräsbeklädda planens plats (VU).

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

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

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

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

I alla alternativ har den planerade gång- och cykelanslutningen genom området anvisats som Sjötullsstråket som går genom parken mellan Strandgatan och Pellingevägen.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Målet är att inleda byggandet av nödvändig kommunal teknik under år 2026. Byggandet kan inledas under åren 2027–2028. Projekt tidtabellerna beror i hög grad på de beslut som fattas om driftsekonomin och investeringarna i fråga om rengöringen av jordmånen. Byggandet genomförs troligtvis inom några år.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

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

Områdets totala yta är cirka 6–6,14 hektar beroende på alternativet.








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

Naturmiljö



Bildandet av landskapsrummet för Borgå ådal vid planeringsområdet år 2022

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

Landskap och natur

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

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

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

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

Växtlighet

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

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

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

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

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

Klimat och vattendrag

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

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

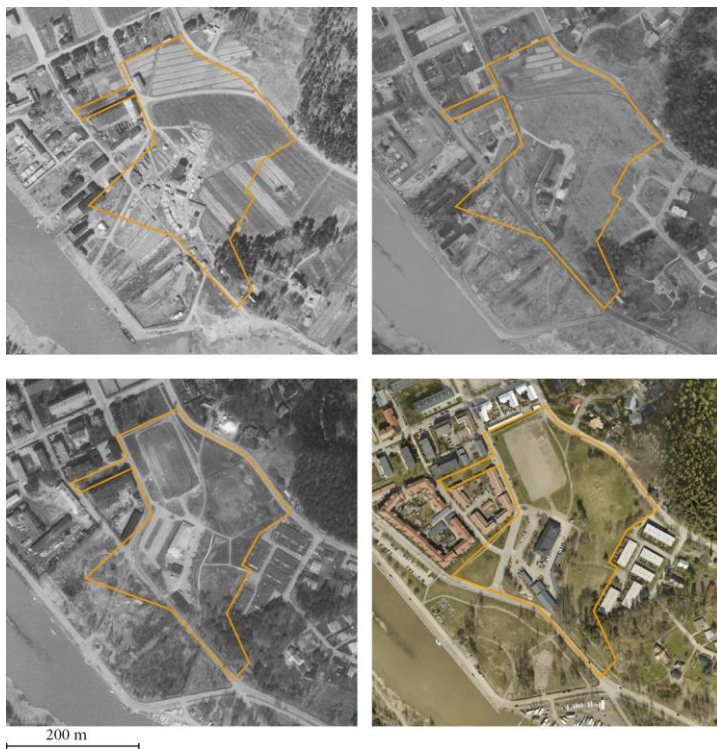
Diket för torrläggning av grönområdet ligger vid gränsen mellan Ånashallens depå och grönområdet. Diket rinner via Strandgatans diken till våtmarken vid ån. Diket har flyttats flera gånger och det har inte utvecklats bestående växlighet längs bäcken. Resten av områdets tidigare öppna diken är rörlagda.

Historik över områdesanvändningen

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

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

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



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

Den byggda miljön

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



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

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



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



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



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

Markägarförhållanden

Borgå stad äger hela planeringsområdet.

3.2 Planeringssituationen

Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.

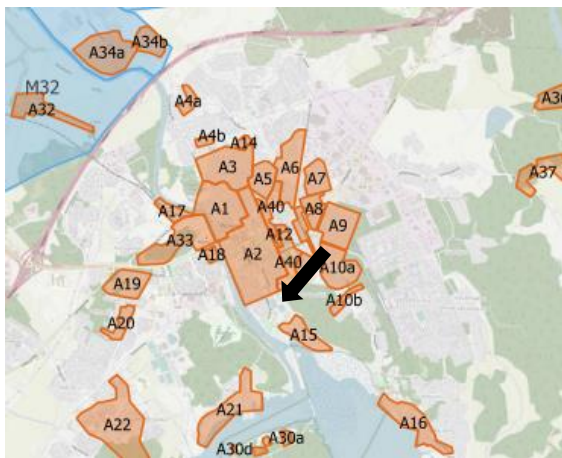
Landskapsplan

I Östra Nylands landskapsplan (godkänd 25.8.2020, vunnit laga kraft 13.3.2023) hör planområdet till utvecklingszonen för tätortsfunktioner. I landskapsplanen har området även angetts vara ett landskapsmässigt viktigt område med tanke på bevarande av kulturmiljöer eller landskap (Gamla stan i Borgå och den omgivande landskapsmässigt värdefulla stadsstrukturen).

Generalplan

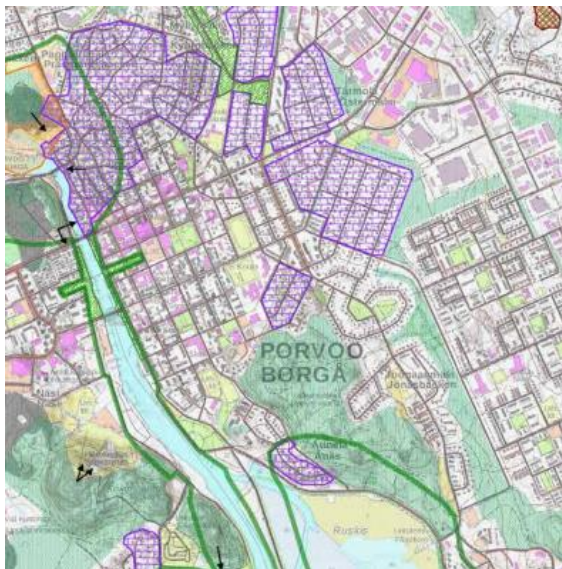
I delgeneralplanen för centrala områden i Borgå (15.12.2004) finns A (Bostadsområde) samt markområde som ska rengöras och istandsättas (snedrutigt), VL (Område för närrekreation) och PY (Område för offentlig service och förvaltning).

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



Utdrag ur avgränsningen av landskapsmässigt värdefulla kulturmiljöer, Kulturmiljöutredning för de centrala delarna i Borgå 2021. Den svarta pilen visar planeringsområdets läge. Av områden av intresse på landskapsnivå ligger Aunelabackens tallbevuxna ås nära planeringsområdet. Inga bebyggda områden av intresse på landskapsnivå avgränsas till planeringsområdet.

Det nedre kartutdraget är från en landskapsutredning som utarbetades för den nya delgeneralplanen för de centrala områdena. Avgränsningen av landskapsmässigt värdefulla områden har anvisats med en klargrön linje. Till de värdefulla områdena hör Borgå ådal samt Ruskis och Tarkis områden i Aunela som separata områden.



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



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

Detaljplan

Det finns en detaljplan som är fastställd år 2003 när det gäller Ånashallen. I detaljplanen finns ett VL-område (Område för närrekreation) öster om Sjötullsgatan och norr om Ånashallen. Kvartersområdet vid Ånashallen är YU/TV, ett kvartersområde för byggnader för idrottsverksamhet och lagerbyggnader. Krav på bilplatser, 1 bp/150 m²-vy. Ånashallen är skyddad med sr-märkning i detaljplanen. Man har beviljats undantagstillstånd för rivning av hallen på grundval av dess dåliga skick.

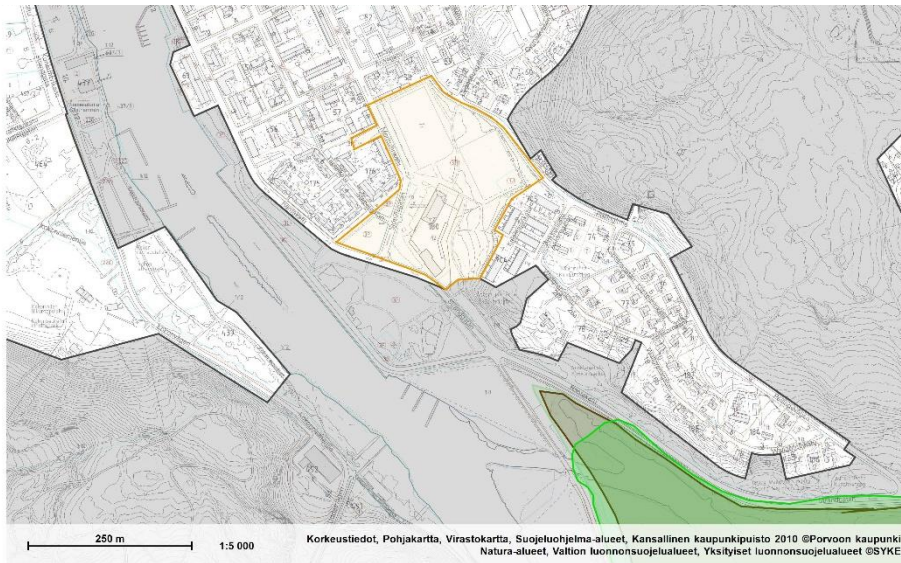
För idrottsplanerna gäller detaljplanen från år 1985 där området mellan Sjötullsgatan och Pellingevägen är VL-område (Område för närrekreation). Områdets östra och nordöstra gräns hör till detaljplanen för Aunela från år 1972. P-området är en park och Upl-området en boll- och lekplan. Området som blir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

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

Nationalstadspark

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

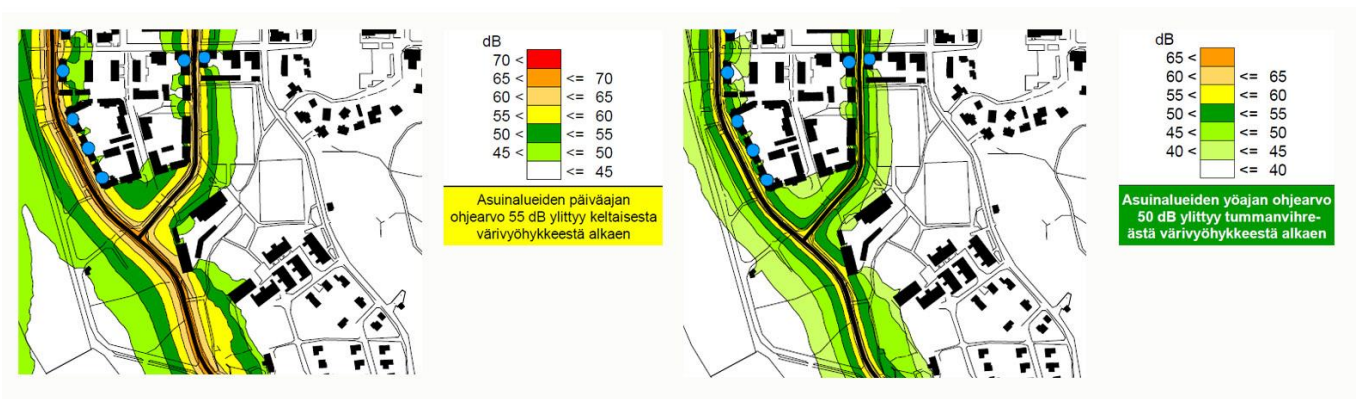
Den nationella stadsparkens gränser är markerade med grått och Ruskis Natura 2000-område med ljusgrönt. Ruskis natur- skyddsområde är markerat med brunt och Kaupunginlahti-Stensbölefjärdens naturskyddsområde med klargrönt. Ej i skala.



Trafikbuller

I Borgås bullerutredning år 2013 uppskattade man bullernivåer för trafikmängderna år 2030. Enligt bullerutredningen når bullret längs Sjötullsgatan på dagtid planeringsområdet med högst 65 dB. Då riktas högst 65 dB mot fasaderna som ligger vid gatans gräns. På basis av detta ska A-ljudnivåskillnaden DLA som motsvarar plankravet vara minst 30 dB (65–35 dB) vid den aktuella fasaden. Med beaktande av beräkningsosäkerheten ± 2 dB, vore det att rekommendera att man fastställer 32 dB som A-ljudnivåskillnad DLA för den aktuella fasaden.

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



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

Trafik

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

Enligt beräkningen från år 2023 är den genomsnittliga trafikmängden 1050 fordon/dygn på Peltingevägen och 750 fordon/dygn på Sjötullsgatan. Trafikmängden på Strandgatan uppgick till 5 600 fordon/dygn.

Markgrund och grundvatten

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

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

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

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

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

Enligt statusrapporten förekommer det ingen sulfathaltig lera i området.

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

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

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

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

(Utredning 1)

Förorening

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

En undersökning av skadliga ämnen i marken i objektet Sjötullsgatan 5–7 (Ånäshallen) har genomförts år 2007. (Suomen IP-Tekniikka Oy) I undersökningen konstaterades förhöjda halter av arsenik, olja och PAH-föreningar i fastigheten. I jordmaterialet som fanns i betong-, tegel- och träavfallshögarna bland grunderna av byggnaden som revs i området konstaterades en halt av PAH-föreningar som överskred det högre riktvärdet. I samma prov konstaterades även en halt av oljekolväten som överskred det nedre riktvärdet. Halten var C₁₁- C₂₃-fraktioner 260 mg/kg C₂₄- C₂₉-fraktioner 800 mg/kg. I ytskiktet i det område som är under de täckta bilplatserna konstaterades en arsenikhalt på 12 mg/kg, som överskrider tröskelvärdet enligt PIMA-förordningen. Detta förorenade jordmaterial har förts bort från platsen år 2007. I objektets jordmaterial har i undersökningen inte konstaterats halter av skadliga ämnen som överskrider tröskelvärdet enligt PIMA-förordningen (eller det nedre riktvärdet).

I planeringsområdet har under planarbetet gjorts ytterligare utredningar 13–20.6.2022 (Utredning 2, Ramboll), och då borrades 12 undersökningspunkter och grävdes 15 provgropar med grävmaskin. Undersökningspunkterna placerades så att de jämnt täcker de områden som undersöks för att utreda situationen som helhet. Med hjälp av provgropsundersökningen kompletterades borrhingsundersökningen genom att provgroparna placerades så att de preciserar och begränsar de redan undersökta provpunkterna. Provgropsundersökningen möjliggjorde även exaktare observationer om eventuellt avfall i marken.

De prov som analyserades i laboratoriet valdes enligt provtagningsobservationer. I undersökningsproven som skickades till laboratoriet bestämdes de totala halterna av metaller (Sb, As, Cr, Cu, Pb, Ni, Zn, V), halterna av oljekolväten C₁₀-C₄₀, halterna av aromatiska kolväten (BTEX-föreningar) och oxygenater (MTBE, TAME, TAEE, ETBE, DIPE) samt halterna av PAH- och PCDD/F-föreningar. I vattenprovet bestämdes halten av oljekolväten C₁₀-C₄₀.

I objektet upptäcktes tydligt förhöjda halter av skadliga ämnen i fyra punkters områden samt avfallsobservationer gjordes i tolv punkter i samband med undersökningarna. I största delen av undersökningspunkterna konstaterades dessutom arsenikhalter på tröskelvärdesnivån. De motsvarar bakgrundshalten i området.

Vid undersökningspunkten P127, som ligger i området mellan Sjötullsgatan och åmynningens sandplan, konstaterades förhöjda halter av bly (15 000 mg/kg) samt antimon (1 600 mg/kg). De

förhöjda halterna av skadliga ämnen vid undersökningspunkterna bildar såväl en hälsorisk som en ekologisk risk, och detta ska beaktas vid ändringar av grävning och markanvändning. Dessutom rekommenderas det att gränserna för observationerna vid punkten hittas genom några borrhingspunkter eller provgropar i samband med fortsättningsplaneringen för att hitta gränserna för det jordmaterial som innehåller skadliga ämnen.

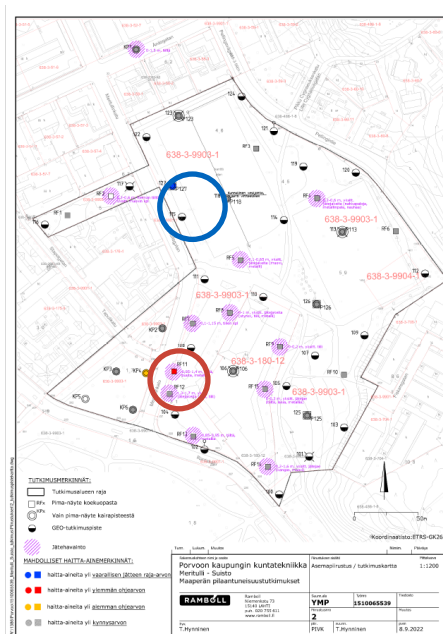
Vid undersökningspunkt RF11 i områdets södra kant konstaterades en förhöjd halt av zink samt i punkt KP4 en förhöjd halt av PAH-föreningarna. Dessa förhöjda halter konstaterades inte orsaka en förhöjd hälsorisk inom området i det nuvarande bruket där de ligger under existerande vägstrukturer. Likväl konstaterades det i punkt KP1 förhöjda halter av lätta kolvätefraktioner. Kolvätefraktionshalterna bildar inte en betydande risk för hälsa eller miljö i nuläget.

Enligt undersökningsresultaten är de förhöjda halterna av skadliga ämnen som konstaterats i undersökningsområdet begränsade i djupriktningen i ytskiktet av marken i djupet av 0,5...1,4 m från markytan. I dessa undersökningar kunde föroreningen som konstaterades i marken vid borrhingspunkt P127 dock inte gränsas i breddriktningen. Annars kunde provpunkterna som innehåller förhöjda halter av skadliga ämnen (RF4 och RF11) gränsas i breddriktningen med en exakthet som är tillräcklig med tanke på fortsatt planering.

Observationer av avfall gjordes i samband med provgropsgrävningen vid sammanlagt tolv punkter, med tyngdpunkten i det södra områdets centrala delar vid borrhingspunkterna.

Om jordmaterial som har konstaterats i fastigheten och som har halter av skadliga ämnen som överskrider tröskelvärdena enligt Srf 214/2007 grävs eller behandlas under byggarbetena, kan haltnivåerna begränsa mottagningen och den slutliga placeringen av jordmaterialen. Jordmaterial som innehåller skadliga ämnen över de nedre riktvärdesnivåerna enligt Srf 214/2007 ska enligt den nuvarande lagstiftningen behandlas som förorenad mark, och det krävs ett tillstånd för att gräva eller behandla den enligt MSL 136 §. Även avfallet i marken och placeringen av den i tillbörlig hantering ska beaktas i samband med grävandet.

Enligt de preliminära föroreningsresultaten förhindrar halterna av skadliga ämnen inte att området planläggs eller att markanvändningen omvandlas. De förorenade jordmaterialen ska beaktas vid tillståndsgivningen samt under arbetet vid schaktning, transport och slutlig placering. Skadliga ämnen ska avlägsnas i den omfattning som byggandet och den kommande användningen av området förutsätter.



Utdrag ur kartan från föroreningsundersökningen. (Utredning 2)
Mitt i den blå cirkeln ligger undersökningspunkt P127 och mitt i den röda cirkeln ligger undersökningspunkt RF11.

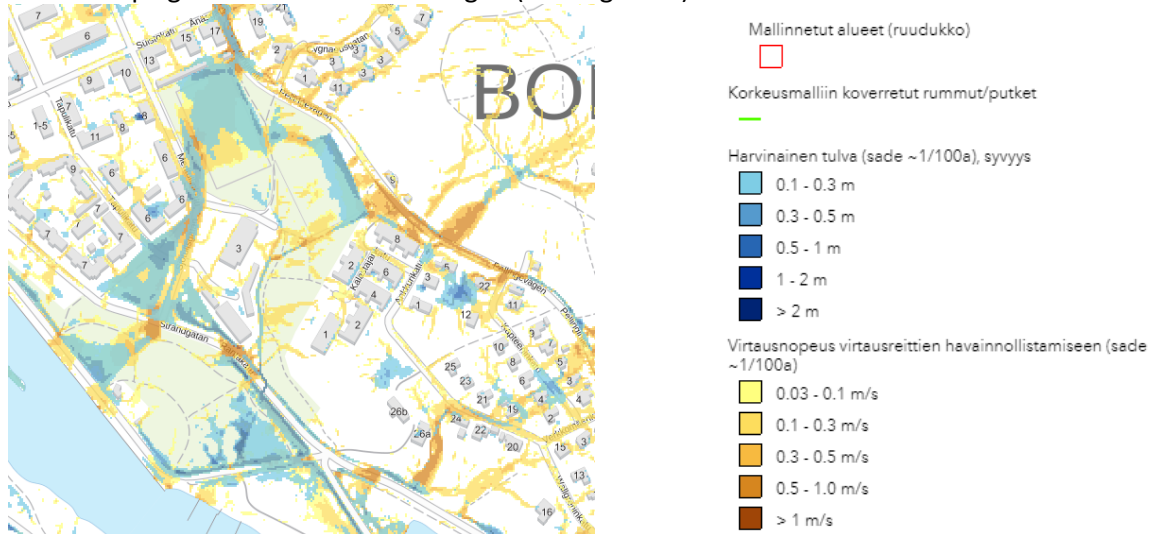
Avrinningsområde, dikessystem och översvämning

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



Bild: Dagvattenavlopp och öppna diken

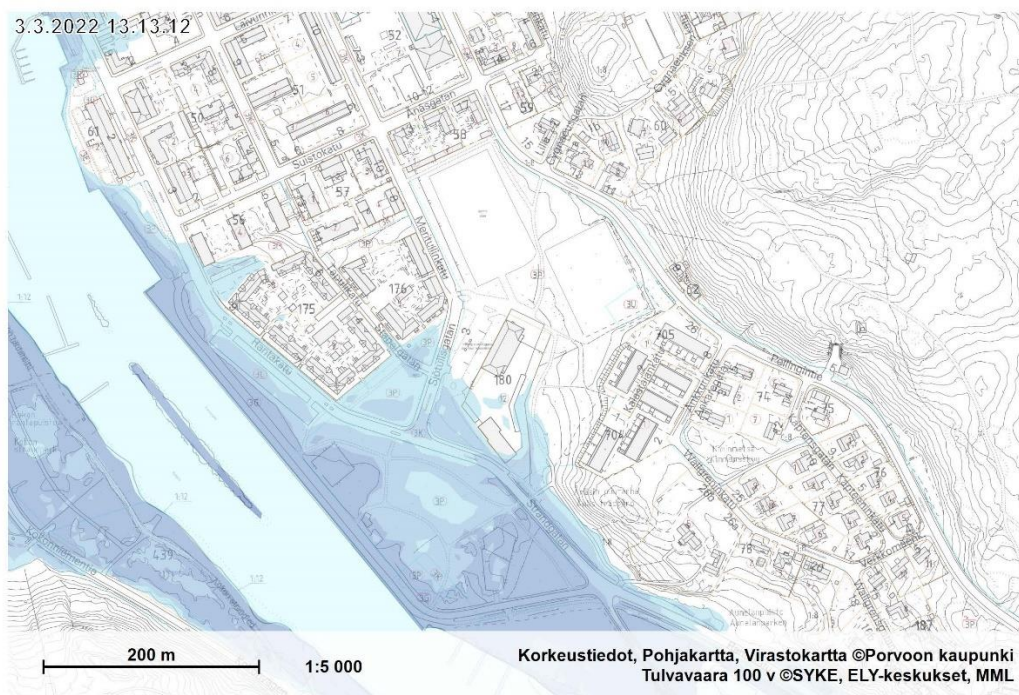
På de preliminära kartorna över pluviala översvämningar har man använt observationerna av den ovanliga pluviala översvämning orsakad av ösregn som upprepats cirka en gång per hundra år. Man bör observera att regnmängderna förväntas öka cirka 10 procent fram till slutet av detta århundrade på grund av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



Preliminär karta över pluviala översvämningar. Syke ver04.12.2018

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

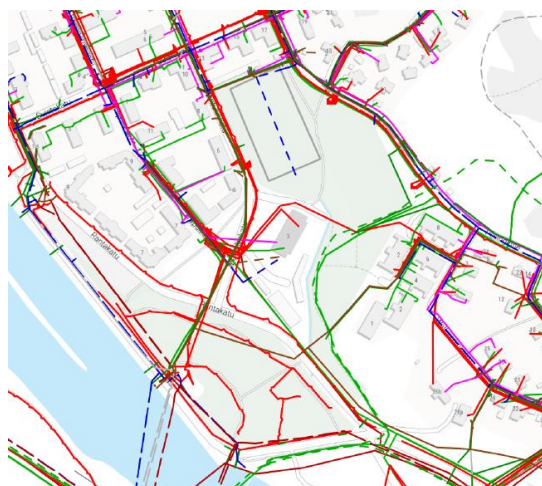
Havsvattenöversvämningens riskområden som upprepas 1/20 eller 1/100 år ligger nära varandra. Områdets främre delar och den existerande depåbyggnaden är utsatta för havsvattenöversvämning.



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

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

Tekniskt underhåll



Ledningskarta Keymap. Lantmäteriverket 2022

Området kan anslutas till kommunaltekniken. Vattenledningarna, avloppen och dagvattenledningarna går huvudsakligen längs de gator som avgränsar området samt i norra delen av sandplanen mellan Pellingevägen och Sjötullsgatan. I norra kanten av planeringsområdet finns en tomtanslutning för fjärrvärmeledning. I mittersta delen av planen finns en vattenledning och på norra sidan av Ånëshallen går en ellinje. I södra kanten av parken finns ett dagvattennät och ett spillvattenavlopp som går från Aunelabackens radhus.

Tjänster

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

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringsavdelningens åtgärdsplan för år 2024. Enlig stadens markpolitiska program är målet att säkerställa en tillräcklig tomtproduktion.

4.2 Inledande av planeringen och beslut om detta

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

4.3 Deltagande och samarbete

Intressenter

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

Anhängiggörande

Planeringen anhängiggjordes i planeringsöversikten år 2017.

Deltagande och växelverkan

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

Beredningen har gjorts i samarbete med Borgå vatten, Borgå Energi och de olika serviceområdena inom stadsutvecklingen, motionstjänsterna, lokalitetsledningen och sektorn för växande och lärande.

Grannarna informerades om planens framläggandet per brev. Allmänna interaktionstillställningar har ordnats under den tid planutkasten är framlagda för påseende, 14.12.2022, 26.10.2023 och 20.5.2024.

Åsikter som kommit in angående planutkastet, alternativ 1 och 2

Elva åsikter lämnades in. I nätenkäten lämnade sammanlagt 128 respondenter sina svar på åtminstone en av frågorna i enkäten. Den öppna frågan i slutet av enkäten fick 86 svar.

I de åsikter som kom in fann man att bostadsbyggnaderna var för höga för området. Respondenterna var oroade om ökande bilplatser, ökande trafik och trafikarrangemangen. Man ville ha mer omfattande markundersökningar för området och man var oroad över hållbarheten hos grannbyggnadernas grunder. Dessutom framförde man behovet av en ekonomisk granskning och marknadsundersökning. Man uppskattade områdets öppenhet och det aktiva bruket av Ånäsplanerna för motion. Daghemmet ansågs vara för stort och det ansågs orsaka trafikolägenheter.

Enligt invånarnas åsikter och de preliminära utlåtandena som kom in har tre nya planutkast utarbetats och de läggs fram för påseende. I dessa alternativ har man granskat möjligheten att placera daghemmet på Ånäsplanens plats och bevara gräsplanen samt letat efter en lösning för parkering i området som genomförs strukturellt samt sökt en effektivitet där det vore möjligt att förverkliga den strukturella parkeringen. I utkastsalternativ 3 presenteras även ett alternativ som inte baseras på strukturell parkering och där parkeringen har arrangerats på bostadstomterna.

En sammanfattning av åsikterna och beaktandet av dem i beredningen av de nya planutkasten beskrivs i beskrivningens fjärde bilaga.

Myndighetssamarbete

Det är inte fråga om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom. i MarkByggl som förutsätter myndighetssamråd. Vid samrådet mellan myndigheterna som hölls i planens inledningsskede konstaterade man att det inte är nödvändigt att ordna samråd mellan myndigheterna när planen framskrider. Utkastet och förslaget skickas till intressenterna för utlåtanden.

Inom miljöskyddet bestämdes tillsammans att man inte behöver anvisa separata e-lm områden i planen.

Preliminära utlåtanden om planutkastet om alternativ 1 och 2

Man fick åtta preliminära utlåtanden om planutkastet. I NTM-centralens utlåtande gavs anvisningar om fortsatt bearbetning av planen i bland annat följande saker. Medan förnyelsen av generalplanen pågår ska man ta hand om att detaljplanen anpassas till generalplanen som helhet och beakta generalplanens innehållsmässiga krav. I fråga om klimateffekterna ansågs det vara viktigt att man i den fortsatta planeringen säkerställer de hållbara trafikformernas attraktionskraft särskilt i fråga om daghemmet. En dagvattenutredning och en bullerutredning efterlystes i samband med förslagsskedet. Det önskades att beskrivningen skulle ha information om utnyttjande av gamla undersökningar av skadliga ämnen och saneringar. Alternativ 1 ansågs vara det naturligaste.

Borgå museum önskade att Biskopsgatan 15 skulle stanna på sin nuvarande plats. Alternativ 1 ansågs vara bäst för kulturmiljön.

Räddningsverket i Östra Nyland lämnade en kommentar angående beaktande av räddningsfordo-rens krav.

Sektorn för växande och lärande lyfte fram att planerna är i gymnasiernas och Lyceiparkens skolas bruk.

Borgås Elnät lyfte fram behovet av en parktransformator.

Enligt de kommentarer som lämnades in har beskrivningen kompletterats i fråga om generalplanen, konsekvensbedömningen och föreningen samt i fråga om bruket av planerna och dimensioneringen av den nya planen. De nya utkastplanerna har kompletterats med beaktande av de

kommentarer som framförts. Utredningarna kompletteras i förslagsskedet i fråga om buller, dagvatten och räddningsscheman.

4.4 Mål för detaljplanen

Kommunens målsättningar



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

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

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

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

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

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

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

Den arkitektoniska kvaliteten styrs av bygganvisningarna.

HÅLLBAR UTVECKLING

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

Målsättningar som härrör från planeringsläget

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

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

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

Spelplanerna är viktiga för skolor och fritidsbruk. Som en följd av att spelplanutrymmet minskar kan närområdena få behov av att utveckla idrotts- och fritidsaktiviteter till exempel i strandparken

och på Jonasbacken. Gällande större planer finns det ersättningsplaner och möjligheter till att bygga nya planer i Kokons idrottsområde.

4.5 Detaljplanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem

Till en början utarbetades två utkastsalternativ om detaljplaneändringen. Alternativen skiljer sig från varandra sett till den norra områdestätheten och parkeringen.



Alternativ 1 till vänster och alternativ 2 till höger.

BOSTADSKVARTEREN

Alternativ 1

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

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

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

I västra kanten av planeringsområdet ligger ett kvartersområde för radhus eller kopplade småhus. Byggnaderna placeras i slutningen en nivå under de befintliga byggnaderna. Vyerna öppnar sig

mot bollplanen och ådalen. Kvartersområdets byggnadsrätt är cirka 2 420 m²-vy och effektivitet $e \approx 0,39$. Byggnaderna har två våningar.

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

Alternativ 2

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

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

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

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

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

På Ånëshallens plats föreslås en ny spelplan. Den existerande servicebyggnaden som ligger i Strandgatans riktning kan bevaras i spelplanens service i parkens södra del. Byggnaden ligger dock på en översvämningbenägen plats och ingen ny byggnad borde byggas på platsen, om den existerande byggnaden rivs.



Alternativ 3, 4 och 5

Alternativ 3

I utkastalternativ 3 är kvarterseffektiviteten av byggandet cirka $e \approx 0,9$ i det norra bostadskvarteret. Det finns 12 100 m²-vy byggnadsrätt. Byggnaderna är mellan två och fyra våningar höga. Parkeringen placeras huvudsakligen på det stora parkeringsområdet i kvarterets norra kant.

Daghemmet har placerat vid Pellingevägen och daghemmets parkering i ett separat LPA-kvarter.

Till kvarter 57 har lagts till en bostadsbyggnad med tre våningar, som är 1 100 m²-vy stor.

Vid kanten av parken har man placerat huset som avsetts att flyttas från Biskopsgatan 15.

Byggnadsrätten i kvartersområdet som anvisats för boende och affärslokaler är sammanlagt 13 200 m²-vy, varav 600 m²-vy är affärslokaler.

Alternativ 4

I utkastalternativ 4 är kvarterseffektiviteten av byggandet cirka $e \approx 1,6$ i det norra bostadskvarteret. Det finns 16 000 m²-vy byggnadsrätt. Byggnaderna är mellan tre och fem våningar höga. Biskopsgatan 15 kan placeras i kvarteret på Sjötullsgatan.

Längs Pellingevägen och i södra delen av planeringsområdet har placerats två våningshustomter, varav en har ett och den andra två våningshus med fyra våningar. Vart och ett av våningshusen har 1 800 m²-vy byggnadsrätt.

Parkeringen för bostadsbyggnaderna har koncentrerats i en parkeringsanläggning med en våning, som ligger i Pellingevägens riktning på den gamla gräsplanens plats. Körning till anläggningen sker från Pellingevägens sida. Parkeringsanläggningen placeras i sluttningen så att dess nedre del på parkens sida har en våning. På Pellingevägens sida är parkeringsanläggningens tak nära markens nivå. På parkeringsanläggningens tak placeras området nya motionsplan. Avståndet mellan bostadsbyggnaderna och parkeringen är cirka 50–150 meter.

Daghemmet har placerats på den plats där Ånëshallen, som ska rivas, nu ligger.

Den totala byggnadsrätten för bostads- och affärsbyggnader i området är 21 400 m²-vy.

Alternativ 5

I utkastalternativ 4 är kvarterseffektiviteten av byggandet cirka $e \approx 1,6$ i det norra bostadskvarteret. Det finns 16 000 m²-vy byggnadsrätt. Byggnaderna är mellan tre och fem våningar höga. Biskopsgatan 15 kan placeras i kvarteret på Sjötullsgatan.

I södra delen av planeringsområdet har placerats en våningshustomt. Där finns två våningshus med fyra våningar. Dessa våningshus har sammanlagt 3 600 m²-vy byggnadsrätt.

Parkeringen för bostadsbyggnaderna har koncentrerats vid Pellingevägen i en parkeringsanläggning med fyra våningar. Körning till anläggningen sker från Pellingevägens sida. Avståndet mellan bostadsbyggnaderna och parkeringen är cirka 50–250 meter.

Motionsplanen har placerats på den nuvarande gräsplanens plats.

Daghemmet har placerats på den plats där Ånëshallen, som ska rivas, nu ligger.

Den totala byggnadsrätten för bostads- och affärsbyggnader i området är 19 600 m²-vy.

Daghem

Daghemmet placeras i alternativ 1, 2 och 3 vid Pellingevägen. Det skapas som ett betydande element för stadsbilden i slutet av Fredsgatans södra del och en ny märkesbyggnad för Sjötullstorget.

I alternativ 4 och 5 placeras daghemmet på den plats där Ånëshallen, som ska rivas, nu ligger. I denna lösning får daghemmet en stadsbildmässigt betydande position som en byggnad som avgränsar ådalen. Med tanke på annan markanvändning är det flexiblast att placera daghemmet på Ånëshallens plats, eftersom de existerande planerna i det fallet kan bevaras i bruk längre.

I alla alternativen har daghemmet anvisats 3 000 m²-vy byggnadsrätt.

Daghemmets och radhusens parkeringsplats ligger i planeringsområdets västra del mellan Pellingevägen och Ånäspan i alternativ 1 och 2. Daghemmets parkering har placerats i ett LPA-område som delas med radhuskvarteret i alternativ 1. I alternativ 2 har en del av daghemmets parkering placerats i LPA-området mellan Stapelgatan och Strandgatan. I alternativ 3 finns parkeringen i ett eget LPA-område. I alternativ 5 och 6 söder om tomten.

Daghemsbyggnadens form och ställning i stadsrummet är viktiga för områdets helhetslösning. I utkastsalternativen har det presenterats modeller som skiljer sig från varandra och som kan preciseras under fortsatt planering.

Bollplanen

Den nya bollplanen som föreslås byggas på Ånëshallens plats ersätter de nuvarande idrottsplanerna i alternativ 1, 2 och 3. Man lät göra en tilläggsutredning om bollplanens storlek och genomförbarheten av bollplanen. I den plats som har anvisats i planen går det att genomföra en bollplan på 63 x 45 meter, och på den ena sidan av den finns det plats för några löpbanor och på den korta sidan en liten trappformad läktare. Bollplanens storlek möjliggör uppdelning av den mellan två motionsgrupper. Bollplanen kan även användas som bobollsplan i juniorstorlek.

Det är möjligt att placera utegymutrustning i kanten av planen och i parken för att öka motionsmöjligheterna utomhus. Det är möjligt att bevara den år 2008 byggda depåhallen i idrottssektorns bruk. Byggnaden ligger dock på en översvämningbenägen plats och ingen ny byggnad borde byggas på platsen, om den existerande byggnaden rivs.

Alternativt kan byggnaden rivas och bollplanen eller det övriga friluftsområdet kan utvidgas närmare Strandgatan. Idrottsplanens parkeringsplatser kan anvisas både i närheten av depåbyggnaden på Sjötullsgatan och i parkområdet på norra sidan av Sjötullsgatan. Om man inte vill använda dessa platser, finns det parkeringsplatser för dem som använder planen även annanstans i närområdena.

I alternativ 4, där planen placeras på parkeringsanläggningens tak är bollplanens storlek 63 x 45 meter och planens maximistorlek 82 x 65 meter. Det är möjligt att dela planen i två delar.

I alternativ 5 har bollplanen placerats på den nuvarande gräsplanens plats. Planens maximistorlek är 82 x 65 meter.

Material och grund

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

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

Trafik

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

Konsekvenser för samhällsstrukturen

Planen gör samhällsstrukturen tätare, eftersom den placeras i anslutning till bebyggda områden och stöder sig på befintliga tjänster. Lösningalternativen för detaljplanens utkast skapar förutsättningar för ett bostadsområde för cirka 250–420 invånare.

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

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

Konsekvenserna för samhällsstrukturen är mycket lika i alternativ 1 och 2. Den största skillnaden är invånarantalet, som är störst i alternativ 4 och minst i alternativ 3. I alternativet 3 lämnas det mest omfattande grönområdet i områdets södra del.

Konsekvenser för stadsbilden

ALTERNATIV 1 OCH 2

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

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

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



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

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

Bilderna från den motsatta stranden har tagits betydligt högre än på marknivån. På marknivån syns de nya byggnaderna inte bakom de gamla. Se även s. 33.

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

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

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

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

Sett från den motsatta stranden skiljer sig det nya området inte särskilt mycket från stadsbilden.



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



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



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



MAALISKUU KLO 18.00 / MARS KL. 18.00



KESÄKUU KLO 15.00 / JUNI KL. 15.00

ALTERNATIV 3, 4 och 5

Förändringarna i gatuvyerna har granskats med hjälp av stadens sova 3d-modell och fotografier på det nuvarande läget.

Stadsbilden i området förändras i alla lösningarna. Daghemmet bildar en kant för ådalen, om det placeras på den nuvarande Ånäshallens plats. Det norra kvarteret kompletterar stadsstrukturen och förenas i gränserna för det kvarter som ligger mellan Strandgatan och Sjötullsgatan. I alternativ 4 och 5 bildar våningshusen i planeringsområdets södra kant sin egen helhet. Grönområdet placeras mellan våningshuskvarteren som förbindelse mellan Pellingevägen och Strandgatan.

I alla alternativen är det möjligt att bevara den separata nyare depåbyggnaden på södra sidan av Ånäshallen, men byggnaden betjänar inte nödvändigtvis bollplanen särskilt bra i alternativ 4 och 5.

Byggnaderna är högre än grannkvarterens byggnader. Höjdskillnaderna jämnas av sluttningarna omkring planeringsområdet. På Jonasbackens sida placeras småhus på sluttningens kanter och på Aunelabackens sida radhus.

Enligt skuggeffektsanalysen är skuggeffekten på grannarna på Jonasbackens och Aunelabackens sida som störst på vårvällarna särskilt i alternativ 4 och 5. Även de redan befintliga byggnaderna orsakar skugga. Under sommarmånaderna uppstår det knappt någon skuggeffekt alls som når grannarna. Skuggeffektanalysen finns i bilaga 5 i beskrivningen.

Parkeringen som ska byggas i området är placerad på flera olika parkeringsområden i alternativ 3. Stora parkeringsområden på marknivå är element som försämrar stads- och landskapsbilden. Man har strävat efter att minska parkeringens landskapsmässiga effekter i planområdet med hjälp av planterade områden.

I alternativ 4 finns parkeringen i en parkeringsanläggning som är ovanpå jorden. På grund av höjdskillnaden mellan Pellingevägen och Sjötullsstråket ligger anläggningen nästan på marknivån sedd från Pellingevägens sida. Från parkens sida är byggnaden en envåningsbyggnad. För att förebygga skadliga landskapsmässiga påverkningar måste man ägna särskilt uppmärksamhet åt behandlingen av parkeringsanläggningens väggytor och eventuella planteringar som kommer framför väggarna, om detta utkastsalternativet väljs till fortsatt utveckling.

I alternativ 5 placeras parkeringen huvudsakligen i en koncentrerad parkeringsanläggning i Pellingevägens krök. Läget förutsätter högklassig behandling av fasaderna, eftersom byggnaden i stadsbilden blir slutvyn när man ser den från Fredsgatans riktning.

Biskopsgatan 15 kan placeras i området i alla alternativen. I alternativ 4 och 5 kunde placeringen vara vid Sjötullsgatan.

Sett från den motsatta stranden skiljer sig det nya området inte särskilt mycket från stadsbilden.



Alternativ 3, 4 och 5

Byggnaderna syns gula mot Jonasbacken bakom strandkvarteret. Deras höjd skulle vara på ungefär samma nivå som våningshuset vid korsningen mellan Änäs-gatan och Stapelgatan, som syns i bildens högra kant.



De tre översta bilderna av modellen har tagits i fågelperspektiv. Bilden på alternativ 4 längst ner har tagits på marknivån. På denna höjd urskiljs byggnaderna alltså inte nämnvärt bakom strandkvarteret på den motsatta stranden.





Planer som anpassats till stadsmodellen. Uppe till vänster alternativ 3 och till höger alternativet 4 och till vänster i mitten alternativ 5 när man tittar söderut från Fredsgatan.

I alternativ 4 urskiljer sig ett våningshus i Pellingevägens krök och i alternativ 5 en parkeringsanläggning. Bilden längst ner visar nuläget.





Planer som anpassats till stadsmodellen. Uppe till vänster alternativ 3 och till höger alternativ 4 och till vänster i mitten alternativ 5 när man tittar söderut från Sjötullsgatan. I alla alternativen ligger byggnaderna i gatans riktning och är i samma storleksklass som de befintliga byggnaderna. Vid gatan kan även placeras byggnaden som ligger på Biskopsgatan 15 och som avses flyttas. I alternativ 4 och 5 urskiljer sig daghemmet som en röd byggnad i slutet av vyn.

Bilden längst ner visar nuläget.





Planer som anpassats till stadsmodellen. Uppe till vänster alternativ 3, till höger alternativ 4 och till vänster i mitten alternativ 5 när man tittar från Strandgatan mot Sjtullen. Daghemmet urskiljer sig som en röd byggnad i alternativ 4 och 5. I alternativ 3 i slutet av vyn syns den blåa byggnaden som flyttats från Biskopsgatan. Bilden längst ner visar nuläget.



Konsekvenser för ekologisk hållbarhet och klimatet

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

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

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

För klimatpåverkans del är trafikökningen som det stora daghemmet kommer att producera betydande och lösningen stöder inte koldioxidsnålhet eller stadsstrategins mål för hållbara färd sätt enligt planens mål. De stora centraliserade enheterna är inte längre närtjänster, vars användning skulle kunna baseras i tillgänglighet med lätt trafik. En betydande mängd av nya stora daghems anslutningstrafik består av biltrafik. Förutom utsläpp och buller som trafiken producerar kan även trafikstockning försvaga trafiksäkerheten, om inte verksamheten och precisare trafikarrangemang

planeras noggrant så att det lämpar sig för platsen. Omfattande parkeringsområden är problematiska landskapsmässigt och för grönstrukturen fortgång. I planen strävar man efter att minska trafikens skadliga klimatpåverkan genom att strama åt dimensioneringen av daghemmets parkering. Dessutom bygger man bra anslutningar för gång- och cykeltrafik i området och ingången ska vara lättillgänglig även med cykel. Det vore önskvärt att betydande tjänster även i framtiden skulle vara tillgängliga med kollektivtrafik, vilket inte går att lösa med detaljplanen. Det är möjligt att utveckla servicenivån för Pellingevägens kollektivtrafik utan att Sjötullens detaljplan hindrar det. I alternativ 4 och 5, där daghemmet har placerats där Ånashallen, som kommer att rivas, nu står, är det sannolikt lite lättare att arrangera biltrafiken. Om daghemmet placeras på denna plats kan det dock i någon mån öka utsläppen från bygget, eftersom gårdsbygget kan förutsätta höjningar och stabilisering samt en omsorgsfullare sanering av områdets smutsighet och förorening. Å andra sidan borde utsläppen för denna del även jämföras med utsläppen från bygget av den nya planen och i fråga om daghemmet även med de trafikutsläpp som orsakas av de nuvarande tjänstestäl-lena.

Byggande är en betydande producent av växthusgaser. Utsläppsmängden under byggandet kan påverkas med de material som används. Trä är det mest gynnsamma materialet för att hindra klimatuppvärmningen. Träbyggande producerar koldioxidlager för området. Träbyggande skapar mindre utsläpp än betongstrukturer. I samband med statusrapporten bedömde man koldioxidavtrycket som grundläggningen orsakar och möjligheten till att påverka det. Enligt utredningen bör grunden i området göras med pålar. Vanligtvis motsvarar koldioxidavtrycket för mark- och basbyggandet samt grunderna cirka ¼ av husbyggnadsprojektets utsläpp. Koldioxidavtrycket för grunden kan minskas genom att kräva användning av koldioxidsnål betong vid pålningen. Andra metoder som lyfts fram i utredningen, som man kan påverka med planläggningen, är att främja återvunnet material i anläggningsarbetet och därigenom minska den miljöförstöring som orsakas av anskaffning av jordmaterial. Utvecklingsarbetet kan utföras genom att begränsa användningen av utsläppsintensiva material och testa olika slags nya produkter.

En betydande del av den byggda miljöns koldioxidutsläpp skapas under användningen, varför man kommer att kräva bästa möjliga energieffektivitetsklassificering för byggnaderna. Man får inte bygga källare i byggnaderna, vilket minskar behovet av koldioxidintensiva betonglösningar. Markbaserade parkeringslösningar minskar betongförbrukningen. Nackdelen är att parkeringen då använder en betydande del av områdets landareal. Man strävar efter att minska parkeringsområdenas skadeverkningar med bestämmelser om dagvattenhantering och vegetationszoner kopplade till områdena. Strukturella parkeringslösningar som baserar sig på betongstommar är kolintensiva men då de placeras ovanpå marken förutsätter de inte betydande grävande i området. Samtidigt möjliggör de också, och i fråga om genomförandet även förutsätter, en tillräckligt effektiv markanvändning.

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

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

Med tanke på klimatförändringen gynnar alla planutkastalternativen mer koldioxidsnåla byggnadslösningar än vad som är sedvanligt, ökar bostadsantalet i ett stadsområde som nås av kollektiv- samt gång- och cykeltrafik, utnyttjar den befintliga infrastrukturen, samt styr mot användningen av cirkulära ekonomilösningar och förnybara energiformer. Den mest betydande skillnaden skapas i områdets effektivitet. Det mer effektiva alternativet erbjuder en cirka 77 procent större byggnadsrätt för bostadsbygge och ett större invånarantal. Utsläppen som orsakas av infrastruktur, basbyggande eller sanering av jordmån är alltså betydligt mindre per invånare i det mer

effektiva alternativet. Effektivare lösningar medför även flera invånare i närheten av tjänsterna. Kostnaderna, koldioxidutsläppen samt utmaningen i genomförandet i fråga om de effektivare lösningarna ökas betydligt av genomförandet av strukturell parkering. Av dessa är alternativ 4 särskilt utmanande. I detta alternativ borde parkeringen i sin helhet genomföras proaktivt.

Konsekvenser för naturmiljön och landskapet

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

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

Vid anpassning till klimatförändringen är det viktigt att beakta översvämningsrisken och översvämningshanteringen i extrema förhållanden. För att beakta översvämningsriskerna i området har man förutsatt dagvattenhantering på gårdarna samt förbjudit byggandet av källare.

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

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

Detaljplaneutkastens förhållande till generalplanen och nationella mål för områdenas markanvändning

Generalplanen har beskrivits i punkt 3.2 Planeringssituationen i beskrivningen

I detaljplanearbetet har man undersökt en lösning, där man genom att granska placeringen av detaljplanens kvartersområden för boende och offentliga tjänster kan hitta bättre förutsättningar för byggandet när det gäller jordmånens bärkraft, hanteringen av översvämningsrisken och utvecklandet av landskapsbilden.

I alternativ 1, 2 och 3 skulle flyttandet av spelområdet till PY-kvarteret i generalplanen bredda och stärka det öppna landskapsrummet som ån definierar. I alternativ 4 och 5 placeras daghemmet enligt generalplanen i PY-området och bestämmer kanten av det bebyggda området i förhållande till ådalen.

Kvartersområdet som har reserverats för bostadsbygge flyttas i generalplanen från området som har anvisats till bostadsbyggande, den nuvarande Stapelparkens plats, till området mellan de

redan byggda kvarteren och Aunela område. Områdena lämpar sig för bygge bättre än den låglänta parken och bygget i de presenterade lösningarna koncentreras i de redan byggda kvarteren. Landskapsutrymmet förblir enhetligt och det nya bygget har en naturlig plats i kanten av den öppna platsen.

Det öppna landskapsutrymmets gränser, förbindelsen mellan grönområdena och grönområdets gräns mot Ruskis naturområden kan enligt planlösningarna stärkas genom att man utvecklar en naturenlig parkaktig lundzon längs diket och strandflatans fyllningsjord.

Detaljplaneutkastan anpassar sig bra till generalplanens helhet i fråga om såväl grönområdena som kvartersområdena. Grönleden som går tvärs över planområdet från stranden till Pellingevägen är ett centralt tema i detaljplanen. Dessutom fortsätter parkområdet från ådalen till området mellan kvartersområdena. De genomför generalplanens mål men placeras på en lite annan plats än i generalplanen. Platsen som i detaljplanen har valts för grönområdena är landskapsmässigt mer imponerande och förmånligare med tanke på havsöversvämning. Lösningen iakttar innehållskraven som har ställts för generalplaner i 39 § i MarkByggL. Lösningen beaktar även kulturmiljöer som är värdefulla på landskapsnivå och värdefulla landskapsområden i utredningar som har utarbetats för den nya generalplanen.

I detaljplaneutkastan har det i enlighet med delgeneralplanen anvisats boende, offentliga tjänster och rekreationsområden i planeringsområdet. Placeringen av områden som är avsedda att byggas i detaljplaneutkastan avviker i liten omfattning men motiverat från lösningen i delgeneralplanen. Detaljplaneutkastan handlar om att precisera den markanvändningslösning som anvisas i delgeneralplanen. Detaljplanens planeringsområde gränsar till bostadsområden och rekreationsområden som har anvisats i delgeneralplanen. Den markanvändning som anvisas i detaljplaneutkastan begränsar inte genomförandet av den gällande delgeneralplanens mål i de omgivande områdena.

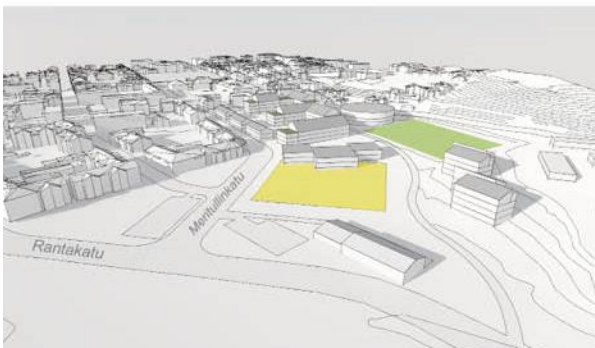
Målen med delgeneralplanen för de nya centrala områdena styrs av Borgå stads strategi. Enligt strategin skapas det i Borgå centrumområde och i dess närhet möjligheter att bygga nya bostäder för cirka 5 000 nya Borgåbor före 2030. Planläggning som gör Sjötullen tätare och ökar effektiviteten är en dellösning för att nå målen.

Planlösningen svarar på riksomfattande mål (statsrådets beslut 14.12.2017). Av dessa har man vid beredningen av planlösningen särskilt betonat följande:

- förutsättningar skapas för koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling som i första hand baserar sig på befintliga strukturer
- förutsättningar skapas för utvecklingen av närings- och företagsverksamhet samt den tillräckliga och mångsidiga bostadsproduktionen som befolkningsutvecklingen förutsätter
- gångtrafik, cykeltrafik och kollektivtrafik samt utvecklingen av kommunikations-, mobilitets- och transporttjänsterna främjas
- man förbereder sig för extrema väderfenomen och översvämningar samt klimatförändringens påverkningar
- man ser till att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreationsbruk och att grönområdenätverket är kontinuerligt

Beaktandet av målen beskrivs närmare under punkt Redogörelse för detaljplanen: Mål

Lösningarna i planeutkastan ska stöda de riksomfattande målen för områdesanvändningen



Massmodellerna av alternativ 1–5. Från vänster till höger övre raden alternativ 1 och 2, raden i mitten alternativ 3 och 4, raden längst ner alternativ 5. Spelplanen är grön och daghemmets gårdsområde är gult.

Konsekvenser för trafikförhållandena i området

Enligt stadsinfras trafikplanering skulle mängden personbilar i trafiken öka med cirka 290–520 fordon per dygn som en konsekvens av boendet, om antalet nya invånare uppgår till 250–450. Den ökade trafik som daghemmet för med sig uppskattas till cirka 550 fordon per dygn, om 50–70 procent av barnen lämnas och hämtas med bil.

Trafiken fördelar sig till Pellingevägen och Sjötullsgatan. Mängdmässigt har ökningen ingen betydande konsekvens på belastningen av gatunätet i centrum. Lokalt uppstår konsekvenser i alternativ 1–3 särskilt på Pellingevägens sida, där största delen av daghemmets angöringstrafik är belägen. I alternativ 4 och 5 belastas Pellingevägen av köranslutningen för den strukturella parkeringen. Om daghemmet placeras på Ånashallens plats delas trafiken till daghemmet mellan Strandgatan och Sjötullsgatan.

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

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

Sociala konsekvenser

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

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

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

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

Genomförandet av planlösningen på ett högkvalitativt sätt kan ha positiva effekter på stadsnaturen och skapa förutsättningar för att skapa ett grönskande offentligt rum utomhus, som alla stadsbor har åtkomst till

Daghemmets lokaler kan erbjuda området vissa nya tjänster förutom dagvård, om lokaler som lämpar sig för kvällsbruk byggs i lokalerna.

Effekterna på motionsplaner och -möjligheter

Alla planalternativen minskar utrymmet för spelplanen i området. Under planläggningsarbetet lät man dock göra en utredning om den nya planens storlek. Utrymmeslösningarna för planerna har

beskrivits i kapitel 4.5 i avsnittet Bollplanen. Under planläggningsarbetet ordnades växelverkan med skolorna och motionstjänsterna. En sådan plan som har planerats ansågs vara tillräcklig för skolornas behov. Då planen skulle vara belagd med konstgräsmatta, är dess användningstider dessutom lämpligare med tanke på skolornas arbetstider än den nuvarande gräsplanens. Skolornas motionsmöjligheter kan stödjas även till exempel med ett utomhusgym som byggs i samband med eller i närheten av planen. Sådana lösningar är även i andra motionerarens bruk.

Om motionsplansyta i fritt bruk minskar, kommer det att leda till ökat bruk av planerna i de andra områdena. Det är möjligt att skol- och invånaranvändarnas behov ska beaktas bättre i de andra planerna i centrum och i Kokon. Till exempel en fulldimensionerad bobollsplan borde placeras i Kokons område. Dessutom blir man eventuellt tvungen att i fråga om planerna i centrum övergå till ett bokningssystem för att användningsgraderna av planerna ska kunna jämnas ut och tider delas till alla skolor.

Bedömning av ekonomiska konsekvenser

Bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna har gjorts i samarbete med stadens olika sektorer. Uppskattningarna om intäkter och utgifter baserar sig på kostnadsuppskattningar som har gjorts utgående från genomförda objekt. Jordmånens kvalitet och förorening är de mest betydande riskfaktorerna som trots de omfattande utredningarna kan betydligt påverka genomförbarheten och priset.

I Sjtullen-Ånäs-området har man uppskattat värdet på DP-tomternas byggnadsrätt vara 300–370 euro/m²-vy. Om områdets byggnader byggs med stöd från Ara, blir tomternas pris 185 euro/m²-vy. (År 2024)

I alternativ 1 skulle försäljningsinkomsterna för tomterna kunna vara cirka 4,1 miljoner euro och i alternativ 2 cirka 5,7 miljoner euro. I alternativ 3 är försäljningsinkomsterna för tomterna cirka 3,6 miljoner euro, i alternativ 4 är de 7,5 miljoner euro och i alternativ 5 är de 6,9 miljoner euro. De ovan nämnda intäkterna har uppskattas så att objekten genomförs som så kallad fri finansiering. Med tanke på byggandet av området och en mångsidig bostadsfördelning är målet dock att även placera hyresbostäder som stöds av Ara i området. Om till exempel hälften av bostäderna är hyresbostäder som stöds av Ara, skulle intäkterna vara 75 procent av den avkastning som tabellen visar. Byggandet skapar mer arbete i staden och på lång sikt kan man se att det nya bostadsområdets nya invånare och fastigheter för med sig skatteintäkter till staden.

De största kostnaderna uppstår av att genomföra den strukturella parkering som hör till alternativ 4 och 5. Centraliserad parkering förutsätter att ett parkeringsbolag grundas. Staden borde sannolikt satsa på objektet betydligt redan innan de första objekten blir färdiga och senast i det skede då kvarter 58 blir färdigt, då bilar inte längre kan förvaras i kvarterets eventuella tidiagre obyggda tomter. Att flytta idrottsplanen ovanpå parkeringsanläggningen förutsätter att lösningen ska genomföras på en gång. Trots att parkeringsanläggningen i alternativ 4 är effektiv som envåningsbyggnad, medför dess stora yta ytterligare kostnader till genomförandet.

Planen medför tätt och kompletterande byggande som stöder sig på befintliga tjänster. Utgifterna för gator, torg och parker består av kostnader för byggarbeten som planeändringen medför till dess områden. Gatunätet finns huvudsakligen, endast Sjtullsgatans södra ände saknar trottoar och cykelväg. Andra objekt som behöver byggas är torget som skapas vid Pellingevägen och förbättringen av parkförbindelserna, utvecklingen av dagvattenhanteringen samt mera planteringar i grönområdena.

Vatten- och avloppsnät samt elnät och fjärrvärme finns i området och de kräver endast små ändringar. Fjärrvärmelinjen som kommer from Stapelgatan till Ånashallen behöver förnyas. Vid Sjtullsstråket förbereder man sig för en ny parktransformator.

Den förorenade jorden ska saneras i samband med byggandet. Kostnaderna som uppstår av saneringen av förorening varierar enligt hur många jordskärningar eller markfyllningar bygget kräver i de olika alternativen. Kostnaderna påverkas kraftigt av huruvida staden bestämmer sig för att förbygga tomterna och avlägsna ytjorden från hela planområdet innan tomterna säljs. Kostnadskalkylen för avlägsnandet av alla tröskelvärdesjordar och jord med avfall före försäljningen är cirka 2,1 mn €. Det är möjligt att betydligt spara i iståndsättningskostnaderna om man i samband med förbyggandet endast iståndsätter områdena till den nivå som markanvändningen enligt planen förutsätter och köparna av tomterna ansvarar för avlägsnandet av så kallad tröskelvärdesjord och jordmaterial med avfall som grävs på grund av byggandet, eller alternativt om man ingår ett avtal om kostnadsfördelning med byggherren och staden betalar kostnaderna för iståndsättningen i byggskedet enligt avtalet.

Byggandet på fastigheterna kan inledas när kommunaltekniken färdigställs.

Tabellen har en sammanfattning av effekter och de har åskådliggjorts med olika färger. Grön innebär enklaste genomförbarheten, finansiellt förmånligaste genomförbarheten, största avkastningen samt största invånarantalet. De röda alternativen är dyrare eller ger mindre avkastning och de gula ligger mellan dem. Jämförelse av alternativen i en tabell beskriver närmast styrkorna hos de olika alternativen. I beredningen av förslagsskedet för detaljplaneändringen kan man även välja en kombination av alternativen där man plockar de bästa delarna ur olika lösningar.

EFFEKTER	ALTERNATIV 1	ALTERNATIV 2	ALTERNATIV 3	ALTERNATIV 4	ALTERNATIV 5
BYGGNADSRÄTT, BOENDE M ² -VY	13 800	15 500	12 100	21 400	19 600
INVÅNARANTAL	280	310	240	430	390
INTÄKTER BERÄKNADE INKOMSTER 300–370 EURO/ENLIGT M ² -VY	4,1 mn €	5,7 mn €	3,6 mn €	7,5 mn €	6,9 mn €
UTGIFTER (moms 0%) GATU-, PARK- OCH INFRA- BYGGANDE	<ul style="list-style-type: none"> Gatu- och parkbyg- gande, vattenförsörjning fjärrvärme el 	<ul style="list-style-type: none"> Gatu- och parkbyg- gande, vattenförsörjning fjärrvärme el 	<ul style="list-style-type: none"> Gatu- och parkbyg- gande, vattenförsörjning fjärrvärme el 	<ul style="list-style-type: none"> Gatu- och parkbyg- gande, vattenförsörjning fjärrvärme el 	<ul style="list-style-type: none"> Gatu-, motions- och parkbyggande vattenförsörjning fjärrvärme el
UTGIFTER (moms 0%) FÖRORENAD JORD RIVNING AV ÅNÄSHALLEN	2,1 mn € 0,6 mn €	2,1 mn € 0,6 mn €	2,1 mn € 0,6 mn €	2,1 mn € 0,6 mn €	2,1 mn € 0,6 mn €
UTGIFTER(moms 0%) MOTIONSPLATS	0,72 mn €	0,72 mn €	0,72 mn €	0,3–0,5 mn €	0,3 mn €
UTGIFTER (moms 0%) PARKERING	Stapelparken allmänt LPA	Stapelparken allmänt LPA	Stapelparken all- mänt LPA	6,5 mn €	4,56 mn €
UTGIFTER (moms 0%) DAGHEM	11,2 mn €	11,2 mn €	11,2 mn €	11,2 mn €	11,2 mn €
DAGHEM .. (Kostnadskalkyl base- rad på daghemmet Skogsstjärnan)	• Byggande är möj- ligt efter att pla- nen fastställs	• Byggande är möj- ligt efter att pla- nen fastställs	• Byggande är möj- ligt efter att pla- nen fastställs	• Byggande är möj- ligt efter att pla- nen fastställs • Förutsätter att parkdepån flyttas och Ånäshallen rivs • Det mest flexibla läget med tanke	• Byggande är möj- ligt efter att pla- nen fastställs • Förutsätter att parkdepån flyttas och Ånäshallen rivs • Det mest flexibla läget med tanke

				på annan markanvändning	på annan markanvändning
IDROTTSPLAN	<ul style="list-style-type: none"> • På Ånashallens plats • Jordskärningar och markfyllningar • Förutsätter att parkdepån flyttas och Ånashallen rivs 	<ul style="list-style-type: none"> • På Ånashallens plats • Jordskärningar och markfyllningar • Förutsätter att parkdepån flyttas och Ånashallen rivs 	<ul style="list-style-type: none"> • På Ånashallens plats • Jordskärningar och markfyllningar • Förutsätter att parkdepån flyttas och Ånashallen rivs 	<ul style="list-style-type: none"> • Avtal behövs om ansvars- och kostnadsfördelningen • Dyr 	<ul style="list-style-type: none"> • Byggnad är möjligt efter att planen fastställs på den plats där den nuvarande gräsplanen ligger
PARKERING	<ul style="list-style-type: none"> • Att genomföra LPA-områdena i bolagsform utmanande • I Stapelparken möjlighet till allmänt LPA-område 	<ul style="list-style-type: none"> • Att genomföra LPA-områdena i bolagsform utmanande • I Stapelparken möjlighet till allmänt LPA-område 	<ul style="list-style-type: none"> • Parkering på tomterna lätt att genomföra • Landskapsmässigt utmanande • I Stapelparken möjlighet till allmänt LPA-område 	<ul style="list-style-type: none"> • Förutsätter att en p-anläggning byggs samt ett p-bolag grundas. Staden delaktig genom motions-tjänsterna. • Landskapsmässigt bra lösning 	<ul style="list-style-type: none"> • Förutsätter att ett p-bolag grundas

Mängden byggnadsrätt är direkt proportionell med området avkastningar och invånarantal. Mängden byggnadsrätt har inte värderats i tabellen utan färgjämförelsen har gjorts enligt invånarantalet. I fråga om invånarantalet är betoningen på ett område med över 300 invånare. Ett större invånarantal kan även på lång sikt producera mer skattinkomster från området. Beskattningsutfallet påverkas dock även av bostadsfördelningen och invånarnas inkomstnivå, och det är således inte helt proportionell med invånarantalet.

I fråga om utgifterna på grund av området borde man i kostnadseffektivitetskalkylerna räkna antalet jordskärningar som görs på grund av byggandet i förhållande till iståndsättningsmålen för de olika planalternativen samt utgående från resultaten uppskatta de olika tomternas kostnadsansvar på det sätt som är bäst för varje projekt. I alla alternativen ligger kostnaderna för elnätet, vattenförsörjningen och fjärrvärmens på ungefär samma nivå. Den nuvarande infrastrukturen betjänar i fråga om dem huvudsakligen bra och de nya kostnaderna är små. Till exempel fjärrvärmens kostnader är cirka 50 000–70 000 euro beroende på alternativet.

I kostnaderna för placeringen av motionsplatsen uppstår det betydliga skillnader i vilken slags modell som används vid genomförandet, om motionsplatsen byggs ovanpå den strukturella parkeringen. Om den byggs på Ånashallens plats höjs kostnaderna av de jordskärningar och markfyllningar som behövs. I alternativ 5 är motionsplatsen förmånligast, om den genomförs markbaserat på den nuvarande gräsplanens plats.

Strukturell parkering är dyr, men den hjälper öka byggnadsrätten och lösningen kan anpassas till miljön landskapsmässigt. En strukturell parkeringsanläggning i flera nivåer är likväl dyrare än parkering på marknivå, men dess genomförbarhet är mer sedvanlig. Även denna lösning ökar möjligheterna till effektivare byggande i området. Borgå har endast få erfarenheter om att genomföra anläggningsparkering i ett omfattande projekt, och man borde söka en bra modell för genomförandet. Även i sådana lösningar där parkeringen placeras i separata LPA-kvarter på marknivå ska man leta efter en fungerande avtals- och genomförandemodell för den.

I fråga om daghemmet har kostnaderna uppskattats vara desamma i alla alternativen. Uppskattningen baserar sig på genomförandekostnaderna för Västra Åstrandens nya daghem och den kostnadsförhöjning som har skett efter det. När det gäller daghemmet påverkas tidtabellen för genomförandet av tidtabellen för flyttandet av gröndepon vid Ånashallen. För att daghemmet skulle kunna bli färdigt år 2028 borde byggnaden ha rivits och tomten sanerats senast 2026.

Projekttidtabellerna beror i hög grad på de beslut som fattas om driftsekonomin och investeringarna i fråga om rengöringen av jordmånen.

Läget på den gamla Ånashallens plats är dock flexiblast med tanke på annan markanvändning och trafiken.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

Beskrivningen av detaljplan kompletteras i förslagsskedet.

5.1 Planens struktur

Dimensionering

Kvartersområden

Rekreatiomsområden

Gatuområden

Tjänster

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

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

5.2 Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet

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

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

5.3 Områdesreserveringar

Kvartersområdena

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

Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet är förlagt till två kvarter. I alternativ 1 och 2 finns det i kvarteren våningshus med markeringen A, kopplade småhus med markeringen ap och kopplade småhus och radhus med markeringen AP. I alternativ 3, 4 och 5 har boendet anvisats till kvarteret med markeringen A. Kvartersområde för bostadshus och AK Kvartersområde för flervåningshus. I utkastsskedet har antalet bostäder inte begränsats.

Daghemmets tomt

Daghemmet är placerat i ett kvartersområde för allmänna byggnader (YL). I alternativ 1–3 har daghemmet placerats vid Pellingevägen och i alternativ 4 och 5 på Ånäshallens plats. Daghemmets parkering och angöringstrafik är i första hand placerade i LPA-kvartersområdet. I samband med gatuplaneringen kan det utredas om man även kan placera platser för angöringstrafik längs gatorna. Byggnadsrätten för daghemmet är 3 000 m²-vy i alla alternativen. Daghemmets parkering finns på en separat LPA-område eller en separat tomt.

LPA-kvartersområdena

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

I alternativ 1 och 2 har det i LPA-kvartersområdet (705) anvisats en riktgivande placering för AP-kvartersområdets centraliserade insamlingssystem för avfall.

I alternativ 3 har ett separat LPA-kvarter vid Pellingevägen reserverats för daghemmet.

I alternativ 4 ska en bollplan genomföras på LPA-kvarterets tak.

Övriga områden

Gatuområden och parkering

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

I alternativ 3–5 har Sjötullsgatan gjorts något bredare i den södra änden för att genomföra de nya gatuarrangemangen.

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

Placeringen av parkeringslösningarna har beskrivits i planutkastsalternativen.

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

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

Rekreatiomsområden och friluftsled

Områdena kantas av en park (VP) och i södra änden av Sjötullsgatan placeras i alternativ 1–3 ett område för idrottsverksamhet (VU). I alternativ 4 placeras motionsplatsen på taket på den byggnad som är reserverad för parkering i LPA-kvarteret och i alternativ 5 ligger VU-området på Pellingevägens nuvarande gräsplans plats.

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

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

Servitut

I området mellan Sjötullsgatan och Pellingevägen finns ett servitut för vattenförsörjningens nätverk. I områdets södra del finns ett servitut för vattenförsörjningens nätverk som löper från Fiskaregatan till Strandgatan.

Detaljplanebestämmelser som främjar hållbar utveckling

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

I betongstrukturerna förutsätts användning av koldioxidsnål betong.

Huvudmaterialet i byggnaderna i området ska vara trä.

Borgås grönkoefficient-verktyg och naturräknare ska användas i området.

5.4 Konsekvenser av planen

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

5.5 Störningsmoment i miljön

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Beteckningarna och bestämmelserna visas på plankartan.

5.7 Namnbestånd

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

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggnadssättet styrs med bygganvisningar, som godkänns tillsammans med detaljplanen. Byggnadsanvisningarna upprättas i samband med beredningen av planförslaget. En separat anvisning från staden används för infiltrering och fördröjning av dagvatten. Anläggning av grönområden styrs med Grönkoefficient-verktyget.

Genomförande och tidsplanering

Målet är att inleda byggandet av nödvändig kommunal teknik under år 2026. Byggandet kan inledas tidigast år 2027. Målsättningstiden för daghemmet är år 2028.

Att genomföra daghemmet förutsätter att Ånäshallen ska rivas, jordmånen saneras och depofunktionerna placeras annanstans, om daghemmet placeras på Ånäshallens plats. Vid Pellingevägen är genomförandet av daghemmet inte bundet till annat byggande i Ånäshallens område.

Uppföljning av genomförandet

Byggnadstillsynen övervakar genomförandet av byggandet.

I Borgå 24.4.2024

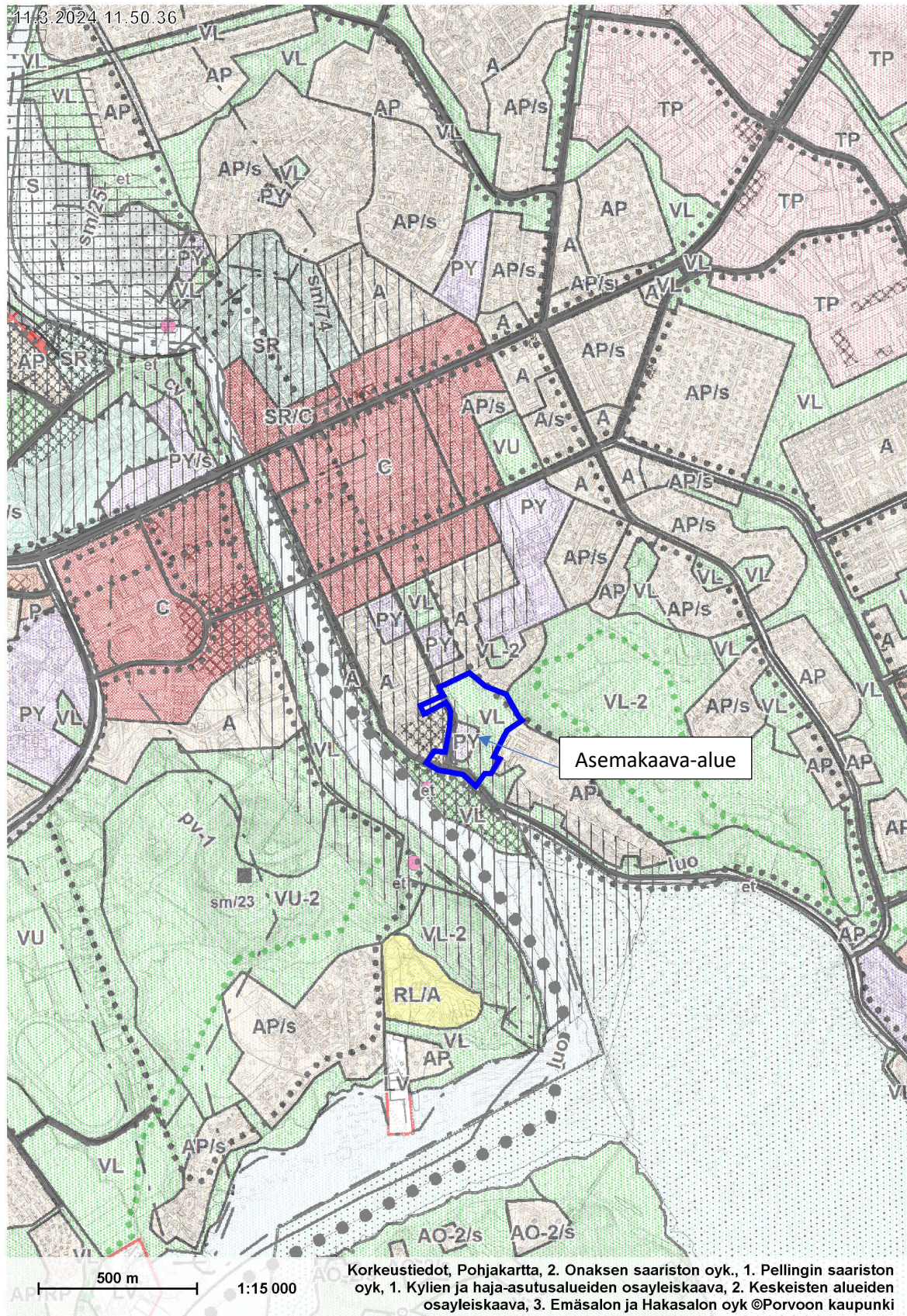
Ansvariga för beredningen av planen har varit Anne Rihtniemi-Rauh, planläggningsarkitekt Luca De Gol, planeringsassistent Christina Eklund, delaktighetsplanerare inom stadsutvecklingen Mikko Nikkanen och detaljplanechef Emilia Saatsi.

Beredningen har gjorts i samarbete med Borgå vatten, Borgå Energi och de olika serviceområdena inom stadsutvecklingen, motionstjänsterna, lokalitetsledningen och sektorn för växande och lärande.

Emilia Saatsi
detaljplanechef

Jarkko Lyytinen
stadsplaneringschef







DP 527

Deltagande- och bedömningsplan

Detaljplan 527 Sjtullen–Ånäs
Borgå, stadsdel 3, detaljplaneändring, 24.4.2024

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

INNEHÅLL

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

1 PLANERINGSOMRÅDE

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

Områdets totala yta är cirka 6,14 hektar.

2 BAKGRUND TILL PROJEKTET

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

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

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

3 MÅLET MED PLANERINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

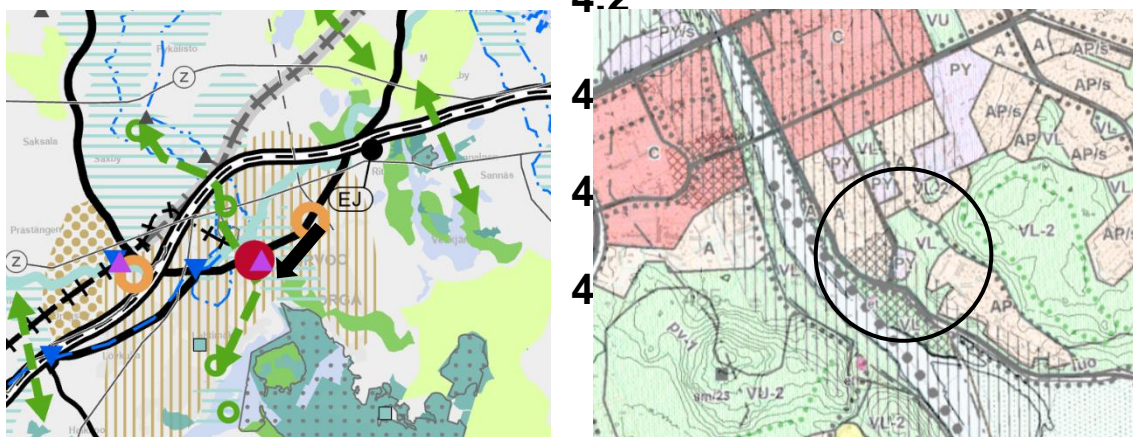
HÅLLBAR UTVECKLING, vi främjar energieffektivt och hållbart byggande genom att beakta stadens koldioxidneutralitetsmål. Vi stöder valet av koldioxidsnålt byggande och undersöker möjligheten till lösningar med cirkulär ekonomi på området. Vi stöder val och lösningar för hållbar vardagspendling som stöder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

4 UTGÅNGSUPPGIFTER

4.1 Landskapsplan

Landskapsplan

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



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

4.7 Generalplan

Generalplan

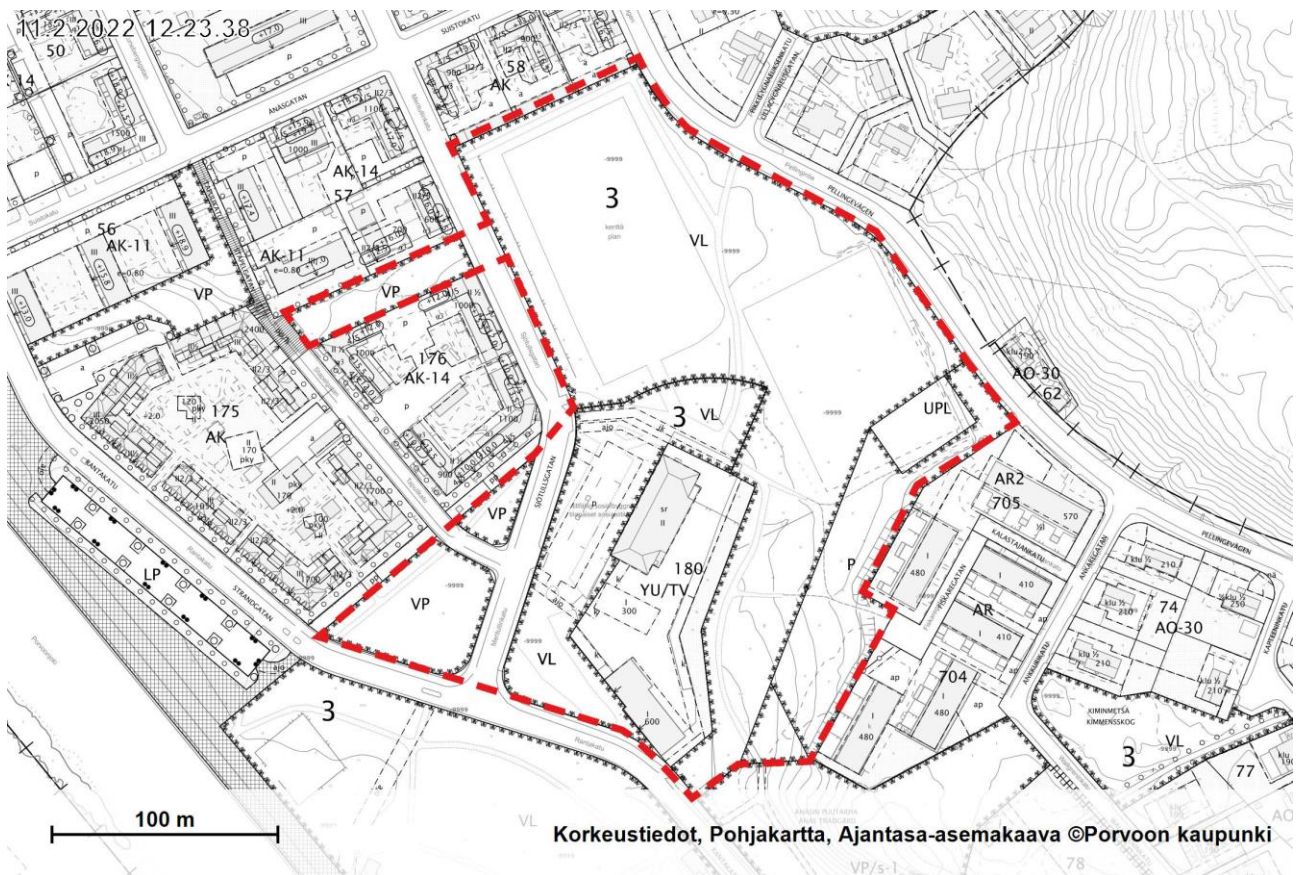
I delgeneralplanen för centrala områden i Borgå (15.12.2004) finns A (Bostadsområde) samt markområde (snedrutigt) som ska rengöras och istandsättas, VL (Område för närrökreation) och PY (Område för offentlig

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

4.8 Detaljplan

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

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



4.9 Ägarförhållanden

Området ägs av Borgå stad.

4.10 Invånare och arbetsplatser

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

4.11 Byggnadsbestånd

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

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

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

4.12 Naturmiljö och landskap

VÄXTLIGHET

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

LANDSKAP OCH NATUR

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

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

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

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

Mellan Strandgatan och Pellingevägen löper en parkgång tvärs över grönområdet.

Grönområdenas betydelse framhävs för funktionell idrottsanvändning och genomfartsmöjlighet.

4.13 Kommunalteknik

Området har anslutits till kommunaltekniken.

5 GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

Följande utredningar har eller ska utarbetas för området:

1. Grundläggande utredning av marken, Ramboll, 2022
2. Utredning av föroreningsgrad, Ramboll, 2022
3. Utredning av motions- och idrottsplatser, Ramboll 2023
4. Utredning av dagvatten, utreds vid behov i framställningsfasen
5. Utredning av buller, utreds vid behov i framställningsfasen

6 DE MEST CENTRALA KONSEKVEN- SERNA AV PLANLÄGGNINGEN

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

- konsekvenser för samhällsstrukturen
- konsekvenser för stadsbilden
- konsekvenser för ekologisk hållbarhet och ur klimatsynvinkeln
- konsekvenser för naturmiljön och landskapet
- konsekvenser för trafikförhållanden
- sociala konsekvenser

- ekonomiska konsekvenser

7 INTRESSEENTER

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

8 ORGANISERING AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

- **Planens bedömnings- och deltagarplan** publiceras i anknytning till när utkastet läggs fram.
- **Planutkastena** läggs fram på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) och på Borgå stads webbplats, www.porvoo.fi/sv, där man kan bekanta sig med materialen. Att planutkastet och det övriga beredningsmaterialet finns framlagda meddelas per brev till grannmarkägarna/-innehavarna och en utlysning läggs ut på stadens webbplats. Preliminära utlåtanden begärs om utkastet och parterna har möjlighet att framställa åsikter och delta i en webbenkät. Planutkastet presenterades för alla vid en öppen kvällstillställning i matsalen i Lyceiparkens skola 14.12.2022. Ett växelverkansmöte om planutkasterna har ordnats 26.10.2023. De nya planutkasterna kan diskuteras med beredarna 20.5.2024 kl. 17.30-18.30 under en planvandring som startar från Ånashallen.
- På basis av den inkomna responsen bearbetas planutkastet till ett **planförslag**. Förslaget och övriga plandokument läggs fram på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) och på Borgå stads webbplats, www.porvoo.fi/sv, där man kan bekanta sig med materialen. Om framläggningen meddelas per brev till planområdets markägare/-innehavare samt till grannmarkägarna/-innehavarna och en utlysning läggs ut på stadens webbplats samt i dagstidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä. Vi begär officiella utlåtanden om planförslaget. Kommunmedlemmar och parterna har rätt att göra en anmärkning om planförslaget. De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress underrättas om stadens motiverade ställningstagande till den framförda åsikten.
- **Meddelandet om att planen har godkänts** skickas till Nylands närings-, trafik- och miljöcentral samt till de som skriftligen begärt meddelandet och samtidigt uppgett sin adress. Ärendet utlyses även på stadens webbplats www.porvoo.fi/527-meritulli
- **Myndighetssamarbete**, en myndighetsförhandling om projektet har ordnats för inledningskedet 25.4.2018 med NTM-centralen och Borgå museum. Förhandlingar ordnas även med andra instanser om det anses föreligga behov för detta.

9 TIDSPLAN FÖR PLANLÄGGNINGS-PROJEKTET

Planen har inletts i samband med stadens planöversikt 2017.

Målet är att detaljplaneändringen blir färdig 2024. Den färdiga planen godkänns av stadsfullmäktige.

10 FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR

Borgå stad

Stadsplaneringen
PB
06101 BORGÅ

23

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

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

Planläggningsarkitekt
Luca De Gol
fornamn.efternamn@porvoo.fi

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

Datum 7.12.2022, 24.4.2024

Stadsplaneringschef
Jarkko Lyytinen

Detaljplan 527 Sjötullen

Framförande av åsikter när planen bereds (MBF 30 §)

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplan har varit framlagda för påseende enligt MBF 30 § under två alternativa perioder, 7–23.12.2022 och 2–20.1.2023, på servicekontoret Kompassen. Kungörelser har gjorts på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats. Grannarna meddelades per brev om att dokumenten fanns framlagda för påseende.

Åtta preliminära utlåtanden och kommentarer lämnades in om detaljplanen.

För ändringen av detaljplanen har det utarbetats tre nya planalternativ, som finns framlagda under tiden 24.4–30.5.2024.

Preliminära utlåtanden och kommentarer

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

NTM-centralen anser att målen för planen är goda. Därför är det viktigt att ovanstående frågor beaktas i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

I ändringen av detaljplanen har en stor del av området för närrekreation enligt delgeneralplanen anvisats för effektivt byggande (A-, AP- och YL-kvarter). Enligt 42 § i markanvändnings- och bygglagen kan detaljplanen i fall där generalplanen är uppenbart föråldrad av grundad anledning utarbetas eller ändras till sitt innehåll så att den avviker från generalplanens styreffekt. I sådana fall ska man dock se till att detaljplanen anpassas till generalplanens helhet och beakta vad som i 39 § föreskrivs om innehållskraven för generalplanen.

Klimatpåverkan har i utkastskedet beaktats på ett heltäckande sätt och uppmärksamhet har förtjänstfullt ägnats åt effektiva metoder för att dämpa påverkan. Metoderna ska beaktas även i den fortsatta planeringen av planen. NTM-centralen konstaterar att det effektivare alternativet är bättre ur klimatsynvinkel.

I utkastet till planbeskrivning konstateras på ett exemplariskt sätt även de brister i planen som hänför sig till de utsläpp som den ökade trafiken och bilplatserna orsakar. Som det konstateras i utkastet stöder dessa inte uppnåendet av målen för planen eller målen för hållbar mobilitet enligt stadens strategi. I utkastet har man dock väl beaktat främjande av hållbar mobilitet till exempel genom förbindelsen för gång och cykling som går genom parken. I den fortsatta planeringen ska det fortfarande säkerställas att olika former av hållbar mobilitet är så attraktiva som möjligt, särskilt i fråga om daghemmet.

I planens förslagsskede är det skäl att göra en dagvattenutredning. Hanteringen av dagvatten i området ska planeras som en helhet, och de områden som reserverats för fördröjning av dagvatten ska anges på en plankarta. I planbestämmelserna ska tilläggas att

dagvatten från parkeringsområden och kvartersområden för bilparkering ska ledas vidare via oljeavskiljare eller hanteras med en filtrerande metod som förbättrar vattnets kvalitet.

Till detaljplanen ska alltid fogas en uppdaterad bullerutredning när nivån inom planområdet enligt riktvärdena överskrids eller kan överskridas vid en grov granskning. I fråga om buller ska prognosåret för trafiken vara 2045 eller 2050, eller någon annan trafiksituation där trafikmängderna på gatorna är som störst under perioden 2022–2050. I bullerutredningen bör bullernivåerna utredas per alternativ vid byggnadernas samtliga fasader och på alla våningar.

Av planbeskrivningen framgår inte om gamla uppgifter från utredningar av skadliga ämnen i marken och om sanering som finns för området har utnyttjats. Detta är bra att förklara i planbeskrivningen.

I stadsbilden är VE 1 naturligare tack vare den lägre våningshöjden och öppenheten. Även de byggnadsytor som är placerade längs gatan i det norra kvarteret följer de befintliga byggnadernas placering och avgränsar till denna del på ett naturligt sätt gatuområdet i enlighet med den befintliga stadsbilden.

Rubriken för AP-föreskriften i VE 2 är kvartersområde för flervåningshus, vars beteckning är AK. Det är skäl att korrigera planbeteckningen så att den motsvarar den önskade planeringssituationen.

Beaktande av preliminära utlåtanden i den fortsatta beredningen

Man håller fast vid målen för planen i det fortsatta arbetet. I planbeskrivningen har detaljpanelösningens förhållande till generalplanen preciserats. Detaljplanen anpassas till generalplanens helhet i fråga om grönområden och kvartersområden. Den gröna rutten som går tvärs genom planområdet är ett centralt tema i planen, och från ådalen fortsätter parkområdet mellan kvartersområdena. Den genomför generalplanens mål, men placeras på en lite annan plats än i generalplanen.

Ett centralt tema i planlägningsarbetet är minimering av klimatpåverkan. Parkeringslösningar har undersökts vidare i förhållande till antalet invånare och bostäder i kvarteren samt grönmiljöns kvalitet. Hållbar mobilitet främjas av den centrala parken och cykelvägar längs gatan som ansluts till cykelvägnätet längs ån och gatorna. De garanterar god tillgänglighet till området och daghemmet från olika riktningar.

Utredningar av skadliga ämnen i marken och uppgifter om sanering har beskrivits i planbeskrivningen.

En noggrannare dagvattenutredning och dagvattenplan beställs i förslagsskedet.

Bullerutredningen görs i förslagsskedet om nivån enligt riktvärdena kan överskridas vid en grov granskning.

I det andra planutkastskedet har man undersökt bevarandet av spelplanen i området samt förhållandet mellan stadsbilden, byggandets effektivitet och alternativen för parkeringslösningar. Förbindelserna för gång- och cykeltrafik är desamma som i det första utkastskedet.

Försvarsmakten

Inget att anmärka om planutkastet.

Borgå museum

I bägge alternativen har inkluderats ett jugendhus som flyttas från Biskopsgatan 15, det vill säga från stadshusets kvarter, där det anvisas lokaler som betjänar området, till exempel ett kafé eller en restaurang. I bägge alternativen har daghemmet anvisats vid Pellingevägen och för idrott anvisas Ånäshallens område. Borgå museum påpekar att trots att stadshusets detaljplan tillåter flyttning av träbyggnaden på Biskopsgatan 15, bör man i första hand sträva efter att bevara byggnaden på sin nuvarande plats.

Borgå museum anser att alternativ 1 är bättre med tanke på kulturmiljön. Lägre våningshöjder passar bättre in i det övriga byggnadsbeståndet på området, och alternativet ger även mer rymlighet och öppnare vyer i den södra delen.

I fråga om det arkeologiska kulturarvet har museet inget att anmärka på planutkastet.

Beaktande av preliminära utlåtanden i den fortsatta beredningen

Flyttningen av huset på Biskopsgatan 15 undersöks fortfarande, trots att den bästa lösningen med tanke på byggnadsskyddet skulle vara att bevara huset på sin nuvarande plats. Detaljplanen för stadshusets tomt möjliggör en flyttning, och målet är att hitta en lämplig plats för byggnaden.

Sikten vid gatorna och åstranden har utretts ur fotgängarnas synvinkel. Höjden på bygandet på kvartersområdena påverkar inte fotgängarnas siktförbindelser längs gatorna eller från åns motsatta strand. Från åstranden syns de nya kvarteren mellan träden. Man får nästan ingen uppfattning om antalet våningar i byggnaderna i kvarteret från stranden, eftersom avståndet är stort och största delen av nybyggnaderna försvinner bakom strandkvarteren. Byggnaderna är i vilket fall som helst relativt låga framför den växande skogen på toppen av Jonasbacken och har ganska samma höjd som de nuvarande byggnaderna med tre till fyra våningar i kvarteren för flervåningshus i omgivningen.

I de nya utkastet har man undersökt olika alternativ för placering av parkeringsplatser och en ny plats för daghemmet.

Räddningsverket i Östra Nyland

I planeringen av planområdet ska kraven för räddningsfordon beaktas. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt planeringen av räddningsvägar, deras bärförmåga, det omgivande utrymmet och möjligheten till underhåll på platser som reserverats för fordon med skylift och på vägar som leder till dessa.

Beaktande av preliminära utlåtanden i den fortsatta beredningen

I förslagsskedet görs ett räddningsschema upp över planens situationsplan.

Sektorn för växande och lärande

I närheten av de nuvarande planerna ligger Lyceiparkens skola och Borgå gymnasium, med sammanlagt 650–700 elever, samt gymnasiet Linnankosken lukio, med över 600 elever. På området planeras ett daghem för 200 barn. På planområdet finns för närvarande två planer, där fyra grupper kan vistas samtidigt. Dessa planer används även för annan verksamhet, till exempel hundutställningar. I planerna finns en relativt liten gräsplan. I bästa fall blir två planer kvar i området. Om det bara finns en plan ska den vara tillräckligt stor och kunna användas av skolorna från augusti till november samt i april och maj.

Beaktande av preliminära utlåtanden i den fortsatta beredningen

Planerna är viktiga och därför har det i alla utkast reserverats en plan på området som är dimensionerad så att den lämpar sig för skolgymnastik. Planen är tillräckligt stor för olika aktiviteter och kan användas av olika grupper samtidigt. För att utreda den preciserade dimensioneringen av planen har det under beredningsskedet även utarbetats en separat utredning, som finns i utredningarna om detaljplanen. Utredningen har utarbetats i samarbete med idrottsväsendet, och lärarna och skolorna har hörts vid beredningen av detaljplaneändringen.

På Västra åstranden har ett evenemangsfält färdigställts, där de evenemang som tidigare ordnats på Ånäsplanen kan ordnas.

Hälsoskyddet

Det är skäl att skriva in ett radonsäkert byggsätt i de allmänna bestämmelserna i detaljplanen.

I fråga om byggnaden som ska flyttas och renoveras bör säkerställas att vistelse i den inte orsakar sanitära olägenheter.

Beaktande av preliminära utlåtanden i den fortsatta beredningen

I byggnadsskedet säkerställs i samband med förfarandet för byggnadstillstånd att byggnaden som ska flyttas är hälsosam och säker i enlighet med markanvändnings- och bygglagen.

En bestämmelse om radonsäkert byggande kan skrivas in i planen. Radonsäkert byggande styrs dock redan på ett bindande sätt i fråga om byggande på annat ställe, så att skriva in det i detaljplanen har ingen inverkan.

Borgå Elnät

På området ska reserveras plats för en parktransformator.

Beaktande av preliminära utlåtanden i den fortsatta beredningen

I detta skede anvisas inget EV-område för parktransformatorn för det tekniska utrymmet. Transformatorns placering utreds tillsammans med Borgå Energi i planförslagsskedet. Samtidigt utreds huruvida det behövs ett EV-område för parktransformatorn eller om

beslut om dess placering på grönområdet fattas i samband med planeringen av genomförandet.

Suomen erillisverkot Oy

Detaljplaneändringen påverkar inte affärsverksamheten för Suomen Erillisverkot Oy:s nätoperatörstjänster.

DETALJPLAN 527 SJÖTULLEN

FRAMFÖRANDE AV ÅSIKTER NÄR PLANEN BEREDS (MBF 30 §)

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplan har varit framlagda för påseende enligt MBF 30 § under två alternativa perioder, 7–23.12.2022 och 2–20.1.2023, på servicekontoret Kompassen. Kungörelser har gjorts på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats. Grannarna meddelades per brev om att dokumenten fanns framlagda för påseende.

Elva åsikter lämnades in med sammanlagt fjorton underskrifter.

För ändringen av detaljplanen har det utarbetats tre nya planalternativ, som finns framlagda under tiden 24.4–30.5.2024.

Sammanfattning av de mottagna åsikterna

I åsikterna fann man att de nya bostadsbyggnaderna var för höga för området. Av alternativen ansågs VE 1-lösningen med mindre byggande dock vara något bättre. Man önskade att det nya området ska vara lika effektivt och ha lika höga byggnader som närområdet. Ett önskemål var även att området inte ska byggas alls och att den skyddade Ånashallen inte ska rivas. I åsikterna framfördes även att separata parkeringsområden inte ska räknas in i kvarterseffektiviteten.

De som lämnade in åsikter oroade sig över huruvida antalet bilplatser ska räcka till och över trafikarrangemangen. Lösningen där bilplatserna placeras på separata kvartersområden upplevdes vara dålig. Man önskade även att genomfart inte ska vara möjlig på det parkeringsområde som anvisats mellan Sjötullsgatan och Stapelgatan, utan att man kör in endast från Sjötullsgatan. Det ansågs att den aktuella parkeringsplatsen ligger för nära byggnadernas fönster. I grannens åsikt framfördes även att den park där LPA-området anvisats i utkastet ska användas som reservväg för räddningsfordon. I åsikterna föreslogs att parkeringen anordnas strukturellt under de nya kvarteren och att laddpunkter för elbilar ska beaktas.

De som lämnade in åsikter ansåg att de föreslagna lösningarna får parkeringen och trafiken i området att stocka sig. Dessutom framhölls att trafikräkningarna från 2018 är för gamla, och stadsinfrastrukturen ansågs vara jävig i fråga om att bedöma ärendet.

I åsikterna misstänktes att det behövs mer omfattande markundersökningar på området för att utreda såväl grundläggningförhållandena som föroreningarna. Det uttrycktes även oro för huruvida grannbyggnadernas grunder ska hålla. I åsikterna framfördes ett behov av ekonomiska granskningar och av marknadsundersökningar.

I åsikterna framfördes att planeringsområdets grönområden och öppna landskap är särskilt viktiga med tanke på stadsbilden och stadsdelen som attraktionsfaktor. Dessutom efterfrågades en utredning om huruvida områdets fauna är hotad. De som lämnade in åsikter påpekade även att planerna i Ånäs används aktivt för motion och att de har betydelse för skolgymnastiken.

Daghemmet kritiserades för att vara för stort, och i synnerhet ansågs det trafikflöde och parkeringsbehov som det medför vara en olägenhet. Dessutom misstänktes att den kombinerade parkeringsplatsen som anvisats för daghemmet och radhusen ger upphov till störande trafik. Det föreslogs även att daghemmet ska placeras vid den nuvarande Ånashallen och på andra alternativa platser i staden.

I åsikterna uttrycktes även oro över huruvida man beaktat ett tillräckligt befolkningsskydd med tanke på närheten till den klippgrotta som försvarsmakten använder. Dessutom föreslogs det att området inte ska

vara tvunget att ansluta sig till fjärrvärme. I åsikterna ansågs det att servicen ligger långt från planeringsobjektet.

Beaktande av åsikterna i den fortsatta beredningen

Förtätning av området samt en föränderlig stadsbild

Stadens strategi, generalplan och planläggningsöversikt möjliggör en justering av detaljplanen i syfte att förtäta stadsstrukturen. Byggandet innebär nya bostäder och invånare nära servicen i centrum.

I alternativen i planutkastet har man försökt hitta en lösning där markanvändningens effektivitet är lämplig för stadsbilden. Utgångspunkten är å andra sidan att beakta behovet av bostäder nära servicen i staden, en tillräckligt effektiv markanvändning, oundvikliga kostnader till följd av den tidigare markanvändningen i området, förutsättningarna för klimatsmart mobilitet, byggandets energieffektivitet, vikten av högkvalitativa gröna närmiljöer för invånarna och skolornas behov av idrottsanläggningar. Eftersom allt byggande oundvikligen ändrar stads- och landskapsbilden, har man i alternativen i planutkastet och i de nya alternativen i utkastet som varit framlagda försökt hitta en modell där alla delområden beaktas i tillräcklig utsträckning.

I planbeskrivningen har man även bedömt hur väl det nya byggandet lämpar sig för miljön. I detta fall har det varit ändamålsenligt att räkna in även parkeringsområdena i effektiviteten för planeringsområdets kvarter, eftersom man på så vis kan beakta hela den areal som användningsändamålet kräver. Den faktiska effektiviteten för de intilliggande tomterna med flervåningshus varierar mellan 0,72 och 1,0. I alternativ 1 och 2 i planen varierar nybyggnationens effektivitet på tomterna mellan 0,74 och 1,6. Det hör till en stads natur att vara föränderlig, och på planeringsområdet finns inga sådana specialvärden som skulle motivera en mer ineffektiv markanvändning. Klimatperspektivet, en effektiv användning av den mark som anvisas för byggande och beaktande av lönsamheten leder i en riktning där kompletteringsbyggandets effektivitet är motiverad.

Även högre byggande kan på landskapsmässiga grunder och med god planering anpassas till platsen. I omgivningen finns redan flervåningshus med tre våningar och källare ovan jord. I stadsbilden motsvarar de byggande i fyra våningar. I den nya planen placeras byggnadsmassor med varierande höjd i kvarteren, så att man mellan delar med fler än tre våningar har utsikt över omgivningen från de högsta våningarna i byggnaderna i grannskapet. Lägre, gamla byggnader finns i omgivningen i Jonasbackens sluttning och på Aunelabacken, där de ligger cirka 4–10 meter högre än de nya kvarteren.

Den föreslagna ändringen i stadslandskapet passar in i Borgå ådals värdefulla landskap. De nya kvarteren med flervåningshus är en fortsättning på kvarteren med flervåningshus i den södra stadsdelen i empirestil, där man kan se olika stilistiska drag från byggande under flera årtionden. Genom planen möjliggörs nya kvarter för flervåningshus för vilka det ställs höga kvalitetskrav i fråga om arkitekturen och den gröna miljön.

I den fortsatta planeringen och detaljplanebestämmelserna kommer man särskilt att beakta dimensioneringen och materialanvändningen.

Det finns goda grunder för en förtätning i Ånäs som baserar sig på stadens tillväxt på ett så miljövänligt och hållbart sätt som möjligt. Ånäs är ett av de sista områdena där mer omfattande nybyggnation i närheten av centrum är möjlig, vilket innebär att det är tekniskt-ekonomiskt och stadsekologiskt sett motiverat att använda området så effektivt som möjligt. Kvarteren i Ånäs planeras inte på naturenliga

skogsmarker, utan de kvarter som byggs är i huvudsak placerade på spelplaner på fyllnadsjord, på det tidigare delvis förorenade industriområdet vid Ånëshallen med sina parkerings- och lagerområden. I planen bevaras även parken och en grön förbindelse mellan Strandgatan och Pellingevägen.

På de öppna grus- och gräsplanerna samt på ängsgräsmattorna i sluttningen har inga särskilda naturvärden eller landskapsmässiga värden konstaterats i de natur- och landskapsutredningar för generalplanen som gjorts åren 2020–2023. Ånëshallen och sandfälten, lagerområdena och containrarna omkring den bildar ingen grönska eller representativ stadsmiljö, även om de i huvudsak är öppna. I genomförandet av planen stöder en ändring av diket i mitten till en stadsbäck och mångsidiga planteringar en varierande stadsnatur. En sanering av marken förbättrar miljöns tillstånd.

I Ånäs är det möjligt att bevara en del trädbestånd på områden som inte är förorenade. Det planenliga Sjtöullsstråket och daghemmets gårdsområden bildar en park, som förenar Jonasbacken och åstrandens grönområden.

Mellan åstrandens kanten av Jonasbacken samt simhallen bibehålls en grön korridor i form av en parkliknande förbindelse för gång- och cykeltrafik, Sjtöullsstråket. I området finns för närvarande få trädbestånd. I planlösningen är det gröna stråket placerat i huvudsak på sin nuvarande plats, och vid den kan man beroende på alternativen bevara befintliga träd såsom lärkträd, ek, lönn och alm. En ekologisk skogskorridor från Jonasbacken till strandskogarna är belägen vid Ruskis, där stranden och skogen hör till nationalstadsparken.

Ånëshallen

Rivningstillstånd har sökts och beviljats för Ånëshallen. Ärendet avgörs inte genom den detaljplaneändring som nu bereds. Bevarandet av Ånëshallen har undersökts, men den gamla industribyggnaden är i för dåligt skick och har för mycket problem med inomhusluften för att kunna renoveras för användning som förutsätter att man vistas i den.

Parkering och trafik

De bilplatser som de boende behöver kan placeras på kvartersområden för bostadsbyggande eller på kvartersområden som reserverats för parkering på det sätt som detaljplaneutkastet anger. Ett arrangemang där parkering anvisas på till exempel ett LPA-område i ett annat kvarter är förenligt med markanvändnings- och bygglagen. Parkeringsnormen baserar sig på en helhet som bedömts gemensamt med stadsinfrastrukturen. Det totala behovet bedöms bland annat utifrån Finlands miljöcentralers statistiska uppgifter om bilägande. Den parkeringsnorm som föreslås för området ligger i linje med andra förtätande planer som gjorts upp för närområdena kring centrum.

Parkeringsplatsernas avstånd från byggnaden styrs inte längre av en förordning. Den tidigare anvisningen har hänvisat till lägenheternas huvudfönster, och avståndet har även då kunnat vara mindre än det åtta meter som nämns i åsikterna, om det inte finns fönster på första våningen.

En strukturell parkering under jord är inte möjlig på objektet på grund av den låga marknivån, grundvattnets ytnivå och de övriga målen för detaljplanen, såsom koldioxidnålhet samt hållbara och högklassiga grönskande gårdar. I de nya utkastalternativen har en strukturell parkering dock undersökts även för parkeringsanläggningar ovan jord, för att så lite markyta som möjligt ska upptas för parkering.

I fastigheterna placeras laddpunkter för elbilar i faser för genomförandeplanering på basis av aktuell lagstiftning och anvisningar.

Trafikdata baserar sig på stadens utredningar, och under beredningen av planen har en ny trafikräkning utarbetats. I enlighet med stadsutvecklingens organisationsstruktur producerar stadsinfrastrukturen utgångsdata och planer även för stadsplaneringens behov. Förfarandet är normalt och fungerar bra i fråga om planläggningen. Trafikdata har beskrivits närmare i planbeskrivningen.

Mark och föroreningar

I planläggningsfasen har en omfattande mark-, byggbarhets- och föroreningsundersökning gjorts av en känd konsultbyrå. På basis av undersökningen är det inte särskilt svårt att bygga på området. I planen anvisas byggnadsytor för byggande, och den som genomför byggnadsprojektet kan inte avvika från dem. När man bygger på förorenad mark och behandlar jordmaterial söks behövliga miljötillstånd och genomförandet följs upp. De föroreningar som finns på området har inte visat sig vara särskilt utmanande, utan baserar sig på tidigare markanvändning och tillvägagångssätt. Även om saneringen är arbetsam och dyr, är den enligt undersökningarna dock inte särskilt riskfylld i detta objekt. En allmän verksamhetsmodell är att staden sanerar de tomter som staden säljer. Även andra verksamhetsmodeller kan tillämpas, vilket minskar till exempel de transportutsläpp som saneringen och byggandet orsakar. För planeringen av byggnader och grunder utarbetas noggrannare markundersökningar i byggskedet i de områden där byggnaderna placeras. Vid pålning ska byggnadsentreprenören även beakta grannbyggnadernas grunder.

På områden med översvämningsrisk anvisas inte byggande.

Daghem och idrottsplan

Beslut om storleken på det daghem som eftersträvas fattas inom sektorn för fostran och utbildning. Placeringen av daghem har undersökts mycket, eftersom det i centrum är utmanande att hitta en plats för ett stort daghem med gårdar. Till exempel gräsplanerna bredvid simhallen är för små, och det finns skäl att spara dem för en eventuell utbyggnad av simhallen.

Trafikarrangemangen har undersökts tillsammans med stadsinfrastrukturen och preciseras i förslagsskedet. I fråga om trafikarrangemangen finns det information om daghem och trafikflöden av motsvarande storlek på Västra åstranden. Det nuvarande trafikflödet och den nya trafik som planen medför rymms enligt stadsinfrastrukturens utredningar i gatunätet.

Planerna är viktiga och därför har det i alla utkast reserverats en plan på området som är dimensionerad så att den lämpar sig för skolgymnastik. Planen är tillräckligt stor för olika aktiviteter och kan användas av olika grupper samtidigt. För att utreda den preciserade dimensioneringen av planen har det under beredningsskedet även utarbetats en separat utredning, som finns i utredningarna om detaljplanen. Utredningen har utarbetats i samarbete med idrottsväsendet, och lärarna och skolorna har hörts vid beredningen av detaljplaneändringen.

I Ånäs och på Sjötullens planområde finns det även möjlighet att på grönområdena utveckla motions- och fritidsfunktioner, som är lätta att nå både från skolorna och åstrandens huvudfriluftsled.

Övriga frågor

För beredningsskedet av förslaget har man planerat marknadsintegration. Bedömningen av lönsamheten preciseras för fortsatt bearbetning i fråga om det alternativ som väljs.

I fråga om räddningsvägen som framförts i åsikterna har bostadsfastigheterna i fråga inte rätt att köra via grannfastigheterna eller parkerna. Fastigheten ska se till att köranslutningarna har dimensionerats och skötts så att brand- och räddningsfordon kan köra nära byggnaderna via den befintliga köranslutningen.

Dimensioneringen och byggandet av skyddsrum styrs genom statsrådets förordning om skyddsrum. Det är inte möjligt att genom en detaljplan avvika från denna förordning.

Ett utlåtande om planutkastet har begärts från försvarsmakten. Försvarsmakten har inte haft något att anmärka på planutkastet.

I planen rekommenderas anslutning till fjärrvärme på grund av stadens mål för koldioxidneutralitet. Borgå Energis fjärrvärme är grön, koldioxidneutral närvärme. Enligt markanvändnings- och bygglagen får byggnadsentreprenören välja uppvärmningsform.

Planeringsområdet ligger 700 meter från torget och 1 000 meter från Konstfabriken. Servicen i centrum och på Västra åstranden samt åstrandens och Jonasbackens attraktiva grönområden är lättåtkomliga. Antalet invånare i området och beteendet i samband med uträttandet av ärenden inverkar i hög grad på placeringen och bevarandet av kommersiell närservice. I synnerhet goda gång- och cykelförbindelser stöder användningen och bevarandet av närservice. I utkastet till detaljplan föreslås även affärslokaler i anslutning till de nya flervåningshusen, vilket kan föra med sig viss kommersiell närservice till området.

Tre nya planutkast för påseende

Enligt invånarnas åsikter och de preliminära utlåtandena som kommit in har tre nya planutkast utarbetats för området. I dessa alternativ har man letat efter en lösning till exempel för strukturell parkering på området, granskat möjligheten att placera daghemmet på Änåshallens plats och bevara gräsplanen samt sökt en effektivitet som skulle göra det möjligt att förverkliga den strukturella parkeringen. I utkastalternativ 3 presenteras även ett alternativ som inte baseras på strukturell parkering och där parkeringen har arrangerats på bostadstomterna.

Planbestämmelserna och -beskrivningen har preciserats. Bland annat föreskriften om anslutning till fjärrvärme har ändrats till en rekommendation.

Sammanfattning av invånarenkäten i utkastskedet 2022–2023 av detaljplanen för Sjtötullen

Den första invånarenkäten om detaljplanen för Sjtötullen var öppen på Borgå stads webbplats 8.12.2022–20.1.2023. Enkäten besvarades aktivt och vi fick många svar. Totalt 126 respondenter svarade på åtminstone en av frågorna i enkäten. Eftersom man inte behövde identifiera sig i enkäten, är det möjligt att samma oidentifierade person har svarat flera gånger.

Respondenternas bakgrundsuppgifter – största delen av respondenterna bor nära Sjtötullen och är 31–50 år gamla

I början av enkäten frågade vi respondenterna hur ofta de besöker Sjtötullen och Ånäsområdet. Sammanlagt 127 personer svarade på frågan och 61 procent av dem svarade att de besöker området flera gånger i veckan. Ungefär var sjätte respondent (16 %) uppgav att de besöker området cirka en gång i veckan, och ungefär var femte (21 %) flera gånger om året. Det bara två procent av respondenterna som besökte området mer sällan.

Sedan frågade vi respondenterna hur de i allmänhet kommer till planerna eller parkerna i Ånäs. På denna fråga svarade 126 respondenter, av vilka drygt hälften (54 %) uppgav att de kommer till området till fots. 33 procent kommer till området med bil och resten (dvs. 13 %) med cykel.

I den tredje frågan frågade vi respondenterna hur långt från Sjtötullens planområde de bor. Ungefär hälften (51 %) av respondenterna svarade att de bor inom en kilometer från planområdet för Sjtötullen. Ungefär en fjärdedel (26 %) svarade att de bor 1–3 kilometer från Sjtötullen, medan ungefär var sjätte bor över tre kilometer från området. Ungefär var tionde (9 %) bor ännu längre bort, eftersom de svarade att de bor någon annanstans i Borgå.

Som sista bakgrundsfråga frågade vi respondenterna om deras ålder. Det fanns inga enkätrespondenter under 21 år och endast cirka var tionde respondent var 21–30 år gammal (8 %). De största åldersgrupperna bland respondenterna var 31–40-åringar (33 %) och 41–50-åringar (23 %), dvs. över hälften (56 %) av respondenterna var 31–50 år gamla. Ungefär var sjätte respondent var antingen 51–60 år (17 %) eller 61–70 år (13 %). Endast sex procent av respondenterna var över 70 år gamla.

I önskemålen om den framtida användningen av Sjtötullen betonades utnyttjandet av rekreations- och grönområden

I den första frågan om planprojektet frågade vi respondenterna om vad de skulle vilja göra på grönområdena i Sjtötullen i framtiden. I den här frågan fick respondenterna välja flera svarsalternativ, och 125 respondenter gav 696 svar på denna fråga.

De två populäraste svaren var ”promenader eller joggingturer i Sjtötullen” och ”jag njuter av områdets landskap, strand och parker”, som valdes av 70 procent av respondenterna. Allt som allt visade sig önskemålet att tillbringa tid i området vara populärt bland svaren, eftersom de näst populäraste svarsalternativen var ”jag tillbringar tid i området med att promenera och njuta av att vara utomhus” (60 % av respondenterna), ”jag spelar på planerna” (54 % av respondenterna) och ”jag besöker området på somrarna när jag deltar i parkgympa” (53 % av respondenterna).

Största delen av svaren på den här frågan gällde alltså önskemålet om att Sjtötullsområdet ska utnyttjas i olika friluftaktiviteter. Utöver de ovan nämnda svarsalternativen önskade respondenterna att de kunde besöka området med barnen för att vistas utomhus eller i en lekpark (42 % av respondenterna). Dessutom önskade 34 procent av respondenterna att de kunde tillbringa tid i området tillsammans med sina vänner, och på samma sätt önskade 34 procent att de kunde rasta hunden eller något annat djur i området.

Dessutom önskade 27 procent av respondenterna att de kunde använda motionsredskap utomhus i området (t.ex. gymutrustning).

Även områdets roll med tanke på trafiken lyftes fram i svaren. Av respondenterna uppgav 51 procent att de använder området för genomfart och 46 procent att de cyklar i området.

”Jag parkerar bilen i Ånäs när jag sköter ärenden i staden” stöddes av åtta procent, på samma sätt som alternativet ”jag deltar i skolans idrottslektioner i området”.

I framtiden vill man utveckla rekreations- och grönområden i Sjötullen

Nästa fråga var ”Hur viktiga tycker du att följande frågor är i utvecklingen av planområdet för Sjötullen”?

Respondenterna hade fyra svarsalternativ (1 = Inte alls viktigt, 2 = Lite viktigt, 3 = Ganska viktigt, 4 = Mycket viktigt), där de fick värdera det de upplevde som viktigt eller mindre viktigt.

Bland respondenterna var det klart populäraste utvecklingsobjektet ”Ångar och gräsplaner med plats för fri vistelse”. Detta val fick medeltalet 3,6, vilket innebär att respondenterna i genomsnitt ansåg att utvecklingen av grönområden att vistas i var mycket viktig.

Tre olika utvecklingsobjekt fick de näst högsta poängen (3,1). Dessa var ”Många olika möjligheter till aktiviteter, redskap för utomhusmotion och lekredskap”, ”Möjlighet att spela olika spel och motionera på mindre planer” och ”Frodig stadsgrönka behövs för nya gårdar och grönområden som ska utvecklas – många planteringar, många träd och olika buskar”. Alla dessa, liksom också det populäraste utvecklingsobjektet, har gemensamt att man i dem fokuserar på att utveckla grön- och rekreationsutrymmena i Sjötullsområdet.

Svarens genomsnittliga poäng i detta avsnitt var 2,6, och det överskreds av utvecklingsobjektet ”Centrum behöver inte göras tätare – bygg hellre nya områden i de omgivande skogarna och på åkrarna”.

De övriga utvecklingsobjektens värden var i genomsnitt under 2,6, och de ansågs inte vara särskilt viktiga i genomsnitt. Dessa mindre populära utvecklingsobjekt hade effektivisering av och tätare markanvändning gemensamt. Dessutom ansågs nya parkeringar inte vara särskilt viktiga, de fick 1,8 poäng i genomsnitt.

Den nya bollplanen och närmotionsplatserna får försiktigt stöd.

I den sjunde frågan frågade vi om respondenterna tyckte att planlösningen var lyckad för grönområdena.

Värderingsskalan i detta avsnitt var 1 = Helt av annan åsikt, 2 = Lite av annan åsikt; 3 = någotsånär av samma åsikt, 4 = Helt av samma åsikt. Respondenterna gav medeltalet 2,3 för punkten ”En ny bollplan är en bra lösning”, och punkten ”Det är en bra idé att placera små närmotionsplatser längs den centrala leden” fick det något högre medeltalet 2,6. Inget av dessa medelvärden kan dock anses vara ett särskilt starkt tecken på stöd, när medeltalet 3 skulle ha varit ”någotsånär av samma åsikt”.

Den lägre strukturen är klart populärare i planlösningarna

I den åttonde frågan frågade vi respondenterna om vilket av planutkastalternativen de tycker är bättre.

Alternativ 1, dvs. den lägre strukturen, fick ett klart större understöd i enkäten, eftersom 52 procent av respondenterna ansåg att det var ett bättre alternativ. Endast sex procent ansåg att det effektivare alternativet 2 var bättre, och på samma sätt ansåg sex procent att båda alternativen hade goda sidor. Däremot kunde 36 procent av respondenterna inte säga vilket av alternativen som var bättre.

Svaren på den här frågan ser lite olika ut om man beaktar hur nära planområdet respondenten har uppgett att hen bor. Bland dem som bor mindre än en kilometer från planområdet för Sjötullen föredrog 60,3 procent det lägre alternativet, medan 50 procent av dem som bor 1–3 kilometer från planområdet var av samma åsikt.

Det glesare alternativet anses ändamålsenligare än det effektivare alternativet

I den nionde och tionde frågan frågade vi respondenterna deras åsikt om hur lyckade planutkastalternativen var i olika avsnitt. Respondenterna skulle värdera avsnitten på en skala av 1–4 (1 = Helt av annan åsikt, 2 = Lite av annan åsikt; 3 = någotsånär av samma åsikt, 4 = Helt av samma åsikt). I jämförelsen av det glesare och lägre alternativet 1 med det effektivare och högre alternativet 2, visar det sig att alternativet 1 upplevdes som positivare av respondenterna. Det är dock värt att notera att även punkten "Olika boendialternativ (radhus, våningshus och förenade småhus (s.k. townhouse))", som man var allra positivast inställd till, endast fick 2,5 poäng i medeltal. I utkastalternativ 1 förhöll man sig negativast till punkten "Antalet parkeringar", som fick ett poängmedeltal på endast 1,9.

Däremot fick det effektivare alternativet 2 endast 1,7 poäng i medeltal. Det vill säga man förhöll sig negativt till det effektivare planutkastalternativet. Punkten "Byggnadshöjd och förhållande till grannarna" fick det lägsta poängmedeltalet i detta alternativ med endast 1,5 poäng.

Även i denna fråga inverkar respondenternas bostadsort i någon mån på svarens medeltal. När vi till exempel frågade åsikten om hur planutkastalternativ 1 lyckats i punkten "Byggnadshöjd och förhållande till grannarna", gav de respondenter som bor inom en kilometer från planområdet medeltalet 2,17 poäng, medan medeltalet för de respondenter som bor över tre kilometer från planområdet var 2,87 poäng i denna punkt.

På samma sätt när vi frågade åsikten om hur alternativ 2 med effektivare markanvändning lyckats i punkten "Byggnadshöjd och förhållande till grannarna", gav de respondenter som bor inom en kilometer från planområdet medeltalet 1,37 poäng, medan medeltalet för de respondenter som bor 1–3 kilometer från planområdet var 1,8 poäng i denna punkt.

Det fanns också skillnader när vi frågade åsikten om hur alternativ 2 lyckats i punkten "Olika boendialternativ (radhus, våningshus och förenade småhus (s.k. townhouse))". Här gav de respondenter som bor inom en kilometer från planområdet medeltalet 1,56 poäng, medan medeltalet för de respondenter som bor 1–3 kilometer från planområdet var 1,97 poäng i denna punkt, och svarsmedeltalet för dem som bor över tre kilometer från planområdet var 2,13 poäng.

Hälften av respondenterna vill inte bo i det nya Sjötullsområdet

Därefter frågade vi respondenterna om de skulle vilja bo i det nya Sjötullsområdet. 52 procent av respondenterna svarade att de inte vill bo i området. 32 procent svarade att de kanske kunde bo i området och 16 procent svarade att de vill bo i det nya Sjötullsområdet.

Även i den här frågan ser svaren klart olika ut, om man beaktar hur nära planområdet respondenten har uppgett att hen bor. Av dem som bor mindre än en kilometer från planområdet för Sjötullen ville endast 14,3 procent bo i det nya Sjötullsområdet. Däremot svarade 60,3 procent att de inte ville bo i området, och 25,4 procent att de kanske kunde bo i det nya Sjötullsområdet.

När man granskar respondenterna som bor 1–3 kilometer från området, ville 18,8 procent av dem bo i det nya området. 34,4 procent av respondenterna ville inte bo där, och 46,9 procent kunde kanske bo i det nya Sjötullsområdet. Av respondenterna som bor över tre kilometer från området uppgav 5,6 procent att de vill bo i det nya Sjötullsområdet och 44,4 procent kunde tänka sig att bo där. Resten av respondenterna som bor på detta avstånd vill inte bo i det nya området.

Spridningen av önskemålen om bostädernas storlek

I den tolfte frågan fick respondenterna valfritt också uppge sina önskemål om bostadens storlek. Dessa önskemål fördelades så att 39 procent av respondenterna önskade tre rum och kök, 35 procent fyra rum och kök samt 26 procent två rum och kök.

Den populäraste besittningsformen för bostäderna är ägarbostad

Vi frågade också respondenterna om hurdana former av besittningsformer för bostäder de vill ha i Sjötullen. 38 procent av respondenterna önskade en kombination av alla slags besittningsformer i området och 59 procent önskade att området i huvudsak skulle ha ägarbostäder.

Den populäraste platsen för nya parkeringar ligger vid vinterförvaringsområdet för båtar. Till sist frågade vi respondenternas åsikter om eventuella nya parkeringsplatser för allmän parkering (på skalan 1–5). Det populäraste alternativet (medeltalet 3,2 poäng) för placeringen av parkeringar var att nya allmänna parkeringar placeras vid vinterförvaringsområdet för båtar (utanför planområdet) och inte på grönområden. Det näst populäraste alternativet (medeltalet 2,5 poäng) var att de nya parkeringarna skulle placeras längs gatorna, och det minst populära alternativet var att de nya parkeringarna skulle placeras mellan Strandgatan och Stapelgatan i enlighet med planutkastet.

