



DP 565

DP 565 Kvarter 18

Beskrivning av detaljplan, utkast
29.4.2026

Illustration över planeringsområdet.

Bildkälla: Arkitektbyrån ONEArchitects Oy, Bonava Suomi Oy

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ, STADSDEL 2, KVARTER 18

Detaljplaneändringen gäller:

Stadsdel 2, kvarter 18

Ändring av detaljplan

Behandling av detaljplan

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2023

Detaljplanen offentligt framlagd: stadsutvecklingsnämnden xx.xx.20xx § x

Godkännande av detaljplanen: stadsfullmäktige i Borgå xx.xx.20xx

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneändringen gäller kvarter 18 som ligger i Borgå centrum. Kvarteret är också känt som Hopeas kvarter. Till kvarteret hör två tomter Lägeskartan presenteras i bilaga 1.

Den totala arealen för området är cirka 3727 m².

1.3 Planens syfte

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för byggande av ett trivsamt bostads- och affärskvarter i Borgå centrum. Byggandet styrs så att nybyggnaden blir av hög kvalitet och bidrar till en högklassig stadsbild. Man ser också till att de skyddade byggnadernas arkitektoniska värden tryggas.

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

1.4 Beskrivningens innehåll

1	Bas- och identifikationsuppgifter.....	2
1.1	Identifikationsuppgifter.....	2
1.2	Planområdets läge.....	2
1.3	Planens syfte	2
1.4	Beskrivningens innehåll.....	3
1.5	Bilagor	5
1.6	Övriga bakgrundsutredningar och källmaterial för planen.....	5
2	Sammanfattning	6
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	6
2.2	Detaljplan	6
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	7
3	Utgångspunkterna för förhållandena i planeringsområdet.....	7
3.1	Allmän beskrivning av området.....	7
3.2	Naturmiljö.....	8
3.2.1	Landskap och växtlighet	8
3.2.2	Ytformer, jordmån och byggbarhet.....	8
3.2.3	Yt- och grundvatten	8
3.3	Byggd miljö.....	8
3.3.1	Kulturmiljö och fornminnen	8
3.3.2	Stadsbild.....	9
3.4	Markägarförhållanden	11
3.5	Planeringssituation	11
3.5.1	Riksomfattande mål för områdesanvändning	11
3.5.2	Landskapsplan	12
3.5.3	Generalplan.....	12
3.5.4	Detaljplan	13
3.5.5	Nationalstadsparken	14
3.5.6	Trafik	14
3.5.7	Trafikbuller.....	14
3.5.8	Utredning av dagvatten.....	15
3.5.9	Teknisk försörjning.....	15
3.5.10	Förorening	15
3.5.11	Arkeologiska undersökningar.....	15
3.5.12	Tjänster och rekreation	15
3.5.13	Undersökningar av den byggda miljön.....	15

4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	22
4.1	Behov av planeringen av detaljplanen.....	22
4.2	Inledande av planering och beslut om den.....	22
4.3	Deltagande och samarbete	23
4.3.1	Intressenter	23
4.3.2	Anhängiggörande	23
4.3.3	Deltagande och växelverkan.....	23
4.3.4	Myndighetssamarbete	23
4.4	Målen för detaljplanen.....	24
4.5	Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser.....	24
4.5.1	Beskrivning och gallring av preliminära alternativ	24
4.5.2	Detaljplanelösning – utkastskede.....	27
4.5.3	Detaljplanens konsekvenser – utkastskede	30
4.5.4	Behandlingar och beslut i planeringsskeden.....	35
4.5.5	Åsikter om planutkastet och beaktande av dem.....	35
	Beskrivs i förslagsskedet.....	35
4.5.6	Preliminära utlåtanden om utkastet till detaljplan och beaktande av dem..	35
4.5.7	Anmärkningar mot utkastet till detaljplan och beaktande av dem.....	35
4.5.8	Utlåtanden om utkastet till detaljplan och beaktande av dem.....	35
5	Beskrivning av detaljplanen	35
5.1	Planens struktur	36
5.1.1	Dimensionering.....	36
5.1.2	Tjänster	36
5.2	Uppnående av målen för miljöns kvalitet.....	36
5.3	Områdesreserveringar	36
5.3.1	Kvartersområden	36
5.3.2	Övriga områden.....	36
5.4	Planens konsekvenser	36
5.4.1	Konsekvenser för byggd miljö.....	36
5.4.2	Konsekvenser för natur och naturmiljö.....	36
5.4.3	Övriga konsekvenser	36
5.5	Störande faktorer i miljön	36
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	36
5.7	Namn	36
6	Genomförande av detaljplanen	37
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	37
6.2	Genomförande och tidsplanering.....	37

1.5 Bilagor

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur gällande detaljplan
3. Utdrag ur generalplanen
4. Program för deltagande och bedömning
5. Sammandrag av hörande (i förslagsskede)
6. Referensplan
7. Bygganvisningar (i förslagsskede)

1.6 Övriga bakgrundsutredningar och källmaterial för planen

- Utredning av förorenad mark, vid behov i förslagsskedet
- Dagvattenutredning, vid behov i förslagsskedet
- Bullerutredning, i förslagsskedet
- Arkeologisk utredning av gränserna till områden med fornlämningar, i förslagsskedet.

Tidigare konditionsundersökningar och utredningar av Lindroos hus.

- Mannerheiminkatu 12–14 Kaavoitus- ja rakennushistoriallinen tarkastelu korttelista 18 (Mannerheimgatan 12–14 Granskning av planläggning och byggnadshistoria i kvarter 18), Arkitektbyrå Heikkilä Kauppinen Oy 2007.
- Utredning av konstruktionsteknik, Optiplan Oy 27.11.2008
- Undersökning för bomljud i fasader, Optiplan Oy 19.5.2009
- Mikrobundersökning av strukturer, Ositum 17.3.2009.
- Teknisk bedömning av renoveringsbehov, Granlund Consulting Oy 21.6.2017
- Sammandrag av mikrob- och FLEC-undersökningarna av materialen samt andra observationer, Ositum Oy 13.9.2017, samt tillhörande undersökningsresultat.
- Utlåtande om byggnadens brukbarhet, Vanhanen 2018
- Byggnadshistorisk utredning, Ark Byroo 2023

2 Sammanfattning

2.1 Olika skeden i planprocessen

Beredningen av planlägningsarbetet inleddes år 2023. Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringens arbetsprogram och heter DP 565 Kvarter 18.

Planförslaget kommer att vara framlagt xx.xx–xx.xx.2026. I utkastskedet har man i första fasen berett planen i samarbete med byggföretaget FH Rakentajat och senare med Bonava Suomi Oy. Innan utkastet lades fram hölls ett myndighetssamråd 24.3.2023 samt en arbetsförhandling mellan myndigheterna 9.9.2025.

2.2 Detaljplan

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för byggande av ett trivsamt bostads- och affärskvarter i Borgå centrum. Byggnaden styrs så att nybyggnaden blir av hög kvalitet och bidrar till en högklassig stadsbild. Man ser också till att de skyddade byggnadernas arkitektoniska värden tryggas.

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

De skyddade träbyggnaderna har 1 våning och för dem anvisas byggrätt på sammanlagt 705 m²-vy, varav minst 330 m²-vy ska vara butikslokaler. Den nya byggnaden i östra ändan av tomten terrasseras så att antalet våningar vid Krämaregatan är IV(9/10) och vid Mannerheimgatan V(9/10) och byggnaden har mansardtak. Den nya byggnadens totala våningsyta är 4190 m²-vy, varav 580 m²-vy anvisas för bostäder i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet, 280 m²-vy för butikslokaler vid Mannerheimgatan och Fredsgatan samt 330 m²-vy för gemensamma utrymmen. Dessutom har man vid Krämaregatan anvisat 275 m²-vy för ekonomibygnader. I östra delen av kvarteret är det möjligt att bygga en underjordisk parkeringsanläggning. Infarten till parkeringsanläggningen går parallellt med Krämaregatan via ekonomibygnadens gavel. Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målvärdet för Borgå stads grönytefaktor.

I affärslokalerna är det möjligt att placera till exempel ett kontor, en dagligvarukiosk, ett café eller en restaurang. Minst en av de nya affärslokalerna ska utrustas med husteknik som lämpar sig för ett restaurangkök.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplaneområdet ansluter sig till kommunaltekniken. Området är i privat ägo och kan byggas efter det att projektet har beviljats bygglov.

3 Utgångspunkterna för förhållandena i planeringsområdet

3.1 Allmän beskrivning av området

Detaljplaneändringen gäller kvarter 18 som ligger i Borgå centrum. Kvarteret är också känt som Hopeas kvarter. Till kvarteret hör två tomter, nummer 8 och 9.

Den totala arealen på området är cirka 3727 m².

I kvarteret finns två trähus som byggdes på 1850-talet. Det större trähuset i hörnet av Biskopsgatan och Mannerheimgatan byggdes ursprungligen som affärs- och bostadshus och det mindre huset i hörnet av Biskopsgatan och Krämaregatan som bagarstuga. Lokalerna i den större träbyggnaden används som restaurang. I den mindre träbyggnaden finns en affärslokal samt två bostäder som inte används. Timmerbyggnadernas ursprungliga utseende i empirestil går att skönjas, men särskilt fasaderna mot gatan har förändrats kraftigt i och med att man har försett affärslokalerna med fönster. I det befintliga utseendet kombinerar drag av olika stilperioder. Till exempel i träbyggnadernas fönster ser man intryck av jugend, snickerstil och nyrenässans.

I hörnet av Mannerheimgatan och Fredsgatan finns en bostads-, kontors- och affärsbyggnad från år 1940 som är planerad av arkitektbyrån Erik och Elma Lindroos. Byggnadens låga flygel vid Mannerheimgatan har höjts på 1970-talet enligt samma arkitektbyrås planer.

Byggnaden med röd putsyta på Krämaregatans sida har byggts som alkoholaffär under 1939–1941 i enlighet med Gunnar Johanssons planer.

I hörnet av Krämaregatan och Fredsgatan finns en affärsbyggnad i en våning med stora skyltfönster. Byggnaden, som ursprungligen var en bilaffär, blev färdig år 1965 i enlighet med Henry Rannströms planer.

Med undantag av trähusen står alla byggnader tomma.

3.2 Naturmiljö

3.2.1 Landskap och växtlighet

Planeringsområdet utgör en del av Borgå ådal och dess stadsmiljö i Borgå centrum. Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). Det stadsområde som finns kvar av Gamla stan i Borgå ligger på norra sidan av planeringsområdet. I planeringsområdet finns inte mycket växtlighet. Gården är belagd med asfalt och grus. Gatuträden på Mannerheimgatans sida representerar stadsgrönskan.

3.2.2 Ytformer, jordmån och byggbarhet

Planeringsområdet är ganska jämnt, men Mannerheimgatan ligger lägre än Krämaregatan, och terrängen stiger mot Fredsgatan. Inga grundutredningar har gjorts i området. De närmaste områdena där man har utfört borrningar ligger på Krämaretorget och på Mannerheimgatan vid Krämaretorget. Marken där består av fyllnadsjord med sand och grusmorän under.

3.2.3 Yt- och grundvatten

Området ligger inte i ett grundvattenområde. Marken är dock i viss mån genomsläpplig. Området har ett separat dagvattenavlopp.

3.3 Byggd miljö

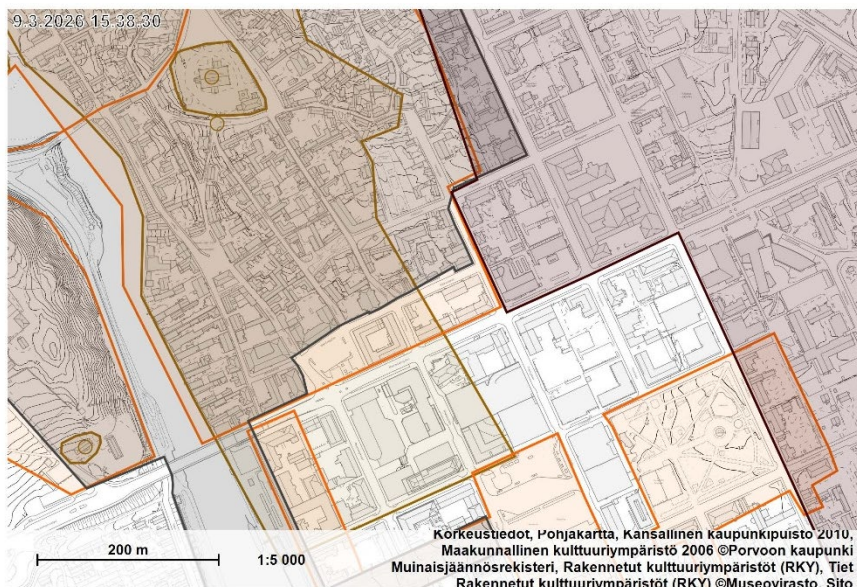
3.3.1 Kulturmiljö och fornminnen

Planeringsområdet hör till en byggd kulturmiljö av riksintresse (Gamla stan i Borgå och Borgå Borgbacken). Efter de otaliga eldsvådorna i staden har man försökt göra gatorna rakare och bredare, men stadsdelens grundstruktur, tomtindelning samt Kyrkotorget och Rådhusorget härstammar från medeltiden. Den södra tredjedelen av Gamla stan i Borgå

har övertagits av empirestilen i början av 1800-talet. Planeringsområdet är en del av den gamla stad som ändrats i enlighet med Engels empireplan.

Västra delen av tomten hör till det arkeologiska objektet av riksintresse VARK ID 100588 Gamla stan i Borgå. I Museiverkets inventering av västra och nordvästra delarna av tomten har man konstaterat att tomtens skikt troligen har bevarats. Under planläggningen utförs en arkeologisk utredning av området med fornlämningar. I den arkeologiska utredningen tar man reda på om det i området finns bevarade kulturlager och hur djupt de sträcker sig. Ifall det i detaljplanen anvisas byggande i området med fornlämningar, ska man förhandla om ett tillstånd att rubba. (13 § lagen om fornminnen)

På norra sidan av Krämaregatan gränsar området till nationalstadsparken. Grannområdet till planeringsområdet öster om Fredsgatan ingår i en värdefull kulturmiljö av landskapsintresse.



De på riksnivå (orange) och på landskapsnivå värdefulla byggda miljöerna samt nationalstadsparken (grå). Arkeologiskt område av riksintresse (brunt).

3.3.2 Stadsbild

Närmiljö



Flygfoto på kvarter 18, som ligger mellan Krämaregatan och Mannerheimgatan. De omkringande byggnaderna utgör en mångsidig helhet. På kvarterets gård finns ingen växtlighet.

Kvarteret, som ligger i ett tättbebyggt stadsområde i kärnan av Borgå, gränsar till Gamla stan i Borgå och har ett för stadsbilden viktigt läge. På Krämaregatans sida är grannhusen trähus i olika åldrar i 1–2 våningar. Grannen vid Biskopsgatan är ett empirehus som hör till Kommungårdens kvarter. Tillsammans med trähusen i kvarter 18 bildar empirehuset ett viktigt par vid ingången till Gamla stan i Borgå. På södra sidan av Mannerheimgatan, på tomt 9 av kvarter 24, finns byggnader med 2–7 våningar som kombinerar olika stildrag. Den äldsta av dem, apotekarhuset som byggts före empireplanen, avviker från gatulinjen.



På bilden till vänster utsikt från Krämaregatan mot väster. I förgrunden på bilden finns byggnader i Gamla stan i Borgå. I bakgrunden syns frivilliga brandkårens byggnad. Höghuset bakom trähusen är Kommungården. På bilden till höger utsikt från Krämaregatan mot öster. Det blåa trähus som syns i bakgrunden vid Fredsgatan är Missionskyrkan.

På Mannerheimgatan finns en rad med lindar av olika åldrar på båda sidorna körbanan.

I kvarter 19 är grannbyggnaden öster om Fredsgatan en kontorsbyggnad i fyra våningar från 1980-talet. Den är byggd av betongelement, och fasaden präglas av en strukturering med bågar. I byggnadens första våning finns affärslokaler. Ett parkeringsdäck som placerats ovanpå affärsvåningen täcker en stor del av tomten, med infart från Fredsgatan vid kvarter 18. I mitten av kvarteret, i ändan av Krämaregatan finns träbyggda Missionskyrkan som byggdes år 1895.



På bilden till vänster utsikt från Fredsgatan mot söder. Av byggnaderna i kvarter 9 syns i förgrunden i bilden en träbyggnad i en våning och bakom den körrampen till parkeringshallen samt ett flervåningshus som ligger parallellt med Mannerheimgatan. Hellbergskas huset i kvarter 18 ligger på högra sidan av gatan. På bilden till höger syns grannhusen vid Mannerheimgatan och Hellbergskas huset i bakgrunden.

Byggnadsbeståndet i kvarter 18 behandlas närmare i kapitel 3.5.13 Utredningar av den bebyggda miljön.

3.4 Markägareförhållanden

Tomt 9 ägs av As. Oy Porvoon Hopea (NCC Rakennus Oy / Bonava). Tomt 8 ägs av förutom det ovannämnda även av Kiinteistö Oy Porvoon hopeankortteli samt privatpersoner. Staden har ingått ett avtal om ändringen av detaljplanen med ägarna. I avtalet avtalas bland annat om planläggningens kostnader.

3.5 Planeringssituation

I detta kapitel behandlas i korthet de planer och utredningar som gäller detaljplaneområdet. Utöver dem styrs utvecklingen av området av Borgå stadsstrategi, klimatprogrammet, de markpolitiska riktlinjerna, programmet för boende och verktyget grönytefaktor.

3.5.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändning är en del av systemet för planering av områdesanvändning enligt markanvändnings- och bygglagen. Statsrådet beslutade 14.12.2017 om de riksomfattande målen för områdesanvändning. De mål som ska beaktas och främjas vid beredningen av detaljplaneändringen anknyter till en enhetligare samhällsstruktur och kvaliteten på livsmiljö samt till kulturarvet. Enligt målen utnyttjas befintliga samhällsstrukturer, och stadsregioner görs enhetliga. Behovet av personbilstrafik ska hållas på ett minimum. Förutsättningarna för att promenera, cykla och använda kollektivtrafik förbättras.

Området utvecklas bland annat till ett mångsidigt bostads- och serviceområde. Utnyttjandet av befintligt byggnadsbestånd främjas och förutsättningar skapas för en god tätortsbild.

3.5.2 Landskapsplan

I etapplandskapsplanen för Östra Nyland (godkänd 25.8.2020, vunnit laga kraft 13.3.2023) ingår planområdet i området för centrumverksamhet. I landskapsplanen har området anvisats som område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden (Gamla stan i Borgå med omringande stadsstruktur samt landskapsområdet i Borgå ådal).



Utdrag ur landskapsplanen (mars 2023) och delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå (2004). Den svarta pilen och cirkeln markerar planeringsområdet.

3.5.3 Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå (15.12.2004) har området beteckningen C (område för centrumfunktioner). I området finns också en beteckning för miljövärden som ska bevaras (lodräta streck). Bredvid området leder en gång- och cykelväg samt en regionväg/huvudväg (Mannerheimgatan).

Utkastet till den nya delgeneralplanen för de centrala stadsområdena var framlagt i januari–februari 2026. I utkastet anvisas området i zonen C-1, som är ett område för centrumfunktioner. I planbestämmelserna står: ”i området tillåts mångsidigt och tätt stadsbyggande som kombinerar boende, arbetsplatser, tjänster, fritidsaktiviteter och turism. Stadens kärna fungerar som regionalt centrum och handelns huvudcentrum, där största delen av specialhandeln, de kommersiella tjänsterna samt kultur-, restaurang- och

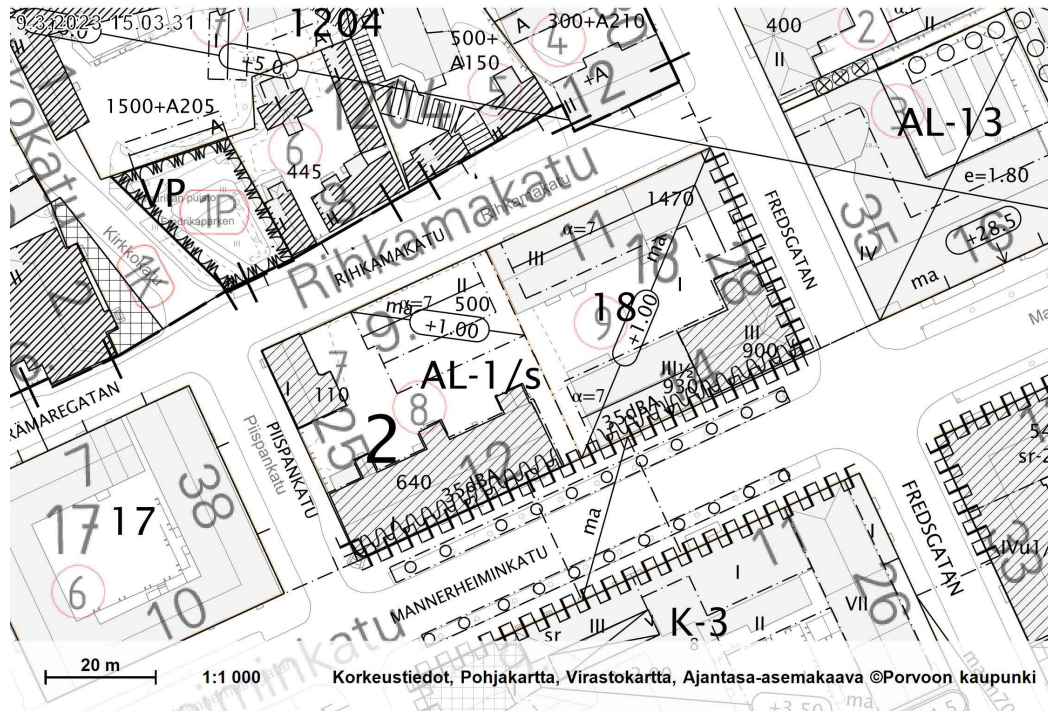
välfärdstjänsterna placeras. I en mer detaljerad planering ska man främja en promenadvänlig och för alla stadsbor lockande stadsmiljö. Tjänsterna ska vara väl tillgängliga med olika färsätt från stadens olika delar.” Dessutom finns det RKY- och VARK-områden i området. De behandlas i kapitel 3.3.1 Kulturmiljö och fornminnen.

3.5.4 Detaljplan

För kvarteret gäller detaljplaner som fastställts åren 1994 och 2008. Den tidigare detaljplanen gäller underjordiska utrymmen. Enligt map-beteckningen för kvarteret 18 är området reserverat för ett underjordiskt utrymme där man får placera ett trapp- och hisschakt som leder från skyddsrummet till markytan. I utrymmet får dessutom placeras system för tekniskt underhåll.

I detaljplanen från 2008 fastställs att kvarterets användningsändamål är kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-1/s), där miljön bevaras. På tomten ska finnas område för lek och annat fritt område minst 15 m² / bostad. På tomten får dessutom placeras lokaler för offentlig service. Krav på bilplatser: 1 bp / bostad och 1 bp / 60 m² affärs- och kontorsyta. Minst 50 procent av bilplatserna ska placeras på tomten. Resten av bilplatserna ska placeras i kvarteren 19, 25 och 352 samt i en parkeringsanläggning som byggs på Krämaretorget eller i en underjordisk parkeringsanläggning.

I detaljplanen är det s.k. Hellbergiska huset / Lindroos-huset på Mannerheimgatan samt trähusen på Mannerheimgatan och Biskopsgatan skyddade. Byggrätten uppgår för trähusen till 750 m² vy och för Lindroos-huset 900 m² vy. Den övriga byggrätten är sammanlagt 2900 m² vy. Detaljplanen tillåter en kvartersexploatering på högst $4550/3727=1,22$.



3.5.5 Nationalstadsparken

Gamla stan i Borgå och åstranden ingår i nationalstadsparken. Områdesgränsen går längs Krämaregatans norra kant utanför planeringsområdet.

3.5.6 Trafik

Enligt beräkningen år 2024 uppgår den genomsnittliga dygnstrafiken på Mannerheimgatan till 12 400 fordon.

3.5.7 Trafikbuller

Enligt bullerutredningen i Borgå 2024 är medelljudnivån dagtid i nuläget 65–70 dB i planeringsområdet vid väggarna till byggnaderna vid Mannerheimgatan. Bullernivån var mätt på 2 meters höjd från markytan. Ljudnivåerna sjunker till 55–50 dB på de ställen där det finns öppningar vid gatorna och i byggnadsraderna i riktning mot Krämaregatan. Gårdsområdena är väl skyddade av byggnaderna. Deras ljudnivå är 50–45 dB eller lägre. Bullernivåerna nattetid är cirka 5 dB lägre. Bullervärdena överskrider riktvärdena för dag- och nattetid i bostadsområden. I detaljplanens förslagsskede görs en noggrannare

bullerutredning på basis av vilken de kravnivåer och anvisningar som hänför sig till bullerskyddet antecknas i detaljplanen.

3.5.8 Utredning av dagvatten

Kompletteras i förslagsskedet.

3.5.9 Teknisk försörjning

Det gatunät som området gränsar till omfattas av elnät, vatten- och avloppsnät, fjärrvärmenät och telekommunikationsnät. De befintliga byggnaderna har egna anslutningar.

3.5.10 Förorening

Kompletteras i förslagsskedet.

3.5.11 Arkeologiska undersökningar

Kompletteras i förslagsskedet.

3.5.12 Tjänster och rekreation

Planeringsområdet ligger i Borgå centrum, där tjänsterna är lätt tillgängliga. Bussarna för fjärr- och närtrafik kör via torget, dit avståndet är under 200 meter. I trähusen i planeringsområdet finns restauranger och en inredningsbutik. Parkerna längs åstranden och de större rekreatiomsområdena kan nås lätt både till fots och med cykel.

3.5.13 Undersökningar av den byggda miljön

3.5.13.1 Granskning av planläggning och byggnadshistoria 2007

År 2007 genomfördes i kvarteret en granskning av planläggning och byggnadshistoria av Arkitektbyrå Heikkilä & Kauppinen Oy. Enligt utredningen började det område som idag är känt som Hopeas kvarter bebyggas i slutet av 1600-talet. Dessförinnan bestod största delen av området av stadsbornas åkrar och trädgårdsland. På kartor från 1700 verkar området åtminstone delvis bebyggt. Den nuvarande indelningen av kvarter och tomter härstammar från Engels plan från år 1832. Den gamla sträckningen av Krämaregatan

ersattes av en ny kvartersstruktur när staden i mitten av 1840-talet började modernisera gatunätet och styra byggandet i enlighet med principerna i den nya detaljplanen. Stadens nybyggnadskommitté inledde ändringen av gatorna på Nikolaigatan (nuvarande Mannerheimgatan), och år 1845 beslutade man slå samman den gamla första stadsdelen samt de nya andra och tredje stadsdelarna genom att fortsätta sträckningen av Biskopsgatan ända fram till den gamla Kyrkogatan. För att kunna anlägga den nya gatan var man tvungen att inlösa och riva byggnader som tillhörde fem markägare samt en olovligt uppförd verkstad. Till följd av dessa åtgärder bildades den nuvarande västra gränsen till Hopeas kvarter.



Huvudbyggnaden och bageriet, som ursprungligen uppfördes år 1850, är i rätt så bra skick efter många ombyggnader och används fortfarande. Fönstren i huvudbyggnaden är stora skyltfönster som vetter mot gatan. Hörnet vid ingången är avrundat. Fönstren mot innergården är mindre T-fönster. Verandorna och vinden har gamla fönster med små rutor. Bageriet har träfönster indelade i rutor av samma storlek, med undantag av skyltfönstret mot Biskopsgatan.

Tomt 8

Huvudbyggnaden, bageriet och ekonomibyggnaderna utgjorde den första enhetliga gruppen av byggnader år 1850. Byggnaderna lät uppföras av den ryske köpmannen Aleksei Sikoff, som flyttade till Borgå på 1830-talet. Av dem finns träbyggnaderna i kvarterets västra ända kvar ombyggda. Mellan åren 1860 och 1890 byggdes flera bodar och ekonomibyggnader samt en mindre bostadsbyggnad till i sydöstra hörnet av kvarteret. Sedermera har de alla rivits. Ossian Hopea lät år 1919 genomföra omfattande ombyggnadsarbeten i huvudbyggnaden vid Nikolaigatan. Då gjordes fönsteröppningarna större och nya dörrar öppnades mot gatan. År 1937 lät guldsmeden Oskari Hopea igen göra ändringar i byggnaden.



Puttsad butiksbyggnad uppförd år 1939, där det ursprungligen fanns en alkoholaffär och senare en möbelaffär. Byggnaden med glasfasad på bilden till vänster är byggd år 1965 som bilaffär.

Tomt 9

År 1939 ansökte man om tillstånd för en ny butiksbyggnad som skulle inrymma lokaler för en alkoholaffär samt ett förråd. De tidigare ekonomibygnaderna revs för att göra plats för byggnaden. Den nya byggnaden planerades av Gunnar Johansson.

År 1940 lät Raul Hellberg uppföra en ny affärsbyggnad i sten vid hörnet av Nikolaigatan och Fredsgatan. I byggnaden fanns affärslokaler på bottenvåningen och bostäder på de övre våningarna. I anslutning till hörnbyggnaden fanns en flygel i en våning för affärslokaler, som år 1971 byggdes om och höjdes. Den ursprungliga byggnaden samt utbyggnaden planerades av arkitektbyrån Elma och Erik Lindroos.

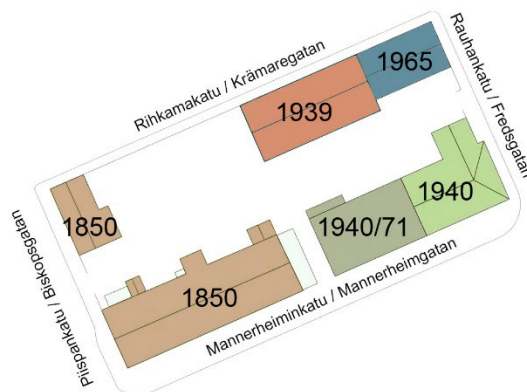


Hellbergska huset år 2026 sett från korsningen av Mannerheimgatan och Fredsgatan samt från Mannerheimgatan.

I hörnet av Krämaregatan och Fredsgatan uppfördes år 1965 en stor affärsbyggnad med glasfönster i en våning enligt Henry Rannströms planer.

Alla bevarade byggnader i kvarter 18 representerar på ett elegant sätt sin tids arkitektur och byggnadsarv med olika skikt i Borgå. I dagens läge är byggnaderna förfallna, och eftersom de inte används, utsätts de för skadegörelse, vilket minskar kvarterets status i och värde för stadsbilden. Byggnaderna står tomma med undantag av trähusen.

Det finns ingen växtlighet på tomterna. Parkeringsområdena på innergården har grus- och asfaltbeläggning.



Befintliga byggnaderna i kvarter 18 och deras byggnadsår enligt en undersökning från år 2007.

3.5.13.2 Mannerheimgatan 14 – Byggnadshistorisk utredning

En byggnadshistorisk utredning av Raul Hellbergs hus, som också kallas Lindroos-huset efter dem som planerat huset, har utarbetats år 2023 av arkitektbyrån Ark-Byroo Oy.

Bostads- och affärshuset vid Mannerheimgatan i Borgå som byggdes på uppdrag av tävlingscyklisten och kommerserådet Raul Hellberg blev färdigt 1940. Byggnaden byggdes ut år 1970 för att rymma ett nytt bibliotek. Den ursprungliga delen från 1940-talet representerar sin tids moderna arkitektur på affärs- och bostadshus med diskreta dekorativa detaljer. Utbyggnaden i en våning av flygeln för affärslokaler från 1970-talet är ett exempel på sin tids framtidsinriktade arkitektur. Den upphöjda delen med platt tak, klädd i eloxerad aluminium, står i kontrast till den ursprungliga byggnaden med putsad fasad och valmtak. Den upphöjda delen har dock anpassats till den ursprungliga byggnaden bland annat genom att fortsätta med samma fönsterritm i dess fasader. Både den ursprungliga byggnaden och tillbyggnaden planerades av arkitekt Erik Lindroos (1906–1980).

Byggnadens ursprungliga exteriör och status i stadsbilden har bevarats väl, även om det dåliga skick som beror på att byggnaden stått tom och underhållits bristfälligt gör att byggnadens autenticitet försämras i och med de omfattande renoveringar som krävs. Byggnaden, som en lokalt känd påverkare har använt för sin verksamhet, har kulturhistoriskt värde i Borgå. Dessutom har den del av byggnaden, som uppfördes på 1940-talet, ett särskilt värde i Borgå centrum, eftersom den är ett av de få bevarade exemplen på den tidens modernistiska höghusbyggande. Skyddsbebyggningen i detaljplanen från år 2008 grundar sig på områdets värden med tanke på historien och

stadsbilden.



3.5.13.3 Undersökningar om Hellbergska husets skick

Den utredning av konstruktionsteknik som Optiplan Oy utarbetade år 2008 genomfördes genom att man bröt upp konstruktioner, eftersom de ursprungliga strukturplanerna inte fanns tillgängliga. Enligt utredningen består byggnaden av en källare, tre våningar och en vind. Mellanbjälklagen är av betong, och utrymmena mellan dem är fyllda med torv och virke. Dessa fyllningar bedömdes utgöra en risk för fukt, och ljudisoleringen av mellanbjälklagen ansågs inte uppfylla kraven för dagens bostadsbyggande. Byggnadens ytterväggar består av massiva tegelkonstruktioner med putsade och målade ytor, men putsen upptäcks vara på många ställen skadad, särskilt vid stuprören och i väggarnas övre delar. Fönstren anses vara i dåligt skick och i behov av byte. Yttertaket består av tegel, men konstruktionerna under det uppges vara i dåligt skick, och på vissa ställen har de sjunkit in. Takfilten under taket är gammal och hela konstruktionen måste byggas om. Även regnvattensystemet konstateras vara i dåligt skick och måste renoveras. I utredningen har man observerat förhöjda fukthalter i väggkonstruktionerna i källaren samt skadade spackel- och färgytor. Enligt helhetsbedömningen i utredningen kräver byggnaden omfattande reparationer: akustisk och fuktteknisk förbättring av mellanbjälklagen, omputsning av fasaden, byte av fönstren, renovering av yttertaket och regnvattensystemet samt fortsatt utredning och åtgärdande av fuktproblemen i källaren. Enligt utredningen är största delen av byggnadens grundkonstruktioner ändå i skick, och objektet kunde tekniskt sett renoveras genom grundliga saneringsåtgärder.

I rapporten Hopean kortteli Rakenteiden mikrobikutkimus (Mikrobiell undersökning av konstruktioner i Hopeas kvarter), som utarbetades av Ositum Oy år 2009, upptäcktes mikrobiella problem orsakade av fuktskadorna i vägghputsen i den gamla delen av byggnaden, i ett prov av torvisoleringen på vinden samt i prover som tagits från konstruktionerna i källaren. Största delen av torvisoleringen i mellanbjälklagen konstaterades vara i vanligt skick, men materialet bedömdes vara riskfyllt. I den nya delen observerades förhöjda bakteriehalter i inomhusluften i ett av utrymmena, vilket tyder på bristfällig ventilation. Proverna av flyktiga organiska föreningar i inomhusluften (VOC) innehöll föreningar som är typiska för mikrobernas ämnesomsättningsprodukter samt sönderfallsprodukter av plastmattor. I källaren och i flera utrymmen upptäcktes naftalen. I underlagstaket upptäcktes stora mängder PAH-föreningar, och flera målade ytor i den gamla delen innehöll för höga halter av bly. Sammantaget uppvisar byggnaden lokala men tydliga fukt- och mikroskador. Enligt rekommendationerna i rapporten borde riskkonstruktionerna, såsom torvisoleringen och det murnade formvirket avlägsnas i samband med ombyggnaden.

I Ositum Oy:s rapport från år 2017 Porvoon Hopea Yhteenveto materiaalien mikrobi- ja FLEC-tutkimuksista sekä muista havainnoista (Hopeas kvarter i Borgå Sammanfattning av mikrobiella och FLEC-undersökningar av material samt andra observationer) konstaterades att ungefär hälften av materialproverna innehöll tydliga mikroskador och indikatorer för fuktskador. I VOC-analyserna av flyktiga organiska föreningar upptäcktes rikligt med 2-etylhexanol och i källarutrymmena även naftalen som hör till PAH-föreningar. I byggnaden fanns omfattande fuktskador, jordkällaraktig lukt, lösa ytor och eventuellt asbesthaltigt lim. Därför rekommenderar rapporten att materialet med mikrobiell påväxt avlägsnas, konstruktionerna desinficeras och betonggolvet undersöks grundligare samt att de skadade betongytorna avlägsnas eller rustas med gastätning och att man slutligen mäter noggrant inomhusluften i alla rum.

Enligt ett utlåtande av Vahanen Oy från år 2018 om huruvida byggnaden kan renoveras: ”- - är de kända skadorna och bristerna i byggnaden möjliga att åtgärda. Enligt de undersökningar och utredningar som gjorts hänför sig byggnadens viktigaste renoveringsbehov till fuktskadorna och den höga åldern på byggnadsdelarna. I undersökningarna har skadliga ämnen upptäckts främst i källarutrymmena och mikrobiell påväxt i synliga fuktskador. En stomme där väggar i massivt tegel kombineras med betongkonstruktioner är i sig en mycket hållfast och säker konstruktion.

Med tanke på dagens krav på renhet i byggnader och att känsligheten hos människor har ökat måste man genom omfattande förundersökningar och uppföljning av de utförda renoveringarna säkerställa att renoveringarna lyckas. För att byggnaden ska vara säker och sund efter renoveringen ska man avlägsna allt fuktskadat material och torka konstruktionerna eller se till att de kan torka ut. Därtill ska man förhindra nya fuktskador. Om det i konstruktionerna fortfarande finns föroreningar, ska man förhindra dem från att komma in i inomhusluften genom att förbättra lufttätheten i konstruktionerna eller vid behov genom inkapsling. Dessutom ska man se till att tryckförhållandena i byggnaden är i balans och att det inte uppstår något stort undertryck.

Renoveringen av byggnaden för vilket ändamål som helst så att den blir sund, säker och funktionsduglig skulle kräva ytterligare utredningar och undersökningar som underlag för projektplaneringen för att man ska kunna bedöma det totala renoveringsbehovet.”

Enligt en teknisk bedömning av renoveringen av Porvoon Hopea som Bonava Suomi Oy utarbetade år 2017 är fastighetens allmänna skick dåligt, och renoveringen är varken tekniskt eller ekonomiskt förnuftig. I konstruktionerna, hustekniken och inomhus ser man betydande skador och brister. Stora fuktproblem har upptäckts i källaren, och utsidan av grunden skulle förutsätta vattenisolering och dränering. De organiska isoleringarna och formvirket i mellanbjälklagen utgör en risk för föroreningar i inomhusluften, och en del av konstruktionerna har fuktskador. Fasadputsen och fönstren är i dåligt skick, och både balkongerna och yttertaket skulle kräva en omfattande renovering. Även hustekniken – uppvärmning, vatten- och avloppsnät, ventilation och elsystem – har nått slutet av sin livslängd och det går inte att uppdatera dem till dagens krav utan omfattande ändringsarbeten. Dessutom utgör åldern på och bristerna i elsystemen en brandsäkerhetsrisk. Hela byggnaden skulle förutsätta en mycket omfattande ombyggnad, vars kostnader uppskattas till cirka 2500 € / brm² (2017), vilket närmar sig nivån på nybyggnad. Byggnadens tekniska nuvärde uppgår endast till cirka 23 procent, vilket betyder en betydande reparationsskuld och tyder på att det inte är ekonomiskt motiverat att förlänga livslängden. Man uppskattar att en nybyggnad i de flesta fall skulle vara ett förnuftigare alternativ än en omfattande renovering av en gammal byggnad.

De sammanfattade utredningarna ovan av det så kallade Hellbergiska husets skick visar konsekvent att byggnaden har omfattande och långvariga problem med fukt, konstruktion, skadliga ämnen och inomhusluft som sträcker sig till nästan alla byggnadsdelar. Även om stommen i massivtegel och betong i princip kan repareras och en del av de sakkunniga anser att en grundlig sanering är möjlig, skulle ett sunt och säkert slutresultat kräva

omfattande, dyra och tekniskt krävande åtgärder. Att renovera byggnaden är både ekonomiskt och tekniskt utmanande, eftersom renoveringskostnaderna närmar sig kostnaderna för nybyggnad, och det finns en stor risk för att renoveringen misslyckas. Med tanke på hela byggnaden skulle en förlängning av byggnadens livscykel förutsätta en omfattande investering, och det är inte säkert att det blir lönsamt. Det har dessutom gått 9–18 år sedan bedömningarna och undersökningarna genomfördes, och husets skick har försämrats till följd av att skadorna har spridit sig och huset har vandaliserats. År 2012 ansökte man i enlighet med den gällande detaljplanen om bygglov för objektet, där den skyddade delen av Lindroos-huset hade bevarats. Kostnaderna för projektet blev redan då så höga att intresset för försäljningen inte blev tillräckligt stort för en ombyggnad av objektet.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av planeringen av detaljplanen

För fastigheten gäller en detaljplan från år 2008. Med stöd av den fick man år 2012 bygglov för ett nybyggnads- och ombyggnadsprojekt i kvarterets östra del. Byggprojektet inleddes dock aldrig. Objektet nådde inte framgång i förhandsmarknadsföringen, inte heller en tillräcklig ekonomisk lönsamhet. En betydande faktor var reparationskostnaderna för den skyddade byggnaden i kvarterets sydöstra hörn och en omfattande strukturell parkering.

Tomt 9 ägs av As. Oy Porvoon Hopea (NCC Rakennus Oy / Bonava). Tomt 8 ägs av förutom det ovannämnda även av Kiinteistö Oy Porvoon hopeakortteli samt privatpersoner.

Utarbetandet av detaljplanen ingår i stadsplaneringens planläggningsprogram för år 2026 och anhängiggjordes i planläggningsöversikten 2023.

4.2 Inledande av planering och beslut om den

Staden har ingått ett avtal om ändringen av detaljplanen med ägarna. I avtalet avtalas bland annat om planläggningens kostnader. Stadsutvecklingsnämnden har 20.1.2026 (§ 7) godkänt att planläggningen inleds.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Förteckning över intressenter. Intressenter är bland annat markägare, invånare och myndigheter.

4.3.2 Anhängiggörande

Detaljplanen anhängiggjordes år 2023 och ingår i stadsplaneringens arbetsprogram 2026.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Deltagandet har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1). Av programmet framgår intressenterna, deltagandet och växelverkan samt myndighetssamarbetet.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Det är frågan om en plan som avses i 66 § 2 mom. i MarkByggL som förutsätter myndighetssamråd. I inledningsskedet av planen hölls ett myndighetssamråd. En arbetsförhandling hölls, när beredningen av projektet hade framskridit. Utkastet och förslaget skickas till intressenterna för utlåtanden, och vid behov anordnas arbetsmöten.

4.4 Målen för detaljplanen

Målet med detaljplanen är att hitta en lösning som fungerar både ekonomiskt och med tanke på stadsbilden och genom vilken kvarteret kan utvecklas så att den passar för boende och affärsverksamhet. Målsättningen baserar sig på stadens generalplan, stadsstrategin och de planer som uppgjorts av As. Oy Porvoon Hopea / Bonava Suomi Oy, som ansöker om ändringen av detaljplanen.

För **boendet** är målet med planeringen att genomföra stadsstrategin genom att öka det mångsidiga och attraktiva bostadsutbudet i Borgå centrum. Under planeringen kommer man att granska mängden byggande och parkering, samt hur de påverkar området.

För **tjänsterna** är målet att öka mängden affärslokaler som är placerade vid Mannerheimgatan.

Målen för planerna för **stadsbilden**, **stadsgrönskan** och **landskapet** är att de nya byggnaderna blir en naturlig del av Borgå affärscentrum vid den livliga Mannerheimgatan. På Krämaregatans sida är målet att de nya byggnaderna anknyter sig smidigt till Gamla Borgås skala och material. Målet är att gården blir en trevlig stadsgård med platser för vistelse och mångsidig växtlighet, och att hantering och utnyttjande av dagvatten är en del av grönbyggandet. Kvaliteten av grönbyggandet styrs med grönytefaktorn eller med bygganvisningarna.

Målet är att planlösningen bidrar till en helhet där landskapet är intressant och arkitekturen högkvalitativ så att helheten utgör ett särskilt och positivt tillägg till sin omgivning. Målet är att de skyddade byggnadernas värde för stadsbilden bevaras.

Arkitekturens kvalitet styrs med bygganvisningarna.

Energieffektivt och **hållbart byggande** främjas samtidigt som man uppmärksammar stadens mål om att vara koldioxidneutral. Man stöder val för hållbara sätt att röra sig i vardagen, samt lösningar som stöder transport och byggande med låga utsläpp.

4.5 Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser

4.5.1 Beskrivning och gallring av preliminära alternativ

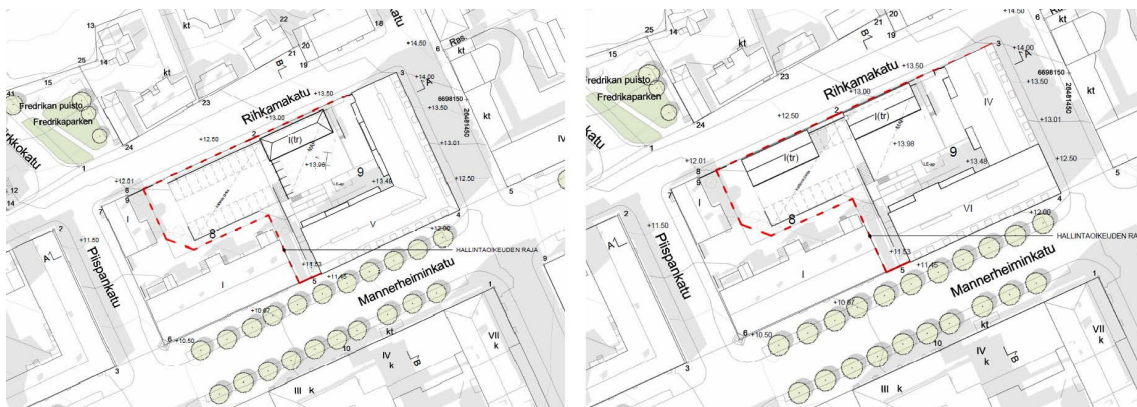
I utkastskedet utarbetades flera alternativa kvarterslösningar. Utgångspunkten i alla alternativ är att trähusen bevaras och de övriga byggnaderna rivs. Redan i ett tidigare skede hade man undersökt ett alternativ, där det i kvarteret vid Mannerheimgatan och

Fredsgatan låg ett L-format flervåningshus och på Krämaregatans sida två småhus i trä. För stadsbilden var lösningen lyckad, men det fanns inte tillräckligt med parkeringsplatser, och ekonomiskt sett var lösningen inte genomförbar. Efter det att byggföretaget bytts ut i utkastskedet förbereddes flera olika versioner. I dem undersökte man möjligheten att placera flervåningshus i L-form parallellt med Mannerheimgatan och Fredsgatan samt två separata flervåningshus parallellt med Mannerheimgatan och Krämaregatan.



Alternativa skisser av tomtanvändning.

Även parkeringslösningen har utretts under utkastprocessen. Målet har varit att i kvarteret anlägga tillräckligt med parkeringsplatser samt skapa ett gårdsområde för vistelse med växtlighet. Som alternativ undersöktes en omfattande gårdsparkering samt underjordiska parkeringslösningar av olika storlekar, varav största delen placeras på tomt 9.



Alternativa skisser av tomtanvändningen och parkeringslösningarna på gården.

Under planeringen i utkastsskedet undersöktes också våningstalet för nybyggnaden samt nybyggnadens konsekvenser för stadsbilden. Man ansåg det viktigt att den byggnad som ligger parallellt med Mannerheimgatan har en stomme som är lagom djup, eftersom gaveln spelar en viktig roll i stadsbilden. Den lösning som bevarar trähusen på tomt 8 betonar betydelsen av det nya flervåningshusets gavel i stadsbilden, och den nya

byggnaden bildar i fortsättningen ett par med Kommungården, som också höjer sig över trähuset i en våning i grannkvarteret. I grannskapet till Mannerheimgatan är antalet våningar I–VII. Vid beredningen av planutkastet verkade en byggnadsmassa i fem våningar naturligtast i stadsbilden så att den blir lägre på Fredsgatans sida i riktning mot Gamla stan i Borgå. Ekonomibygnaden och den byggnadsliknande infarten till parkeringshallen som gatan avgränsas av på Krämaregatans sida ligger i mitten av skalan med tanke på byggnadshöjden.

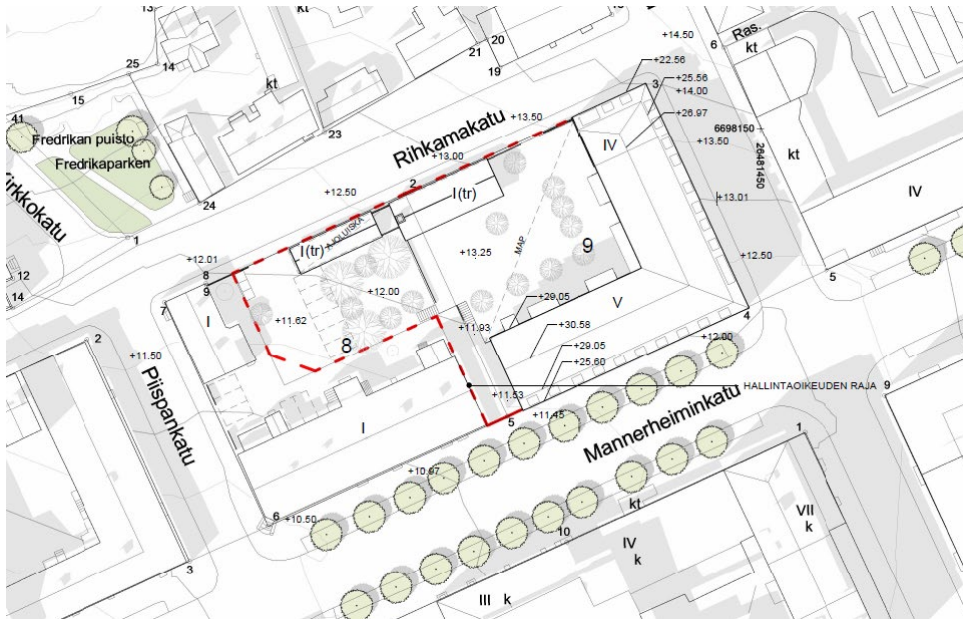


Alternativa skisser av byggnadernas höjd och volym i riktning från Mannerheimgatan.



Alternativa skisser av byggnadernas höjd och volym i riktning från Krämaregatan.

4.5.2 Detaljplanelösning – utkastskede



Situationsplan av utkastet till detaljplaneändring. Gränsen av besittningsområdena på tomterna anvisas med en röd streckad linje.

4.5.2.1 Dimensionering

I utkastet till detaljplaneändring föreslås att trähusen vid Mannerheimgatan och Biskopsgatan som byggts enligt empireplanen ska bevaras i enlighet med den tidigare detaljplanen. I detaljplanen ges anvisningar om renovering av de skyddade byggnaderna.

Byggnaderna på tomt 9 ersätts med nya byggnader. Det nya flervåningshuset placeras parallellt med Mannerheimgatan och Fredsgatan. Våningstalet är V(9/10) förutom i ändan av Krämaregatan där våningstalet är IV(9/10). Översta våningen har mansardtak. Parallellt med Krämaregatan finns två ekonomibyggnader. I byggnaden på tomt 8 finns en infart till parkeringsanläggningen och i byggnaden på tomt 9 finns ett förråd för cyklar och utomhusredskap. För nybyggnaden anvisas 3580 m²-vy våningsyta för boende, 280 m²-vy för affärslokaler och 330 m²-vy för gemensamma utrymmen. Den totala våningsytan är 4190 m²-vy. Våningsytan enligt den gällande detaljplanen är 3800 m²-vy, varav 900 m²-vy anvisas för det skyddade stenhuset. Våningsytan på tomt 9 ökar alltså med 390 m²-vy. Dessutom anvisas 275 m²-vy för nya ekonomibyggnader. Våningsytan i trähusen har reviderats så att den motsvarar den våningsyta för de skyddade byggnaderna som byggts. Den nya våningsytan för den mindre byggnaden är (100+m30) m²-vy och för den större (275+m300) m²-vy. Våningsytan för den mindre byggnaden ökar med 20 m²-vy jämfört med den gällande detaljplanen och våningsytan för den större byggnaden minskar

med 65 m²-vy. Våningstalet I och skyddsbebyggningen för trähusens del förblir oförändrade. Bokstaven m anger den andel av våningsytan som i byggnaden minst ska användas för en affärslokal.

Om invånarantalet i området uppskattas till exempel enligt principen 1 invånare / 50 m²-vy skulle antalet nya invånare i och med nybyggnaden uppgå till cirka 80 invånare. Invånarantalet påverkas också i viss mån av fördelningen av lägenheter. Lägenheterna får inte endast veta mot Mannerheimgatan.

4.5.2.2 Tjänster

I området finns verksamma affärslokaler i trähus. De andra byggnaderna med affärslokaler står tomma. De nya affärslokalerna placeras vid Mannerheimgatan och Fredsgatan i stenfoten. De fungerande nya affärslokalerna stöder stadskärnans livskraft. En förbättring av kvarterets allmänna utseende lockar också till de befintliga tjänsterna i centrum.

4.5.2.3 Parkering

Kravet på bilplatser i utkastet till detaljplan är 1 bp / 120 m²-vy bostadsyta, dock minst 0,7 bp / bostad. Kravet på bilplatser för affärslokaler och träbyggnader som ska bevaras är 1 bilplats / 160 m²-vy. 80 procent av parkeringsplatserna i nybygget ska genomföras i en underjordisk parkeringsanläggning. Gästplatserna anvisas i gårdsområdet. I gårdsområdet får placeras högst 11 bilplatser.

Parkeringen placeras vid tomt 9 i en parkeringshall under ett gårdsdäck. Gårdsdäcket till parkeringshallen ligger på marknivå på Krämaregatans sida, men på Mannerheimgatans sida är det högre än den nuvarande markytan. På tomt 8 finns parkeringsplatser som är placerade på marknivå. I referensplanen anvisas 31 platser i parkeringshallen och 11 platser på gården.

Minst 80 procent av bilplatserna ska placeras i kvartersområdet. Resten av bilplatserna får placeras i ett område eller en anläggning som reserverats för allmän parkering i enlighet med ett avtal som ingås med staden. Platserna får dock inte placeras på Krämaretorget eller i Gamla stan i Borgå.

Antalet cykelplatser ska vara 1 cp / 30 m²-vy.

Det ska vara direkt ingång till cykelförråden från gatan eller gården och naturligtvis även från trapphuset. På så sätt uppfyller utrymmet väl kraven på tillgänglighet och förvaring av rörelsehjälpmedel.

Cykelplatserna ska vara lätta att använda dagligen. 90 procent av platserna ska placeras inomhus. Utrymmena inomhus och passagerna ska även lämpa sig för godscyklar. Platserna utomhus ska vara täckta och ramlåsbara.

I byggnaderna ska man bygga ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel, om det inte anvisas ett separat utrymme för dem till exempel i cykelförrådet. Utrymmet ska vara lämpligt till exempel för förvaring av elmopeder avsedda för rörelsehindrade och utomhusrollatorer.

Utrymmena ska placeras på bottenvåningen i en bostadsbyggnad eller i ett separat förråd utomhus och utrustas med en tröskelfri bred utgång direkt till cyklingsområdet. Om ett utrymme för rörelsehjälpmedel inte byggs, ska förvaringsutrymmet för cyklar också lämpa sig för rörelsehjälpmedel. Lokalerna ska utrustas med skåp eller andra lösningar för brandsäkerhet som är lämpliga för laddning av ackumulatörer till elcyklar eller hjälpmedel, samt med möjlighet att tvätta cyklarna.

4.5.2.4 Gård

Vistelsegården placeras på däcksgården på tomt 8, och på tomt 9 ligger den på marknivå. Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målvärdet för Borgå stads grönytefaktor. I den del av området som ska planteras ska man plantera inhemska ädellövträd som blir stora.



Områdets fasader i kvarteret parallellt med Mannerheimgatan, Fredsgatan och Krämaregatan. Bilder: ONE architects / Bonava Suomi Oy

4.5.3 Detaljplanens konsekvenser – utkastskede

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



I övre raden illustrationer om nybyggnad parallellt med Mannerheimgatan mot väster och söder. Bilder: ONE architects / Bonava Suomi Oy. Bilderna nedan visar nuläget, fotografierna: stadsplaneringen i Borgå.

Bilden nedan visar nuläget

4.5.3.1 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

Med tanke på stadsbilden har målet varit att utveckla en lämplig lösning för det tättbebyggda centrumkvarteret så att trähusen i Gamla stan i Borgå och i kvarteret beaktas i stadsstrukturen. Lösningen erbjuder högklassiga boendialternativ och upprätthåller utbudet av affärslokaler i centrum. Planen bidrar till att området genomförs på ett högklassiskt sätt och gården blir trivsamt. De befintliga trähusen bevaras.

Det huvudsakliga fasadmaterialet för det nya flervåningshuset i området är tegel, som murats på plats, och putsat tegel. Som fasadmaterial för ekonomibygnaderna har man valt täckmålat trä.

Uppnåendet av kvalitetskraven styrs genom bygganvisningarna och grönkoefficienträknaren. Tomternas grönytefaktor ska uppfylla målvärdet för grönytefaktorn i Borgå.



*Ovan illustration i riktning från Kyrkogatan mot kvarter 18. Bilder: ONE architects / Bonava Suomi Oy.
Bilderna nedan visar nuläget, bild: stadsplaneringen i Borgå*



4.5.3.2 Konsekvenser för samhällsstruktur

Genomförandet av projektet skulle ha en positiv inverkan på samhällsstrukturen. Kvarteret, som är centralt beläget, är idag underutnyttjat och förfallet. Tidigare planeringsskeden och den ändring av detaljplanen som gjordes år 2008 har inte lett till renovering eller ombyggnad av de skyddade byggnaderna trots att bygglov söktes för dem. Om projektet genomförs blir miljön bättre, och området får både nya invånare och nya företagare.

4.5.3.3 Konsekvenser för stadsbild och byggnadsarv

Projektet har en betydande konsekvens för stadsbilden och byggnadsarvet. De affärsbyggnader samt den affärs- och bostadsbyggnad som nu finns på tomt 9 kommer att rivas. Alla byggnader som ska rivas har använts tidigare och de utgör ett lokalt intressant exempel på byggandet på olika tidsperioder. Även det delvis skyddade Hellbergska huset rivs. Det har dock visat sig vara en utmaning att byggnaden är i dåligt skick och kräver en omfattande renovering, vilket under årens lopp inte har kunnat åtgärdas.

De skyddade träbyggnaderna kommer dock att bevaras, och renoveringen av dem styrs av detaljplanen.

Enligt lagen om fornminnen utgör en del av området en fast forn lämning. Området är ett arkeologiskt objekt av riksintresse (VARK). Under utarbetandet av planförslaget kommer

man att utföra en arkeologisk utredning. Områdesbegränsningen anvisas på plankartan. I den mån det är nödvändigt ska man i enlighet med planbestämmelserna beakta behovet av arkeologisk utredning och övervakning även i det skede då bygglov söks.

I stadsbilden är förändringarna inte särskilt betydande, även om man vid Mannerheimgatan och Fredsgatan kommer att bygga en bostadsbyggnad som är högre än den befintliga byggnaden. Gatuutrymmet avgränsas redan nu av ett flervåningshus med affärslokaler i stenfoten. Höjden på nybyggnaden anpassas efter höjden på flervåningshusen vid Mannerheimgatan. Sett från Gamla stan i Borgå bildar det nya flervåningshuset en kant till landskapsrummet som tidigare har avgränsats av Hellbergskas huset och de hus som syns bakom det söder om Mannerheimgatan. Gårdsområdet omsluts av ekonomibygnaderna på Krämaregatans sida så att det känns privat, och eftersom byggnaderna är klädda i trä och har en våning smälter de in i miljön i Gamla stan i Borgå.



Ovan till vänster illustration i riktning från Fredsgatan mot kvarter 18 och till höger utsikt från korsningen vid Kyrkogatan parallellt med Krämaregatan. Bilder: ONE architects / Bonava. Nuläget i bilderna nedan, bild: stadsplaneringen i Borgå.

4.5.3.4 Konsekvenser för ekologisk hållbarhet och klimat

Borgå stads miljöprogram betonar klimatet. Med tanke på utsläpp av växthusgaser orsakas de största utsläppen under byggnadernas livscykel under byggfasen. Rivning och nybyggnad leder till ökade koldioxidutsläpp, men situationen förbättras inte av att byggnaderna inte används och att de kräver en omfattande renowing. När byggnaderna

används orsakas de största utsläppen av uppvärmningen av byggnaderna, elförbrukningen och trafik förorsakad av invånarna. Då man i byggandet utnyttjar det befintliga utrymmet i kvarteret rubbar man inte skog, odlingsbar mark eller grönområden. Läget i den befintliga infrastrukturen i staden är gynnsamt med tanke på koldioxidutsläpp som produceras vid byggandet av stadsinfrastruktur, eftersom nytt infrastrukturbyggande endast behövs i mycket liten grad och i fortsättningen kommer den befintliga infrastrukturen att betjäna flera användare. Grundläggningsförhållandena är relativt bra.

Strukturell parkering är en koldioxidintensiv lösning på grund av användningen av betong. Dessutom leder den till att den genomsläppliga markytan minskar och hållbarheten hos grönlösningarna försvagas. Det är dock nödvändigt att genomföra parkeringen strukturellt för att man utöver bostäder också kan erbjuda ett trivsamt vistelseområde på gården. På en del av gården finns fortfarande ett täckande jordlager, och där kan man plantera mera växter. Planteringen i gårdsområdena och dagvattenlösningarna styrs av Borgå med verktyget grönytefaktor. Utkastet till detaljplan innehåller en bestämmelse om hantering av dagvatten, som kan preciseras under utarbetandet av förslaget till ändring av detaljplan.

Koldioxidutsläppen påverkas också av byggmaterial. Detaljpanelösningen är inte bindande i fråga om byggnadernas stomlösning. Murytan och putsen på fasaden är hållbara och lätta att underhålla. Till energieffektivitet styrs av annan bygglagstiftning.

Koldioxidsnål mobilitet stöds av projektets goda läge i närheten av tjänster och av detaljplanens bestämmelser om förvaringsutrymmen för cyklar och hjälpmedel för mobilitet som stöder klimatsmart mobilitet. Tillgången till kollektivtrafiken i Borgå är bra.

4.5.3.5 Konsekvenser för trafikförhållanden

Konsekvenserna för trafikförhållanden är ganska få. I referensplanen är det totala antalet bilplatser 44, vilket ökar fordonstrafiken något i närområdena jämfört med nuläget. De tomma byggnadernas gårdsområde har dock i viss mån använts för parkering, varför konsekvensen inte kan bedömas exakt. Området ligger dock i närheten av bra tjänster som är lätta att nå med cykel och till fots. Genom detaljplanebestämmelser som beaktar cyklingen stöds valet av hållbara färd sätt.

I fortsättningen anvisas vid Krämaregatan endast en infart för fordon till kvarteret, vilket leder till att den busshållplats som finns där måste avlägsnas eller flyttas. Anslutningen till Biskopsgatan stängs av.

4.5.3.6 Ekonomiska konsekvenser

Projektet har endast små konsekvenser för stadens investeringsutgifter. Området är privatägt och kräver ingen större ny infrastruktur. Nya invånare och byggnader ger staden skatteintäkter, och byggandet ökar ekonomisk aktivitet.

Ingen uppskattning har gjorts av kostnaderna för projektet. Ett avtal om inledande av planläggning har ingåtts om planläggningen. Enligt avtalet ansvarar markägaren för kostnaderna för utarbetandet av detaljplanen. Under förslagsskedet av planeringsprocessen ingås ett markanvändningsavtal.

4.5.4 Behandlingar och beslut i planeringsskeden

4.5.5 Åsikter om planutkastet och beaktande av dem

Beskrivs i förslagsskedet.

4.5.6 Preliminära utlåtanden om utkastet till detaljplan och beaktande av dem

4.5.7 Anmärkningar mot utkastet till detaljplan och beaktande av dem

4.5.8 Utlåtanden om utkastet till detaljplan och beaktande av dem

5 Beskrivning av detaljplanen

Kapitel 5

beskrivs i redogörelsen för förslagsskedet.

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

5.1.2 Tjänster

5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

5.3.2 Övriga områden

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för byggd miljö

5.4.2 Konsekvenser för natur och naturmiljö

5.4.3 Övriga konsekvenser

5.5 Störande faktorer i miljön

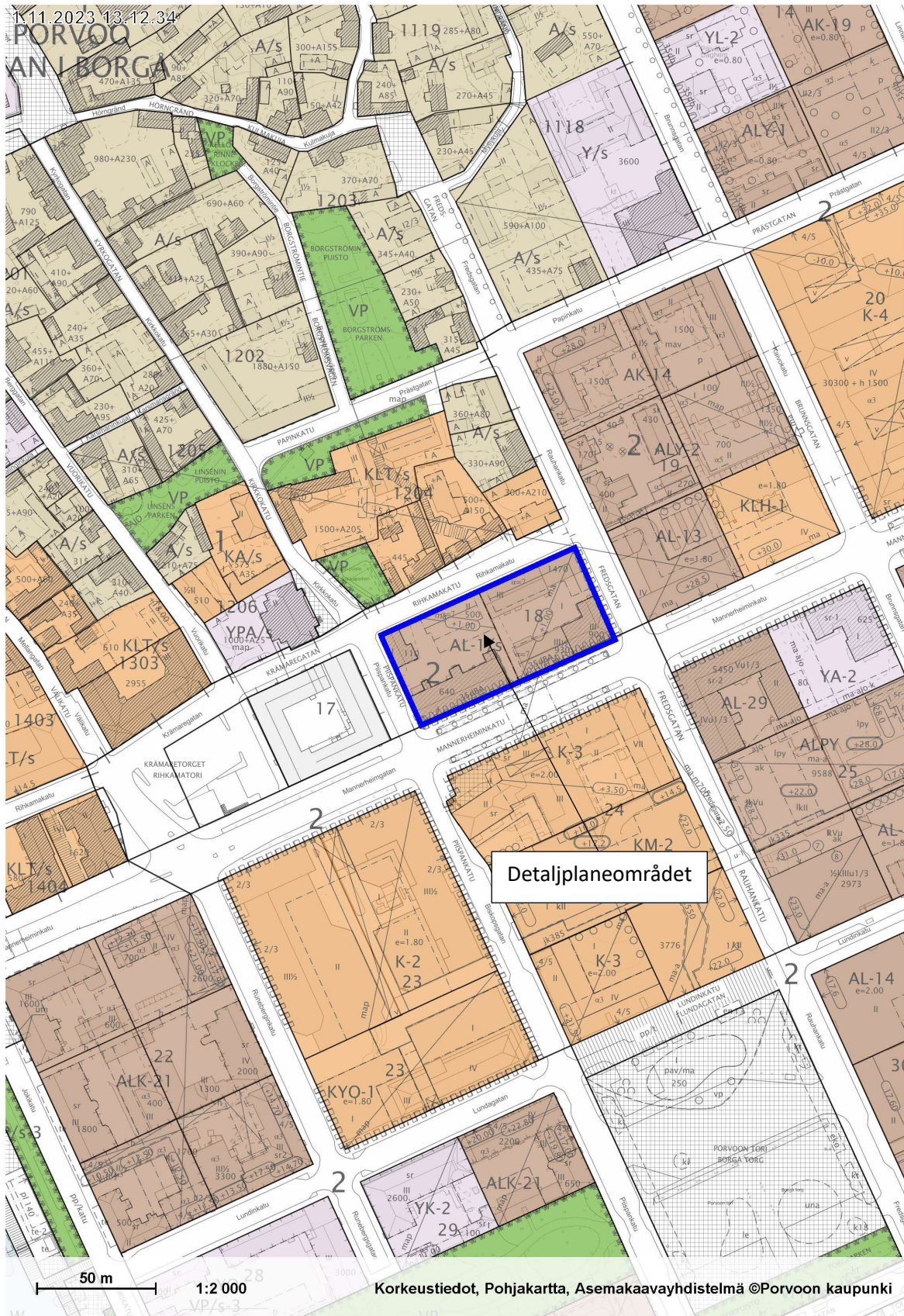
5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

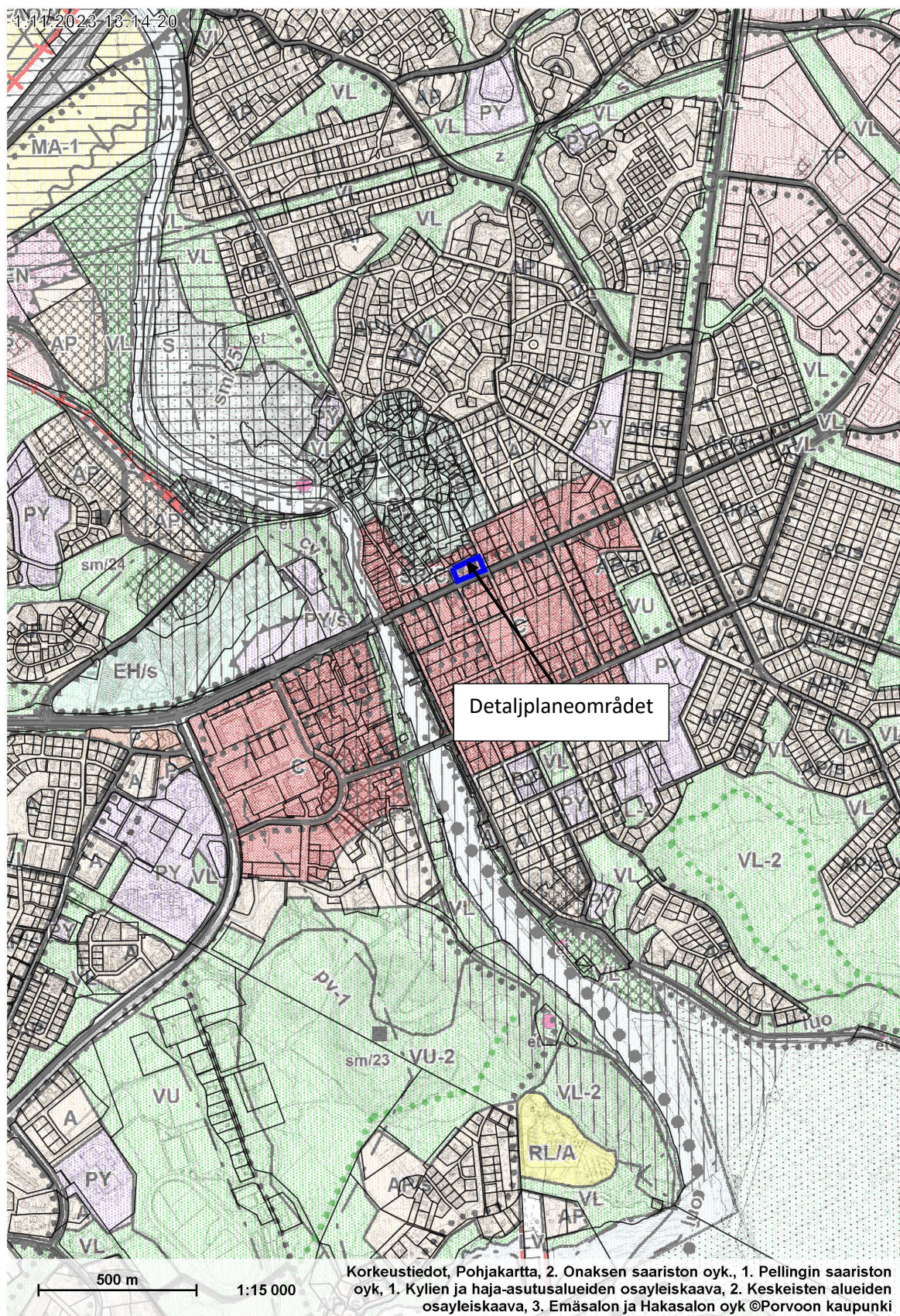
5.7 Namn

- 6** Genomförande av detaljplanen
- 6.1** Planer som styr och åskådliggör genomförandet
- 6.2** Genomförande och tidsplanering
- 6.3** Uppföljning av genomförandet

1.11.2023 13.18:30







Program för deltagande och bedömning

Bilaga 4

DP 565, kvarter 18

Borgå, stadsdel 2, detaljplaneändring

I programmet för deltagande och bedömning (PDB) beskrivs varför detaljplanen utarbetas, hur planläggningen framskrider och i vilket skede man kan påverka den. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov i samma takt som planläggningsprocessen framskrider.



Områdets läge på guidekartan

1 Planeringsområde

Detaljplaneändringen gäller kvarter 18 som ligger i Borgå centrum. Kvarteret är också känt som Hopeas kvarter. Kvarteret innefattar två tomter.

Områdets totala areal är cirka 3727 m².

2 Bakgrund till projektet

För fastigheten gäller en detaljplan från år 2008. Med stöd av den fick man år 2012 bygglov för ett nybyggnads- och ombyggnadsprojekt i kvarterets östra del. Byggprojektet startade dock aldrig. Objektet nådde inte framgång i förhandsmarknadsföringen, inte heller en tillräcklig ekonomisk lönsamhet. En betydande faktor var reparationskostnaderna för en skyddad byggnad i kvarterets sydöstra hörn och strukturell parkering.

Tomt 9 ägs av As. Oy Porvoon Hopea (NCC Rakennus Oy / Bonava). Tomt 8 ägs av förutom det ovan nämnda även av Kiinteistö Oy Porvoon hopeakortteli samt privatpersoner. Staden har ingått ett avtal om ändringen av detaljplanen med ägarna. I avtalet avtalas bland annat om planläggningens kostnader.

Utarbetandet av detaljplanen ingår i stadsplaneringens planlägningsprogram för år 2026 och anhängiggjordes i planlägningsöversikten 2023.

3 Mål för planeringen

Målet med detaljplanen är att hitta en lösning som fungerar både ekonomiskt och med tanke på stadsbilden. Genom detaljplanen kan kvarteret utvecklas så att den passar för boende och affärsverksamhet. Målsättningen baserar sig på stadens generalplan, stadsstrategin och de planer som uppgjorts av As. Oy Porvoon Hopea / Bonava Suomi Oy, som ansöker om ändringen av detaljplanen.

För **boendet** är målet med planeringen att genomföra stadsstrategin genom att öka det mångsidiga och attraktiva bostadsutbudet i Borgå centrum. Under planeringen kommer man att granska mängden byggande och parkering, samt hur de påverkar området.

För **tjänsterna** är målet att öka mängden affärslokaler som är placerade vid Mannerheimgatan.

Målen för planerna för **stadsbilden**, **stadsgrönskan** och **landskapet** är att de nya byggnaderna blir en naturlig del av Borgå affärscentrum vid den livliga Mannerheimgatan. På Krämaregatans sida är målet att de nya byggnaderna anknyter sig smidigt till Gamla Borgås skala och material. Målet är att gården blir en trevlig stadsgård med platser för vistelse och mångsidig växtlighet, och att hantering och utnyttjande av dagvatten är en del av grönbyggande. Kvaliteten av grönbyggandet styrs med grönytefaktorn eller med bygganvisningar.

Målet är att planläggningen bidrar till en helhet där landskapet är intressant och arkitekturen högkvalitativ och som utgör positivt tillägg till sin omgivning. Målet är att de skyddade byggnadernas värde för stadsbilden bevaras.

Arkitekturens kvalitet styrs med bygganvisningar.

Energieffektivt och **hållbart byggande** främjas samtidigt som man uppmärksammar stadens mål om att vara koldioxidneutral. Man stöder val för hållbara sätt att röra sig i vardagen samt lösningar som stöder byggande och transport med låga utsläpp.

4 Grundläggande utredningar

Följande utredningar hänför sig till detaljplanen:

- Rakennushistoriaselvitys (Byggnadshistorisk utredning), Ark Byroo 2023

- Kaavoitus- ja rakennushistoriallinen tarkastelu korttelista 18 (Granskning av planläggning och byggnadshistoria i kvarter 18), Arkitektbyrå Heikkilä Kauppinen Oy 2007.
- Utredning av förorenad mark, utarbetas vid behov i förslagsskedet
- Dagvattenutredning, utarbetas vid behov i förslagsskedet
- Bullerutredning, utarbetas vid behov i förslagsskedet
- Arkeologisk utredning av områden med fornlämningar, utarbetas i förslagsskedet.

De övriga utredningar som utnyttjats vid utarbetandet av detaljplanen uppräknas i beskrivningen.

5 Konsekvenser

De mest centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms i samband med utarbetandet av detaljplanen som ett led i planlägningsprocessen. Följande konsekvenser bedöms i detaljplanen:

- konsekvenser för samhällsstruktur
- konsekvenser för stadsbild och kulturmiljö
- konsekvenser för ekologisk hållbarhet och klimat
- konsekvenser för trafikförhållanden
- ekonomiska konsekvenser

6 Intressenter

6.1 Markägare och innehavare av arrenderätt

6.2 Markägande grannar

6.3 Företag

- Borgå Energi Ab, fjärrvärme
- Borgå Elnät Ab
- Elisa Abp
- LPOnet Oy Ab
- Digita Oy

6.4 Myndigheter och andra parter

- Borgå museum, museet med regionalt ansvar i östra Nyland
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Tillstånds- och tillsynsverket (före 1.1.2026 NTM-centralen i Nyland)

6.5 Enheter och affärsverken inom Borgå stad:

- Stadsutveckling: stadsutvecklingens ledning, markpolitik, stadsinfra, byggnadstillsyn, miljövård, miljöhälsovård
- Affärsverket Borgå vatten

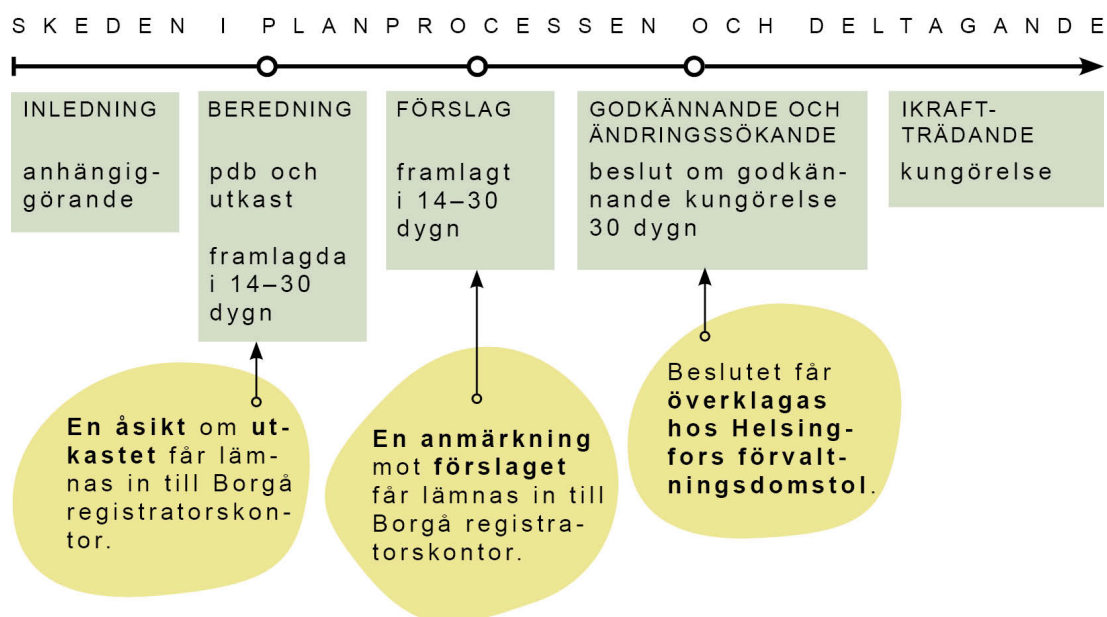
6.6 Förtroendeorgan

- Stadsutvecklingsnämnden
- Miljöhälsosektionen

6.7 Alla kommuninvånare

6.8 Alla de som anser sig vara intressenter

7 Ordnande av deltagande och växelverkan



7.1 Beredningsskede

Detta program för deltagande och bedömning för detaljplanen offentliggörs i samband med att utkastet framläggs.

Planutkastet är framlagt på Borgåinfo, Lundagatan 8 A, tfn 020 692 250 samt på Borgå stads webbplats, www.borga.fi. Ett meddelande om framläggningen sänds per brev till dem som är ägare eller innehavare av mark i grannområden, och en kungörelse om saken publiceras på stadens webbplats. Preliminära myndighetsutlåtanden begärs om utkastet. **Intressenterna kan framföra åsikter om utkastet under framläggandet.** Man kan lämna in sin åsikt till stadens registratörskontor kirjaamo@porvoo.fi eller till Borgåinfo, PB 23, 06101 Borgå. Märk meddelandefältet eller kuvertet med "DP 565, kvarter 18".

7.2 Myndighetssamråd

Detaljplanen förutsätter myndighetssamråd. Myndighetssamrådet i inledningsskedet hölls 24.3.2023. Dessutom hölls ett myndighetssamråd i inledningsskedet 9.9.2025 med NTM-centralen i Nyland och Borgå museum.

7.3 Förslagsskede

Utifrån responsen utarbetas detaljplaneutkastet till ett detaljplaneförslag. Förslaget är framlagt på Borgåinfo, Lundagatan 8 A samt på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Ett

meddelande om framläggningen sänds per brev till dem som är ägare eller innehavare av mark i grannområden, och en kungörelse om saken publiceras på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä.

Officiella utlåtanden om planförslaget begärs från följande myndigheter:

- Tillstånds- och tillsynsverket
- Borgå museum, museet med regionalt ansvar i östra Nyland
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Affärsverket Borgå vatten

Intressenterna kan framföra en anmärkning mot planförslaget under framläggandet.

Anmärkningen kan lämnas elektroniskt in till stadens registratorskontor

kirjaamo@porvoo.fi eller till Borgåinfo, PB 23, 06101 Borgå. Märk meddelandefältet eller kuvertet med "DP 565, kvarter 18". De som har framställt en anmärkning, bett under framläggandet om att bli underrättade och uppgett sin adress underrättas om stadens motiverade ställningstagande till den framställda anmärkningen efter det att stadsutvecklingsnämnden har behandlat förslaget som ska godkännas.

7.4 Godkännandeskede

Detaljplanen godkänns av stadsfullmäktige. Ett meddelande om att planen godkänts sänds till Tillstånds- och tillsynsverket samt till dem som skriftligt har begärt det under den tid förslaget varit framlagt och samtidigt uppgett sin adress. En kungörelse om godkännandet publiceras på stadens webbplats www.borga.fi.

7.5 Sökande av ändring

Ändring i beslutet om godkännande får sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen. Därefter får ändring i förvaltningsdomstolens beslut sökas genom att anföra besvär, om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Planen träder i kraft om inga besvär har väckts mot godkännandebeslutet eller om besvären har avslagits. En kungörelse om att detaljplanen har trätt i kraft publiceras på stadens webbplats.

8 Tidsplan för planläggningsprojektet

Målet är att detaljplanen ska bli färdig under år 2026. Den färdiga detaljplanen godkänns av stadsfullmäktige.

9 Beredningen ansvarar av

Detaljplanechef Emilia Saatsi, tfn 040 489 5749, fornamn.efternamn@borga.fi.

Datum 29.4.2026

Stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen