



DP 562

# Kungsporten, Harabackagatan

Detaljplanebeskrivning, förslagsskede  
13.08.2024

# 1 Bas- och identifikationsuppgifter

## 1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

DP 562 Kungsporten, Harabackagatan

STADSDEL 23, KVARTEREN 381, 383, 385, 388, 391 och 392 SAMT GATU- OCH SKYDDSGRÖNOMRÅDEN

Ändringen av detaljplanen gäller:

stadsdel 23, kvarteren 381, 383, 385, 388 och en del av kvarteret 384 samt gatu- och grönområden.

Detaljplan och ändring av detaljplan

### **Behandling av detaljplanen**

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2021

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

Godkännande av detaljplanen: Stadsfullmäktige i Borgå stad xx.xx.20xx

## 1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet omfattar det skifte som gränsar till motorvägen E17 och Mäntsälavägen på nordvästra och norra sidan av Kungsportens anslutning till motorvägen. Harabackagatan går igenom skiftet. Planeringsområdet gränsar till Mäntsälavägen i sydväst, Kiala gårds åkrar i nordväst och motorvägen i väst.

## 1.3 Planens syfte

Största delen av detaljplaneområdet har inte förverkligats i enlighet med de detaljplaner som utarbetats åren 2002 och 2004. Genom att uppdatera detaljplanen vill man utveckla markanvändningen av Kungsportens kommersiella område så att det bildar en enhetlig

helhet. Målet är att genom detaljplanen anvisa genomförbara kvartersområden för affärsutrymmen och lokaler. Ändringen av detaljplanen gör det möjligt att skapa livskraftiga kommersiella tjänster i Borgå. Samtidigt uppdateras planbeteckningarna och bestämmelserna så att de följer den aktuella styrningen av handel enligt markanvändnings- och bygglagen.

## 1.4 Beskrivningens innehåll

<b>1</b>	<b>Bas- och identifikationsuppgifter.....</b>	<b>2</b>
1.1	Identifikationsuppgifter .....	2
1.2	Planområdets läge.....	2
1.3	Planens syfte .....	2
1.4	Beskrivningens innehåll.....	3
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	4
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen .....	4
<b>2</b>	<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>5</b>
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	5
2.2	Detaljplan .....	5
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	5
<b>3</b>	<b>Utgångspunkterna för förhållandena i planeringsområdet.....</b>	<b>6</b>
3.1	Allmän beskrivning av området.....	6
3.2	Naturmiljö och landskapsstruktur.....	6
3.3	Ytformer, jordmån och byggbarhet .....	7
3.4	Byggd miljö.....	9
3.4.1	Byggnadsbestånd .....	9
3.4.2	Trafik .....	10
3.4.3	Tekniskt underhåll och specialverksamheter .....	11
3.4.4	Befolkningens struktur och befolkningsutvecklingen i planområdet.....	12
3.4.5	Markägande .....	12
3.5	Planeringssituation .....	12
3.5.1	Landskapsplan .....	12
3.5.2	Generalplan.....	12
3.6	Detaljplan .....	14
<b>4</b>	<b>Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....</b>	<b>16</b>
4.1	Behov av detaljplanering .....	16
4.2	Deltagande och samråd .....	16

4.2.1	Myndighetssamarbete .....	16
<b>4.3</b>	<b>Mål för detaljplanen .....</b>	<b>16</b>
<b>4.4</b>	<b>Alternativen i detaljplanelösningen.....</b>	<b>18</b>
4.4.1	Beskrivning och gallring av preliminära alternativ .....	18
<b>5</b>	<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>18</b>
<b>5.1</b>	<b>Planens struktur .....</b>	<b>18</b>
<b>5.2</b>	<b>Dimensionering .....</b>	<b>19</b>
<b>5.3</b>	<b>Planbeteckningar och -bestämmelser.....</b>	<b>20</b>
<b>5.4</b>	<b>Namn .....</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Detaljplanens konsekvenser .....</b>	<b>21</b>
<b>6.1</b>	<b>Konsekvenser för samhällsstruktur.....</b>	<b>21</b>
<b>6.2</b>	<b>Konsekvenser för handelns servicenät .....</b>	<b>22</b>
<b>6.3</b>	<b>Konsekvenser för naturmiljö och landskap.....</b>	<b>23</b>
<b>6.4</b>	<b>Konsekvenser för trafikförhållanden.....</b>	<b>24</b>
<b>6.5</b>	<b>Konsekvenser för klimatförändring.....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Genomförande av detaljplanen .....</b>	<b>25</b>
<b>7.1</b>	<b>Planer som styr och åskådliggör genomförandet .....</b>	<b>25</b>
<b>7.2</b>	<b>Genomförande och tidsplanering.....</b>	<b>26</b>

## 1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur detaljplanesammanställning
3. Program för deltagande och bedömning
4. Sammandrag av hörande
5. Riktgivande sammanställning av tomtindelning
6. Bygganvisningar

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

Porvoon kaupan palveluverkkoselvitys (Borgå stads utredning av handelns servicenät), 2923 WSP

Kuninkaanportin AK 562 hulevesiselvitys (DP 562 i Kungssporten, dagvattenutredning), A-insinööri 2024

Porvoo Kuninkaanportti maakäyttösuunnitelma (Markanvändningsplan för Kungssporten i Borgå), Innovarch 2022

Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen hulevesiselvitys (Utredning av dagvatten i Kungssporten och Estbacka), A-Insinööri 2016

## 2 SAMMANFATTNING

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Som grund för detaljplanen gjordes en markanvändningsplan år 2021 och utarbetades en utredning av handels servicenät år 2022. Utkastet till detaljplan var framlagt för påseende i början av år 2024, och målet är att detaljplanen kommer att godkännas senast år 2025.

### 2.2 Detaljplan

Genom detaljplanen bildas nya kvarter samtidigt som ett betydande antal kvarter anvisas för utrymmeskrävande handel, lokaler samt icke miljöstörande industri- och lagerbyggnader. Detaljplanen består nästan helt av ändringar i detaljplanen, och den totala byggrätten i området minskar jämfört med nuläget, eftersom den gällande detaljplanen möjliggör effektiva kontorshöghus medan den nya detaljplanen möjliggör kvarter för lägre lokaler och affärslokaler.

### 2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen stöder sig på det byggda gatunätet och är färdig att genomföras i sin helhet genast efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

### 3 Utgångspunkterna för förhållandena i planeringsområdet

#### 3.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är en del av Kungsportens kommersiella område. Motorvägen och landsvägen dominerar sin omgivning, och planeringsområdet är beläget där de korsar varandra. Gatorna i planeringsområdet är färdigt byggda, och i nuläget är området huvudsakligen tomtmark som blivit obebyggd.



*Bild 1 Snedflygbild av planeringsområdet, ortofoto 2022*

#### 3.2 Naturmiljö och landskapsstruktur

Naturmiljön i planeringsområdet består av det trädbestånd som blivit kvar på tomterna och omgivningen kring korridoren för dagvatten. Området ligger vid kanten av ett landskapsmässigt värdefullt åkerlandskap. Backen med dess trädbestånd är också ett starkt landskapselement öster om planeringsområdet. De bebyggda tomterna i planeringsområdet är i ringa grad störande faktorer på norra sidan av landskapet.

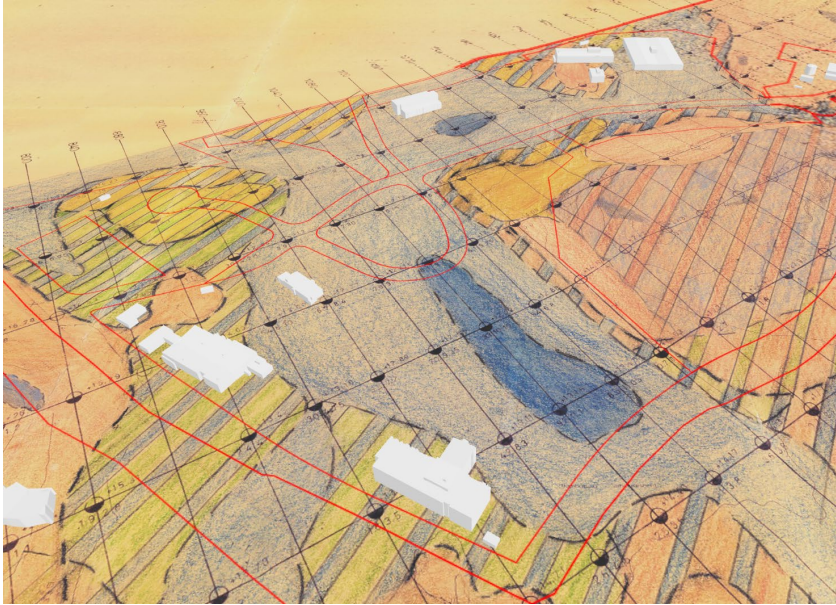


*Bild 2 Snedflygbild i format av ett punktmoln som visar planeringsområdets trädbestånd och byggnader år 2020.*

### **3.3 Ytformer, jordmån och byggbarhet**

Planeringsområdet är rätt så jämnt, cirka +12 meter över havsytan. Nära backen kan tomternas höjdposition stiga upp till +18 meter.

Marken har undersökts som en del av den tidigare gällande detaljplanen, och på de flesta obebyggda tomterna består jordmånen av lera, där djupet på lerskiktet i största delen av området varierar mellan 5–11 meter. Byggbarheten är sämst i planeringsområdets södra del, där jordmånen bredvid backen omvandlas från berggrund till lerskikt som vid mätningarna är 11 meter som djupast.



*Bild 3 Karta över jordmånen i planeringsområdet. Lerjorden är blå och djupare lermarker är mörkblå.*



## 3.4 Byggd miljö

### 3.4.1 Byggnadsbestånd

I planeringsområdet finns ett storkök som är byggt år 2017, ett kontorshus i tre våningar som färdigställdes år 2009 och en depå för kollektivtrafik med tre byggnader som färdigställdes år 1999. Bredvid planeringsområdet finns en trafikstation som färdigställdes år 2008. Den omfattar även en biltvätt och en restaurangbyggnad som färdigställdes år 2017. Dessutom planerar man att bygga en lokal för partihandel norr om korsningen mellan Mäntsälvägen och Harabackagatan.



*Bild 4 Snedflygbild av Shell-trafikstationen bredvid planeringsområdet.*



*Bild 5 Snedflygbilden visar bussdepån i bakgrunden och storköket i förgrunden.*

### 3.4.2 Trafik

Trafikmässigt är planeringsområdet beläget i närheten av ett område där det finns biltrafik, särskilt nära ligger motorvägskorsningen. Till Harabackagatan i planeringsområdet styrs biltrafiken via Mäntsälävägens cirkulationsplats. Harabackagatan fortsätter också österut i andra ändan genom tunneln under motorvägen. Användningen av tunneln är begränsad till kollektivtrafiken.

En förbindelseled för gång- och cykeltrafik från centrum går längs södra sidan av Mäntsälävägen, och vid alla vägskal i cirkulationsplatsen finns möjlighet att korsa vägen längs övergångsstället. Längs med Harabackagatan går en gång- och cykelväg. Längs med Teknikgatan och -bågen går en trottoar.

De närmaste busshållplatserna finns vid Mäntsälävägen. Bussrutterna går genom området, och det är möjligt att bygga nya hållplatser mitt i området, om det finns kundströmmar i området.



Bild 6 Utdrag ur linjekartan över busstrafiken i Borgå där två linjer går till Kungsporten.



Bild 7 Ortofoto av Mäntsälvägens cirkulationsplats med omgivande gång-och trafikleder.

### 3.4.3 Tekniskt underhåll och specialverksamheter

Harabackagatan, Teknikgatan och Teknikbågen är färdigt byggda i planeringsområdet. I ändan av Harabackagatan finns en vändpunkt där vägen kan byggas ända fram till underfarten under motorvägen. Bredvid vändpunkten finns en distributionsstation för naturgas. Gasledningen löper längs områdets östra kant.

### 3.4.4 Befolkningens struktur och befolkningsutvecklingen i planområdet

I planeringsområdet finns varken invånare eller bostadsbyggnader. Man planerar att placera bebyggelse i Kungsporten i samband med byggandet av Östbanan. Bebyggelsen skulle placeras i omgivningen av tågstationen väster om planeringsområdet. Det närmaste bostadsområdet ligger öster om motorvägen i Hornhattula, dit avståndet från planeringsområdets östra kant är 500 meter fågelvägen. I det närmast liggande området 1 km längs med vägen finns cirka 200 invånare och i exponeringsområdet på 3 km:s avstånd finns cirka 6600 invånare.

### 3.4.5 Markägande

De obebyggda fastigheterna ägs av staden. Depån för kollektivtrafik, tomten för kontorshuset och den tomt där en byggnad för partihandel ska byggas är i privat ägo. Storköket ligger på en arrendetomt.

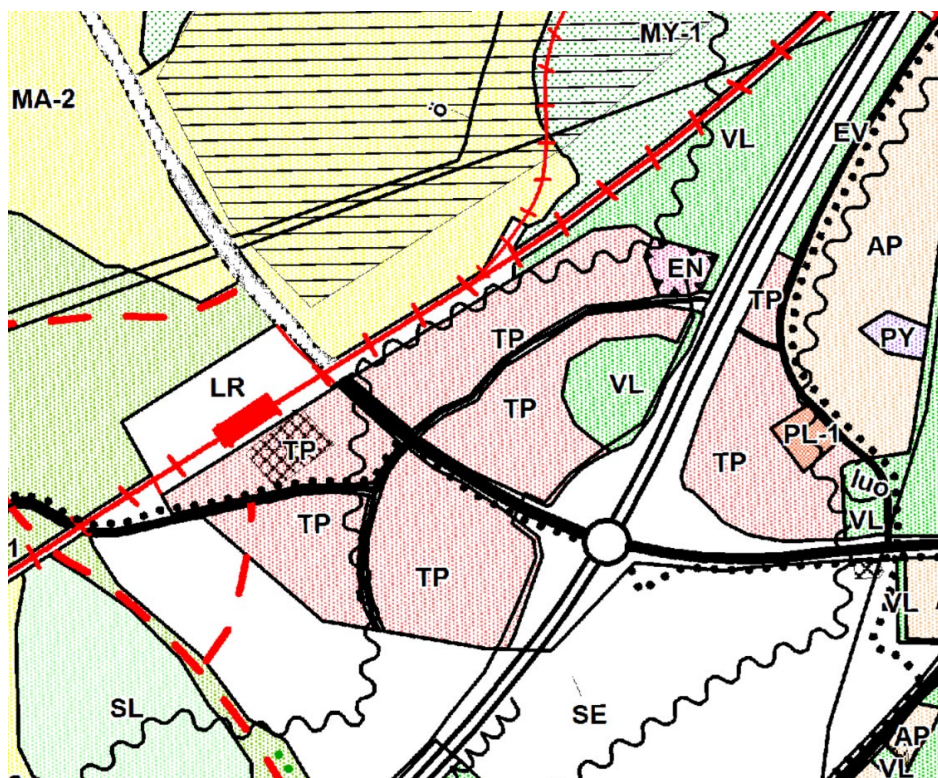
## 3.5 Planeringssituation

### 3.5.1 Landskapsplan

Nylandsplanen 2050 är en del av etapplandskapsplanen för Östra Nyland (godkänd i landskapsfullmäktige 25.8.2020), och planeringsområdet hör till utvecklingszonen för tätortsfunktioner. Kungsportens område har beteckningen "område för handel" som tillåter affärer som kräver ett utrymme på 125 000 m<sup>2</sup>. Planeringsområdet ligger mellan beteckningarna "motorväg" (en väg av riksintresse med två körbanor) och "reservering för järnväg" (järnvägsförbindelse från flygbanan till Borgå). Planeringsområdets norra sida har beteckningen "Porvoo-Ruotsinkylä 110 kV / Porvoo-Anttila 110 kV voimajohto" (strömledning Borgå-Strömfors 110 kV / Borgå-Andersböle 110 kV) och södra sida beteckningen "maakaasun runkoputki" (naturgashuvudledning). I norr gränsar planeringsområdet till ett område som har anvisats som område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården.

### 3.5.2 Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna som fullmäktige godkände år 2004 anvisades planeringsområdet som arbetsplatsområde (TP).



*Bild 8 Utdrag ur delgeneralplanen för de centrala delarna*

En del av Kungsportens område anvisades som utredningsområde. Ett utredningsområde betyder att områdets markanvändning inte är löst i generalplanen. Stadsfullmäktige beslutade år 2003 att i området bör placeras bl. a. två stora detaljhandelsenheter. Landskapsplanerna har dock inte gjort det möjligt att planlägga stora handelsenheter i Kungsporten enligt fullmäktiges önskemål.

På grund av områdets status som utredningsområde har man för Kungsporten och Estbacka utarbetat en skild delgeneralplan. Två versioner av utkastet till generalplan var framlagda år 2013. I båda utkastet anvisades områden för stora detaljhandelsenheter med beteckningen KM-2 och ett område för arbetsplatser med beteckningen TP.

I utkastet till delgeneralplan utvecklas Kungsporten till ett regionalt centrum för stora handelsenheter och speciellt för affärer som kräver mycket utrymme. I området finns drygt 50 000 m<sup>2</sup>-vy färdiga affärslokaler (bl. a. bil-, båt-, järn-, möbel- och trädgårdsaffärer). Före år 2035 kan det byggas ca 75 000 m<sup>2</sup>-vy nya handelsenheter i området. Dimensioneringen av handeln i utkastet till delgeneralplan stämmer överens med landskapsplanen: det är möjligt att bygga totalt 125 000 m<sup>2</sup>-vy affärslokaler i området.

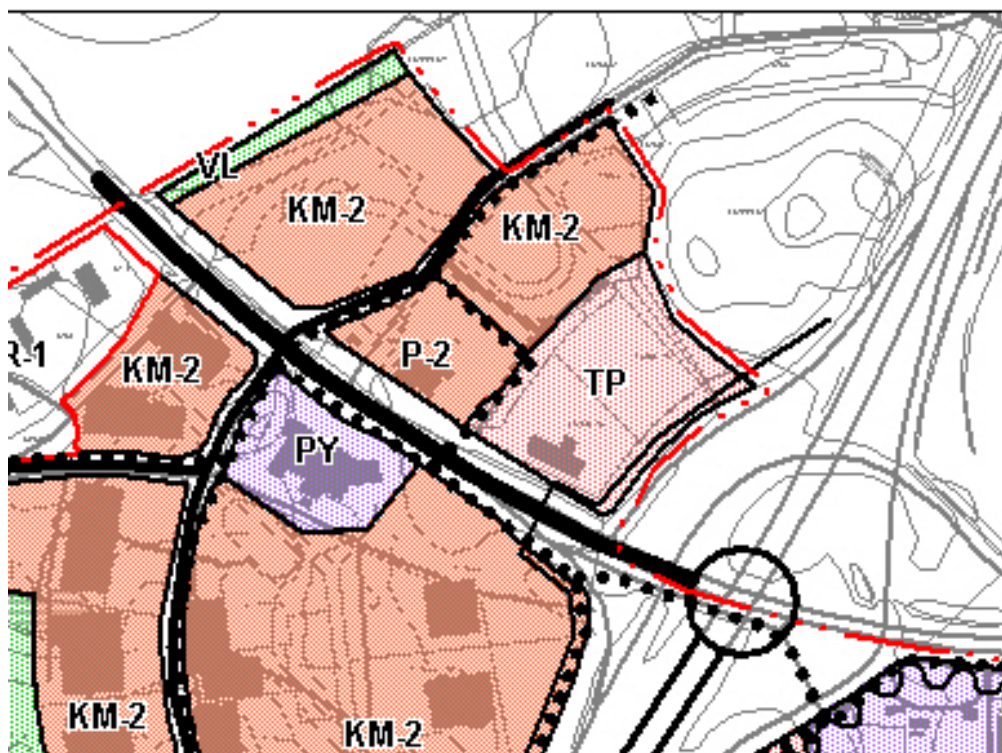


Bild 9 utdrag ur utkast till delgeneralplan

### 3.6 Detaljplan

Detaljplanen omfattar områden från fyra olika detaljplaner för planeringsområdet. Detaljplanen 350A är från år 2004, 350 från år 2002, 310 från år 1999 och 217 från år 1992.

I fastighetsindelningen kan man ännu se detaljplanen 217, som har varit grund till områdets detaljplaner. I DP 217 var gatorna runt Harabackagatan de bågformade gatorna Handelsbågen och Teknikgatan. Då använde man den rätt breda planbestämmelsen TKLY(Y), som tillåter affärsutrymmen, kontorsbyggnader och industri. Genom detaljplanen 350 gjordes tomt- och gatuplaceringen mer rätvinklig. I detaljplanen anvisade man 3500 m<sup>2</sup>-vy för kontorsbyggnader med tre våningar söder om Harabackagatan. På de anvisade tomterna har man dock byggt endast en kontorsbyggnad med tre våningar. Genom detaljplanen 400 ändrades en av de tomter som anvisats för kontorslokaler till tomt för trafikstation. En tomt styckades år 2016 för att anvisa utrymme för ett storkök. Detta ändrade på tomtindelningen av kvarter 385, som ingår i DP 350.

Med detaljplanerna har man anvisat flera TKLY (Y) -kvartersområden, ett TTV-kvartersområde och VP-områden i planeringsområdet. Med bestämmelsen TKLY (Y) har

man anvisat ett omfattande urval av funktioner i kvartersområden. Det har varit möjligt att placera icke miljöstörande industri-, affärs-, kontors- och undervisningsbyggnader i kvartersområden. Dessutom har det varit möjligt att placera utställningslokaler och två bostäder i området. Livsmedelsbutiker är särskilt förbjudna. Dessutom finns det bestämmelser om buller, staket, plantering och bilplatser i bestämmelsen.

Med bestämmelsen VP har man anvisat parkområden på planeringsområdets östra och norra kanter.

I detaljplanen har man anvisat följande byggrätter för planeringsområdet: kvarter 381, 26 500 m<sup>2</sup>-vy, kvarter 383 10 500 m<sup>2</sup>-vy, kvarter 384, 17 500 m<sup>2</sup>-vy, kvarter 388, 10 500 m<sup>2</sup>-vy. Dessutom har man för kvarter 385 anvisat 20 000 m<sup>2</sup>-vy direkt, och kvartersområdet TTV har 14 000 m<sup>2</sup>-vy med exploateringsgrad  $e=0,4$ . Den totala byggrätten i detaljplanerna för planeringsområdet är 99 000 m<sup>2</sup>-vy.



*Bild 10 utdrag ur detaljplanesammanställningen i planeringsområdet.*

## 4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

### 4.1 Behov av detaljplanering

Detaljplanen för området har inte förverkligats i enlighet med målen, och behoven i Kungsporten kräver en ändring av detaljplanen för att området ska kunna utvecklas inom ett område för handel och lokaler som kräver utrymme. Dessutom har detaljplanen för området utarbetats före de senaste ändringarna i lagstiftningen om reglering av handel, och detaljplanebeteckningarna behöver uppdateras.

### 4.2 Deltagande och samråd

De företag som äger mark eller verkar i området kan delta i processen med detaljplanering. I utkast- och förslagsskedet kan man lämna in åsikter om och anmärkningar mot detaljplanen.

Mot utkastet till detaljplan lämnades in en anmärkning där ägaren till trafikstationen önskade en ändring av byggnadsytan och ett förbud mot bränsledistribution på de tomter som bildas.

#### 4.2.1 Myndighetssamarbete

Förhandlingar om styrningen av handeln i detaljplaneområdet har förts med NTM-centralen och Nylands förbund. Dessutom begärs kommentarer och utlåtanden om detaljplanen av myndigheter, såsom Borgå vatten och räddningsverket.

I inledningsskedet förde man samråd om detaljplanen med NTM-centralen. På grundval av samrådet ändrades utkastet till detaljplan så att volymen för handel skars ner och utredningen av dagvatten uppdaterades.

På basis av utlåtandena och kommentarerna preciserades detaljplanebeteckningarna ytterligare i fråga om handeln. Sammandrag av åsikterna och utlåtandena med bemötanden följer som bilaga till planbeskrivningen.

### 4.3 Mål för detaljplanen

Målen för ändringen av detaljplanen för Kungsporten i Borgå skapar en möjlighet till en framtid där tjänsterna och stadsstrukturen möts harmoniskt. Området väster om staden är



fullt av potential att utvecklas till ett livskraftigt handels- och servicecenter samtidigt som det utnyttjar sina unika möjligheter som knutpunkt för goda trafikförbindelser.

Målet är att göra det möjligt att Kungsporten utvecklas till ett område som erbjuder ett större urval av kommersiella tjänster och lokaler för utrymmeskrävande handel. Detta innebär en möjlighet att bygga nya affärslokaler och kontorsbyggnader som lockar företag och skapar arbetsplatser. Vid planeringen av nya lokaler är det dock viktigt att beakta områdets landskap och miljöaspekter. De nya byggnaderna borde integreras i det befintliga landskapet, och miljön borde respekteras.

En förnuftig markanvändning är ett annat centralt mål. Att utnyttja tomtmarken effektivt och ändamålsenligt är i nyckelställning med tanke på områdets livskraft och konkurrenskraft. De nya byggnaderna ska placeras så att den tillgängliga arealen och den befintliga infrastrukturen inte blir outnyttjade. Trafikarrangemangen borde planeras så att de gör trafiken i området smidigare och minskar miljökonsekvenserna.

Hanteringen av dagvatten är viktigt med tanke på ekologisk hållbarhet. Det är nödvändigt att bygga konstruktioner för dagvatten för att förebygga översvämningar av dagvatten och skydda miljön. I och med att konstruktionerna för dagvatten planeras beaktas behovet av utrymme för fördröjning av dagvatten. Syftet med dagvattenhanteringen är att förhindra skadeverkningar av exceptionellt rikliga regn.

Det är väsentligt att hantera miljökonsekvenser för att bevara landskapsvärdena på åkrarna norr om området. Inrättande av en skyddszon mot norr hindrar de nya byggnaderna från att sticka för mycket i ögonen i landskapet i åkerområdet. I skyddszonen ska planteras träd och växter som förbättrar trivseln och landskapet i området.

Det är viktigt att anvisa ett område för affärslokaler enligt landskapsplanen för att stärka Borgås ställning som handelsstad. De nya affärslokalerna bör planeras så att de motsvarar kundernas behov och erbjuder ett mångsidigt urval av produkter och tjänster. Högklassiga kommersiella tjänster lockar kunder till affärerna inom utrymmeskrävande handel från hela Nyland och stärker Borgås livskraft. Kungsporten får dock inte konkurrera med Borgå centrum eller utgöra ett regionalt centrum för handel när det gäller andra kommersiella tjänster än sådana som kräver utrymme.

## 4.4 Alternativen i detaljpanelösningen

### 4.4.1 Beskrivning och gallring av preliminära alternativ

För planeringsområdet utarbetades år 2021 en markanvändningsplan där man redovisar för markanvändningsstruktur och användning av utrymme. I markanvändningsplanen undersöktes byggandet av området med exploateringstal 0,5 och 0,4.

Utkastet till detaljplan baserar sig i stor utsträckning på markanvändningsplanen. I utkastet till detaljplan har man dock i norra delen av området omvandlat en ny gata och de mindre tomterna till större tomter. Detta gjordes för att utvidga fördröjningsområdet för dagvatten och skyddsgrönområdet samt för att skära ner kostnaderna för byggande av gatuinfrastruktur. Dessutom ansågs det att Kungsporten lämpar sig bäst för större aktörer varför inga små tomter borde anvisas i området.

Vid planeringen av kvarteren hade man till en början för avsikt att anvisa en större del av tomterna med planbeteckningen KM för utrymmeskrävande handel. På basis av förhandlingarna med NTM-centralen ändrades detaljplanen så att det i utkastet till detaljplan lämnades endast två kvarter med planbeteckningen KM. Orsaken var att den teoretiska potential för affärslokaler som detaljplanen möjliggör enligt NTM-centralen inte fick överskrida landskapsplanens gräns. Tidigare hade man tolkat att en obebyggd del anvisad för affärslokaler på de redan byggda tomterna inte skulle behöva inkluderas i planen eftersom det är osannolikt att de kommer att byggas.

I detaljplaneförslaget inkluderades en tomt för kontorsbyggnader så att dess potential för affärslokaler enligt den gamla bestämmelsen kunde beaktas på rätt sätt vid beräkningen av handelsvolymen. Samtidigt kunde detaljplanebestämmelserna för hela området uppdateras. Exploateringstalet för tomterna i kvarteren med planbeteckningen KM sänktes för att man på de tomter som kommer att byggas bättre ska kunna genomföra de behövliga funktionerna samt de lösningar som följer grönytefaktorn.

## 5 Beskrivning av detaljplanen

### 5.1 Planens struktur

I detaljplaneområdet placeras KM-, KTY- och TY-kvarter omkring de befintliga gatorna i enlighet med den gällande generalplanen. De tomter som ligger närmast Mäntsälvägen

anses lämpa sig bättre för kontors- och affärslokaler, varför kvartersområdena KM och KTY är placerade i södra delen av detaljplaneområdet och kvartersområdena TY i nordost. Vid Mäntsälävägen finns en tomt med beteckningen TY som redan har bildats med undantagslov och är anvisad för partihandelsverksamhet.

En del av norra sidan av området anvisas för skyddsgrönområden. Genom området byggs konstruktioner för dagvatten och planteras vegetation som skyddar landskapet. I skyddsgrönområdet anvisas preliminära reserveringar för dagvattenbassänger och en servicerutt. I en del av skyddsgrönområdet finns också ett vidsträckt område som ska planteras för att skydda landskapet i norr.

Det blir inga ändringar i trafiklösningarna utan trafiken går längs de befintliga gatorna, och planeringsområdet ansluter till Mäntsälävägen via cirkulationsplatsen.

## 5.2 Dimensionering

Genom detaljplaneändringen minskar byggrätten i planeringsområdet från den nuvarande. Tidigare har man i detaljplanen anvisat tomter för kontorsbyggnader i tre våningar med mycket högt exploateringsstal. Nu minskar exploateringsstalet, och detaljplanen gör det möjligt att bygga i huvudsak byggnader i 1–2 våningar.

Utrymmeskrävande handel i Kungsporten dimensioneras i landskapsplanen till 125 000 k-m<sup>2</sup>. Med detaljplanen kan man anvisa rejält med byggrätt men handelns andel begränsas av den totala planlagda areal som anvisas för affärslokaler i Kungsporten. Vid upprättandet av detaljplanen för kvarteren har man anpassat byggvolymen för handel efter landskapsplanen.

I detaljplanen för området söder om Mäntsälävägen i Kungsporten har cirka 105 000 k-m<sup>2</sup> anvisats för handel och ytterligare 3900 k-m<sup>2</sup> för trafikstationen på norra sidan av området. Detta är den kalkylerade maximandelen av handel. NTM-centralens ståndpunkt vid granskningen av ärendet har varit att all denna potential bör beaktas även om det är mycket osannolikt att den realiserar. Den areal som i detaljplanen anvisas för affärslokaler i hela Kungsporten får inte överskrida motsvarande areal i landskapsplanen ens på den grund att genomförandet är osannolikt.



*Bild 11 Karta över gällande byggrätter i kvarteren KL och KM för affärslokaler i Kungsporten.*

Det är möjligt att i detaljplanen anvisa affärslokaler på cirka 15 000 m<sup>2</sup>-vy för utrymmeskrävande handel. Dessutom anvisas det i detaljplanen rejält med byggrätt för kvarter för lokaler och icke miljöstörande industri. Totalt anvisas det i detaljplanen knappa 63 000 m<sup>2</sup>-vy byggrätt. Byggrätten i detaljplanen minskar till cirka två tredjedelar från de tidigare dryga 90 000 m<sup>2</sup>-vy.

Exploateringstalet för största delen av tomterna är cirka 0,4.

### 5.3 Planbeteckningar och -bestämmelser

I detaljplanen anvisas kvartersområden med tre olika beteckningar för användningsändamål: KM, KTY och TY.

Med beteckningen KM anvisas de kvarter som lämpar sig för stora enheter för detaljhandel. I bestämmelsen har det preciserats att affärslokalerna bör i enlighet med landskapsplanen vara avsedda för utrymmeskrävande handel. Inget område kan anvisas för dagligvaruhandel eftersom dagligvaruhandeln redan har möjliggjorts i andra detaljplaner i Kungsporten. Det finns så mycket centrumorienterad handel i Kungsporten att inga flera möjligheter för specialvaru- eller dagligvaruhandel kan anvisas.

Med beteckningen KTY anvisas de kvarter där man kan placera byggnader för lokaler. Målet är att de aktörer som etablerar sig i Kungsporten är lämpliga i området och erbjuder

arbetsplatser. Genom tilläggsbestämmelser tillåts också små affärslokaler i förhållande till tomtens hela byggrätt. De bör vara affärslokaler som har samband med det huvudsakliga användningsändamålet. Aktörer som i huvudsak behöver en affärslokal för sin verksamhet bör inte etablera sig i kvarteren.

Med beteckningen TY anvisas de kvarter som lämpar sig för icke miljöstörande industri- och lagerbyggnader.

## 5.4 Namn

Genom detaljplanen bildas inga nya gatuområden, och de nuvarande gatunamnen förblir desamma. Skyddsgrönområdets nuvarande namn "Kialaparken" kommer att ersättas med "Kungsparkens dagvattenpark" för att framhäva området användningsändamål som fördröjningsområde för dagvatten. Rekreativområdet sydväst om planeringsområdet kommer också i fortsättningen att heta "Kialaparken". Vid östra kanten förblir namnet Harabackaparken oförändrat.

# 6 Detaljplanens konsekvenser

## 6.1 Konsekvenser för samhällsstruktur

Utvecklandet av Kungsportens kommersiella område i Borgå är ett projekt som har konsekvenser för stadens samhällsstruktur. Den kommersiella helhet som består av utrymmeskrävande handel stöder Borgås livskraft och erbjuder arbetsplatser och tjänster. Även om Kungsporten ligger utanför centrum kan den lätt nås med personbil. Området ansluter inte starkt till den övriga stadsstrukturen eftersom det ligger bakom motorvägen.

Genom ändringen av detaljplanen blir Kungsportens ställning som skilt kommersiellt område starkare men ändras inte nämnvärt. Placeringen av kommersiella tjänster i området gör det möjligt för Borgåbor och även andra invånare i regionen att få tillgång till ett mer omväxlande utbud av handel som kräver utrymme. Utbudet konkurrerar närmast med verksamheten i arbetsplatsområdet i Östermalm och utgör således inget betydande hot mot de kommersiella tjänsterna i centrum där produktsortimenten skiljer sig från sortimenten i de affärslokaler som detaljplanen tillåter.

Utvecklingens konsekvenser för samhällsstrukturen inbegriper ett smidigt genomförande av affärs- och lokalkvarteren vilket gör det möjligt att skapa mångsidiga tjänster och

arbetsplatser. Detta stöder stadens ekonomiska tillväxt och utveckling. Dessutom utgör stärkandet av handelns servicenät en central del av projektet vilket förbättrar servicenivån i området. Med tanke på helheten har ändringen av detaljplanen inga betydande konsekvenser eftersom ändringarna gäller områdets äldre detaljplaner där planbeteckningen TKLY redan tillåter ett stort antal byggnader som lämpar sig för många olika ändamål.

## 6.2 Konsekvenser för handelns servicenät

Uppdateringen av detaljplanerna för området vid Harabackagatan i Kungsporten har betydelse för handelns servicenät i staden. I detaljplanerna fastställs områdenas användningsändamål, såsom bostads-, arbets- och rekreationsområden, samt byggnadernas placering och storlek. Detta styr direkt var de kommersiella tjänsterna kan finnas och hur de kan utvecklas.

De kvartersområden för stora detaljhandelsenheter som möjliggörs i detaljplanen kan locka till sig ett betydande antal handlande besökare också från närliggande regioner. Användningen av affärslokaler begränsas dock strikt av detaljplanebeteckningarna. Således kan den totala effekten av denna detaljplan på konsumtionsbeteendet anses vara liten med hänsyn till de affärslokaler som redan finns i Kungsporten. Kungsporten kan också anses minska kundströmmarna i Nyland i någon mån eftersom kunden inte behöver åka till huvudstadsregionen för att handla.

Enligt Borgås stadsstrategi förväntas antalet invånare i staden öka betydligt, vilket skapar behov av nya tjänster inom handeln. Detta innebär att handelns servicenät måste motsvara den ökande efterfrågan och stödja stadens utveckling. Nya kvadratmeter för handel behövs såväl i centrum som i Östermalm och i Kungsporten. Detaljplanen tillgodoser detta behov genom att möjliggöra en ökning i volymen av affärslokaler.

Med hjälp av detaljplanerna styrs placeringen av handel. Genom denna detaljplan anvisas områden för utrymmeskrävande handel, medan områden för centrumhandel huvudsakligen koncentreras i centrum. Detta bidrar till att Borgå centrums dragningskraft och livskraft bevaras, vilket är viktigt för en helhetsbetonad utveckling av staden. Genom styrningen av handelns kvalitet minskas detaljplanens negativa konsekvenser för utvecklingen av de kommersiella tjänsterna i centrum.

Utvecklandet av handelns servicenät genom detaljplanerna stöder Borgås mål att vara en livskraftig och attraktiv stad att bo och driva företag i. Det skapar en grund för

mångsidigare och nya tjänster inom handeln, vilket främjar stadens ekonomiska tillväxt och invånarnas välfärd. Möjligheterna ökar också kommersiell konkurrens i Borgå, vilket förbättrar invånarnas möjligheter att på en fungerande marknad välja den bästa affären för sig själva och minskar behovet av att åka till huvudstadsregionen för att handla. Ändringen av detaljplanen har positiva konsekvenser för täckningsgraden för handels servicenät och främjande av konkurrens.

### 6.3 Konsekvenser för naturmiljö och landskap

Byggandet av nya byggnader och ny infrastruktur leder till att skogbevuxna tomter omvandlas till byggd miljö. Detta leder till att områdena i naturtillstånd blir färre, men inga särskilda naturvärden har identifierats i området. Således kan konsekvenserna för naturmiljön anses vara av ringa betydelse.

Ökad trafik och användning av fossila bränslen i byggande och trafik kan leda till att luftkvaliteten blir något sämre och bullerolägenheter ökar. Detta kan påverka negativt människornas hälsa och trivsel samt djurens livsmiljöer. De ändringar som detaljplaneändringen medför i dessa omständigheter kan dock anses vara små, eftersom området utgör en del av en redan byggd miljö och motorvägen i närheten av området är en mycket större källa till buller och luftföroreningar. Dessutom finns det ingen sådan bebyggelse eller annan verksamhet i området eller i omedelbar närhet av det där människorna särskilt länge skulle bli utsatta för olägenheter.

Jorderosion orsakad av byggandet samt ökad dagvattenavrinning från belagda tomter kan medföra utmaningar i dagvattensystemet. Man bereder sig på dessa utmaningar genom möjligheten att bygga fördröjningsbassänger för dagvattnen. Dessutom åläggs tomtägarna att fördröja och hantera dagvatten. När dessa bestämmelser följs och de planerade konstruktionerna genomförs kan man anse att detaljplanen också kan ha positiva konsekvenser för den nuvarande situationen med dagvatten i området.

Byggandet av nya byggnader och ny infrastruktur kan avsevärt förändra karaktären hos landskapet. Detta kan ha en negativ inverkan på det nationellt värdefulla kulturlandskapet i området. Man har strävat efter att undvika försämring av landskapet genom skyddsgrönområden och områden som ska planteras. Kungsporten medför redan nu olägenhet för landskapet genom den nuvarande markanvändningen i området, och den ytterligare olägenhet som detaljplanen medför kan anses vara av ringa betydelse.

## 6.4 Konsekvenser för trafikförhållanden

Detaljplanen stöder sig på anslutningen av Mäntsälvägen, vars servicenivå sjunker under rusningstid. Under säsongtider kan de stora detaljhandelsenheterna generera betydande trafikmängder. I cirkulationsplatsen kan trafiken dock delvis jämnas ut när förhållandet mellan trafikmängderna vid de olika vägskälerna i cirkulationsplatsen jämnas ut. Genom ändringen av detaljplanen minskar byggrätten. Om det kontorsbyggande som anvisats i detaljplanen hade genomförts i sin helhet skulle det finnas ännu mer trafik än det som anvisats i detaljplanen. Således kan man anse att detaljplaneändringen inte har någon betydande inverkan på trafikförhållandena i området.

Trafiken kommer dock att öka när planeringsområdet är färdigbyggt. Trafiknätet inom området tål dock de större trafikmängderna. Tillgången till bussar kan förbättras i området om det byggs nya hållplatser mitt i området. Även kollektivtrafikreformen i Borgå ger möjligheter att förbättra tillgången till kollektivtrafiken.

Till fots och med cykel är det möjligt att tryggt ta sig till Kungsporten längs lederna för gång- och cykeltrafik. Avstånden är dock långa och lederna måste ge plats för trafiken på motorvägen och Mäntsälvägen. Förbindelserna till Borgå centrum kommer dock att förbättras när lederna för gång- och cykeltrafik vid Borgå parkgata blir färdiga. Detaljplanen ändrar inte direkt de lösningar som gäller gång- och cykeltrafik. Den har således inga direkta konsekvenser för gång- och cykeltrafiken jämförd med den gällande detaljplanen.

## 6.5 Konsekvenser för klimatförändring

Detaljplanen möjliggör verksamheter som oftast är tillgängliga med personbil. Affärslokaler flera kilometer från bebyggelsen är alltid bättre tillgängliga på andra sätt än med hållbara trafikformer. Det är dock möjligt att nå tjänsterna i Kungsporten både med kollektivtrafik och med cykel. Med tanke på hållbara färdssätt utgör området alltså varken en sämre eller en bättre helhet än ett normalt område för utrymmeskrävande handel med dess utbud av tjänster. Kungsportens kommersiella område och dess utvidgning kan dock anses vara en skadlig utveckling i fråga om allmänna färdssätt.

Det har dock ansetts möjligt att röra sig regionalt, och Kungsporten erbjuder ett serviceställe för regional handel som går bra att nå med personbil. Lokal och regional tillgänglighet kan minska trafikvolymen som helhet, eftersom man inte behöver åka ännu längre bort och utanför östra Nyland för att handla. Därför kan man anse att



konsekvenserna för färdssätten med tanke på klimatförändringen inte är enbart negativa, även om kunden i huvudsak kan nå tjänsterna med personbil.

En ökning av kommersiella tjänster ökar konsumtionen och kan således öka konsumtionsbaserade växthusgasutsläpp i Borgå stad. Mängden pengar som konsumeras ökar dock inte i och med att tjänsterna ökar. Genom att granska helheten kan man alltså inte exakt fastställa om den ökade konsumtionen i Kungsporten ökar klimatutsläppen eller om den ersätter annan konsumtion som till exempel resor eller andra kolintensiva konsumtionsobjekt.

Detaljplaneområdet ligger i ett område där infrastrukturen redan finns. Således orsakar byggandet av gator eller annan infrastruktur inga utsläpp. Byggandet av byggnaderna orsakar utsläpp. Dessutom kräver den delvis svaga marken i området stabilisering och medför således mer utsläpp under byggtiden än normalt. Utsläppen från byggandet kan anses ha vanliga konsekvenser och därmed vara skadliga.

I beredskapen för klimatförändringen gör styrningen av fördröjningen av dagvatten i detaljplaneområdet samt områdesreserveringarna det möjligt att bättre förbereda sig för exceptionellt rikliga regn. Således kan konsekvenserna av detaljplanen anses vara positiva i fråga om beredskapen.

Detaljplanen förverkligar inte särskilt koldioxidsmarta lösningar. Träbyggande rekommenderas, det är inte en föreskrift, och trafiken stöder sig huvudsakligen på personbilar. Detaljplanen har dock också positiva klimatkonsekvenser eftersom den möjliggör mer lokala tjänster och bättre användning av den befintliga infrastrukturen samt bättre beredskap för dagvattenöversvämningar. Genom att uppnå grönytefaktorn kan man också bidra till att kollagen på tomterna blir större.

## **7 Genomförande av detaljplanen**

### **7.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet**

Till stöd för detaljplanen har man utarbetat bygganvisningar som styr byggandet. Syftet med bygganvisningarna är att hitta goda lösningar för genomförandet av detaljplanen och att förenhetliga byggandet av området. I detaljplanen bestäms att man med hjälp av Borgås grönytefaktor gör stadens grönmiljö bättre och mångsidigare.

## 7.2 Genomförande och tidsplanering

Detaljplanen är färdig att genomföras efter det att den har vunnit laga kraft.

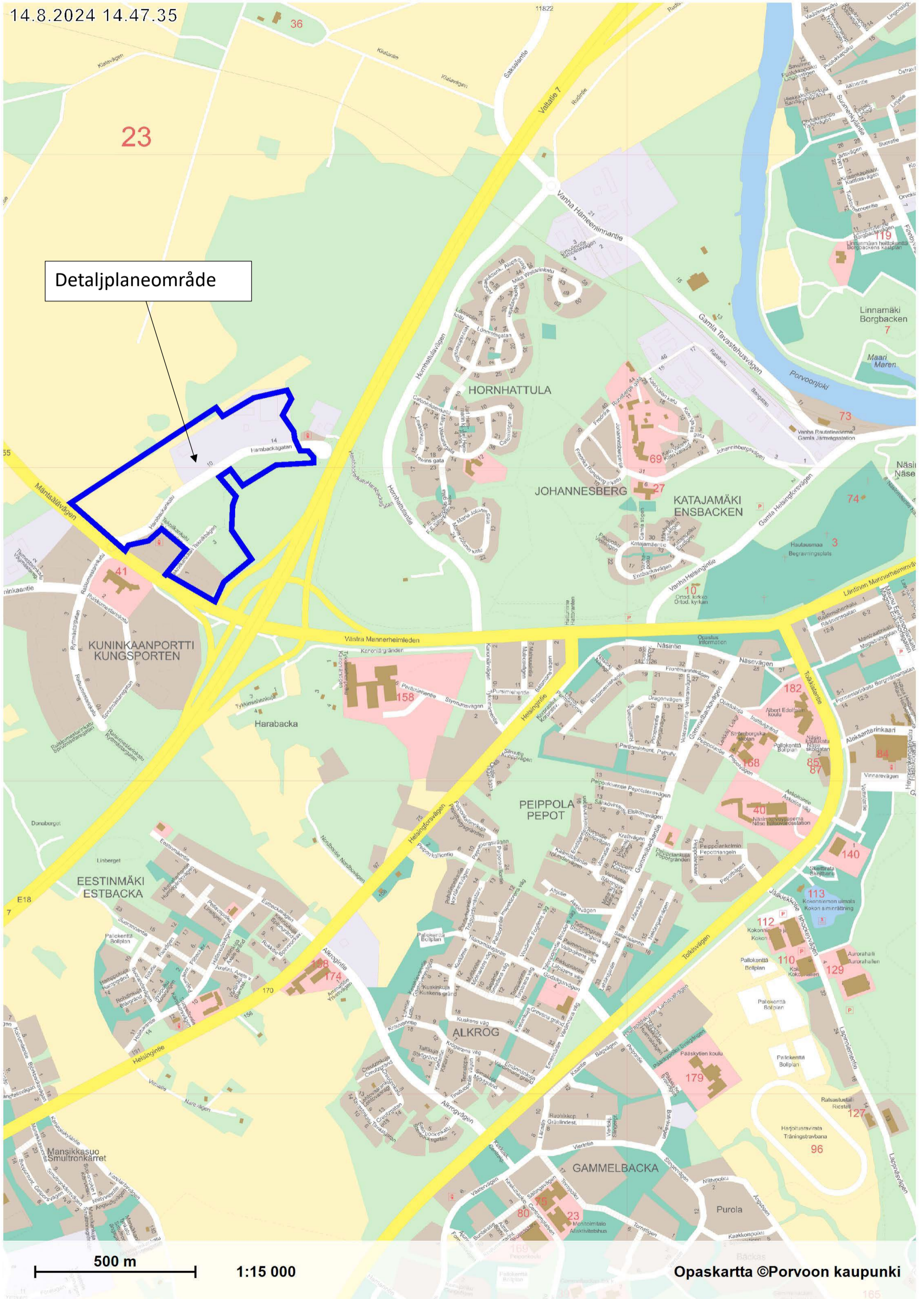
Borgå xx.xx.2024

Jarkko Lyytinen  
stadsplaneringschef

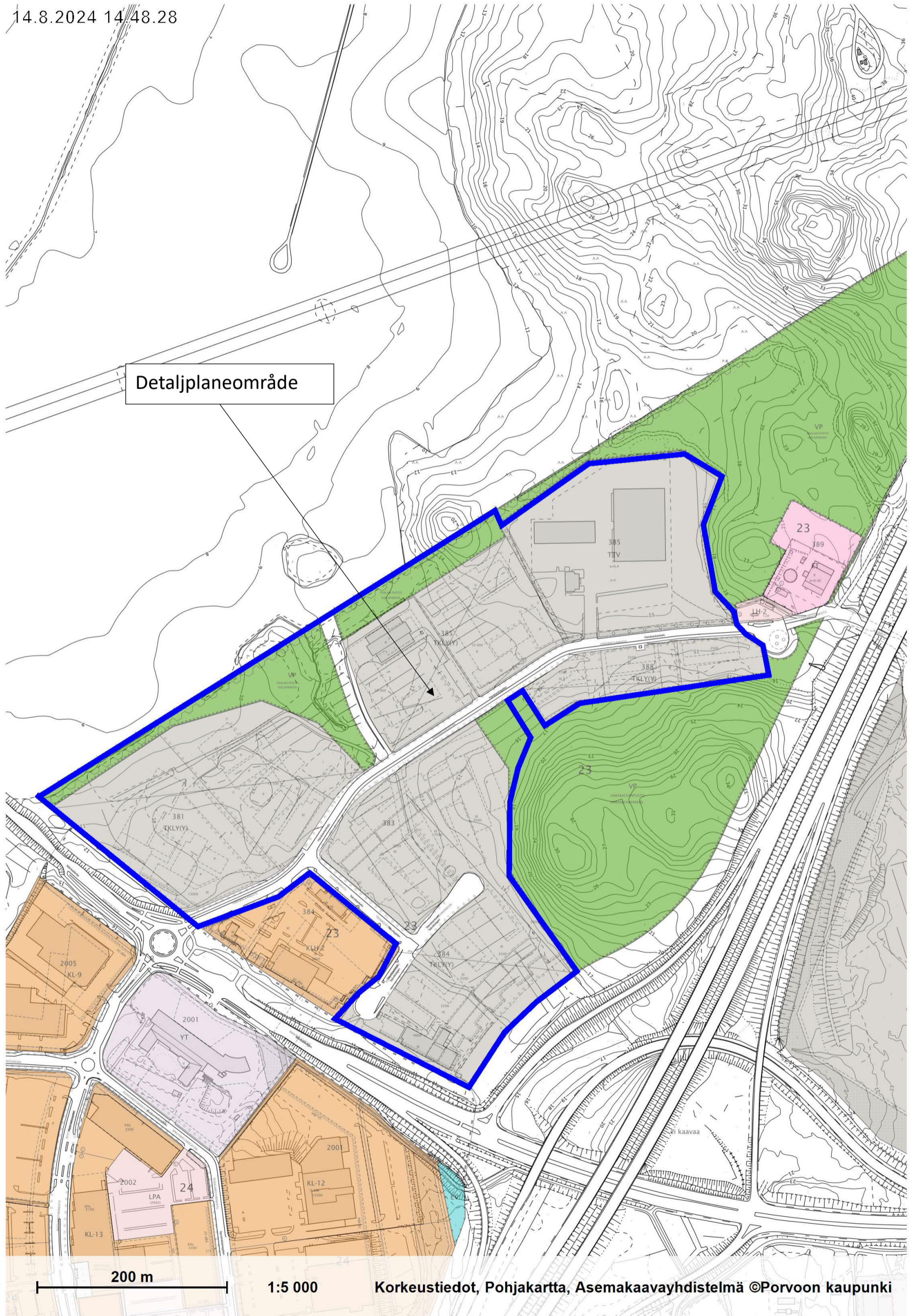
Johannes Korpjaakko  
planläggare

14.8.2024 14.47.35

Detaljplaneområde



14.8.2024 14:48.28





DP 562

# Plan för deltagande och bedömning

Kungsporten Harabackagatan

Detaljplan och ändring av detaljplan, 27.08.2024

# 1 PLANERINGSOMRÅDE

Planeringsområdet omfattar motorvägen E17 och blocket som gränsas av Mäntsälavägen på nordvästra och norra sidan av Kungsportens anslutnings till motorvägen. Harabackagatan går igenom blocket. Planeringsområdet gränsas av Mäntsälavägen i sydväst, Kiala gårds åkrar i nordväst och motorvägen i väst. Planeringsområdet inkluderar obebyggda fastigheter och fastigheter där man med undantagslov gjort ändringar, tomterna för anstaltsköket, depå för lokaltrafiken samt en park och gatuområden.

## 2 BAKGRUND TILL PROJEKTET

Kungsporten är det viktigaste området i Borgå för affärsutrymmen som kräver mycket utrymme. Kungsportens område för handel och kontorsbyggnader har utvecklats sedan början av 2000-talet. Syftet med den nuvarande detaljplanen för detta planeringsområde var att möjliggöra särskilt kontorsbyggande. Endast ett höghus med kontorsutrymmen har byggts på området. Detaljplanen för området norr om Mäntsälavägen har förverkligats endast med en kontorslokal, på servicestationens tomt och i ändan av Harabackagatan. Aktörer inom handel har visat ökat intresse för att placera sig på området, och med undantagslov har man också placerat en tomt på området vid sidan av Mäntsälavägen. Det har inte ansetts möjligt att placera mer byggande med undantagslov. Planeringen av området kräver en helhetsvision och därför utarbetades en markanvändningsplan för området 2022 utifrån vilken man har börjat uppdatera detaljplanen. Markanvändningsplanen fungerade som grund för detaljplanen, men detaljplanen har planerats framåt självständigt.

Utarbetandet av detaljplanen för Kungsporten har funnits med i stadsplaneringens arbetsprogram i flera års tid. Från och med 2023 har uppdateringen av planeringsområdets detaljplan också funnits med i arbetsprogrammet som ett skilt projekt.

## 3 MÅLET FÖR PLANERINGEN

Genom att uppdatera detaljplanen vill man utveckla markanvändningen av Kungsportens kommersiella utrymmen så att den bildar en enhetlig helhet. Målet är att möjliggöra smidigt genomförbara kvartersområden för affärer och lokaler som producerar livskraftiga kommersiella tjänster och arbetsplatser i Borgå. Det finns ett behov av att uppdatera planbeteckningarna och föreskrifterna för planeringsområdet så att de överensstämmer med den aktuella styrningen av handel enligt markanvändnings- och bygglagen. Målet är också att i mån av möjlighet ta i beaktan och förhindra att landskapsmässiga värdena försvagas norrut, samt att förbättra och förtydliga utrymmesreserveringarna för behandlingen av dagvatten i området och möjligheterna till fördröjning. Syftet med detaljplanen är att styra byggandet till en enhetlig helhet som till sin kvalitet lämpar sig för området, och att åstadkomma grönska och trädplanteringar i det kommersiella området.

## 4 UTGÅNGSUPPGIFTER

### 4.1 Områdets läge och areal

Planeringsområdet ligger i Kungsporten cirka 2 kilometer väst om Borgå centrum. Planeringsområdets storlek är ca 30 ha.

## 4.2 Landskapsplan

Nylandsplanen 2050 är en del av Östra Nylands landskapsplan (godkänd i landskapsfullmäktige 25.8.2020) och planeringsområdet hör till utvecklingszonen för tätortsfunktioner. Kungsporten område har en beteckning område för handel som tillåter 125 000 m<sup>2</sup>-vy handel som kräver mycket utrymme. Planeringsområdet ligger mellan markeringarna för motorväg (nationellt betydande väg med två körbanor) och banreservering (järnvägsförbindelse från flygbanan till Borgå). På planeringsområdets norra sida finns markeringen för strömledningarna Borgå-Strömfors 110 kV / Borgå-Andersböle 110 kV, och på södra sidan en markering för Naturgashuvudledning. Planering gränssas av ett område i norr som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden.

## 4.3 Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna som fullmäktige godkände år 2004 anvisades planeringsområdet som ett arbetsplatsområde (TP).

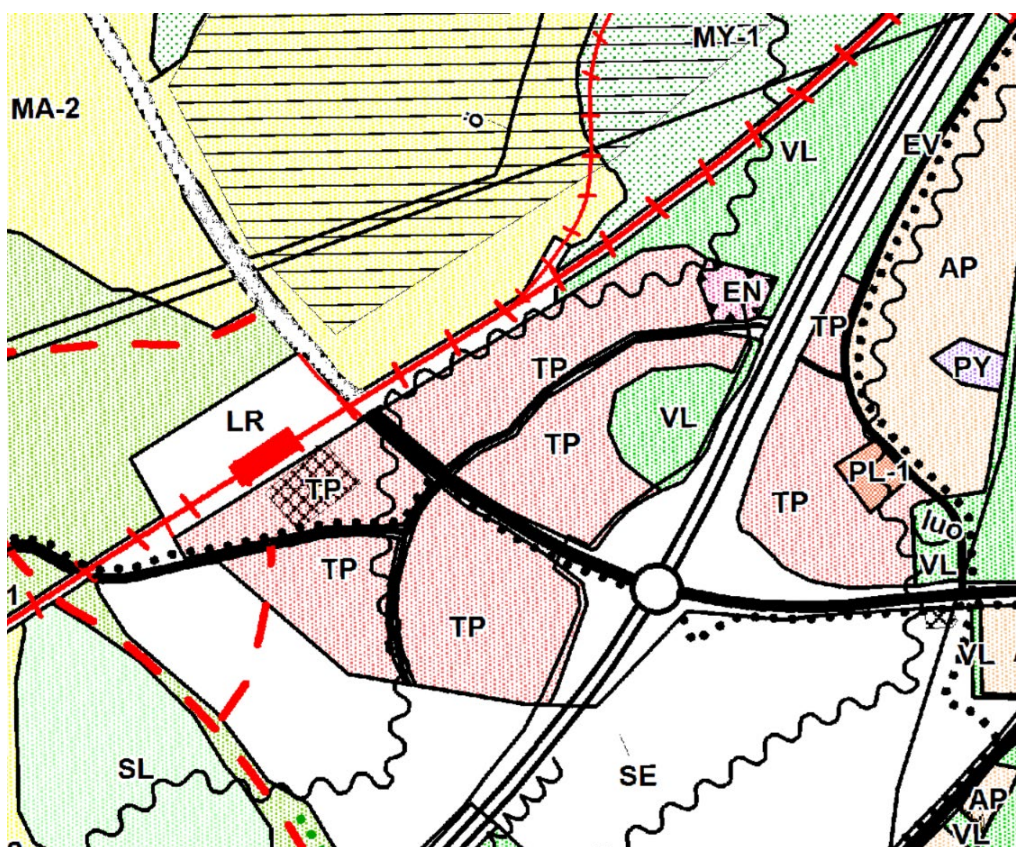


Bild 1 Utdrag ur delgeneralplanen för de centrala delarna

En del av Kungsportens område anvisades som utredningsområde. Ett utredningsområde betyder att områdets markanvändning inte är löst i generalplanen. Stadsfullmäktige beslutade år 2003 att i området placeras bl.a. två stora detaljhandelsenheter. Landskapsplanerna har dock inte gjort det möjligt att planlägga stora handelsenheter i Kungsporten enligt fullmäktiges önskemål.

På grund av utredningsområdet har detaljplanerna för Kungsporten och Estbacka utarbetats som skilda detaljplaner. Två versioner av utkastet till detaljplan fanns utlagda år 2013. I båda utkasten anvisades områden för stora detaljhandelsenheter med KM-2-markering och ett arbetsplatsområde med TP-markering.

I utkastet till delgeneralplan utvecklas Kungsporten till ett regionalt centrum för stora handelsenheter och speciellt affärer som kräver mycket utrymme. I området finns drygt 50 000 m<sup>2</sup>-vy affärslokaler (bl.a. bil-, båt-, järn-, möbel och trädgårdsaffärer). Före år 2035 kan det byggas ca 75 000 m<sup>2</sup>-vy nya affärslokaler i området. Dimensioneringen av handeln i utkastet till delgeneralplan stämmer överens med landskapsplanen: det är möjligt att bygga totalt 125 000 m<sup>2</sup>-vy affärslokaler i området.

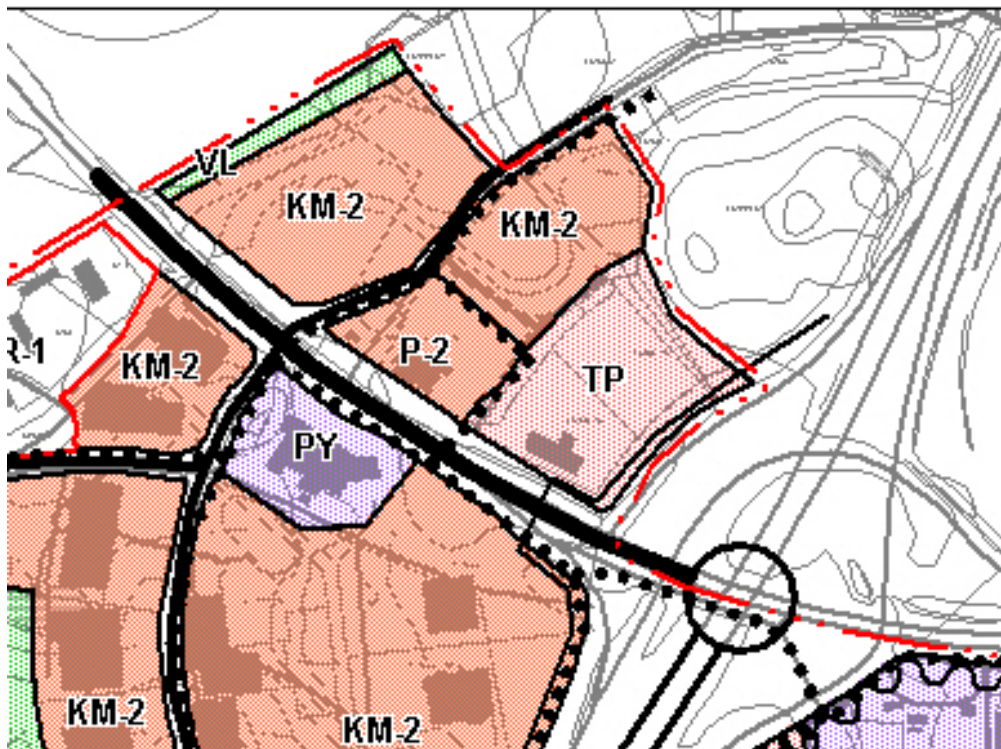


Bild 2 utdrag ur utkast till delgeneralplan

I Borgå utarbetas en ny delgeneralplan för de centrala områdena. Det är meningen att denna delgeneralplan inbegriper Kungsporten och att dess utkast blir färdigt 2024.

## 4.4 Detaljplan

För planeringsområdet gäller fyra detaljplaner. Detaljplanen 350A är från år 2004, 350 från år 2002, 310 från år 1999 och 217 från år 1992.

I fastighetsindelningen kan man ännu se detaljplanen 217, som har varit grund till områdets detaljplaner. I DP 217 var gatorna runt Harabackagatan de bågformade gatorna Handelsbågen och Tekniskgatan. Då använde man den rätt breda planbestämmelsen TKL(Y), som tillåter affärsutrymnen, kontorsbyggnader och industri. Detaljplanen nummer 350 ändrade tomt- och gatukonstruktionen till att vara mer rätvinklig. I detaljplanen anvisade man 3500 m<sup>2</sup>-vy kontorsbyggnader med tre våningar söder om Harabackagatan. Genom detaljplanen 400 ändrades en av tomterna som anvisats för kontorslokaler till tomt för servicestation. En tomt styckades år 2016 för att anvisa utrymme för ett anstaltskök. Detta ändrade på tomtindelning av kvarter 385, som är del av DP 350.

Med detaljplanerna har man anvisat flera TKLY (Y)-kvartersområden, ett TTV-kvartersområde och VP-områden till planeringsområdet. Med TKLY (Y)-anvisningen har man möjliggjort flera funktioner till kvartersområden. Det har varit möjligt att placera ickemiljöstörande industri-, affärs-, kontors- och undervisningslokalbyggnader på kvartersområden. Dessutom har det varit möjligt att placera utställningslokaler och två bostäder på området. Livsmedelsbutiker har förbjudits. Dessutom finns det bestämmelser om buller, staket, plantering och bilplatser i bestämmelsen.



Med VP-bestämmelsen har man anvisat parkområden på planeringsområdet östra och norra kanter.

I detaljplanen har det anvisats följande byggrätter för planeringsområdet: kvarter 381, 26 500 m<sup>2</sup>-vy, kvarter 383 10 500 m<sup>2</sup>-vy, kvarter 384, 10 000 m<sup>2</sup>-vy, kvarter 385, 20 000 m<sup>2</sup>-vy, kvarter 388, 10 500 m<sup>2</sup>-vy. Dessutom har för kvarter 385 anvisats 20 000 m<sup>2</sup>-vy direkt och TTV-kvartersområdet har 14 000 m<sup>2</sup>-vy med exploateringsgraden  $e=0,4$ . Den totala byggrätten för planeringsområdet är 91 500 m<sup>2</sup>-vy.



Bild 3 utdrag ur detaljplanesammanställningen på planeringsområdet.

## 4.5 Ägarförhållanden

Borgå stad äger huvudsakligen planeringsområdet. Depån för lokaltrafik och TY-tomten som har bildats med undantagslov och ligger på planeringsområdet är i privat ägo.

## 4.6 Invånare och arbetsplatser

Planeringsområdet har inga invånare. På planeringsområdet finns en depå för lokaltrafik med kontors- och servicearbetsplatser samt arbetsplatser för busschaufförer. Man håller också på att bygga en byggnad för partihandel, med lager- och handelsarbetsplatser.

## 4.7 Byggnadsbestånd

På planeringsområdet finns tre depåbyggnader för kollektivtrafik, som är byggda 1999, ett anstaltskök som är byggt 2017 och en byggnad för partihandel håller på att byggas.



*Bild 4 En snedflygbild av anstaltsköket och depån för kollektivtrafik*

Som granne till planeringsområdet finns en kontorsbyggnad med tre våningar och en servicestation med två restaurangbyggnader och en biltvätt.



*Bild 5 En snedflygbild av servicestationen och kontorsbyggnaden på planeringsområdet.*

## 4.8 Naturmiljö och landskap

Planeringsområdet är till sina ej realiserade delar jämnt och en aning förbuskat och åkerliknande. De byggda tomterna är huvudsakligen asfalterade. Vid kanten av Harabackagatan finns på en del av sträckan träd som planterats i rad. Harabackaparkens backe och dess skog i planeringsområdets östra del utgör undantag till områdets karaktär. Backen är ett drag som tydligt urskiljs i landskapet och planeringsområdet omger backen. Planeringsområdet gränsar till trafikområdena i öster och söder. Motorvägen går högre än planeringsområdet. På nordvästra sidan öppnas Kiala gårds vida och öppna åkerlandskap, som är en del av ett landskapsmässigt värdefullt område av riksintresse. Kungspontens dagvatten leds genom planeringsområdet, och från den nordvästra kanten mot väster.



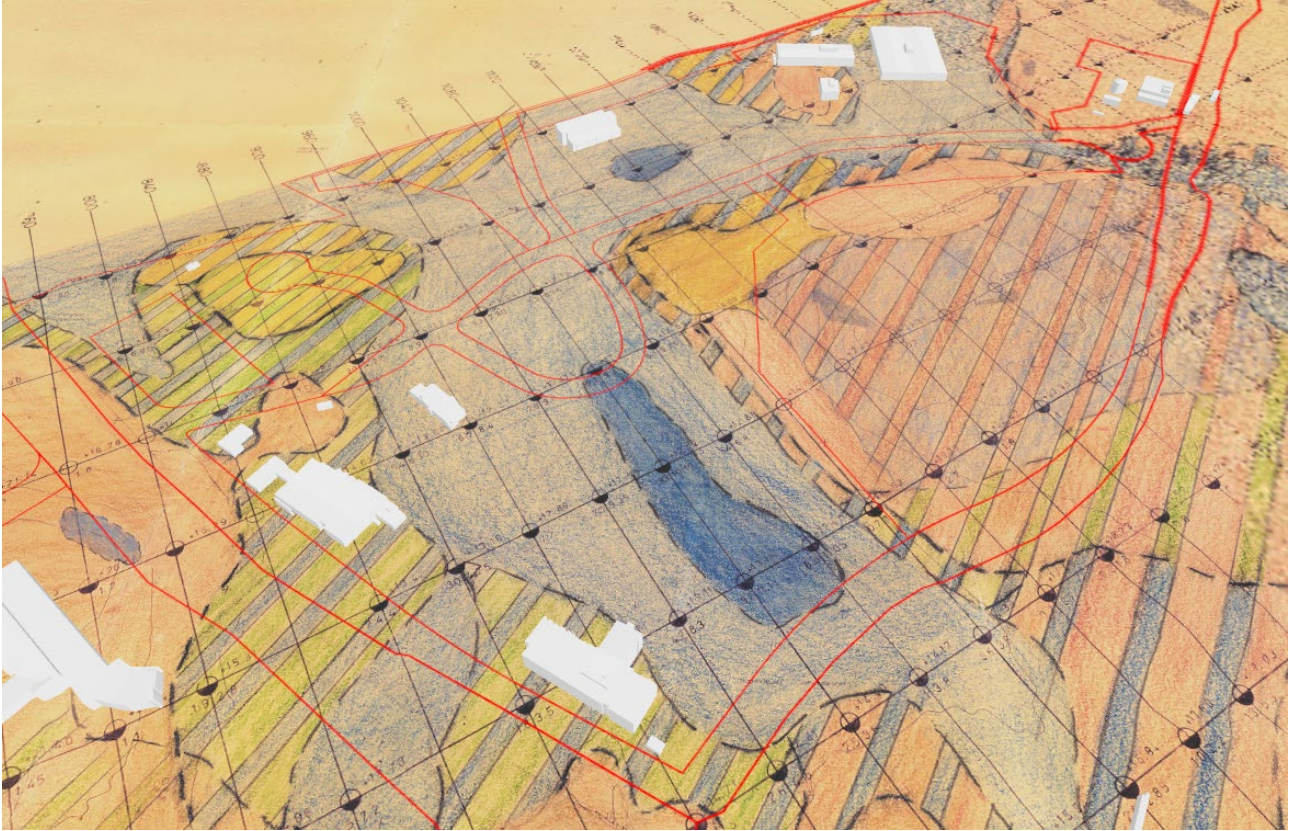
*Bild 6 Utdrag ur planeringsområdet i en 3D mall, där man kan urskilja ett åkerområde till väster, Harabackavägen i mitten och motorvägsanslutningen till höger.*

## 4.9 Kommunalteknik

Gatunät och vattenledningar har byggts på planeringsområdet. En gasledning går bredvid planeringsområdet. Planeringsområdet har utmaningar med dikenans tillräcklighet och dagvatten har tidigare orsakat översvämningar till diket invid Mäntsälavägen.

## 4.10 Jordmån

Jordmånen för bebyggda områden är för det mesta lerjord. I östra områdets backe finns också berg. Omfattande markundersökningar har gjorts på planeringsområdet 1976. Djupet på lerskiktet i jordmånen varierar i huvudsak mellan 5–11 meter.



*Bild 7 Jordmånskarta ovanpå fastighetskartan. Lerjorden är blå och djupare lermarker är mörkblå.*

## 4.11 Mängden affärsutrymmen i Kungsporten

I Borgå stads utredning över handels servicenät räknade man att den totala arealen för affärslokaler i Kungsporten var cirka 46 000 m<sup>2</sup>-vy. Av arealen klassas 11 000 m<sup>2</sup>-vy som specialhandel.

Landskapsplanen tillåter 125 000 m<sup>2</sup>-vy affärslokaler för utrymmeskrävande handel i Kungsporten. Enligt planeringsbestämmelsen för landskapsplanen är den undre gränsen för storenheter för centrumorienterad handel (dagligvaruhandel och annan handel av specialvaror) i en utvecklingszon för tätortsfunktioner 10 000 m<sup>2</sup>-vy om inte annat visas med utredningar. Enligt utredningen över handels servicenät i Borgå 2022 bedömdes gränsen för specialhandel i Kungsporten vara 15 000 m<sup>2</sup>-vy.

I utredningen konstaterades också att det inte finns dagligvaruhandel i Kungsporten. Det finns inte heller närliggande invånare (inom 1 km.) På tre kilometers avstånd, vilket kan anses vara området som påverkas av lokal dagligvaruhandel, finns 6600 invånare. Detta möjliggör inte att man fastställer en stor handelsenhet utan att den skulle få betydande köpkraft från längre bort. Om områdets invånarantal inte kommer att öka, ska man inte anvisa en ny dagligvaruhandel på området. En handel i samband med en servicestation har dock inte en betydande effekt på områdets profil, eller på resten av servicenätet. Stora dagligvaruenheter borde igen placeras närmare bebyggelse.

I området för Kungsportens detaljplan finns cirka 105 000 m<sup>2</sup>-vy byggnadsrätt söder om Mäntsälvägen. Den rätten tillåter också affärsbyggnader. Av arealen har 21 600 m<sup>2</sup>-vy beteckningen för stor detaljhandelsenhet (KM), medan resten har den äldre KI-markeringen och med den kan inte längre en stor detaljhandelsenhet genomföras utan en uppdatering av detaljplanen.

I Kungsporten finns sammanlagt 65 000 m<sup>2</sup>-vy byggnader i kvartersområden för affärsbyggnader. Byggrätten för de obebbyggda tomterna är 14 400 m<sup>2</sup>-vy.

**Kuninkaanportti**

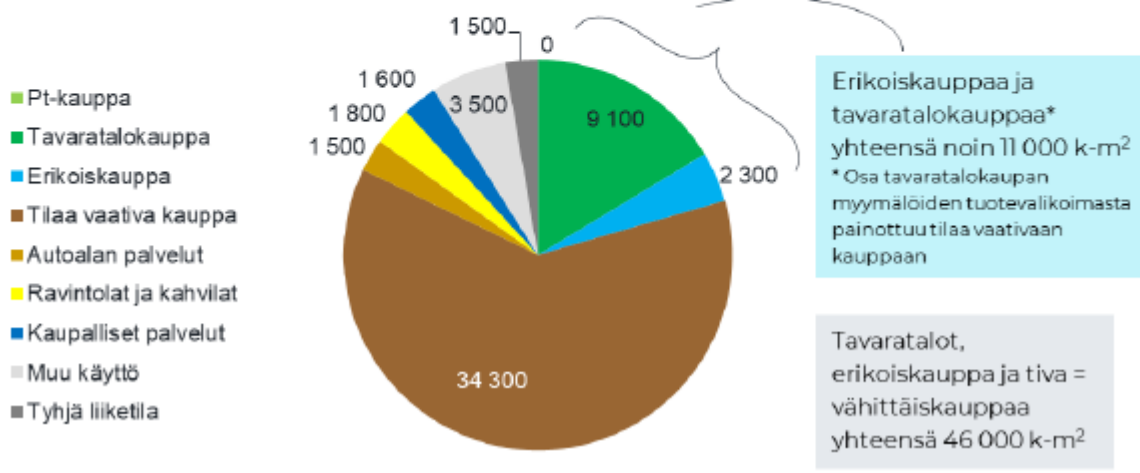


Bild 8 Utdrag ur utredningen om handelns servicenät och delen där läget för Kungspportens nuvarande affärslokaler beskrivs.

## **5 GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR**

En utredning av dagvatten har utarbetats för Kungsporten 2016 och en utredning om planeringsområdets fördröjningsbassäng för dagvatten görs 2023. I den utreds också situationen för dagvattenhanteringen. Borgå stads utredning över handels servicenät har gjorts 2022 och som har uppdaterats år 2023, då landskapsplanen vann laga kraft.

En markanvändningsplan har gjorts 2022 och den fungerar som grund för detaljplanläggningen. En utredning om anslutningarna vid Mäntsälvägen har gjorts 2016. En omfattande utredning om jordmånen har gjorts 1976. Jordmånens kvalitet har undersökts delvis också senare enligt behov. De senaste preciserande jordmånsundersökningarna gjordes för utredningen om dagvattenbassängen. En utredning av utvecklingen av väg 55 gjordes 2023. Bullerutredning för Borgå är från år 2013.

## **6 DE MEST CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN**

De mest centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget och den gällande detaljplanen. Utredningen över handels servicenät är en del av konsekvensbedömningen på hela stadens nivå, och den används för att bedöma de kommersiella effekterna av denna detaljplan. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms i planbeskrivningen som ett led i planläggningsprocessen i samband med utarbetandet av detaljplanen. Följande konsekvenser bedöms:

- Konsekvenserna för samhällsstrukturen
- Konsekvenserna för handels servicenät
- Konsekvenserna för naturmiljön och landskapet
- Konsekvenserna för trafikförhållandena
- Konsekvenserna för klimatändringen

## **7 INTRESSEENTER**

### **7.1 Markägarna**

Privata fastighetsägare  
Borgå stad

### **7.2 Markägande grannar**

### **7.3 Företag**

Telia Sonera Finland Oyj  
Elisa Oyj  
Borgå Energi Ab / fjärrvärme  
Borgå Elnät Ab  
Porvoon Alueverkko Oy  
Digita Oy

### **7.4 Myndigheter och andra parter**

Närings- trafik- och miljöcentralen i Nyland  
Nylands förbund  
Räddningsverket i Östra Nyland

### **7.5 Enheter inom Borgå stad**

Stadsutveckling

- Stadsutvecklingens ledning
- Markpolitik, anskaffning och överlåtelse av mark samt stadsmätning
- Stadsinfra, planering
- Stadsinfra, grönområden
- Tillstånds- och tillsynsärenden, Byggnadstillsynen
- Tillstånds- och tillsynsärenden, Miljövården
- Miljöhälsovård

Livskraft

- Ledning för sektorn för livskraft

Affärsverket Borgå vatten

### **7.6 Förtroendeorgan**

Stadsutvecklingsnämnden  
Miljöhälsosektionen

### **7.7 Alla kommuninvånare och övriga som anser sig vara intressenter**

## **8 VÄXELVERKAN**

### **8.1 Anhängiggörande**

Utarbetandet av detaljplanen har ingått i stadsplaneringens verksamhetsprogram sedan år 2019. Staden har informerat om projektet i samband med planläggningsöversikten 2023 (7§ MarkByggL).

### **8.2 Inledningsskede**

Detaljplaneprojektet förutsätter myndighetssamråd (66 § 2 mom. MarkByggL). Arbetsförhandlingen i inledningsskedet ordnades 22.3.2023 för att diskutera om utredningen om servicenätet är tillräcklig. Myndighetssamrådet i inledningsskedet hölls 7.11.2023.

### **8.3 Utarbetande av skiss (beredningsskedet)**

I utkastskedet arrangeras hörande (62 §, 30 § MarkByggF). Under hörandet är planutkastet och det övriga materialet framlagda på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) samt på Borgå stads webbplats på adressen [www.borga.fi](http://www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.

Staden meddelar markägarna/-innehavarna på planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare per brev om att utkastet till plan är framlagt. Skriftliga kommentarer begärs per e-post av de intressenter som nämns under punkterna 7.3–7.5. Dessutom informeras det om ärendet på stadens webbplats.

Enligt åsikter och kommentarer ändras planeringsarbetet vid behov och förhandlingar ordnas (en så kallad förhandlingsrunda) tillsammans med deltagande. Inkomna åsikter och utlåtanden samt bemötandena till dem bifogas till planeringsmaterialet.

### **8.4 Förslagsfas**

Under förslagsfasen anordnas ett officiellt hörande för planen (MarkByggL 65 §, 27 § MarkByggF). Planförslaget och de övriga handlingarna hålls offentligt framlagda på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) samt på Borgå stads webbplats [www.borga.fi](http://www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar. De som gjort en anmärkning och som angett sin adress ska underrättas om stadens motiverade ställningstagande till anmärkningen 65 § MarkByggL). Officiella utlåtanden (28 § MarkByggF) bes av följande: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Räddningsverket i Östra Nyland, Affärsverket Borgå vatten och miljöhälsosektionen.

Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att förslaget till plan är framlagt. Dessutom informeras det om ärendet på stadens webbplats.

### **8.5 Godkännandeskede**

Planen godkänns av stadsfullmäktige. I planens godkännandeskede meddelas om godkännandet av planen (67 §, 94 § MarkByggF). Ett skriftligt meddelande om godkännande ges till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det och som meddelat sin adress. Dessutom kungörs godkännandet på stadens webbplats [www.borga.fi](http://www.borga.fi). Också kungörelse



av plan som vunnit laga kraft (93§ MarkByggF) görs på stadens webbplats  
<https://www.porvoo.fi/sv/>.

## 9 TIDSPLAN FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET

Målet är att detaljplanen framskrider i utkast- och förslagsfaserna 2024 och godkänns av stadsfullmäktige senast 2025.

## 10 FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR

Programmet för deltagande och bedömning kan vid behov preciseras och kompletteras under arbetet.

### Kontaktuppgifter:

**Borgå stad**  
Stadsplanering  
PB 23 (besöksadress: Krämaretorget B, III vån.)  
06101 Borgå

Planläggare  
Johannes Korpijaakko  
tfn 040 489 5796  
[johannes.korpijaakko@borga.fi](mailto:johannes.korpijaakko@borga.fi).

Planeringsassistent  
Christina Eklund  
tfn 040 489 5755  
[christina.eklund@borga.fi](mailto:christina.eklund@borga.fi)

**Datum** 13.3.2024, 27.8.2024

Jarkko Lyytinen  
stadsplaneringschef

## BILAGA 4

<b>BORGÅ</b> <b>Kungsporten Harabackagatan</b> <b>23. STADSDEL</b>	
<b>Ändring av detaljplan</b> <b>Framlagd som planutkast 21.3-26.4.2024</b>	
<b>UTLÅTANDE / ÅSIKT (30§ MarkByggl)</b> <b>sammandrag</b>	<b>STADSPLANERINGENS BEMÖTANDE OCH UTLÅTANDES / ÅSIKTENS KONSEKVENSER FÖR INNEHÅLLET I FÖRSLAGET TILL DETALJPLAN</b>
<b>Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland</b>  <b>Områdesanvändning</b> I den nuvarande landskapsplanen är Kungsporten anvisad som ett kommersiellt område och den tillhör utvecklingszonen för tätortsfunktioner. Maximidimensioneringen för ett kommersiellt område är 125 000 m <sup>2</sup> -vy. I den ingår befintliga och nya affärslokaler. I delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå har området anvisats som ett arbetsplatsområde (TP). Delgeneralplanen kommer att uppdateras. Fyra detaljplaner gäller i planeringsområdet. I området är det möjligt att placera bl.a. industri-, affärs-, kontors- och undervisningsbyggnader som inte orsakar miljöstörning. Livsmedelsaffärer är förbjudna. Byggrätt har anvisats enligt följande: 26 500 m <sup>2</sup> -vy för kvarter 381, 10 500 m <sup>2</sup> -vy för kvarter 383, 10 000 m <sup>2</sup> -vy för kvarter 384, 10 500 m <sup>2</sup> -vy för kvarter 388. Dessutom har man för kvarter 385 anvisat 20 000 m <sup>2</sup> -vy och kvartersområdet TTV 14 000 m <sup>2</sup> -vy med exploateringsgraden e=0,4. Den totala byggrätten för planeringsområdet är 91 500 m <sup>2</sup> -vy.  <b>Trafik</b> Planområdet ligger i riksväg 7:s och Mäntsälavägens (stamväg 55) omedelbara närhet. Planområdets utveckling kommer att öka trafiken i området. Nu innehåller planläggningsmaterialet inte en noggrannare beskrivning av trafiken, bl.a. om förändringar i trafikvolymen eller trafikens riktning. I den fortsatta planeringen bör trafikens konsekvenser för närområdets trafiknät preciseras. När området för handel utvecklas bör den lokala kollektivtrafikens tillgänglighet tas i beaktan i områdets planering. I områdets dagvattenutredning från 2024 har man igenkänt de kritiska ställena för landsvägarna. Dessa bör tas i beaktan i den fortsatta planeringen och sträva efter att minska dagvattnets belastning på landsvägarna (riksväg 7 och stamväg 55). En utredning av utvecklingen av stamväg 55 är färdig. I denna utredning har utvecklingsåtgärder föreslagits bl.a. för cirkulationsplatsens område. Utvecklingsåtgärderna för både stamväg 55 och	<b>Bemötande:</b> Detaljplanens förhållande till trafikområdet har inte förändrats från nuvarande detaljplan och trafikförbindelsernas utveckling på området enligt utvecklingsplanen kan verkställas med genomförande av markanvändningen i enlighet med ändring av detaljplanen. Med fördröjningsområdet för dagvatten förhindras att dagvattenbelastning skapas på trafikområdet.  Med detaljplanen anvisas i enlighet med landskapsplanen en affär som kräver utrymme. Man har i detaljplanens bestämmelser ändrat NMT-centralens beaktande preciseringar. Kungsporten kan nås med kollektivtrafik samt till fots och med cykel. Med tanke på offentlig trafik kan tillgängligheten förbättras då kollektivtrafiken förnyas i Borgå. Utvecklingen av Borgå parkgata förbättrar utvecklingen av gång- och särskilt cykelförbindelser mellan centrum och Kungsporten.  I utredningen om handelns servicenät har man undersökt vilken mängd handel av specialvaror som kan anses vara lokal för Borgå. I utredningen konstaterades att för förverkliga servicenätet för lokal handel i Borgå enligt efterfrågan och det genomsnittliga behovet per kvadrat kunde områdena för handel i Östermalm och Kungsporten anvisas sammanlagt 30 000 m <sup>2</sup> -vy för butiker med brett varusortiment. Dessa mängder har huvudsakligen redan realiserats.  Borgå anser det trots allt vara utmanande att jämföra butiker för ett brett varusortiment med hypermarketer då det kommersiella konceptet för stora specialaffärer och kombinationerna av butiksvaruhus tydligt avviker från butiker med brett varusortiment. Det är trots det sant att det i vissa fall är utmanande att följa utvecklingen av butikernas varusortiment och förhindra att produktsortimentet förändras från affär som kräver utrymme till handel för specialvaror.  Konsekvensbedömningen av klimatpåverkan finns att hitta i redogörelsen. Konsekvenserna är inte helt positiva. Det finns trots det också konsekvenser som är i positiv riktning, t.ex. förbättrad fördröjning av

<p>riksväg 7 bör tas i beaktan i planeringen och verkställandet av Kungsportens område.</p> <p><b>Handel</b></p> <p>I den ikraftvarande helheten av landskapsplanen har för området för detaljplaneändring anvisats ett utvecklingsområde för tätortsfunktioner samt en beteckning för ett område för handel. I utvecklingsområdet för tätortsfunktioner i Borgå är de nedre gränserna för stora detaljhandelsenheter av regional betydelse de följande, om inte annat anvisas enligt utredningar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Centrumorienterad butik (dagligvaruhandel och annan handel av specialvaror) 10 000 m<sup>2</sup>-vy</li><li>• Handel av specialvaror som kräver mycket utrymme 10 000 m<sup>2</sup>-vy</li></ul> <p>För landskapsplanens områden för handel kan i mer detaljerad planering anvisas en detaljhandelsenhet som kräver utrymme och som till sin betydelse är en detaljhandelsenhet av regional betydelse. Maximidimensioneringen för ett kommersiellt område är 125 000 m<sup>2</sup>-vy. Hit räknas med en affärslokal av lokal betydelse.</p> <p>Läget och storleken på det kommersiella området som har anvisats med bestämmelse bör definieras vid den mer detaljerade planeringen så att den bildar en tillräckligt omfattande funktionell helhet. Dessutom bör man se till att verkställandet av tjänsterna på det kommersiella området är tidsmässigt kopplade till områdets tillgänglighet, så att det kan nås med kollektivtrafik och i mån av möjlighet också till fots eller med cykel.</p> <p>För Borgå har det under 2023 utarbetats en utredning av handelns servicenät. I utredningens slutsats konstateras bl.a. att det är möjligt att höja den undre gränsen för lokal handel som kräver mycket utrymme till 15 000 m<sup>2</sup>-vy i Kungsportens område, eftersom det finns tillräckligt med lokal köpkraft för den. Enligt utredningen har det på området redan genomförts 11 400 m<sup>2</sup>-vy annan verksamhet än handel av specialvaror som kräver mycket utrymme.</p> <p>NMT-centralen i Nyland för fram att fastän man enligt utredningar kan höja de undre gränserna för stora detaljhandelsenheter av regional betydelse i landskapsplanens utvecklingsområde för tätortsfunktioner kan det kommersiella områdets maximidimensionering inte höjas på motsvarande sätt.</p> <p>Området för detaljplaneändring är enligt ikraftvarande generalplan ett område för arbetsplatser (TP). I Borgå utarbetas en ny delgeneralplan för de centrala områdena.</p>	<p>dagvatten och möjligheterna att utveckla kollektivtrafiken.</p> <p><b>Ändringar i detaljplanen:</b> Kvarterens bestämmelser har preciserats och byggrätter bearbetats i detaljplaneförslaget. Tomten för kontorslokaler har tagits med i detaljplanen.</p>
--	---

Detaljplanerna som är i kraft på Kungsportens södra del möjliggör handelns verksamheter för sammanlagt cirka 105 000 m<sup>2</sup>-vy. Således skulle det vara möjligt att anvisa cirka 20 000 m<sup>2</sup>-vy byggrätt för handel på norra sidan av Mäntsälvägen. I utkastet till detaljplan har handel möjliggjorts på följande sätt:

- KM-6: totalt 12 200 m<sup>2</sup>-vy
- KTY-3: totalt 2300 m<sup>2</sup>-vy
- TY-7: totalt 600 m<sup>2</sup>-vy

NMT-centralen i Nyland för fram att affärsutrymmet som möjliggjorts på TY-7 kvartersområdet har anvisats som lägenhetsyta i stället för våningsyta per kvadratmeter. NMT-centralen i Nyland anser att man för enhetlighetens skull borde anvisa byggrätten som kvadratmeter våningsyta också när det gäller TY-7 kvartersområdets affärsutrymme.

Utkastet till ändring av detaljplan möjliggör sammanlagt 15 100 m<sup>2</sup>-vy utrymmen för handel. NMT-centralen i Nyland ber staden att lägga märke till att det på norra sidan av Mäntsälvägen finns delvis genomförda kvartersområden (tomten med servicestation och TKLY-kvartersområdet) vars outnyttjade byggrätter kan användas för affärsutrymmen.

De ifrågavarande kvartersområdenas byggrätt bör tas i beaktan när kommersiella områdets maximidimensionering granskas.

Ur utredningen av handelns servicenät framgår att det skulle finnas tryck att placera också så kallade butiker med brett varusortiment i Kungsportens område.

NMT-centralen i Nyland för fram att butiker med ett brett varusortiment är av mycket olika typ och en del av dem påminner till sitt varusortiment om hypermarketer och betonar centrumorienterad specialhandel. NMT-centralen anser också att planbestämmelsen som givits KM-6-kvartersområdet är bra, eftersom den begränsar den tillåtna handelns karaktär till affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme.

När det gäller planbestämmelsen för KTY-3-kvartersområdet anser NMT-centralen att det är bra att precisera bestämmelsen. Ur bestämmelsen bör det framgå att affärsutrymmen kan verkställas endast i försäljningssyfte som har att göra med tomtens huvudsakliga användningsändamål.

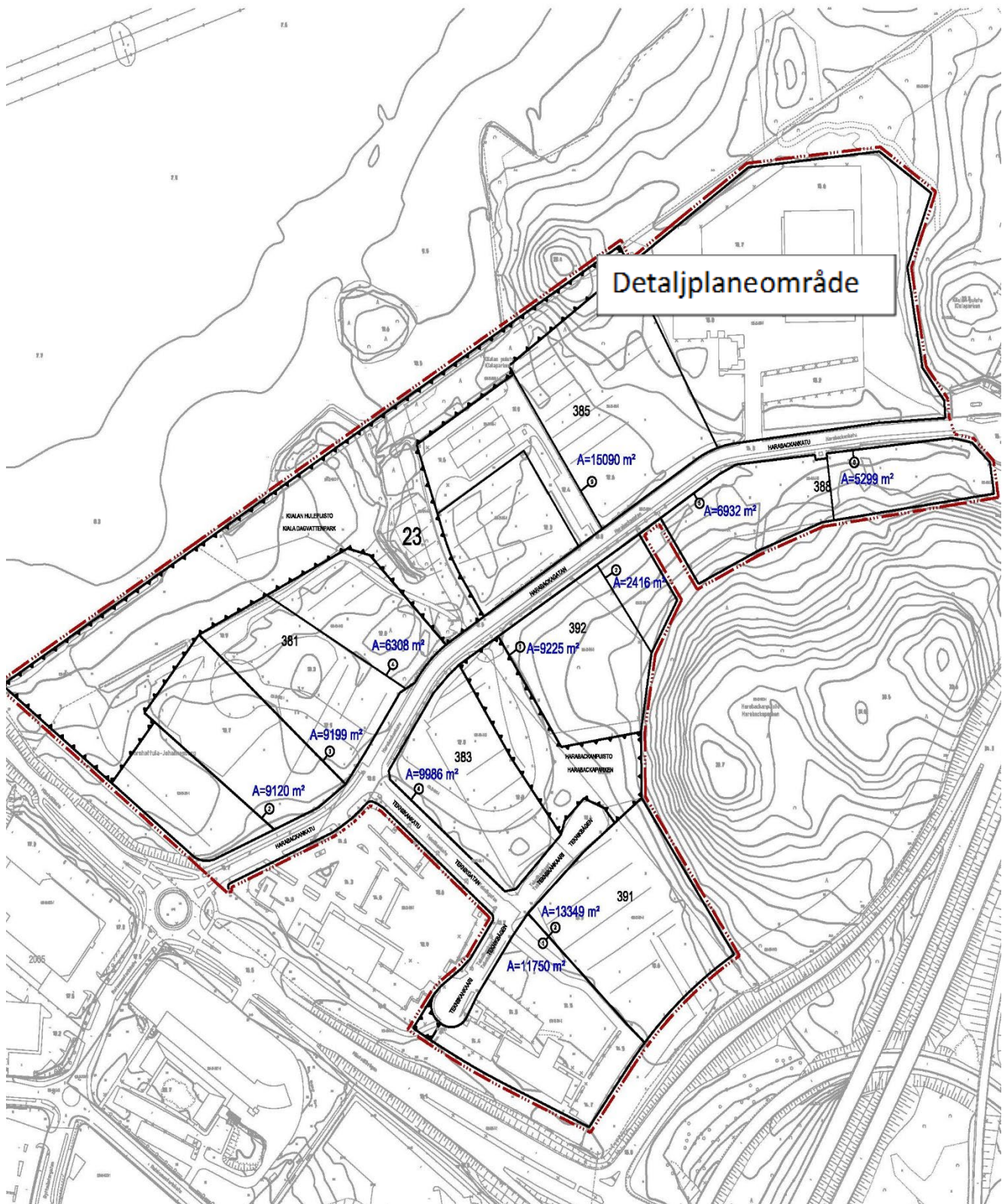
### **Klimatpåverkan**

Det är bra att klimatpåverkningarna har igenkänts som planens centrala konsekvenser och att de kommer att uppskattas. Man bör trots det alltid ta i

<p>beaktan klimatpåverkan så tidigt som möjligt i planeringen.</p> <p>Utvecklandet av Kungsportens kommersiella tjänster enligt planens mål är troligen motstridigt med Borgå stads klimatmål eftersom lösningen sannolikt ökar beroendet av bilar samt utsläpp. För hållbarhet och klimatpåverkan är det avgörande hur starkt man ökar en samhällsstruktur som stöder sig på privatbilism.</p> <p>Enligt Hinku-beräkningar kommer 40 procent av utsläppen i Borgå stad från vägtrafiken.</p> <p>Planlösningen låser utvecklingen till endast privatbilism och är inte i linje med de ställda målen.</p> <p>Invånarna i Borgå centrum använder och kommer att använda Kungsportens kommersiella tjänster. De har tjänster i centrum som kunde utvecklas vidare med stöd av hållbara färd sätt. I planering som tar klimatmål i beaktan borde utgångspunkten vara att hållbar rörelse görs mer lockande, säkert, snabbt och lättare än bilism. Detta har inte tagits i beaktan i materialet i utkastskedet.</p> <p><b>Dagvatten</b></p> <p>Utredningen av dagvatten är täckande och väl utförd. Detaljplanebestämmelserna är ändamålsenliga.</p>	
<p><b>Miljöhälsovård</b></p> <p>Miljöhälsovården har inget att anmärka med anledning av förslaget till detaljplaneändring.</p>	<p><b>Bemötande:</b></p> <p>.</p> <p><b>Ändringar i detaljplanen:</b></p>
<p><b>Räddningsverket i Östra Nyland</b></p> <p>- I detaljplanens uppdatering bör man ta i beaktan räddningsverksamhetens förutsättningar, bl.a. adressnumrets klara och logiska placering, tillräckligt breda anslutningar och tillgång till släckvatten. Släckvattnets tillräcklighet bör diskuteras med räddningsverket.</p> <p>- När man planerar bilparkeringar bör man ta i beaktan eventuella räddningsvägar och lyftplatser som byggandet kräver.</p>	<p><b>Bemötande:</b></p> <p>Detaljplanen möjliggör klara adresser. Släckvattnets tillräcklighet och parkeringsområden planeras efter detaljplanen i genomförandefasen.</p> <p><b>Ändringar i detaljplanen:</b></p> <p>Inga ändringar i detaljplanen</p>
<p><b>Borgå vatten</b></p> <p>Om tomtens marknivå inte höjs på tomterna 1 och 4 på kvarter 381 kan avloppsvattnets ledning till nätverket kräva pumpning för att nå nödvändigt täckdjup.</p> <p>Planeringsområdet har också ett dagvattennätverk.</p> <p>Ett pumphus finns på området. Planen kunde nämna dess läge.</p>	<p><b>Bemötande:</b></p> <p>Observationerna som lyfts fram tas med i detaljplanen.</p> <p><b>Ändringar i detaljplanen:</b></p> <p>Tomtvisa pumpning beordrad och beteckning om pumpstation tillagts.</p>
<p><b>Miljöskydd</b></p>	<p><b>Bemötande:</b></p>

<p>Det är viktigt för dagvattenhantering att man med tanke på fördröjningssystemen för dagvatten kan följa dagvattenutredningens förslag, dvs. att fördröjningssystemen byggs före annat byggande.</p> <p>Dessutom bör man följa dagvattens kvalitet under byggandet samt hur fördröjningssystemet fungerar och dess skick.</p>	<p>Tidtabellen för byggande har ändrats i detaljplanbestämmelserna.</p> <p><b>Ändringar i detaljplanen:</b> Man har tillagt i bestämmelserna att fördröjningskonstruktioner för dagvatten bör byggas före byggande.</p>
<p><b>Nylands förbund</b></p> <p>Nylands förbund har gett preliminära kommentarer om detaljplanematerialet redan under planens inledningsskede. Då konstaterade Nylands förbund bl.a. att det finns behov att lägga en översiktlig kartgranskning till materialen som visar hur många kvadratmeter våningsyta fördelas i Kungsportens område. Dessutom lyfte förbundet fram att det är att rekommendera att landskapsplanens mål och handelns dimensionering tas i beaktan när Kungsportens område planeras.</p> <p>I utkastskedet har man lagt till en kartgranskning för handels funktionella helhet och över fördelning av kvadratmeter våningsyta per delområde, vilket också hjälper att uppfatta Kungsportens helhet. I utkastskedets planlösning har man också minskat handels dimensionering jämfört med inledningsfasens lösning. Dimensioneringen skulle nu verka vara mer i stil med landskapsplanens dimensionering.</p> <p>Nylands förbund konstaterar att lösningen som framlagts för butikens del i utkastet till detaljplan är nu bättre i linje med landskapsplanen jämfört med inledningsfasens material. I framtiden finns det dock behov att presentera bakgrundsinformation och klarare motivera planlösningen, som inte fanns tillgänglig nu. Dessutom bör man i områdets planering ta i beaktan att det förutom de kommersiella verksamheterna också finns flera landskapsmässiga intressen och planeringsbehov i områdets näromgivning.</p> <p>Som precisering också att det offentliga namnet för landskapsplanen som har laga kraft är Östra Nylands etapplandskapsplan (bl.a. PDB kap. 4.2)</p>	<p><b>Bemötande:</b> Handelns dimensionering i detaljplanen har preciserats vidare i enlighet med landskapsplanen. Detaljplanelösningen och dess effekter har beskrivits i detaljplanebeskrivningen. Landskapsplanens namn har ändrats.</p> <p><b>Ändringar i detaljplanen:</b> Handelns dimensionering har preciserats. Landskapsplanens namn har ändrats.</p>
<p><b>Åsikt 2</b></p> <p>St1 ser områdets allmänna utveckling som endast en positiv sak.</p> <p>Byggrätten i enlighet med utkastet till detaljplan för med sig trafikströmmar till området. Dessa möjliggör och stöder funktioner som ordnas av St1 Oy (Shell Porvoo Kuninkaanportti) också i fortsättningen. Områdets trafiknät verkar tåla även stora trafikmängder och vi tar dessa bilister, cyklister och fotgängare emot med glädje. Området har en stor potential för att bli ett betydande kluster för handels-</p>	<p><b>Bemötande:</b> TY-7 tomten längs med Mäntsälavägen har redan bildats med undantagslov 2021 och beslutet om byggnadernas placering har redan gjorts. Ändringen av detaljplanen för endast undantagslov till lösningens detaljplan. Staden ser inget behov för ett separat förbud mot bränsledistribution. Staden är en aktör som möjliggör olika arrangemang inom handel och lokaler. Detaljplanen planlägger inte i synnerhet mera servicestationsaktiviteter på området, men kommer inte heller att kategoriskt förhindra dem.</p>

<p>och affärsverksamhet. Så tack på förhand för dessa kommande ändringar.</p> <p>Dessutom ger vi positiv feedback om tomtens uppdaterade anslutningsförbud, vilka stöder våra nuvarande anslutningar och verkar fungera väl nu.</p> <p>Vi skulle önska ändring i två ärenden:</p> <p>Byggrätten för TY-7 kvarteret (längs Mäntsälavägen) har anvisats byggas nästan fast i tomtgränsen i riktning med Mäntsälavägen. Om detta genomförs förorsakar det betydande obelägenhet i form av vy till vår station (Shell Porvoo Kuninkaanportti) vid ankomst från Mäntsälä hållet. Vi skulle också ha som önskemål att byggrättens planering på tomten skulle vara friare och att vyn från Mäntsälä hållet skulle bevaras som bra också i fortsättningen.</p> <p>I princip är distribution av flytande bränslen inte möjligt på de ifrågavarande tomterna i enlighet med detaljplaneutkastet och områdets distribution av flytande bränslen har anvisats till vår tomt. För att bevara vår LH-tomts verksamhetsförutsättningar och därmed stadsbornas distributionstjänst av flytande bränslen ur den ekonomiska synpunkten (bl.a. förnyelse av distributionsinfrastruktur) kunde det nämnas i de allmänna bestämmelserna att distribution av flytande bränslen är förbjuds på de tomter som bildas. Detta skulle också i framtiden och långsiktigt hålla vår KLH-tomt i det bruk som det är avsett för enligt detaljplanens användningsändamål.</p> <p>Ännu ett tack till Borgå stad för det aktiva utvecklingsgreppet.</p>	<p><b>Ändringar i detaljplanen:</b> Inga ändringar.</p>
---	---







DP 562

# Kungsporten, Harabackagatan

Byggnadsanvisning  
13.8.2024

# 1 BYGGANVISNINGAR

Bygganvisningarna kompletterar detaljplanen och säkerställer att målen för stadsbilden uppfylls. Planeringen styrs för att området ska bli enhetligt. Målet med bygganvisningen är att skapa en god och högklassig stadsmiljö.

Bygganvisningen är en bilaga till detaljplanebeskrivningen och godkänns tillsammans med detaljplanen. Beviljande av bygglov förutsätter att anvisningarna följs och att myndighetsutlåtanden uppmärksammas.

## 1.1 Beskrivningens innehållsförteckning

1	<b>BYGGANVISNINGAR</b> .....	2
	1.1 <b>Beskrivningens innehållsförteckning</b> .....	2
2	<b>ALLMÄN DEL</b> .....	3
	2.1 <b>Mark och byggbarhet</b> .....	3
	2.2 <b>Parkering av bilar</b> .....	3
	2.3 <b>Cyklar</b> .....	3
	2.4 <b>Belysning, reklamer och skyltning</b> .....	3
3	<b>BYGGANDETS KVALITET</b> .....	4
	3.1 <b>Huvudprinciperna för byggnadsmassan</b> .....	4
	3.2 <b>Fasader, material och färgsättning</b> .....	4
	3.3 <b>Skyddstak</b> .....	4
	3.4 <b>Inhägnader</b> .....	5
	3.5 <b>Dagvatten</b> .....	5
	3.6 <b>Grönkoefficient</b> .....	7

## 2 ALLMÄN DEL

### 2.1 Mark och byggbarhet

En separat utredning om byggbarheten behövs för att utreda grundläggningsättet och för beredskap för eventuell sättning av gårdarna. Det finns radongas i Borgå, varför det vid byggandet ska fästas uppmärksamhet vid att leda bort radonet från bottenbjälklagets konstruktioner.

### 2.2 Parkering av bilar

Kravet på bilplatser anges i detaljplanebestämmelserna. Föreskrifterna är ett minimikrav. Antalet bilplatser ska alltid basera sig på det verkliga behovet. Överdimensionering ska undvikas eftersom den begränsar utnyttjande av gårdsområdena som stadsgrönka och fördröjningen av dagvatten.

Parkeringsområdena ska struktureras så att parkeringsområdet som störst består av helheter med 12 platser. På vissa ställen kan 16 platser tillåtas. Parkeringshelheterna ska åtskiljas från varandra med träd- och buskplanteringar. Planteringarna ska bilda en grönmiljö som förbättrar miljöns kvalitet.

Gränssnittets maximala bredd är 8 meter. Tomten kan ha två köranslutningar, om det med tanke på tomtanvändningsplanen är särskilt motiverat.

### 2.3 Cyklar

Kravet på cykelplatser anges i detaljplanebestämmelserna. En del av cykelplatserna ska anvisas till ett täckt utrymme. Cykelplatserna ska anvisas till en lättillgänglig plats. De ska ligga närmare ingången än de närmaste vanliga bilplatserna och på cykelplatserna ska det finnas möjlighet att låsa ramen.

### 2.4 Belysning, reklamer och skyltning

Reklamanordningar ska vara av hög kvalitet. Fristående eller fladdrande reklamskyltar tillåts inte. Reklamanordningarna ska monteras på byggnadens fasad. Planeringen av reklamanordningarna ska vara en del av byggnadsplaneringen. På tomten får finnas en reklamanordning eller reklampylon som ligger separat och är stilfull. Pylonen får inte vara högre än 12 m ovanför markytan.

Reklamanordningarna får inte placeras eller belysas så att de äventyrar trafiksäkerheten. Översiktsplanen för reklamen ska presenteras i samband med bygglov och följas vid byte av affärsföretag. Planen ska innehålla alla reklamanordningar som kommer till byggnadens fasad: ljusreklam, namnskyltar, gesällskyltar, skärmar och markiser. Utformningen av reklamanordningar ska vara en del av fasadens komposition.

Reklamanordningar som är oproportionerligt stora eller väcker oproportionerligt stor uppmärksamhet är inte tillåten. I reklamanordningar är den största tillåtna bokstavshöjden 1,5 meter.

## 3 BYGGANDETS KVALITET

### 3.1 Huvudprinciperna för byggnadsmassan

I byggnadsmassan och yttre utseende för arbets- eller affärsbyggnader bör man sträva efter ett diskret och högklassigt helhetsintryck. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid fasadernas utformning och öppningar. Områdets högklassiga utseende och tilltalande intryck uppstår också av den starkt närvarande grönmiljön.

Fasaden ska vara minst 4,5 meter hög mätt från markytan till skärningspunkten av fasaden och taket (långa sidan). Byggnadernas servicegård ska placeras så att den inte syns märkbart från de närliggande gårdarna. Servicegården kan gömmas till exempel bakom en vägg eller ett spjälverk.

### 3.2 Fasader, material och färgsättning

Vid val av materialet ska fästas uppmärksamhet vid att materialet är högklassigt och finslipat och att det åldras vackert. Vid planering av fasadöppningar och utformning av olika ytbehandlingar ska man i huvudsak sträva efter vertikala sammanhängande fält som gör det annars avlånga massiva intrycket lättare. Ytor med presenning är inte tillåtna.

Byggnadsmaterialet kan väljas fritt, men användning av trä i fasader och konstruktioner är önskvärd. Byggnaden ska på sina fasader återspegla tidpunkten för byggandet.

Långa bandfönster rekommenderas inte, utan fönstren bör grupperas smidigt gärna delvis i asymmetriska grupper. Höga vertikala fönster kan, beroende på verksamhetens kvalitet, vara en bra lösning som öppnar upp vyer från arbetsutrymmena. På fasaderna utan fönster rekommenderas liksom material- och färgvariationer med tydliga helheter.

På den nordvästra kanten av kvarteret 381 som gränsar till åkeröppningen i detaljplanen ska fasaderna på åkersidan ha varma färgtoner, såsom nyanser av rödmylla, gulmylla eller bränt lertegel. I de övriga kvarteren i området kan huvudfärgen väljas i större utsträckning, men den ska lämpa sig för områdets varmttonade helhet. Byggnaderna kan livas upp med en effektfärg som passar ihop med huvudfärgen i riktning mot gaturummet. Färgsättningen får dock inte variera så det stör. Målytorna ska vara matta. Glänsande ytor godkänns inte.

Takformen och lutningen kan väljas fritt. Taket måste dock passa ihop med byggnadens stomdjup och höjd och får inte vara en dominerande element i byggnadsmassan. Utskjutande taksäckar rekommenderas. Detaljerna i taksäckget ska ha samma färg som taket. Taket ska vara mörkgrått. Gröna tak är tillåtna. Takmaterialet kan väljas fritt.

### 3.3 Skyddstak

Tak, så som förrådstak och skyddstak, är betydande element i stadsbilden som kompletterar helheten i kvarteret. Tillsammans med byggnaderna ska de bilda en till karaktär, material, färgsättning och höjdförhållanden enhetlig helhet. Fasadmaterialet för skyddstaket kan väljas fritt. Färgen ska följa färgen på tomtens övriga byggnader.

Takformen kan väljas fritt men också den ska bilda en enhetlig helhet med de övriga byggnaderna. Takåsens riktning följer den långa sidan. Takets färg ska vara densamma som i övriga byggnader.

### 3.4 Inhägnader

Områden för lagring utomhus ska inhägnas med en tät inhägnad som är minst 180 cm hög så att materialet som lagras inte störande syns till gatan eller granntomternas gårdar. Till övriga delar får tomten inhägnas med en ändamålsenlig inhägnad. Materialet i inhägnaden kan väljas fritt, men man bör undvika att göra det ohyfsat eller billigt. Den täta inhägnaden ska ha en mörk färg som passar till färgen på de övriga byggnaderna på tomten och göras mer levande med till exempel terrasseringsringar eller öppningar. Klätterväxter längs inhägnaden rekommenderas.

### 3.5 Dagvatten

Målet för hanteringen av dagvatten på tomterna är att det allmänna dagvattensystemet inte överbelastas och att effekterna av extrema väderfenomen kan kontrolleras. Vid byggandet på tomterna uppstår tak- och gårdsytor som inte släpper igenom vatten. Dagvatten från dessa ska fördröjas på tomten.

Till ansökan om bygglov ska bifogas en dagvattenplan för fördröjning och avledning av dagvatten samt för översvänningsvägar.

Rent tak- och gårdsvatten som uppkommer på tomterna fördröjs eller infiltreras i första hand på tomten. Om sänkorna inte ger den nödvändiga fördröjnings- och infiltreringsvolymen, kompletteras de med strukturella lösningar för fördröjning och infiltrering av dagvatten, t.ex. dagvattenkassetter. Fördröjningskonstruktioner kan också vara belägna i det ytbelagda området.

Det ska finnas 1,0 m<sup>3</sup>/ 100 m<sup>2</sup> fördröjnings- och infiltrationsvolym med yta som inte släpper igenom vatten, och vattnet ska fördröjas på tomten i minst 12 timmar. Den vattenmängd som överskrider kapaciteten i fördröjnings- och infiltrationssystemen styrs till kommunens dagvattensystem. Vattnet leds till dagvattensänkor längs markytan. Sänkorna ska vara planterade med flera arter och i olika skikt. Dagvattensänkorna ska vara försedda med ett skikt med biofilter genom vilket vattnet passerar innan det överförs till absorptions-skiktet.

Vatten från områden och parkeringsplatser med biltrafik leds via olje- och sandavskiljningsbrunnar via konstruktioner med kassetter som fördröjer vattnet till dagvattensystemet.

Fördröjningskonstruktioner och dagvattenhantering ska i mån av möjlighet byggas före annat byggande.

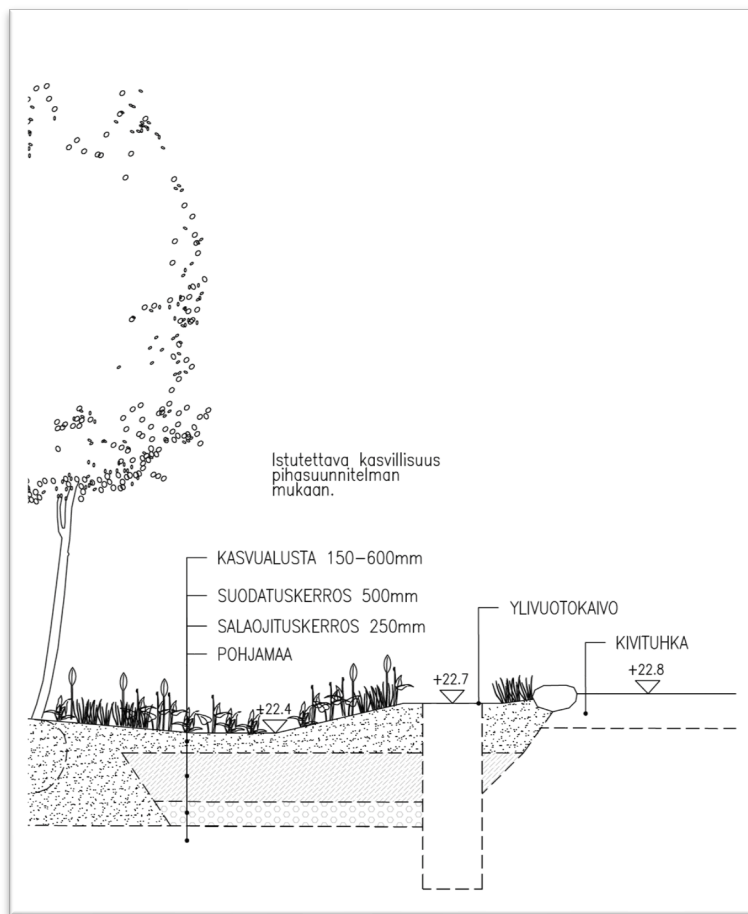
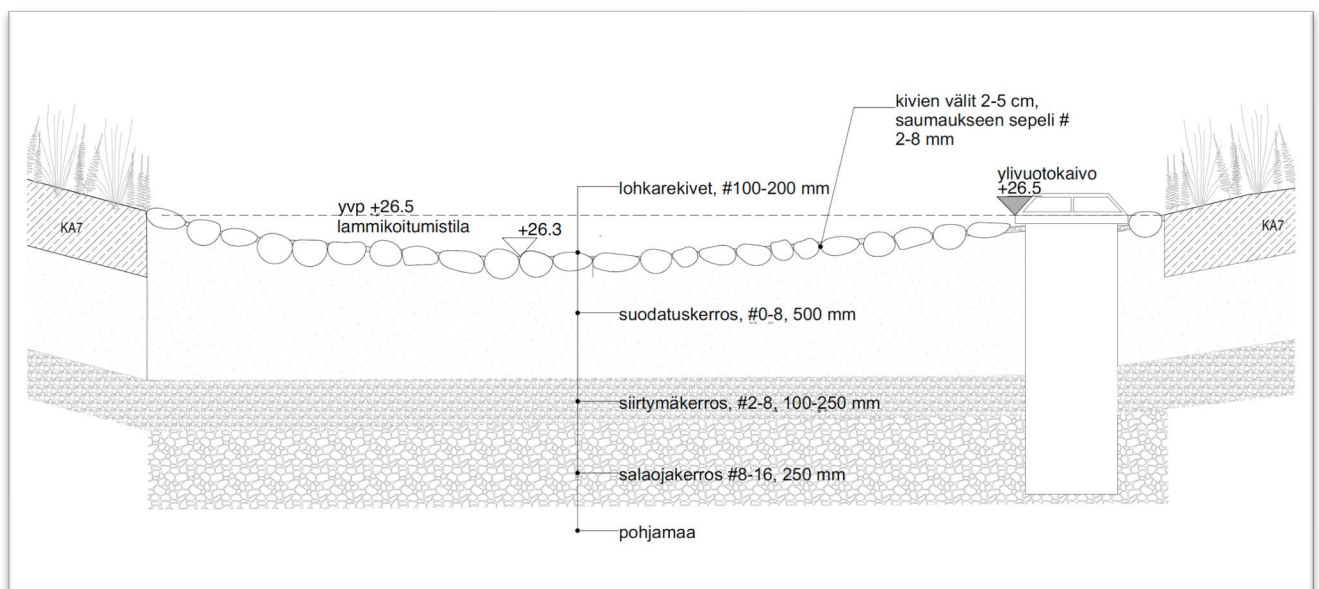


Bild 1 Principskärning för infiltreringsområde (Nomaji Oy)



Kuva 2 Principskärning för dagvattensänka (Nomaji Oy)

### 3.6 Grönkoefficient

Grönkoefficienten för Borgå ska iakttas på detaljplaneområdet. I samband med bygglovets ska gårdsområdena planeras så att de uppnår den grönkoefficient som krävs i Borgå. En gårdsplan och en uträkning av grönkoefficienten ska fogas till ansökan om bygglov. I planteringsplanen skall också anges de områden som lämpar sig för snötippning. Den växtlighet som eventuellt presenteras i områdena ska tåla årlig nedskärning.

Målet är att det framtida genomförandet av Kungsportens stadsmiljö ska vara betydligt trivsammare och grönare än tidigare. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid långlivad växtlighet, växtplatsens lämplighet och inhemska ursprung. Även stora långlivade träd ska finnas med i gårdsplanen. I fråga om stora träd bör man beakta det växtunderlag som möjliggör en stor tillväxt.

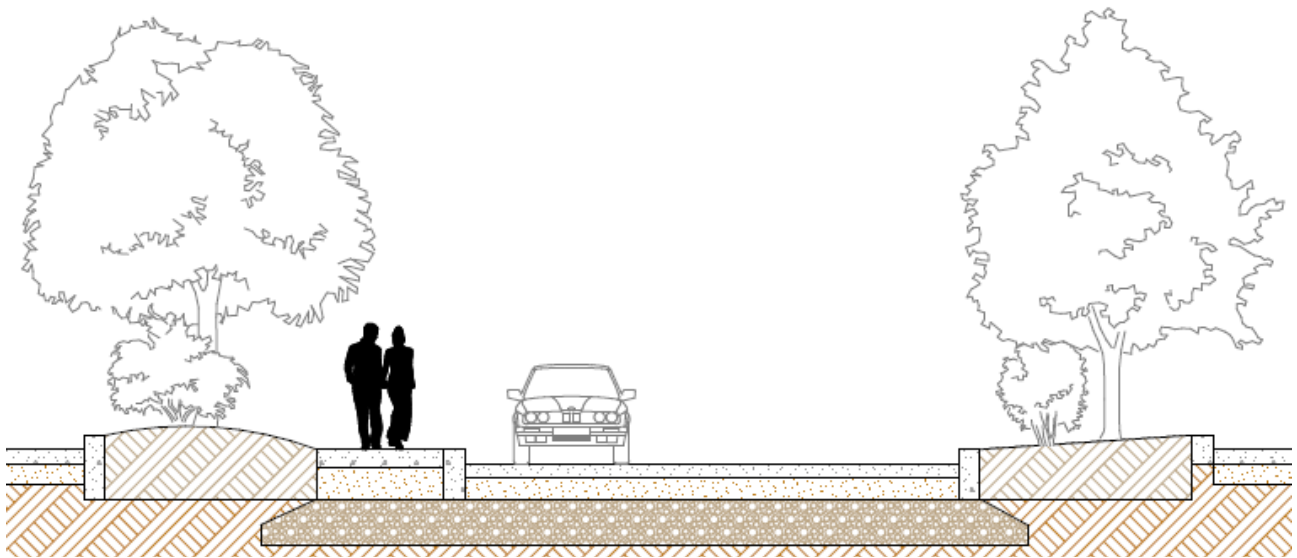


Bild 3 Höjddesign och lutningar på grönområden bidrar till att skapa ett intryck av ett större grönområde. (Innovarch Oy)

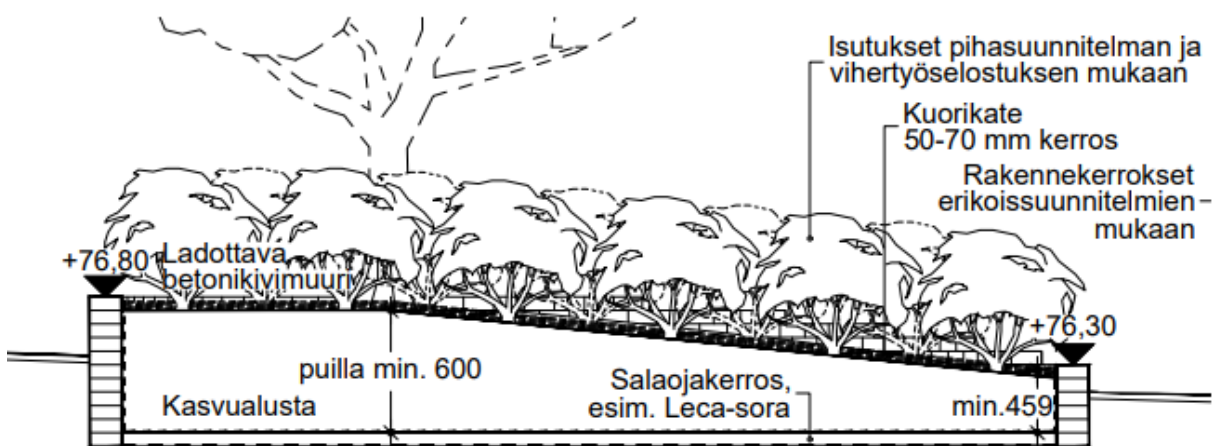


Bild 4 En principskärning av den lutande grönremsan. (Innovarch Oy)