



Linnankoskigatan 43

DP 561

Beskrivning av detaljplan

En illustration över planeringsområdet. Vy längs Linnankoskigatan norrut.
Arkworks Arkkitehdit Oy, 03/2024.

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

2. STADSDEL, EN DEL AV KVARTER 27

Ändringen av detaljplanen gäller:

Stadsdel 2, en del av kvarter 27.

Linnankoskigatan 43

Detaljplaneändring

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planlägningsöversikt 11.4.2023.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagd: stadsutvecklingsnämnden 20.8.2024 § 108

Godkännandet av detaljplanen: stadsstyrelsen __.__.2024 § __, stadsfullmäktige

__.__.2024 § _

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i empirecentrumets östra kant vid Linnankoskigatan. Arealen för området som omfattar en tomt är 1 320 m².

1.3 Planens syfte

I området undersöks möjligheten att genomföra ett projekt kring ett tätt stadsliknande höghuskvarter. Behandlingen av det nuvarande byggnadsbeståndet undersöks. Avsikten är inte att avsevärt utöka byggrätten jämfört med den gällande detaljplanen.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

Innehåll

1	Bas- och identifikationsuppgifter.....	2
1.1	Identifikationsuppgifter.....	2
1.2	Planområdets läge.....	2
1.3	Planens syfte.....	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning.....	3
1.5	Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....	5
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.....	5
2	SAMMANFATTNING.....	6
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	6
2.2	Detaljplan.....	6
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	6
3	Utgångspunkter.....	8
3.1	Utredning om förhållandena i planområdet.....	8
3.1.1	Allmän beskrivning av området.....	8
3.1.2	Naturmiljö.....	9
3.1.3	Den byggda miljön.....	9
3.1.4	Funktionell omgivning (samhällsstruktur).....	14
3.2	Planeringssituation.....	18
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	18
3.2.2	De riksomfattande målen för områdesanvändning.....	19
3.2.3	Landskapsplan.....	19
3.2.4	Generalplan.....	19
3.2.5	Detaljplan.....	20
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	21
4.1	Behov av detaljplanering och dess inledande.....	21
4.2	Deltagande och samarbete.....	22
4.2.1	Intressenter.....	22
4.2.2	Anhängiggörande.....	22
4.2.3	Deltagande och växelverkan.....	22
4.2.4	Myndighetssamarbete.....	22
4.3	Mål för detaljplanen.....	23
4.3.1	Målsättningar från utgångsuppgifterna.....	23

4.4	Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser.....	24
4.5	Behandlingar och beslut i utkastskedet	26
4.5.1	Åsikter i utkastskedet och beaktande av dem	26
4.5.2	Preliminära utlåtanden och kommentarer i utkastskedet samt beaktande av dem 26	
4.5.3	Anmärkningar i förslagsskedet och beaktande av dem	27
4.5.4	Officiella utlåtanden och beaktande av dem	27
5	Beskrivning av detaljplanen	28
5.1	Planens struktur	28
5.1.1	Dimensionering.....	28
5.1.2	Tjänster	29
5.1.3	Trafiknät	30
5.1.4	Parkering.....	30
5.1.5	Tomtindelning.....	32
5.2	Uppnående av målen för miljöns kvalitet.....	32
5.2.1	Stadsbild- och stadsstruktur.....	32
5.3	Områdesreserveringar	33
5.3.1	Kvartersområden	33
5.4	Planens konsekvenser	33
5.4.1	Konsekvenser för samhällsstruktur och livskraft	33
5.4.2	Konsekvenser för stadsbild.....	34
5.4.3	Konsekvenser för ekologisk hållbarhet och klimat.....	35
5.4.4	Konsekvenser för stadsnaturen	35
5.4.5	Konsekvenser för trafikförhållanden och parkering	35
5.4.6	Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändning	36
5.5	Störande faktorer i miljön	36
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	37
5.7	Namn	37
6	Genomförande av detaljplanen	38
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	38
6.2	Genomförande och tidsplanering.....	38

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2. Sammandrag över hörande

Bilaga 3. Bygganvisning och referensplan

Bilaga 4. Karta över tomtindelningen

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

Fastighetens byggnadsbestånd

- Byggnadshistorisk utredning: Linnankoskigatan 43, Borgå, byggnadshistorisk utredning, arkitektbyrå Ark-byroo Oy, 29.4.2022

- Möjlighet att renovera: Linnankoskigatan 43, Borgå, undersökning av byggnadens skick, ingenjörbyrån Konstru Oy, 8.8.2022.

Referensplan

- Borgå, Linnankoskigatan 43, utkast till tomtanvändning, Arkworks Arkkitehdit Oy, 2022–2024.

- Pihasuunnitelmaluonnos ja siitä johdettu viherkerrointarkastelu (Utkast till gårdsplan och från den ledd granskning över grönytefaktor), Vireo Oy, 11.3.2024.

Trafik, buller

- Porvoon meluselvitys (Bullerutredning för Borgå) 2013, Ramboll

- Bullerutredning: Asemakaavamuuoksen meluselvitys (bullerutredning för detaljplaneändringen), Linnankoskigatan 43, Borgå, kvarter 27, tomt 3, utlåtande 23180-1A, Sitowise, 1.2.2024.

Natur-, landskap - och rekreationsförhållanden

- Hulevesiselvitys (utredning av dagvatten): Porvoon Linnankoskenkatu 43 asemakaava- vaihe, hulevesiselvitys (Borgå Linnankoskigatan 43, detaljplaneskedet, utredning av dagvatten), Sitowise, 12.3.2024.

Byggbarhet och föroreningar i marken

- Byggbarhet: Linnankoskenkatu 43, Porvoo, Pohjatutkimus- ja rakennettavuusselvitys (Linnankoskigatan 43, Borgå, Grundundersökning och undersökning av byggbarhet), Sitowise, 8.3.2024.

- Markgrundens bastillstånd och föroreningar: Linnankoskenkatu 43 Porvoo, tutkimusraportti, (Linnankoskigatan 43, Borgå, undersökningsrapport), YIT Suomi Oy, Sitowise, 7.9.2023.

2 SAMMANFATTNING

2.1 Olika skeden i planprocessen

Fastighetens ägare har förhandlat med byggföretaget YIT Suomi Oy, som har startat utvecklingen av fastigheten. Ett avtal om inledande av detaljplanering har ingåtts med markägarna, och avtalet har godkänts i stadsutvecklingsnämnden 21.3.2023 § 38. YIT Suomi Oy är markägarens partner. Detaljplaneprojektet togs med i arbetsprogrammet för stadsplaneringen år 2023.

Man informerade första gången om att detaljplaneändringen tagits upp till behandling i planläggningsöversikten som offentliggjordes 11.4.2023 och senast i planläggningsöversikten som publicerades 9.4.2024. Utkastet till detaljplan var framlagt 15.11–15.12.2023 och förslaget 18.9–18.10.2024.

2.2 Detaljplan

Detaljplaneområdet omfattar en tomt i rutstadsplanen från 1830-talet i områdets östra del, där tomterna är lite mindre än typiska kvarter. Tomtens och samtidigt detaljplaneområdets areal är 1 320 m². I detaljplanen anvisas ett kvartersområde för bostadshöghus (AK). När det gäller dimensioneringen är utgångspunkten rätt så långt den ikraftvarande detaljplanen och som har 2 400 m² byggrätt. Således har 2 400 m² byggrätt anvisats för detaljplaneområdet, dvs. fastigheten, för kvartersområdets huvudsakliga användningsändamål. Dessutom har 40 m² byggrätt anvisats för byggande av affärs-, kontors-, och servicelokaler. Detaljplanen har dessutom 1000 m² byggrätt för boendes gemensamma utrymmen och eventuella bilskyddsutrymmen. Med byggrätt enligt det huvudsakliga användningsändamålet 2 440 m² ger e ~1,85 som tomtexploateringstal.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Området kan genomföras mycket snabbt efter att detaljplanen träder i kraft. Fastigheten är i privat ägo, och inledningen av genomförandet är i deras händer. Ny infrastruktur behöver inte byggas, så för stadens del kunde detaljplanen genomföras omedelbart.



Bild 1. Vy från porten mot gården. En skymt av ekonomibygnaden syns i bildens vänstra kant. I förgrunden kan man mycket väl se gårdens stenläggning, som vittnar om den industriella perioden. Källa: Byggnadsinventering av empirecentrum. Bild från 4.7.2014.



Bild 2. Gården har skötts och använts för parkering. Gårdens stora träd har sedanmera avlägsnats. Flygfoto 19.4.2018.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet befinner sig i empirecentrumet alldeles vid rutplaneområdets östra kant, det så kallade halva kvarteret. I väst gränsar området till Linnankoskigatan och i öst till en gång- och cykelväg med namnet Engelsstigen. I grannfastigheterna vid den norra och södra gränsen finns förutom bostäder också affärsutrymmen. Planeringsområdet omfattar en fastighet i empirecentrumet vid Linnankoskigatan, i närheten av huvudgatan Mannerheimgatan. På tomten finns en stor bostadsbyggnad och en gårdsbyggnad. Det har inte funnits någon verksamhet i byggnaderna på flera årtionden, men gården har använts för parkering, och tomtens utomhusområden har skötts.



Bild 3. Områdets läge på guidekartan

3.1.2 Naturmiljö

3.1.2.1 Naturmiljö och landskap

Planeringsområdet är en tätt bebyggd stadsmiljö. I området finns det i praktiken varken naturmiljö eller naturvärden som ska bevaras. Även fastigheternas gårdar är rätt så trånga. I detaljplanen har man uppmuntrat att plantera en rad träd vid Engelsstigen, vilket kanske inte helt och hållet har förverkligats. Linnankoskigatan har en skuggig stämning av en stad av sten och det är framför allt kring Engelsstigen som man kan njuta av mer stadsgrönka. Visserligen öppnas den vidsträckta stadsparken omedelbart sydost om kvarteret

3.1.2.2 Ytformer, jordmån, yt- och grundvatten

Tomten sluttar mot norr. Byggbarheten är enligt utredningen måttlig, men inte exceptionellt bra. Området är inte ett område där grundvatten bildas och som är viktigt för samhällets vattenförsörjning (s.k. grundvattenområde). Många utredningar har gjorts om planeringsområdet, såsom utredning av dagvatten, statusrapport om jordmånen och utredning av byggbarhet. Utredningarnas innehåll beskrivs i sammandragen i punkterna 3.1.4.4 - 3.1.4.7.

3.1.3 Den byggda miljön

3.1.3.1 Planeringsområdets byggnadsbestånd

I detaljplaneområdet, som omfattar en tomt, finns en stor L-formad bostadsbyggnad och en rektangulär hög ekonomibygnad. Tomten ligger i ett halvkvarter i Borgå empirecentrum, utkanten av staden, där rutplaneområdet från 1830-talet slutar. Längs tomtens östra kant löper en gång- och cykelbana med namnet Engelsstigen.

Om området har utarbetats en omfattande byggnadshistorisk utredning (Linnankoskigatan 43, Borgå, byggnadshistorisk utredning, arkitektbyrå Ark-byroo Oy, 29.4.2022), som refereras här. De äldsta delarna av tomtens byggnadsbestånd blev färdiga 1862. Under det första skedet fanns det vid gatan en huvudbyggnad med valmtak, i mitten av gården en bagarstuga och en stor ekonomibygnad vid tomtens östra gräns. På 1870-talet fanns det på tomten ett mejeri, som var i bruk i cirka 20 år. I skiftet av 1800- och 1900-talet återgick fastigheten till bostadsbruk. Den stenlagda gården torde härröra från tiden för mejeriverksamhet, dvs. industriell användning. År 1899 hade byggnadsbeståndet fått sin nuvarande

form efter det att bagarstugan hade flyttats och huvudbyggnaden byggts ut från södra gaveln till tomtens gräns. Längs den södra sidan hade man byggt en lång flygel, vars relativt små lägenheter hyrdes ut. Också ekonomibygnaden hade i det skedet förlängts. Huvudbyggnadens nuvarande utseende med stildrag av nyrenässans är en följd av ändringarna år 1899, även om taklanterninen mot gatan är från år 1918. Bara två av de åtta bostäderna har vattenklosett, men de har inte heller tvätttrum. Intresset för att bo i lägenheter utan bekvämligheter falnade av senast på 1980-talet, och år 2006 flyttade också hyresgästerna i gatuflygeln bort för gott. Byggnaden har sedan dess inte egentligen underhållits, vilket har bidragit till att den har förfallit. Gården har dock skötts och använts för parkering.

I den byggnadshistoriska utredningen konstateras att byggnaderna har undgått ytterligare ändringar efter de kraftiga ändringarna i slutet av 1800-talet, men å andra sidan har den tekniska konditionen försämrats i brist på underhåll. Tomten hör inte till den bäst bevarade empiremiljön eller till RKY-området i Borgå empirecentrum (RKY = inventering av byggda kulturmiljöer av riksintresse). På 1900-talet har miljön blivit våningshusdominerad. I samband med den byggnadshistoriska utredningen har man undersökt jämförelseobjekt, vilket har visat att betydelsen av fastigheten i detaljplaneområdet som en del av en enhetlig stadsbild har försämrats jämfört med jämförelseobjekten. Gården karakteriseras av den industriella perioden i slutet av 1800-talet, mejeriverksamheten. Förhållandet till grannar är en väsentlig egenskap för empiriska gårdsområden och det har senare förändrats i och med de höga stenbyggnaderna på de angränsande tomtarna. Fastigheten har fått en underordnad betydelse gentemot de omgivande byggnaderna. Huvudbyggnadens våningsyta är ungefär 485 m²-vy och ekonomibygnadens ungefär 125 m²-vy. Båda har en våning, även om ekonomibygnaden är delvis ganska hög eftersom den är anpassad till slutningen.

3.1.3.2 Byggnadsbestånd i näromgivning

På den norra granntomten på adressen Linnankoskigatan 45–47 / Mannerheimgatan 21 finns en mångsidig fastighet som en gång i tiden var känd som Liiketilus och senare för det ambitiösa projektet Marski Rooftop. Fastighetens skeden har kartlagts tidigare och de torde nu kunna antecknas också här mer detaljerat än normalt, även med hänsyn till de områden som ligger utanför detaljplaneområdet. Fastighetens byggnadshistoria har börjat på 1860-talet då man började bygga de närmaste kvarteren i ganska snabb takt. På 1950-talet hade fastigheten övergått till Raul Hellberg Oy och under denna tid revs det gamla byggnadsbeståndet och på tomten byggdes en bilaffär och -verkstad kring år 1957.

Byggnaden som planerades av Rakennustoimisto P. Wiljander omfattade till en början en bilverkstad på samma nivå som Linnankoskigatan och en bilaffär och tre bostäder på samma nivå som Mannerheimgatan. I vindsvåningen i den L-formade byggnaden med pulpettak fanns det ett högt kallt lager. Vid Linnankoskigatan var byggnaden dock U-formad: flygeln vid Mannerheimgatan låg helt under jord sett från den övre delen av slutningen. Byggnadens gavlar mot gatan fick en hög kulissfasad så att pulpettaget inte kunde ses, och byggnaden ger ett intryck av en byggnad med platt tak i två och tre våningar.

I hörnet av Mannerheimgatan och Linnankoskigatan, ovanpå ett underjordiskt lager, planerade Veikko Raitinen redan 1956 en utbyggnad för ett kafé, som liknade en separat byggnad. Där fanns det under en lång tid restauranger och senast en blomsterbutik och begravningsbyrå. Nu bildar lokalen kärnan för en restaurangs utbyggnad. Utbyggnadens fasader visar drag av fräsch modernism från 1950-talet.

Fastigheten inklusive byggnaderna överfördes i början av 1980-talet till Tuomas Tilus. Då öppnade en dagligvaruhandel i den före detta bilhandeln under företagsnamnen Rabatti, Spar och nuförtiden K-market Marski. I källarvåningen fanns tidigare en bilverkstad och lagerutrymmen. Restaurang Seireeni och låsaffären Porvoon Lukkosepät har redan länge varit verksamma där.

Fastigheten som erbjuder det mycket mångsidiga affärsutrymmet för dagligvaru- och specialvaruhandel, servicelokaler och några bostäder bytte ägare år 2015. Den nuvarande ägaren har utvecklat fastigheten genom att öka andelen bostäder. På grund av byggnadens stabila stomkonstruktion kan byggnaden höjas utan att rubba användningen av affärslokalerna. Under den nuvarande ägarens tid, under åren 2017–2018, har den del av verkstaden som finns vid Engelsstigen inretts till sex bostäder. Den låga affärsbyggnaden vid korsningen av Mannerheimgatan och Linnankoskigatan har kompletterats med en hög byggnad av trä som utgör en matsal i en restaurang vid kvarterets hörn (Arkkitehdit Sara-pää Oy). Den blev färdig i början av år 2019. Bygglov för liknande stadsvillor med brant sadeltak gällande den huvudsakliga byggnadsmassan är i kraft, men projektet har ännu inte genomförts. Enligt bygglovet ändras byggnadens vindsvåning till en bostadsvåning och på taket byggs en ny våning av trä. Det byggs totalt 39 nya bostäder, av vilka 9 placeras i takvåningen. Ingången till de kompakta husen med sadeltak och 1 1/2 våningar sker från terrassdäcket som också är ett gemensamt utrymme för invånarna. Dessutom har varje hus på takvåningen en egen terrass. Husens vindar utnyttjas som bostadsutrymme. Husen på taket finns i tre grupper. Förutom bostäder byggs det också en gemensam

bastu på taket. Till bostadsvåningarna byggs hissar och trappor på byggnadens östra sida (Engelsstigen), och det gamla trapphuset på gårdens sida förlängs till takvåningen.

Söder om fastigheten på adressen Lundagatan 22 / Linnankoskigatan 41 finns en byggnad för affärslokaler och bostäder som är känd som FPA:s hus (Kelan talo) efter Folkpensionsanstaltens kontor, som länge fanns i byggnaden (arkitekt Heikki Koskelo, 1983). Byggnaden har en kombinerad kontors- och bostadsdel och en källare med parkeringshall som är infälld i slutningen, samt ytterligare fyra våningar ovan jord. I fasadarkitekturen skymtar stildrag av postmodernism.



Bild 4. Flygfoto tagen västerifrån 18.3.2023. Detaljplaneområdet i bildens mitt, ovan till höger. Planeringsområdets förhållande till näromgivningen syns bra på bilden. På västra sidan av planeringsområdet finns den så kallade Marsi Rooftop-fastigheten (Linnankoskigatan 45–47). På västra sidan finns Mannerheimgatans stora så kallade WSOY-kvarter i grönt. I mitten, på vänstra sidan, finns en helhet bestående av två bostadshöghus som blev färdiga år 2023 (Arkworks Arkkitechdit Oy).

I öster gränsas tomten av en gång- och cykelbana vid namnet Engelsstigen. Öster om den finns ett stort statens ämbetshus som består av tre delar med olika karaktär och som har starka stildrag av postmodern arkitektur. Huset ligger på adressen Tullportsgatan 1 (arkitektbyrå Nurmela-Raimoranta-Tasa, numera Arkkitechdit NRT Oy, Kari Raimoranta, 1993). Söder om den finns tomtens obebyggda del, som gränsar i söder till ett

byggnadskomplex, ett blickfång i ändan av Lundagatan, bestående av följande helhet: ett sjukhus, en hälsostation och ett ämbetshus. Den byggdes under åren 1883–1983 och väntar nu på ett nytt liv som en koncentration av servicebostäder, med stöd av en färsk detaljplaneändring.

I nordväst på västra sidan av Linnankoskigatan, snett emot tomten på adressen Linnankoskigatan 30 / Mannerheimgatan 19, finns en fastighet som tidigare varit känd som Etolas fastighet. Utöver ett stort skyddat trähus vid Mannerheimgatan rymmer tomten en helhet av två bostadshöghus. Helheten som höjer sig över den gemensamma parkeringshallen har planerats av Arkworks Arkkitehdit Oy och den blev klar år 2023. Under våren 2024 fick det så kallade Etolas trähuset (J. Kullman, 1898), som slumrat länge, en ny ägare som har börjat med att renovera fasaderna. Denna timmerbyggnad, som har skyddats genom en detaljplan, har en händelserik historia. Där har det funnits ett postkontor åtminstone fram till 1907. Oy Haikka Ab:s listfabrik inledde sin verksamhet i fastigheten 1919 och flyttade så småningom sin verksamhet till Näse (Konstfabriken). Haikas butik fanns dock i fastigheten ända till 1962. Efter listfabriken var Puristustuote Oy verksam i fastigheten. Företaget tillverkade kommunikationsutrustning och små delar av bakelit för Försvarsmakten. Efter Puristustuote följde den nuvarande Ensto. Etola inledde sin butiksverksamhet i trähuset vid Mannerheimgatan i mitten av 1970-talet och den fortsatte fram till våren 2010 då Etola flyttade sin försäljning av hushållsartiklar till Kungssporten (Sprutmästaregatan 8). Sedan 2010 har byggnaden stått tom, men nu när den har renoverats erbjuds där affärslokaler för uthyrning.

Det kan ännu nämnas att norr om Mannerheimgatan bl. a. på Mannerheimgatan 20 ligger Werner Söderström Oy:s (WSOY) tryckerikvarter som byggdes i flera etapper under 1900–1960-talen och som är ett slags landmärke. Kvarteret har en massiv skala, vilket berättar om den industriella verksamheten vid den dåvarande stadskärnan.

Mitt emot detaljplanområdet, på Linnankoskigatan 28, finns ett affärs- och kontorshus i fyra våningar från 1978 (arkitekt Aarne Launos). Byggnaden har betongstomme, och dess fasader är sannolikt av lättbetong med betongkross. Byggnaden, vars nedre del delvis är plåtbeklädd, är ett typiskt exempel för sin tidsperiod och skiljer sig därmed utseendemässigt till sin nackdel från det omgivande byggnadsbeståndet, men skapar å andra sidan historiska skikt i stadsstrukturen.

Bostadshöghuset från år 1970 på Linnankoskigatan 26 har partiell bandfasad (Arkkiteturitoimisto Rajala & Hälvä). Längre söderut vid Linnankoskigatan, mitt emot stadsparken,

finns en rad bestående av fyra trähus, som härstammar huvudsakligen från empiretidens perioden.

3.1.4 Funktionell omgivning (samhällsstruktur)

3.1.4.1 Boende, befolkningsstruktur, tjänster

På fastigheten i detaljplaneområdet finns varken invånare eller arbetsplatser. Det finns visserligen åtta bostäder på fastigheten, men de är inte i beboeligt skick. Den byggnadshistoriska utredningen visar byggnadens mångfasetterade historia (se 3.1.3.1). En gång i tiden fanns det också industriell verksamhet (ett mejeri) på fastigheten.

Näromgivningen har funktionellt sätt mycket varierande stil. På grannfastigheterna finns det bostäder, affärsutrymme, stora helheter av kontorsutrymmen och serviceutbud i form av t.ex. restauranger samt även en dagligvaruhandel. Området är centrumområde. På 200 meters radie bor 450 invånare och på en kilometers radie 8900 invånare. Man bör ytterligare öka centrumböende, och planområdet erbjuder de mest centrala utvecklingsmöjligheterna för detta.

Området hör tätt samman med centrumområdets kommersiella och offentliga tjänster. Avståndet till flertaliga kommersiella tjänster, inklusive dagligvaruaffärer och många restauranger i kvarteren 23–24 är 200–450 meter när det mäts längs gatorna. Å andra sidan finns det även i det egna grannskapet, på den norra grannfastigheten, tjänster i form av restauranger och dagligvaruhandel. Borgå torg med kollektivtrafiktjänster ligger på 250 meters avstånd. Offentliga tjänster, stadens ämbetshus och läkarstationer finns på området för centrumfunktioner, mellan torget och Mannerheimgatan. De närmaste daghemmen ligger på 150 och 350 meters avstånd. De närmaste skolorna för grundläggande undervisning är den svenskspråkiga lågstadieskolan Kvarnbackens skola på 400 meters avstånd och den finskspråkiga skolan Keskuskoulu på 600 meters avstånd när man mäter avståndet längs gator. Om planområdet hade verksamheter skulle de utgöra en del av Borgå kommersiella centrumets tjänster. Det är för närvarande tillåtet att parkera vid gatan på båda sidorna av Linnankoskigatan.

Med tanke på rekreation är stadsparken den närmaste större parken. Den ligger på 60 meters avstånd.

3.1.4.2 Teknisk försörjning

Området kan anslutas till kommunaltekniska nätet och är redan delvis ansluten till det. Linjer för vattentjänster och fjärrvärme går på Linnankoskigatan. På tomtens norra gräns går dessutom en dagvattenledning och ett spillvattenavlopp, som på några meters bredd begränsar bruket av tomtens norra del.

3.1.4.3 Trafik

I väst begränsas området av Linnankoskigatan. Gatan är på ett sätt en del av centrumets ring, som kan anses uppstå av gatuförbindelserna Mannerheimgatan-Västra Mannerheimleden-Magnus Erikssonsgatan-Alexandersbågen-Västra Alexandersgatan-Alexandersgatan-Linnankoskigatan. Linnankoskigatan har trots det rätt så måttlig trafik, cirka 2 500 fordon per dygn under år 2024.

I öst gränsas området av Engelsstigen, som är en betydande gång- och cykelväg. Den är en betydande historisk del av centrumets struktur med tanke på gatuverket.

En hållplats för kollektivtrafik finns på 100 meters avstånd på Mannerheimgatan. Dessutom finns Borgå busstation på torget. Avståndet dit är längs gator lite över 250 meter. Noga taget finns det inte längre en terminalbyggnad på busstationen, men bilarna anländer och avgår från torgets hållplatser.

3.1.4.4 Miljöstörningar, buller

I området finns främst bullerolägenheter från trafiken, vilket är typiskt i centrumområden. Området placeras i Linnankoskigatans nästan lägsta punkt. Körhastigheterna är måttliga här, eftersom avståndet mellan kvarteren är korta och de närmaste korsningarna styrs med trafikljus eller har väjningsplikt. En separat bullerutredning har utarbetats som bakgrundsutredning för detaljplaneändringen (Sitowise, lausunto 23180-1A, 1.2.2024). I utredningen har man modellerat ett område och undersökt bullernivån som riktas mot fasaderna i den nuvarande situationen samt i prognosläget på ett sätt som illustrerar hur bullereffekten ändras i olika våningar. Man bör dimensionera prognosläget.

Som sammandrag konstaterar bullerutredningen att de största ekvivalenta kontinuerliga ljudnivåerna som riktar sig på bostadshöghusets fasad är under dagen 63 dB och natten 57 dB. Då den tillåtna bullernivån inomhus är 35 dB under dagen är kravet på ljudskillnad för byggnadens yttre mantel 28 dB. Projektet placeras på ett så kallat bullerområde. När

ytterväggens ljudisolering bör vara minst 30 Db på bullerområdet är detta nog för att försäkra att riktvärdena för inomhusbuller verkställs, och det finns inget behov för en separat detaljplanbestämmelse för den yttre manteln. För balkongernas del konstateras att bullernivåns riktvärden inte överskrider, men eftersom byggnadsplanerna kan ändras bör man då man ansöker bygglov utreda noggrannare balkongernas behov för bullerbekämpning. Riktvärdet uppfylls på största delen av takterrassen. Det är främst endast vid Linnankoskigatan som det finns behov att försäkra sig om bullerbekämpningens tillräcklighet när bygglov ansöks. Bullerläget på gården förutsätter inte separat bullerbekämpning i planeringslösningen.

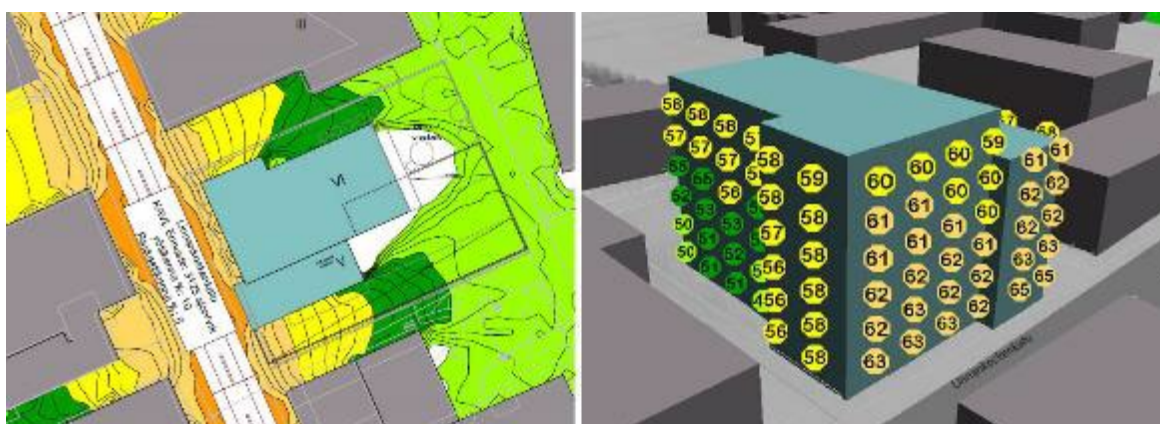


Bild 5. Utdrag ur bullerutredningen. Prognoslägets bullerkarta kl. 7-22. Den ekvivalenta kontinuerliga ljudnivån som riktar sig mot fasaderna på nordvästra sidan och Linnankoskigatans sida under dagtid i prognosläget.

3.1.4.5 Miljöstörningar, luftkvalitet

Området har olägenheter för luftkvalitet som är typiska i centrumområden och som härstammar från trafiken. Detaljerna för hur inomhusluften tas till bostäderna avgörs i samband med förfarandet för bygglov. Separata planbestämmelser som har att göra med hur inomhusluft tas till bostäderna kan inte längre anses vara ändamålsenliga och entydigt motiverade eftersom de tekniska lösningarna ändras med tiden. Tidigare rekommenderades inte lägenhetsvisa ventilationssystem som blåste ut luften genom väggen, men sådaba har sedanmera tagits i bruk. Riskerna med luftkvaliteten ska identifieras och hantearas i samband med den hustekniska planeringen och godkännandet av dessa planer.

3.1.4.6 Miljöstörningar, dagvatten

En separat utredning av dagvatten har gjorts för planprojektet (Sitowise, 12.3.2024). Utredningsområdet ligger på Borgå ås avrinningsområde. Dagvattnen rinner i ån längs med

dagvattenavloppen. Ån ligger på cirka 600 meters avstånd. I nuläget är fastigheten på planområdet inte ansluten till dagvattenavloppet, utan takvatten rinner rakt ut på gatan. Eftersom fastigheten ligger på Linnankoskigatans sänka bildas ingen översvämningssrutt längs med gatan i någotdera håll. Sänkan belastas också av statens ämbetshus i öst. Från dess håll rinner dagvatten till detta cirka 4,5 ha stora avrinningsområde.

När fastigheten också för nuvarande består nästan helt av hård yta ökar planeringslösningen inte nämnvärt tomtens byggda del. Byggandet förosakar således måttlig förändring i nuläget. Enligt utredningen finns det inget behov att ändra områdets flödesvägar. Under byggandet försämras dagvattenkvaliteten tillfälligt. Man kan påverka detta med god dagvattenhantering under byggandet. Utmaningen med sänkan på Linnankoskigatan kan inte lösas på planområdet, men fördröjning av dagvatten hjälper att kontrollera situationen. Tillämpning av grönytefaktor hjälper för sin del att kontrollera tomtens dagvatten. Enligt planen för dagvattenhantering, som är en av utredningens bilagor, bör det på tomten byggas ett underjordiskt fördröjningssystem på cirka 6 m³. I detaljplanebestämmelsen finns en vanlig fördröjningsbestämmelse, med hjälp av vilken man försäkrar att fördröjning genomförs.

3.1.4.7 Miljöstörningar, markgrundens bastillstånd, föroreningar, byggbarhet

Det har utarbetats utredningar om byggbarhet och jordmånens föroreningar för fastigheten på detaljplaneområdet. Grundundersökning och undersökning av byggbarhet (Sitowise, 8.3.2024) belyser jordmånens struktur. Grundläggningssättet kan vara antingen markbaserat med massbyte eller med pålar. Omgivningens vibrationsolägenheter bör tas i beaktan när grundläggning med pålar övervägs. Pålarna är cirka fem meter långa. I praktiken kan massbyte visa sig vara det mer fördelaktiga alternativet ekonomiskt sett. På grund av skillnader i sänkorna är det att rekommendera att bottenbjälklaget byggs bärande. Man bör ta i beaktan jordmånens tjälfarlighet och radon.

Eventuella föroreningar i jordmånen undersöktes i en separat undersökning med hjälp av fem provborringar (Sitowise, 7.9.2023). Tegelvfall hittades rätt så nära markytan vid en provtagningspunkt. På området hittades också halter av metaller och bentsopyren som överskred tröskelvärdena och de högre riktvärdena. Den senare, dvs. BaP, hör inte till de aromatiska kolvätena och det är väl närmast ett cancerframkallande avfall som bildas vid ofullständig förbränning. Enligt undersökningen är fastigheten således punktvis förorenad och saneringsbehov finns på området. I undersökningen uppskattas dock att de skadliga ämnena avlägsnas med grävarbetena i samband med nybygget, och därför finns det inget

behov för en noggrannare objektspecifik riskbedömning. Det var inte möjligt att undersöka utrymmena som finns under byggnadens grunder, så deras eventuella föroreningsgrad bör undersökas då de rivs.

3.1.4.8 Markägande

Området är i privat ägo. Ett byggföretag har ingått ett avtal om fastighetsköp efter det att detaljplaneändringen blivit klar. På så sätt främjas planprojektet som projektplan tillsammans med den planerare som byggföretaget valt.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Centrala planer, beslut och utredningar		Centrala datum och andra uppgifter
Systemet för planering av markanvändning	Nationella mål för områdesanvändning	Beslut 14.12.2017, Statsrådet. Ikraftträdande och verkställighet 1.4.2018.
	Helheten Nylandsplanen 2050	Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft med högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.
	Delgeneralplan för de centrala delarna	Godkänd 15.12.2004 § 101, stadsfullmäktige. Har vunnit laga kraft 24.5.2006.
	Detaljplan DP 125	Fastställd 8.10.1984.
Stadsstrategin samt program som styr stadens utveckling och verksamhet	Drömmarnas Borgå 2022–2025	Godkänd 25.5.2022, stadsfullmäktige.
	Klimatprogram 2019–2030	Godkänd 14.10.2019 § 301. Uppdaterad 22.3.2021 § 109, stadsstyrelsen.
	Markpolitiska riktlinjer 2012	Godkänd 30.05.2012 § 30, stadsfullmäktige.
	Programmet för boende 2030, godkänd 28.4.2021 § 23	Stadsfullmäktige
Anvisning för området	Byggnadsordning	Godkänd 12.12.2007 § 143, stadsfullmäktige. Ikraftträdande 20.2.2008
	Tomtindelning och fastighetsregister.	Området ingår i fastighetsregistren som upprätthålls av Borgå stad och Lantmäteriverket. På området finns tomtindelning.
	Baskarta	Planeringsområdets baskarta uppfyller kraven i markanvändnings- och bygglagen § 54a. Baskartans datamaterial upprätthålls av enheten för stadsmätning vid resultatenheten markpolitik.
	Byggförbud	Området har inget byggförbud
	Grönytefaktorn för Borgå	Beslut om ibruktageand, stadutvecklingsnämnden 13.6.2023. Bruksanvisning 6.3.2024.

Andra utredningar och beslut, såsom investeringar, som gäller området och dess näromgivning	Uppräknade i beskrivningen under punkt 1.6	
---	--	--

3.2.2 De riksomfattande målen för områdesanvändning

Nationella bruksändamål för områden är en del av systemet för planering av områdesanvändning som överensstämmer med markanvändnings- och bygglagen. Statsrådet beslöt om nationella bruksändamål för områden 14.12.2017 och då ersattes ett tidigare beslut. Målen som ska beaktas och främjas vid beredningen av ändringen har att göra med en enhetligare samhällsstruktur och kvaliteten på livsmiljön samt kulturarv. Enligt målen utnyttjar man de samhällsstrukturer som finns och skapar enhetligare tätorter. Behovet av personbilstrafik ska vara så litet som möjligt. Förutsättningarna för att promenera, cykla och använda kollektivtrafik förbättras.

Centrumområdet utvecklas bl.a. som ett mångsidigt område för tjänster och boende. Utnyttjandet av det befintliga byggnadsbeståndet främjas och förutsättningar för att skapa en god stadsbild skapas.

3.2.3 Landskapsplan

En inofficiell sammanställning av de gällande landskapsplanerna, Nylands förbunds tolkning 13.3.2023: område för centrumfunktioner, centrum, utvecklingsområde. Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden.

3.2.4 Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) är planeringsområdet anvisat för centrumfunktioner (C). Område med miljövärden som ska bevaras. Linnankoskigatan anvisas som matargata.



Bild 6. Utdrag ur landskapsplanen och områdets läge. Inte skalendig.

3.2.5 Detaljplan

I planeringsområdet gäller detaljplan DP 125. Detaljplanen fastställdes 8.10.1984. I detaljplanen är fastigheten kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-16). Byggrätten och våningstalet har anvisats per byggnadsyta så att det finns tre byggytor på fastigheten. Dessutom ska det på en del av fastighetens tomt planteras och en del av området har reserverats för allmän gångtrafik vid fastighetens nordvästra gräns. Vid denna del finns också den del av området som har reserverats för en underjordisk ledning. Vid fastighetens östra kant finns den del av tomtens som ska planteras. Där ska det planteras pyramidpopplar med 8 meters mellanrum. Träden ska vara 200–250 cm höga.

Det finns sammanlagt 2 400 m²-vy byggrätt och våningstalet varierar från två till fyra (II, IV). I detaljplanebeteckningen har det för kvarterets användningsändamål utfärdats bestämmelser om byggsättet, såsom att det på fasaden mot gatan ska finnas ett fönster eller ett skyltfönster som utgör minst 50 % av fasadens längd mot gatan. Det ska också finnas en ingång från gatan till affärslokalerna som finns i gatuplan. Kravet på bilplatser är 1 bilplats / 100 m²-vy bostadsvåningsyta och 1 bilplats / 60 m²-vy affärsvåningsyta. Vid tidpunkten för utarbetandet av detaljplanen användes ett s.k. friköpsförfarande och därför har det i planen antecknats att minst 50 % av bilplatserna ska placeras på tomten och resten av bilplatserna ska placeras på LPY-tomten i kvarter 19. Det kan konstateras att tomten för allmänna parkeringsanläggningar i kvarter 19 sedermera har ändrats till en bostadstomt, även om det i området finns en detaljplan som tillåter en underjordisk parkeringsplats.

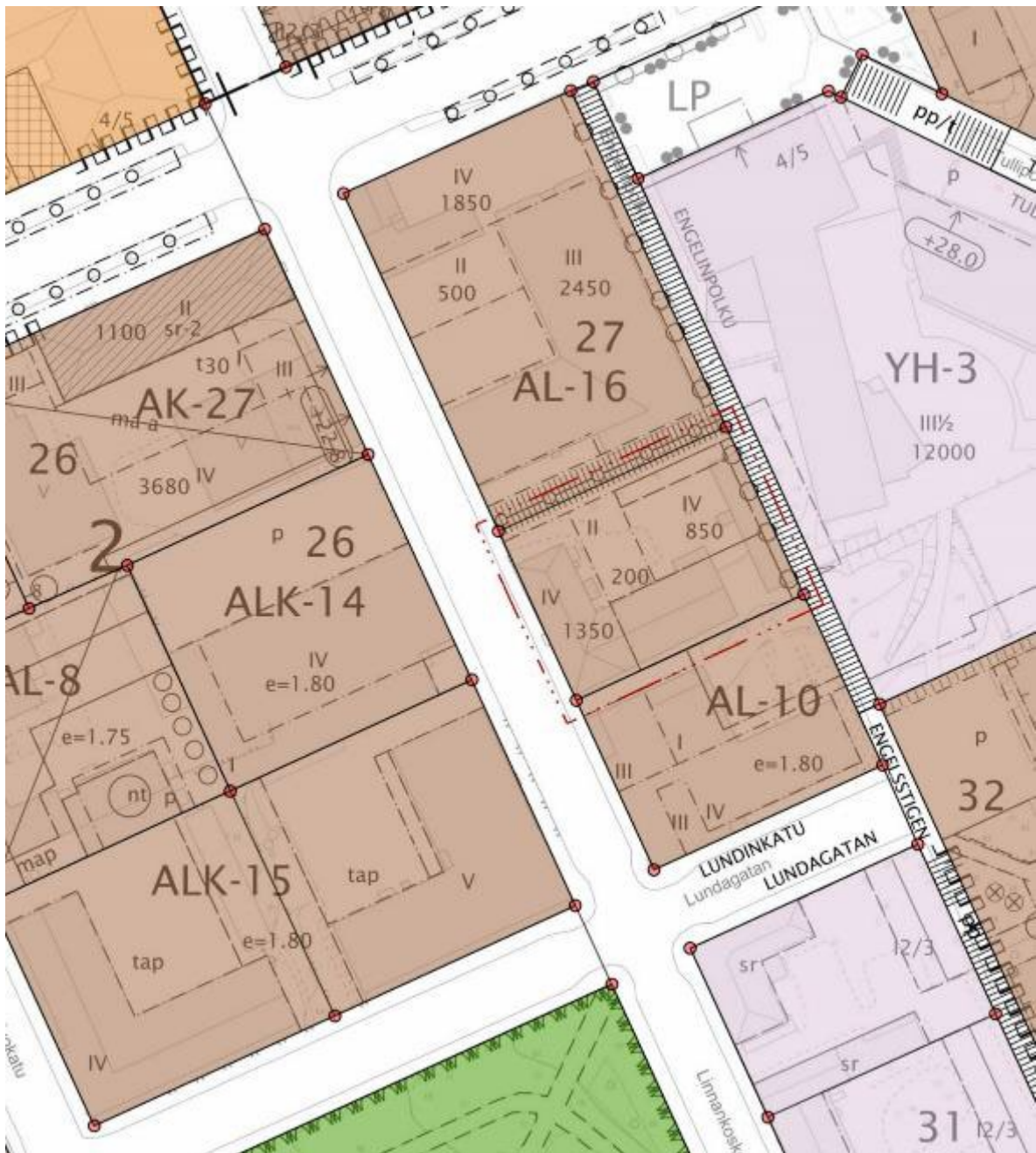


Bild 7. Utdrag ur detaljplanesammanställning och områdets läge. Ej i skala.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering och dess inledande

Fastighetens byggnader har länge varit oanvända, varför inga medel har använts för att underhålla dem. Byggnaderna har förfallit med tiden. Gården har skötts och använts för parkering. Dödsboet som har länge ägt fastigheten har nått ett förhandlingsresultat med

byggföretaget YIT Suomi Oy, som har inlett en undersökning av möjligheterna att utveckla fastigheten i syfte att köpa den när detaljplaneändringen är klar. En omfattande byggnads-historisk utredning har utarbetats om fastigheten och byggnadernas skick har granskats. Det primära målet är att ersätta tomtens byggnadsbestånd med ett nytt bostadshöghus, varvid projektet skulle verkställa den byggrätt som anvisats i den gällande detaljplanen.

Ett avtal om inledande av detaljplanering har ingåtts med markägarna, och avtalet har godkänts i stadsutvecklingsnämnden 21.3.2023 § 38. YIT Suomi Oy är markägarens partner. Detaljplaneprojektet togs med i arbetsprogrammet för stadsplaneringen år 2023.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Intressenterna räknas upp i punkt 7 i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

4.2.2 Anhängiggörande

Man informerade första gången om att detaljplaneändringen tagits upp till behandling i planläggningsöversikten som offentliggjordes 11.4.2023 och senast i planläggningsöversikten 2024 som publicerades 9.4.2024.

4.2.3 Deltagande och växelverkan

Deltagandet har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1). Av programmet framgår intressenterna, deltagandet och växelverkan samt myndighetssamarbetet. Planen har utarbetats i tätt samarbete med markägarens kompanjon och således den antagna entreprenören samt arkitekten som entreprenören valt. På så sätt har man försäkrat att den stadsbildsmässiga kvalitetsnivån verkställs genom styrinstrumentet byggsätt samt detaljer som har att göra med området ekonomiska genomförande.

4.2.4 Myndighetssamarbete

Detaljplaneprojektet har betydande effekter, men förutsätter inte myndighetssamråd i enlighet med 66 § i markanvändnings- och bygglagen.

En museimyndighet har följt upp och kommenterat utarbetandet av den byggnadshistoriska utredningen och kommenterat den, undersökningen om dess skick, samt resultaten för båda. Museimyndigheten är en central part när man värderar en fastighet och dess

utveckling.

4.3 Mål för detaljplanen

4.3.1 Målsättningar från utgångsuppgifterna

4.3.1.1 Kommunens mål och mål baserade på planeringssituationen

Det har uppgjorts ett avtal om påbörjande av detaljplaneändringen. Stadsutvecklingsnämnden har godkänt den 21.3.2023 § 38. I avtalet och ovannämnda beslut har stadens mål för detaljplaneprojektet definierats. Dessa är:

1. Undersöka utvecklandet av fastigheten enligt ikraftvarande detaljplanens riktlinjer, fortfarande huvudsakligen som ett höghusobjekt för centrumboende inklusive alla konsekvenser, medräknat granskning av byggrättens omfattning och alternativa parkeringsarrangemang.
2. Försäkra också möjligheten att placera småskaliga affärs-, kontors- eller servicelokaler på gatunivå på fastigheten som i princip är avsedd för byggande av bostadshöghus.
3. Beakta byggnadsbeståndet på fastigheten och värden i anslutning till det.
4. Försäkra att byggandet passas framgångsrikt till områdets stadsbild med tanke på byggnadsmassa, fasadarkitektur och skala.

Med detaljplanen stöder man alla strategiska mål som staden ställt. Med planarbetet stöds bl.a. Borgås mål för befolkningstillväxt (den populäraste staden, bäst även i vardagen) genom att genomföra högklassigt boende vid centrumets tjänster. Projektet för med sig ny livskraft (stadsliv) till området. Målen för hållbar utveckling tas i beaktan vid planeringen av bostadsbyggnaderna. De mest centrala bland dessa är livscykelverkningar (föregångare i klimatarbete).

Förutom stadsstrategin har Borgå stad flera program som blivit godkända av förtroendeorganen och som styr utvecklandet av staden och dess verksamhet (se tabellen i punkt 3.2.1).

4.3.1.2 Markägarens mål

Markägarens mål är enligt avtalet om inledande av detaljplaneändringen de följande:

- gränserna för byggnadsområdet enligt den ikraftvarande detaljplanen kan överskridas. Byggrätten som den ikraftvarande detaljplanen tillåter kan placeras i en byggmassa, dess högsta tillåtna våningsantal är sex (VI).
- hela ikraftvarande byggrätt enligt detaljplanen kan användas för bostadsbyggande (med detaljplaneändringen söks inte tilläggsbyggrätt)
- alla bilplatser enligt detaljplanens krav på bilplatser kan och får placeras på avtalsområdet.

4.4 Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser

Detaljpanelösningen grundar sig på Arkworks Arkkitechdit Oy:s referensplan, som slipades genom att undersöka många olika alternativa sätt att använda tomten. Den målsatta byggvolymen baserar sig på den rätt så effektiva områdesanvändningen, som passar centrumområdet enligt den ikraftvarande detaljplanen. Också tomtens form styrde i praktiken starkt tomtens bruk. Behandlingen av det nuvarande byggnadsbeståndet var det första och mest betydande ramvillkor som styrde planeringen. Om byggnadsbeståndet hade varit i bättre skick hade det primära målet varit att bevara det. Det hade möjliggjort mycket mindre nybyggande på tomten. Tyvärr visade sig byggnaderna vara i överraskande dåligt skick. Enligt museimyndigheterna kan en timmerbyggnad som byggts med traditionella metoder i princip alltid repareras. Nu har bottenbjälkkonstruktionen och taket som läckt orakat skador och i samband med reparationerna skulle det inte vara möjligt att i någorlunda stor utsträckning bevara de ursprungliga byggnadsdelarna. Bostadsbyggnadens gårdsving har p.g.a. slutningen byggts på ett sätt som gör att man i praktiken kan kalla den en riskstruktur som kräver mycket skötsel. Gårdsvingen har stått tom, uppvärmd och utan underhåll i cirka fyrtio år, delen vid gatan nästan i tjugo år. I princip skulle ekonomibyggnaden vara lättast att reparera, men det kunde vara utmanande att hitta ett nytt användningsändamål för det.

Senast då respons mottogs av utkastet till detaljplaneändring måste man tyvärr medge att det inte finns grunder att skydda det nuvarande byggnadsbeståndet och därför får den i praktiken ge vika för nybygget. Det är dock värt att undersöka om några fragment kunde bevaras för att vittna om tomtens tidigare bruk.

Man gjorde ett utkast av alternativa utformningar av byggmassan för punkthus med trappuppgång och fyra till fem våningar. Två av alternativen valdes gjordes och dessa lades

fram tillsammans med utkastet till detaljplaneändring. Den väsentliga skillnaden mellan alternativen var i placeringen av huvudmassan, någondera på tomtens södra eller norra kant. Därav följde motsvarande spegelbildlika alternativ för vistesgårdens placering. I båda alternativen är gården liten och skuggig. Därför kom man fram till kravet att en takterrass/balkong bör dessutom byggas för gemensamt bruk. I båda alternativen placeras bilplatserna på marknivå.



Bild 8. Två illustrationer som visar alternativen i utkastskedet. Vyn från Linnankoskigatan mot sydost. Arkworks Arkkitechdit Oy, hösten 2023.

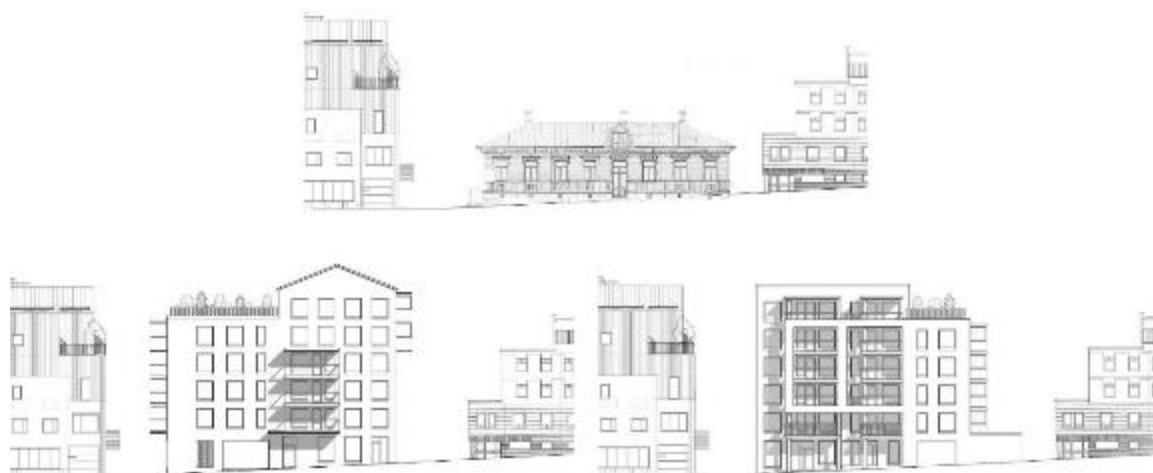


Bild 9. En serie fasader för Linnankoskigatan. Nuläget och alternativen i utkastskedet. På bildernas vänstra hörn syns planen för den norra grannfastigheten Marski Rooftop-projektet i enlighet med bygglovet. Planeringsområdets nybyggnad har anpassats i planen i enlighet med grannens bygglov.

4.5 Behandlingar och beslut i utkastskedet

4.5.1 Åsikter i utkastskedet och beaktande av dem

Programmet för deltagande och bedömning, utkastet till ändring av detaljplan och det övriga planeringsmaterialet hölls framlagda i enlighet med 62 § MarkByggL och 30 § MarkByggF 15.11-15.12.2023. Det lämnades en åsikt.

Åsikt As. Oy Porvoon Charlotta

I den korta åsikten dryftas den ökade trafikmängden på Linnankoskigatan och förändringen i gatans ljudvärld

Som bemötande konstateras att detaljplaneändringens konsekvenser för trafik- och bullerförhållandena är mycket små och dessa konsekvenser har uppskattats mer omfattande i beskrivningens bilaga 2. Åsiktgivarens egen fastighet har blivit färdig år 2023, så dess egna lösning på bullerbekämpning är enligt de senaste kraven. Åsikten ger inte behov att ändra planlösningen.

4.5.2 Preliminära utlåtanden och kommentarer i utkastskedet samt beaktande av dem

Samtidigt reserverades myndigheter en möjlighet att kommentera och ombads nödvändiga preliminära kommentarer/utlåtanden. De mest centrala har beskrivits här kort, likaså deras konsekvenser. En mer detaljerad beskrivning finns i beskrivningens bilaga 2.

Museimyndigheten

Borgå museum, museet med regionalt ansvar i östra Nyland, konstaterar att det har deltagit i den byggnadshistoriska utredningens och fastighetsbesiktningens olika skeden. Bostads- och ekonomibyggnaden är ursprungligen byggd på 1860-talet. Ett mejeri var verksam i bostadsbyggnaden från 1870-talet till början av 1900-talet. När verksamheten slutade togs byggnaden i bruk som bostad. Byggnaden har ingen skyddsbeteckning. Byggnaden har betydelse eftersom den representerar allt sällsyntare byggnader som har genomförts enligt empiretidens detaljplan. Den är också ett exempel på en träfastighet i centrumområdet. Förutsättningarna för att bevara byggnaden är dåliga eftersom husets skötsel har försumrats, vilket har lett till svåra skador. Efter reparationer skulle graden autenticitet bli mycket låg. Man bör överväga om ekonomibyggnaden ska bevaras eller flyttas. En nybyggnad gör inte i sig omgivningen sämre, men den skulle passa bättre i gatubilden om den var en våning lägre.

Som bemötande till museimyndighetens kommentar kan konstateras att den förstärker slutsatsen som man kommit till vid diskussioner i samband med utarbetandet av den byggnadshistoriska utredningen och fastighetsbesiktningen, nämligen att det inte finns grunder att skydda byggnadsbeståndet på fastigheten. Med tanke på tomtens bruk skulle det vara svårt att bevara endast ekonomibyggnaden. Man har utrett nybyggnadens våningstal. Den översta våningen är mindre än de andra våningarna. Ett fragment från kvarterets fasader visar att byggnaden inte lyfts fram ur sin omgivning på ett störande sätt.

Andra myndighetsintressenter

Andra intressenter gav sparsamt med respons. Affärsverket Borgå vatten oroade sig för utrymmet vid de underjordiska vattenledningarna på tomtens norra del, dvs. att tillräckligt med plats lämnas vid dem. Hälsoskyddsmyndigheten var orolig för olägenheter som orsakas av att klimatet blir varmare och deras förebyggande med hjälp av genomluftning eller avkyllning.

Vid beredningen av detaljplaneförslaget har kommentarerna tagits i beaktan med en detaljplanebeteckning och i anvisningen för planens genomförande.

4.5.3 Anmärkningar i förslagsskedet och beaktande av dem

Förslaget till ändring av detaljplan hölls offentligt framlagt i enlighet med 27 § i MarkBygGF 18.9–18.10.2024. Det lämnades inga anmärkningar mot detaljplaneförslaget.

4.5.4 Officiella utlåtanden och beaktande av dem

När det gäller myndigheter som deltog, så konstaterade museimyndigheten att utformningen av byggnadsmassor är godtagbar och önskade att möjligheten att flytta ekonomibyggnaden utreds i byggnadsskedet. Affärsverket Borgå vatten oroar sig för möjligheten att reparera de underjordiska vattenledningarna på tom-tens norra del. Ärendet har undersökts redan vid beredningen av planförslaget. De övriga delaktiga myndigheterna hade inget att anmärka. Utlåtandena föranleder inga preciseringsbehov i detaljplanen.

Sättet att ange den ytterligare byggrätten för förrådet för rörelse-hjälpmedel har precisrats genom att flytta den från de allmänna bestämmelserna till den del av omfattningen av byggrätten för gemensamma utrymmen för boende som framgår av planritningen. Det är fråga om en teknisk omarbetning som förbättrar tydligheten och läsbarheten i planbestämmelserna. Den totala byggrätten ändras inte.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplaneområdet omfattar en tomt i rutstadsplanen från 1830-talet. Kvarteren på empireredetaljplanet är cirka 95 x 120 meter stora och de är indelade i sex tomter. Nu handlar det om ett kvarter i alldeles östra kanten av detaljplanen. Kvarteret har delats itu i längdriktning och tomternas (tomtholvornas) antal är tre och inte fyra, såsom i andra kvarter. Således har tomten en mindre areal än vad som är vanligt i empirecentrumet. Tomtens och samtidigt detaljplaneområdets areal är 1 320 m². I detaljplanen anvisas ett kvartersområde för bostadshöghus (AK).

När det gäller dimensioneringen är utgångspunkten för byggande rätt så långt den ikraftvarande detaljplanen. Enligt den ikraftvarande detaljplanen är byggrätten 2 400 m²-vy (se 3.2.5). Således har byggrätt anvisats för detaljplaneområdet, dvs. fastigheten, 2 400 m² för kvartersområdets huvudsakliga användningsändamål och dessutom 40 m²-vy för affärs-, kontors-, och servicelokaler, alltså totalt 2 440 m²-vy.

När det gäller en projektplan har man vid utarbetandet av planen, med hjälp av referensplanen, utrett rätt så noggrant byggrättens användbarhet. Tidigare har man i detaljplanerna kunnat tillåta byggandet av gemensamma områden och hjälputrymmen utöver byggrätten som anvisats i planen. I fortsättningen strävar Borgå stad efter att anvisa all byggbar våningsyta i detaljplanerna på så sätt att den så kallade gömda byggrätten, som uppkommer via lättnaderna, inte finns.

Byggrättens mängd har anvisats i detaljplanen som en talseriekombination: 2400 +m40 +yht.500 +ak500. Det första talet i talserien berättar mängden byggrätt enligt kvartersområdets huvudsakliga användningsändamål (här bostadshöghus). Beteckningen +m40 betyder att förutom bostäder bör det byggas affärs-, service-, eller kontorsutrymmen i nedersta våningen. De ovan nämnda byggrätterna dimensionerar också behovet av bilplatser.

Beteckningen +yht500 beskriver mängden byggrätt för boendets hjälputrymmen, såsom gemensamma utrymmen eller förrådsutrymmen. Även trappuppgångarna kan räknas med i de gemensamma utrymmena. Beteckningen +ak500 betyder antalet byggrätt för bilskydd. I referensplanen har man dock strävat efter bilskydd som inte har en våningsyta, men planbeteckningen skulle också möjliggöra byggandet av garage. De ovan nämnda

utrymmena dimensionerar inte bilplatser. Enligt ikraftvarande beräkningsprinciper för våningsyta kan man dessutom dra av rökkanaler och tekniska utrymmen från våningsytan, såsom också den del av ytterväggens tjocklek som överskrider 250 mm, och det förutsätter inte en separat planbestämmelse. När man räknar ihop all ovan nämnda byggrätt får man 3 440 m²-vy som byggandets totala volym.

Byggrätten enligt huvudanvändningsmålet ändras inte nämnvärt jämfört med den ikraftvarande detaljplanen. Som tomtexploatering fås e ~1,85.

Planlösningen erbjuder möjlighet att bygga 2 400 m²-vy nya bostäder, vilket motsvarar cirka 40–55 boende. I referensplanen har för området, dvs. fastigheten anpassats 33 bostäder, men bilfördelningen klargörs ännu vid genomförandefasen. I den rätt så lilla affärslokalen torde placeras 1–3 arbetsplatser.

5.1.2 Tjänster

Området stöder sig starkt på servicenätet, något som är typiskt i centrum. Lite överraskande finns det ett brett urval kommersiella och offentliga tjänster genast på den nordliga grannens sida, i en mångsidig servicefastighet. Dessutom finns på statens ämbetshus, som ligger helt bredvid, lokaler för läroanstalter och institut i det så kallade WSOY-kvarteret eller Sörkans kvarter. Det finns alltså tjänster i detaljplaneområdets omedelbara närhet och i större utsträckning på 300–400 meters avstånd i närheten av torget. De närmaste butikerna för dagligvaruhandel är den nordliga grannen K-market Marski samt Citymarket och Sale i kvarteren 23 och 24. De ligger på sydöstra sidan på 250–400 meters gångavstånd. Citymarket kommer dock att flytta till Västra stranden på cirka 1,1 km:s avstånd cirka år 2027, då den nya butiksbyggnaden blir färdig. Det kan hända att det kommer att vara samtidigt som byggnaderna på detaljplaneområdet blir färdigt. Just nu finns ingen information tillgänglig om kommersiella tjänster blir kvar i det nuvarande Citymarket. Det är dock sannolikt.

De närmaste daghemmen ligger på 150 och 350 meters avstånd. De närmaste skolorna för grundläggande undervisning är den svenskspråkiga lågstadieskolan Kvarnbackens skola på 400 meters avstånd och den finskspråkiga skolan Keskuskoulu på 600 meters avstånd när man mäter avståndet längs gatorna.

Hälsotjänster finns invid torget vid en privat läkarstation. Den östra hälsostationen finns på Biskopsgatan på cirka 600 meters avstånd bredvid stadshuset och Linnankosken lukio. Borgå sjukhus ligger söderut, på cirka 3 km:s avstånd. Det närmaste rekreationsområdet

är stadsparken på cirka 70 meters avstånd. Bokparken ligger på cirka 200 meters avstånd och Författarparken, som är bättre skyddad från trafikbuller, på bibliotekets norra sida, på 350 meters avstånd. Större rekreationsområden, såsom Borgbacken och Jonasbacken placeras vid centrumets kantområde på 700–1100 meters avstånd. Också Borgå åstrand kan grundat behandlas som ett område likt ett rekreationsområde. Det ligger på 600 meters avstånd från detaljplaneområdet.

5.1.3 Trafiknät

Området gränsar till Linnankoskigatan och i öst till gång- och cykelvägen Engelsstigen. På Linnankoskigatan gränsar detaljplanområdets fastighet med trottoar till gatan. Linnankoskigatan är måttligt trafikerad och här sluttar den ganska klart nordväst. Mannerheimgatan som den andra och den mest betydelsefulla huvudgatan vid sidan om Aleksandersgatan är livligt trafikerad, fastän hastigheterna inte är höga. Korsningarna styrs med trafikljus.

I den ikraftvarande detaljplanen, på tomtens norra del och vid den underjordiska ledningen, har man anvisat en del av tomten för allmän gång- och cykeltrafik. Denna områdesreservering är huvudsakligen på den norra granntomten, men några meter av den är också på detaljplaneområdet. I samband med planarbetet konstaterades att det inte mer är grundat att hålla denna obebyggda gång- och cykelväg som ett bindande mål för detaljplanen, eftersom förbindelsen aldrig har byggts och den inte fortsätter i grannkvarteret på västra sidan. När man i tiderna utarbetat detaljplanen har man ambitiöst velat bilda sådana här små trafikförbindelser till Engelsstigen och på så sätt stärka dess roll som en del av rutterna.

Borgå busstation finns på torget, vart det är 300 meter längs gator.

5.1.4 Parkering

Utgångspunkten i områdets planering är en lösning i referensplanen som enligt utredning grundar sig på parkering i marknivå. Det är inte effektivt med tanke på markanvändning och gör att största delen av tomten blir täckt av byggnader och parkeringsplatser. Då blir den del av tomten som är avsedd för vistelse och planteringar i marknivå mycket knapp. För att lösa frågan med vistelse utomhus förutsätter detaljplanen att en balkong genomförs på taket. Ändå är det i ett projekt av den här storleken och för byggnadseffektiviteten som grundar sig på läget i centrum fråga om en kompromiss, där också genomförbarheten spelar en betydande roll i helhetsbedömningen av tomtens användning.

I referensplanen har man på marknivå fått att rymmas 23 bilplatser. Bilplatserna placeras på parkeringsgården som ligger på gränsmarken vid muren. Alla bilplatser är takbelagda. Ingången är naturlig från Linnankoskigatan genom ett portmotiv. På så sätt gränsas parkeringsgården från gaturummet och är således rätt så osynlig i stadsbilden.

Tillräckligt med platser för cykelparkering kan ordnas i gatunivå. I referensplanen har utrymmet direkt gång från gatan och dock också från trappuppgången. På så sätt möjliggör utrymmet väl kraven som tillgänglighet och bevaring av rörelsehjälpmedel ställer på utrymmet.

Parkeringsnormer som är i kraft på detaljplaneområdet:

- boende: 1 bilplats / 110 m²-vy
- serviceboende jämförbar med vanligt boende: 1 bilplats / 120 m²-vy
- affärs-, kontors- och servicelokal: 1 bilplats / 160 m²-vy.

Läget i centrum och en bra framkomlighet till tjänster har tagits i beaktan i normerna. Kravet på bilplatser för boende grundar sig enbart på normen som är bunden till våningsytan och inte alls till ett bostagsvist krav. Normerna har tillämpats brett i detaljplanerna under de senaste tiderna, t.ex. på Västra åstranden och Borgå Energis detaljplaneområde (detaljplan 524). Områdets läge är mycket centralt och tjänsterna ligger alldeles i närkvarten, även i samma kvarter. Således kan man grundat anta att fler än vanligt hushåll utan bil söker sig till området.

Parkeringsnorm som gäller cykelparkering:

- boende: 1 plats för cykelparkering / 40 m²-vy.

Betydelsen av smidighet i början och slutet av en resa då man väljer färdssätt betonas nu förtiden på centrumområdet redan som en självklar del när man överväger lösningar för förflyttningshjälpmedlens förvaringsutrymmen. Med detta avses att man försöker åstadkomma förvaringsutrymmen för lätta trafikmedel och rörelsehjälpmedel i området. Man strävar efter att uppmuntra att välja en lösning för smart mobilitet i stället för bilen när det gäller en typisk och rätt så kort resa för att uträtta dagliga ärenden. Dessa lösningar för smart mobilitet är t.ex. cyklar eller andra rörelsehjälpmedel som finns i bostadshusets markplansvåning, i ingångens omedelbara närhet.

Platserna i bostäderna bör finnas både i ett lättillgängligt utrymme som gynnar dagligt bruk, såsom skyddstak på gården samt ett utrymme som lämpar sig för säsongförvaring. Dess tillgänglighet behöver inte nödvändigtvis gynna dagligt bruk så väl. Bestämmelsen

är avsedd att tolkas på så sätt att om utrymmet som är avsett för dagligt bruk är mycket lätt att använda behövs inte ett separat skyddstak på gården. I såfall placeras utrymmet i bostadsbyggnadens markplan i bostädernas omedelbar anslutning och förses med en bred utgång utan tröskel som leder direkt till cykelområdet. Referensplanen gynnar genomförande av både ett utrymme för säsongbevaring och ett utrymme för daglig förvaring, som också utmärkt uppfyller kraven för rörelsehjälpmedel (nedan).

Det är tillåtet att bygga förvaringsutrymmen för rörelsehjälpmedel såsom eldrivna två- och trehjulingar. Utrymmet bör utrustas med eluttag och tvättmöjlighet. Genom att bygga ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel får 5 % från bilplatskravet dras av, förutsatt att detta förvaringsutrymme ligger på byggnadens markplan och i bostädernas omedelbara närhet, inte i en separat byggnad.

Tack vare den centraliserade parkeringen och parkeringsarrangemang som husbolagen förvaltar gemensamt och centraliserat kunde genomförandet av bilpoolsbilar vara speciellt smart. Projektet är här dock rätt så litet. Ett gemensamt servicebolag eller en utomstående operator kan sköta bilarnas service och administration samt ordna möjligheten att ladda bilarna elektriskt. För att uppmuntra till anskaffning av bilpoolsbilar får kravet på bilplatser minskas med 20 % för varje bilpoolsbil som reserveras för bostadsbyggnaden.

5.1.5 Tomtindelning

En bindande tomtindelning ingår i detaljplaneändringen. Den bör godkännas i samband med detaljplanen. Fastigheten har redan bildats, men en tomtindelning som uppfyller de nuvarande kraven har inte ännu uppgjorts för den. Således uppgörs tomtindelningen nu på nytt i samband med detaljplaneändringen enligt stadsmätningens önskemål.

5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

5.2.1 Stadsbild- och stadsstruktur

Fastigheten som har skalmässigt blivit i minoritetsställning i samband med de omgivande fastigheternas byggande i fasaden i kvarteret byggs och således blir stadsstrukturen på detaljplanen enhetligare. Situationen kan ses så här rent ur stadsstrukturens och byggnadsmassans synpunkt. Då byggnaden från empiretidsperioden med sin diskreta och rikt utformade fasad rivs och byggnaden försvinner utarmas i praktiken omgivningens kvalitet när den granskas på nära avstånd.

Genom lösningarna i detaljplanen, anvisningar för genomförande av planen och myndighetssamarbetet strävar man efter att garantera högklassiga, fungerande och trivsamma i byggnader och byggd närmiljö. I en planbestämmelse fordras att bygganvisningar (bilaga 3) följs. Projektets områdesplanering, dvs. i det här målet närmast planeringen av tomtanvändningen, grundar sig heltäckande på Arkworks Arkkitechdit Oy:s planeringsinsats.

5.3 Områdesreserveringar

De beteckningar för områdesreserveringar som använts för detaljplaneområdet presenteras på detaljplanekartan.

5.3.1 Kvartersområden

5.3.1.1 Kvartersområde för bostadshöghus (AK)

Detaljplaneområdet är som helhet ett kvartersområde för bostadshöghus. I praktiken placerar sig punkthusmassan för ett utvidgat trapphus till tomtens nordvästra del och murämnet som utgör en gräns för parkeringsgården är tätt förknippat med den som en del av gatufasaden.

Huvudingången finns i byggnadens markplansvåning. I samband med den finns biutrymmen för boende, såsom cykelförråd (beteckning: användningsändamål för enskild byggnadsyta, yht). Enligt detaljplanebestämmelsen bör det i markplan också byggas en lägenhet som lämpar sig för affärs-, kontors- eller servicebruk och som öppnar sig mot Linnankoskigatans gaturum och gör det livligare (Beteckning: användningsändamål för enskild byggnadsyta, m).

Eftersom byggnadernas gårdsplan är rätt så liten och skuggig stöder sig den gemensamma utevistelsen till en takterrass/balkong, som bör byggas enligt planbestämmelsen.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för samhällsstruktur och livskraft

Detaljplaneändringen har en positiv effekt på samhällsstrukturen då den kompletterar i stadsstrukturen det för tillfället oanvända området (fastigheten) som är ytterst väl beläget vid tjänster. Centrumområdet kompletteras i och med att detaljplaneområdet genomförs. Planlösningen är effektiv, vilket är typiskt för stadscentrum. Gatunivåns servicelokal upplivar stadsrummet och ger en chans att komplettera områdets utbud i liten skala. Lösningen reducerar också till denna del på koldioxidutsläppen som orsakas av mobilitet. Det nya

bostadshöghuset ökar bostadsutbudet i centrum och förstärker på så sätt kunderna för tjänsterna, ökar centrumets livskraft och skapar nya invånare på den befintliga infrastrukturen.

5.4.2 Konsekvenser för stadsbild

Planprojektet har en förenhetligande effekt på den byggda miljön och stadsbilden. Områdets nuläge är motstridigt. Å ena sidan är områdets mycket gamla byggnadsbestånd fint och det är också enligt museimyndighetens tolkning ett exempel på byggande från 1860-talets empiretidsperiod som håller på att bli allt sällsyntare. Gatufasadens nuvarande exteriör är från slutet av 1800-talet. Å andra sidan är byggnadens nuvarande skick med rostiga yttertak och bleknande målytor inte särskilt representativt, utan snarare sorgligt. I det här skicket ber fastigheten rent av om en förändring. Gården har förstås blivit skött hela tiden, så fastigheten inte ger ett övergivet intryck. Såsom det konstateras i denna redogörelse har byggnadsbeståndets blivit i så dåligt skick att man inte längre kan absolut förutsetta renovering. Således kommer byggbeståndet att ge vika för det nya bostadshöghuset enligt detaljplanens referensplan. När fastighetens takskägg kan anpassas till sin omgivning i detaljplaneområdet på ett mer enhetligt sätt än det är nu, blir kvarterets fasad skalmässigt enhetligare. Med tanke på fotgängarnas omgivning är det väsentligt hur man behandlar våningen på marknivån, inklusive affärsbyggnaderna som öppnas där. Det bildas på så sätt en stimulerande och levande yta i gaturummet. Med tanke på de övre våningarna stöder fasadens enhetliga och skivlika behandling väl målet med fasadraderna, som avgränsar empirecentrumets enhetliga gator. Förstås ändras skalan väsentligt lodrätt, men kvarteretsstrukturen tål på det här stället även mycket högt byggande när det är lämpligt i förhållande till de bredvidliggande fastigheterna. Effekten på stadsbilden är slutligen förmånlig, fastän ändringen till nuläget är betydande.



Bild 10. En serie fasader för detaljplaneförslaget. Nybyggnadens anpassning till grannfastigheterna kan ses bra på bilden. På vänstra sidan syns den norra grannfastigheten Marski Rooftop-projektets plan, som är i enlighet med bygglovet.

5.4.3 Konsekvenser för ekologisk hållbarhet och klimat

Man strävar efter att hålla klimatpåverkan för genomförandet av detaljplanen så små som möjligt. Fastighetens läge och koppling till centrumets stadsstruktur är förmånligt med tanke på stadsinfrastrukturen, eftersom man behöver bygga endast mycket lite ny infrastruktur. Tätt byggande vid tjänster och kollektivtrafikförbindelser minskar utsläppen från privatbilism. Å andra sidan får man av områdets invånare nya brukare för tjänsterna. Man stöder bruket av förnuftiga färdssätt med planbestämmelsen. Byggande är nuförtiden energieffektivt. Således har detaljplanen under livscykeln förmånliga konsekvenser för klimat.

Byggtiden har betydande konsekvenser för utsläpp av växthusgaser. Områdets nuvarande byggnadsbestånd, dvs. gamla träbyggnader, rivs. Det beror i praktiken på hur väl de gamla byggnadsdelarna kan återvändas om deras kolbindande effekt fortsätter eller om t.ex. kol som binds vid förbränning frigörs till atmosfären. Utsläppen från nybygget är tyvärr betydande, eftersom det är uppenbart att man bygger med betongprodukter. Detaljplanen förhindrar naturligtvis inte träbyggande och man kan också använda koldioxid-snål betong. Som tur behövs vid geobyggande inte omfattande grundläggningslösningar, utan man kan även grundlägga på marknivå med massbyte. Man förutsätter i praktiken anslutning till fjärrvärmenätet, vilket är förmånligt med tanke på klimatpåverkan.

5.4.4 Konsekvenser för stadsnaturen

Området har inga naturvärden. Detaljplaneområdet är också litet, det består av endast en tomt. I sin nuvarande form har fastigheten överraskande mycket stenbeläggning, vilket verkar ha att göra med dess tidigare industriella historia. Gården med en trädgård som fanns tidigare och som var mer karakteristisk för området fick ge vika vid mejeriverksamhetens tid. När detaljplanen genomförs kommer all växlighet tyvärr att elimineras från tomt, men i stället kommer det att planteras växlighet på gården. Grönytefaktor för Borgå förutsätter att uppmärksamhet fästs vid byggandets gröneffektivitet. I praktiken är konsekvensen för stadsnaturen i sin helhet positiv jämfört med nuläget.

5.4.5 Konsekvenser för trafikförhållanden och parkering

Detaljplaneändringen har konsekvenser för kringliggande områdens trafikförhållanden som är typiska för bostadskvarter. Trafikmängden som boendet ger upphov till är rätt så måttlig och gatuverkets kapacitet räcker mycket väl till. Behovet för bilplatser som områdets markanvändning har kommer helt att lösas på detaljplaneområdet. Linnankoskigatan har här nuförtiden också parkering vid gatan, dvs. bilplatser för korttidig parkering som

behövs för att utträta tjänster finns tillgängliga även inom det allmänna parkeringsutbudet. Detaljpanelösningen har inte konsekvenser för det allmänna parkeringsutbudet.

Jämfört med nuläget har detaljplanen inte konsekvenser för gång- och cykeltrafikförbindelserna. Jämfört med detaljplanen som är i kraft just nu avlägsnas förbindelsebeteckningen för gång- och cykeltrafik i tomtens norra del. Å andra sidan blir beteckningen nog i kraft på den norra grannfastigheten.

5.4.6 Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändning

Detaljplanen stämmer överens med de riksomfattande målen för områdesanvändning och genomförandet stöds med planens lösningar. Planen utnyttjar den befintliga samhällsstrukturen och förenhetligar stadsstrukturen då man bygger nya mångsidiga bostäder i centrum på stadsbildens villkor. I gatunivån placeras en affärslokal av typen närköp. Stadsbilden blir enhetligare med det kompletterande byggandet. Fastighetens nuvarande byggnadsbestånd är i dåligt skick och har dåliga förutsättningar för att renoveras och stöder deras beklagliga avlägsnande. Absolut uppskattat har rivandet av det gamla byggnadsbeståndet dock negativ effekt på kulturmiljöns värden.

5.5 Störande faktorer i miljön

Planeringsområdet i stadscentrumet gränsar till huvudgatan och en centrumgata som är av typen bostadsgata. Ur trafikmängden på huvudgatan Mannerheimgatan sprids en aning olägenheter för boende i form av buller och sämre luftkvalitet. Körhastigheterna är låga tack vare gatuverkets form, korta avståndet mellan anslutningarna och deras trafikljus. Trafikmängden på Linnankoskigatan är måttligt, nuförtiden 2500 körningar i dygnet. Det fanns inte behov att ge detaljplanebestämmelser om kraven på ljudisolering för ytterväggarna, eftersom byggande med nuvarande bestämmelser garanterar en tillräcklig ljudisolering. Man bör trots det försäkra tillräcklig bullerbekämpning i bygglovsskedet. Trafikbullret kan naturligtvis tolkas vara samhällsbuller som är typiskt i centrumaktiga platser.

Gårdsområdet i marknivå är skyddat beläget och förutsätter inte bullerbekämpning. På gårdsbalkongen kan bullernivån överskrida riktvärdet främst i delen på Linnankoskigatans sida. Även när det gäller balkongen bör behovet för eventuell bullerbekämpning övervägas separat när bygglov söks. När det gäller luftkvaliteten ansågs en separat detaljplanebestämmelse inte vara nödvändig eftersom byggnadernas luftkvalitet inomhus ska ombesörjas i bygglovsskedet.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser finns i dokumentet detaljplanen. Byggrätten definieras med hjälp av en serie bestående av beteckningar och tal. Anvisningarna för deras tolkning finns i punkt 5.1.1.

5.7 Namn

Detaljplanen innehåller inga gatu-eller rekreationsområden. Således har detaljplanen inga konsekvenser för namn. Detaljplanens namn härleds från fastighetens gatuadress Linnankoskigatan 43. Enligt byggnadshistoriska utredningen (Arkkitehtimisto Ark-byroo Oy, 29.4.2022) är gatans nuvarande namn Linnankoskenkatu - Linnankoskigatan från 1976. De tidigare namnen var Vesitorninkatu - Vattentornsgatan (1928–1976) och före detta kallades gatan i olika sammanhang med även två olika namn Vuorikatu - Berggatan eller Uusi Vuorikatu – Nya Berggatan. Nuförtiden finns den 250 meter långa gatan med namnet Berggatan i Gamla Borgå. Den börjar i Krämaregatan och slutar i Flensborgbrinken, strax innan Kyrkotorget.

Bild 11.
Illustration, vy från Linnankoskigatan mot sydost. Arkworks Arkkitehdit Oy. Det finns flera illustrationer i den bifogade bygganvisningen.



6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

En separat bygganvisning, som görs bindande med en bestämmelse på plankartan, har beretts till området och följer som bilaga 3 till detaljplanebeskrivningen. Dokumentet referensplan, som hör nära samman med bygganvisningen, illustrerar målen för bygganvisningen samt hela planlösningen.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Områdets genomförande torde inledas mycket snabbt efter att detaljplanen träder i kraft. Fastigheten är i privat ägo, och inledningen av genomförandet är i deras händer. Vanligtvis bör bostäderna ha en tillräckligt hög reservationsgrad för att det lönar sig att inleda ett projekt. Ny infrastruktur behöver inte byggas, så för stadens del kunde detaljplanen genomföras omedelbart. Ifall det tar tid innan nybygget påbörjas skulle det vara önskvärt att det nuvarande byggnadsbeståndet kunde bevaras såsom det är just nu på tomten, att vandalism kunde undvikas och att byggnaderna skulle rivas först då nybygget genomförs. En centrumfastighet som röjts under och är tom är alltid tråkig med tanke på stadsbilden.

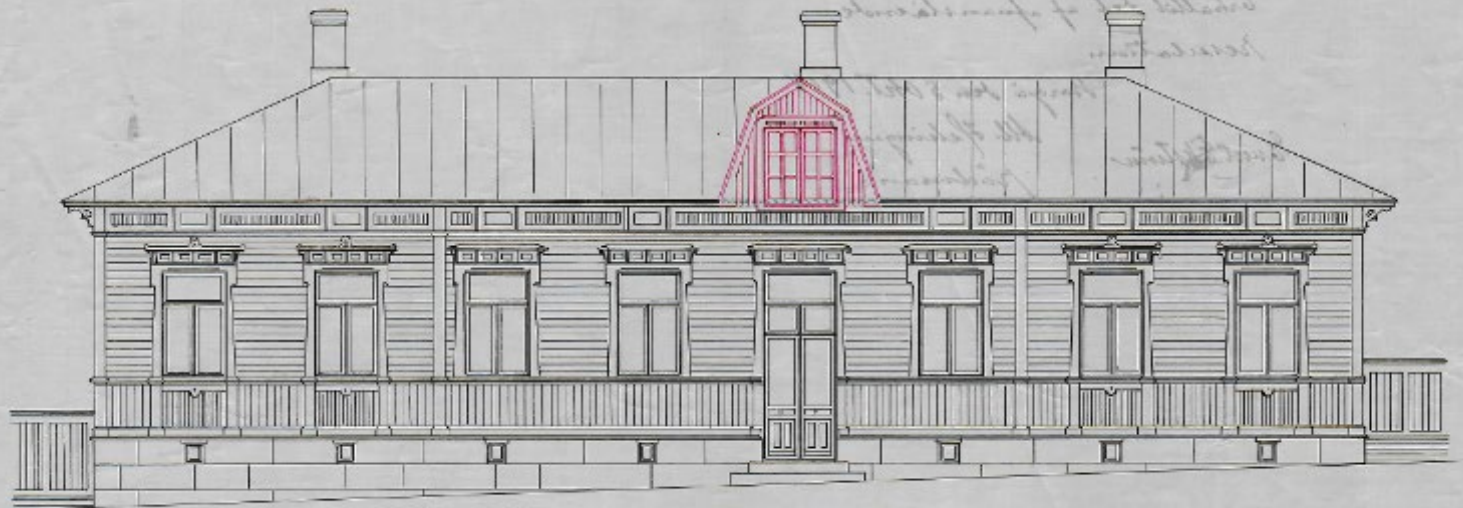
Detaljplanens genomförande uppföljs årligen i planen för genomförande av markanvändning (sk. MATSU).

I Borgå 20.8.2024, 31.10.2024

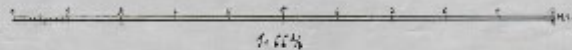
Jarkko Lyytinen
stadsplaneringschef

Pekka Mikkola
planläggningsarkitekt

Ritning till fasadförändring
å gården № 3 i 27^e kvart.
i Borgå stad.



Fasad mot Nya-Berggatan.



Borgå i augusti 1918
Olof Lundell

DP 561

Program för deltagande och bedömning

Linnankoskigatan 43, detaljplaneändring

Teman för stadsstrategin: Pulserande stadsliv

Omslagsbild: Fasadritning av huvudbyggnaden, ändring av gatufasaden, lanternin mitt på fasaden, O. Lundell 1918.

Källa: Arkivet vid byggnadstillsynen i Borgå, tidigare magistratens arkiv.

1. PLANERINGSOMRÅDE

Planeringsområdet omfattar en fastighet i empirecentrum vid Linnankoskigatan i närheten av huvudgatan, Mannerheimgatan. På tomten finns en stor bostadsbyggnad och en gårdsbyggnad. Det har inte funnits någon verksamhet i byggnaderna på flera årtionden, men gården har använts för parkering, och tomtens utomhusområden har skötts.



Bild 1. Områdets läge på guidekartan, inte skalenlig

2. MÅLET FÖR PLANERINGEN

I området undersöks möjligheten att genomföra ett projekt kring ett tätt stadsliknande höghuskvarter. Behandlingen av det nuvarande byggnadsbeståndet undersöks. Avsikten är inte att avsevärt utöka byggrätten jämfört med den gällande detaljplanen.

3. BAKGRUNDEN TILL PROJEKTET

3.1 Bakgrunden till planeringsstart

Fastighetens byggnader har länge varit oanvända, varför inga medel har använts för underhållet av dem. Byggnaderna har med tiden blivit i dåligt skick. Gården har skötts och använts för parkering. Dödsboet som länge har ägt fastigheten har nått ett förhandlingsresultat med byggföretaget YIT Suomi Oy, som har inlett en undersökning av möjligheterna att utveckla fastigheten i syfte att köpa den när detaljplaneändringen är klar. En omfattande byggnadshistorisk utredning har utarbetats om fastigheten och byggnadernas skick har granskats. Det primära målet är att ersätta tomtens byggnadsbestånd med ett nytt flervåningshus, varvid projektet skulle utnyttja den byggrätt som anvisats i den gällande detaljplanen.

Ett avtal om inledande av detaljplanering har ingåtts med markägarna, och avtalet har godkänts av stadsutvecklingsnämnden 21.3.2023 § 38. YIT Suomi Oy är markägarens partner.

3.2 Beslut om att inleda planläggningen

Detaljplanearbetet har ingått i stadsplaneringens verksamhetsplan som ett separat detaljplaneobjekt sedan 2023. Därför behöver man inte fatta ett separat beslut om att inleda planläggningen.

3.3 Meddelande om anhängiggörande

Staden har senast meddelat om att planen gjorts anhängig i planläggningsöversikten för år 2023, som publicerades 11.4.2023.

3.4 Definition av planområdet

Detaljplaneområdet omfattar en fastighet på den östra kanten av den s.k. rutstadsplanen från em-piretidsperioden, i Borgås nuvarande centrum. Adressen är Linnankoskigatan 43 enligt detaljplanens rubrik.

4. UTGÅNGSUPPGIFTER

4.1 Områdets läge och areal

Planeringsområdet ligger på empirecentrumets östra kant vid Linnankoskigatan. Arealen för området som omfattar en tomt är 1 320 m². Områdesavgränsningen syns i bild 1.

Detaljplaneändringen gäller tomten 3 i kvarteret 27 i stadsdelen 2.

4.2 Landskapsplan

Inofficiell sammanställning av de gällande landskapsplanerna, Nylands förbunds tolkning 13.3.2023: område för centrumfunktioner, centrum. Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården.

4.3 Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) är planeringsområdet anvisat för centrumfunktioner (C). Område med miljövården som ska bevaras. Linnankoskigatan anvisas som matargata.



Bild 2. Områdets läge i sammanställningen av landskapsplaner och i generalplanen. Inte i skala

4.4 Detaljplan

I planeringsområdet gäller detaljplan DP 125. Detaljplanen fastställdes 8.10.1984. I detaljplanen är fastigheten kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-16). Byggrätten och våningstalet har anvisats per byggnadsyta så att det finns tre byggytor på fastigheten. Dessutom finns det på fastigheten en del av tomten som ska planteras samt en del av området som reserverats för allmän gångtrafik vid fastighetens nordvästra gräns. Här finns också en del av området som reserverats för underjordisk ledning. Vid fastighetens östra kant finns en del av tomten som ska

planteras. Där ska det planteras pyramidpopplar med 8 meters mellanrum. Träden ska vara 200–250 cm höga.

Det finns sammanlagt 2 400 m²-vy byggrätt och våningstalet varierar från två till fyra (II, IV). I detaljplanebeteckningen för kvarterets användningsändamål har det utfärdats bestämmelser om byggsättet, såsom att det på fasaden mot gatan ska finnas ett fönster eller ett skyltfönster som utgör minst 50 % av längden på fasaden mot gatan. Det ska också finnas en ingång till affärslokaler i gatuplan från gatan. Kravet på bilplatser är 1 bilplats/100 m²-vy bostadsvåningsyta och 1 bilplats/60 m²-vy affärsvåningsyta. Vid tidpunkten för utarbetandet av detaljplanen användes ett s.k. friköpsförfarande och därför har det i planen antecknats att minst 50 % av bilplatserna ska placeras på tomten och resten av bilplatserna ska placeras på LPY-tomten i kvarteret 19. Det kan konstateras att tomten för allmänna parkeringsanläggningar i kvarteret 19 sedermera har omvandlats till en bostadstomt, även om det i området finns en detaljplan som tillåter en underjordisk parkeringsplats.

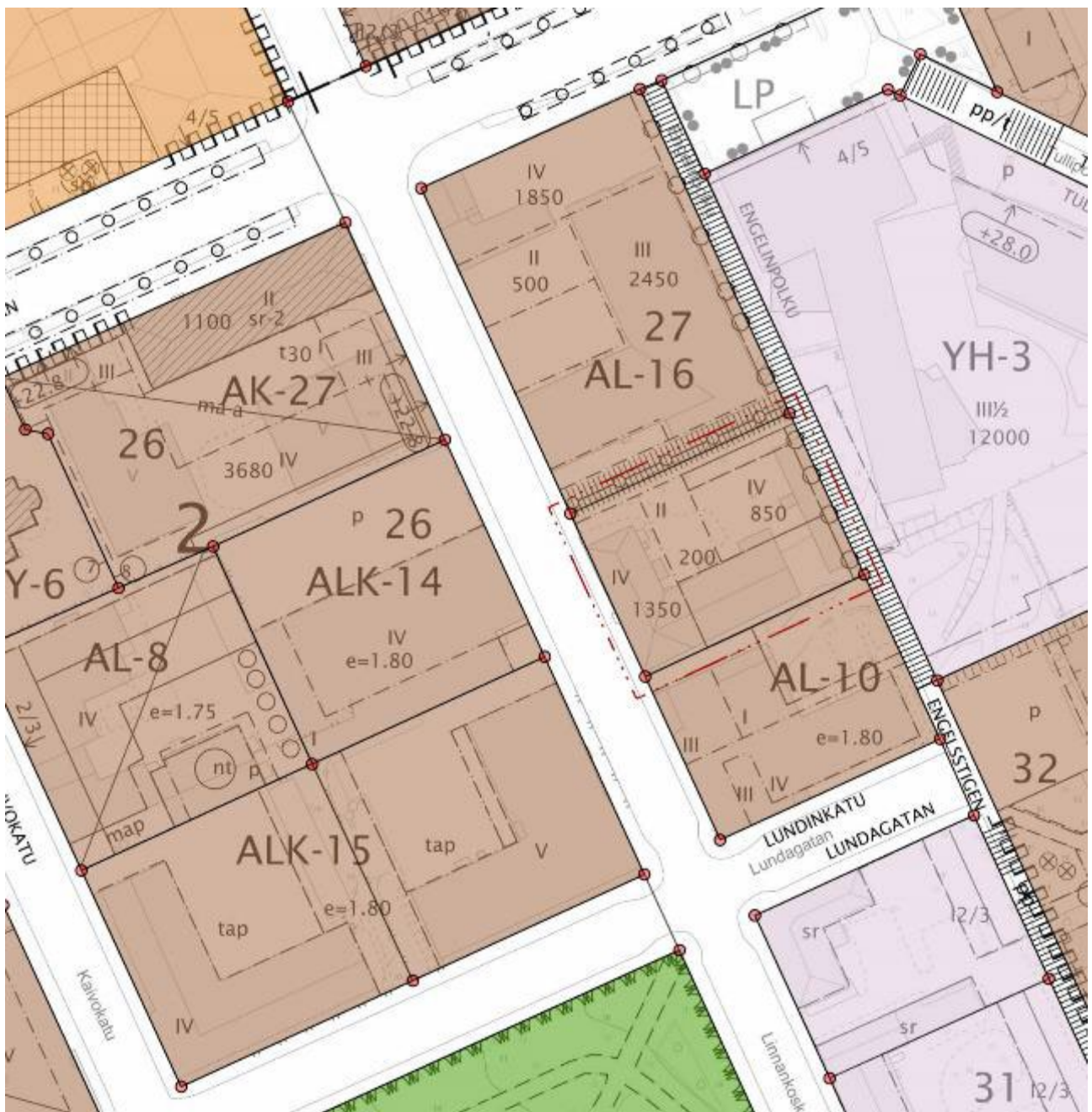


Bild 3. Aktuell detaljplanesammanställning och avgränsning av området. Vid utskrift på pappersark A4 är skalan ungefär 1: 1000.

4.5 Ägarförhållanden

Området är i privat ägo. Ett byggföretag har ingått ett avtal om fastighetsköp efter det att detaljplaneändringen blivit klar och på så sätt främjas planprojektet som projektplan tillsammans med en planerare som byggföretaget har valt.

4.6 Invånare och arbetsplatser

På fastigheten i detaljplaneområdet finns varken invånare eller arbetsplatser. Det finns visserligen åtta bostäder på fastigheten, men de är inte i beboeligt skick.

4.7 Byggnadsbestånd

4.7.1 Byggnadsbeståndet i detaljplaneområdet

I detaljplaneområdet, som omfattar en tomt, finns en stor L-formad bostadsbyggnad och en rektangulär hög ekonomibygnad. Tomten ligger i ett halvkvarter i Borgå empirecentrum, utkanten av staden, där rutplaneområdet från 1830-talet slutar. Längs tomtens östra kant löper en gång- och cykelbana vid namn Engelsstigen.



Bild 4. Gatufasad mot Linnankoskigatan. Källa: Byggnadsinventering av empirecentrum Bild från 19.6.2014.

Om området har utarbetats en omfattande byggnadshistorisk utredning (Linnankoskigatan 43, Borgå, byggnadshistorisk utredning, arkitektbyrå Ark-byroo Oy, 29.4.2022), som refereras här. De äldsta delarna av tomtens byggnadsbestånd blev färdiga år 1862. I det första skedet fanns det vid gatan en huvudbyggnad med valmtak, i mitten av gården en bagarstuga och en stor ekonomibygnad vid tomtens östra gräns. På 1870-talet fanns det på tomten ett mejeri, som var i bruk i cirka 20 år. I skiftet av 1800- och 1900-talet återgick fastigheten till att användas som bostad. Den stenlagda gården torde härröra från tiden för mejeriverksamhet, dvs. industriell användning. År 1899 hade byggnadsbeståndet fått sin nuvarande form efter det att bagarstugan hade flyttats och huvudbyggnaden byggts ut från södra gaveln till tomtens gräns. Längs södra sidan hade man byggt en lång

flygel, vars relativt små lägenheter hyrdes ut. Också ekonomibyggnaden hade i det skedet förlängts. Huvudbyggnadens nuvarande utseende med stildrag av nyrenässans är en följd av ändringarna år 1899, även om taklanterninen mot gatan är från år 1918. Bara två av de åtta bostäderna har vattenklosett, men inte heller de har tvättrum. Intresset för att bo i lägenheter utan bekvämligheter falnade av senast på 1980-talet, och år 2006 flyttade också hyresgästerna i gatuflygeln bort för gott. Byggnaden har sedan dess inte egentligen underhållits, vilket har bidragit till att den har förfallit. Gården har dock skötts och använts för parkering.

I den byggnadshistoriska utredningen konstateras det att byggnaderna har undgått ytterligare ändringar efter de kraftiga ändringarna i slutet av 1800-talet men att den tekniska konditionen har försämrats i brist på underhåll. Tomten hör inte till den bäst bevarade empiremiljön eller till RKY-området i Borgå empirecentrum (RKY = inventering av byggda kulturmiljöer av riksintresse). På 1900-talet har miljön blivit våningshusdominerad. I samband med den byggnadshistoriska utredningen har man undersökt jämförelseobjekt, vilket har visat att betydelsen av fastigheten i detaljplaneområdet som en del av en enhetlig stadsbild har försämrats jämfört med jämförelseobjekten. Gården kännetecknas av den industriella perioden i slutet av 1800-talet, mejeriverksamheten. En för empiriska gårdsområden väsentlig egenskap, förhållande till grannar, har senare förändrats i och med de höga stenbyggnaderna på de angränsande tomterna. Fastigheten har fått en underordnad betydelse gentemot de omgivande byggnaderna.

Gällande värden konstaterar den byggnadshistoriska utredningen att utseendet av den ursprungligen utpräglade bostadsfastigheten har förändrats i samband med mejeriverksamheten i fråga om skala, konstruktioner och gårdsområdets struktur. Byggnaden med stildrag från 1890-talet i fasaden är typisk för sin tid men inte lika elegant som den ursprungliga empirebyggnaden från 1862. Mejeriverksamheten har lokalhistorisk betydelse. Från den industriella perioden har det inte bevarats någon naturlig fysisk struktur som skulle återspegla den verksamhet som upphörde på 1890-talet. Den helhet som då omfattade en gatuflygel, som omvandlades till ett representativt borgarhem, och en anspråkslös hyresbostadsflygel mot gården har kommit i dåligt skick efter att ha stått tom i flera årtionden, särskilt utbyggnadsdelen. Även om gatufasaden och gårdsplanen representerar en stadsstruktur som är typisk för 1890-talet, kan fastigheten inte anses vara ett välbevarat typexempel på en empirestad. Fastigheten har idag en underordnad betydelse i stadsbilden. Ekonomibyggnaden har bevarats som den mest autentiska byggnaden i helheten, även om också den är i dåligt skick.



Bild 5. Vy från porten mot gården. En skymt av ekonomibyggnaden syns på bildens vänstra kant. I förgrunden kan man mycket väl se gårdens stenläggning, som vittnar om den industriella perioden. Källa: Byggnadsinventering av empirecentrum Bild från 4.7.2014.

Huvudbyggnadens våningsyta är ungefär 485 m²-vy och ekonomibyggnadens ungefär 125 m²-vy. Båda har en våning, även om ekonomibyggnaden är delvis ganska hög eftersom den är anpassad till slutningen.

4.7.2 Byggnadsbestånd i näromgivning

På den norra granntomten på adressen Linnankoskigatan 45–47/Mannerheimgatan 21 finns en mångsidig fastighet som en gång i tiden var känd som Liiketilus och senare för det ambitiösa projektet Marski Rooftop. Fastighetens skeden har kartlagts tidigare och de torde nu kunna antecknas också här mer detaljerat än normalt, även med hänsyn till de områden som ligger utanför detaljplanelområdet. Fastighetens byggnadshistoria har börjat på 1860-talet då man började bygga de närmaste kvarteren i ganska snabb takt. På 1950-talet hade fastigheten övergått till Raul Hellberg Oy och under denna tid revs det gamla byggnadsbeståndet och på tomten byggdes en bilaffär och -verkstad kring år 1957. Byggnaden som planerades av Rakennustoimisto P. Wiljander omfattade till en början en bilverkstad på samma nivå som Linnankoskigatan och en bilaffär och tre bostäder på samma nivå som Mannerheimgatan. I vindsvåningen i den L-formade byggnaden med pulpettak fanns det ett högt kallt lager. Vid Linnankoskigatan var byggnaden dock U-formad: flygeln vid Mannerheimgatan låg helt under jord sett från den övre delen av slutningen. Byggnadens gavlar mot gatan fick en hög kulissfasad så att pulpettaget inte kunde ses, och byggnaden ger ett intryck av en byggnad med platt tak i två och tre våningar.

I hörnet av Mannerheimgatan och Linnankoskigatan, på det underjordiska lagret, planerade Veikko Raitinen redan år 1956 en utbyggnad för ett café som ser ut som en separat byggnad. Där fanns det under en lång tid restauranger och senast en blomsterbutik och begravningsbyrå. Nu bildar lokalen kärnan för en utbyggnad av en ny restaurang. Fasaderna på utbyggnaden visar drag av fräsch modernism från 1950-talet.

Vid ingången av 1980-talet överfördes fastigheten och byggnaderna till Tuomas Tilus. Då ändrades den gamla bilaffären till en dagligvarubutik som haft följande namn: Rabatti, Spar och nuvarande K-market Marski. I de gamla verkstads- och lagerlokalerna i källarvåningen har det under en lång tid funnits restaurang Seireeni och en låsaffär.

Den mycket mångsidiga fastigheten med affärslokaler för dagligvaruhandel och specialhandel, servicelokaler och några bostäder bytte ägare år 2015. Den nuvarande ägaren har utvecklat fastigheten genom att öka andelen bostäder. På grund av byggnadens stabila stomkonstruktion kan byggnaden höjas utan att rubba användningen av affärslokalerna. Under den nuvarande ägarens tid har en del av verkstaden ändrats till sex bostäder åren 2017–2018. Den låga affärsbyggnaden vid korsningen av Mannerheimgatan och Linnankoskigatan har kompletterats med en hög byggnad av trä som utgör en matsal i en restaurang vid kvarterets hörn (Arkkitehdit Sarapää Oy). Den stod färdig i början av år 2019. Bygglov för liknande stadsvillor med brant sadeltak gällande den huvudsakliga byggnadsmassan är i kraft, men projektet har ännu inte genomförts. Enligt bygglovet ändras byggnadens vindsvåning till en bostadsvåning och på taket byggs en ny våning av trä. Det byggs totalt 39 nya bostäder, av vilka 9 placeras i takvåningen. Ingången till de kompakta husen med sadeltak och 1 1/2 våningar sker från terrassdäcket som också är ett gemensamt utrymme för invånarna. Dessutom har varje hus på takvåningen en egen terrass. Husens vindar utnyttjas som bostadsutrymme. Husen på taket finns i tre grupper. Förutom bostäder byggs det också en gemensam bastu på taket. Till bostadsvåningarna byggs hissar och trappor på byggnadens östra sida (Engelsstigen), och det gamla trapphuset på gårdens sida förlängs till takvåningen.

Söder om fastigheten på adressen Lundagatan 22/Linnankoskigatan 41 finns en byggnad för affärslokaler och bostäder känd som FPA:s hus efter Folkpensionsanstaltens kontor, som länge funnits i byggnaden (arkitekt Heikki Koskelo, 1983). Byggnaden har en kombinerad kontors- och bostadsdel

och utöver en källare med parkeringshall, som är infälld i sluttningen, fyra våningar ovan jord. I fasadarkitekturen skymtar stildrag av postmodernism.

I öster gränsas tomten av en gång- och cykelbana vid namn Engelsstigen. Öster om den finns ett stort statens ämbetshus som består av tre delar med olika karaktär och som har starka stildrag av postmodern arkitektur. Huset ligger på adressen Tullportsgatan 1 (arkitektbyrå Nurmela-Raimoranta-Tasa (numera Arkkitehdit NRT Oy), Kari Raimoranta, 1993). Söder om den finns en obebyggd del av tomten, som gränsar i söder till ett byggnadskomplex som utgör ett blickfång i ändan av Lundagatan och består av ett sjukhus, en hälsostation och ett ämbetshus. Det byggdes åren 1883–1983 och väntar i nuläget på ett nytt liv som koncentration av servicebostäder med stöd av en färsk detaljplaneändring.

I nordväst på västra sidan av Linnankoskigatan snett emot tomten på adressen Linnankoskigatan 30/Mannerheimgatan 19 finns en fastighet som tidigare varit känd som Etolas fastighet. Utöver ett stort skyddat trähus vid Mannerheimgatan ryms det på tomten en helhet av två flervåningshus. Den helhet som höjer sig över den gemensamma parkeringshallen har planerats av Arkworks Arkkitehdit Oy och den blev klar år 2023. När detta skrivs har s.k. Etolas trähus (J. Kullman, 1898) fått en ny ägare som har börjat med att renovera fasaderna. Denna timmerbyggnad, som har skyddats genom en detaljplan, har en händelserik historia. Där har det funnits ett postkontor åtminstone fram till 1907. Oy Haikka Ab:s listfabrik inledde sin verksamhet i fastigheten år 1919 och flyttade så småningom sin verksamhet till Näse (Konstfabriken). Haikkas butik fanns ändå i fastigheten fram till 1962. Efter att listfabriken flyttat fanns Puristustuote Oy i fastigheten. Företaget tillverkade kommunikationsapparater och små delar i bakelit till försvarsmakten. En efterföljare till Puristustuote är den nuvarande Ensto. Etola inledde sin butiksverksamhet i trähuset vid Mannerheimgatan i mitten av 1970-talet och den fortsatte fram till våren 2010 då Etola flyttade sin försäljning av hushållsartiklar till Kungsporten (Sprutmästaregatan 8). Sedan 2010 har byggnaden stått tom, men nu när den har renoverats erbjuds där affärslokaler för uthyrning.

Det kan ännu nämnas att norr om Mannerheimgatan bl. a. på Mannerheimgatan 20 ligger Werner Söderström Oy:s (WSOY) tryckerikvarter som byggdes i flera etapper under 1900–1960-talen och som är ett slags landmärke. Skalan på kvarteret, som berättar om den industriella verksamheten vid den dåvarande stadskärnan, är massiv.

Vid Linnankoskigatan 28 mitt emot detaljplaneområdet finns ett affärs- och kontorshus i fyra våningar från 1978 (arkitekt Aarne Launos). Byggnaden har betongstomme, och dess fasader är sannolikt av lättbetong med betongkross. Byggnaden, vars nedre del delvis är plåtbeklädd, är ett typiskt exempel för sin tidsperiod och skiljer sig därmed utseendemässigt till sin nackdel från det omgivande byggnadsbeståndet, men skapar å andra sidan historiska skikt i stadsstrukturen.

På Linnankoskigatan 26 finns ett flervåningshus från år 1970 med partiell bandfasad (Arkkitehtuuritoimisto Rajala & Hälvä).

Längre söderut vid Linnankoskigatan mitt emot stadsparken finns en rad av fyra trähus huvudsakligen från empiretidsperioden.

4.8 Naturmiljö och landskap

Planeringsområdet är en stadsmiljö som är tätt bebyggd. I området finns det i praktiken varken naturmiljö eller naturvärden som ska bevaras. Även fastigheternas gårdar är rätt så trånga. I detaljplanen har man uppmuntrat att plantera en rad av träd vid Engelsstigen, vilket kanske inte helt och hållet har förverkligats. Det är framför allt kring Engelsstigen som man kan njuta av stadsgrönska mer än i den skuggiga stämningen av en stenstad vid Linnankoskigatan. Visserligen öppnas den vidsträckt stadsparken omedelbart sydost om kvarteret.

4.9 Kommunalteknik

Det finns kommunalteknik i området.

4.10 Tomtindelning och register

Planeringsområdet hör till det fastighetsregister som Borgå stad upprätthåller.

5. GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

Byggnadsbeståndet på fastigheten

- Byggnadshistorisk utredning:

Linnankoskigatan 43, Borgå, byggnadshistorisk utredning, arkitektbyrå Ark-byroo Oy, 29.4.2022

- Möjlighet att renovera: Linnankoskigatan 43, Borgå, undersökning av byggnadens skick, ingenjörbyrå Konstruk Oy, 8.8.2022.

Referensplan

- Borgå, Linnankoskigatan 43, utkast till tomtanvändning, Arkworks Arkkitehdit Oy, 2022–2023.

Trafik, buller

- bullerutredning för Borgå 2013, Ramboll

- *vid behov utarbetas en bullerutredning för detaljplaneområdet*

Natur, landskap och vattenförhållanden

- *vid behov utarbetas en dagvattenplan för detaljplaneområdet*

Byggbarhet och föroreningar i marken

- *vid behov preciseras utredningarna av utgångsläget i marken under planarbetet*

6. DE CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN

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

Följande konsekvenser bedöms:

- Konsekvenser för samhällsstruktur och livskraft
- Konsekvenser för stadsbild
- Konsekvenser för den ekologiska hållbarheten och klimatet
- Konsekvenser för naturmiljö
- Konsekvenser för trafikförhållanden och parkering

7. INTRESSEENTER

7.1 Markägare och innehavare av arrenderätt

- fastigheten är i privat ägo
- YIT Suomi Oy

7.2 Markägande grannar

- grannar, sex omgivande fastigheter, finns förtecknade hos stadsplaneringen

7.3 Företag

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

7.4 Myndigheter och andra parter

- Borgå museum/ museet med regionalt ansvar i östra Nyland
- Räddningsverket i Östra Nyland

7.5 Enheter inom Borgå stad

- Stadsutveckling
 - o Stadsutvecklingens ledning
 - o Markpolitik, anskaffning och överlåtelse av mark
 - o Markpolitik, stadsmätning
 - o Stadsinfra, planering
 - o Byggnadstillsyn
 - o Miljöskydd
 - o Miljöhälsovård
- Affärsverket Borgå vatten

7.6 Förtroendeorgan

- Stadsutvecklingsnämnden
- Miljöhälsosektionen

7.7 Alla kommuninvånare

7.8 Alla andra som anser sig vara intressenter

8. ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Myndighetssamråd i inledningsskedet (66 § MarkByggL)

- Detaljplaneprojektet förutsätter inte ett myndighetssamråd.

Hörande i planeringsskedet, MBL 62 §, MBF 30 §

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

Förhandlingsomgång

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

Offentligt hörande (MarkByggL 65 §, MarkByggF 27 §)

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

Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning, MBL 65 § 2

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

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

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

Kungörelse av plan som vunnit laga kraft, MBF 93 §

- Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

9. TIDTABELL FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET

Planlägningsarbetet påbörjades hösten 2023. Målet är att stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringen under år 2024.

10. FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR

Planläggare
Pekka Mikkola
Tfn 040 489 5753
[pekka.mikkola\(at\)porvoo.fi](mailto:pekka.mikkola(at)porvoo.fi)

Planeringsassistent
Christina Eklund
Tfn 040 489 5755
[christina.eklund\(at\)porvoo.fi](mailto:christina.eklund(at)porvoo.fi)

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

Kundservice:
Servicekontoret Kompassen
Krämaretorget B, gatuplan
tfn. 020 692 250
kirjaamo@porvoo.fi

DATUM

8.11.2023
Tf. stadsplaneringschef Maija-Riitta Kontio

20.8.2024
Stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen

BILAGA 2 TILL BESKRIVNINGEN

Sammandrag över hörande

DETALJPLAN 561

LINNANKOSKIGATAN 43

HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET (30 § MARKBYGGF)

Programmet för deltagande och bedömning, utkastet till detaljplaneändring och det övriga materialet var framlagda i enlighet med 30 § i markanvändnings- och byggförordningen 15.11 - 15.12.2023 på servicekontoret Kompassen och på stadens webbplats www.borga.fi. Åsikterna skulle lämnas in senast 15.12.2023. Kungörelserna om framläggande fanns på stadens anslags-tavla och på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä. Vi nämner för klarhetens skull att tidningen Östnyland har på våren 2024 tagit tillbaka sitt traditionella namn Borgåbladet.

Utav myndigheterna gav Borgå museum, museet med regionalt ansvar i östra Nyland, en åsikt. Stadsmätningen, miljöhälsovården och affärsverket Borgå vatten gav åsikter för Borgå stad. Dessutom har Digita Oy kommenterat utkastet.

De berörda myndigheternas kommentarer har gått igenom och vid behov har korta bemötanden utarbetats för varje kommentar. Man ansåg att det inte finns behov att detaljerat gå igenom kommentarer som klart har att göra med stadsutvecklingens interna växelverkan eftersom samarbete görs inom organisationen. Ett sammandrag har sammanställts om föreningars och privatpersoners åsikter och ett gemensamt bemötande har utarbetats för dem per tema.

PRELIMINÄRA KOMMENTARER OCH UTLÅTANDEN

Borgå museum / museet med regionalt ansvar i östra Nyland

Kommentarsutlåtande, sammanfattning

Bostads- och ekonomibyggnaderna är ursprungligen byggda på 1860-talet. Ett mejeri fungerade från 1870-talet till sekelskiftet i bostadshuset vid gatan och strukturella ändringar gjordes för det. Byggnaden togs åter i bostadsbruk efter att verksamheten upphörde. Byggnaden har utvidgats i flera skeden. Den fick sin nuvarande form på 1800-talet. Den har bevarat det här intrycket väl, eftersom den har undgått grundliga renovationer. Bostäderna har stått tomma 20–40 år.

Byggnaden har ingen skyddsbezeichnung. Muséet har deltagit i den byggnadshistoriska utredningens och fastighetsbesiktningens olika skeden. Byggnaden har betydelse eftersom den representerar allt sällsyntare byggnader som har genomförts enligt empiretidens detaljplan. Den är också ett exempel på en träfastighet i centrumområdet. Borgå museum anser det vara beklagligt att byggnaden har låtit förfalla på grund av allvarlig försumelse av underhåll. Byggnaden har dåliga förutsättningar att bevaras. Timmerbyggnader går allmänt taget lätt att renovera, men konditionsutredningen visade att byggnaden har många problem. Gårdens flygel har skadats värst.

Borgå museum anser att byggnadens autenticitetsgrad skulle bli mycket låg efter reparationer och reparationsåtgärderna skulle kräva nybyggande. Borgå museum anser däremot att ekonomibyggnaden kan repareras. Man bör överväga om ekonomibyggnaden ska bevaras eller flyttas.

I planeutkastet föreslås att ett höghus med fem eller sex våningar byggs i stället. Borgå museum anser att den föreslagna nybyggnaden inte försämrar sin omgivning i sig. Om den var en våning lägre skulle den dock passa bättre i gatubilden.

Stadsplaneringens bemötande

Responserna som man fick från detaljplaneutkastet förstärker slutsatsen som man kommit till vid diskussioner i samband med utarbetandet av den byggnadshistoriska utredningen och fastighetsbesiktningen, dvs. att det inte finns grunder att skydda byggnadsbeståndet på fastigheten. Med tanke på tomtens bruk skulle det vara svårt att bevara endast ekonomibyggnaden eftersom det skulle begränsa kraftigt gårdens användbarhet. Man bör undersöka dess flyttning när det blir tid för genomförandet. Också bostadsbyggnaden har delar som kan tas till vara, t.ex. fönster.

Man har utrett nybyggnadens våningstal. Den totala mängd byggande som eftersträvas jämfört med gårdens användbarhet styr byggnadsmassan i enlighet med planutkastet. Den övre eller sjätte våningen är dock mindre än de andra. På dess plan finns en takterrass/balkong. I fasadens byggmassa har man eftersträvat att disponera byggnaden på ett rikt sätt, så att delen där den sjätte våningen finns är i balans med näromgivningen och delen där den femte våningen finns. Ett fragment från kvarterets fasader visar att byggnaden inte lyfts fram ur sin omgivning på ett störande sätt. Om den norra granntomtens utbyggnadsprojekt inte genomförs reflekteras detta i viss mån på hur fastigheten framträder mot Mannerheimgatans håll. Detaljplaneområdet ansluter sig trots allt till en exceptionellt

varierande omgivning i flera skikt, som tål rätt så väl den eftersträvade massan. Massan kan ingalunda ses som för hög.

Räddningsverket i Östra Nyland

Räddningsmyndigheten har inte gett ett kommentarsutlåtande om utkastet.

Affärsverket Borgå vatten

Preliminär kommentar, sammanfattning

Detaljplanen har en beteckning för en underjordisk ledning på områdets norra del.

Det bör finnas åtta meter utrymme för att jobba ovanför områdesreserveringen.

Stadsplaneringens bemötande

Observationen är bra. I samband med den fortsatta planeringen har man försäkrat att det finns tillräckligt med utrymme att jobba med utformningen av byggnadsmassan på det eftersträvade sättet. Inga balkonger sträcker sig ovanför det underjordiska röret (gammalt rör för dagvatten och avlopp).

Borgå stad, Miljöhälsovården

Preliminär kommentar, sammanfattning

I planutkastet har man tagit i beaktan bl.a. radonsäkert byggande, skyddande från trafikbuller och ledning av dagvatten samt jordmånens eventuella förorening. Man bör fästa uppmärksamhet vid temperaturhanteringen i bostäderna för att förebygga olägenheter till följd av att klimatet blir varmare. Man borde kunna genomlufta lägenheterna, eller så borde det finnas bra lägenhetsspecifik nedkylning.

Stadsplaneringens bemötande

I bygganvisningen, som är bilaga 3 till beskrivningen, har också miljöhälsovårdens kommentarer tagits i beaktan. En del av de detaljerade målen för genomförande klargörs förstås i samband med planeringen av genomförande.

ÅSIKTER

Om utkastet till detaljplaneändring kom det in en åsikt från ett närliggande bostadsaktiebolag. Eftersom det gäller ett bolag kan dess namn anges offentligt. Det handlar om Asunto Oy Porvoon Charlotta som finns i korsningen av Linnankoskigatan och Mannerheimgatan i adressen Linnankoskigatan 30. Det är ett bostadshöghus som har byggts av YIT och blev färdigt 2023. Åsiktsgivarens egen fastighet ligger på 30 meters avstånd i nordväst, på motsatta sidan av gatan.

Åsikt As. Oy Porvoon Charlotta, sammandrag

Det höga huset ändrar gatans ljudvärld. Trafiken på gatan ökar och gör troligen trafik till bolagets garage svårare. Det finns skäl att överväga ärendet.

Stadsplaneringens bemötande

Den som lämnat anmärkning har rätt i att trafiken på Linnankoskigatan kan öka en aning när projektet genomförs. Vi kan uppskatta att trafikmängden växer med höst 1,5 fordon / dygn / boende när bostadsprojektet genomförs. Således skulle Linnankoskigatans trafikmängd öka med högst cirka 50 fordon / dygn när detaljplaneområdets projekt med bostadshöghus genomförs. Trafikmängden på gatan är för nuvarande cirka 2500 körningar / dygn. Tillväxten som projektet orsakar är cirka 2 %. På grund av läget i centrum blir antalet fordon troligen betydligt mindre än den allmänna uppskattningen, eftersom det troligen också flyttar hushåll utan bil eller hushåll som använder bil mycket lite till fastigheten. Infarten till åsiktsgivarens garage placeras på ett rätt så utmanande ställe. Genomförandet av detaljplaneområdet har knappt en observerbar påverkan på körförbindelsens användbarhet på åsiktsgivarens fastighet.

Observationen om en eventuell förändring i gatuområdets akustiska förhållanden är god och intressant. Bullerutredningen, som ingår i detaljplanens utgångsutredningar (Sitowise, utlåtande 23180-1A, 1.2.2024) har som bilaga 4 en granskning som gjorts om åsiktens inverkan. I granskningen har de omgivande tomternas bullersituation och de ekvivalenta kontinuerliga ljudnivåerna som riktar sig på fasaden visats med prognostiserade trafikvolymer med den nuvarande byggnadsmassan och en byggnadsmassa enligt referensplanen. Enligt granskningen har detaljplaneändringen inte en betydande effekt på de omgivande fastigheternas bullersituation eller de ekvivalenta kontinuerliga ljudnivåerna som riktas på fasaderna.

Enligt granskningen kunde ingen ändring observeras i bullernivån som riktas mot fasaden i åsiktsgivarens fastighet. Utanför granskningen kan ännu konstateras att åsiktsgivarens fastighet blev färdig 2023 och de senaste kraven på ljudisolering har tagits i beaktan när den byggts, också när det gäller balkonger.

HÖRANDE I FÖRSLAGSSKEDET (MARKBYGGF 27 §)

Förslaget till detaljplaneändring och detaljplanebeskrivningen hölls framlagda i enlighet med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 18.9–18.10.2024 på servicekontoret Kompassen och på stadens webbplats www.borga.fi. Utlåtanden och eventuella anmärkningar begärdes senast 18.10.2024. Kungörelsen om framläggande fanns på stadens anslagstavla och på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälyä.

Utlåtanden begärdes och lämnades in av delaktiga myndigheter enligt programmet för deltagande och bedömning. Det lämnades inga anmärkningar.

UTLÅTANDEN

Borgå museum, museet med regionalt ansvar i östra Nyland

Utlåtande

I utkastskedet tog museimyndigheten ställning till byggnadernas skick och möjlighet att renovera dem samt till våningshöjden för nybyggnad. Våningshöjden har undersökts och eftersom den översta våningen är lägre än i de andra byggnaderna, syns inte byggnaden på ett störande sätt i omgivningen. I fråga om ekonomibyggnaden är det i den fortsatta planeringen bra att utreda möjligheten att flytta den.

Stadsplaneringens bemötande

Detaljplaneförslaget behöver inte ändras på grund av utlåtandet.

Räddningsverket i Östra Nyland

Utlåtande

Inget att yttra.

Miljöhälsosektionen

Utlåtande

Miljöhälsosektionen har inget att anmärka i ärendet.

Affärsverket Borgå vatten

Utlåtande

Balkongerna får inte placeras på ett ledningsservitut för att befintliga rör ska kunna repareras eller saneras.

Stadsplaneringens bemötande

Enligt bygganvisningen och referensplanen som enligt detaljplanebestämmelsen ska iaktas på ett bindande sätt är avsikten inte att placera balkongerna på vattenledningar. Frågan har varit känd när planen utarbetades. Om balkonger ändå planeras på detta ställe, ska de placeras tillräckligt högt och detta säkerställs i byggnadsplaneringsskedet som en del av planeringen.

ANMÄRKNINGAR, ORGANISATIONER OCH PRIVATPERSONER

Inga anmärkningar lämnades mot förslaget till detaljplaneändring.



DP 561

Bygganvisningar

Linnankoskigatan 43

Stadsutvecklingsnämnden har behandlat bygganvisningens förslag på detaljplan vid sin behandling 20.8..2024 § 108. Bygganvisningen har godkänts som en del av detaljplanen. Anvisningen är bindande genom detaljplanebestämmelsen.

Omslagsbild. Vy söderut längs med Linnankoskigatan. Referensplan: Arkworks Arkkitehdit Oy, 2024.

Innehåll

1	Allmänt.....	3
	1.1 Detaljplanens anvisning för genomförande.....	3
	1.2 Planläggningssamarbete	3
2	Byggnader	4
	2.1 Allmänt	4
	2.2 Byggsbarhet.....	4
	2.3 Fasaderna i allmänhet	4
	2.4 Behandling av fasader i gatuplan.....	5
	2.5 Takform	6
	2.6 Belysning och reklamanordningar	6
	2.7 Cyklar och rörelsehjälpmedel.....	6
	2.8 Gårdsområde, ekonomibygnader och bilparkeringar	7
3	Dagvatten.....	7
4	Räddningsvägar	8

1 Allmänt

1.1 Detaljplanens anvisning för genomförande

Området byggs i enlighet med detaljplanen och bygganvisningar som finns som bilaga till detaljplanebeskrivningen. Anvisningen är i komprimerad form och har en textdel samt en ritad del som är avsedd att användas som referensplan. Avsikten med bygganvisningen är att garantera att de stadsbildsmässiga ramvillkoren uppfylls när det gäller att anpassa byggandet till omgivningen och att säkerställa den arkitektoniska kvalitetsnivån.

Detaljplaneområdet består av en tomt. Man har som mål att ur den bilda en del som kombinerar stadsbilden och strukturen mellan tomten och de bredvidliggande tomterna samt fastigheterna som finns mittemot, och som dessutom sammanfogar dem som en enhetlig helhet. Takformen lyfter gatufasaden horisontalt. Man har strävat efter en klar, stadsliknande och tidlös strukturering vid fasadernas behandling.

Om det i samband med byggnadsplaneringen hittas en lösning som garanterar en minst lika högklassig stadsbild och arkitektur är det möjligt att göra undantag i fråga om bygganvisningarnas ramvillkor när det gäller delar som definieras noggrannare då bygglov ansöks. I samband med beordningen av bygglovet måste ett utlåtande begäras av den myndighet som ansvarar för stadsbilden. I detta skede fastställs också eventuella undantag från bygganvisningarna som görs på grund av stadsbilden.

Byggandet genomförs energieffektivt och kopplas till fjärrvärme. Det rekommenderas att aktiv och passiv solenergi utnyttjas. Man bör fästa uppmärksamhet vid temperaturhanteringen i bostäderna för att förebygga olägenheter till följd av att klimatet blir varmare. Det är att rekommendera att lägenheterna kan genomluftas, eller så vore det bra om de hade god individuell nedkylning.

1.2 Planläggningssamarbete

Detaljplanen samt dess referensplaner har förberetts i samarbete mellan Borgå stadsplanering och Arkworks Arkkitechdit Oy.

2 Byggnader

2.1 Allmänt

Byggandet bör genomföras med högklassigt material som hanterats väl, och så att byggnaden passar in i omgivningen. Särskild uppmärksamhet bör fästas till behandlingen av fasaderna i marknivå. Delar av byggnaden som rivs på byggplatsen bör användas som en del av nybygget, som övervägda fragment. I illustrationerna ses hur grundkonstruktionens stenar återanvänds i planteringsbassänger som har att göra med sockeln.

2.2 Byggbarhet

Det har gjorts en markundersökning och en utredning om byggbarheten på området 8.3.2024 (Linnankoskenkatu 43, Porvoo, pohjatutkimus- ja rakennettavuusselvitys, Sitowise). Tomtens höjdlägen varierar från + 13,5 till +15,7. Bergytan är ca. 9–13 meter under markytan. Grundvattennivån har observerats vara på 3,5–4,5 meters djup under markytan. Grundläggningssättet är enligt utredning och byggbarhetsutredningen antingen på marknivå ovanpå massbyte eller med pålar. Om man beslutar sig att bygga med pålar rekommenderas pålar av stålrör p.g.a. olägenheter i form av vibrationer. Lätta byggnader och byggnader som tål omställningar kan byggas på marknivå ovanpå fyllningslagret. Rörledningarna kan grundas på marknivå ovanpå en 0,3 meter grusskikt, men bottenbjälklagret rekommenderas byggas bärande p.g.a. eventuella skadliga skillnader i försänkningarna. Radon bör tas i beaktan vid planeringen och byggandet.

Markgrundens bastillstånd har utretts 7.9.2023 (YIT Suomi Oy, Linnankoskenkatu 43 Porvoo, tutkimusraportti, Sitowise). Metallhalter som överskrider det övre riktvärdet observerades på tomten på en provtagningspunkt på 0–2 meters djup från den rådande markytans nivå. De skadliga ämnena avlägsnas troligen i samband med byggandets grävarbeten. Enligt utredningen finns det inte behov att göra en objektspecifik riskbedömning. För att gräva de jordmassor som har halter som överskrider de nedre tröskelvärdena för skadliga ämnen krävs tillstånd från den lokala NMT-centralen. Det rekommenderas att granska halterna skadliga ämnen i jordmassorna under tomtens byggnader.

2.3 Fasaderna i allmänhet

På byggnadsytans gränser på sidan mot gatan bör byggnaden byggas fast i tomtens gräns mot gatan. När det gäller eventuella infällda fasaddelar tolkas bestämmelsen enligt pärmens illustration:

fasaden kan även vara inskjuten i våningen på marknivå emedan den högre upp bildar en enhetlig linje som visar tomtens gräns.

Om ingången till trapphuset placeras rakt mot gatan bör ingången anpassas till terrängen så att trappor eller ramper inte placeras i gatuområdet. Då åtgärdas höjdskillnaderna inne i byggnaden. Gårdsfasadernas differentiering bör stöda grundandet av trivsamma gårdsområden. I enlighet med illustrationen på pärmen begränsas infarten från gatuområdet med ett murtema.

I disponeringen efterstävas tydliga och lugna öppningar där balkongerna på gatans sida har sammanslagits som en del av fasaderna med hjälp av material- och öppningslösningar. Vid balkongernas genomförande följs den så kallade luckor i muren-principen (aukkoja muurissa). Huvudprincipen är att alla fasader har en högklassig differentiering där de enhetliga ytorna, balkongerna, fönstren och sockeln bildar en enhetlig helhet. Man kan också använda balkonger som skjuter ut på ett behärskat sätt vid fasaderna på gårdens sida om lösningen passar in i en balanserad helhet.

Materialen bör vara av hög kvalitet, åldras vackert och kunna underhållas. Fasaderna mot gatan ska huvudsakligen vara rappade. Ytan borde vara strukturerad, inte en alldeles jämn sprutad yta. I den övre våningen kan också målad betong användas, eftersom fasaden inte granskas från nära håll när den granskas ifrån gatuområdet. Eventuella öppna elementfogar godkänns inte. Fasadfärgen bör vara ljus och passa till omgivningens färgvärld. Den övre våningens färgsättning är ljusare än de nedre våningarnas. Illustrationerna ger en stark hänvisning om den färgvärld som rekommenderas.

2.4 Behandling av fasader i gatuplan

Huvudfasadens material på första våningen och Linnankoskigatans sida är huvudsakligen i enlighet med de övre våningarna. Vid de infällda fasaddelarna vid ingången används annorlunda material än vad som vanligtvis används vid fasader, dvs. mycket högklassigt och hållbart material. När man väljer material bör man fästa uppmärksamhet vid hållbarhet, möjlighet att renovera och vackert åldrande. Som sådan är målad betong inte möjlig. Man bör framhäva trappuppgångarnas ingångar. Fasaden i våningen på marknivå får inte ge ett slutet uttryck, utan det genomförs enligt principerna som framförts i illustrationerna. Socklar som är mer än 50 cm höga bör till material och färg genomföras såsom byggnadens fasad. Med stöd av beslutet om den totala byggnadsmassan kan man motiverat avvika från detta krav på en del av fasaden. Gårdsfasadernas differentiering bör stöda grundandet av trivsamma gårdsområden.

Längs Linnankoskigatan arrangeras enligt referensplanen ett utrymme som lämpar sig för affärs- och servicebruk och som har stora (skylt)fönster och dörrar samt öppnas mot gatan i markplan.

2.5 Takform

Takformen är en kombination av sadeltak och platt tak i enlighet med illustrationerna. Sadeltaket som placeras mot Linnankoskigatan ger fasaden personlighet. Takbalkongen för gemensam utevistelse är en viktig del av tomtens helhetliga användningslösning. Balkongen eller terrassen på taket bör absolut byggas.

Takmaterialet kan väljas fritt. Slät plåt rekommenderas för ytorna som syns till gaturummet. Yttertakets utrustningar har samma färg som taket. Teknisk utrustning ovanför yttertaket bör samlas samman i grupper och förses vid behov med en ram för att undvika att taklandskapet ser stökigt ut. Ventilationsmaskinrum placeras på vinden innanför taket. Eventuella solpaneler bör lösas så att de fungerar som en del av arkitekturen.

2.6 Belysning och reklamanordningar

Gånggrutter och ingångar bör belysas på ett ändamålsenligt sätt.

Byggnaden bör förses med en nummerarmatur. Den bör placeras och genomföras så att den kan ses tydligt även i svåra väderförhållanden. Armaturens ljus får inte blända och på så sätt störa adressnumrets läsbarhet i mörkret.

Belysta reklamanordningar bör placeras innanför affärslokalernas fönsteröppningar. Reklamanordningarna bör ha dämpad belysning. På fasadytan, på första våningens höjd, tillåts endast en rätt så liten skylt som placeras direkt mot fasaden. För affärsskyltar bör man vanligtvis söka ett separat tillstånd (så kallad fasadåtgärd).

2.7 Cyklar och rörelsehjälpmedel

Fastigheten bör ha behändigt förvaringsutrymme för cyklar och rörelsehjälpmedel, som uppmuntrar att välja klimatvänliga färdsätt för dagliga resor. Förrådet bör vara lätt att använda dagligen. En lätthanterlig dörr bör leda direkt ut ur utrymmet. Dörrens bör ha en fri öppning på minst 100 cm.

Dessutom är det tillåtet att placera förvaringsutrymme för rörelsehjälpmedel i byggnaderna. Utrymmet förses med lämpliga eluttag för laddning och en tvättplats. Om ett separat förråd för rörelsehjälpmedel inte byggs, bör cykelförrådet lämpa sig också för förvaring av rörelsehjälpmedel och förses med eluttag och tvättplats.

2.8 Gårdsområde, ekonomibyggnader och bilparkeringar

Man har inte ansett det vara nödvändigt att ge detaljerade bestämmelser om gårdsområdets planering. En preliminär gårdsplan bör bifogas till ansökan om bygglov. På grund av utrymmesbrist bör man fästa särskild uppmärksamhet till planeringen av gårdens områden som är avsedda för lekpark och vistelse. På den lilla gården på marknivå bör finnas åtminstone ett rätt så högväxt träd samt buskar. På takterrassen bör förutom möbler också finnas planteringslådor.

Ett gröntak rekommenderas som takmaterial på den täckta bilparkeringen. Tomtens grönytefaktor ska uppfylla målvärdet för gröneffektiviteten i Borgå. Referensplanen (Arkworks Arkkitehdit Oy), som beskriver det genomförande som eftersträvas i beredningsfasen är redan en rätt så detaljerad utredning om tomtens bruk. Utkast till gårdsplan har gjorts upp på basis av referensplanen (Vireo Oy, 11.3.2024) och grönytefaktorerna har beräknats på basis av den. I beräkningen fick man 0,96 som grönytefaktor. Referensplanens utkast till gårdsplan uppfyller vid tidpunkten för detaljplanens utarbetning Borgå grönytefaktorernas målnivå, som är 0,90 för en sådan här tomt.

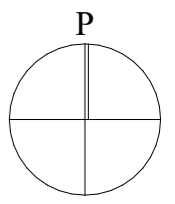
3 Dagvatten

Dagvatten leds i dagvattenavloppen för Borgå vatten. Anslutningspunkten finns på Linnankoskigatan, på tomtens nordvästra sida. Fördröjning av dagvatten har planerats för området. Fördröjningsvolymen är 1,0 m³ per varje 100 m² som inte släpper igenom vatten. Som takmaterial på biltaken rekommenderas grönt tak. På grund av det knappa utrymmet finns det också behov att så mycket som möjligt genomföra planeringslösningar som fördröjer dagvatten naturligt på gårdsområdena.

Till ansökan om bygglov bör bifogas en dagvattenplan för fördröjning och avledning av dagvatten samt för översvämningssvagar till stadens dagvattenavlopp.

4 Räddningsvägar

Räddningsvägarna och räddningsplatserna planeras detaljerat i samband med planeringen av bygandet i området. En räddningsplats placeras på Linnankoskigatan. I en del lägenheter bör evakuering troligen ordnas enligt principerna för självständig räddning.



Linnankoskenkatu Linnankoskigatan 43
 Asemapiirustus
 Situationsplan
 1:500

AK-27

AL-16

YH-3

ALK-14

AL-10

ALK-15

ALY-8

VP

1100

500

2450

27

12000

2

3680

2

26

VI
2400

yht. tot.
23 ap. 23 bp.

e=1.80

e=1.75

e=1.80

32

sr-1

680

e=1.80

1100

sr

sr-1

Lundinkatu

Lundagatan

Linnankoskenkatu

Linnankoskigatan

Mannerheiminkatu

Engelinpolku

sr-2

t30

ma-a

p

Ras.

Serv.

leikki & oleskelu /
lek- & uterpläs

autokatos
bilskydd

yhteiskäyttöinen kattoterassi
gemensam takterrass

autokatos
bilskydd

V(4/5)

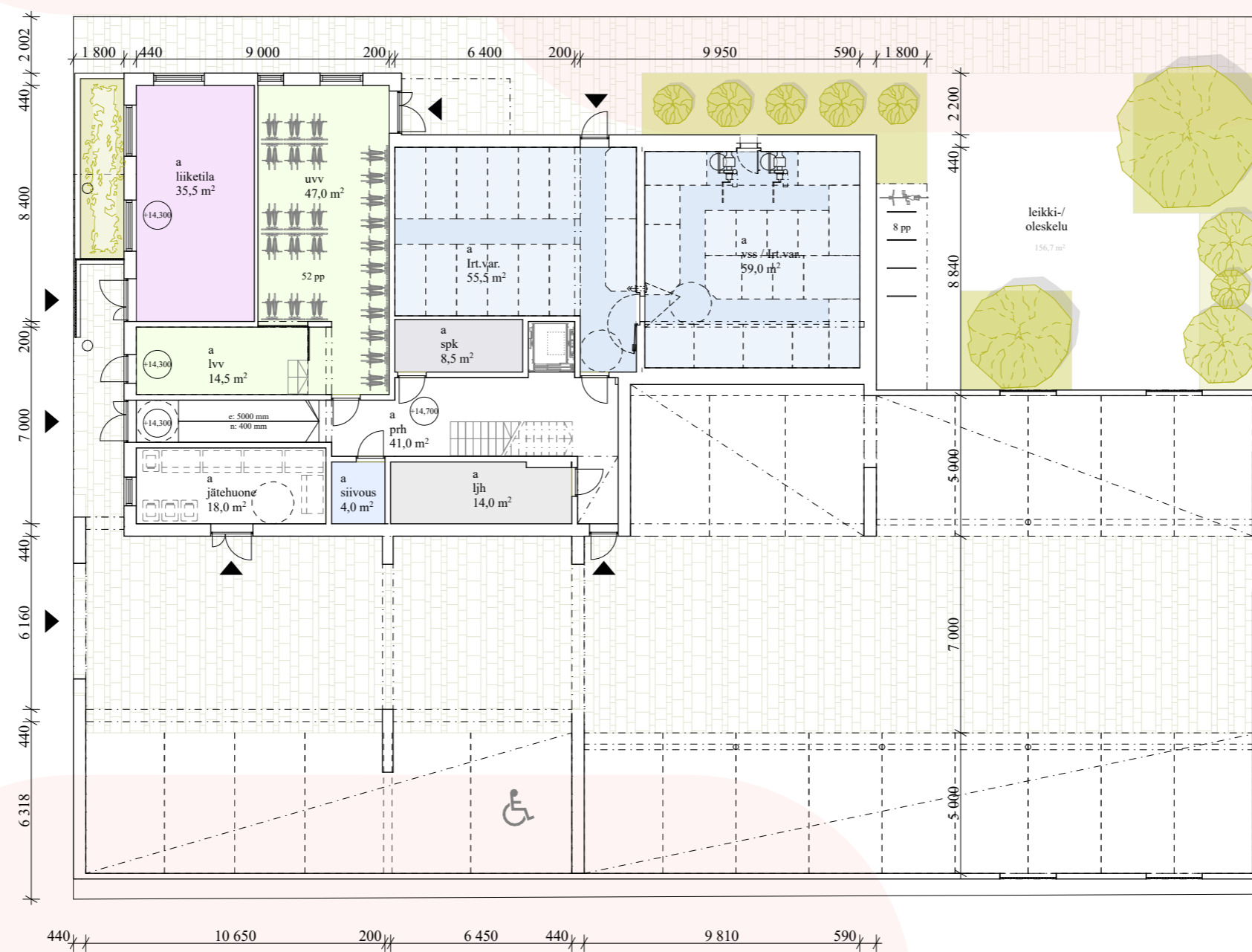
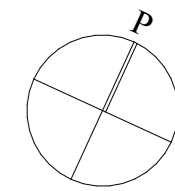
2000

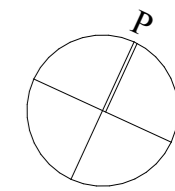
le

pp

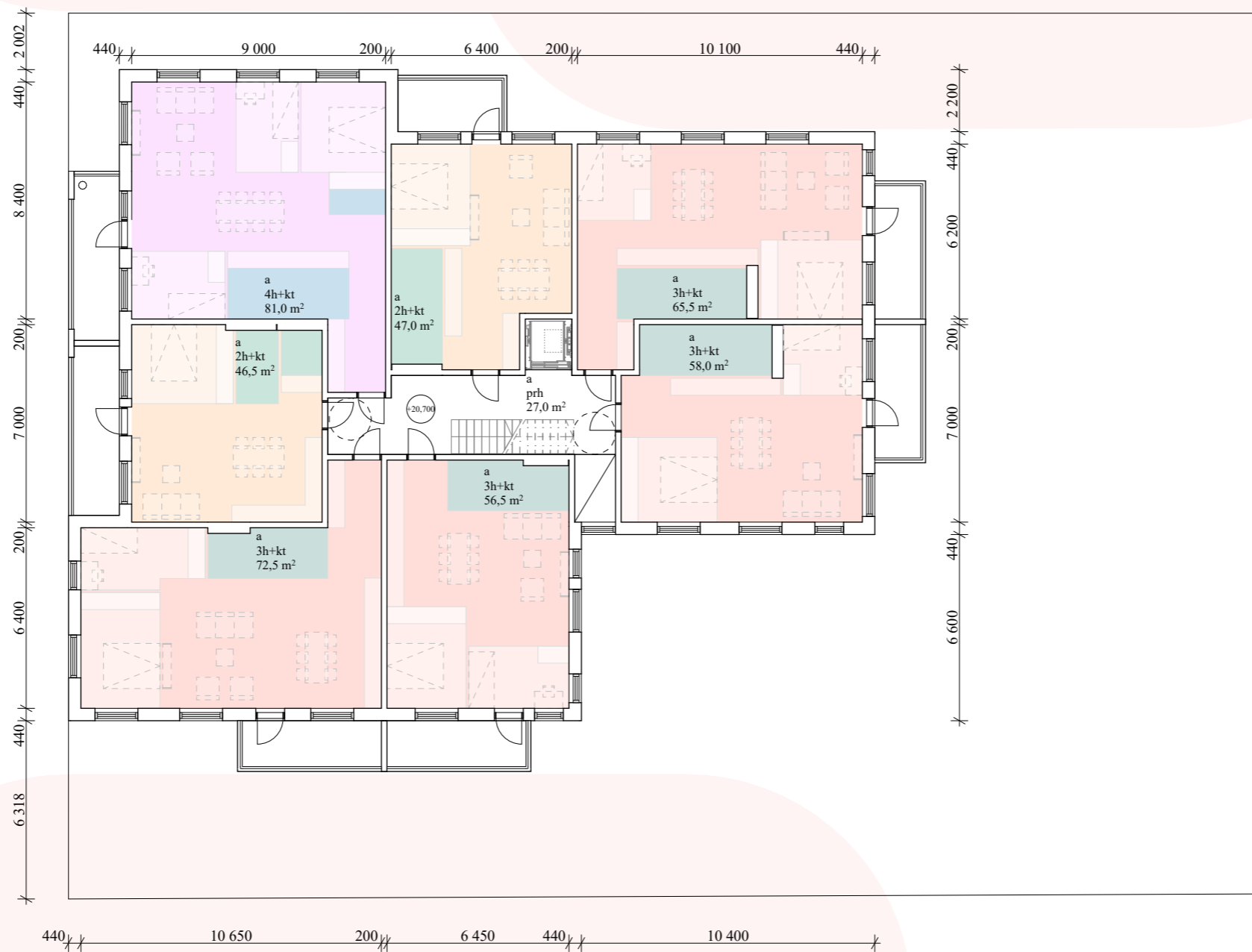
(1/2) III / (1/2)

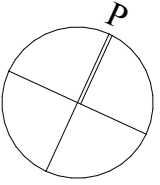
sr



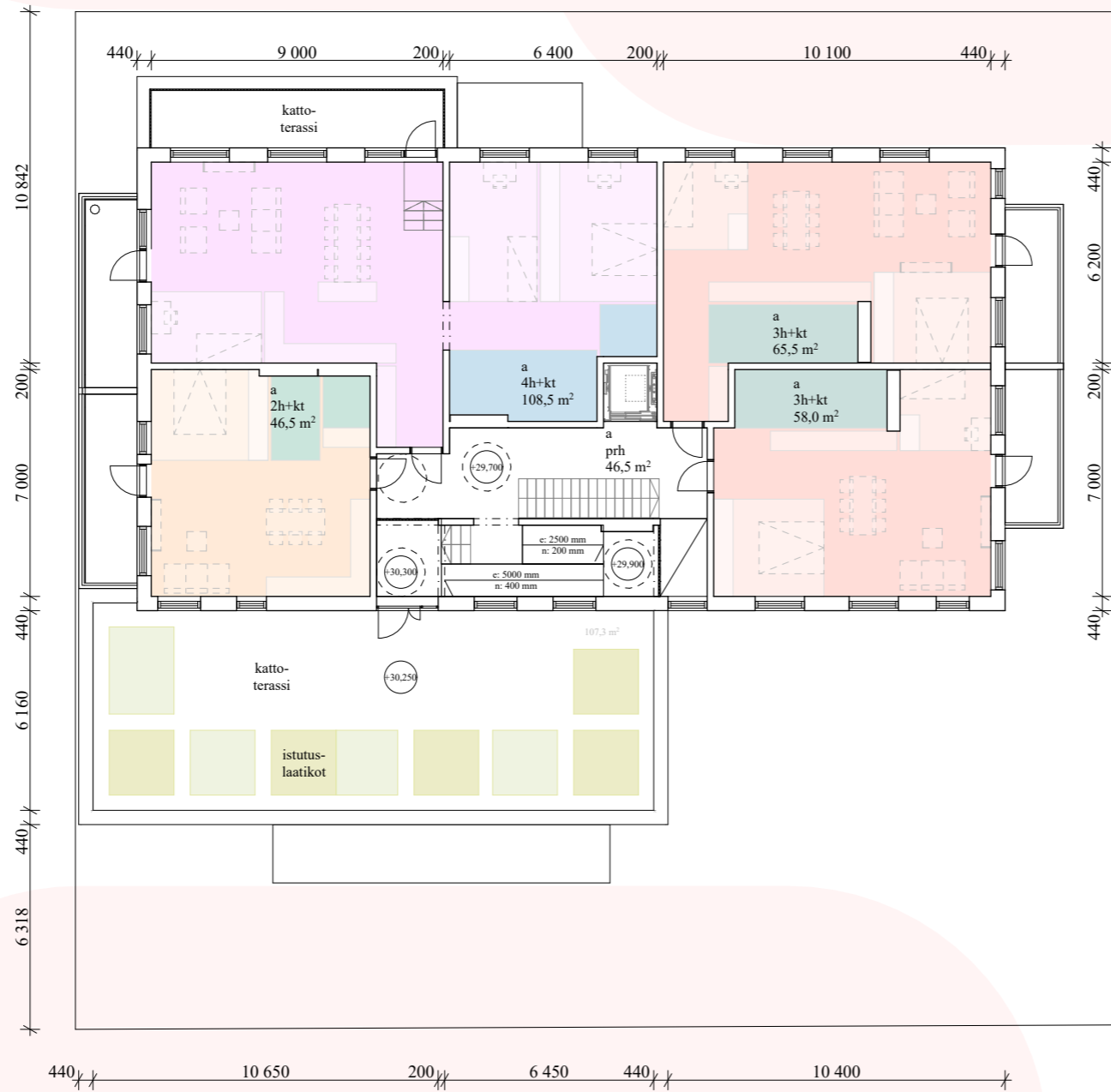


Linnankoskenkatu





Linnankoskenkatu





Marski Rooftop

Linnankoskenkatu 43
Linnankoskigatan 43

Kiint. Oy Porvoon Kaivopuisto
Fastighets Ab Porvoon Kaivopuisto

Julkisivumateriaalit ja -värit

1. Rappaus, murrettu lämmin keltainen
2. Valkobetoni
3. Tiililaatta kiiltävä, terracotta
4. Graniitti (kivet vanhan talon sokkelista)
5. Ikkunan karmit, vaalea beige
6. Räystäät ja vesipellit, vaalea harmaa



näkymä idästä
vy från öst



näkymä etelästä
vy från syd



näkymä lännestä
vy från väst



näkymä pohjoisesta
vy från norr







AL-16



KASVILLISUUSALUEET TOIMIVAT PIHAN LUMTILOINA. OLESKELU- JA LEIKKIALUEILLA EI OLE TALVIKUNNOSSAPITOA.

ENGELINPOLKU

LINNANKOSKENKATU

VI
2400

AL-10
I

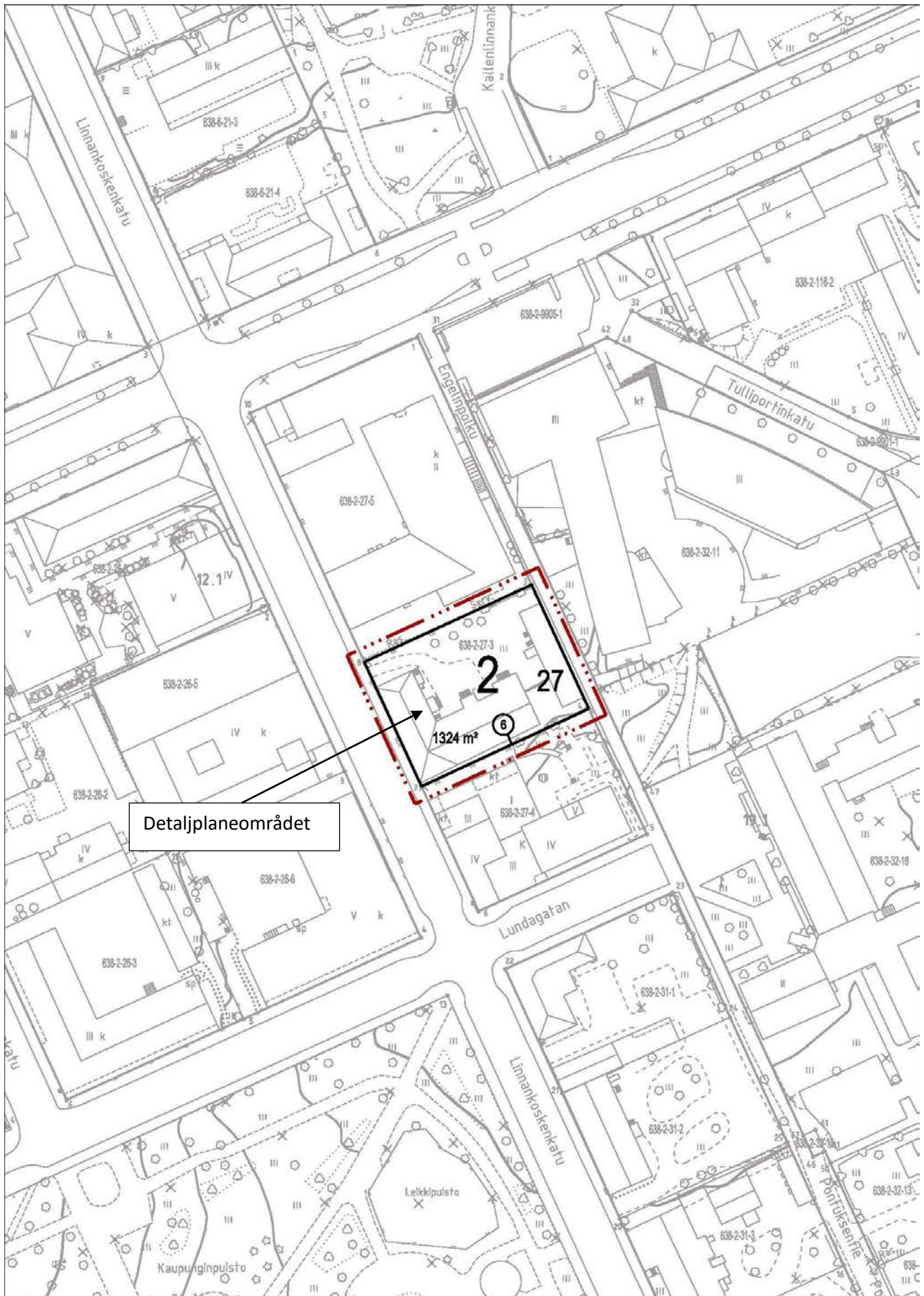
MERKINNÄT

- | | | | |
|--|------------------------------------|--|---|
| | ISTUTETTAVA LEHTIPUU | | VIHERKATTO, maksaruoho |
| | PENSASISTUTUS / YKSITTÄINEN PENSAS | | LÄPÄISEVÄ KIVEYS, esim. esteetön nurmikivi |
| | HEINÄ-/ PERENNAISTUTUS | | KIVITUHKA |
| | KÖYNNÖS | | PUURITILÄ |
| | BETONIKIVEYS | | SEPELÖINTI |
| | LEIKKIHIIEKKA | | TUKIMUURI, GRANIITTIKIVI, vanhan talon sokkelista |

VIREO OY
VIHER- JA YMPÄRISTÖKONSULTOINTI

LINNANKOSKENKATU 43
kortteli 27

PIHASUUNNITELMALUONNOS
1:200 11.03.2024



Detaljplaneområdet