

Detaljplan och ändring av detaljplan, Kungsporten, Harabackagatan, stadsdel 23 (Hattula), DP 562

Stadsutvecklingsnämnden 10.09.2024 § 128

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Johannes Korpijaakko, 040-4895796
johannes.korpijaakko@porvoo.fi

Stadsplaneringen har utarbetat ett förslag till detaljplan och detaljplaneändring i Kungsporten, omgivningen av Harabackagatan. Planeringsområdets detaljplan har inte förverkligats i enlighet med detaljplanerna som utarbetats 2002 och 2004. Genom att uppdatera detaljplanen vill man utveckla markanvändningen av Kungsportens kommersiella utrymmen så att de bildar en enhetlig helhet. Målet är att genom detaljplanen anvisa genomförbara kvartersområden för affärsutrymmen och lokaler. Ändringen av detaljplanen gör det möjligt att skapa livskraftiga kommersiella tjänster i Borgå. Samtidigt är målet att uppdatera planbeteckningarna och -bestämmelserna så att de följer den aktuella styrningen av handel enligt markanvändnings- och bygglagen.

Genom detaljplanen anvisas kvarteren på nytt samtidigt som ett betydande antal kvarter anvisas för utrymmeskrävande handel, lokaler samt icke miljöstörande industri- och lagerbyggnader. Detaljplanen är nästan helt en detaljplaneändring och den totala byggrätten på området sjunker från den nuvarande.

I detaljplanen anvisas det cirka 15 000 m²-vy affärslokaler för den utrymmeskrävande handeln. Dessutom anvisas det i detaljplanen en lokalitet och märkbart byggrätt för industri som inte stör miljön. Totalt har det i detaljplanen anvisats ca 63 000 m²-vy byggrätt. Den byggrätt som detaljplanen möjliggör på planeringsområdet minskar genom detaljplaneändringen till cirka två tredjedelar från den tidigare dryga 90 000 m²-vy.

Detaljplanen baserar sig på servicenätsutredningen för handeln i Borgå. I utredningen har man konstaterat handelns nuläge och undersökt behoven av att utveckla handeln i takt med att staden växer. Denna detaljplan svarar mot den ökade efterfrågan och möjliggör en ökad utrymmeskrävande handel i Borgå. I Kungsporten har man redan i tre kvarter anvisat dagligvaruhandeln möjlighet att bygga en dagligvarubutik på 2000 m²-vy och även trafikstationen har rätt att bygga en dagligvarubutik på 600 m²-vy. I brist på närboende kan mer potential för dagligvaruhandeln inte anvisas till Kungsporten med denna detaljplan.

Vid utarbetandet av detaljplanen har man förhandlat med NTM-centralen och Nylands förbund och på grund av deras utlåtanden har planbestämmelserna ändrats så att de närmare följer bestämmelserna i landskapsplanen. För Kungsportens del finns det i landskapsplanen en anteckning som möjliggör 125 000 m²-vy utrymme för utrymmeskrävande handel. I Kungsporten finns det

redan 105 000 m²-vy byggrätt i de detaljplanerade affärslokalkvarteren väster om Mäntsälävägen och dessutom 3900 m²-vy på trafikstationstomten. Därför kunde det inte med detaljplanen anvisas fler affärslokaler än vad som nu anvisats i detaljplaneförslaget även om det bara har byggts ca 48 000 m²-vy affärslokaler i Kungsporten.

Detaljplaneutkastet var framlagt 21.3–26.4.2024 och om utkastet lämnades en åsikt och sex kommentarer eller utlåtanden av myndigheterna. En sammanfattning av dessa finns som bilaga till redogörelsen.

För att styra byggandet av detaljplanen har det utarbetats bygganvisningar och byggandet ska också uppfylla kraven i Borgås grönytefaktor. Detaljplanen stöder sig på den redan byggda gatustrukturen och gatubyggandet kräver inga nya investeringar. Utöver kvartersområdena anvisas det i detaljplanen ett omfattande EV-område för vilket dagvattenfördröjningsbassänger har planerats för att förbättra dagvattenhanteringen i Kungsporten.

Bilagor:

Detaljplaneförslag

Detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden lägger fram förslaget till detaljplan 562 Kungsporten, Harabackagatan enligt 27 § i MarkByggF och begär utlåtanden om förslaget enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till detaljplan 562 Kungsporten, Harabackagatan enligt 27 § i MarkByggF och begär utlåtanden om förslaget enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Stadsutvecklingsnämnden 11.02.2025 § 23

Beredning och tilläggsuppgifter:

planläggare Johannes Korpiaakko, 040-4895796

johannes.korpiaakko@porvoo.fi

Stadsplaneringen har på nytt utarbetat ett förslag till detaljplan och detaljplaneändring i Kungsporten, omgivningen av Harabackagatan.

När detaljplanen var framlagd fick man inga anmärkningar om detaljplanen och i utlåtandena om förslaget fanns inga hinder för att detaljplanen skulle godkännas. På grund av diskussioner om projekt som aktörer ville påbörja på detaljplaneområdet beslutades det dock att detaljplanen ännu skulle ändras. Detaljplanens lösning ändrades så att tomtplatserna som möjliggör stora detaljhandelsenheter ändrades. Den totala byggrätten eller antalet tomter som anvisades

för detaljhandeln ändrades inte, men platserna och tomtindelningen i kvarteren för de kvartersområden med beteckningarna KM och KTY ändrades så mycket att ändringarna inte kunde anses vara små och detaljplanen skulle läggas fram på nytt som ett förslag.

En av ändringarna till det första detaljplaneförslaget är att bestämmelserna om ändamål KTY och KM byter plats i kvarteret 391 på tomten 2 och i kvarteret 381 på tomterna 3 och 4. Samtidigt ändras byggrätterna något och i kvarteret 381 ändras tomtindelningen från 4 tomter till 3 tomter. En del av byggrätterna har ändrats så att de kan anvisas med exploateringsstal för att möjliggöra enklare ändringar i eventuella tomtindelningar i framtiden. Dessutom små ändringar i gränserna för byggnadsytan och en tilläggsbestämmelse om pumpning av avloppsvatten i kvarteret 381.

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till detaljplan 562 Kungsporten, Harabackagatan enligt 27 § i MarkByggF och begär utlåtanden om förslaget enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Paragrafen justeras genast.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till detaljplan 562 Kungsporten, Harabackagatan enligt 27 § i MarkByggF och begär utlåtanden om förslaget enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Paragrafen justerades genast.

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025
666/10.02.03/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Johannes Korpijaakko, 040 489 5796
johannes.korpijaakko@borga.fi

Förslaget till detaljplan hölls offentligt framlagt i enlighet med 27 § i MarkByggF 19.2–24.3.2025. Utlåtanden om detaljplanen begärdes enligt 28 § i MarkByggF. Det lämnades sex utlåtanden om planförslaget. I fyra av utlåtandena meddelades att det inte finns något att anmärka mot det nya detaljplaneförslaget. Borgå Vatten önskade i sitt utlåtande att ett servitut skulle läggas till i Harabackaparken, och Gasgrid skickade anvisningar som innehåller information om gasledningens inverkan på markanvändningen.

I detaljplanekartan gjordes små justeringar: ett servitut lades till, ET-området utvidgades något, byggnadsrätten på ET-området ökades med 20 m²-vy och ett EV-område anlades.

Bilagor:

detaljplan

detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena av utlåtandena och anmärkningarna och de justeringar som gjorts i planhandlingarna. Justeringarna har ringa verkningar, och planförslaget behöver inte läggas fram på nytt (32 § i MarkByggF). Stadsutvecklingsnämnden föreslår till stadsstyrelsen och vidare till stadsfullmäktige att stadsfullmäktige godkänner detaljplanen 562 Kungsporten Harabackagatan.

Paragrafen justerades genast.