

DP 527 Sjötullen

Beskrivning av detaljplan, förslagsskedet

27.5.2025



DP 527

Visionsskiss över planeringsområdet, Sjötullsgatan, norrut. Lumart.

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

3. STADSDEL, KVARTER 180, DELAR AV KVARTEREN 57 OCH 58 SAMT GATU- OCH PARKOMRÅDEN

Detaljplaneändring

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2017

Detaljplanen officiellt framlagd för påseende: Stadsutvecklingsnämnden x.x.2025 § x

Godkännande av detaljplanen: Stadsutvecklingsnämnden __.__.2024 § __, Stadsstyrelsen __.__.2024 § __, Stadsfullmäktige __.__.2024 § __

1.2 Planområdets läge

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

Planeringsområdet innefattar grönområden, gator och kvarteret 180.

Områdets totala yta är cirka 5,3 hektar.

1.3 Planens syfte

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

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

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Planens syfte	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.5	Förteckning över bilagorna till beskrivningen	5
1.6	Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial.....	5
2	SAMMANFATTNING	5
2.1	Olika skeden i planprocessen	5
2.2	Detaljplanen.....	6
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	6
3	UTGÅNGSPUNKTER.....	7
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	7
3.1.1	Allmän beskrivning av området	7
3.1.2	Naturmiljö.....	8
3.1.3	Historik över områdesanvändningen	10
3.1.4	Markägarförhållanden	14
3.2	Planeringssituation	14
3.2.1	Nationella mål för områdesanvändningen	14
3.2.2	Landskapsplan	14
3.2.3	Generalplan.....	14
3.2.4	Detaljplanen	16
3.2.5	Nationalstadsparken.....	17
3.2.6	Trafik	17
3.2.7	Trafikbuller	17
3.2.8	Markgrund och grundvatten	18
3.2.9	Förorening.....	20
3.2.10	Avrinningsområde, dikessystem och översvämning.....	22
3.2.11	Dagvattenutredning.....	24
3.2.12	Tekniskt underhåll	26
3.2.13	Tjänster	26
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	26
4.1	Behovet av detaljplanering	26
4.2	Deltagande och samarbete	26
4.2.1	Intressenter	26
4.2.2	Anhängiggörande och övriga beslut.....	26
4.2.3	Förfaranden för deltagande och växelverkan.....	27
4.2.4	Myndighetssamarbete	27
4.3	Målen för detaljplanen	28
4.4	Planeringsfasens behandlingar och beslut	31
4.4.1	Åsikter om planförslaget och hur de beaktas – alternativ 1 och 2	31
4.4.2	Preliminära utlåtanden om planutkastet om alternativ 1 och 2	31
4.4.3	Åsikter om planförslaget och hur de beaktas – alternativ 3–5	32
4.4.4	Preliminära utlåtanden om planutkastet om alternativ 3–5.....	33
4.5	Detaljpanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem – utkastsskede..	33
4.5.1	Anmärkningar i förslagsskedet och beaktande av dessa	35
4.5.2	Officiella utlåtanden och beaktande av dessa	35

5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	35
5.1	Planens struktur	35
5.1.1	<i>Dimensionering</i>	35
5.1.2	<i>Tjänster</i>	37
5.1.3	<i>Parkering.....</i>	37
5.2	Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet.....	39
5.3	Områdesreserveringar	39
5.3.1	<i>Kvartersområden.....</i>	39
5.3.2	<i>Trafiknät</i>	41
5.3.3	<i>Rekreatiomsområden och friluftsled</i>	41
5.3.4	<i>Servitut.....</i>	42
5.3.5	<i>Tomtindelning.....</i>	42
5.3.6	<i>Detaljplanebestämmelser som främjar hållbar utveckling</i>	42
5.4	Konsekvenser av planen	42
5.4.1	<i>Konsekvenser i stadsbilden och landskapet.....</i>	43
5.4.2	<i>Konsekvenser för ekologisk hållbarhet och klimatet.....</i>	46
5.4.3	<i>Konsekvenser för naturmiljön</i>	50
5.4.4	<i>Detaljplaneutkastens förhållande till generalplanen och nationella mål för områdenas markanvändning</i>	51
5.4.5	<i>Konsekvenser för trafikförhållanden.....</i>	52
5.4.6	<i>Sociala konsekvenser</i>	53
5.4.7	<i>Ekonomiska konsekvenser.....</i>	55
5.5	Störande faktorer i miljön	56
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	57
5.7	Namn	57
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	57
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	57
6.2	Genomförande och tidsplanering	57

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Program för deltagande och bedömning
3. Sammandrag av höranden
4. Byggnadsanvisningar
5. Illustrationer
6. Karta över tomtindelningen
7. Detaljplanesammanställningskarta

1.6 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

1. Grundläggande utredning av marken, Ramboll, 2022
2. Utredning av föroreningsgrad, Ramboll, 2022
3. Utredning av motions- och idrottsplatser, Ramboll 2023
4. Utredning av motions- och idrottsplatser, Ramboll 2025
5. Bullerutredning, Sitowise 2024

2 Sammanfattning

2.1 Olika skeden i planprocessen

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

Planutkastet var framlagt för påseende i två alternativ 7.12–23.12.2022, 2.1–20.1.2023. I utkastskedet sattes upp målen för arbetet, utarbetades två alternativ och bedömdes de konsekvenser som dessa alternativ har för ekonomin och stadsbilden. Grundläggningssättets inverkan på koldioxidavtrycket beräknades i samband med statusrapporten. Under beredningen av planen undersöktes dessutom ibruktagandet av grönytefaktor i området och olika faktorer effekt på områdets trivsel och naturnyttor.

På basis av den insamlade responsen gällande de första utkasten utarbetades tre nya detaljplaneutkast som var framlagda för påseende 24.4.2024–30.5.2024. Effekten av alternativen har bedömts som en del av denna planbeskrivning. Responsen på alternativen och dess konsekvenser för förslaget har beskrivits i kapitlet Deltagande och samarbete i denna beskrivning.

Detaljplaneförslaget presenterades i stadsutvecklingsnämnden xx.xx.2025 och var framlagt för påseende xx.xx.2025–xx.xx.2025.

2.2 Detaljplanen

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

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

Byggnaderna har IIu3/4–IV våningar. Byggnaderna kan vara radhus, kopplade småhus (s.k. townhouse) och våningshus. Det ska ingå ett samregleringsavtal mellan tomterna 9–13 i kvarter 58 om hur gårdar och parkeringen som placeras i LPA-området ska ordnas. I kvarteren 57 och 58 har det anvisats sammanlagt 12 720 m²-vy våningsyta i kvartersområdena för bostadsbygge. För bostadsbyggnader har anvisats sammanlagt 150 m²-vy affärslokaler. I affärslokalerna kan placeras exempelvis kontor, en kiosk, ett kafé eller en restaurang. Kvarteret ska erbjuda mångsidiga boendalternativ. På tomterna 9–13 i kvarter 58 får högst 20 procent av den totala våningsytan användas för service- eller specialboende, såsom boendetjänster för äldre eller handikappade.

Daghemmet har placerats i kvarteret 180 i södra delen av området. Byggnaden kan ha två våningar och har anvisats en våningsyta på 3 000 m²-vy. För en ekonomibygnad har anvisats en våningsyta på 150 m²-vy.

Idrottsplanen har placerats i VU-området längs Pellingevägen. I området VP-1 ligger en depåbyggnad som kan bevaras i bruk som inte orsakar miljöstörningar. Det är inte tillåtet att bygga en ny byggnad i stället för depåbyggnaden.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Målet är att inleda byggandet av nödvändig kommunalteknik under 2026. Byggandet kan inledas under åren 2027–2028. Beslut som gäller driftsekonomin och investeringar gällande saneringen av marken påverkar tidtabellen märkbart. Byggandet genomförs troligtvis inom några år.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

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

Områdets totala yta är cirka 5,3 hektar.



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

3.1.2 Naturmiljö

3.1.2.1 Landskap och natur

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



Bildandet av landskapsrummet för Borgå ådal vid planeringsområdet år 2022

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

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

sluttning. Det finns ingen byggd väg för gång- och cykeltrafik upp för backen vid Pellingevägens sida.

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

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

3.1.2.2 Växtlighet

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

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

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

På parken vid västra sidan av Sjötullsgatan har planterats olika slags prydnadskörbär.

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

3.1.2.3 Klimat och vattendrag

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

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

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

3.1.3 Historik över områdesanvändningen

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

Änåshallen används inte längre. I de övriga byggnaderna och barackerna i området verkar gröndepån för stadsinfran. Änåshallen har problem med inomhusluften och har beviljats rivningstillstånd. Idrottstjänsterna ansvarar för bollplanerna.

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



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

3.1.3.1 Den byggda miljön

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



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

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



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



Grannskapets byggnadsbestånd. Till vänster i övre raden: våningshus i kvarter 58 längs Anäsgatan. I mitten, till höger: grannar längs Sjötullsgatan. Byggnaderna är byggda åren 1999, 1991 och 1959. I nedre raden: radhus längs Fiskaregatan i planeringsområdets södra kant. Byggnaderna i slutningen på parksidan har två våningar och de på gatusidan en våning. Radhusen är från början av 1970-talet.



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

3.1.4 Markägarförhållanden

Borgå stad äger hela planeringsområdet.

3.2 Planeringssituation

Planer och utredningar gällande planområdet behandlas kort i detta kapitel. Förutom dessa styr Borgå stads strategi, klimatprogram, markpolitiska riktlinjer, boendeprogram och grönkoefficient-verktyg områdets utveckling.

3.2.1 Nationella mål för områdesanvändningen

De nationella målen för områdesanvändningen är en del av det planeringssystem för områdesanvändningen som avses i markanvändnings- och bygglagen. Statsrådet beslutade om de nationella målen för områdesanvändning 14.12.2017 och då ersattes det tidigare beslutet. Målen som ska beaktas och främjas vid utarbetandet av ändringen av detaljplanen är relaterade till enad samhällsstruktur och livsmiljöns kvalitet och kulturarv. Enligt målen utnyttjas befintliga samhällsstrukturer och stadsregioner förenas. Behovet av personbilstrafik ska hållas på ett minimum. Förutsättningarna för kollektivtrafik, gång och cykling förbättras och främjas.

Området utvecklas bland annat som ett område med ett mångsidigt utbud av tjänster och boende. Utnyttjandet av befintligt byggnadsbestånd främjas och förutsättningar skapas för en god tätortsbild.

3.2.2 Landskapsplan

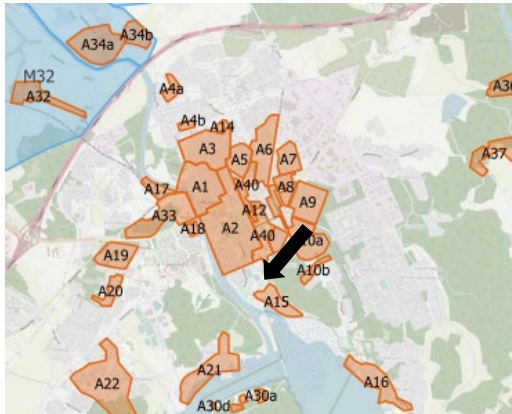
I Östra Nylands landskapsplan (godkänd 25.8.2020, vunnit laga kraft 13.3.2023) hör planområdet till utvecklingszonen för tätortsfunktioner. I landskapsplanen har området även angetts vara ett landskapsmässigt viktigt område med tanke på bevarande av kulturmiljöer eller landskap (Gamla stan i Borgå och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

3.2.3 Generalplan

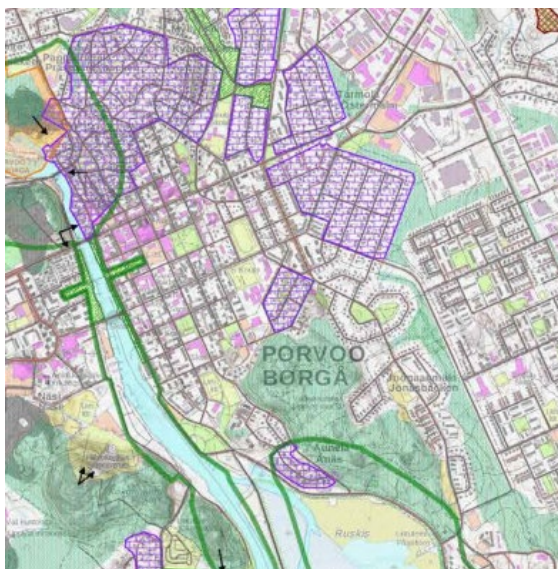
I delgeneralplanen för centrala områden i Borgå (15.12.2004) finns A (Bostadsområde) samt markområde som ska rengöras och istandsättas (snedrutigt), VL (Område för närrecreation) och PY (Område för offentlig service och förvaltning).

Omgivande områden har beteckningen A (Bostadsområde), AP (Småhusdominerat bostadsområde) och VL-2 (Område för närrecreation med speciella miljövärden). På områdets sydvästra sida finns markering om miljövärden som ska bevaras (lodräta ränder), (MA4, annat

värdefullt landskap). Avgränsningen av Borgå ådals kulturhistoriskt värdefulla miljö av riksomfattande värde har under beredningen av den gällande generalplanen nått till kanten av planeringsområdet. I beredningen av det nya generalplanearbetet för de centrala områdena har man upprättat en specificerande utredning om landskapsmässigt värdefulla områden. (Kulturmiljöutredning för de centrala delarna i Borgå 2021) I planeringsområdet finns inga objekt som avses med utredningen.

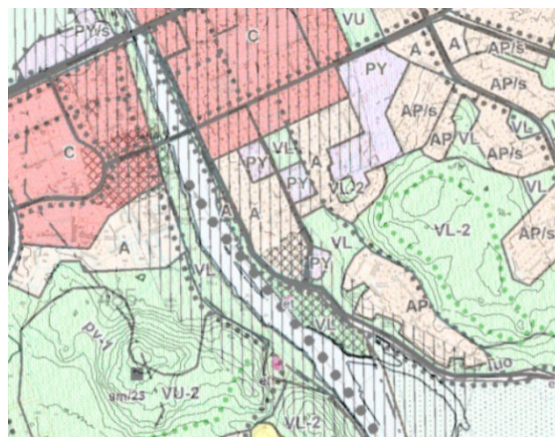


Utdrag ur avgränsningen av landskapsmässigt värdefulla kulturmiljöer, Kulturmiljöutredning för de centrala delarna i Borgå 2021. Den svarta pilen visar planeringsområdets läge. Av områden av intresse på landskapsnivå ligger Aunelabackens tallbevuxna ås nära planeringsområdet. Inga bebyggda områden av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



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

Reformarbetet av delgeneralplanen för de centrala områdena har påbörjats år 2018. Jordmånen har delvis iståndsatts. Under detaljplanearbetet har man utrett föroreningar som enligt generalplanen finns i planområdet.

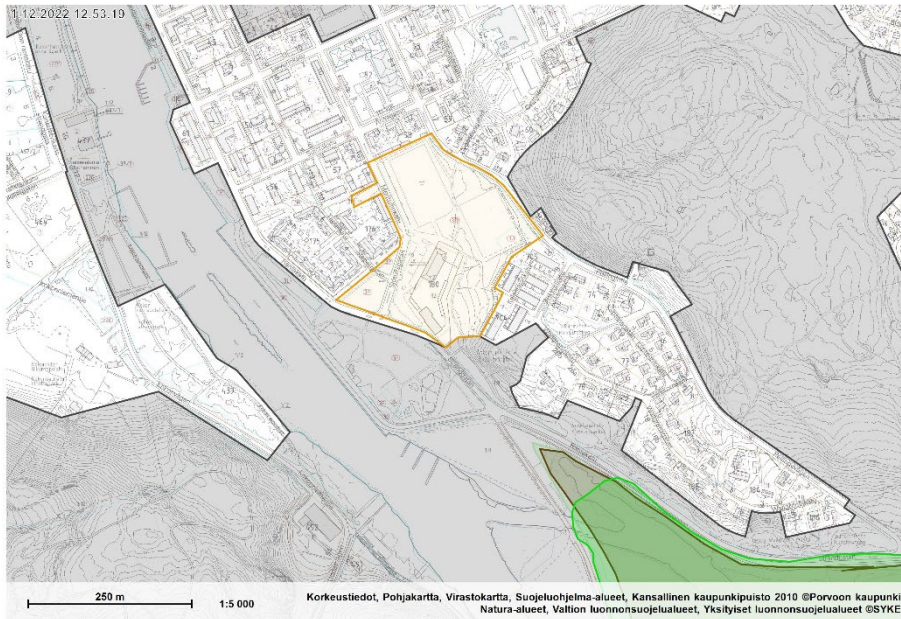




3.2.5 Nationalstadsparken

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

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



3.2.6 Trafik

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

Enligt beräkningen från år 2023 är den genomsnittliga trafikmängden 1 050 fordon/dygn på Pellingevägen och 750 fordon/dygn på Sjötullsgatan. Trafikmängden på Strandgatan uppgick till 5 600 fordon/dygn.

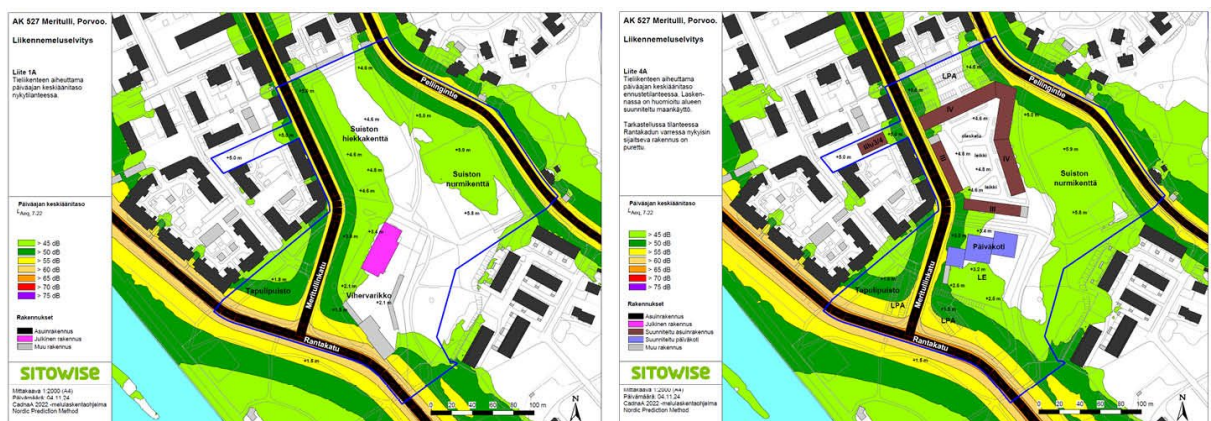
3.2.7 Trafikbuller

I Borgås bullerutredning år 2013 uppskattade man bullernivåer för trafikmängderna år 2030. Enligt bullerutredningen når bullret längs Sjötullsgatan på dagtid planeringsområdet med högst 65 dB. Då riktas högst 65 dB mot fasaderna som ligger vid gatans gräns. På basis av detta ska A-ljudnivåskillnaden DLA som motsvarar plankravet vara minst 30 dB (65–35 dB) vid den

aktuella fasaden. Med beaktande av beräkningsosäkerheten ± 2 dB, vore det att rekommendera att man fastställer 32 dB som A-ljudnivåskillnad DLA för den aktuella fasaden.

I detaljplanens förslagsskede utreddes bullersituationen närmare. Enligt utredningen understiger bullernivån riktvärdena i gårdsområdena vid prognosläget och det finns inget behov av att föreslå några bullerbekämpningsbestämmelser i detaljplanen. När det gäller byggnadernas beklädnad eller genomförande av lägenheter som ligger genom byggnaden finns det inte heller något behov av att föreslå några särskilda bestämmelser i planen. I utredningen rekommenderas att balkongerna i de byggnader som ligger närmast Sjötullsgatan och Pellingevägen inglasas.-(Utredning 5)

Bullerutredningen i detaljplanen har gjorts med trafikdata för nuläget och för en prognossituation. Trafikdata för nuläget har samlats genom trafikräkningar i området. Den prognostiserade trafikmängden har uppskattats genom att använda en tillväxtkoefficient på 20 procent för alla gator. Den prognostiserade trafikmängden som uppskattats på detta sätt motsvarar den prognostiserade trafikmängden för 2050 i trafikutredningen i delgeneralplanen som utarbetats efter bullerutredningen, och kan antas vara korrekt.



Bullersituationen 2 meter över markytan. Vägtrafikens genomsnittliga ljudnivå (LAeq) under dagtiden (kl. 7–22) i nuläget och i prognossituationen då depåbyggnaden längs Strandgatan har rivits.

3.2.8 Markgrund och grundvatten

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

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

Borrningar har utförts i utredningsområdet under åren 1998, 2005, 2006, 2007 och 2022. De grundundersökningar som utförts i området består av vikt-, tryckhejar-, stick- och trycksondering

samt grundvattenrör som installerats i området. Man har även tagit både störda och ostörda prov i området. I södra delen av utredningsområdet varierar jordskiktstjocklekarna ungefär i intervallet 2...20 m. Jordtäcket är som tjockast i sydvästra delen av området, varifrån det blir tunnare mot områdets sydöstra del. Bergytans nivå varierar mellan cirka -20 och +3 i området och på berget ligger ett cirka 1–5 m tjockt moränlager. Bergytan är lägst i sydväst, varifrån den höjs mot öster. Lerskiktet är cirka 1...17 m tjockt. Ställvis finns det ett cirka 1 m tjockt fyllnadsskikt på lerskiktet. I södra delen av utredningsområdet finns det ställvis ett 2–6 m tjockt siltskikt mellan ler- och sandskikten. Borringarna har slutat mot antingen sten, block eller berggrund. Inga bergssäkringar har gjorts.

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

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

Enligt statusrapporten förekommer det ingen sulfathaltig lera i området.

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

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

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

I grundläggningssättsutredningen undersökte man koldioxidutsläppen från byggnadernas grundläggningssätt samt gator och parkeringsplatser. Utsläppen beräknades uppgå till totalt cirka 2 300 t CO₂ e. På basis av utredningen skulle man kunna minska dessa utsläpp 24 procent med olika slags resurssmarta lösningar. I utredningen presenteras följande resurssmarta lösningar: utsläppssnål betong, användning av betongkross, utnyttjande av schaktmassa och användning av återvunnen asfalt. (Utredning 1)

3.2.9 Förorening

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

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

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

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

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

Vid undersökningspunkten P127, som ligger i området mellan Sjötullsgatan och åmynningens sandplan, konstaterades förhöjda halter av bly (15 000 mg/kg) samt antimon (1 600 mg/kg). De förhöjda halterna av skadliga ämnen vid undersökningspunkterna bildar såväl en hälsorisk som en ekologisk risk, och detta ska beaktas vid ändringar av grävning och markanvändning. Dessutom rekommenderas det att gränserna för observationerna vid punkten hittas genom några borrhingspunkter eller provgropar i samband med fortsättningsplaneringen för att hitta gränserna för det jordmaterial som innehåller skadliga ämnen.

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

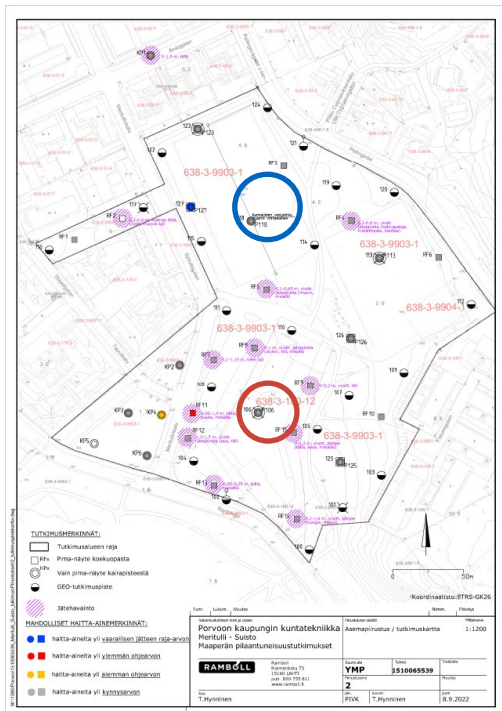
Enligt undersökningsresultaten är de förhöjda halterna av skadliga ämnen som konstaterats i undersökningsområdet begränsade i djupriktningen i ytskikten av marken i djupet av 0,5...1,4 m från markytan. I dessa undersökningar kunde föroreningen som konstaterades i marken vid borrhingspunkt P127 dock inte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

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

Om jordmaterial som har konstaterats i fastigheten och som har halter av skadliga ämnen som överskrider tröskelvärdena enligt Srf 214/2007 grävs eller behandlas under byggarbetena, kan haltnivåerna begränsa mottagningen och den slutliga placeringen av jordmaterialen. Jordmaterial som innehåller skadliga ämnen över de nedre riktvärdesnivåerna enligt Srf

214/2007 ska enligt den nuvarande lagstiftningen behandlas som förorenad mark, och det krävs ett tillstånd för att gräva eller behandla den enligt MSL 136 §. Även avfallet i marken och placeringen av den i tillbörlig hantering ska beaktas i samband med grävandet.

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



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

3.2.10 Avrinningsområde, dikessystem och översvämning

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

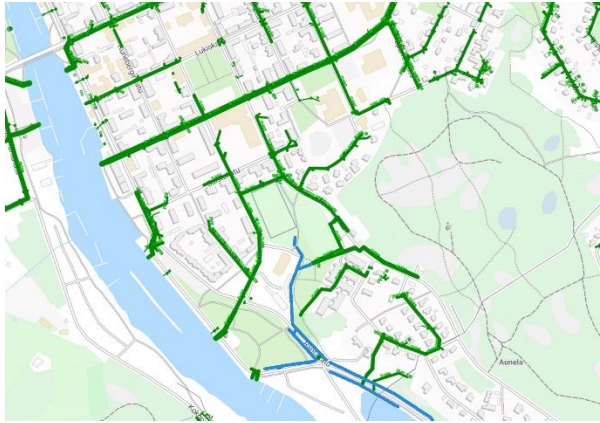
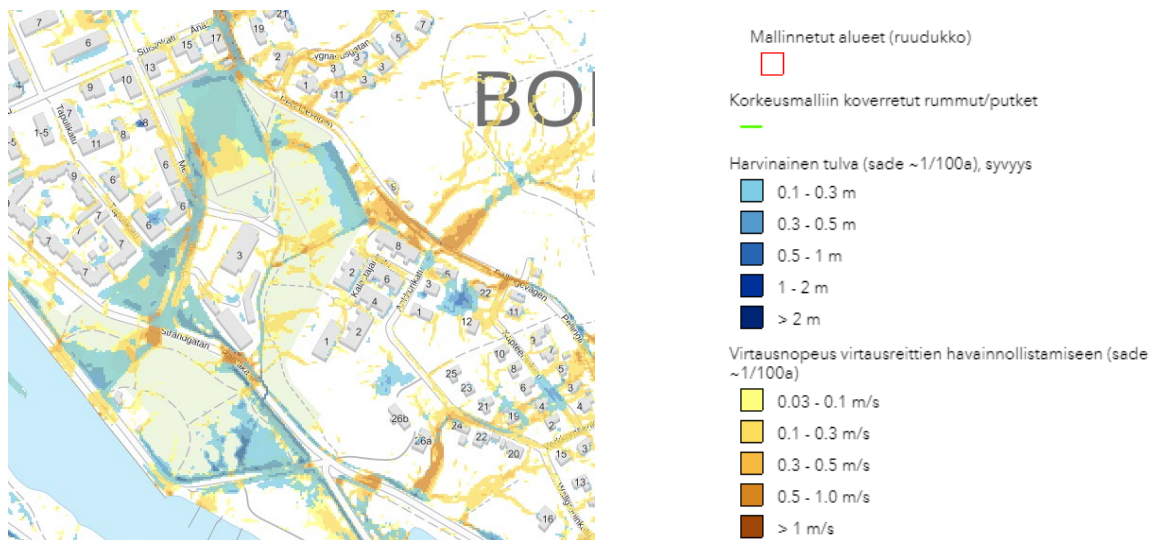


Bild: Dagvattenavlopp och öppna diken

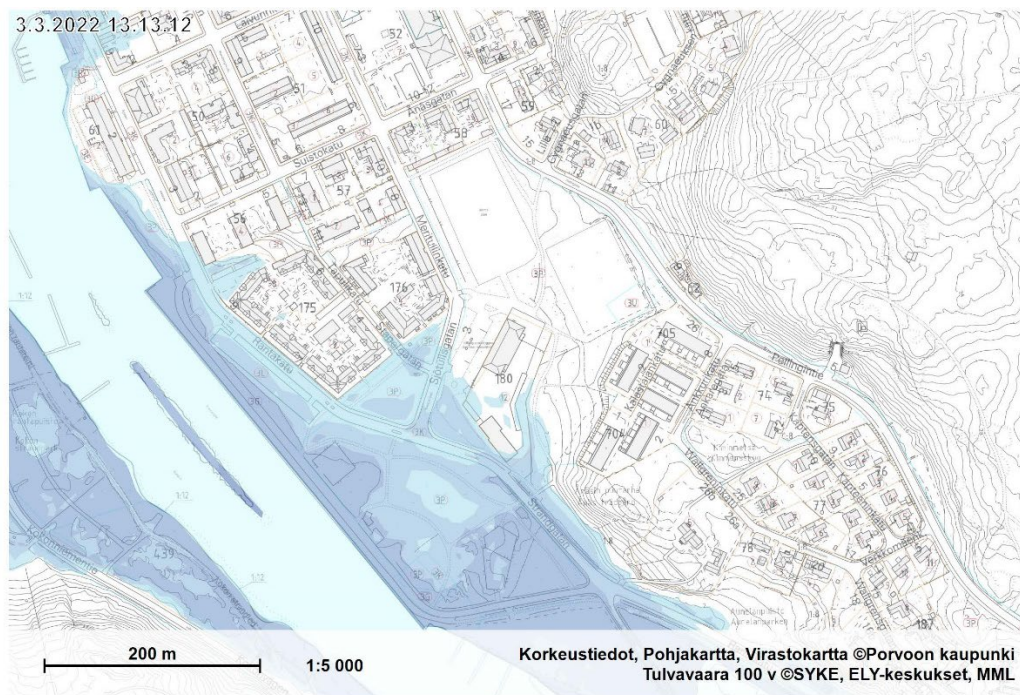
På de preliminära kartorna över pluviala översvämningar har man använt observationerna av den ovanliga pluviala översvämning orsakad av ösregn som upprepats cirka en gång per hundra år. Man bör observera att regnmängderna förväntas öka cirka 10 procent fram till slutet av detta århundrade på grund av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



Preliminär karta över pluviala översvämningar. Syke ver04.12.2018

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

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



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

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

3.2.11 Dagvattenutredning

För området har utarbetats en dagvattenutredning som granskar förändringen i markanvändningen (Utredning 4). I dagvattenutredningen har man utrett principer för hur dagvattenhanteringen kan genomföras i området. Utgångspunkten är dagvattens kvalitativa hantering.

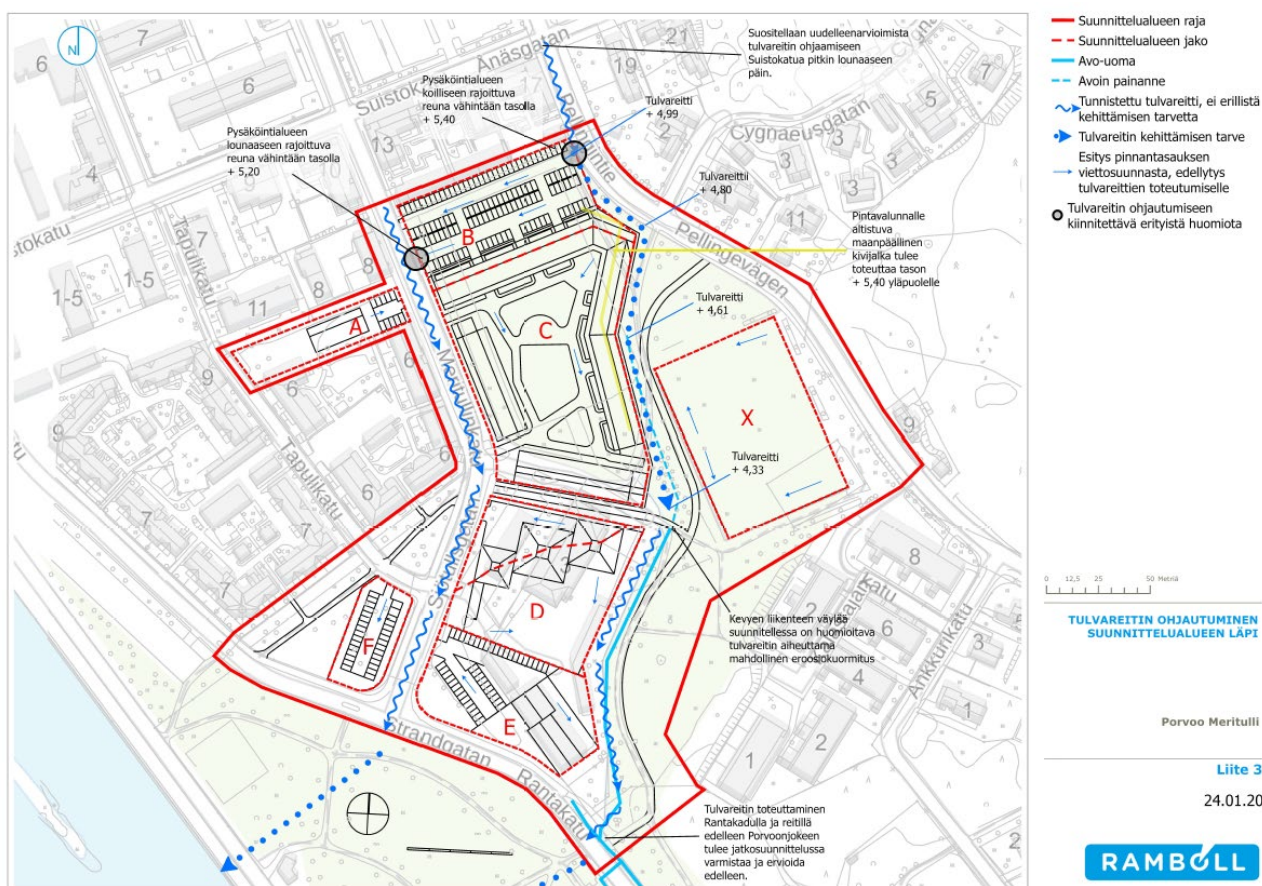
Centraliserad infiltrering av dagvatten vid fastigheter har inte rekommenderats i utredningen. Lokala förhållanden (markgrunden och grundvattenytans nivå) gör det inte möjligt att basera dagvattenhanteringen på centraliserad infiltrering av dagvatten i området. Förhållandena för infiltrering av dagvatten kan främjas decentraliserat med fastighetsspecifika lösningar. Dagvatten som infiltreras i marken spelar en viktig roll i att upprätthålla grönområdenas och

växtunderlagens vattenbalans. Man strävar efter att bevara den naturliga vattenbalansen och upprätthålla styrningen av ytavrinningsvatten från ogenomträngliga områden till sänkor eller växunderlag i grönområden bredvid dem.

Dagvattens kvalitativa hantering förutsätts på kvartersområdenas parkeringsplatser och i övriga delar av kvarteret där trafik förekommer. I dessa områden krävs också att dagvatten fördröjs.

I utredningen passerar översvämningssrutterna detaljplaneändringens områden längs gatu- och grönområden. Söder om planområdet går översvämningssrutterna över Strandgatan mot avrinningsvattendraget.

I exceptionella översvämningssituationer kan avrinningsområdet ovanför planområdet bli mycket större i norr. I en normal situation styr dagvattennätverket området dagvatten längs Alexandersgatan och Skepparegatan mot Borgå å. Dagvatten som uppstår vid exceptionellt kraftiga regn kan ledas mot planområdet via en yttlig översvämningssrutt som går söderut från korsningen Ånäsgränd–Pellingevägen och till den nuvarande bollplanen som blir under nybygget. I detaljplanen ska man beakta den nya översvämningssrutten som går från Pellingevägen till Sjötullsstråket. Översvämningssrutten passerar kvartersområdena som byggs på östra sidan via parkområdet. Parkeringsområdena och byggnader som gränsar till översvämningssrutten ska byggas tillräckligt högt uppe.



Styrningen och styrningsbehovet av dagvatten i planområdet har anvisats med en blå linje.

3.2.12 Tekniskt underhåll

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

3.2.13 Tjänster

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

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringsavdelningens åtgärdsplan för år 2025. Enlig stadens markpolitiska program är målet att säkerställa en tillräcklig tomtproduktion.

4.2 Deltagande och samarbete

Deltagandet har skett enligt programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1). I planen framgår information om delaktiga, deltagande och kommunikation samt myndighetssamarbete.

4.2.1 Intressenter

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

4.2.2 Anhängiggörande och övriga beslut

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

Stadsfullmäktige beslutade 15.11.2023 i samband med budgeten för 2024 om en investeringsplan för de kommande åren i vilken man har antecknat byggandet av Sjötullens daghem under 2029–2031. Med hjälp av Sjötullens daghem som består av 10 grupper och som byggs till centrumområdet skulle man få det antal nya daghemsplatser i centrumområdet som föreslås i behovsutredningen

4.2.3 Förfaranden för deltagande och växelverkan

Planutkastet har varit framlagda för påseende i enlighet med 30 § i markanvändnings- och byggförordningen 7.12–23.12.2022 och 2.1–20.1.2023 och 24.4–30.5.2024 på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, samt i stadens internettjänst www.porvoo.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning/ DP 527 Sjötullen-Ånäs. Man bad om utlåtanden om utkastet från NTM-centralen, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå vatten, Borgå Energi samt Borgå hälsoskydd.

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

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

4.2.4 Myndighetssamarbete

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

4.3 Målen för detaljplanen

4.3.1.1 Kommunens målsättningar



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

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

När det gäller TJÄNSTER är målet att hitta en lämplig byggnadsplats för ett nytt daghem. Placeringen av idrottsplaner på området undersöks i samband med planläggningsarbetet. Målet är att placera en spelplan som är öppen för alla på planeringsområdet och konstruktioner för

närrekreation. I samband med planeringsarbetet undersöks hur man kan utveckla smidiga gång- och cykelvägar på området och i närmiljön.

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

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

När det gäller STADSBILDEN, GRÖNSKAN OCH LANDSKAPET är planeringens mål att grönmiljön blir högkvalitativ, hållbar och intresseväckande. Trivsamma och grönskande gårdar samt det offentliga stadsrummet har en nyckelposition i helheten. Målet är att området ska ha mångsidigt växtbestånd och många högväxta träd. I planarbetet undersöks naturlig hantering av dagvatten så att lösningarna bidrar till en kvalitativ grönmiljö. Målet är att minska belastningen som leder till vattendrag via dagvattnet. Kvaliteten på grönbyggandet styrs med grönkoefficientverktyget och byggnadssättsbestämmelserna.

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

Den arkitektoniska kvaliteten styrs av byggnadssättsbestämmelserna.

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

4.3.1.2 Målsättningar som härrör från planeringsläget

I delgeneralplanen för de centrala områdena har det anvisats boende, ett kvarter för allmänt byggande och ett område för närrekreation i ådalens strandflata. Sjötullsgatan går genom Ånäs område. Den aktuella bostadsgatan är en tomtgata i änden av ett rutplansnät, som kopplar Strandgatan till centrum. Enligt generalplanen når bostadskvarteren (A) Sjötullsgatan och Strandgatan. I slutet av kvartersområdena i generalplanen finns ett kvarter för allmänna byggnader (PY), där Ånashallens depå har legat. Ånäs område för närrekreation (VL) är ett

cirka 70–100 meter brett och 350 meter långt grönområde mellan Strandgatan och Pellingevägen. Det sträcker sig in bland bebyggelse och fungerar som en grön förbindelse mellan grönområdet i Borgå ås strandzon (VL) och Jonasbackens skog (VL-2). I generalplanen finns ingen markerad friluftsled som skulle gå genom området för närrekreation och förena friluftsstigarna i Jonasbackens skog med strandstråket, eftersom backens sluttning är väldigt brant. Området är en landskapsmässigt viktig kant på grund av värdena för Borgå ådal, dess avgränsande åsar och närmiljöns byggda miljö.

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

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

Spelplanerna är viktiga för skolor och fritidsbruk. Som en följd av att spelplanutrymmet minskar kan närområdena få behov av att utveckla idrotts- och fritidsaktiviteter till exempel i strandparken och på Jonasbacken. Gällande större planer finns det ersättningsplaner och möjligheter till att bygga nya planer i Kokons idrottsområde.

4.3.1.3 Mål som preciserats under beredningsarbetet

Under beredningen av planförslaget har man avstått från att flytta Biskopsgatan 15 till området.

Boendets mångsidighet i området förstärks med planbestämmelser.

4.4 Planeringsfasens behandlingar och beslut

4.4.1 Åsikter om planförslaget och hur de beaktas – alternativ 1 och 2

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

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

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

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

4.4.2 Preliminära utlåtanden om planutkastet om alternativ 1 och 2

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

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

Östra Nylands räddningsverk lämnade en kommentar angående beaktande av räddningsfordonens krav.

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

Borgå Elnät lyfte fram behovet av en parktransformator.

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

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

4.4.3 Åsikter om planförslaget och hur de beaktas – alternativ 3–5

Sex åsikter om de nya planutkasten lämnades in. I åsikterna togs upp att utkasten inte tillräckligt beaktar invånarnas synpunkter, Borgå ådals nationellt värdefulla kulturmiljö eller grannarnas vyer. Att Ånëshallen ska rivas ansågs beklagligt. Dessutom önskades att det inte skulle byggas något alls i området. Byggandet ansågs äventyra de befintliga byggnadernas grundläggningar och minska områdets trivsamhet.

Alternativet 3 ansågs vara det bästa alternativet även om en del av respondenterna önskade en lägre och luftigare struktur. Daghemmet önskades mest att byggas på den befintliga Ånëshallens plats. Det önskades också att det skulle ordnas hobbylokaler i daghemsbyggnaden.

Gatunätverkets tillräcklighet och den ökade trafik som daghemmet för med sig väckte mest oro. Respondenterna önskade att daghemmet skulle kunna nås med kollektivtrafiken. Dessutom önskades att daghemmet skulle kunna vara mindre eller byggas någon annanstans.

Det önskades att den befintliga gräsplanen och trädbeståndet skulle bevaras. Respondenterna önskade också att gräsplanen inte skulle ersättas med en konstgräsplan. Planer ansågs vara viktiga för både invånare, hobbyutövare och skolor, men också stadsdjur. I området önskades fler motionsmöjligheter.

Strukturell parkering föreslogs att genomföras som strukturell parkering under boendekvarteren. De föreslagna parkeringsmöjligheterna ansågs inte vara bra.

I åsikterna betonades förhandsutredningarnas natur och att miljöriskerna skulle beaktas bättre än vanligt på grund av områdets industriella historia. Att beakta miljöriskerna och områdets eventuellt negativa rykte som en del av planprocessen ansågs vara en viktig del av det fortsatta planarbetet.

På basis av invånarnas åsikter och preliminära utlåtanden har våningsytan och våningsantalen minskats i förslaget. Dessutom har man avstått från planen att bygga på slutningen mot Aunelabacken. Daghemmet har placerats på Änåshallens plats och gräsplanen är reserverad för idrottsplanen. Parkeringen har ordnats tomtspecifikt och i kvartersområdet i LPA-området. LP-området har reserverats för allmän parkering.

En närmare sammanfattning av åsikterna och beaktandet av dem i beredningen av planutkastet beskrivs i beskrivningens fjärde bilaga.

4.4.4 Preliminära utlåtanden om planutkastet om alternativ 3–5

Fem preliminära utlåtanden om de nya planutkasten lämnades in. I NTM-centralens utlåtande styrdes den fortsatta beredningen av planen bl.a. gällande bullerutredningen, dagvattenutredningen och miljökonsekvenserna.

Borgå museum ansåg alternativet 3 som bäst med tanke på kulturmiljön. Både NTM-centralen och Borgå museum ansåg att den strukturella parkeringen i alternativ 5 är misslyckad.

Östra Nylands räddningsverk lämnade en kommentar angående beaktande av räddningsfordonens krav.

Miljöhälsovården påminde om radonsäkert byggande.

På basis av kommentarerna har det utarbetats utredningar och beskrivningar. Kommentarna gällande bl.a. buller, dagvatten och räddningsscheman har beaktats i planförslaget.

4.5 Detaljpanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem – utkastsskede

Det fanns fem olika detaljplaneutkast som var framlagda för påseende i två olika skeden. I detaljplaneutkasten varierade bostadsbyggandet mellan 12 100 och 21 400 m²-vy. För daghemmet hade det reserverats 3 000 m²-vy i alla alternativ. Våningsantalen för bostadsbyggandet varierade mellan II-VI(3/4). I alternativen 1, 2 och 3 hade spelplanen placerats på Änåshallens nuvarande plats och daghemmet på den nuvarande gräsplanens plats längs Pellingevägen. I alternativen 4 och 5 hade daghemmet placerats på Änåshallens plats

och spelplanen på gräsplanens plats. I alternativen 4 och 5 förutsatte ett effektivare kompletteringsbyggande strukturell parkering, som hade placerats i en parkeringsanläggning under spelplanen i alternativ 4 och i ett parkeringshus längs Pellingevägens krök i alternativ 5.

Konsekvenserna av de olika alternativen utvärderades och jämfördes i utkastskedet för samhällsstrukturens, stadsbildens, den ekologiska hållbarhetens, naturmiljöns, landskapets, trafikens, de sociala konsekvensernas, motionsmöjligheternas och de ekonomiska konsekvensernas del. Dessutom utvärderades detaljplaneutkastens förhållande till generalplanen och de nationella målen för områdenas markanvändning. Alternativen och bedömningen av konsekvenser relaterade till dem har beskrivits närmare i beskrivningen från utkastskedet.

På basis av den insamlade responsen och bedömningen av konsekvenser har man framskridit från utkastskedet till ett förslag. I förslaget finns det bostadsbyggnader i två olika kvarter. Gräsplanen bevaras som idrottsområde och daghemmet placeras på Ånäshallens, som ska rivas, plats.



Utkastalternativ 1 till vänster och alternativ 2 högst upp till höger.



Utkastalternativen 3, 4 och 5 ovan.



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

4.5.1 Anmärkningar i förslagsskedet och beaktande av dessa

Detaljplanens ändringsförslag har enligt § MRA 27 funnits officiellt till påseende ____–____.2024.

4.5.2 Officiella utlåtanden och beaktande av dessa

Delaktiga myndigheter ____ Sammanfattning av utlåtandena med sina svar finns som bilaga ____ i denna utredning.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplanens område omfattar cirka 5,3 ha. I området finns en del av ett kvartersområde för flervåningshus, ett kvartersområde för bostadsbyggnader, ett kvartersområde för offentliga

byggnader, ett kvartersområde för bilplatser, ett allmänt parkeringsområde, gatuområden, parker samt ett kvartersområde för idrotts- och rekreationstjänster.

I området har man anvisat sammanlagt 11 400 m²-vy för boende, 150 m²-vy för affärslokaler, 310 m²-vy för ekonomibyggnader, 1 010 m²-vy för gemensamma utrymmen och förvaringsrum och 3 000 m²-vy för allmänna byggnader.

I området VP-1 har det anvisats en depåbyggnad vars våningsyta är 600 m²-vy.

Sammanlagt har det anvisats 15 870 m²-vy (+600 depåbyggnad) för byggandet av detaljplaneändringens område.

På tomt 8 i kvarter 57 finns 900 m²-vy byggnadsrätt för boende och 150 m²-vy för gemensamma utrymmen och förvaringsrum. Den planenliga effektiviteten blir ungefär $e = 0,8$.

Effektiviteten på tomterna 9–13 i kvarter 58 blir ungefär $e = 1,2$. När man förutom delen av kvartersområdet avsett för boende också räknar med LPA-parkeringsområdet som betjänar nya tomter blir effektiviteten ungefär $e = 0,90$.

I parkområdet VP-1 finns en befintlig depåbyggnad. Byggnaden har anvisats en våningsyta på 600 m²-vy. Byggnaden får användas till sådan depåverksamhet som inte stör omgivningen, såsom förvaring av park- eller idrottstjänsternas maskiner samt som sociala utrymmen eller som idrottstjänsternas servicebyggnad. Då skulle man kunna placera t.ex. offentliga toaletter i byggnaden. Det är ändå meningen att det inte byggs någon ny byggnad på dess plats i slutet av dess livscykel. Den befintliga byggnaden ligger i ett område med risk för översvämningar.

Tidigare har man i detaljplaner kunnat tillåta byggandet av gemensamma utrymmen och hjälputrymmen utöver byggnadsrätten 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 +m50 +yht.280 och t80. 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 +yht400 beskriver mängden byggrätt för boendets hjälputrymmen, såsom gemensamma utrymmen eller förrådsutrymmen. Även trappuppgångarna kan räknas med i de gemensamma utrymmena. Beteckningen t80 anvisar ekonomibyggnadens våningsyta. 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.

Planlösningen erbjuder möjligheter att bygga 11 400 m²-vy nya bostäder, vilket motsvarar cirka 200–290 invånare. I affärslokalerna på gatuplanen torde placeras 3–10 arbetsplatser.

5.1.2 Tjänster

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

Med detaljplanen placeras minst 3 150 m² vy affärs- och servicelokaler i området. Daghemmets andel är 3 000 m² vy. Affärs- och servicelokalerna kan placeras i byggnadernas första våning samt i byggnaden som ska flyttas till området. Förutom affärslokaler ska man också placera gemensamma lokaler i minst 1,5 procent av våningsytan i kvartersområdet för bostadshus (A).

5.1.2.1 Bollplanen

Bollplanen har placerats på den nuvarande gräsplanens plats. Planens maximistorlek är 82 x 65 meter. I samband med den är det möjligt att placera utegymutrustning som ökar möjligheter för utomhusaktiviteter. Det är möjligt att bevara den år 2008 byggda depåhallen i idrottssektorns bruk. Byggnaden ligger dock på en översvämningsbenägen plats och ingen ny byggnad borde byggas på platsen, om den existerande byggnaden rivs.

5.1.3 Parkering

Utgångspunkten är en lösning som grundar sig på parkering i marknivå. Det är inte effektivt med tanke på markanvändning och gör att ett stort område blir täckt av parkeringsplatser. Man har dock strävat efter att minska olägenheter som parkeringen medför genom planterings- och inhägnadsbestämmelser, bestämmelser som styr planteringarnas kvalitet samt bestämmelser gällande dagvattenhantering. Centraliseringen av parkeringen frigör kvartersgården till ett bilfritt utomhusområde där mångsidiga gårdsaktiviteter och hållbart grönbyggande är möjliga.

Tillräckligt med platser för cykelparkering kan ordnas i gatunivå. Dessutom kan det ordnas platser för kortvarig cykelparkering på gårdarna. Cykelförvaringsutrymmet ska ha en direkt gång från gatan och också från trappuppgången. På så sätt möjliggör utrymmet väl kraven som tillgänglighet och bevaring av rörelsehjälpmedel ställer på utrymmet.

Parkeringsnormerna som gäller i detaljplaneområdet:

- Boende och seniorboende 1 bp/110 m²-vy eller 0,7 bp/lägenhet
- Service- och specialboende 1 bp/200 m²-vy
- Affärslokaler 1 bp/160 m²-vy.
- Daghemsvksamhet 1 bp/180 m²-vy. Därutöver ska daghemmet få 10 platser för anslutningstrafik, varav minst två ska vara tillgängliga.

Normerna tar hänsyn till läget i centrum och god tillgänglighet till tjänsterna. Parkeringsbehovet för boendet baseras enbart på normer gällande våningsyta och inte alls på bostadsspecifika krav. Normerna har tillämpats brett i detaljplanerna under de senaste tiderna, t.ex. på Västra åstranden. Områdets läge är mycket centralt och tjänsterna är ganska lättillgängliga. Därmed kan man motiverat anta att det söker sig även billösa hushåll till planområdet.

Parkeringsnormer för cykelplatser:

– boende: 1 cp/30 m² vy.

Cykelplatserna reserverade för personalen i YL-kvartersområdet ska ha tak och vara utrustade med laddmöjlighet. I närheten av daghemmets ingång ska man reservera utrymme för angöringstrafik med cykel.

I cykelförråden ska finnas brandsäkra laddningsskåp för elcyklarnas batterier.

Parkeringsplatserna för cyklar ska vara lättillgängliga. 70 procent av platserna ska placeras inomhus. Platserna utomhus ska vara ramlåsbära.

I byggnaderna ska finnas ett separat utrymme för hjälpmedel om det inte reserveras ett separat utrymme för dessa i cykelförrådet. Utrymmet ska vara lämpligt för förvaring av elmopeder och rollatorer som används utomhus.

Lägenheternas parkeringsplatser för cyklar ska vara lättillgängliga i daglig användning.

Utrymmen ska placeras på bottenvåningen i en bostadsbyggnad i direkt anslutning till bostäderna, och utrustas med en tröskelfri bred utgång direkt till cykelområdet. Om inget separat utrymme för rörelsehjälpmedel byggs ska förvaringsutrymmet för cyklar även lämpa sig för förvaring av andra rörelsehjälpmedel (nedre). Utrymmena ska utrustas med laddningsskåp för elcyklars eller andra rörelsehjälpmedels batterier eller andra brandsäkerhetslösningar samt med en tvättplats för cyklar.

Ett separat förvaringsutrymme får byggas för rörelsehjälpmedel, såsom elektriska två- och trehjulingar. Utrymmet ska utrustas med eluttag och tvättmöjligheter.

5.2 Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet

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

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

Uppnåendet av kvalitetsmålen styrs med hjälp av byggnadssättsbestämmelserna och grönkoefficienträknaren. Tomternas gröneffektivitet ska uppnå måltalet för Borgås grönkoefficient.

5.2.1.1 Material och grund

Trä har fastslagits som det huvudsakliga stom- och fasadmaterialet för byggnaderna i området. Det är också möjligt att bygga ett betonghus med fasadstruktur i massivträ. Byggande i trä skapar dock mindre koldioxidutsläpp än stommar av blandat material. Dessutom kan man påverka skapandet av ett långvarigt koldioxidlager med byggande i trä.

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

5.3 Områdesreserveringar

Markeringarna av områdesreserveringarna som används i detaljplaneområdet visas på detaljplanekartan.

5.3.1 Kvartersområden

Detaljpanelösningen motsvarar generalplanen. När det gäller boendekvarter kompletterar detaljplanen generalplanen på så sätt att bostadsområdet söder om Sjötullsgatan i delgeneralplanen för de centrala områdena (2004) placeras på sandplanens nuvarande plats. PY i generalplanen – Området för offentlig service och förvaltning – finns på samma plats som i generalplanen. VL (rekreationsområdet) genomförs som en parkförbindelse och ett idrottsområde.

5.3.1.1 Kvartersområdena A och A-16 för bostadshus

I detaljplanen finns tre kvartersområden. Kompletteringsbyggandet i kvarter 57 har markerats med A kvartersområde för bostadshus.

Kompletteringsbyggandet i kvarter 58 har markerats med A-16 kvartersområde för bostadshus. I kvarteret ska finnas gemensamma utrymmen och servicelokaler som betjänar bostadslokaler, samt affärslokaler. På tomterna 9–13 i kvarter 58 får högst 20 procent av den totala våningsytan användas för service- eller specialboende.

Sammanlagt minst 150 m²-vy affärslokaler ska placeras på tomterna 9 och 10 i kvarter 58.

För affärslokaler, t.ex. ett kafé, kan anvisas ett terrassområde i gårdsområdet. I affärslokaler kan också placeras tjänster som kan utnyttja den gemensamma gården.

Det rekommenderas att balkongerna mot Pellingevägen och Sjötullsgatan inglasas. Lägenheterna som ligger på första våningen ska ha en egen terrassgård.

Bostadshusens fasader ska ha trästomme och ytterväggarnas beklädnad ska vara av trä. I kvarter 58 ska beklädnaden på den översta våningen vara enhetlig med takbeläggningsmaterialet.

5.3.1.2 Kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice YL

Daghemmet har placerats i Kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice. Byggnadsrätten för daghemmet är 3 000 m² vy. Förutom detta får man placera en ekonomibyggnad på 150 m²-vy på tomten. Daghemmets parkeringsområde har placerats i södra delen av tomten.

Daghemmet ska byggas i trä. Man ska sträva efter en högklassig och grönskande daghemsgård som stöder barnens kontakt med naturen exempelvis genom odling eller lekar.

Daghemmets gård ska också uppnå minimumkravet för gröneffektivitet enligt grönkoefficientverktyget.

5.3.1.3 Kvartersområdena LPA och LP

Parkeringen gällande tomterna 9–13 i kvarter 58 har placerats i LPA-kvartersområdet. Om parkeringsarrangemang ska man upprätta ett samregleringsavtal mellan tomterna. Om det placeras serviceboende i kvarteret ska parkeringsplatserna som reserveras för det markeras och reserveras för anställda och gäster.

I den södra delen av planeringsområdet, längs Sjötullsgatan har man placerat ett LP-parkeringsområde. Parkeringsområdet är avsett för allmän parkering. Det är inte nödvändigt att bygga den, men den kan användas för t.ex. de närliggande rekreationsområdenas och bollplanens behov.

Parkeringsområden ska ha en vattengenomsläpplig struktur som infiltrerar dagvatten, och vattnet ska ledas till planteringarna. Målet är att parkeringsområdena är grönskande.

Övriga områden

5.3.2 Trafiknät

Området förlitar sig på det befintliga gatunätet och inga nya gatuförbindelser behövs.

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

I planen ingår en del av den redan byggda Sjötullsgatan och Pellingevägen. Längs Pellingevägen har man skapat ett nytt stadstorg. Torget är avsett för vistelse och planteringar. Via det kan man ta sig till bostadsbyggnaderna samt deras affärs-/servicelokaler. På torget kan placeras allmänna parkeringsplatser för cyklar.

Sjötullsgatan har gjorts något bredare i den södra änden för att genomföra de nya gatuarrangemangen.

5.3.3 Rekreatiomsområden och friluftsled

Områdena kantas av en Park (VP). Området för idrotts- och rekreationstjänster (VU) ska finnas längs Pellingevägen på den nuvarande gräsplanens plats.

Via parken som går genom området finns en förbindelse från Strandgatan till Pellingevägen, varifrån man kan fortsätta via Lilla Cygnaeusgatan till simhallen och Jonasbacken.

Jonasbacken är väldigt brant i riktning mot planeringsområdet, men man skulle kunna bygga en friluftsled över den skogbevuxna åkern. Vid södra kanten av parken finns ett dike, som kan bearbetas för att bättre passa för hantering av dagvatten.

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

Längs Sjötullsstråket ska placeras en översvämningssrutt.

5.3.4 Servitut

I LPA-området mellan Sjötullsgatan och Pellingevägen finns ett servitut för vattenförsörjningens nätverk.

5.3.5 Tomtindelning

Detaljplaneändringen omfattar en bindande tomtindelning som godkänns i samband med detaljplanen.

5.3.6 Detaljplanebestämmelser som främjar hållbar utveckling

Vid avlägsnande av dräneringsdikesvattnet ska man sträva efter att låta detta ske naturligt.

I betongstrukturerna förutsätts användning av koldioxidsnål betong.

Huvudmaterialet i byggnaderna i området ska vara trä. Byggnadernas fasadmaterial ska vara trä och fasadkonstruktionernas material massivträ.

Bostäderna ska skyddas från överhettning med hjälp av balkongzoner eller markiser.

Borgås grönkoefficient-verktyg och naturräknare ska användas i området.

5.4 Konsekvenser av planen

Planläggningens mest centrala konsekvenser bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i

planläggningsprocessen. Planutkastalternativens konsekvenser har bedömts under punkt 4.5 i utkastskedets beskrivning. I detta kapitel utvärderas planförslagets konsekvenser.

5.4.1 Konsekvenser i stadsbilden och landskapet

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

Den öppna stadsbilden förändras vid sandplanen. I kvarteret byggs nya bostadsbyggnader som är IIIu3–IV våningar höga samt ett parkeringsområde. Det huvudsakliga fasadmaterialet är trä och den högsta våningen är en vindsvåning.

Daghemmet som placeras på Änåshallens plats i kvarter 180 bildar ett nytt landskapsrum för stadsstrukturen sett från Strandgatan och Sjötullsgatan. Daghemmet placeras i en omgivning som till stor del redan har byggts, där rivningen av Änåshalen och byggandet av det nya daghemmet orsakar den största ändringen.

Grönområdet på Aunelabackens sida fortsätter enhetligt från stranden till Jonasbacken.



Lamellhuset i kvarteret 58 i bakgrunden från Sjötullsstråkets sida. I förgrunden syns bollplanen och den röda daghemsbyggnaden. Visualiseringen presenterar en möjlighet för hur kvarteret kan se ut.

Visualisering Lumart.



Vy från västra åstranden ur fågelperspektiv anpassad till stadsmodellen. De nya byggnaderna syns gula. Jonasbacken i bakgrunden.

I kvarteret 57 är nybyggnaden IIIu3/4 våningar hög. Byggnaden som placeras mitt i kvarteret avviker inte avsevärt från grannarna. Byggnaden som ligger på en smal tomt kompletterar stadsstrukturen och syns bara lite i sin omgivning.

Hushöjden runt planeringsområdet är varierande. De lägsta husen är småhus på Jonasbacken och radhus på Aunelabacken, som ligger på en sluttning högre än planeringsområdet. I kvarteren söder om Sjötullsgatan är höghusen II–IV våningar höga.

Enligt skuggeffektsanalysen är skuggeffekten som riktas mot områdets grannar på Jonasbackens sida som störst under vårvällar. Även de redan befintliga byggnaderna orsakar skugga. Under sommarmånaderna uppstår ingen skuggeffekt som når grannarna. Skuggeffektanalysen finns i bilaga 5 i beskrivningen.

Parkeringen som ska byggas i området har centraliserats i ett parkeringsområde i kvarter 58. Tomt 8 i kvarter 57 har ett eget parkeringsområde. Parkeringsområdena är element som försämrar stads- och landskapsbilden. Man har strävat efter att minska parkeringens landskapsmässiga effekter i planområdet med hjälp av planterade områden.

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



Ovan en plan som anpassats till stadsmodellen och nedan en Google Street View-bild från samma plats på Strandgatan mot Sjötullsgatan. I slutet av gatan syns lägre, radhusliknande bostäder och till höger det nya daghemmet.

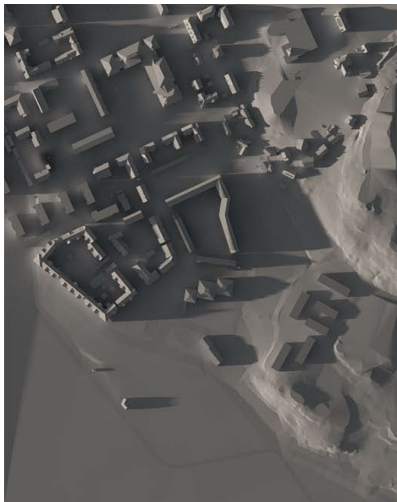




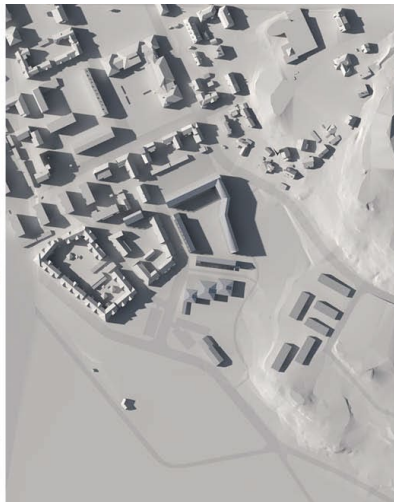
Planer som anpassats till stadsmodellen.
Högst upp till höger Fredsgatan, söderut.
Det nya kvarteret fortsätter längs
Fredsgatan samtidigt som Pellingevägen
svänger av åt sydost. Längst borta finns en
park och en bollplan, Aunelabacken i
bakgrunden.

Nedan till vänster ett foto från Sjötullsgatan.
Byggnaderna avgränsar gaturummet.
Längst borta syns lägre byggnader samt en
del av daghemmet.

Foton Google Street View.



Maaliskuu klo 18 / Mars kl. 18



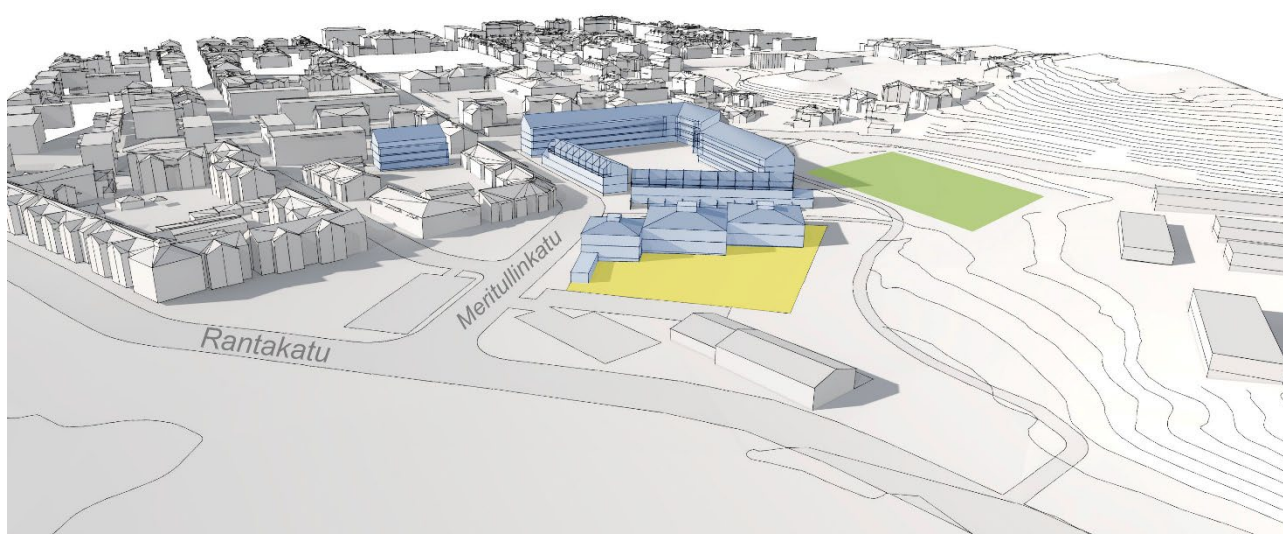
Kesäkuu klo 18 / Juni kl. 18

Utdrag ur
skuggeffektanalysen.
Bilaga 5



Visionsskiss, Sjötullsgatan, norrut. Längs gatan placeras lägre hus, som kan vara t.ex. kopplade småhus (s.k. townhouse) eller radhus. De nedersta våningarna ska ha träbeklädnad och den översta våningen ska vara av samma material som taket. Visualisering Lumart.

I bilden nedan en massmodell om det planerade kvarteret. Daghemmets gård har markerats med gult, bollplanen med grönt och nya byggnader med blått.



5.4.2 Konsekvenser för ekologisk hållbarhet och klimatet

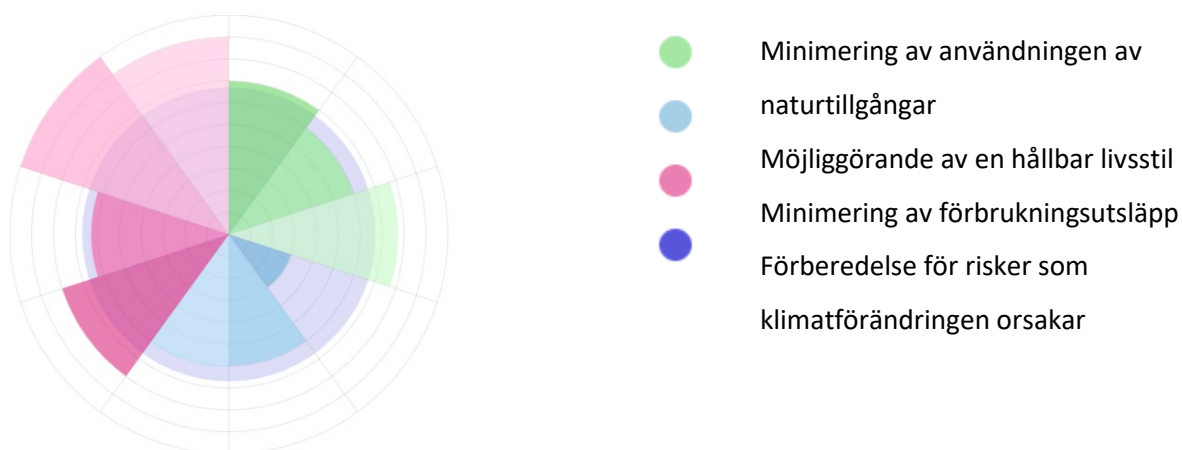
Borgå stads miljöprogram betonar klimatemat. Målet med detaljplanen är att utsläppen ska vara små och att utsläppen av växthusgaser ska minska. Med tanke på växthusgasutsläpp orsakas de största utsläppen under byggnadernas livscykel i byggskedet. Under användningen av byggnaderna orsakas de största utsläppen av deras uppvärmning, elförbrukning samt trafiken som invånarna orsakar. Byggandet rör inte skogen och läget i den befintliga stadsstrukturen är gynnsamt med tanke på koldioxidutsläpp som produceras vid byggandet av

stadsinfrastruktur, eftersom nytt infrastrukturbygge endast behövs i liten grad.

Grundläggningsomständigheterna är rimliga. Planen gör det möjligt att utnyttja depåbyggnaden.

Detaljplanens klimatomständigheter bedömdes med verktyget KILVA (bedömning av planens klimatomständigheter) i miljöförvaltningens webbtjänst. Planen kompletterar och utvecklar den befintliga samhällsstrukturen. Enligt verktyget KILVA finns det stora möjligheter att påverka en klimatomständbar lösning genom planval när produktionspotentialen för förnybar energi, energieffektiviteten, infrastrukturens och den tekniska försörjningens resurseffektivitet och identifieringen av klimatomständigheter beaktas i området. Svagheten i planlösningen är minskat behov av mobilitet.

Betoningen av planens klimatomständigheter enligt klimatverktyget KILVA.



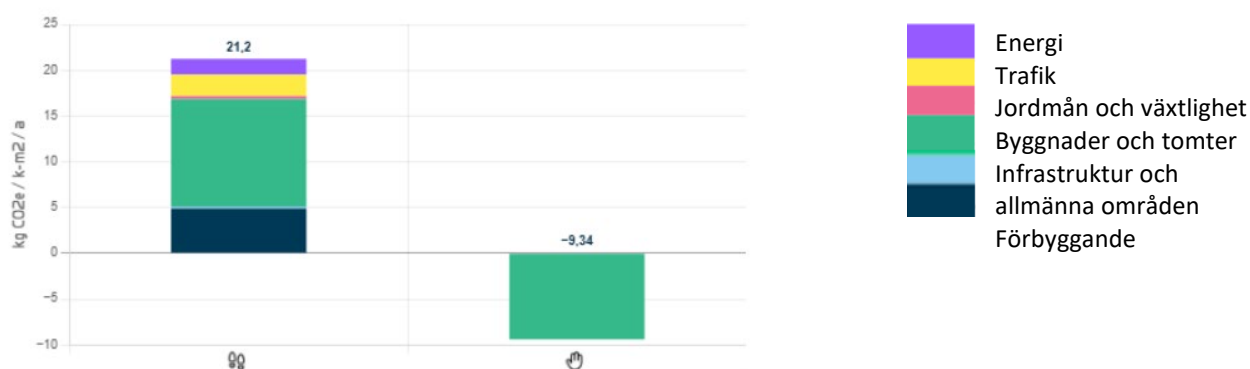
Detaljplaneförslagets klimatomständigheter har utvärderats och illustrerats med Sitowises Planect-program, som är ett geodatabaserat verktyg för kalkylmässig utvärdering av planers klimatomständigheter.

Planlösningens koldioxidavtryck (klimatomständigheter) är under en granskningsperiod på 50 år ungefär 21,2 och koldioxidhandavtrycket (klimatomständigheter) ungefär 9,3 kg CO₂e/m² vy/år. Byggnaderna och tomterna är den största enskilda utsläppskällan. Resultaten berättar om hur koldioxidutsläppen i området förändras i och med att projektet som föreslås i planen genomförs. I kalkylen antas byggnaderna som ska rivas minska trafiken och energiförbrukningen i området i och med att de tas ur bruk.

För tillfället finns det ingen klar jämförelsepunkt med hjälp av vilken planens helhetseffekter skulle kunna ställas i relation med andra projekt som är typiska för denna typ av läge. Det kan dock uppskattas att planområdets läge i ett redan byggt område med redan existerande infrastruktur minskar projektets utsläpp. Området kan lätt nås genom gång- och cykeltrafik. När

det gäller kollektivtrafiken betjänar trafiken mot skärgården även detta område.

Kollektivtrafikens knutpunkt i Borgå är torget på ungefär 800 meters avstånd. Projektets miljökonsekvenser skulle kunna minskas först och främst med koldioxidsnåla byggmaterial.



Sammanfattning av resultat

Planförslagets koldioxidavtryck räknat med räkningsverktyget Planect i förhållande till våningsytan, om byggande i trä och energiklass A förutsätts. Bredvid koldioxidavtrycket visas hur byggande i trä påverkar koldioxidhandavtrycket. Siffran är negativ, eftersom byggande i trä minskar koldioxidutsläppen.

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

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

En tredjedel av Borgåbornas utsläpp bildas av trafiken. Även vid korta resor tar man ofta till bilen. Stadens strategiska mål är att minska utsläpp och främja hållbara färdssätt.

Kompletteringsbyggande vid tjänster och kollektivtrafikanslutningar minskar utsläpp från privatbilar, och nya invånare förbättrar förutsättningarna för kollektivtrafiken. Läget invid stadens centrum gör det möjligt att nå tjänsterna genom gång- och cykeltrafik. För att främja cykeltrafiken har man fäst uppmärksamhet vid cykelplatsernas tillgänglighet samt kvalitet och stöttandet av cykelpendling. I detaljplanens minsta mängd för bilplatser har man dock inte

beaktat ekoeffektivitetsmålen, utan parkeringen följer de andra centrumområdenas dimensionering.

För klimatpåverkans del är trafikökningen som det stora daghemmet kommer att producera betydande och lösningen stöder inte koldioxidsnålhet eller stadsstrategins mål för hållbara färdssätt enligt planens mål. De stora centraliserade enheterna är inte längre närtjänster, vars användning skulle kunna baseras i tillgänglighet med lätt trafik. En betydande mängd av nya stora daghems anslutningstrafik består av biltrafik. Förutom utsläpp och buller som trafiken producerar kan även trafikstockning försvaga trafiksäkerheten, om inte verksamheten och precisare trafikarrangemang planeras noggrant så att det lämpar sig för platsen. Omfattande parkeringsområden är problematiska landskapsmässigt och för grönstrukturens fortgång. I planen strävar man efter att minska trafikens skadliga klimatpåverkan genom att strama åt dimensioneringen av daghemmets parkering. Dessutom bygger man bra anslutningar för gång- och cykeltrafik i området och ingången ska vara lättillgänglig även med cykel. Det vore önskvärt att betydande tjänster även i framtiden skulle vara tillgängliga med kollektivtrafik. Kollektivtrafikens servicenivå kan dock inte bestämmas med detaljplanen. Det är möjligt att utveckla servicenivån för Pellingevägens kollektivtrafik utan att Sjötullens detaljplan hindrar det. Om daghemmet placeras på Ånashallens plats kan det i någon mån öka utsläppen från bygget, eftersom gårdsbygget kan förutsätta höjningar och stabilisering samt en omsorgsfullare sanering av områdets smutsighet och förorening. I det nuvarande systemet med ett mer decentraliserat utbud av daghem har det inte alltid varit möjligt att erbjuda familjer daghemsplats i den närmaste servicepunkten.

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

En betydande del av den byggda miljöns koldioxidutsläpp skapas under användningen, varför man kommer att kräva bästa möjliga energieffektivitetsklassificering för byggnaderna. Källare

får inte byggas i byggnaderna, vilket minskar behovet av koldioxidintensiva betonglösningar. Markbaserade parkeringslösningar minskar betongförbrukningen. Nackdelen är att parkeringen då använder en betydande del av områdets landareal. Man strävar efter att minska parkeringsområdenas skadeverkningar med bestämmelser om dagvattenhantering och vegetationszoner.

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

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

Med tanke på klimatförändringen gynnar planutkastalternativet mer koldioxidsnåla byggnadslösningar än vad som är sedvanligt, ökar bostadsantalet i ett stadsområde som nås av kollektiv- samt gång- och cykeltrafik, utnyttjar den befintliga infrastrukturen, samt styr mot användningen av cirkulära ekonomilösningar och förnybara energiformer.

5.4.3 Konsekvenser för naturmiljön

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

För stadsmiljöns del har området exempelvis inte en särskilt rik växtlighet. Den nuvarande nivån kan upprätthållas och förbättras med anläggning av högklassiga grönområden.

I området finns för närvarande inga betydande naturvärden. Området ligger redan på en mark som avsetts för samhällsbyggande och byggandet av det orsakar inget bortfall av skog eller natur på den aktuella platsen. Genom att styra anläggningen av grönområden kan man öka växlighetens kvantitet och kvalitet i gårds- och parkområden samt i mindre utsträckning jordmånens koldioxidlager. Byggandets konsekvenser för naturmiljön är ringa i

planeringsområdet. Det ökande invånarantalet kommer att i viss mån öka slitaget på de närliggande grönområdena.

Vid anpassning till klimatförändringen är det viktigt att beakta översvämningensrisken och översvämningshanteringen i extrema förhållanden. För att beakta översvämningensriskerna i området har man förutsatt dagvattenhantering på gårdarna, säkerställt att en ny översvämningssrutt genomförs samt förbjudit byggande av källare.

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

5.4.4 Detaljplaneutkastens förhållande till generalplanen och nationella mål för områdenas markanvändning

Generalplanen har beskrivits i punkt 3.2 Planeringssituationen i beskrivningen

Detaljplanen följer principerna i den aktuella generalplanen. Daghemmet som placerats på Ånashallens plats placeras i PY-området i enlighet med generalplanen.

Kvartersområdet som har reserverats för bostadsbygge flyttas i generalplanen från området som har anvisats till bostadsbyggande, den nuvarande Stapelparkens plats, till området mellan de redan byggda kvarteren. Den gamla sandplanens område lämpar sig för bygge bättre än den låglänta parken och bygget i de presenterade lösningarna koncentreras i de redan byggda kvarteren. Landskapsutrymmet förblir enhetligt och det nya bygget har en naturlig plats i kanten av den öppna platsen.

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

Detaljplaneförslaget anpassar sig bra till generalplanens helhet i fråga om såväl grönområdena som kvartersområdena. Grönleden som går tvärs över planområdet från stranden till Pellingevägen är ett centralt tema i detaljplanen. Lösningen iakttar innehållskraven som har ställts för generalplaner i 39 § i MarkByggl/OAL. Lösningen beaktar även kulturmiljöer som är värdefulla på landskapsnivå och värdefulla landskapsområden i utredningar som har utarbetats för den nya generalplanen.

I detaljplaneförslaget har det i enlighet med delgeneralplanen anvisats boende, offentliga tjänster och rekreationsområden i planeringsområdet. Placeringen av områden som är avsedda att bebyggas i detaljplaneutkastet avviker i liten omfattning men motiverat från lösningen i delgeneralplanen. Detaljplaneutkastet handlar om att precisera den markanvändningslösning som anvisas i delgeneralplanen. Detaljplanens planeringsområde gränsar till bostadsområden

och rekreationsområden som har anvisats i delgeneralplanen. Den markanvändning som anvisas i detaljplaneutkastet begränsar inte genomförandet av den gällande delgeneralplanens mål i de omgivande områdena.

Stadsplaneringen i Borgå bereder för tillfället en ny delgeneralplan för de centrala områdena. Dess mål styrs av stadens strategi, enligt vilken det ska skapas möjligheter att bygga nya bostäder för cirka 5 000 nya Borgåbor i Borgå centrumområde och i dess närhet före 2030. Planläggningen som gör Sjötullen tätare och ökar effektiviteten är en dellösning för att nå målen.

Detaljplanen är i linje med de nationella målen för områdenas markanvändning och genomförandet stöds med planlösningen. Det befintliga byggnadsbeståndets dåliga skick och dåliga reparationsbarhet stöder deras beklagliga rivning, men absolut sett har rivning av det gamla byggnadsbeståndet en negativ inverkan på kulturmiljöns värden.

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

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

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

5.4.5 Konsekvenser för trafikförhållanden

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

Trafiken fördelar sig till Pellingevägen och Sjötullsgatan. Mängdmässigt har ökningen ingen betydande konsekvens på belastningen av gatunätet i centrum. I planförslaget placeras

daghemmet på Änashallens plats och fordonstrafiken ökar troligen mest på Strandgatan och Sjötullsgatan.

Längs Pellingevägen går en cykelväg och en trottoar vid planeringsområdets gräns. På Sjötullsgatan finns endast en trottoar på västra sidan av gatan. När området byggs upp undersöker man planeringen av Sjötullsgatans trottoar och cykelväg i samband med gatuplaneringen. I planförslaget har Sjötullsgatan gjorts lite bredare i södra ändan för att möjliggöra utvecklingen av trafikarrangemang.

Behovet av bilparkeringsplatser som områdets markanvändning kräver löses helt inom detaljplaneområdet. LP-området som placerats på Stapelparken är reserverat för allmän parkering, och med det kan man ersätta kantstensplatser vars antal eventuellt minskar i planeringsområdet. Vid den fortsatta planeringen kan man undersöka om det är möjligt att placera korttidsparkering längs Pellingevägen och Sjötullsgatan till exempel för besök i butiker eller daghemmet. Med dessa parkeringsplatser och tillhörande gatuarrangemang kan man dämpa den passerande trafiken och förbättra trafiksäkerheten. Arrangemangen kan orsaka en liten fördröjning i trafikflödet, särskilt på morgonen och eftermiddagen när flest barn lämnas och hämtas på daghemmet.

5.4.6 Sociala konsekvenser

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

I detaljplanen har man identifierat platser som på grund av sitt läge passar för mindre affärs- och servicelokaler i gatunivå i bostadshusen. Tjänster och arbetslokaler i bostadskvarter stöder stadens mål om en attraktiv stadskärna.

Affärs- och arbetslokaler skapar möjligheter för distansarbete, närtjänster och socialt liv. Eventuell användning av daghemmet som boende- eller hobbylokaler på kvällstid främjar verksamhetsmöjligheter och uppkomsten av sociala nätverk.

Planen möjliggör genomförandet av olika typer av bostadsbyggnader, bostäder och förvaltningsformer. Enligt planen ska det byggas gemensamma utrymmen i bostadskvarteren.

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

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

Detaljplaneförslaget minskar spelplansutrymme i området. Under planläggningsarbetet lät man dock göra en utredning om den nya planens storlek. Utrymmeslösningarna för planerna har beskrivits i kapitel 4.5 i avsnittet Bollplanen. Under planläggningsarbetet ordnades växelverkan med skolorna och motionstjänsterna. En sådan plan som har planerats ansågs vara tillräcklig för skolornas behov.

I planförslaget har planen placerats längs Pellingevägen på den nuvarande gräsplanens plats. Planlösningen tar inte ställning till planens ytbeläggning, men planen kan beläggas med konstgräsmatta, vilket betyder att dess användningstider är lämpligare med tanke på skolornas arbetstider än den nuvarande gräsplanens. Skolornas motionsmöjligheter kan stödjas även till exempel med ett utomhusgym som byggs i samband med eller i närheten av planen. Sådana lösningar är även tillgängliga för andra motionerare.

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

5.4.7 Ekonomiska konsekvenser

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

I Sjötullen-Ånäs-området har man uppskattat värdet på DP-tomternas byggnadsrätt vara 300–370 euro/m² vy. Priset påverkas av t.ex. byggnadstyp. Om det byggs t.ex. bostadsbyggnader som är lämpliga för specialgrupper och som byggs med stöd från Centralen för statligt stött bostadsbyggande blir tomternas pris 185 euro/m² vy. (År 2025)

I detaljplaneförslaget fördelas våningsytan på följande sätt:

I området har man anvisat sammanlagt 11 400 m²-vy för boende, 150 m²-vy för affärslokaler, 310 m²-vy för ekonomibyggnader, 1 010 m²-vy för gemensamma utrymmen och förvaringsrum och 3 000 m²-vy för allmänna byggnader.

I området VP-1 har det anvisats en depåbyggnad vars våningsyta är 600 m²-vy.

Sammanlagt har det anvisats 15 870 m²-vy (+600 depåbyggnad) för byggandet av detaljplaneändringens område.

Tomtförsäljningsintäkterna för boende och affärslokaler, förråd och gemensamma utrymmen relaterade till det uppskattas vara 4,1 miljoner euro. Intäkterna har uppskattas så att objekten genomförs som så kallad fri finansiering. Med tanke på byggandet av området och en mångsidig bostadsfördelning är målet dock att även placera hyresbostäder för specialgrupper i området. Om exempelvis ungefär 20 procent var hyresbostäder som fått understöd skulle intäkterna vara ungefär 88 procent av avkastningen.

Byggandet skapar mer arbete i staden och på lång sikt kan man se att det nya bostadsområdets nya invånare och fastigheter för med sig skatteintäkter till staden.

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

samt mera planteringar i grönområdena. Kostnaderna för gatu- och parkbyggandet har uppskattats vara ungefär 0,7–1 miljoner euro.

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

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

Byggandet på fastigheterna kan inledas när kommunaltekniken färdigställs.

Att bygga ett daghem förutsätter att Änåshallen rivs och att marken saneras samt att parkdepån som fortfarande befinner sig i området flyttas.

Att bygga en bollplan på den nuvarande gräsplanens plats förutsätter till viss del jordbearbetning.

5.5 Störande faktorer i miljön

Planeringsområdet som gränsar till stadscentrumet gränsar till huvudgatan och centrumgator som är av typen bostadsgata. Huvudgatan Strandgatans trafikmängd orsakar en aning buller- och luftkvalitetsproblem i planeringsområdet. Körhastigheterna är låga på grund av gatunätets form och de täta anslutningsavstånden. Sjötullsgatans nuvarande 830 fordon/dygn och Pellingevägens 1 220 fordon/dygn är måttliga trafikmängder. På Strandgatan är trafikmängden 5 650 fordon/dygn. Enligt bullerutredningen fanns det inte behov att ge detaljplanebestämmelser om kraven på ljudisolering för ytterväggarna, eftersom byggande med nuvarande bestämmelser garanterar en tillräcklig ljudisolering. Det rekommenderas att balkongerna på gatusidan inglasas. I bygglovsfasen ska bullerbekämpningens tillräcklighet ändå säkerställas. Som sådant kan trafikbullret tolkas som samhällsbuller som är typiska för centrum. (Utredning 5)

Gårdsområdena på marknivå är skyddade och förutsätter ingen bullerbekämpning. Bullernivåerna överstigs inte heller på daghemmets gård. För luftkvalitetens del har man inte ansett att en separat detaljplanebestämmelse är nödvändig, eftersom säkrandet av bostädernas inomhusluft ska sörjas för i bygglovsfasen.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna finns i detaljplanedokumentet och i byggnadssättsbestämmelserna. 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

Namnbeståndet i området baserar sig på den redan existerande Sjötullsgatan som går genom planeringsområdet. Den södra parken ges namnet Sjötullsparken, parkgången som går genom parken kallas Sjötullsstråket och torget kallas Sjötullstorget. Det södra parkområdet har fått namnet Stapelparken enligt det redan existerande namnet.

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

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

6.2 Genomförande och tidsplanering

Målet är att inleda byggandet av nödvändig kommunalteknik under 2026.

Byggandet kan inledas tidigast år 2027. Målsättnings tiden för daghemmet är 2028. Att genomföra daghemmet förutsätter att Änåshallen rivs, jordmånen saneras och depofunktionerna placeras annanstans, om daghemmet placeras på Änåshallens plats. Projekttidtabellerna beror i hög grad på de beslut som fattas om driftsekonomi och investeringarna i fråga om rengöringen av jordmånen. Vid Pellingevägen är genomförandet av daghemmet inte bundet till annat byggande i Änåshallens område.

Byggnadstillsynen övervakar genomförandet av byggandet.

Borgå 27.5.2025

Ansvariga för beredningen av planen i stadsplaneringen har varit planläggare Anne Rihtniemi-Rauh, planlägningsarkitekt Luca De Gol, planeringsassistent Christina Eklund, interaktionsplanerare Mikko Nikkanen och detaljplanechef Emilia Saatsi.

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

Emilia Saatsi
detaljplanechef

Luca De Gol
planlägningsarkitekt

Anne Rihtniemi-Rauh
planläggare

Jarkko Lyytinen
stadsplaneringschef

DETALJPLAN 527 SJÖTULLEN

FRAMFÖRANDE AV ÅSIKTER NÄR PLANEN BEREDS (MBF 30 §)

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

Elva åsikter lämnades in med sammanlagt fjorton underskrifter.

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

Sammanfattning av de mottagna åsikterna

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

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

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

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

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

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

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

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

Beaktande av åsikterna i den fortsatta beredningen

Förtätning av området samt en föränderlig stadsbild

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ånashallen

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

Parkering och trafik

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

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

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

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

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

Mark och föroreningar

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

På områden med översvämningsrisk anvisas inte byggande.

Daghem och idrottsplan

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

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

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

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

Övriga frågor

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

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

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

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

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

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

Tre nya planutkast för påseende

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

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

Detaljplan 527 Sjötullen

Framförande av åsikter när planen bereds (MBF 30 §)

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

Åtta preliminära utlåtanden och kommentarer lämnades in om detaljplanen.

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

Preliminära utlåtanden och kommentarer

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beaktande av preliminära utlåtanden i den fortsatta beredningen

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

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

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

En noggrannare dagvattenutredning och dagvattenplan beställs i förslagsskedet.

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

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

Försvarsmakten

Inget att anmärka om planutkastet.

Borgå museum

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

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

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

Beaktande av preliminära utlåtanden i den fortsatta beredningen

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

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

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

Räddningsverket i Östra Nyland

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

Beaktande av preliminära utlåtanden i den fortsatta beredningen

I förslagsskedet görs ett räddningsschema upp över planens situationsplan.

Sektorn för växande och lärande

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

Beaktande av preliminära utlåtanden i den fortsatta beredningen

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

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

Hälsoskyddet

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

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

Beaktande av preliminära utlåtanden i den fortsatta beredningen

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

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

Borgå Elnät

På området ska reserveras plats för en parktransformator.

Beaktande av preliminära utlåtanden i den fortsatta beredningen

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

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

Suomen erillisverkot Oy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I framtiden vill man utveckla rekreations- och grönområden i Sjötullen

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

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

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

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

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

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

Den nya bollplanen och närmotionsplatserna får försiktigt stöd.

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

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

Den lägre strukturen är klart populärare i planlösningarna

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

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

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

Det glesare alternativet anses ändamålsenligare än det effektivare alternativet

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

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

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

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

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

Hälften av respondenterna vill inte bo i det nya Sjötullsområdet

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

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

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

Spridningen av önskemålen om bostädernas storlek

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

Den populäraste besittningsformen för bostäderna är ägarbostad

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

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

DETALJPLAN 527 SJÖTULLEN

HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET - ÅSIKTER (30 § MARKBYGGF)

Programmet för deltagande och bedömning samt förslaget till detaljplaneändring har hållits framlagda i enlighet med 30 § MarkByggF i tre alternativ **24.4– 30.5.2024** på servicekontoret Kompassen. Kungörelserna fanns på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats. Grannarna meddelades per brev att planförslaget är framlagt.

Det lämnades sex åsikter med sammanlagt nio underskrifter. Enkäten på nätet besvarades av 39 personer.

Två alternativa utkast till detaljplaneändring var tidigare framlagda till påseende.

Sammandrag av åsikterna, alternativen 3–5

I åsikterna framfördes att invånarnas åsikter inte har beaktats i tillräckligt hög grad i beredningen och att de utkast som var framlagda inte motsvarar de mål som anges i 5 § i markanvändnings- och bygglagen. I åsikterna lyftes fram att man i planutkastet inte har beaktat den nationellt betydande kulturmiljön i Borgå ådal i tillräckligt hög grad. Byggnaderna i utkastet ansågs förstöra utsikten från de befintliga bostäderna. Det ansågs beklagligt att Ånashallen hade rivits och staden hade försummat underhållet av den skyddade byggnaden.

Man önskade att det inte skulle byggas något alls på området. Man ansåg att grundläggandet av byggnaderna skulle utföra en risk för de befintliga byggnadernas grunder och minska trivselen på området.

Av de alternativa utkastet till plan ansågs alternativ 3 vara det bästa med tanke på områdets landskapsbild, byggnadstypologier och de nuvarande invånarnas trivsel och områdets attraktionskraft. En del av dem som svarade ansåg att antalet våningar är för stort i alla föreslagna alternativa utkast. Man önskade att byggnaderna skulle bli lägre och placeras glesare; helst parhus och radhus. Man önskade att byggnaderna skulle ha högst tre våningar.

Man önskade att daghemmet skulle placeras på det ställe där Ånashallen hade legat, såsom det föreslås i ett av de alternativa utkastet. Man önskade att också andra hobbylokaler skulle placeras i daghemsbyggnaden. Man var oroad över om gatunätet räcker till då antalet invånare ökar, och även daghemmet gör att trafiken ökar. Man önskade att daghemmet kunde nås med kollektivtrafik. Dessutom önskade man att daghemmet skulle vara mindre. Även andra förlägningsplatser för daghemmet föreslogs, till exempel området kring Rönnevägen, området nära simhallen eller området nära anslutningsparkeringen. Man önskade att man i stället för ett daghem skulle placera boende på det ställe där Ånashallen låg, så att den totala byggrätten på området skulle fördelas på ett större område.

Man önskade att den befintliga gräsplanen och det befintliga trädbeståndet skulle bevaras. Man önskade att gräsplanen inte skulle omvandlas till konstgräsplan.

Placeringen av en bostadstomt i kvarter 57 ansågs inte vara en bra lösning.

Det föreslogs att strukturell parkering skulle genomföras konstruktionsmässigt under bostadskvarteren. De föreslagna parkeringslösningarna ansågs inte vara bra. Separata centraliserade parkeringslösningar ansågs inte vara bra.

En åsikt var att trähuset på Biskopsgatan 15 inte borde flyttas till området. En annan åsikt var att trähuset kan flyttas till området, men då borde huset betjäna planerna och deras användare bättre, och då borde

de gamla planerna lämnas obebyggda. Planerna ansågs vara viktiga såväl för invånare, hobbyutövare som för skolor men även för stadsdjur. Fler möjligheter till motion önskades på området. Flyttningen av huset på Biskopsgatan 15 ansågs visa att det enligt stadens uppfattning finns historiska värden och dimensioner på området, och de utkast som betonar effektivitet ansågs strida mot dem.

Alternativen 4 och 5 ansågs vara för effektiva i förhållande till planens mål och områdets karaktär. I vissa åsikter anfördes kritik mot att byggföretagens perspektiv hade beaktats, men å andra sidan föreslog man också att en marknadsdialog borde ordnas.

I åsikterna betonades att större uppmärksamhet än vanligt borde fästas vid miljörisker och likaså vid förhandsutredningarnas karaktär på grund av områdets industriella historia. Man ansåg att en viktig del av det fortsatta arbetet med planläggningsprocessen är att beakta miljörisker och eventuell skada för ryktet.

Stadens bemötande och beaktande av åsikter i beredningen

I många av åsikterna behandlades samma teman som i det första utkastskedet. Stadens bemötande av dessa delar finns i början av detta dokument.

Beredningen av planförslaget baserar sig på stadens strategi och strävan efter att göra stadsstrukturen tätare. Planläggningsarbetet motsvarar också väl målen i 5 § i lagen om områdesanvändning (f.d. markanvändnings- och bygglagen).

En del av konsekvensbedömningen av planbeskrivningen har varit att bedöma hur bra området lämpar sig i och relaterar till miljön i Borgå ådal. Den varierande topografin i Borgå centrum och de byggnadsskikt som uppstått under tidernas gång har i stor utsträckning skapat en stadsbild i centrum, där det är vanligt att byggnadernas höjd varierar. Att göra området tätare med låg effektivitet är inte ändamålsenligt med tanke på den kommunala ekonomin eller de bostäder som placeras i närheten av tjänster. I den version som bearbetades till ett förslag varierar höjderna mellan IIu3/4-IV våningar, vilket inte nämnvärt skiljer sig från områdets övriga byggnadsbestånd. För invånarna är det ofta önskat att utsikterna förändras i stadsmiljön, men det är ändå vanligt på stadsområden som utvecklas.

Daghemmet är placerat på det ställe där Ånashallen låg, vilket betyder en smidigare trafiklösning. Det betyder också att även idrottsområdet på gräsplanen kan bevaras eller vidareutvecklas. I framtiden kan området även göras tillgänglig för kollektivtrafik i takt med att antalet användare ökar. Daghemmets områdesreservering baserar sig på de behov som presenteras i stadens servicenätsutredning. Planen gör det också möjligt att placera andra hobbylokaler på området än sådana som betjänar användningen av daghemmet. Under detaljplaneringen avgörs inte hur lokalerna kommer att byggas.

Parkeringen har i planförslaget placerats på tomterna, i kvarter 58 ligger den på en gemensam LPA-tomt för de nya bostadsbyggnaderna. LP-området är reserverat för utveckling av allmän parkering på området. Störning från parkeringen dämpas med planteringar och stängsel.

Trafiken kommer inte att öka nämnvärt i förhållande till dimensioneringen av områdets gatunät.

I planförslaget har man frångått att flytta trähuset från Biskopsgatan 15 till området.

En heltäckande utredning av föroreningsgraden och byggbarheten på planeringsområdet har utarbetats som en del av planläggningsarbetet. Området kommer att saneras till en säker nivå senast i byggskedet.

Detaljplan 527 Sjötullen

Hörande i beredningsskedet (MRA 30 §) alternativen 3–5

Programmet för deltagande och bedömning samt förslaget till detaljplaneändring har hållits framlagda i enlighet med 30 § MarkByggsF i två alternativ 7–23.12.2022, 2–20.1.2023 och i tre alternativ 24.4–2.5.2024 på servicekontoret Kompassen. Kungörelserna fanns på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats. Grannarna meddelades per brev att planförslaget är framlagt.

Om de alternativa utkasten 3–5 till detaljplan lämnades fem preliminära utlåtanden och kommentarer.

Preliminära utlåtanden och kommentarer

Närings- trafik- och miljöcentralen i Nyland

NTM-centralen kompletterar sitt tidigare utlåtande på följande sätt.

I bullerutredningen bör man beakta den prognostiserade trafiken år 2045 eller den tidpunkt då det buller som trafiken orsakar är som störst på basis av prognosen och fördelningen av trafikmedlen samt andra faktorer som inverkar på bullret. Vid beräkningen bör även Pellingevägen beaktas. Varje alternativ bör undersökas skilt och genomförbarheten bedömas med tanke på exponering för buller. I modelleringen bör man beakta bullernivåerna vid byggnadernas fasader på olika våningar, och vid utformningen av byggnadsmassan bör man sträva efter att alla bostäder vetter mot den riktning där riktvärdena underskrids. Bullerkänsliga funktioner såsom daghemmet borde placeras på en plats som är förmånligast med tanke på ljudmiljön.

I fråga om klimatpåverkan beaktar NTM det bilberoende som orsakas av den stora daghemsenheten samt i fråga om alternativ 4 en eventuell motstridighet med stadens klimatmål.

Enligt NTM-centralen behövs det en utredning av dagvatten. Också under byggandet på planeområdet bör vattnet på byggplatsen hanteras så att recipienten inte belastas med skadliga ämnen. Det föreslås att man i den del av plankartan som beskriver de områden som anvisas för parkering markerar att dagvattnet från parkeringsområdena bör behandlas med oljeavskiljning eller med filtrerande metoder som förbättrar vattenkvaliteten innan vattnet leds till dagvattensystemet.

När det gäller stadsbilden anser NTM-centralen att placeringen av parkeringsanläggningen i ändan av gatan i alternativ 5 är inte lyckad.

Stadens bemötande och beaktande av utlåtandet i planlösningen

Utgående från det alternativ som ledde till ett detaljplaneförslag har man utarbetat en bullerutredning, och utredningens resultat har beaktats i planförslaget. Enligt utredningen underskrider bullernivån i prognosläget riktvärdena på gårdsområdena, och det är inte nödvändigt att i detaljplanen lägga fram bestämmelser om bullerbekämpning för att skydda gårdsområdena. Inte heller i fråga om strukturen på ytterskalet av byggnaderna eller dispositionen av genomgående lägenheter är det nödvändigt att i planen framföra särskilda krav. Därför är det inte ändamålsenligt att jämföra alternativen. Gällande balkonger rekommenderar utredningen att balkongerna i de byggnader som ligger närmast Sjötullsgatan och Pellingevägen skyddas med inglasningar, vilket har beaktats i planbestämmelserna.

Detaljplanens bullerutredning grundar sig på uppgifterna om trafiken i nuläget och i prognosläget. Informationen om nuläget består av resultaten av de trafikräkningar som gjorts på området. De prognostiserade trafikmängderna har uppskattats med en tillväxtkoefficient på 20 % på alla gator. De sålunda uppskattade trafikmängderna motsvarar trafikmängderna i trafikprognosen för 2050 i den delgeneralplan som utarbetats efter planens bullerutredning och de kan anses vara av rätt storlek.

I fråga om bedömningen om klimatpåverkan har beskrivningen kompletterats. Lösningen i planförslaget är inte den bästa med tanke på klimatpåverkan men nog med tanke på kostnader och genomförbarhet. En del av lösningarna baserar sig på beslut som inte lätt kan påverkas med hjälp av planläggning. Till exempel är stadens mål om en stor daghemsenhet i centrum eller dess näromgivning svårt att uppnå på ett klimatsmartare sätt. Staden kan dock ordna kollektivtrafiken så att även daghemmet nås av den. I fråga om parkeringen har man i planförslaget fäst särskild uppmärksamhet vid kvaliteten på grönbyggandet och hanteringen av dagvatten på parkeringsområdena. Målet är att den centraliserade parkeringslösningen ska göra det möjligt att bygga en grönmiljö av högre kvalitet. Parkeringen på marknivå är en förmånlig lösning med tanke på koldioxidutsläpp, även om den tar en betydande markyta och förhindrar därför en effektivare byggande av området. I planbestämmelserna förutsätts att dagvattnet filtreras och leds till områden med växtlighet innan det leds till dagvattennätet. Planbestämmelserna förutsätter också dagvattenhantering under byggandet.

Utlåtandet har beaktats vid utarbetandet av utredningarna, preciseringen av beskrivningen samt i planförslaget till exempel i fråga om dagvattenhanteringen och bestämmelserna om inglasning av balkonger.

Räddningsverket i Östra Nyland

Räddningsverket lyfter fram att man vid planeringen ska beakta kraven på räddningsfordon. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid planeringen av räddningsvägar, deras bärförmåga och det omgivande rummet samt vid möjligheten att underhålla räddningsvägarna på de ställen där det finns lyftplatser som reserverats för hävare och uppfarter till dem.

Tillräckligheten av och tillgången på släckvatten på området ska säkerställas. I samband med beviljande av bygglov kan det krävas att en automatisk släckanläggning ska installeras i byggnader av trä. Inom områdets vattenförsörjning bör det således

säkerställas att det finns tillräckligt med automatiska släckanläggningar och tilläggsvatten. Det är bra att diskutera saken med räddningsverket.

Stadens bemötande och beaktande av utlåtandet i planlösningen

I beredningsskedet ordnades en arbetsförhandling med räddningsmyndigheten. Referensplanen för detaljplanen innehåller en räddningsplan. Den slutliga planeringen av räddningsvägarna och räddningsplanen kommer att ske i bygglovsskedet.

Man har försäkrat sig om hos Borgå vatten att det finns tillräckligt med släckvatten.

Borgå museum

Borgå museum anser att av de föreslagna nya alternativen har alternativ 3 minst skadliga konsekvenser för kulturmiljön. Strukturell parkering i alternativ 5 anses vara skadlig. Med tanke på det arkeologiska kulturarvet har museet inget att anmärka mot detaljplaneutkastet.

Stadens bemötande och beaktande av utlåtandet i planlösningen

Vid beredningen av förslaget har planeringen av bostadskvarteren fortsatt utifrån alternativ 3. Daghemmet är placerat på det ställe där Ånäshallen låg, enligt alternativen 4 och 5. Den strukturella parkeringen har slopats och platsen för den befintliga gräsplanen har anvisats som idrottsplats.

Miljöhälsovård

Det lönar sig att lägga till ett omnämnande om radonsäkert byggande i planens allmänna bestämmelser.

Stadens bemötande och beaktande av utlåtandet i planlösningen

En planbestämmelse om radonsäkert byggande har antecknats i planen. Det finns dock bindande anvisningar för radonsäkert byggande i andra punkter som gäller byggande, varför det är onödigt att nämna saken i detaljplanen.

Suomen erillisverkot Oy

Ändringen av detaljplanen inverkar inte på Suomen Erillisverkot Oy:s affärsverksamhet som nätoperatör.



DP 527

DP 527 Sjötullen

Bestämmelser om byggnadssätt
27.5.2025

Illustrationsbild över planeringsområdet.
Bildkälla: Lumar

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning

	Innehållsförteckning	2
1	Innehåll i och syfte med bestämmelser om byggnadssätt.....	2
	1.1 Mål för detaljplanen	3
2	Allmän del	3
	2.1 Samregleringsavtal.....	3
	2.2 Mark och föroreningar.....	4
	2.3 Räddningsvägar	4
	2.4 Energieffektivitet och beaktande av klimatavtrycket	4
	2.5 Belysning och fasadreklam	5
	2.6 Parkering.....	6
	2.7 Utrymmen för cykelparkering och rörelsehjälpmedel.....	7
	2.8 Gårdar.....	8
	2.8.2 Dagvatten	12
3	Specialbestämmelser.....	14
	3.1 Bostadsbyggnader	14
	3.1.1 Serviceutrymmen för boende och gemensamma utrymmen	15
	3.1.2 Affärslokaler.....	15
	3.1.3 Fasader och balkonger	15
	3.2 Daghemmet.....	16
	3.3 Tak	16
	3.4 Material och färger.....	16

1 Innehåll i och syfte med bestämmelser om byggnadssätt

Detaljplaneområdet Sjötullen ligger i stadsdel 3 vid södra kanten av ett tätt rutnätsområde. Läget är betydande med tanke på stadsbilden.

Syftet med detaljplanen är att komplettera stadsmiljön med högklassigt träbyggande. Bestämmelserna om byggnadsrätt kompletterar detaljplanekartans bestämmelser och styr

planeringen av kvarteret. Dokumentet fastställer den lägsta kvalitetsnivån för genomförandet, och den avbildas i illustrationerna.

Planeringen styrs för att området ska bli enhetligt och för att man på gårdarna ska få vistelseområden av hög kvalitet samt mångsidiga och trivsamma grönområden.

Bestämmelserna om byggnadssätt är bindande och de ingår som bilaga i planen. Bestämmelserna godkänns i samband med detaljplanen. Erhållande av bygglov förutsätter att bestämmelserna följs och myndighetsutlåtandena beaktas.

1.1 Mål för detaljplanen

Målet är att öka det högklassiga och mångsidiga bostadsutbudet i närheten av tjänsterna i centrum. Vidare är målet att utveckla träbyggandet och den högklassiga grönmiljön i anslutning till boendet. Planen har också som mål att göra det möjligt att bygga ett daghem på området. Daghemmet placeras på en landskapsmässigt betydande plats, vilket ökar kraven på dess arkitektoniska kvalitet. Målet är också att utveckla motions- och idrottstjänsterna i området.

2 Allmän del

Källare får inte byggas i området.

Under höjdnivån N2000 +3,2 meter får konstruktioner som kan skadas eller orsaka skada om de blir våta inte placeras utan lämplig vattenisolering, inklusive bland annat konstruktioner för energidistribution, telekommunikation och vattenförsörjning.

2.1 Samregleringsavtal

Mellan fastigheterna i området ska det ingås ett samregleringsavtal, där man avtalar om gemensam användning av gårdarna och LPA-området på tomterna 9–13 i kvarter 58 på planområdet i enlighet med den gemensamma gårdsplanen. Målet är att skapa en trivsam och grön gemensam gård i kvarter 58. En preliminär gemensam gårdsplan för detta område ska utarbetas i samband med det första bygglovet. Gårdsarrangemangen när det gäller gårdsanslutningar, körbanor, parkering, räddningsvägar, vistelseområden för boende, dagvattenhantering, avfallshantering och cykelparkeringsplatser utomhus ska

lösas på ett sätt som är mest lämpligt för helheten, och funktionerna ska betjäna hela området. Förverkligandet av genomgång mellan tomter på området kan inte nekas.

2.2 Mark och föroreningar

Markgrunden består huvudsakligen av lera, sand och morän. På området förekommer även ställvis silt.

Planeringsområdet är ett tidigare industriområde där man har hittat föroreningar. För planens strukturer har man senare använt exempelvis byggnadsavfall. För området finns en undersökning av föroreningar i marken (Ramboll, 2022).

Saneringen av föroreningarna görs i samband med byggnadsarbetet enligt separat överenskommelse med Borgå stad. Ett utlåtande om planerna för saneringsarbetet ska begäras av den behöriga miljöskyddsmyndigheten.

I Borgå förekommer radon och arsenik naturligt i marken, vilket ska beaktas i planeringen.

Flyttning och skydd av kablarna ska beaktas i samband med markarbetena. Kabelkartor och ledningsmarkeringar kan beställas hos www.verkkoselvitys.fi.

2.3 Räddningsvägar

Räddningsvägarna placeras på gatuområdena och gårdarna. På parkens sida planeras inga räddningsvägar eller platser avsedda för stegbil. Underhåll av räddningsvägarna, inklusive platser avsedda för stegbil, ska ordnas året runt. I synnerhet vid placeringen av olika takkonstruktioner, övriga gårdsbyggnader och gårdsmöbler samt planteringar och snösamlingsplatser ska man se till att räddningsvägarnas framkomlighet bibehålls.

Om platser för stegbil anvisas intill gatan ska man avtala om parkerings- och räddningsarrangemangen med Borgås stadsinfra.

2.4 Energieffektivitet och beaktande av klimatavtrycket

Målet med planen är att verkställa stadens strategi beträffande effektivare byggande för att förtäta stadsstrukturen. Med byggandet vill man svara på efterfrågan på bostäder i

centrum, nära god service och goda trafikförbindelser samt på utmaningarna som klimatförändringen medför.

Energieffektiviteten ska beaktas i ett tidigt skede av projektet.

Solpaneler får monteras på byggnadens tak- och väggytor. Placeringen av solpaneler och solfångare ska genomföras så att de blir en del av arkitekturen. Solpanelerna på taket ska följa takets sluttning eller vara integrerade i beläggningen. I samband med att byggnadernas tekniska system och rum planeras ska utnyttjandet av solenergi beaktas.

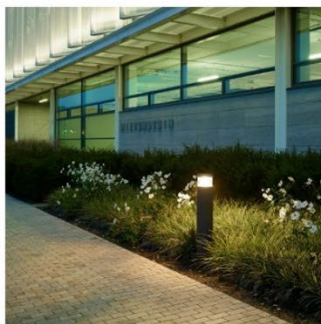
I byggnaderna ska solskydd planeras för de södra och västra fasaderna med hjälp av balkonger, markiser, spaljéer eller andra strukturella solskydd. De strukturella solskydden ska vara arkitektoniskt sett enhetliga och av hög kvalitet. Det är viktigt att skydda i synnerhet små bostäder från att överhettas. Strukturella solskydd kan vid behov ersättas med kylsystem anslutna till ventilationen.

Byggnaderna ska anslutas till fjärrvärmenätet. Bestämmelsen kan frångås om man i objektet förverkligar ett bostadsspecifikt värme- och kylsystem som baseras på värmebrunnar. I byggnaderna och på gårdsområdena får det inte finnas större elektrisk avfrostning eller uppvärmning, såsom golvvärme, elektriska uppvärmningsanordningar eller elektriska anordningar med svag värmeåtervinning för uppvärmning av tilluften.

I kvarteren 58 och 180 ska byggnadernas huvudsakliga stomme vara av trä. Fasadernas strukturer ska vara av massivt trä.

Koldioxidsnål betong ska användas i betongkonstruktioner.

2.5 Belysning och fasadreklam



Gångvägar, gårdens utevistelseområden och ingångar ska vara belysta. Belysningen ska förverkligas med LED-teknik eller teknik som baserar sig på motsvarande energieffektivitet.

Byggnaderna ska utrustas med tydligt synliga nummerarmaturer.

Gårdsområdena belyses i huvudsak med låga pollararmaturer. Armaturtypen ska vara enkel. Vid planeringen av belysningen ska särskild uppmärksamhet fästas vid att gårdsbelysningen inte orsakar störningar för bostäderna.

Belysta reklamanordningar tillåts inte. Butiksskyltar med lösa bokstäver får belysas från baksidan. Reklamanordningarnas ljusintensitet ska vara dämpad.

Skyltfönstertejplingar får inte täcka hela fönsterytan. Minst hälften av fönsterytan ska vara fri från tejpling.

2.6 Parkering



Parkeringsplatserna ska avskiljas med planteringar. Det finns separata anvisningar för parkeringsområdenas planteringar och ytmaterial i avsnittet om gårdarna 2.8.1.6.

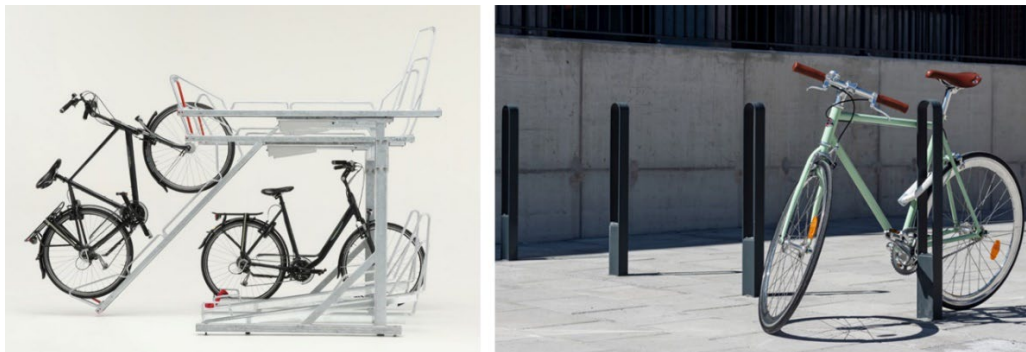
Parkeringsområdena ska arrangeras så att man inte backar från dem direkt till gatuområdet eller fotgängarområdet. Parkeringsområdena avgränsas mot gatu- och vistelseområdena enligt anvisningarna för gårdsområdet.

Vid planeringen av parkeringsplatserna ska man beakta att det är svårt att släcka elbilar samt goda verksamhetsförutsättningar för räddningsväsendet.

Alla parkeringsplatser som har anvisats för affärslokaler ska vara utrustade med laddningspunkter och fungera enligt principen för datumparkering. Platserna är reserverade för affärs- och kontorslokalerna mellan klockan 07.00 och 19.00. Under övriga tider kan platserna användas av invånarna.

Parkeringsområdena ska byggas med permeabla beläggningar. Se punkten Gårdarna.

2.7 Utrymmen för cykelparkering och rörelsehjälpmedel



I fastigheterna ska finnas lättillgängliga förvarings- och underhållsutrymmen för cyklar och rörelsehjälpmedel som uppmuntrar till att välja klimatvänliga rörelsesätt.

Utrymme ska reserveras för cyklar i omfånget 1 cp/30 m²-vy. Förvaringsutrymmet för cyklar ska förses med brandsäkra eluttag som lämpar sig för laddning av elcyklar och med en tvättplats. Förvaringsutrymmet ska fungera smidigt vid daglig användning.

Förvaringsutrymmet ska ha en användarvänlig dörr direkt ut. Dörrens fria passage ska vara så bred att den också kan användas av exempelvis lådcyklar och andra rörelsehjälpmedel.

10 procent av bostadsbyggnadernas cykelförråd kan anläggas utomhus under ett takskydd med möjlighet att låsa fast cyklarnas ramar och 5 procent fritt utomhus med möjlighet att låsa fast ramarna. Dessa platser ska placeras så att de särskilt betjänar affärslokaler. Skärmtak för parkering av cyklar kan byggas utan att byggnadsytorna begränsar det. Skärmtakens platser, eller reservationerna för dem, ska anvisas i den gemensamma gårdsområdesplanen för hela området. Taken ska ha gröna tak och vid varje tak ska minst tre klätterväxter planteras.

Utöver cykelförråd får man i nya byggnader anlägga förråd för rörelsehjälpmedel intill ingångar. Förvaringsutrymmet för rörelsehjälpmedel förses med lämpliga eluttag och en tvättplats. Om inget separat utrymme för rörelsehjälpmedel byggs ska förvaringsutrymmet för cyklar även lämpa sig för förvaring av andra rörelsehjälpmedel. Rutten till utrymmet för rörelsehjälpmedel ska vara minst 130 cm bred och förses med en automatisk dörröppnare.

För utrymmen för rörelsehjälpmedel och cykelförråd behöver man inte anvisa parkeringsplatser.

I förvaringsutrymmet för cyklar kan man använda förvaringssystem där cyklarna ställs i flera nivåer. Systemen ska vara lättillgängliga och möjliggöra daglig användning av cyklarna. Platser ska även reserveras för bredare lådcyklar.

2.8 Gårdar

På alla gårdar i planområdet ska gröneffektiviteten enligt Borgås grönkoefficientsräknare uppnås. Räknaren finns på stadens webbplats.

Syftet med gårdsarrangemangen är att det på planområdet ska bildas särskilt trivsamma och grönskande vistelse- och lekområden.

Gården i kvarter 58 ska kunna användas av alla invånare i enlighet med samregleringsavtalet. Gården ska vara enhetlig och högklassig i fråga om ytmaterial. Det är inte tillåtet att bygga parallella anslutningar eller passager till gårdarna. Tomterna som omfattas av samregleringsavtalet får inte separeras med staket. I gårdsplanen ska man beakta hela områdets räddningsvägar. På kvarterets gårdsområde ska finnas skyddade, tillgängliga områden som alla invånare kan använda för olika former av vistelse, lek samt mindre gårdsspel. Områden som inte används som passager eller för ovannämnda ändamål ska ha planteringar. I kvarter 58 ska det i gårdsplanen också ingå ett gårdsområde som lämpar sig för invånarnas småskaliga odlingar.



På höghus- och radhustomterna ska det planteras mångsidig växtlighet som omfattar mycket träd och buskar av olika slag. För varje 300 m² av tomten ska det planteras minst

ett träd som växer till ett stort gårdsträd eller minst ett träd bevaras av det befintliga trädbeståndet. Träden som växer till stora träd ska vara huvudsakligen långlivade inhemska tallar eller ädelträd, såsom ekar, lönnar, lindar, askar eller almar. Högst en tredjedel av träden som planteras får vara kortlivade arter, såsom främmande häggar eller rönnar (träd av släktet Prunus och Sorbus). På gårdarna ska även planteras lågvuxna träd och buskar för att få gemensamma och bostadsspecifika skyddade vistelseplatser. På planteringsområdet intill parken ska det planteras en flerskiktad zon med träd och buskar.

Växtligheten ska vara mångsidig och hållbar, berika stadsmiljön och lyfta fram årstidernas växlingar. Användning av bärbuskar, fruktträd samt barrträd och -buskar rekommenderas.

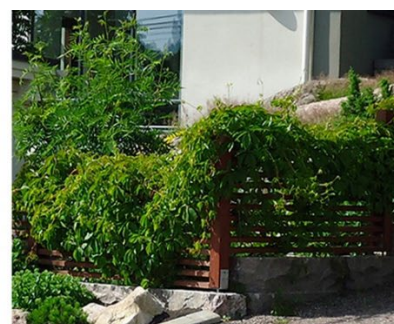
Ett snöutrymme ska reserveras på planteringsområdet. Området planteras så att växtligheten tål placering av snö ovanpå växterna eller på området där de har sina rötter eller årlig nedklippning.



2.8.1.1 Gårdarna i anslutning till bostäderna i nedre våningen

För bostäderna i nedre våningen i kvarter 58 ska det anläggas små egna gårdsområden på innergårdens sida. Högst en fjärdedel av det privata gårdsområdet får beläggas med terrassplattor eller någon annan ogenomtränglig beläggning. Det privata gårdsområdet får inte avgränsas från det gemensamma gårdsområdet med staket. Buskhäckar är tillåtna.

Om det byggs ett radhus eller kopplade fristående hus på tomterna 12 och 13 i kvarteret, ska bostäderna ha ingång på tomt 12 på Sjötullsgatans sida. I anslutning till varje ingång ska det finnas ett planterat område, med ett lågväxt blommande träd eller en buske.



2.8.1.2 Ytbeläggningar

Gårdens vistelseområden får inte asfalteras. På bostadsgårdarna får man inte använda plastbaserade skyddsunderlag. Ytmaterialet ska vara varierande och av hög kvalitet, på gångvägarna natursten eller tegel för gångvägar. Betongstenar kan användas på gångvägar som stora plattor och exempelvis på parkeringsplatser för bilar och cyklar som permeabla ytor, t.ex. som markstenar.



2.8.1.3 Avfallshantering

Det huvudsakliga ytmaterialet för avfallstaken är trä. Taken ska ha gröna tak och vid varje tak ska minst tre klätterväxter planteras.

Avfallshanteringen i kvartersområde 58 ska genomföras centraliserat med djupinsamlingskärl eller med ett separat gemensamt avfallstak. I samregleringsavtalet avtalas om avfallsinsamlingen, och den ordnas centraliserat på den plats som anvisas i detaljplanen. Djupinsamlingskärlet vid gatan ska förses med staket på gatans sida som en del av parkeringsområdets staket.

2.8.1.4 Stödmur

Eventuella stödmurar ska vara av natursten, horisontella skifferstenar, räfflad betong, formbetong eller grafisk betong. Betongstenar godkänns i stödmurarna som stora stenar. Stödmurarna ska kombineras med planteringar eller sittplatser.

Intill strukturernas väggar och eventuella stödmurar ska planteras minst tre klätterväxter per struktur.



2.8.1.5 Daghemmets gård

På daghemmets gård bör skyddsunderlag av plast inte användas.

Växtligheten på gården ska vara mångsidig och stärka barnens kontakt med naturen, exempelvis genom odling eller lekar. Daghemmets gård ska uppfylla minimimålet för gröneffektivitet enligt verktyget för grönkoefficienten.

På daghemmets gård ska det planteras flera storväxta, långlivade ädelträd för att ge skugga samt rikligt med blommande småträd och buskar.

2.8.1.6 Parkeringsområden

Parkeringsområdena får inte asfalteras. Parkeringsområdena ska vara permeabla för dagvatten. Fördröjningskonstruktioner för dagvattnet kan placeras under

parkeringsområdet. För parkeringsplatsernas ytbeläggning kan man delvis använda betongsten exempelvis där man stiger ur bilarna. Dagvattnet ska ledas till planteringarna.

Intill områdena som planteras ska parkeringsområdenas och körledernas struktur vara bärande växtunderlag till minst 5 m avstånd. På det otäckta parkeringsområdet och körlederna ska man använda vattengenomträngliga eller halvgenomträngliga beläggningar. Carportarna ska ha grönt tak.

Parkeringsområdena ska kantas och utformas med träd- och buskplanteringar med minst 4 bilplatsers mellanrum. Träden ska huvudsakligen vara inhemska ädelträd. Som kompletterande arter kan man använda långlivade prydnadsäppelträd med hög stam samt bergkörsbär. Träd får inte planteras på ledningsservitutområdet. På parkeringsplatserna ska användas ett bärande växtunderlag till minst 5 meters avstånd från träden som planteras. Parkeringsområdets dagvatten ska infiltreras och ledas till växtligheten och överflödet ska ledas längs med en infiltrerande grönfördjupning som är täckt med växter så att det inte orsakar olägenhet på gatu- eller torgområdet.

Parkeringsområdena ska avgränsas mot gångvägarna med häckar, kombinationer av murar och klätterväxter eller andra sätt som ökar trivseln. Höga buskar får inte placeras i anslutningarnas frisiktsområden.

Parkeringsområdena i kvarteren 57 och 58 ska förses med ett 1,3 meter högt solitt plankstaket mot gatan. I anslutning till staketet ska det finnas buskar eller klängväxter.



Målet är att en enhetlig krona bildas ovanför parkeringsplatserna. Bildkälla Googles karttjänst.

2.8.2 Dagvatten

För området har det utarbetats en dagvattenutredning, som ska utnyttjas som utgångspunkt för dagvattenplaneringen.

Mängden dagvatten som bildas ska minskas. När kvartersområdet delas in i flera fastigheter ska lösningarna för dagvattenhantering planeras i samarbete så att det bildas

ett enhetligt, fungerande kvarterssystem. Eftersom kvartersområdet byggs i flera skeden kan man som temporär lösning godkänna undantag från det slutliga dagvattenarrangemanget. Den fastighetsspecifika hanteringsskyldigheten ska verkställas även i den temporära lösningen.

Dagvattnet ska fördröjas på tomten motsvarande 1 m³/100 m² hårdgjord yta på tomten. Konstruktionerna för fördröjning ska genomföras så att dagvattnets maximala utloppsflöde i dem motsvarar utloppsflödet i ett naturligt område vid dimensionerad nederbörd i fördröjningssystemet.

Dagvattnet som bildas på kvartersområdets otäckta parkeringsområden och områden som är reserverade för fordonstrafik ska hanteras med en filtrerande metod som förbättrar vattenkvaliteten.

Dagvattnet på planen i VU-kvarteret ska hanteras med en metod som förbättrar vattenkvaliteten om idrottsplanen genomförs med konstgjord beläggning. Då ska ytavrinningsvattnen på planen samlas och ledas via fördjupningar vid planens kanter till dagvattenhanteringen.

I byggskedet ska smutsigt dagvatten filtreras innan det leds bort.

Dagvattnet ska neutraliseras om det görs schaktning på ett område där det konstateras förekomma sur sulfatlera.

På kvartersområdena som byggs ska man sträva efter att bevara och upprätthålla den naturliga vattenbalansen genom att leda ytavrinningen från täta ytor till mer permeabla ytor och växtunderlag där infiltrering i marken och retention av vattnet är möjlig. Detta ska beaktas i synnerhet i fråga om trädbeståndet på parkeringsområdena.

Kvartersområdenas interna översvämningssrutter ska ledas till gatu- och parkområdena.

I byggandet ska man beakta den nya översvämningssrutten som börjar på Pellingevägen. Översvämningssrutten passerar kvartersområdena som byggs på östra sidan via parkområdet. Parkeringsområdena och byggnaderna som gränsar till översvämningssrutten ska byggas tillräckligt högt uppe.

Dagvattenhanteringen får inte orsaka risk för fuktskada för byggnaderna. Dagvattnen ska alltid ledas bort från byggnaderna med hjälp av tillräckliga lutningar. Dagvattnen får inte infiltreras i täckdiken som används till att hålla byggnadernas grundläggning torr.

Takvatten får inte ledas direkt till regnvattenavloppet, utan ska ledas till tomtens system för fördröjning eller infiltrering av dagvatten. Ett fördröjningssystem kan till exempel vara strukturellt, en betongbrunn eller en regnträdgård som en del av vistelseområdet.

För kvarteret upprättas i samband med ansökan om bygglov en dagvattenplan, där dimensionering, snöhögar, dagvattenleder, planteringar, ytmaterial och konstruktionsprinciper presenteras. Dagvattenplanen fogas till bygglovshandlingarna.



3 Specialbestämmelser

3.1 Bostadsbyggnader

Byggnaderna i kvarter 58 kan vara våningshus, radhus eller kopplade fristående hus. Byggnaderna ska vara arkitektoniskt högklassiga.

Byggnaderna i kvarter 58 ska vara en helhet som planerats enhetlig och som bildar ett arkitektoniskt kvalitativt och stabilt tillägg till miljön. Byggandet ska förverkligas med tidsenlig arkitektur och hållbara material så att byggnaderna åldras vackert och är av hög kvalitet. I de nya byggnaderna ska man använda trä som huvudsakligt fasadmateriäl. I betongstrukturerna ska man använda koldioxidsnål betong.

Som beläggingsmaterial kan man använda keramisk mursten eller maskinfogad plåt. Takbeläggningens färg ska vara koppargrön. Solpaneler får integreras i takbeläggningen.

Fasadernas utseende och färgsättning ska utgöra en arkitektoniskt sett enhetlig helhet.

Vattenavledningssystemen ska bilda en enhet som anpassas till arkitekturen.

3.1.1 Serviceutrymmen för boende och gemensamma utrymmen

I kvarteret ska det byggas serviceutrymmen för boende och gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena ska omfatta exempelvis tvättstugor, torkrum och bastuutrymmen. Gemensamma utrymmen och affärslokaler vid gatan livar upp gatuutrymmet och öppnas mot omgivningen genom stora fönster. Lägenhetsspecifika serviceutrymmen kan placeras i balkongzonerna. Gemensamma utrymmen och serviceutrymmen för boendet kan också byggas i vindsplanet.

3.1.2 Affärslokaler

Affärslokalernas våningsyta ska genomföras i sin helhet. Det rekommenderas att affärslokalerna placeras på marknivå i byggnaderna vid torgområdet. I åtminstone en av affärslokalerna ska man möjliggöra café- eller restaurangverksamhet och utrusta lokalen med ventilation, fettavlopp och tillräckliga reservationer för vattenanslutningar och avlopp med tanke på verksamheten.

3.1.3 Fasader och balkonger

Kvarter 58 består av byggnader av samma typ. Stora fasadytor struktureras med öppningar, färgnyanser, fasadfodringens typ samt balkonger. Fasadytorna är enhetliga färgområden. Det finns inga separata färgfält på fasaderna eller färgfält som skulle förena öppningarna.

Balkongerna ska ingå i byggnadsytan. På fasaderna mot gatorna och LPA-området ska balkongerna vara indragna. Bestämmelsen gäller inte s.k. franska balkonger.

Det rekommenderas att balkongerna mot Sjötullsgatan och Pellingevägen inglasas för att ge bullerskydd.

Öppningarna i balkongszonernas bakgrundsväggar bör vara stora för att göra bostäderna ljusare. Balkongräckena ska vara öppna, antingen pinnräcken av metall eller glasträcken. Balkongernas inglasning ska kunna öppnas.

Balkongerna fungerar också som bostädernas nödutgångar. Räddning genom balkonger

sker delvis med hjälp av brandkåren, delvis självständigt i enlighet med en separat räddningsplan.

3.2 Daghemmet

Daghemmets huvudsakliga byggnadsmaterial ska vara trä. Byggnaden ska vara arkitektoniskt högklassig.

För daghemmets personal ska det anvisas cykelplatser under skärmtaket eller i ekonomibyggnaden, där det finns en brandsäker laddningsmöjlighet för elcyklar. Cykelplatserna för daghemmets ledsagartrafik ska placeras i omedelbar anslutning till ingången. Vid dimensioneringen av cykelplatserna ska man beakta bredare lådcyklar.

3.3 Tak

Lamellhusen på tomterna 9, 10 och 11 i kvarter 58 har asymmetriska sadeltak. Takvinkeln ska vara den samma på alla byggnader. Beläggningmaterialet kan vara fogad plåt, som fortsätter på den övre våningens del.

På tomt 8 i kvarter 57 och tomterna 12 och 13 i kvarter 58 kan taken vara asymmetriska eller symmetriska sadeltak. Beläggningmaterialet kan vara fogad plåt.

I kvarter 180 kan man bygga sadeltak eller fogade sadeltak. Beläggningmaterialet kan vara fogad plåt eller slät filt.

I vindsutrymmet under taken kan man placera byggnadernas tekniska utrymmen eller trapphus. Maskinrum för luftväxlingen eller andra tekniska utrymmen ska planeras så att de är helt och hållet under en enhetlig takyta. Ventilationskanalerna, undertrycksfläktarna o.d. ska samlas i enhetliga kanalgrupper som en del av byggnadernas arkitektur. De tekniska anordningarna och den tekniska utrustningen på yttertaket utformas till en del av byggnadernas övergripande arkitektur i fråga om form, färgnyans och material.

Ekonomibyggnader med en våning och skärmtak ska ha gröna tak.

3.4 Material och färger

Det huvudsakliga fasad- och byggmaterialet i kvarteren 58 och 180 är trä. Byggnadernas ytterväggar ska vara av massivt trä, t.ex. stockar eller clt-skivor, och fasaderna ska

huvudsakligen vara brädfodrade. På tomterna 9–13 i kvarter 58 ska den översta våningen fodras på ett enhetligt sätt med taket. Med byggnadernas yttre färgsättning kan man särskilja byggnaderna på olika tomter. Nyanserna i den yttre färgsättningen ska vara jordnära. Ytbehandlingar som bevarar träets naturliga utseende eller ljusa täckfärger i nyanser enligt färgkartan är också möjliga.

I kvarter 57 kan en ljus täckfärg användas på den brädfodrade fasaden. Om byggnadens fasader genomförs i sten ska fasaden putsas med en nyans enligt färgkartan.

I fråga om daghemmet kan färgen vara rödockra eller varma nyanser av tjärfärg.

Möjliga effektfärgnyanser är antingen objektets huvudfärgnyanser eller deras närnyanser.

I kvarter 58 ska takens färgnyans vara koppargrön. I kvarteren 57 och 180 är också en svart takfärg tillåten.

Byggnadens detaljerade färgplan utarbetas i bygglovsskedet och för planen ska det erhållas bifall i stadsplaneringens utlåtande. I byggskedet ska det göras modeller för färgerna, som granskas och godkänns av den myndighet som svarar för stadsbilden.

Användning av trä rekommenderas inomhus, i både bostäderna och trapphusen.



Färgsättningsplan: huvudfärgnyanserna på fasaderna. På bilden upptill visas taket i kvarter 58 som förpatinerat koppartak i grönt. Även ett maskinfogat plåttak som målats i kopparyans är möjligt. I kvarteren 57 och 180 är också ett svart tak möjligt.

I kvarteren 57 och 58 ska fasadfärgerna vara genomskinliga eller ljusa varma nyanser. De exakta färgnyanserna och färgkombinationerna fastställs i genomförandeskedet. Nyanserna på bilden eller deras närnyanser används som effektfärger på mindre fasaddelar såsom på fönsteröppningars sidor.

Daghemmets färgsättning kan också vara rödockra eller en mörkare nyans av tjärfärg enligt bilden nere till höger.





