

Detaljplan 527, Sjötullen, Stadsdel 3

Stadsutvecklingsnämnden 10.09.2024 § 129

Beredning och tilläggsuppgifter:

Stadsplanechef Emilia Saatsi, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Detaljplaneändring, stadsdel 3, Detaljplan 527 Sjötullen
Stadsplaneringen har berett en ändring av detaljplanen för stadsdel 3. Ändringen av detaljplanen gäller utvecklingen av Ånäsplanen, tidigare Änähallen och näromgivningen av dessa. Området ligger cirka 700 m från torget och söder om empirestaden i centrum. Planeringsområdet omfattar grönområden, gator och kvarteret 180.

Området har en areal på sammanlagt cirka 6,14 hektar. Planritningar har funnits till påseende som fem alternativ 7.12–23.12.2022, 2.1–20.1.2023 och 24.4.2024–30.5.2024. Den omfattning av bostadsbyggande som föreslås i utkasten varierar mellan 12 100 och 21 400 m²-vy. De två mest effektiva alternativen är baserade på strukturell parkering. I alla alternativ finns en reservering för ett daghem med en maximal våningsyta på 3000 m²-vy. Daghemmets alternativa lägen finns vid Pellingevägen eller vid Änähallen som ska rivas. I alla alternativ ingår även en idrottsplan.

11 åsikter lämnades in om de första utkasten och 128 svar inkom till webbenkäten. Det lämnades 8 preliminära utlåtanden. Det andra utkastskedet gav 6 åsikter och 39 svar på webbenkäten. Det lämnades 5 preliminära utlåtanden. Åsikterna vid båda skeden var ganska lika. De som lämnat en åsikt oroades av de ökade bilplatserna, den ökande trafiken och trafikarrangemangen. I området behövs mer omfattande markundersökningar och oro framfördes över hållbarheten i grannbyggnadernas grund. Dessutom framförde man ett behov av en ekonomisk granskning och marknadsundersökning. Områdets öppenhet uppskattades, likaså Ånäsplanernas aktiva motionsanvändning. Daghemmet ansågs vara för stort och ansågs orsaka olägenheter i trafiken. Även andra förläggningsplatser föreslogs för daghemmet. Flest popularitet fick alternativ 3.

I de preliminära utlåtandena i det första skedet fäste NTM-centralen uppmärksamhet vid situationen med generalplanen och beaktandet av kraven på generalplanens innehåll. Dessutom framförde man ett behov av en dagvatten- och bullerutredning i förslagsskedet samt en precisering i redogörelsen om att utnyttja gamla undersökningar av skadliga ämnen och saneringar. I det första skedet ansåg NTM att alternativ 1 är mest naturligt. Borgå museum önskade att huset på Biskopsgatan 15 skulle stanna på sin nuvarande plats. Alternativ 1 ansågs vara bättre för kulturmiljön.

Räddningsverket i Östra Nyland lämnade en kommentar angående beaktande av räddningsfordonens krav. Sektorn för tillväxt och

lärande lyfte fram att planerna används av gymnasierna och Lyceiparkens skola.

Borgås elnät framförde ett behov av en parktransformator.

Försvarsmakten hade inget att anmärka på detaljplaneförslaget för Sjötullen.

I de preliminära utlåtandena i det andra skedet preciserade NTM-centralen kraven på innehållet i bullerutredningen och undersökningen av placeringen av daghemmet i förhållande till bullret, en precisering i bedömningen av klimatkonsekvenserna önskas och alternativ 4 ansågs sannolikt vara det sämsta ur klimatsynpunkt. Dessutom gav NTM-centralen anvisningar om dagvattenutredningens innehållskrav och föreslog preciseringar i dagvattenbestämmelserna i fråga om parkering. När det gäller stadsbilden ansåg NTM-centralen att alternativ 5 är det sämsta alternativet som gatans huvudtema på grund av den kommande parkeringsanläggningen.

Räddningsverket i Östra Nyland kommenterar beaktandet av kraven på räddningsfordon, planeringen och underhållet av räddningsvägar samt platser för fordon med skylift och vägar som leder till dessa. Dessutom framfördes synpunkter på säkerställandet av släckvattnets tillräcklighet.

Borgå museum ansåg att alternativ 5 har en negativ inverkan på stadsbilden på grund av parkeringshuset. Det bästa med tanke på kulturmiljön och landskapet ansåg Borgå museum vara alternativ 3.

Beredning av förslaget till detaljplaneändring

Stadsplaneringen fortsätter beredningen av detaljplaneförslaget utgående från utkastet. Stadsplaneringens förslag är att fortsätta beredningen utgående från följande dellösningar: det eftersträvas att exploateringsstalet för det nya norra bostadskvarteret är ca 12 500 - 14 000 m²-vy, parkeringen genomförs på marknivå, kvarteret 57 kompletteras med bostadsbyggande, daghemmet placeras på den plats där Ånashallen ska rivas och gräsmattan vid Pellingevägen reserveras som motionsområde. Nytt byggande genomförs inte i områdets sluttnings mot Aunelabacken.

Under den fortsatta planeringen genomförs bl.a. buller- och dagvattenutredningar.

Bifogat material:

Presentation av utkastet till detaljplaner

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden diskuterar projektet och ger råd gällande beredningen av detaljplaneändringen.

Behandling

Stadsutvecklingsnämnden diskuterade projektet. Stadsstyrelsens representant Matti Valasti lämnade mötet kl. 18.58 under behandlingen.

Stadsutvecklingsnämnden tog en paus från kl. 19.14 till 19.25.

Behandlingen av paragrafen avbröts kl. 19.42. Beslutades att återkomma till ärendet efter aktuella ärenden på dagordningen.

Diskussionen återupptogs efter ajourneringen.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden diskuterade projektet. Majoriteten i nämnden bad tjänstemännen att i den fortsatta beredningen av detaljplaneändringen ta hänsyn till att detaljplanen har en effektivitet (A) på 12 000 - 13 000 km², att det maximala antalet våningar för byggnation är fyra våningar och att daghemmet flyttas till platsen för Änåshallen, i motsats till grundförslaget. Dessutom gav nämnden som råd till tjänstemännen att planen måste möjliggöra en flyttning av byggnaden på Biskopsgatan 15.

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025 § 94

Ändring av detaljplan, stadsdel 3, kvarter 180, en del av kvarteren 57 och 58 samt gatu- och parkområden

Beredning och tilläggsuppgifter:

stadsplanechef Emilia Saatsi

fornamn.efternamn@borga.fi

I stadsplaneringen har man berett ett förslag till en ändring av detaljplanen i stadsdel 3.

Beredningen av planläggningsarbetet inleddes år 2017.

Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringens arbetsprogram och heter DP 527 Sjötullen och Änåshallen.

Ändringen av detaljplanen gäller utvecklande av Änåspan, den före detta Änåshallen och näromgivningen som är belägna cirka 700 m från torget och söder om empirestaden. Planeringsområdet omfattar grönområden, gator och kvarter 180. Området har en areal på sammanlagt cirka 5,3 hektar.

Planen gör det möjligt att bygga ett trivsamt och lummigt bostadsområde samt att placera ett daghem och en idrottsplats i området. Byggandet styrs så att det verkställer stadens mål för energieffektivt och kolneutralt byggande.

Stadsfullmäktige fattade 15.11.2023 i samband med budgeten för 2024 beslut om en investeringsplan för de kommande åren. I investeringsplanen antecknades det att man åren 2029–2031 kommer att bygga ett daghem i Sjötullen. Med det daghem för tio

grupper som planeras att byggas i Sjötullen i centrumområdet skulle man få det antal nya daghemsplatser som föreslås i behovsutredningen.

Planutkastet var framlagt i två alternativ 7–23.12.2022 och 2–20.1.2023. I utkastskedet uppställdes målen för arbetet, utarbetades två alternativ och bedömdes hur dessa alternativ kommer att inverka på ekonomin och stadsbilden. I samband med utredningen av utgångsläget beräknades koldioxidavtrycket av grundläggningssättet. Under beredningen av planen undersöktes dessutom möjligheten att tillämpa en grönytefaktor i området och hur olika koefficienter inverkar på trivseln och nyttorna av naturen i området.

Utgående från responsen på de första utkasten utarbetades tre nya utkast till detaljplan som var framlagda 24.4.2024–30.5.2024.

Sammanlagt sjutton åsikter och tretton preliminära utlåtanden om utkasten lämnades in i de olika skedena. Ett sammandrag av dem följer som bilaga till planbeskrivningen.

Planförslaget gör det möjligt att bygga nya bostäder och bostäder som reserverats för specialboende i närheten av tjänsterna i Borgå centrum.

Bostadsbyggnaderna har III^{3/4}–IV våningar. Byggnaderna kan vara radhus, sammanbyggda stadsvillor (s.k. townhouse) och flervåningshus. På tomterna 9–13 i kvarter 58 ska man ingå ett samregleringsavtal om hur gårdarna samt parkeringen i LPA-området placeras. För kvartersområdena för bostadsbyggande har det i kvarteren 57 och 58 anvisats en våningsyta på sammanlagt 12 720 m²-vy.

I bostadsbyggnaderna i kvarter 58 har det anvisats en våningsyta på sammanlagt 150 m²-vy för affärslokaler. I affärslokalerna är det möjligt att placera till exempel kontor, dagligvarukiosk, café, restaurang eller till exempel ett privat daghem. Avsikten är att boendet i kvarteret erbjuder mångsidiga alternativ. I kvarter 58, i kvartersområdet A-16 som anvisats för bostadsbyggande, får högst 20 % av den totala våningsytan på tomterna 9–13 anvisas för service- eller specialboende, såsom för bostadstjänster för äldre eller personer med funktionsnedsättning.

I kvarter 57 som är anvisat för bostadsbyggande (A) får man bygga 900 m²-vy utrymmen som är avsedda för det huvudsakliga användningsändamålet och 150 m²-vy gemensamma utrymmen. Beteckningen för byggnadens våningstal är III^{3/4}, vilket betyder att byggnaden kan ha tre fulla våningar och ovanför skärningspunkten mellan yttertak och fasaden en mindre "vindsvåning" där våningsytan är något mindre än på våningen under.

Daghemmet är placerat i södra delen av området i kvarteret för offentliga närtjänster (YL). I byggnaden kan byggas två våningar på en våningsyta på 3000 m²-vy. För en ekonomibyggnad anvisas en

våningsyta på 150 m²-vy. Byggrätten gör det möjligt att bygga ett daghem för 10 grupper på platsen. Sammanlagt anvisas 15 870 m²-vy för byggandet av det område för vilket detaljplaneändringen gäller + 600 m²-vy för en depåbyggnad.

Idrottsplanen är placerad i VU-området vid Pellingevägen. I VP-1-området finns en depåbyggnad som kan bevaras i icke miljöstörande bruk. Depåbyggnaden får inte ersättas med en ny byggnad.

Detaljplanen innehåller separata bygganvisningar. Dessutom ska områdets gröna effektivitet uppfylla målvärdet för grönytefaktorn i Borgå. Detaljplanen baserar sig på befintligt gatunät och befintlig infrastruktur. En ny översvämningsrutt för dagvatten ska anläggas i parkområdet vid Sjötullsstråket.

Bilagor:

Detaljplaneförslag

Planbeskrivning med bilagor

Illustration

Stadsutvecklingschefen

Stadsutvecklingsnämnden lägger fram förslaget till detaljplan 527 Sjötullen enligt 27 § i MarkByggF och begär utlåtanden om förslaget enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till detaljplan 527 Sjötullen enligt 27 § i MarkByggF och begära utlåtanden om förslaget enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Paragrafen justerades genast.

Stadsutvecklingsnämnden 25.11.2025

2451/10.02.03/2022

Beredning och tilläggsuppgifter:

stadsplanechef Emilia Saatsi

fornamn.efternamn@borga.fi

Programmet för deltagande och bedömning samt förslaget till detaljplaneändring hölls 6–4.7.2025 och 11–22.8.2025 framlagda i enlighet med 27 § i MarkByggF på stadens webbplats samt i Borgåinfo. Kungörelserna om framläggandet publicerades i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itävyälyä samt på stadens webbplats. Grannarna meddelades per brev att planförslaget är framlagt.

Det lämnades två anmärkningar mot detaljplanen. Ett gemensamt sammandrag har upprättats av anmärkningarna jämte bemötande. Fem utlåtanden om förslaget till detaljplan lämnades in. De som gav utlåtanden hade inget att anmärka mot planändringen. Utifrån utlåtandena och förhandlingarna har vissa ändringar gjorts i planförslaget.

Efter framläggningen har detaljplaneförslaget kompletterats enligt följande. Tomtindelningen i kvarter 58 har ändrats. Föreskriften för boendeparkering har preciserats så att parkeringen ska dimensioneras med ett tal som ger en större mängd. På tomterna 10 och 11 i kvarter 58 har lagts till ett servitut för vattenförsörjning för tomt 12. Tomten 8 i kvarter 57 har avgränsats från ändan av Stapelgatan så att vändplatsen i sin helhet ryms på Stapelgatan. Dessutom har parkeringsarrangemangen på den ovan nämnda tomten ändrats. Vid Sjötullsgatan har man korrigerat hörnpunkter av tomter. På den del av tomten för daghemmet som ska planteras blir det möjligt att anlägga kommunaltekniska konstruktioner och gatubelysning och på parkeringsplatsen att stifta ett ledningsservitut för servicebyggnaden i VP-1 området. Daghemmets parkeringsplats har anvisats till andra användare utanför daghemmets öppettider. VP-1 området kan användas som parkeringsplats som betjänar rekreatiomsområdena efter det att byggnaden har rivits. Planbestämmelsen har preciserats i fråga om bärande växtunderlag i parkeringsområdena. Bygganvisningarna har preciserats i fråga om balkongerna i riktning mot Pellingevägen och Sjötullsgatan. Bestämmelserna om sanering av förorenad mark och hantering av dagvattnet på idrottsplatsen har preciserats. En bestämmelse har lagts till om kostnaderna för överföring av de ledningar som hör till projekten på tomterna. I kostnadseffekterna i planbeskrivningen har lagts till en uppskattning av byggandet av idrottsplatsen. Genomförandet och tidsplaneringen av planen har preciserats på grundval av kostnaderna.

Ändringarna är av teknisk natur och förutsätter inte att planförslaget läggs fram på nytt.

Bilagor:

Ändring av detaljplan

Detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner ändringarna i planbeskrivningen och -förslaget samt bemötandena av utlåtandena och anmärkningarna och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att ändringen av detaljplanen 527 Sjötullen i stadsdel 3 godkänns.