



DP 543

Gamla Borgå 1303

Beskrivning av detaljplan

Illustrationsbild över planeringsområdet.
Bildkälla: Sarapää arkitehdit oy

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

KRÄMAREGATAN 4

1. STADSDEL, TOMTERNA 1 OCH 2 I KVARTERET 1303

Detaljplaneändringen gäller:

Stadsdel 1, tomterna 1 och 2 i kvarteret 1303.

Detaljplan

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planlägningsöversikt 2021

Detaljplanen officiellt framlagd för påseende: Stadsutvecklingsnämnden 27.5.2025 § 95

Godkännande av detaljplanen: Borgå stadsfullmäktige 10.12.2025 § 72

Godkännandebeslutet upphävt: Helsingfors förvaltningsdomstol 21.8.2026

Detaljplanen officiellt framlagd för påseende: Stadsutvecklingsnämnden xx.xx.2026 §

Godkännande av detaljplanen: Borgå stadsfullmäktige xx.xx.2026 §

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet är beläget i södra kanten av Gamla Borgå vid kanten av Krämaretorget. Planeringsområdet avgränsas av Krämaregatan, Berggatan och Mellangatan samt tomterna 3 och 9 i kvarteret 1303.

1.3 Planens syfte

Detaljplaneändringen tillåter affärs- och hotellverksamhet på tomt 1 och på den obebyggda delen av tomt 2. Ändringen gör det möjligt att placera utrymmen avsedda för de huvudsakliga användningsändamålen på vinden av det s.k. Valtimohuset och ökar byggnadsrätten på tomterna. Med hjälp av planen tryggas skyddet av byggnaderna och anpassas kompletteringsbyggandet till den byggda miljön som är nationellt värdefull.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter.....	2
1.1	Identifikationsuppgifter.....	2
1.2	Planområdets läge.....	2
1.3	Planens syfte	3
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.5	Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....	5
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	5
2	Sammanfattning	5
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	5
2.2	Detaljplan	6
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	7
3	Utgångspunkter om förhållandena i planeringsområdet.....	7
3.1	Allmän beskrivning av området.....	7
3.1.1	Markägarförhållanden	7
3.2	Planeringssituation	8
3.2.1	Planer och beslut som berör planområdet	8
3.2.2	Plansituation	9
3.3	Utredningar	10
3.3.1	Förorening	10
3.3.2	Jordmån	13
3.3.3	Arkeologi	13
3.3.4	Byggnadshistoria	14
3.3.5	Den byggda miljön och stadslandskap.....	15
3.3.6	Stadshistoria.....	18
3.3.7	Trafik och parkering	20
3.3.8	Buller	21

3.3.9	Tekniskt underhåll	22
3.3.10	Invånare	22
3.3.11	Sammandrag av utredningarna.....	22
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	24
4.1	Inledande av planeringen och beslut om detta.....	24
4.2	Deltagande och samarbete	24
4.2.1	Anhängiggörande	24
4.2.2	Förfaranden för deltagande och växelverkan	24
4.3	Mål för detaljplanen	24
4.4	Detaljplanlösningens alternativ och konsekvenserna av dem	26
4.4.1	Beskrivning och gallring av de preliminära alternativen.....	26
4.4.2	Utredning, bedömning och jämförelse av de valda inverkningarna av alternativen 27	
4.4.3	Sammanfattning av jämförelse av alternativ.....	28
4.4.4	Planlösningen för utkastskedet	29
4.4.5	Deltagande och samarbete.....	29
4.4.6	Behandlingar och beslut i planeringsskedena	32
5	Redogörelse för detaljplanen	32
5.1	Planens struktur	32
5.1.1	Mål	33
5.1.2	Dimensionering.....	33
5.1.3	Parkering och trafik.....	35
5.2	Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet	36
5.3	Områdesreserveringar	36
5.3.1	Kvartersområden	36
5.3.2	Skyddsarbete.....	36
5.3.3	Brandsäkerhet	37
5.4	Konsekvenser av planen.....	38
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön och bevarandet av skyddsvärdena .	38
5.4.2	Övriga konsekvenser	39
5.5	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	40
6	Genomförande av detaljplanen	40
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	40
6.2	Genomförande och tidsplanering.....	41

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur detaljplanesammanställningen
3. Utdrag ur generalplanen
4. Program för deltagande och bedömning
5. Sammandrag av höranden
6. Referensplan

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

1. Byggnadshistorisk utredning av Valtimohuset 2019
2. Stadsarkeologisk inventering i Borgå, Päivi Hakanpää, Museiverket 2008
3. Undersökning av föroreningar i jordmånen, Ramboll 2020
4. Arkeologisk försöksutgrävning, Mikrolitti 2020
5. Borgås bullerutredning, Ramboll, 2013

2 Sammanfattning

2.1 Olika skeden i planprocessen

2019 sålde staden byggnaden, som är känd vid namnet Valtimohuset, för hotellbruk. Som villkor för köpet uppställdes en ändring av detaljplanen så att byggnaden enbart kan användas som hotell och inget permanent boende tillåts.

En bråkdel av tomt 1 och tomt 2 av storlek 585/1084 (585 m²), där byggnadsrätten är 323 m²-vy, hyrdes ut till byggnadsköparna med stadsstyrelsens beslut. (49 § 11.02.2019) En köpoption ingår i hyresavtalet.

Tomt nr. 2 har delats genom förvaltningsfördelningsavtal. I den del av tomten som ligger vid Mellangatan finns en gammal bostadsbyggnad, en guldsmedsverkstad som är skyddad med stöd av byggnadsskyddslagen (9.11.1989), i ändan av den en liten nybyggd bod byggd av brädor med pulpettak och en affärsbyggnad (Kultakulma) vid Mellangatan. Alla byggnader i planeringsområdet med undantag av boden är skyddade i den gällande detaljplanen. Dessutom omfattas området av detaljplanen DP 512 Specialbestämmelser och bygganvisningar för Gamla stan i Borgå, som trädde i kraft år 2018.

På initiativ av hotellköparna inleddes inom stadsplaneringen en undersökning av möjligheten till en mer omfattande planändring än ändring av användningsändamålet. I början av myndighetsförhandlingarna 24.9.2019 kom man överens om att man innan planutkastet presenteras ska undersöka alternativ för kompletteringsbyggande. De som påbörjade projektet gjorde upp referensplaner för ibruktagandet av vinden i Valtimohuset och för den utvidgade tilläggsbyggnaden. Planerna gicks igenom vid arbetsförhandlingarna i utkastskedet 16.21.2019, varefter beredningen av planerna fortsatte innan de förelades för påseende i planutkastet.

Tre åsikter och fem preliminära utlåtanden erhöles om utkastet. Förslaget till detaljplanen bereddes vidare.

Detaljplaneutkastet fanns framlagt för påseende 20–26.1.2021.

Detaljplaneförslaget var framlagt 6–4.7.2025 och 11-22.8.2025

Staden fick två anmärkningar och sex utlåtanden om planförslaget. Den som framförde anmärkningen anförde hos förvaltningsdomstolen besvär över beslutet om godkännande av planen. Förvaltningsdomstolen godkände besvären till den del som gällde parkering. Till följd av förvaltningsdomstolens beslut har planförslaget ändrats vad gäller placeringen av parkeringsplatserna.

Förslaget till detaljplan hålls framlagt xx.xx.2026-xx.xx.2026

2.2 Detaljplan

Ändringen av detaljplanen gäller tomterna 1 och 2 i kvarteret 1303. Planlösningen möjliggör användningen av byggnaden på tomt 1 för hotell- och affärslokalbruk samt användningen av nybygget som anvisats på tomt 2 mot Berggatan för hotell- och affärslokalbruk, användningen av Mellangatan 3 för affärs- och verkstadsbruk samt användningen av bostadsbyggnaden på gården för bostadsbruk på Mellangatan 3 samt användningen av den obebyggda arealen på gården på Mellangatan 3 för bostads- eller hjälplokalbruk. Byggnadsrätten på tomt 1 stiger till 4 790 m²-vy, vilket beaktar de källarutrymmen som är ändamålsenliga för huvudanvändning samt ibruktagandet av vinden. Byggnadsrätten för detaljplanen för tomt 2 stiger till 1 016 m²-vy, varav den oanvända våningsytan är totalt 725 m²-vy. Av detta har 55 m²-vy anvisats för nybyggnad på den del av tomt 2 som ligger vid Mellangatan. Vid Berggatan har 680 m²-vy anvisats för nybyggnad av ett hotel och 25 m²-vy för ett avfallsrum.

Genom ändringen av detaljplanen säkerställs att de kulturhistoriska, byggnadstekniska och stadsbeskrivna värdena för byggnaderna och den helhet de utgör bevaras. Planlösningen skapar förutsättningar för utvecklingen av turisttjänsterna. Med hjälp av planen garanteras antalet lokaler och utökas utbudet av tjänster i Borgå centrum.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Genomförandet av detaljplanen styrs genom Gamla Borgås bygganvisningar och specialbestämmelser som förblir i kraft i området. De särskilda bestämmelserna har i fråga om denna plan kompletterats även på plankartan. Detaljplaneändringen har utarbetats i samarbete med det hotellföretag som förvärvat Valtimohuset samt med ägaren till den del av tomt 2 som ligger vid Mellangatan. Genomförandet torde inledas efter det att planen vunnit laga kraft.

3 Utgångspunkter om förhållandena i planeringsområdet

3.1 Allmän beskrivning av området

Området ligger i Gamla Borgå, vid Borgå centrums tjänster och bra kollektivtrafikförbindelser. I stenbyggnaden invid Krämaretorget finns hotell Runo och i affärsfastigheten invid Mellangatan, Kultakulma, guldsmedsaffären Aurum. På gården finns en bostadsbyggnad i två våningar och en verkstad.

Fram till 2019 var olika ämbetsverk vid Borgå stad, bland annat idrottsväsendet och kulturtjänsterna, verksamma i Valtimohusets lokaler.

3.1.1 Markägarförhållanden

Det outbrutna området för tomt 1 och 2 på Berggatan ägs enligt förvaltningsfördelningsavtalet av Borgå stad. Hyresavtal om dem har ingåtts med det företag som förvärvat Valtimohuset. I hyresavtalet ingår en köption. (KH 11.2.2019 § 49) Det outbrutna området för tomt 2 vid Mellangatan är i privat ägo.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer och beslut som berör planområdet

Stadsstyrelsen fattade beslut om försäljningen av Valtimohuset 18.12.2017, stadsutvecklingsnämnden fattade beslut om påbörjande av planarbetet 27.2.2018, § 35.

Alla byggnader inom planeringsområdet har sedan 1993 skyddats i den gällande detaljplanen.

Planeringsområdet hör till den nationellt värdefulla byggda kulturmiljön Gamla Borgå och Borgå Borgbacken (RKY). I enlighet med målbeskrivningen: ”— Den medeltida detaljplanen, gatunätet och tomtstrukturen har bevarats bra i Gamla Borgå. Området präglas av tätt bebyggda gårdar längs smala gator, där byggnadsbeståndet huvudsakligen är från 1700-talet. Gamla Borgå med sitt ålandskap och sin Borgbacken är en del av det finländska nationallandskapet. --”¹

Planområdet ligger i sin helhet inom fornlämningsområdet Gamla stan i Borgå (fornlämningsregistrets beteckning 10000006161, medeltida stad) och är samtidigt ett arkeologiskt område av riksintresse (VARK-objekt, beteckning 100588).

Huset på Mellangatan 3 och en verkstadsbyggnad i anslutning till det, det vill säga den så kallade Kultakulma, är skyddade genom Statsrådets beslut 9.11.1989 med stöd av byggnadsskyddslagen. Skyddet omfattar också utrymmen inomhus. Enligt de skyddsbestämmelser som hänför sig till beslutet: ” Byggnadens exteriör får ändras endast så att den är restaurerande. I den välvda källaren, i guldsmedsaffären i byggnadens södra ända och i verkstaden i flygelbyggnaden får endast ändringar av restaureringskaraktär göras. Museiverkets tillstånd krävs för reparations- och ändringsarbeten som är mer omfattande än underhållsarbeten. Byggnaden kan användas för affärs- och verkstadsändamål eller något annat ändamål som lämpar sig för dess kulturhistoriska värde. Byggnaden ska skötas så att dess kulturhistoriska värde bevaras.”

¹ http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1530, besökt 24.5.2021

3.2.2 Plansituation

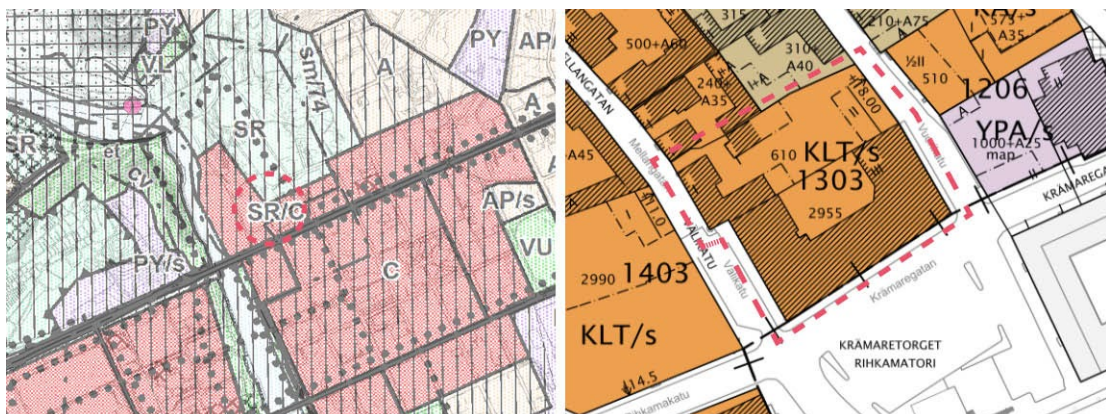
3.2.2.1 Landskapsplan

I andra skedets landskapsplan för Nyland (30.10.2014) anvisas Borgå centrum som ett område för centrumfunktioner och ett regioncentrum och det omgivande området som ett område för tätortsfunktioner. Utöver detta hör området till ett regionalt betydelsefullt kulturlandskap.

3.2.2.2 Generalplan

Enligt generalplanen år 2004 placerar sig området på kantzonen till SR/C- och SR-områdena. SR/C-området är med stöd av bygglagstiftningen skyddat område och ett område för centralfunktioner. I planeringen av området måste man säkerställa att kulturhistoriska, stadsbildsmässiga och stadsstrukturella värden, landskapsmässiga värden samt områdets särprägel och det kulturhistoriskt betydande byggnadsbeståndet bevaras. Museiverket/museimyndigheterna ska höras om markdispositionsplanerna för området. SR-området är enligt generalplanen: ett skyddat område med stöd av bygglagstiftningen. I planeringen av området måste man säkerställa att kulturhistoriska, stadsbildsmässiga och stadsstrukturella värden, landskapsmässiga värden samt områdets särprägel och det kulturhistoriskt betydande byggnadsbeståndet bevaras. Museiverket/museimyndigheterna ska höras om markdispositionsplanerna för området.

Inom området pågår en revidering av generalplanen.



Ovan till vänster utdrag ur generalplanen och till höger utdrag ur den gällande detaljplanen.

3.2.2.3 Detaljplan

Inom området gäller två detaljplaner. Byggnaderna är skyddade i detaljplanen DP 225, som fastställdes 1993. Tomt 1 har byggnadsrätt på 2 955 m²-vy och tomt 2 har byggnadsrätt på 610 m²-vy med användningssyfte för kvartersområde för KLT/s Affärs-, kontors- och inkvarteringsbyggnader, med hjälp av vilken man bevarar miljön. Högst 45 procent av den totala våningsytan som är tillåten för tomten får användas för affärs- och bostadslokaler.

Grannen 1303-3 norr om tomten har samma användningsändamål som planeringsområdet mot Mellangatan och mot Berggatan på tomten 1303-9 är användningsändamålet A/s "Kvartersområde för bostadsbyggnader där miljön bevaras. Högst 45 procent av den totala våningsytan som är tillåten för tomten får användas för affärs-, verkstads-, kontors- och offentliga lokaler."

Området omfattas även av den giltiga detaljplanen DP 512, specialbestämmelserna för Gamla Borgå och bygganvisningarna från år 2018, som beretts i form av en etappdetaljplan. Enligt detaljplanen ger arbetsgruppen för bygglovsärenden i Gamla Borgå utlåtanden till byggnadstillsynsmyndigheten om tillståndsansökningarna för byggandet i Gamla Borgå. Arbetsgruppen består av representanter för Museiverket, Borgå museum och stadsplaneringen. I arbetsgruppen ingår dessutom en representant för byggnadstillsynen som sakkunnig samt förtroendevalda.

3.3 Utredningar

3.3.1 Förorening

En undersökning av föroreningar i jordmånen har genomförts i området 2020. (Utredning 3) På basis av undersökningsresultaten avgränsas de skadliga jordmaterialen som konstaterats på gårdsområdet i djupled på markytans ytskikt på 1,0...2,0 meters djup från markytan. Man kunde inte avgränsa det PAK-haltiga ytmarksskiktet från gårdssidan mot Mellangatan. De förhöjda kopparhalter som konstaterats vid borrhingsplatsen på övre gården kunde genom undersökningar avgränsas också i breddled, på basis av vilken den totala mängden kopparhaltigt jordmaterial i denna punkt inte uppskattas vara stor.

I samband med undersökningarna konstaterades det att fyllnadsmaterialen under golvbetongen i källarvåningen i Valtimohuset består av varierande fyllningsjord och delvis även av avfallsfraktioner (tegel, trä). Därför är det sannolikt att skadliga ämnen har hamnat i fastigheten redan under byggnadsskedet. I några punkter konstaterades förhöjda halter av skadliga ämnen i golvbetongen och jordmånsprover som tagits under golvet. I golvbetongen i det tidigare tankutrymmet konstaterades en förhöjd oljekolvätehalt i mellanskiktet av betongplattan. Enligt forskningsdata hade oljan inte kunnat ta sig genom plattan och absorbera i påfyllningssanden undertill, eftersom den tjocka betongplattan hade ett bitumenskikt mellan gjutskikten. På grund av fyndet undersöktes motsvarande runt rummet i fråga, men i samband med ytterligare undersökningar upptäcktes golvkonstruktionen vara annorlunda än i tankutrymmet. Det tidigare tankutrymmet finns även på en lägre nivå än de omgivande korridorerna och lokalerna, med en höjdskillnad på uppskattningsvis cirka 0,5 m.

Enligt föroreningsundersökningen ska jordmaterial som innehåller olje- och polyaromatiska kolväten (punkterna R4 och R5) under det tidigare tankutrymmet (punkt RF13) och golvytan i den korridor som gränsar till det beaktas när golvet öppnas och när marken grävs/avlägsnas. Dessutom begränsar den förhöjda oljekolvätehalten i golvbetongen i R5 slutförvaringen av betongavfall, om man måste avlägsna betong på grund av byggnadsarbeten. Mellanskiktet i golvplattan som innehåller olja i det tidigare tankutrymmet ska beaktas vid behandlingen och slutförvaringen av avfallsmaterial, om golvbetongen avlägsnas från den punkten eller golvet öppnas på grund av byggande. När man arbetar på dessa områden ska de kolväten som ingår i jordmånen och betongen även beaktas i arbetstagarnas personliga skydd (andningsskydd, ventilationen i utrymmena).

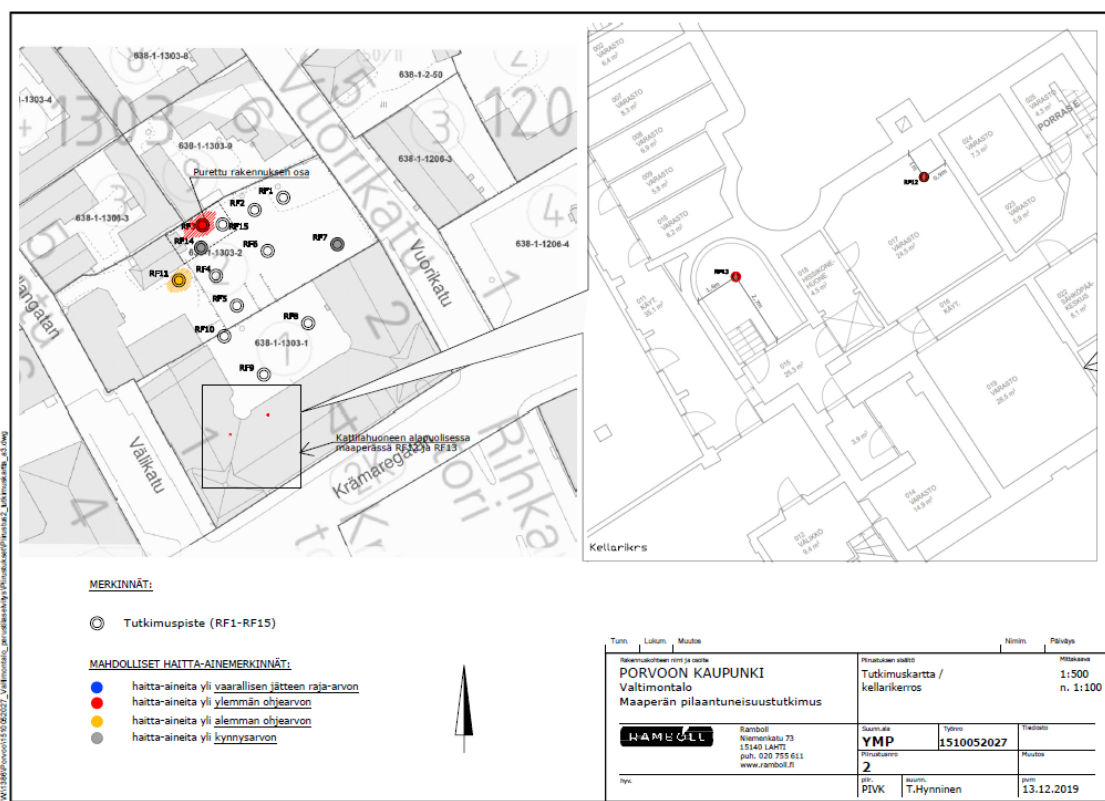
Under golvplattan i det tidigare pannrummet intill finns metallhaltig mark som inte medför behov av att iståndsätta jordmånen, om det inte vidtas grävningsåtgärder på påfyllningsmarken under golvplattan. Valtimohuset har under åren 2020–2021 byggts om till ett hotell.

De skadliga ämnen som konstaterats på gårdsområdet bedöms inte medföra reningsbehov. Inte heller jordmaterialen under byggnaden vilka innehåller förhöjda metallhalter bedöms medföra några risker.

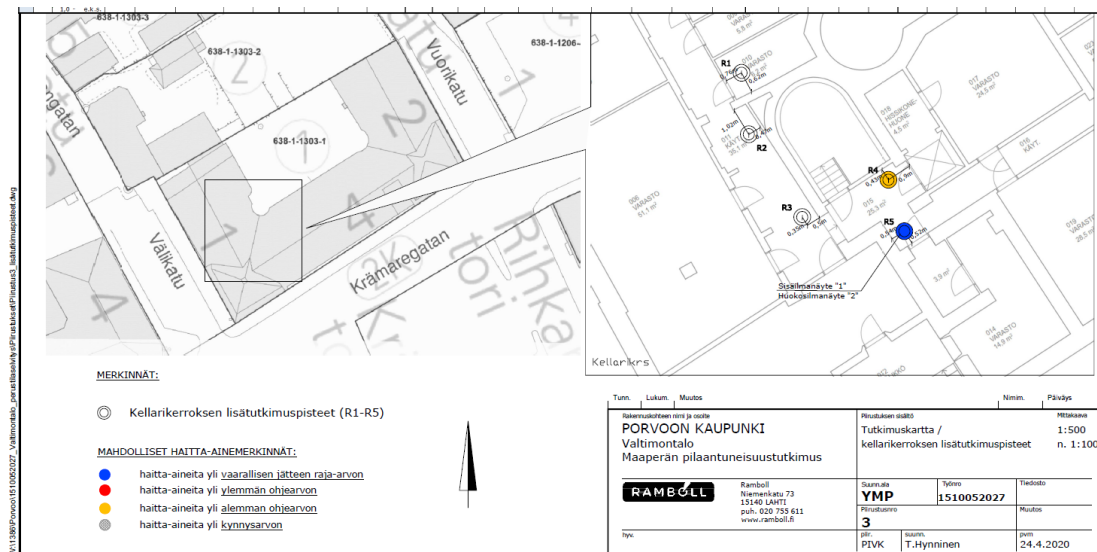
Om jordmaterial som har konstaterats i fastigheten och som har halter av skadliga ämnen som överskrider tröskelvärdena enligt Srf 214/2007 grävs eller behandlas under

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 §.

Under byggarbetet i samband med hotelländringen har golven inte rivits. Om byggarbetet i fortsättningen förutsätter att jordmånen grävs/avlägsnas inom de områden där det konstaterats att de är skadliga, ska de skadliga ämnen som ingår i jordmaterialet beaktas under arbetet i samband med grävningen, transporten och slutförvaringen.



Utdrag ur föroreningsundersökningen, provtagningspunkterna för undersökningen om skadliga ämnen i Valtimohuset. (Utdredning 3)



3.3.2 Jordmån

Jordmånen består av sand, ställvis med silt. Inre fyllningen i byggnaden består av varierande fyllningsjord. Bergets ytnivå ligger relativt nära markytan i området. Nedanom byggnaden konstaterades berggrunden i undersökningar som högst på 0,7 meters djup. I samband med undersökningarna gjordes inga observationer av grundvatten. (Utredning 3)

3.3.3 Arkeologi

En arkeologisk provutgrävning har gjorts på Valtimohusetets gårdsområde år 2020. Inne i Valtimohuset, i den sydvästra flygelns källare och i den nordöstra flygelns biograf, undersökte man hur de olika fornlämnings-skikten hade bevarats. Detta gjorde man i huvudsak genom avvägning och genom att jämföra resultaten med tidigare observationer av kulturskiktens djup utanför Valtimohuset. Från provgroparna i den sydvästra flygelns källare framkom blandad och lös mojord som innehöll två tegelstenar, ett fragment av en kritpipas skaft, en skärva av en grön flaska av bubbelglas samt ett benfragment. En andra provgrop grävdes i byggnadens nordöstra flygel. Fynden tydde inte på fornlämningar. Observationerna inne i Valtimohuset tyder starkt på att man vid byggandet av huset grävde bort de fornlämnings-skikt som eventuellt fanns där.

Ett helt fornlämnings-skikt upptäcktes i en provgrop ungefär i mitten av tomt 2, från vilken fornlämnings-skiktet uppskattas fortsätta mot nordväst. På de övriga undersökta ställena på hotellets gårdsområde upptäcktes inga fornlämningar. De fornlämnings-skikten som

sannolikt funnits under huset har på basis av undersökningen förstörts senast i samband med byggandet av Valtimohuset år 1912. (Utredning 4)

Vid nybygget på tomt 2 ska arkeologiska undersökningar utföras när rivningen av den befintliga boden inleds. Enligt lagen om fornminnen kan undersökningarna i ett litet privat arbetsprojekt utföras av Museiverkets grupp för provutgrävningar. Borgå museum ger uppdraget till gruppen för provutgrävningar på basis av kontakt från invånarna. Kontakten ska tas i god tid, gärna ett år före det planerade rivningsarbetet.

3.3.4 Byggnadshistoria

Hotell Runo, tidigare As Oy Valtimo, är en stor stenbyggnad som även är känd som Valtimohuset i staden. På första våningen finns affärslokaler och de två högre våningarna bestod ursprungligen av bostäder. Vid den omfattande renoveringen som genomfördes på 1980-talet ändrades lokalerna för ämbetsverken i Borgå landskommun. Ämbetsverk av olika slag var verksamma i huset ända tills det såldes. Våren 2021 öppnades hotell Runo i byggnaden. På gatuplanet finns utöver hotellet även andra företag.

En byggnadshistorisk utredning av Valtimohuset har gjorts år 2019. Enligt utredningen är "Valtimohuset en affärs- och bostadsbyggnad som färdigställdes i Gamla Borgå 1913. Valtimohuset har planerats och låtit byggas av Oskar Holvikivi och Leuto A. Pajunen. Den eklektiska byggnaden har stildrag av jugend, nyklassicism och rationalism. Byggnadens viktigaste särdrag är fasadens klassiska tredelning på granitytan på första våningen, putsytorna på andra och tredje våningen med uppläggning av deras olika prydnadsteman samt vindvåningens höga attika² och de låga tornen med reliefdekorationer som framhäver hörnen på byggnadens södra kant.

Jämfört med det övriga byggnadsbeståndet i Gamla Borgå är byggnaden stor. Traditionellt byggnadssätt, puts och ornamental dekoration förenar byggnaden med traditionen av hantverksdominerat byggnad i stadsdelen.

Tillsammans med två andra stora, ljusa stenbyggnader avgränsar Valtimohuset ett betydande stadsplan vid kanten av Gamla stan. Valtimohuset samt stenhuset, som ursprungligen byggdes som Nordiska Föreningsbankens kontor samt affärs- och bostadsbyggnad 1912, representerar den expansion av affärslivet och bankverksamheten i Borgå som skedde vid seklet. De byggnader som byggts samtidigt är likartade till

2 Red. obs.: Med attika avses vindsvåningens jämna väggyta ovanför listen på den högsta våningen

byggnadssättet, men till sin stil avvikande, vilket avspeglar den brytningstid för byggnadskonsten som infaller under seklet och rikedomerna av yttring.

Byggnaden är landskapsmässigt betydande och lik ett landsmärke som skiljer sig från ett flertal platser då man granskar stadsbilden. Arkitekturen är enhetlig och de reparationer som gjorts har inte förändrat byggnadens karaktär, utan är underställda av helheten. Arkitekturens detaljer och material på byggnadens fasader är väl bevarade, fastän slitna. De flesta ändringarna har skett inomhus och vid entréerna, men man kan se den ursprungliga lokalfördelningen. Trapphusen samt fönstren och flera mellandörrar i byggnadsdelarna är väl bevarade.”³

I den byggnadshistoriska utredningen ingår även följande uppfattning:

”Stadsbildliga värden

En värdefull byggnad i den nationellt värdefullt byggda kulturmiljön i Gamla Borgå som har en betydande roll i stadsbilden.

Arkitektoniska och historiska värden

Byggnaden är byggnadskonstnärligt och -historiskt värdefull. Det är en helhet som är rik och arkitektoniskt enhetlig, och som representerar ett traditionellt byggnadssätt när det gäller byggnadsmaterial och byggnadsteknik. Byggnaden har en stark identitet och har bevarat sina arkitektoniska särdrag bra i sitt utseende och sina trapphus. Enhetliga taktyper, dispositionen av fasaderna och de bevarade byggnadsdelarna är värdefulla.

Historisk beviskraft

Byggnaden har värde som vittne för utvecklingen av det lokala bank- och affärslivet.”⁴

Åren 2020 och 2021 har Valtimohuset sanerats på ett övergripande sätt och sommaren 2021 öppnades byggnaden som hotell Runo.

3.3.5 Den byggda miljön och stadslandskap

På tomtens två delar på gatan finns tre byggnader, av vilka det äldsta är en affärsbyggnad med en våning som byggts uppskattningsvis år 1780. Byggnaden fick sitt nuvarande

³ Sarapää Arkkitehdit, Rakennushistoriaselvitys Valtimotalo 2019, s.60

⁴ ibid. s.60

utseende 1926 av arkitekt Frans Nyberg. Byggnaden är strukturerad mot gatan med rustikliknande pilaster. Ytorna mellan dem har brädfodrats med lockläkt. De stora fönstren i affärslokalerna öppnas mot Mellangatan. Ovanför dem finns lunettfönster som belyser vinden. Särskilt pampigt är fönsterparet av renässanstyp i södra ändan av byggnadens övre våning. På gårdssidan är byggnaden vardagligare. Källarna under stockbyggnaden är sannolikt äldre än byggnaden. På gårdssidan leder bräddörrarna till källaren, brädfodringen är horisontell och de övre fönstren är horisontella. I guldsmedsaffären i byggnadens södra del finns en värdefull fast inredning från 1920-talet. På gården är byggnaden förenad med en stenbyggd ekonomibyggnad från 1925 som är rappad och målad gul. En ekonomibyggnad i trä har anslutits till byggnaden. Ekonomibyggnaden har sedermera rivits. I stenbyggnaden finns en silversmedsverkstad. Fönstren i sidobyggnadens nedre våning har sex rutor och det finns ett stort lunettfönster i övre våningen i den korsande ändan. Dessa byggnader är skyddade genom Statsrådets beslut 9.11.1989 med stöd av byggnadsskyddslagen.



Så kallade Kultakulmas byggnader på tomt 2. Butiken på Mellangatan, i mitten finns gårdens stenkonstruktion och till höger en timrad bostadsbyggnad.

Utöver dessa byggnader finns det på tomten en stockbyggnad med en och en halv våning, vars ursprungliga stockstomme är från 1770. Byggnaden har ursprungligen varit en bod i två våningar, som år 1906 omvandlats till en bostadsbyggnad. Till bostadshuset har det fogats en annan del som ursprungligen byggts 1780 och som har varit en bakstuga. Denna del har rivits. På den bevarade delen byggdes 2005 en verandalik utvidgning i två våningar, där byggnadens våtutrymmen finns. Bostadsbyggnaden är beklädd med en slät vertikal brädfodring.

I mitten på tomt två finns en nivåskillnad på cirka en meter. Nivåskillnaden har invallats med en stödmur i betong på vilken det finns ett brädstängsel. Den obebyggda delen fungerar som parkeringsområde för hotellet. Längs Berggatan finns en rätt ny byggnad för hotellets avfalls- och servicelokaler. Markytan på tomt två är stenmjöl och sand. På tomten växer två stora almar, som sannolikt vuxit ur frön, som spritts med vinden eller av

fåglar. Träden är stora. Den tredje almen växer på sidan av tomt ett på Valtimohusetets innergård.



Valtimohuset, nuvarande hotell Runo. Gården är delvis stenbelagd och delvis av stenmjöl. Längs Berggatan finns en liten ny byggnad som fungerar som avfallstak.



Innergården på tomt 1 är stenbelagd och den saknar betydande växtlighet.

Det omgivande byggnadsbeståndet varierar mycket. Öppningen på krämaretorget avgränsas av stora stenhus. Vid planens östra kant färdigställdes det så kallade Kommunhuset, som Kaj Englund har planerat för Borgå landskommun, och vid den västra kanten affärs- och bostadsbyggnaden som planerats av Valter Thomé, vilken färdigställdes 1911, och som för närvarande i sin helhet används för affärs- och kontorsbruk. Krämaretorget har parkeringsplatser och planen vid den livliga Mannerheimgatan avgränsas av lindar längs gatan samt affärslokalkvarteren i centrum söder om gatan.



Grannbyggnader som avgränsar Krämaretorget. Till vänster finns en affärs- och bostadsbyggnad som planerats av Valter Thomé och där det för närvarande finns restauranger och kontorslokaler. Vid korsningen mellan Mellangatan och Krämaregatan splittras Simolins hus, där det för närvarande finns olika affärs- och kontorslokaler. På bilden till höger finns Kommunhuset, där även ett projekt för planändring pågår. För närvarande används affärslokaler på gatunivå i Kommunhuset. Norr om kommunhuset, till vänster på bilden syns det gamla huset för frivilliga brandkåren.

På mellangatan finns på tomt 3 affärsbyggnader med en våning mot slutet av 1700-talet, grannar söder om gatan är det affärshus Simolin som planerats av Väinö Vähäkallio 1936 och som enligt Kaj Englunds planer utvidgats och en affärsbyggnad i en våning som fungerar som restaurang och som färdigställdes 1981 samt en äldre affärsbyggnad i en våning som färdigställdes 1830. På tomt 9 vid Berggatan finns en stockbyggnad i en våning som färdigställdes 1780 och på öster om Berggatan en stenbyggnad i två-tre våningar från år 1939. Denna stenbyggnad är planerad av Arthur Kullman. Vid den något avlägsnare Kyrkogatan finns frivilliga brandkårens hus i nyrenässansstil.



I bilden ovan till vänster finns en stenbyggnad vid Berggatan. Byggnaden har planerats av Arthur Kullman och färdigställdes 1939. Byggnaden ligger mitt emot nybygget som planerats på tomt 2. På bilden till höger finns ett blått grannhus från början av 1800-talet och på höger sida en låg gul träbyggnad från 1780. Den gula byggnaden är grannhus till den nya byggnad som kommer att placeras på tomt 2.

Hela planeringsområdet hör till den nationellt värdefulla och byggda kulturmiljön (Gamla Borgå och Borgå Borgbacken) samt Borgå nationella stadspark. ⁵ Området är en del av en fast fornlämning som är av stadsarkeologisk betydelse. ⁶

3.3.6 Stadshistoria

Tomterna på planeringsområdet har varierat i storlek och fördelning i flera århundraden. Vid mätningen år 1652 är den nuvarande tomt 1 ungefär lika stor, även om Berggatans linje avviker från nuläget och det bredvid tomten finns en annan tomt före gatorna i öster. Vid tomt två finns två tomter. Vid mätningen år 1726 ligger linjen för den nuvarande

⁵ http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1530 Besökt 29.8.2023

⁶ https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000006161 Besökt 29.8.2023

Berggatan nästan på plats. På den nuvarande tomt 1 finns två tomter och på tomt 2 en tomt.

På kartan från 1907 finns fyra tomter inom planeringsområdet, så att hela tre tomter har indelats i söder. I detaljplanen från 1911 finns det bara två tomter kvar, byggnaderna som syns på baskartan ryms inte riktigt på tomterna. Trots att planens syfte var att skydda den gamla trästaden, skulle genomförandet av den och utökningen av gatorna ha lett till rivning av gamla byggnader. As Oy Valtimo förverkligades på tomten enligt planen, vilket framgår av mätningen år 1935. Detaljplanen från 1936 skulle även ha lett till att Mellangatan skulle ha utökats och Kultakulma skulle ha rivits. Först i detaljplanen från 1972 fick gatulinjen sin nuvarande plats, men värdet av Kultakulma eller Valtimohuset som skyddade byggnader identifierades ännu inte. Det skulle ha varit möjligt att bygga nya byggnader längs gatorna, och dessutom jämkades det ut en parkeringsanläggning i två våningar som delvis var underjordisk. Planerna genomfördes inte, men bostads- och ekonomibyggnaderna på gården revs delvis. Skyddet gav upphov till en tvist som sannolikt påskyndade planeringen av en parkeringshall på tomten. Konstföreningen i Borgå – Porvoon Taideyhdistys r.y. föreslog för Nylands länsstyrelse att Kultakulma och dess flygel ska skyddas med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet. Byggnaderna och deras interiörer skyddades 1989 genom statsrådets beslut. I den gällande detaljplanen från 1993 antecknades att byggnaderna är skyddade.

Planen från 1911 påskyndade byggandet i omgivningen av Krämaretorget. Den lilla stadsplanen fanns redan i början av 1900-talet. Träbyggnaderna fick ge plats när bankhuset som Valter Thomé planerat byggdes på torgets södra kant, Valtimohuset vid Krämaregatan och Simolins affärshus i torgets södra hörn byggdes på 1930-talet. Krämaretorget fick dock sina nuvarande mått och sitt namn först på 1950-talet när detaljplanen för kommunhuset och ämbetshuset färdigställdes. Efter att kommunhuset byggdes revs empire-kvarteret vid torgets östra kant och Valtimohuset fick en position som avgränsar Krämaretorget.



Uppe till vänster är mätningen från 1652 placerad ovanpå den nuvarande baskartan. Uppe till höger ett utdrag ur mätningsskarta. Nere till vänster finns mätningen från år 1726 placerad och utdragen. Källa: Porvoon kaupunkiarkeologinen inventointi, Hakanpää, Museiverket 2008



Uppe till vänster finns mätningen från 1907, uppe i mitten finns detaljplanen från 1911, uppe till höger finns mätningen från 1935, nere finns detaljplanen från 1936, detaljplanen från 1972 och detaljplanen från 1993 (Kartorna från stadsmätningen i Borgå)

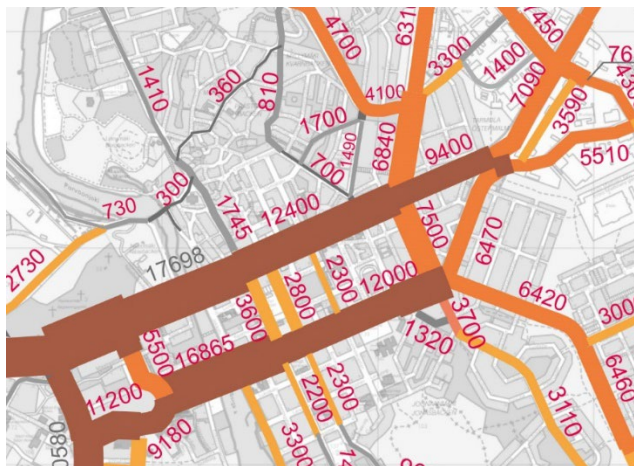
3.3.7 Trafik och parkering

Objektet finns i Borgå centrum. Det nuvarande gatunätet baserar sig på den gamla stadens gatulösningar. Under de senaste årtiondena har man genom olika åtgärder strävat efter att begränsa fordonstrafiken även i omgivningen av Krämaretorget bland

annat genom att anvisa en del av närgatorna som gårds- eller gågata. Fordonstrafiken styrs till Krämaregatan, Krämaretorgets allmänna parkeringsområde samt till Mannerheimgatan, som är huvudgatan i centrum. Körförbindelsen till tomterna finns på Mellangatan och på Berggatan av bostadsgatutyp.

Förbindelserna för gång- och cykeltrafik till kärncentrum och arbetsplatsområdena är smidiga, även om Mannerheimgatans bromsande effekt är betydande. Mellangatan är gågata på vilken tomtrafik är tillåten. Gatan är en av områdets mest trafikerade handelsgator, och särskilt under sommarmånaderna orsakar fotgängarströmmarna nästan rusning. Berggatan är en lugnare bostadsgata där parkering är tillåten med boendeparkeringstillstånd eller enligt tidsbegränsningarna.

På tomt två finns för närvarande ett parkeringsområde för hotellet. Parkeringsnormen för området är enligt detaljplan 512, som innehåller specialbestämmelser och bygganvisningar i detaljplanen för Gamla Borgå, följande: *"12 § I samband med en ny- eller utbygga av en tomt ska det på tomten anvisas parkeringsplatser 1 bp/150 m² bostadsvåningsyta, dock högst 1 bp/bostad. 1 bp/150 m² per affärs-, kontors- och verkstadsvåningsyta. 1 bp/250 m² per våningsytan för offentliga byggnader. Avvikelse från antalet bilplatser kan göras med fog."*



Utdrag om trafikmängderna på gator i närliggande områden. (Trafikmängden i Borgå, genomsnittlig dygnstrafik, Borgå stad, 2018)

3.3.8 Buller

Vägbullret från Mannerheimgatan och vid Valtimohusets södra vägg ligger mellan 55 och 60 dB kl. 7–22 och överskrider då således riktvärdet 55 dB för boende dagtid.

Bullernivåerna sjunker snabbt på Berggatan och överskrider inte längre vid tomt två. Mellan kl. 22 och 07 är bullernivån även söder om Valtimohuset lägre 45–50 dB och

överskrider inte riktvärdet 50 dB för boende nattetid. Bullernivåerna bedöms inte öka innan 2030. (Bullerutredning i Borgå 2013, Ramboll)

3.3.9 Tekniskt underhåll

Vatten-, avlopps- och dagvattennätverken finns längs gator som avgränsar planeringsområdet. Valtimohuset är anslutet till Borgå energis fjärrvärme.

3.3.10 Invånare

Det finns en bostadsbyggnad med en bostad i planeringsområdet. På de omkringliggande tomterna finns både bostäder och affärslokaler.

3.3.11 Sammandrag av utredningarna

De skadliga ämnen som konstaterats på gårdsområdet bedöms inte medföra reningsbehov. Inte heller jordmaterialen under byggnaden vilka innehåller förhöjda metallhalter bedöms medföra några risker.

Om objektets kommande byggarbeten förutsätter att jordmånen grävs/avlägsnas inom de områden där det konstaterats att de är skadliga, ska de skadliga ämnena som ingår i jordmaterialet beaktas under arbetet i samband med markgrävningen, transporten och slutförvaringen. Under byggnads- och rivningsarbetena år 2020 har man inte rört golvkonstruktionerna i källarutrymmena som innehåller föroreningar. Om det görs ändringar i källarutrymmena som ingriper i golvkonstruktionerna, ska skadliga ämnen beaktas i byggandet och behandlingen av rivningsavfallet.

Jordmånen består av sand, ställvis med silt. Inre fyllningen i byggnaden består av varierande fyllningsjord. Platsen ligger inte inom grundvattenområdet.

Fordonstrafiken på Mellangatan och Berggatan är obetydlig. På Krämaregatan finns det relativt mycket trafik på grund av belastningen från det allmänna parkeringsområdet som betjänar Gamla stan och den övriga närmiljön samt från Kyrkogatans riktning.

Vägbullret från Mannerheimgatan och vid Valtimohusets södra vägg ligger mellan 55 och 60 dB kl. 7–22 och överskrider då således riktvärdet 55 dB för boende dagtid.

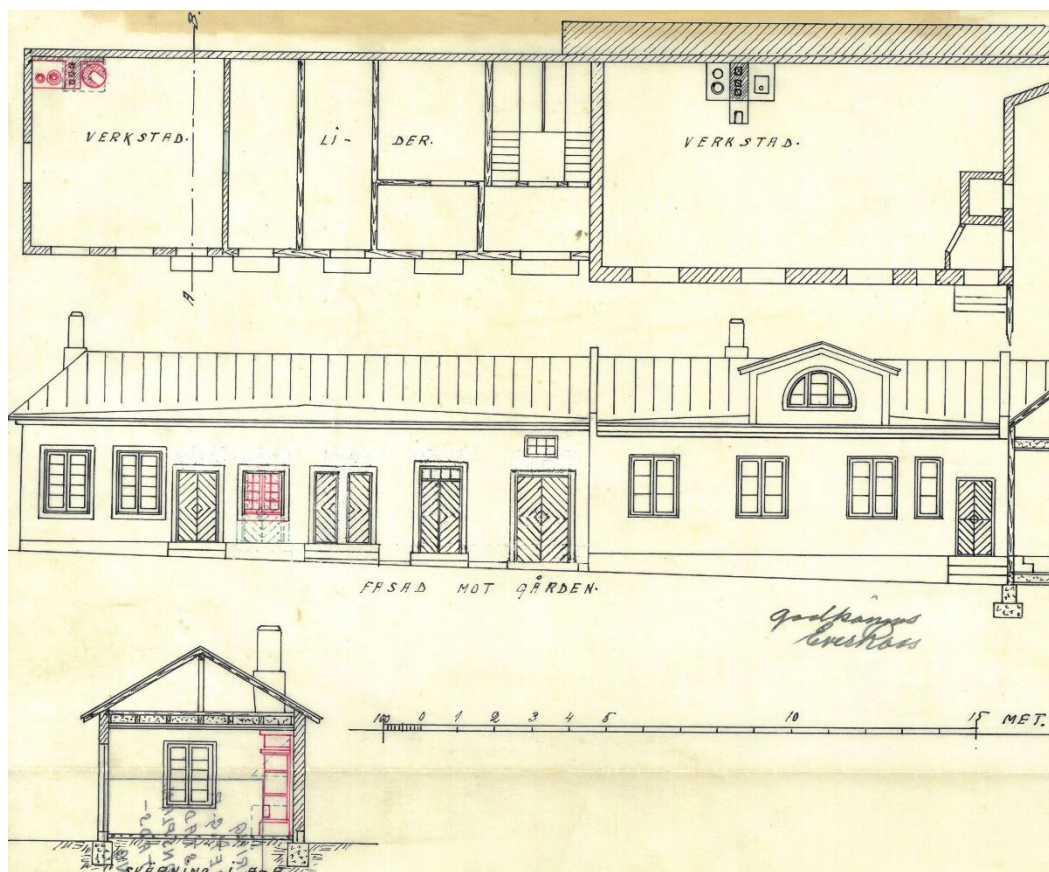
Bullernivåerna sjunker snabbt på Berggatan och överskrider inte längre vid tomt två.

Gamla Borgå är en nationellt värdefull byggd kulturmiljö. Stadsstrukturen har medeltida drag, varav ett är smala tomter som sträcker sig från gata till gata.

Byggnadsbeståndet i Gamla Borgå är 100–250 år gammalt. Valtimohuset som intar jugendstil och som färdigställdes 1913 avviker från de typiska stockbyggnaderna i området och från de smärre stenhusen på 1700-talet. Det stora höghuset hör till gruppen av högre stenhus som avgränsar Krämaretorget och som bildar den södra kanten av Gamla Borgå. Enligt den värdering som ingår i Valtimohusets byggnadshistoriska utredning är objektet förenat med stadsbildliga, byggnadshistoriska och -konstnärliga värden samt historiskt bevisvärde som en märkesbyggnad för affärlivet.

Ett helt fornlämningskikt upptäcktes i en provgrop ungefär i mitten av tomt 2. De fornlämningskikt som sannolikt funnits under huset har på basis av undersökningen förstörts senast i samband med byggandet av Valtimohuset år 1912. (Utredning 4)

I den del av tomt 2 som ligger vid Mellangatan har det inte gjorts någon arkeologisk inventering under planläggningsarbetet. Enligt den synpunkt som Borgå museum framförde vid myndighetssamrådet ska arkeologiska undersökningar genomföras när rivningen av den befintliga boden pågår.



Ändringsritning av lidret som tidigare funnits på Kultakulmas innergård. Lidret kopplades till den del som kvarstått i stenkonstruktionen. En mindre byggnadsplats har anvisats på den plats där lidret man sedan rev fanns. Nybyggen styrs genom specialbestämmelser i detaljplanen.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Inledande av planeringen och beslut om detta

Behovet av planeringen av detaljplanen samt inledandet av och beslutet om detta beskrivs i kapitlen 1.1 och 2.1.

4.2 Deltagande och samarbete

Detaljplanen har utarbetats i samarbete med det hotellbolag som förvärvat Valtimohuset. Detaljplanens intressenter räknas upp i planen för deltagande och bedömning (Bilaga 4).

4.2.1 Anhängiggörande

Detaljplanen har anhängiggjorts vid planläggningsöversikten 2019. Det informerades om projektet senast i planläggningsöversikten 2024 (9.4.2024).

4.2.2 Förfaranden för deltagande och växelverkan

Förhandlingar myndigheterna emellan om planen ordnades 2019. I mötet deltog representanter för NTM-centralen, Museiverket, Borgå museum, stadsplaneringen och kommunaltekniken. Arbetsförhandlingarna i utkastskedet hölls i slutet av 2019 och arbetsförhandlingarna i förslagsskedet i början av år 2025. Utlåtanden om planutkastet och planförslaget samt det nya förslaget har begärts av de myndigheter som nämns i programmet för deltagande och bedömning. I planens utkastfas ordnades 3.2.2021 ett diskussionsmöte på webben som var öppet för alla. Samarbetsförfarandena beskrivs i programmet för deltagande och bedömning (Bilaga 4).

4.3 Mål för detaljplanen

ÄNDRING AV ANVÄNDNINGSÄNDAMÅLET

Syftet är att ändra användningsändamålet för Valtimohuset, det vill säga tomt 1, så att förutsättningarna för stadigvarande boende undanröjs och affärs- och hotellbruk möjliggörs. I fråga om tomt 2 undersöks ändring av den obebyggda delens användningsändamål för hotellbruk och möjligheterna till nybygge.

IBRUKTAGANDE AV VIND OCH UTÖKANDE AV BYGGNADSRÄTT

Målet är att undersöka om de hotellutrymmen som är avsedda för huvudändamålet kan placeras på vinden i Valtimohuset genom en höjning av detaljplanens våningstal och genom en ökning av byggnadsrätten så att detta inte medför olägenhet för skyddsmålen, stadsbilden eller en konflikt med den jämlika behandlingen av övriga fastighetsägare i området.

Utökningen av byggnadsrätten vid nybygge undersöks på den obebyggda delen av tomt 2. Målet är att hitta en lösning som är motiverad med tanke på stadsbilden, byggnadsskyddet och hotellbrukets funktionalitet.

SYFTET MED ÖKNING AV SERVIC

Målet är att möjliggöra hotellverksamhet som ökar turistservicen i Borgå centrum.

TRYGGANDE AV SKYDDSVÄRDEN

Stadsstruktur och stadsbild

Tryggandet av skyddsvärdena i Gamla Borgå förutsätter högklassig planering samt högklassigt genomförande och beaktande av den omgivande stadsbilden.

I fråga om kompletteringsbyggnad är målet med detaljplaneändringen att undersöka hur nybygget som är större än den gällande detaljplanen passar in i miljön. Målet är att tillbyggnaden ska vara hållbar i fråga om byggnadssättet och ha en modern arkitektur, men vara anpassad till miljön. Målet är att lösa höjdskillnaderna i den sluttande terrängen på ett naturligt sätt.

Valtimohuset (hotell Runo)

De värden som hänför sig till byggnaden har fastställts i samband med den byggnadshistoriska utredningen. Preciseringen av skyddsbestämmelserna undersöks som en del av detaljplanearbetet. I samband med planläggningsarbetet undersöks dessutom skyddsmålen till exempel i fråga om trapphusens del.

Vindsbyggets stadsbildliga konsekvenser undersöks. Målet är tryggnad och fastställande av skyddsvärden i anslutning till stadsbilden samt styrning av planeringen till reparation som beaktar byggnadens arkitektoniska och byggnadsfysikaliska särdrag.

Kultakulma och västra delen av tomt 2

Den så kallade Kultakulma som finns på tomt 2 är skyddad genom byggnadsskyddslagen. Skyddsläget i västra delen av tomt 2 bevaras, skyddet förstärks genom planbestämmelser och slopande av den paragraf som gör det möjligt att ta vinden i bruk. Byggnadsrätten justeras så att den motsvarar den faktiska situationen, och byggnadsrätt flyttas till den befintliga byggnadsytan vid gaveln till stenbyggnaden på gården.

PARKERING OCH TRAFIK

Målet är att bedöma och lösa hotellets parkeringsbehov. Målet är att beakta de funktionella förutsättningarna för ledsagartrafiken i anslutning till hotellverksamheten.

4.4 Detaljplanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem

4.4.1 Beskrivning och gallring av de preliminära alternativen

Planutkastet föregicks av en fas där flera alternativ till kompletteringsbygge och ibruktagandet av vinden i Valtimohuset undersöktes.



Julkisivu Vuorikadulle 1:200

4.4.2 Utredning, bedömning och jämförelse av de valda inverkningarna av alternativen



*Innan planutkastet framlades för påseende kom man överens om nybygge med flera olika takformer, material och byggnadsriktning.
(Bilder: Sarapää arkitehdit oy)*



4.4.3 Sammanfattning av jämförelse av alternativ

Före utkaststadiet bereddes planen med styrning av stadsplaneringen och flera alternativ utarbetades. I alternativen undersöktes även en lösning som följer detaljplanen och som den som påbörjar projektet inte ansåg vara lönsam med tanke på hotellets utveckling. I alternativen behandlades flera olika takformer och anslutning av taket till Valtimohuset. Likaså gjordes flera undersökningar om byggnadens material och färgsättning. Det bästa betraktelsesättet var det massiva putsade stenhuset, som fortsatte Valtimohusets takfotslinje på Berggatan. Ett stenhus ansågs vara en kompletteringsbyggnad som är naturligare än en träbeklädd byggnad på platsen i fråga. Utöver de putsade husen i närmiljön ansåg man att putsytan är väl förknippad med de äldre stenhusen i Gamla Borgå. Ibruktageandets av vinden i Valtimohuset undersöktes först genom fönsterspecifika höjningar som utfördes i anslutningspunkten av den jämna ytan på vindens fasad och yttertaket. Till sitt stadsbildliga intryck var den föreslagna lösningen orolig och förändrade fasadernas utseende mot innergården avsevärt. Det bästa alternativet var en lösning där hela takfallet mot takytans innergård höjs i sin helhet så att vinden får tillräckligt med utrymme för fönster och fasaden mot innergården blev enhetligare.

Alternativen presenterades vid arbetsförhandlingarna med myndigheterna, där man konstaterade att takformen punkthuslikt från alla riktningar hade misslyckats. Lösningen mot Berggatan med sadeltak och två och en halv våning ansågs vara mest lyckat. Man önskade dock att byggnaden skulle lättas upp i gaveln och att den undersökta massan skulle graderas och sänkas. Även kompaktheten i den övre delen av fasaden i nybygget i anslutning till vinden i Valtimohuset ansågs ha misslyckats. Det ansågs förtjänstfullt att ha en hållbar materialpalett, såsom celltegel och puts, som ansågs lämpa sig väl för platsen. På basis av förslagen bereddes planen vidare till ett utkast.

4.4.4 Planlösningen för utkastskedet



Till planutkast valdes en osymmetriskt sammanfogad stenbyggnad som från Berggatans sida bestod av två våningar och på gårdssidan av fyra våningar. Vinden i nybygget på gården hänför sig till höjningen av vinden i Valtimohuset.

(Bilder: Sarapää arkitehdit oy)

Ett alternativ som från Berggatans sida bestod av två våningar och från gårdssidan av fyra våningar beredd till planutkast. Skillnaden i våningstal baserar sig på osymmetriskt tak och på markytans höjdskillnader mellan gården och Berggatan. På Berggatans sida förenas taket med nedre kanten av Valtimohusets attika och på gårdssidan till takfoten i Valtimohuset.

Att takytan valmas påverkar byggnadens gavelhöjd och skuggan från byggnaden. Taket är svart fogat plåttak i enlighet med bygganvisningarna i området. Våningsytan är cirka 637 m²-vy och det ryms 21 nya hotellrum i utvidgningen.

4.4.5 Deltagande och samarbete

4.4.5.1 Åsikter om utkastet

De alternativ som var planutkast vid framläggningen presenterades för alla vid kommunikationstillställningen som ordnades på distans och som var öppna för alla. Tre

åsikter erhöles om planutkastet. Preliminära utlåtanden erhöles av Miljöministeriet, Museiverket, Borgå museum samt Östra Nylands räddningsverk, Nylands närings-, trafik- och miljöcentral.

I åsikterna uttrycktes oro över nybyggets arkitektur, parkering, skuggning och brandsäkerhet. Ett sammandrag av åsikterna och svaren finns i bilaga 5 i redogörelsen.

4.4.5.2 Preliminära utlåtanden om utkastet

Sju utlåtanden erhöles om planutkastet. Miljöministeriet anser att ändringen av detaljplanen jämte ändringen av ändamålet och tillbyggnad är nödvändiga för att Valtimohuset ska kunna återanvändas, vilket är en förutsättning även för bevarandet av värdebyggnadens skyddsvärden. Detta främjar å sin sida målet att inrätta en nationell stadspark för att bevara och vårda särskilda värden i området (MarkByggl 68 §).

NTM-centralen ansåg att planeringen i fråga om nybygget är mycket krävande för att Gamla Borgås värden och särdrag ska beaktas i tillräcklig utsträckning. Enligt det preliminära utlåtandet är det särskilt viktigt att välja ut och dimensionera nybyggets fasadmaterial, strukturera fasaderna och anpassa takvärlden i riktning mot Berggatan med beaktande av miljön. Referensplanens nybygge ansågs framgångsrikt vara anpassad till stadsläget. Även ändringar av fasaderna på gårdssidan ansågs motiverade.

Museiverket såg att referensplanen var framgångsrik för Berggatans landskap och för Valtimohusets gatufasad. Även den arkitektoniska avskildheten jämfört med den gamla byggnaden ansågs lämplig till Gamla Borgå. Beträktat från Näsebacken ansågs den flacka takformen vara utmanande och det önskades att undersökningen av byggnadernas övre del i högre grad skulle kombineras med studier av taktytor. Det önskades även att en anpassning av vyn på distans skulle göras i stadsmodellen eller på fotografiet. Dessutom ansågs det viktigt att planbestämmelserna styr det högklassiga genomförandet av den nya delen i fråga om detaljer och byggnadssätt. I skyddsbestämmelserna föreslogs även att byggnadens särdrag och bevarandet av den samt skyddet av centrala utrymmen inomhus ska beaktas.

Borgå museum ansåg i sitt preliminära utlåtande att det är viktigt att trappuppgångarna beaktas i skyddsbestämmelserna. Fasaderna på Berggatan ansågs väl anpassade till arkitekturen och dimensionen av Valtimohuset. När det gäller innergården ansågs byggnaden vara modern och det ansågs att fönstren i byggnaden kan bli störande i fjärrlandskapet. Museet ansåg att man i fortsättningen exempelvis genom fotoanpassning

närmare bör undersöka hur nybygget och förhöjningen av vinden syns i gatubilden och landskapet i Gamla Borgå. Avgränsningen av fornlämningsområdet ska även beaktas i skyddsvärdena och provundersökningarna ska fogas till de utredningar som gjorts.

Östra Nylands räddningsverk uttalade sig om brandsäkerheten hos byggmaterialet och tryggheten av räddningsfordonens verksamhetsförutsättningar. Dessutom föreslogs att man konsulterar räddningsverket och noggrannt iakttar brandsäkerhetsbestämmelserna i planeringsskedet.

4.4.5.3 Gensagor till åsikter och preliminära utlåtanden gällande utkastet

Ett sammandrag av åsikterna och genmälen finns i bilaga 5 i beskrivningen. På basis av erhållna åsikter och utlåtanden har byggnadens konsekvenser för stadsbilden i planförslagsskedet undersökts ytterligare genom fotoanpassningar. På basis av museimyndigheternas utlåtanden har takmaterialet på innergården utsträckts till den högsta våningen. Skyddsbestämmelserna och de specialbestämmelser som beaktar styrningen av byggandet har beaktats i planbestämmelserna. Beskrivningen har kompletterats med ett textavsnitt som i sammandraget av utredningarna gäller fornminnena.

4.4.5.4 Anmärkning gällande förslaget

Det lämnades två anmärkningar mot detaljplanen av en och samma intressent; den ena hade en och den andra fem underskrifter. Följande sammandrag innehåller alla anmärkningar jämte bemötande

I anmärkningen påpekades bl.a. att analysen av den skuggande effekten är otillräcklig, och nämndes trafik och parkering, rutter för räddningsfordon, utredning av bullereffekter och sänkning av värdet på grannbyggnader. Man kommenterade även bemötandet av de tidigare åsikterna.

Analysen av de skuggande effekterna som ingår i planbeskrivningen har kompletterats på basis av anmärkningarna.

Ett sammandrag av anmärkningarna och stadens motiverade ställningstagande följer som bilaga 5.

4.4.5.5 Utlåtanden om förslaget

Det lämnades sex utlåtanden om detaljplanen. På basis av utlåtandena kompletterades utgångsinformationen med det faktum att det är fråga om ett arkeologiskt område av riksintresse. Resten av utlåtandena om planen var positiva.

Ett sammandrag av utlåtandena jämte stadens motiverade ställningstagande följer som bilaga 5 till planbeskrivningen.

4.4.6 Behandlingar och beslut i planeringsskedena

5 Redogörelse för detaljplanen

5.1 Planens struktur

Ändringen av detaljplanen ändrar inte kvarter- eller tomtindelningen.

I och med ändringen av detaljplanen är användningsändamålet för kvartersområdet Kvartersområde för affärs- och inkvarteringsbyggnader. I området får man placera produktion som icke orsakar miljöstörningar. Planlösningen förutsätter att hotell- och affärslokalerna placeras i området.

Det är tillåtet att bo i den befintliga bostadsbyggnaden på tomt 2 samt i en eventuell nybyggnadsdel.

Det skydd av byggnader som visats i tidigare detaljplaner kvarstår.

Byggnaden för Kultakulma betecknas i detaljplanen som skyddad genom förordning, den bestämmelse i bygganvisningen som möjliggör byggande av en vind upphävs, byggnadsrätten och våningstalen anvisas enligt den faktiska situationen och byggnadsrätt flyttas till den befintliga byggnadsytan vid gaveln till stenbyggnaden på gården.

Detaljplan 512 specialbestämmelserna, detaljplanerna och bygganvisningarna för Gamla Borgå förblir huvudsakligen giltiga och kompletteras med nya planbestämmelser.

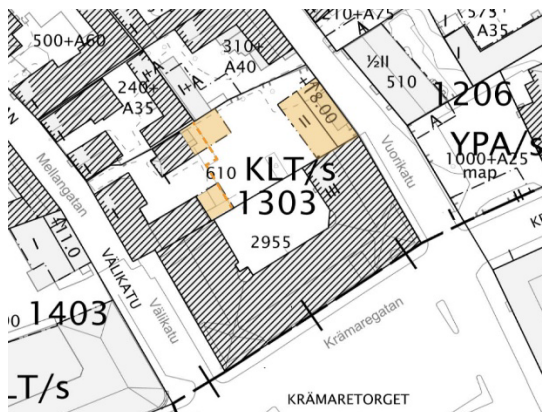
5.1.1 Mål

Genom planen möjliggörs ändringar i byggnadernas användningsändamål, bättre förutsättningar för affärsverksamhet och tryggas skyddsvärdena för viktiga historiska byggnader och värdena för stadsbilden.

Planlösningen främjar uppnåendet av stadens strategiska mål så att den, om den förverkligas, ökar stadsdelens livskraft genom att det införs fler hotellkunder och nya tjänster där. Planen främjar den byggda miljöns skönhet och värnandet av kulturvärden genom att möjliggöra värnandet av en kulturhistoriskt värdefull helhet och kompletteringsbyggnande som beaktar miljövärden.

5.1.2 Dimensionering

Omvandlingssområdets yta är 2 492 m².



Tilläggsbyggsplatserna enligt den gällande planen har markerats med orange färg. Den streckade linjen anger ungefärligen gränsen för förvaltningsfördelningsområdet.

Ibruktagandet av vinden och källaren på tomt 1 och utökandet av nybyggnadsverksamhetens omfattning på tomt 2 förutsätter utökande av byggnadsrätt. När det gäller vinden och källaren på tomt 1 ökar byggnadsrätten inom den befintliga byggnadsstommen. Byggnandet på vinden förutsätter att nya fönster öppnas åtminstone på fasaden på byggnadens innergård samt att takytan ändras på byggnadens innergård.

Byggnadsrätten för tomt 2 är enligt den gällande detaljplanen 610 m²-vy, av vilken 32 m²-vy i förvaltningsfördelningsavtalet öronmärkts för en tilläggsbyggnad vid gaveln av Kultakulma. Enligt förvaltningsfördelningsavtalet har 255 m²-vy använts av byggnadsrätten för tomt 2. I och med utvidgningarna av bostadsbyggnaden och ibruktagandet av vinden har 296 m²-vy av byggnadsrätten använts på tomtdelen för Kultakulmas förvaltningsfördelning. Den oanvända byggnadsrätten på den tomt del som är i hotellets användning är 323 m²-vy. Byggnadsrätten är placerad i tre olika byggområden,

av vilka Berggatan ger möjlighet till en byggnad med två våningar och en kompletteringsbyggnad med en våning på innergården.

Valtimohusets nuvarande våningstal är III. Det nya våningstalet är 1/3kIIIul, vilket gör det möjligt att ta i bruk vinden. Takfallet mot innergården får höjas. I specialbestämmelserna förutsätts att brandmurarna vid gavlarna höjs så att de är enhetliga i enlighet med den nya taklinjen. Den nuvarande byggnadsrätten för tomt 1 är 2 955 m²-vy. Den nya totala våningsytan blir 4 395 m²-vy. Våningsytan ökar med 1 440 m²-vy jämfört med den gällande planen. Andelen för den extra våningen som placeras på vinden av ökningen av byggnadsrätten är 813 m²-vy. Övrig ökad våningsyta finns i befintliga källarutrymmen där det finns utrymmen som motsvarar det huvudsakliga användningsändamålet.

I detaljplan 512 förbjuds byggandet av nya källare i området vid Gamla Borgå. Med avvikelse från detta tillåts dock att man utöver den våningsyta som antecknats i detaljplanen får bygga vid byggnadsytan på tomt 2 vid Berggatan hjälputrymmen samt lager- och servicelokaler i den nya källaren som betjänar hotellverksamheten. Underjordiska utrymmen ska tillhandahållas så att de inte orsakar skada eller olägenhet för omgivande byggnader och deras kulturhistoriska värde. Olägenhet får inte orsakas för träd, gator, kommunalteknikens nätverk eller andra underjordiska utrymmen. Museimyndigheten bestämmer om de arkeologiska utgrävningar som eventuellt behövs på tomten.

Den nya totala våningsytan på tomt 2 blir 1 016 m²-vy. Kompletteringsbyggena är belägna på tomt 2 vid Berggatan och öster om verkstadsbyggnaden på innergården. Utvidgningen mot Berggatan består från gatans sida av två våningar och på gårdssidan av fyra våningar. För en utvidgning av hotellet vid Berggatan anvisas 645 m²-vy, vilket ökar byggnadsrätten på tomtområdet med 322 m²-vy.

Byggnadsrätten för tillbyggnad gör det möjligt att bygga nio tilläggsrum på vinden i Valtimohuset på tomt 1 och 21 rum på tomt 2 i hotellets nybygge.

På tomt 2, på så kallade Kultakulmas gård, vid Berggatan 3 är det möjligt att bygga en bostads- eller ekonomibygnad på 55 m²-vy som har II(4/5) våningar och ett pulpettak.

Våningsytorna på tomtdelen mot Mellangatan har i fråga om befintliga byggnader justerats enligt de faktiska våningsytorna. Våningsytan för tomtdelen ökar således från 287 m²-vy enligt förvaltningsfördelningsavtalet till 346 m²-vy. Tillägget baserar sig på den faktiska våningsyta som den tidigare detaljplanen tillåter och som har realiserats i fråga om

ibruktagande av vind och utvidgning av veranda. Våningsyta 91 m²-vy i våningsyta I u 4/5 som anvisats för bostadsbyggande beaktar det genomförda vindbygget och utvidgningen av veranda. Den totala våningsytan på 200 m²-vy i affärs- och verkstadsbyggnaden stämmer överens med det genomförda. Dessa byggnader har våningstal I. De paragrafer som möjliggör utvidgningen av verandan och ibruktagandet av vinden i detaljplan 512 upphävs i detaljplanen. Våningsytorna anges enligt byggnadstorna. På den byggplats som lämpar sig för nybygge ryms en byggnad som omfattar högst 55 m²-vy, vilket ökar den tillgängliga våningsytan.

5.1.3 Parkering och trafik

Parkeringen följer parkeringsnormen enligt specialbestämmelserna för Gamla Borgå.

1 bp/150 m²-vy affärs- och kontorsvåningsyta.

På hotellgården ska det placeras två parkeringsplatser som reserverats för personer med rörelsehinder.

De övriga parkeringsplatserna får placeras i ett område för allmän parkering i kvarteret 25.

Hotellbruket medför ett betydande parkeringsbehov i området, vilket inte kan lösas på tomten. För genomförandet av parkeringsplatser som personalen och kunderna behöver eller för andra arrangemang ska det ingå ett genomförandeavtal mellan staden och projektet innan bygglov för kompletteringsbyggande beviljas.

Minst 10 cykelplatser där man kan låsa fast cykelramen ska reserveras i hotellets utomhusutrymmen. Dessutom ska det anvisas minst 10 ramlåsbara cykelplatser inomhus.

På den del av tomt 2 som ligger vid Mellangatan hålls i kraft parkeringsnormen enligt DP 512. 1 bilplats/150 m² bostadsyta, dock högst 1 bilplats/bostad. 1 bilplats/150 m² affärs-, kontors- och verkstadsvåningsyta.

5.2 Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

I och med detaljplaneändringen är användningsändamålet för kvartersområdet KL-1/s, Kvartersområde för affärs- och inkvarteringsbyggnader. Produktion som icke orsakar miljöstörningar får placeras i området.

För boende får användas bostadsbyggnaden (b) på innergården på tomt 2 samt byggnadsyta för nybyggnad på 55 m²-vy.

5.3.2 Skyddsarbete

Den skyddade bostadsbyggnaden på tomt 2 omfattas av följande bestämmelse: Skyddad byggnad. Byggnaden får ej rivas.

Följande markering har fogats till de byggnader som skyddas genom byggnadsskyddslagen:

srs: "Ett objekt som är skyddat genom byggnadsskyddslagen. Bestämmelser om reparations- eller ändringsarbeten har utfärdats i byggnadsskyddsbeslutet. Byggnader som är skyddade genom byggnadsskyddslagen får inte ändras för boendeändamål."

Valtimohuset har markerats som skyddad byggnad med beteckningen sr-1.

sr-1 "Byggnadskulturmässigt, historiskt och stadsmässigt värdefull byggnad. Byggnaden eller delar av den får inte rivas. Reparations-, ändrings- eller tilläggsbyggen som försämrar byggnadens arkitektoniska, historiska eller stadsmässiga värden eller ändrar arkitekturens särdrag får heller inte utföras. Om det tidigare har utförts sådana åtgärder i en byggnad, ska den i samband med ändringsarbetena repareras så att den stämmer överens med det ursprungliga genomförandet eller på något annat sätt som lämpar sig för arkitekturen.

Utgångspunkten för reparationsarbetena ska vara att ursprungliga eller därmed jämförbara konstruktioner och byggnadsdelar bevaras. I fråga om inomhusutrymmen ska trapphusens ursprungliga golvytor, trappor och ledstänger bevaras.

Nya balkonger får inte placeras på fasaderna.

Objekt som bevaras i byggnadens utseende är detaljerna på fasaderna och yttertaket, materialet samt balkongräckena, fönstren och dörrarna i original. Yttertaket mot innergården får höjas i enlighet med specialbestämmelserna, och de genomföringar som grupperats in i taket kan göras så att byggnadens särdrag och yttertakens enhetliga profil bevaras. Genomföringar får utföras i yttertaket mot gatan endast i anslutning till befintliga kanalgrupper.”

Byggnadsskyddet och reparationerna styrs även med etappdetaljplan 512, som innehåller specialbestämmelser om planerna för Gamla Borgå. Genom den nya planbestämmelsen upphävs dock den möjlighet för ibruktagande av vindsutrymmen och utvidgning av verandor som specialbestämmelserna i DP 512 ger.

5.3.3 Brandsäkerhet

Tätheten, det rikliga träbyggnadsbeståndet och det smala gatunätet i Gamla Borgå förutsätter god hantering av brandsäkerheten i samband med nybygge och reparation. I samband med ansökan om bygglov ska en godkänd utredning över arrangemangen för personlig säkerhet samt släcknings- och räddningsarbete presenteras av den sökande. Arrangemangen ska även innefatta områden utanför det område som avses i bygglovet men som hör till det faktiska influensområdet. Vid planeringen och genomförandet ska särskild uppmärksamhet fästas vid bestämmelserna om brandsäkerhet. Arrangemangen för byggnadernas reservutgångar mot innergården ska genomföras så att brandkåren inte behöver använda kranbilar. Man bör särskilt uppmärksamma förutsättningarna för räddningsverksamheten för att räddningsbilarna ska kunna operera i området.

En brandkonsult bör kopplas till nybyggesprojektet. Förhandlingar ska föras med räddningsverket under planeringsarbetet och vid ansökan om bygglov.

5.4 Konsekvenser av planen

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön och bevarandet av skyddsvärdena

I fråga om byggnaden Kultakulma som skyddats med stöd av byggnadsskyddslagen främjar upphävandet av den specialbestämmelse som gör det möjligt att ta vinden i bruk bevarandet av byggnaden och genomförandet av byggnadsfysikaliskt fungerande reparationslösningar.

Den bildliga planlösningen har den mest betydande verkan i fråga om Berggatan, där ett nybygge byggs på den nuvarande ekonomibyggnadens och servicegårdens plats. Utvidgningen syns även i viss mån i landskapet på distans från Näsebacken. Den skiljer sig dock inte nämnvärt från närgatorna i Gamla Borgå. Den mindre kompletteringsbyggnaden på innergården vid Mellangatan 3 syns inte i stadsbilden.

Planlösningen förutsätter i fråga om Valtimohuset att renoveringen och ändringsarbetena av den skyddade byggnaden genomförs på ett sätt som motsvarar dess värden. Den största förändringen gäller vinden och takfallet mot byggnadens innergård.

Förändringen av användningsändamålet från parkeringsområdet på innergården till en gård som betjänar hotellgäster, främjar miljön och stöder beaktandet av de stadsbildliga värdena i den historiska miljön. Projektet har inga konsekvenser för naturmiljön.

Detaljplaneändringen i fråga om byggnadsskyddsvärden stärker skyddsvärdena och identifieringen av dem, leder till reparation som bevarar byggnadens värden samt till hållbart nybyggande. Takändringen i fråga om Valtimohuset försämrar i någon mån de värden som hänför sig till byggnadens ursprungliga arkitektur och historia. Takyterna har dock redan tidigare ändrats och reparerats. Taket förstördes för östra flygelns del nästan helt vid bombningarna 1941. Taket byggdes på nytt och belades med rödtegel. Takbeläggningen från 1984 byttes ut mot stålplåt. Således äventyrar inte de ändringar som gäller taket de värden som hänför sig till byggdelarnas ursprunglighet. Ibruktagandet av vinden stöder värdet av byggnadens användning och den undersökta lösningen lämpar sig för stadsbilden och orsakar endast måttliga förändringar i gatuvyerna och vyerna längre ifrån.



Vyer från Näsebacken. I förslagsskedet undersöktes hur avgränsningen av takytan påverkar stadsbilden och man beslutade att på innergården sänka takmaterialet på fasadytan på den högsta våningen. Bilder Arkkitechdit Sarapää Oy

5.4.2 Övriga konsekvenser

Den utvidgade hotellverksamheten ökar kundströmmarna till Gamla Borgå. Ökningen av rumantalet ökar även trafiken i närområdena. Parkeringsplatser kan dock inte placeras i området och i fråga om parkeringsbehovet riktas trafiken således till det allmänna utbudet av parkeringsplatser i centrum och i kvarteret 25.

Ledsagartrafiken för dem som anländer till hotellet sker för närvarande vid kanten av Krämaretorget. Detta torde vara en handlingsmodell även i fortsättningen, men i fråga om Krämaretorget görs trafik- och parkeringslösningarna i samband med den planändring som är under beredning och som gäller torget och Kommunhuset.

För att minska trafik- och parkeringsbelastningen i Gamla Borgå och Krämaretorget är det viktigt att styra turisterna till att parkera längre bort från området, i kvarteret 25. Avgörandet av parkeringsplatser och fordonstrafik utanför planeringsområdet så att det inte belastar Gamla Borgå förutsätter ett avtal mellan staden och hotellaktören.

Den skuggande effekten på grannarna på norra sidan är liten, eftersom de ligger i övre slutningen sett från planeringsobjektet. Effekten är starkast under vår- och höstmånaderna på förmiddagen, då gårdsområdet för grannen på norra sidan skuggas en

aning av utbyggnaden. Den största skuggan från utbyggnaden faller över Mellangatan. Utbyggnaden

Bullernivån växer inte jämfört med nuläget. Vistelseområdena på hotellgården är väl skyddade mot buller.

Genomförandet av planlösningen har inga direkta kostnadskonsekvenser för staden.

Detaljplanen höjer områdets värde på mark som ägs av staden och som fortfarande hyrs ut genom arrendeavtal. Om eventuell höjning av markens värde avtalas separat med stöd av arrendeavtalet. Detaljplanen stärker i övrigt nuläget.

Genomförandet av planlösningen har inga betydande konsekvenser för samhällsstrukturen.

Projektet har inga betydande konsekvenser för den nuvarande användningen eller funktionen av Krämaretorget. En separat detaljplaneändring pågår i kvarteret där Krämaretorget och Kommunhuset ligger.

Gamla Borgå är ett funktionellt mångsidigt område och planlösningen lämpar sig väl för den befintliga samhällsstrukturen. Utvidgningen av hotellet stöder de tjänster inom handeln och restaurangbranschen som stöder sig på turismen inom området.

Planlösningen motsvarar de riksomfattande målen för områdesanvändningen och strider inte emot dem. Planlösningen är förenlig med den gällande landskapsplanen. Planlösningen överensstämmer med den gällande generalplanen.

5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna visas på plankartan.

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Detaljplanen har utarbetats i form av en projektplan tillsammans med hotell Runo. Arkkitehdit Sarapää Oy har ansvarat för referensplaneringen. Lösningen för den del av tomt 2 som ligger vid Mellangatan har utretts av Tیلanne Arkkitehdit Oy. I fråga om hotellet

ska man vid planeringen av genomförandet eftersträva ett genomförande som motsvarar referensplanerna.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Byggandet kan inledas när detaljplanen har trätt i kraft.

För beredningen ansvarar:

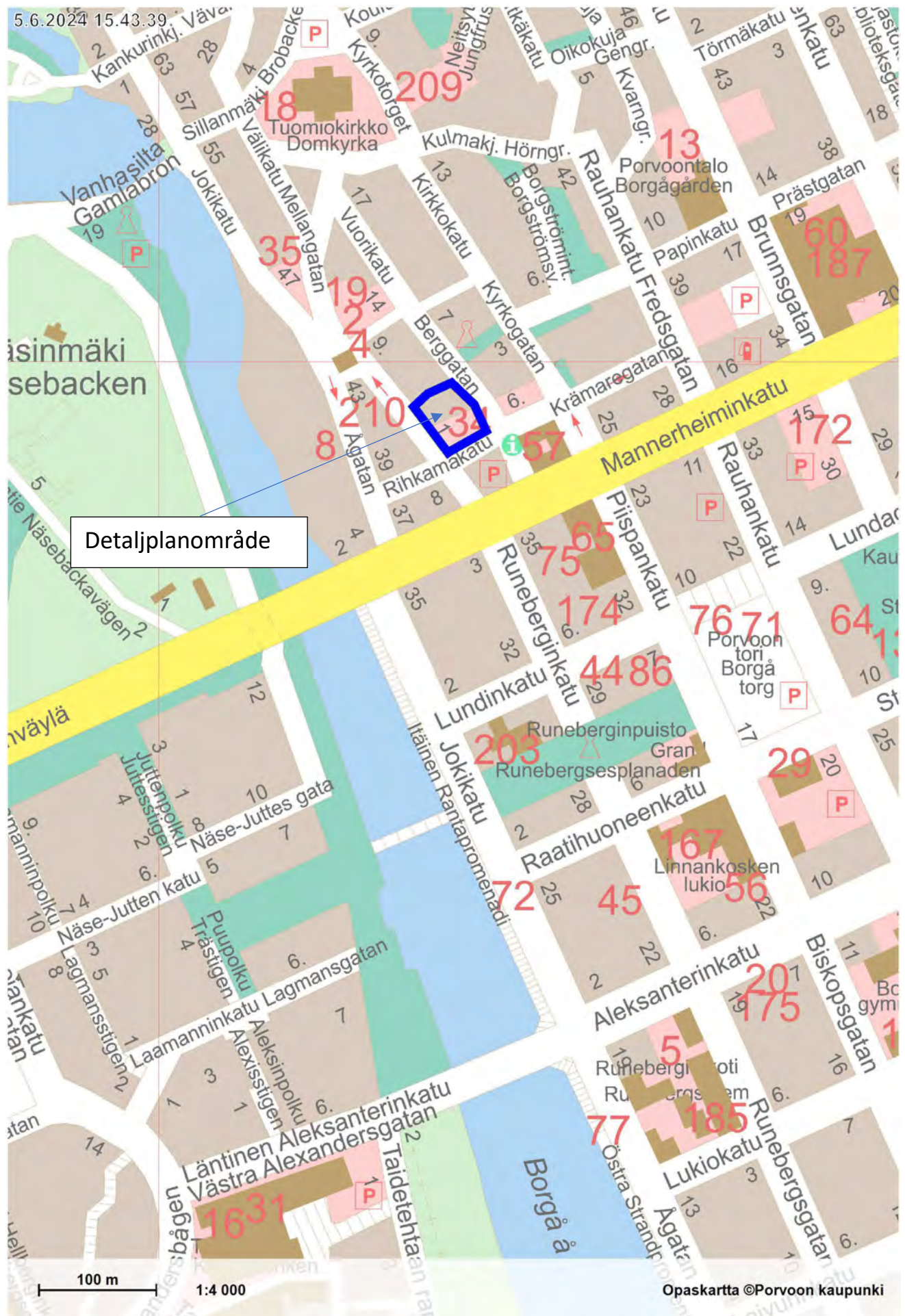
Detaljplanechef Emilia Saatsi, 040 489 5749, foramn.efternamn@borga.fi

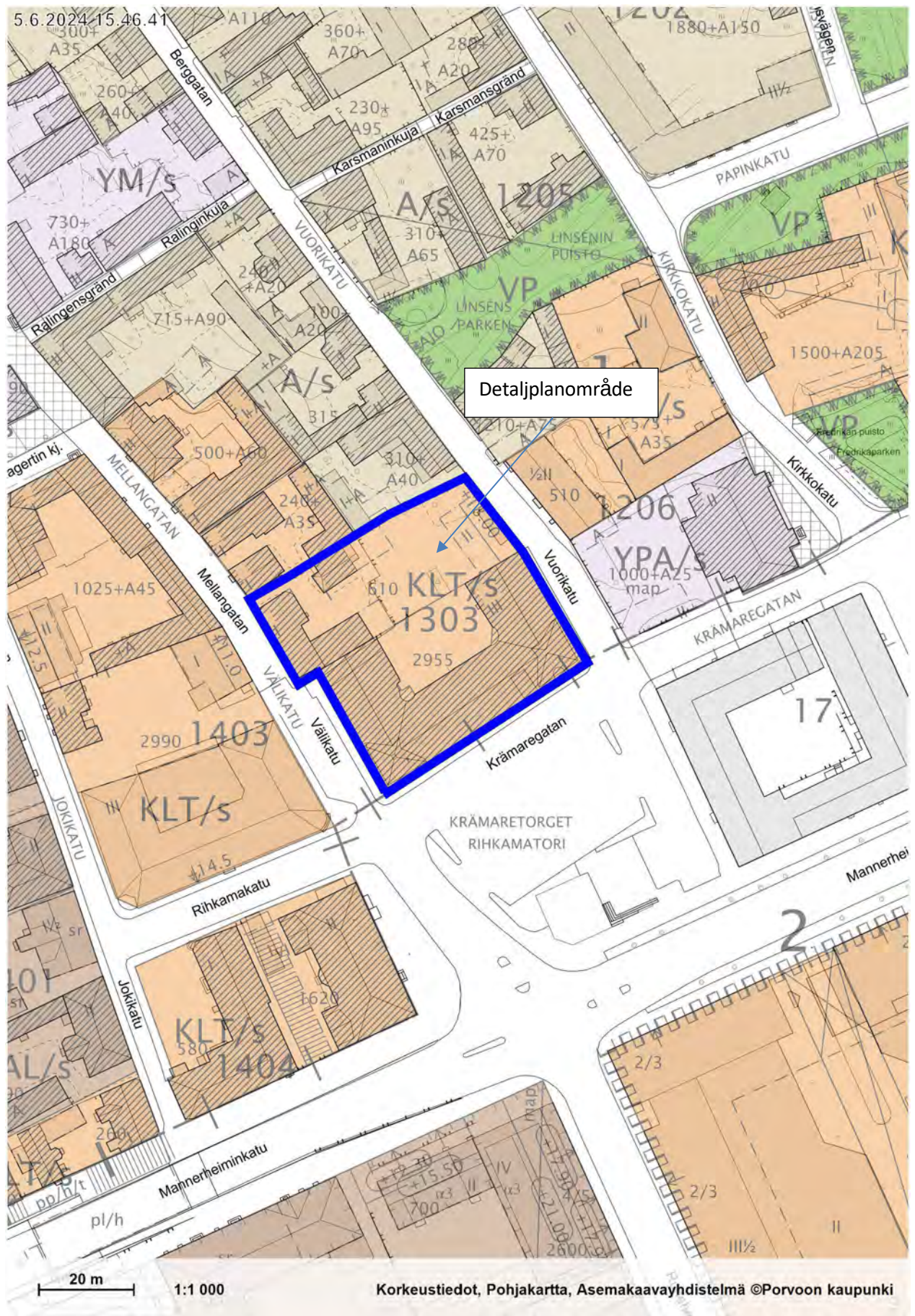
Planeringsassistent Christina Eklund

I Borgå 22.9.2026

Stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen

Detaljplanechef Emilia Saatsi





PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

BORGÅ

DETALJPLAN 543 GAMLA STAN I BORGÅ 1303

STADSDELEN 1, KVARTERET 1303, TOMTERNA 1 OCH 2

Detaljplaneändringen gäller tomterna 1 och 2 i kvarteret 1303 i stadsdelen 1, gamla stan i Borgå



MÅL FÖR DETALJPLANEN OCH OMRÅDESGRÄNSNING

NR 543

ÄNDRING AV DETALJPLAN

1. Planeringsområde

Detaljplaneområdet omfattar tomterna 1 och 2 i kvarteret 1303.

2. Bakgrunden till projektet

Staden sålde Valtimohuset år 2019 för att byggas om till ett hotell. Som villkor för köpet ställdes att detaljplanen ändras så att byggnaden kan användas endast som ett hotell. Vanligt boende tillåts inte. Byggnaden är skyddad genom detaljplanen som fastställdes år 1993. För området gäller också detaljplanens särskilda bestämmelser och bygganvisningar,

vilka trädde i kraft år 2018.

I köpet ingick också den obebyggda delen av tomten 2 i kvarteret 1303 och en byggplats vid Berggatan. Tomten nr 2 har delats med ett avtal om besittning. På tomten vid Berggatan ligger ett gammalt bostadshus och en guldsmedsverkstad som har skyddats med stöd av byggnadsskyddlagen (9.11.1989) samt vid Mellangatan en affärsbyggnad (s.k. Guldhörnan). Alla befintliga byggnader har skyddats genom den gällande detaljplanen.

Utarbetandet av detaljplanen ingår i stadsplaneringens arbetsprogram för år 2020.

3. Mål för planeringen

ÄNDRING AV ANVÄNDNINGSÄNDAMÅL

Avsikten är att ändra användningsändamålet för det så kallade Valtimohuset (tomt 1) så att förutsättningarna för permanent boende slopas och endast affärs- och hotellverksamhet tillåts. För tomten 2 undersöks en ändring av användningsändamålet till ett hotell och möjligheten till nybyggnad på den obebyggda tomt delen.

PLACERING AV UTRYMMEN PÅ VINDEN ENLIGT DET HUVUDSAKLIGA ANVÄNDNINGSÄNDAMÅLET

Målet är att undersöka om hotellets utrymmen enligt det huvudsakliga användningsändamålet kan placeras i Valtimohusets nuvarande vind genom att höja detaljplanens våningstal och att utöka byggrätten så att detta inte medför olägenheter för skyddsmålen, stadsbilden eller för det likvärdiga bemötandet av de övriga fastighetsägarna i området.

UTÖKNING AV BYGGRÄTT

Byggrätten måste utökas för att kunna ta i bruk Valtimohusets vind och för att öka omfattningen av nybyggnation. I fråga om vinden placeras den utökade byggrätten in i den befintliga byggnadsstommen. Ändringen förutsätter nya fönster mot innergården och eventuellt ändringar av taket på gårdens sida. Byggrätten för Valtimohuset är i den gällande detaljplanen 2 955 m²-vy och våningstalet är III.

En utökning av byggrätten för nybyggnation undersöks på den obebyggda delen av tomten 2. Målet är en lösning som med tanke på stadsbilden, byggnadsskyddet och funktionaliteten är motiverad och jämlik för områdets fastighetsägare.

Av byggrätten på tomten 2 har använts 368 m²-vy. Enligt den gällande detaljplanen är byggrätten för tomten 610 m²-vy, varav 32 m²-vy är anvisad för tillbyggnaden vid Guldhörnans gavel. Den outnyttjade byggrätten på den del av tomten som hotellet använder är 210 m²-vy. Byggrätten är placerad på två separata byggnadsytor. På byggnadsytan vid Berggatan kan placeras en byggnad i två våningar och på byggnadsytan på innergården en tillbyggnad i en våning.

MÅLET ATT UTÖKA TJÄNSTERNA

Målet är att möjliggöra hotellverksamhet som utökar utbudet av turisttjänster i Borgå centrum.

SKYDDSVÄRDEN TRYGGAS

Stadsstruktur och stadsbild

Gamla stan i Borgå är en byggd miljö av riksintresse. Stadsstrukturen har drag från medeltiden, så som smala tomter som sträcker sig från gata till gata. Målet är att bevara tomtindelningen enligt nuläget.

Byggbeståndet i gamla stan är 100–250 år gammalt. Valtimohuset, som blev färdigt år 1912, har drag av jugend, och avviker från områdets typiska stockhus

och små stenhus från 1700-talet. Det stora våningshuset är en del av gruppen av högre stenhus som omger Krämaretorget och som bildar den södra kanten av gamla stan och skapar en bakgrund till kvarteret 1303.

För att kunna trygga skyddsvärden behövs högklassig planering och genomförande samt beaktande av den omgivande stadsbilden.

I fråga om kompletterande byggande är målet för detaljplaneändringen att undersöka hur en mer omfattande nybyggnation (jämfört med den gällande detaljplanen) anpassas till miljön. Målet är att det kompletterande byggandet har modern arkitektur men att arkitekturen anpassas till miljön så att den inte blir dominerande. Målet är också att lösa höjdskillnaderna så att det på gården inte uppstår onaturliga hörn, som är svåra att underhålla, eller olägenheter för granntomten.

Valtimohuset

Valtimohuset har skyddats genom en detaljplan. I detaljplanen anvisas huset som en byggnad som ska skyddas. Våningstalet är III och byggrätten är 2 955 m²-vy. Kvartersområdet är KTL/s "Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader samt byggnader för inkvartering, där miljön bevaras. Av den för tomten tillåtna sammanlagda våningsytan får högst 50% användas för boende." Detaljplanens särskilda bestämmelser och bygganvisningarna innehåller många särskilda bestämmelser för skydd och renovering. Byggnadens värden har definierats i samband med en byggnadshistorisk utredning. Skyddsbestämmelserna preciseras vid detaljplanearbetet. Vid planarbetet undersöks också skyddsmålen i fråga om till exempel trapphusen.

De konsekvenser byggandet i vinden skulle ha för stadsbilden undersöks vid behov vid Krämaretorget, Kyrkotorget, Mellangatan, Berggatan och Näsebacken. Målet är att trygga och förstärka skyddsvärden och att styra byggandet så att renoveringarna görs med beaktande av byggnadens arkitektoniska och byggnadsfysikaliska särdrag.

Guldhörnan och västra delen av tomten 2

Den s.k. Guldhörnan på tomten 2 har skyddats med stöd av byggnadsskyddslagen. Miljöministeriets beslut (9.11.1989) innehåller följande skyddsbestämmelser:

1. *Alla ändringar som görs på byggnadens exteriör ska vara restaureringar.*
2. *Alla ändringar som görs i valvkällaren, guldsmedsaffären i byggnadens södra gavel och verkstaden i flygeln ska vara restaureringar.*
3. *Det behövs tillstånd av Museiverket för renoverings- och ändringsarbeten som är mer omfattande än underhållsarbeten.*
4. *Byggnaden kan användas som affär eller verkstad eller för annat som är lämpligt med tanke på byggnadens kulturhistoriska värde.*
5. *Byggnaden ska underhållas så att dess kulturhistoriska värde bevaras.*

Skyddet av och byggrätten för västra delen av tomten 2 ändras inte. Området ingår i området för detaljplaneändring som en del av tomten 2.

PARKERING OCH TRAFIK

Bedömning och lösning av parkeringsbehov.

Målet är att beakta förutsättningarna för en fungerande avhämtnings- och avlämningstrafik till hotellet.

4. Utgångsuppgifter (plansituation, genomförande av plan osv.)

Områdets läge och areal:

Planeringsområdet ligger i Borgå centrum. Planeringsområdets storlek är 2 500m².

Byggd miljö av riksintresse (RKY):

Området är klassificerat som byggd miljö av riksintresse. I objektsbeskrivningen gamla stan i Borgå och Borgbacken i Borgå beskrivs området så här: ” - *Det medeltida Borgå byggdes vid Borgå å, söder om försvarsborgen på Borgbacken. Stadsplanen präglas av de fyra gatorna i åns riktning och de branta sidogatorna. Stora strandvägen från Åbo till Viborg gick igenom staden, förbi Kyrktoget. Tomtstrukturen är oregelbunden och tomterna ligger mycket tätt. --*”

Nationalstadsparken

Området ingår i nationalstadsparken i Borgå som en del av gamla stan i Borgå.

Landskapsplan:

I landskapsplanen för Östra Nyland (fastställd 30.10.2014) ingår planområdet i ett område för centrumfunktioner. Området är en byggd kulturmiljö av riksintresse.

Generalplan:

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) anvisas planområdet som område för centrumfunktioner (SR/C). Enligt beteckningen är området ett ”*område som skall skyddas med stöd av byggnadslagsstiftningen och område för centrumfunktioner. Då området planeras bör man säkerställa att de kulturhistoriska och stadsbildsmässiga samt de stadsstrukturella och landskapsmässiga värdena samt områdets särdrag bevaras. Även det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet som skall skyddas bör bevaras.*”

Då markanvändningsplan på området utarbetas bör Museiverket/museimyndigheterna höras.”

Detaljplan:

För området gäller en detaljplan som godkändes år 1993 och en detaljplan för särskilda bestämmelser och bygganvisningar som godkändes år 2018.

Beteckningen för kvartersområdet är KTL/s ”*Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader samt byggnader för inkvartering, där miljön bevaras. Av den för tomtens tillåtna sammanlagda våningsytan får högst 50% användas för boende.*”

Byggrätten för tomten 1 är 2 955 m²-vy och för tomten 2 är byggrätten 610 m²-vy. De befintliga byggnaderna är skyddade. För kompletterande byggande anvisas tre ställen på tomten 2, varav två som förlängning av befintliga byggnader på innergården och ett vid Berggatan.

Ägarförhållanden:

Staden äger tomten 1 och den östra delen av tomten 2. Kiinteistö Oy Porvoon Välikatu 3 äger den västra delen av tomten 2. Byggnaderna är i privat ägo. För tomten 2 gäller ett avtal om besittning.

Invånare:

I planeringsområdet bor tre personer. Vid gatan finns guldsmedsaffären Aurum i den s.k. Guldhörnan och två andra affärslokaler. På innergården finns en guldsmedsverkstad. I Valtimohuset finns inga invånare. Lokalerna har använts som kontor och affärslokaler (nedre våningen).

Byggbestånd:

Valtimohuset byggdes år 1912 och det är ett stenhus i 2-3 våningar med drag av jugend. Huset planerades av Leuto A. Pajunen och Oskari Holvikivi. Byggnadens första våning präglas av en granitsockel och affärslokalernas stora skyltfönster samt den sandfärgade rusticerade putsytan. Från andra våningen uppåt har fasaden till största delar slät putsyta. Runt fönstren och mellan dem finns ornamentdekorationer. Byggnadens hörn framhävs med hörnrisaliter. På den höga släta attikan, som inte har dekorerats, finns tornliknande dekorationer av ornament och ansiktsfigurer, vilka framhäver husets hörn. Taket är ett rött falsat plåttak.

Guldhörnan

Det s.k. Guldhörnans hus byggdes sannolikt redan i slutet av 1700-talet. I byggnadens södra hörn har funnits en guldsmedsaffär från år 1911. Den fasta inredningen i affären blev färdig år 1916 och används fortfarande. Inredningen byggdes enligt arkitekt Max Frelanders planer. Verkstaden, som planerades av Axel Rosenius, byggdes av sten år 1926 i anslutning till affären. Byggnaden inrymmer också två övriga affärslokaler mot Mellangatan. Byggnaden är en timmerbyggnad. Dess brädfodring av ribbor har målats med ljusbrunt, och stommens timmergavlar är av ljusa pilastrar med liggande panel. Taket är ett mörkbrunt plåttak. Affären har stora skyltfönster mot Mellangatan. Vinden har små lunettfönster. Dörrarna mot gården är bräddörrar utan fönster och vindsfönstren är rektangulära hökfönster.

Naturmiljö och landskap:

Planeringsområdet är en stadsmiljö som är tätt bebyggd. På tomten 1 växer en stor alm och på tomten 2 två stora almar och en stor snöbärsbuske, in i vilken det också har vuxit två unga almar.

Hela tomten 1 är asfalterad och den obebyggda västra delen av tomten 2 har stenmjölsyta som med en stödmur av betong höjs från tomtens östra kant. På betongmuren finns ett högt staket som delar gården.

Valtimohuset, som tillsammans med de övriga husen runt Krämaretorget bildar en helhet, är stort jämfört med stadsdelens övriga byggbestånd. Byggnaden, som är lika bred som hela kvarteret, utgör en enhetlig kant på Krämaretorgets norra sida. Simolinshuset vid kanten av Krämaretorget och det gamla bankhuset vid västra kanten av torget har liknande färgsättning som Valtimohuset. Guldhörnans träbyggnad i en våning på tomten 2 ansluter sig naturligt till de mindre trähusen på Mellangatan. Östra delen av tomten 2 är tom och användes tidigare som parkeringsplats för Valtimohuset.

Grannen vid Berggatan är tomten för Borgå FBK:s hus. Tomten gränsas med ett staket mot Berggatan, och på tomten växer en stor ek. Mittemot den tomma byggplatsen på tomten 2, vid Berggatan, finns ett stenhus från år 1939 i två våningar med ljusgul putsyta. Längre norrut vid Berggatan är byggnaderna träbyggnader i en våning eller två våningar.

Kommunalteknik:

Planeringsområdet är anslutet till vatten- och avloppsnätet. Valtimohuset är anslutet till fjärrvärme.

5. Grundläggande utredningar:

Följande utredningar har gjorts/görs för planområdet:

- Byggnadshistorisk utredning om Valtimohuset
- Porvoon kaupunkiarkeologinen inventointi, Päivi Hakanpää, Museiverket 2008
- Undersökning av markföroreningar 2019

6. De centrala konsekvenserna av planläggningen

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

Följande konsekvenser bedöms:

- Konsekvenserna för naturmiljön och stadsbilden
- Konsekvenserna för samhällsstrukturen
- Konsekvenserna för trafik- och parkeringsförhållandena i området
- Konsekvenserna för funktionaliteten på Krämaretorget
- Konsekvenserna för kulturarvet och bevarandet av skyddsvärden

7. Intressenter

7.1 Markägare

Borgå stad äger tomten 1. För tomten 2 gäller ett avtal om besittning.

7.2 Markägande grannar:

fastigheterna

7.3 Företag och föreningar:

Telia Sonera Finland Oyj
Elisa Oyj
Borgå Energi Ab, fjärrvärme
Borgå Elnät Ab
Porvoon Alueverkko Oy
Köpmannaföreningen i gamla Borgå
Föreningen Invånarna i Gamla Borgå

7.4 Myndigheter och övriga aktörer:

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
Räddningsverket i Östra Nyland
Borgå museum
Borgå Vatten
Museiverket
Miljöministeriet

7.5 Enheter inom Borgå stad:

Stadsutvecklingen
Markpolitiken
Stadsmätningen
Kommuntekniken
Byggnadstillsynen
Miljövården
Turismen

Kultur- och fritidstjänsterna

Social- och hälsovårdssektorn
Hälsoskyddet

Borgå vatten

7.6 Organ

Stadsutvecklingsnämnden
Hälsoskyddsektionen

7.7. Alla kommuninvånare

7.8 Alla andra som anser sig vara intressenter

8. Ordnande av deltagande och växelverkan

Myndighetssamråd:

- Detaljplaneprojektet förutsätter myndighetssamråd (66 § 2 mom. MarkByggL). Myndighetssamrådet i inledningsskedet hölls 24.9.2019. Arbetsförhandlingen i utkastskedet ordnades 16.12.2019.

Hörande i planeringsskedet: (62 § MarkByggL, 30 § MarkByggF)

- **Programmet för deltagande och bedömning, planutkastet** och det övriga planeringsmaterialet hålls framlagda i Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan och på Borgå stads webbplats på adressen www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens officiella anslagstavla och stadens webbplats.
- Kommentarer begärs per e-post av de intressenter som nämns under punkterna 7.3 - 7.5. Planeringsarbetet görs i samarbete med de ovannämnda intressenterna och samråd ordnas vid behov.

Samråd:

- På basis av de kommentarer som fås in ordnas vid behov samråd med olika intressenter.

Offentligt hörande: (65 § MarkByggL, 27 § MarkByggF)

- **Planförslaget** och det övriga materialet hålls offentligt framlagda Borgåinfo, Lundagatan 8 A, tfn 020 692 250 och på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att förslaget till plan är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens officiella anslagstavla, på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä.
- Officiella utlåtanden: (28 § MarkByggF)
Miljöhälsosektionen
Räddningsverket i Östra Nyland
Museiverket
Borgå vatten
Borgå museum
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
Miljöministeriet

Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning (65 § 2 MarkByggL)

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

Meddelande om godkännandet av planen (67 § MarkByggL, 94 § MarkByggF)

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

Kungörelse av plan som vunnit laga kraft (93 § MarkByggF):

- Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

Planläggningsarbetet påbörjades hösten 2019. Målet är att stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringen under år 2025.

10. För beredningen ansvarar

stadsplanearkitekt	planeringsassistent
Emilia Saatsi	Christina Eklund
tfn 040 489 5749	
fornamn.efternamn@borga.fi	

Stadsplaneringen
PB 23
06101 BORGÅ
Besöksadress: Krämaretorget B, 3 vån.

Datum 20.1.2021,
27.5.2025, 22.9.2026

Jarkko Lyytinen
stadsplaneringschef

27.5.2025

DETALJPLAN 543 GAMLA STAN I BORGÅ 1303

HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET - ÅSIKTER (30 § MARKBYGGF)

Planen för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplaneändring fanns framlagt under tiden 20.1–26.2.2021 på stadens webbplats samt på servicekontoret Kompassen. Kungörelser på stadens officiella anslagstavla, i dagstidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyäla samt i stadens internetjänst. Grannarna meddelades per brev att planförslaget är framlagt.

De alternativ som var planutkast vid framläggningen presenterades för alla vid kommunikationstillställningen som ordnades på distans och som var öppna för alla. Tre åsikter erhöles om planutkastet. Preliminära utlåtanden erhöles av Miljöministeriet, Museiverket, Borgå museum samt Östra Nylands räddningsverk, Nylands närings-, trafik- och miljöcentral.

Sammandrag över åsikterna

I sammandraget och i bemötandena behandlas de andelar av åsikterna som gällde planutkastet.

I åsikterna ansågs framför allt att nybygget representerar en alltför modern arkitektur som var olämplig för Gamla Borgå. I åsikterna fördes fram oro för hur höjningen av takfallet på innergårdens sida skulle påverka stadens siluett och landskapsbild. Byggnaden ansågs vara för stor i förhållande till de omgivande trähusen.

Man ansåg dock att det var bra att investera i staden samt berömde idén om att bygga ut hotellet, även om man samtidigt hoppades att utbyggnaden skulle vara mer i linje med Valtimohusets arkitektur.

I åsikterna lyftes fram bemötandet av parkeringsbehovet som en del av planändringen. Effekterna av personalens, olika aktörers och hotellinvånarnas parkering ansågs vara betydande även utan utbyggnaden. I åsikterna ifrågasattes också uppskattningen av antalet fordon som presenterades vid interaktionstillfället, baserat på den genomsnittliga inkvarteringssituationen, och man ansåg det nödvändigt att dimensionera parkeringen enligt säsong. Dessutom önskade man att man i planarbetet skulle beakta förebyggandet av ökade trafikmängder på Berggatan.

Analysen av den skuggande effekten ansågs vara otillräcklig.

Man tog även ställning för brandsäkerheten. Utbyggandet ansågs vara för nära fastigheten Berggatan 6. Fastighetstekniken, användarna och rökarna som hotellverksamheten förde med sig ansågs utgöra en uppenbar brandfara. I anmärkningen hänvisades till 57 § markanvändnings- och byggförordningen samt stadens byggnadsordning, enligt vilken en byggnad inte får placeras närmare än 15 meter på mark som ägs eller innehas av någon annan eller närmare än 20 meter på mark som ägs eller innehas av någon annan.

27.5.2025

Bemötande

Arkitekturen i den referensplan som presenteras som planutkast är modern och motsvarar de krav och den styrning som anges i bygganvisningarna för området. Till Gamla stan hör att byggnaderna existerar i olika skikt, där byggnadsdelar och byggnadernas dekorativa motiv samt formspråket speglar stilidealen från sin byggnadstid. I referensplanen har man för nybygget noggrant undersökt ytmaterialen samt konstruktionernas materialstyrkor och deras inverkan på arkitekturen. Man har utrett noggrant hur byggnaden passar i den byggda miljön. De använda materialen följer bygganvisningarna och har förutsättningen att åldras och patineras vackert. Planförslagets konsekvenser för stadsbilden och landskapet har bedömts som en del av planbeskrivningens konsekvensbedömning.

En parallell konsekvensanalys av planförslaget har gjorts, där man jämför nuläget och den framtida detaljplanesituationen. På basis av den parallella konsekvensbedömningen för stadsbilden försämrar inte nybyggandet väsentligt kvalitetsfaktorer i stadsmiljön eller dess trivsel. I den parallella konsekvensbedömningen har man använt vår-, sommar- och höstmånader, för då är solen tillräckligt hög i Finland att det är meningsfullt att göra jämförelser vid olika tider på dygnet. På grund av de få soliga dagarna och timmarna under vintermånaden samt den låga infallsvinkeln för solens strålar är jämförelse under vintertid inte meningsfull.

Dimensioneringen av parkeringen baserar sig på den allmänna parkeringsnormen i området. Det är inte motiverat att ha stramare parkeringsnormer, eftersom det i centrumområdet på basis av de utredningar som gjorts i samband med stadens projekt att utveckla centrumområdet finns någorlunda bra tillgång till parkeringsplatser som är i allmänt bruk, och målen för Gamla Borgås skydd och områdets allmänna utveckling, till exempel i fråga om gårdar, inte stöder en lösning där parkering skulle placeras på gårdarna. Parkeringsnormen i detaljplaneförslaget motsvarar parkeringskraven i Gamla stan. Detaljplaneförslaget förutsätter också ett avtalsarrangemang mellan projektet och staden om vilka platser som behövs senast i bygglovsskedet. Parkering och trafik i centrum samt Gamla stan i Borgå är en övergripande fråga. När det gäller Berggatan är det möjligt att begränsa trafiken, till exempelvis så att trafiken är enkelriktad, inom ramen för den gällande detaljplanen, och det är inte nödvändigt att behandla begränsandet i denna detaljplaneändring.

Brandsäkerhet

Enligt 29 § i miljöministeriets förordning om avståndet mellan byggnader (848/2017):

"--Avståndet till en byggnad på en grannes tomt eller byggplats (grannbyggnad) ska vara så stort att en brand inte med lätthet sprids från en byggnad till en annan och att faran för regional brand förblir ringa. Om avståndet mellan grannbyggnaderna underskrider 8 meter ska man med strukturella eller andra metoder se till att branden inte sprider sig."

Enligt Borgå byggnadsordning: "På ett detaljplaneområde bör en byggnads avstånd från tomtens/byggplatsens gräns vara minst fyra meter, om inte något annat följer av planen." De byggnader som nämns i anmärkningen gäller brandfarliga byggnader, vilket hotellbyggnaden inte kan anses vara. Man har fört förhandlingar med räddningsverket om brand- och räddningssäkerheten under utarbetandet av planförslaget. Byggnadstillsynen styr uppgörandet av brand- och räddningsplaner i bygglovsskedet.

Konsekvenser för planförslagets innehåll

För att bedöma konsekvenserna har man i planbeskrivningen lagt till åskådligt material från Näsebackens riktning.

Detaljplan 543 **Gamla stan i Borgå 1303**

STADSDELEN 2, KVARTERET 32, OCH TOMTEN 18 **ÄNDRING AV DETALJPLAN**

Hörande i beredningsskedet (30 § MarkByggF)

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplaneändring har hållits framlagda i enlighet med 30 § i MarkByggF 20.1–26.2.2021 på stadens servicekontor Kompassen och på stadens webbplats www.borga.fi. Kungörelser om framläggningen fanns på stadens anslags-tavla samt på stadens webbplats.

Sju preliminära utlåtanden lämnades om detaljplanen.

Preliminära utlåtanden

Miljöministeriet

Ministeriet anser att ändringen av detaljplanen med ändringarna av användningsändamålet och kompletterande byggande är nödvändiga för att Valtimohuset ska kunna återanvändas, vilket är en förutsättning även för bevarandet av den värdefulla byggnaden som strider mot skyddsvärden. Detta främjar å sin sida målet att inrätta en nationell stadspark för att bevara och vårda särskilda värden i området (MarkByggL 68 §).

I övrigt hänvisar ministeriet till utlåtandena från NTM-centralen i Nyland 17.2.2021 och Museiverket 19.2.2021.

Bemötande/konsekvenser för planförslaget

Antecknas för kännedom.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Enligt en byggnadshistorisk utredning om byggnaden har huvudfasadernas utseende av byggnaden bevarat sina ursprungliga drag relativt väl. Dessutom har fast inredning bevarats i byggnaden, såsom ugnar och andra byggnadsdelar. Även trapphusen är relativt välbevarade. Skyddsmålen för Valtimohuset, som uppkommer genom inventeringen, ska beaktas i det egentliga detaljplanearbetet med ändamålsenliga skyddsbestämmelser.

Planeringsuppdraget i fråga om nybyggnaden är mycket krävande för att värden och särdrag i gamla stan ska beaktas i tillräcklig utsträckning. Det är särskilt viktigt att välja nybyggnadens fasadmaterial och anpassa byggnadsmassan, disponeringen av fasaderna och taket i riktning mot Berggatan med beaktande av miljön.

NTM-centralen anser att man på basis av de fotomontage och den verbala beskrivning som presenteras i referensplanen har lyckats anpassa nybyggnadens massa mycket väl till stadsrummet. Takfotslinjen är placerad i en listning som skiljer attikan och fasaden i Valtimohuset och takåslinjen är på samma nivå som Valtimohuset. Byggnaden öppnar sig mot Berggatan i två våningar. Taklösningen är ganska massiv, men enligt illustrationen syns det inte nämnvärt i stadsbilden på grund av att Berggatan är smal. Fasadmaterialen är av hög kvalitet.

På gårdssidan är förändringarna större bland annat i fråga om nybyggnadens våningshöjd (fyra) och Valtimohusets fasadrändringar, men de ändrar inte stadsbilden utan bildar ett nytt bebyggt element på gårdssidan. Gårdens höjdskillnad i förhållande till Berggatan möjliggör en större våningshöjd och ändringarna av Valtimohusets fasad är motiverade med tanke på det nya användningsändamålet och gårdsfasadens mer sekundära karaktär.

På basis av det ovan nämnda anser NTM-centralen att referensplanen ger goda utgångspunkter för detaljplanearbetet och att utarbetandet av detaljplanen kan fortsätta enligt referensplanen. Det som föreslås i detta utlåtande ska beaktas vid detaljplanläggningen av planeringsområdet.

Bemötande/konsekvenser för planförslaget

I planförslaget är byggnadens största tillåtna höjder bundna till detaljplanebestämmelserna på det sätt som anges i referensplanen.

Byggnadens trapphus är skyddade.

Renoveringar och kompletterande byggande styrs med hjälp av specialbestämmelser i detaljplanen samt med hjälp av de gällande bygganvisningarna i området.

Museiverket

Planområdet ingår till byggda kulturmiljöer av riksintresse i Gamla stan (RKY2009), där de riksintressanta målen för områdesanvändningen som gäller kulturmiljön ska beaktas.

Den byggnadshistoriska utredningen är ändamålsenlig och tjänar fastställandet av skyddsmålen för planområdet. Referensplanen har utvecklats i en god riktning.

Planeringsområdet är utmanande i fråga om stadsbilden när det ligger vid Krämaretorget i utkanten av gamla stan mot stadens centrum. Valtimohuset och den kommande nybyggnaden syns också bra längre bort i landskapet, i synnerhet när gamla stan betraktas på åns motsatta strand från den höga Näsebacken. En central planeringsfråga är också att anpassa den nya delen till Berggatans gatuvy och att den blir en omedelbar förlängning av Valtimohusets fasad.

För närvarande finns det trähusbebyggelse vid Berggatan från Valtimohuset framåt. På andra sidan gatan finns en putsad byggnad i två våningar med vilken den kommande nybyggnaden kommer att bli som ett par. Nybyggnaden kommer att utgöra ett viktigt förmedlande element mellan de större stenhusen i centrum och det låga trähusbeståndet i gamla stan.

Man har planerat nybyggnaden i fyra våningar så att den från Berggatans sida ser ut så att byggnadens huvudvåningar består av två våningar med valmtak och en byggnad med hög vind. Detta har uppnåtts bland annat tack vare de stora höjdskillnaderna i kvarteret samt planeringen av utformningen av byggnadens tak, planlösningarna och öppningen av rummen på övre våningen.

Utifrån referensplanen passar nybyggnaden till utsikten över Berggatan samt Valtimohusets gatufasad. Med sin takfot fortsätter nybyggnaden linjen med den nedre kanten av attikan i Valtimohuset. Den nya delen är dock klart en egen byggnad, vilket lämpar sig väl för principen om en stadsstruktur med små byggnader som byggts rätt tätt i gamla stan.

När man längre bort i det öppna landskapet betraktar nybyggnaden från Näsebacken på stranden mitt emot, verkar nybyggnaden och höjningen av Valtimohuset tydligt skilja sig från det övriga taklandskapet i gamla stan, eftersom deras fasader stiger rakt upp med putsade väggytor. Från den här sidan ser det mycket svagt sluttande taket i utsikten nästan ut som ett platt tak. Med tanke på intrycket i stadsbilden skulle man ännu med små förändringar i utformning och material kunna undersöka om byggnadskomplexet skulle passa bättre in i landskapet, om byggnadernas övre del blir mer som en del av taket istället för att bilda en oavbruten fasadyta.

Å andra sidan har utsikten nu undersökts så att de omgivande byggnaderna endast är som vita massor, och i bilderna skiljer sig Valtimohuset och nybyggnaden därför tydligt från landskapet. Det skulle vara bra att byggnaden visas i en realistisk stadsvy med färger och material. På så sätt kan man bättre bedöma om den nya delen och utbyggnaden av vinden i verkligheten ser så avvikande ut i landskapet som man nu kan tänka av illustrationerna.

Referensplanen ger goda utgångspunkter för utarbetandet av den egentliga planhandlingen och planbestämmelserna i fråga om nybyggnad och höjning av vinden med tanke på bland annat volym, behov av byggrätt, material och arkitektur. Med hjälp av planbestämmelserna är det bra att styra det högklassiga genomförandet av den nya delen också i fråga om planeringen av detaljerna och byggnadssättet.

Målen för skyddandet av Valtimohuset och tomten eller utkastet till skyddsbestämmelser har ännu inte framförts. De särdrag som byggnadshistoriska utredningar fört fram och hur de har bevarats samt byggnadens värdering ger dock goda utgångspunkter för att definiera skyddsmålen.

I byggnaden ska också behovet av att skydda centrala utrymmen inomhus utredas.

Bemötande/konsekvenser för planförslaget

Av referensplanen har i förslagsskedet utarbetats ytterligare illustrationer för fotomontage samt en ifc-modell som anpassats till stadens sova 3d-modell, och med hjälp av den har konsekvenserna för stadsbilden bedömts.

Planen ändrades så att takmaterialet sträcker sig till den översta våningen, vilket ansluter byggnadens övre del mer som en del av taket och minskar höjden på den putsade fasadytan på innergården.

I redogörelsens konsekvensbedömning beskrivs konsekvenserna för stadsbilden och längre bort i landskapet.

Skyddsbestämmelserna har preciserats med en detaljplanekarta. I fråga om inomhuslokaler riktas skyddsbestämmelser för trapphus. Dessutom styrs renoveringen och kompletterande byggande med stöd av gällande bygganvisningar för området.

Borgå museum

I Valtimohuset planeras kompletterande byggande av vindsvåningen. Borgå museum anser att ändringarna bör begränsas endast till innergården och detta ska beaktas i skyddsbestämmelserna. De ändringar som planerats i referensplanen för innergården har på ett berömvärt sätt anpassats till byggnadens arkitektur och minskar inte väsentligt byggnadens skyddsvärden. Borgå museum anser att det är viktigt att trapphusen beaktas i skyddsbestämmelserna.

För den obebyggda delen av tomt 2 föreslås i planen en nybyggnadsdel i anslutning till utvidgningen av hotellverksamheten i Valtimohuset. I den nya delen har använts material som lämpar sig väl i anslutning till Valtimohuset. Borgå museum anser att fasaderna som syns på Berggatan är i sin enkelhet väl anpassade till Valtimohusets arkitektur och skala. Från innergårdens sida är byggnaden modernare till utseendet och antalet fönster kan bilda ett störande element längre bort i landskapet i Gamla Borgå. Borgå museum anser därför att man i samband med detaljplanen bör undersöka hur nybyggnaden och höjningen av vindsvåningen syns noggrannare i gatubilden och landskapet i gamla stan, till exempel med fotomontage.

I BDB nämns andra skyddsvärden, men inte att planområdet i sin helhet ligger inom fornlämningsområdet (Gamla stan fornlämningsregisters beteckning 100006161). I provundersökningarna år 2020 upptäcktes en bevarad fornlämning i planområdet. Fornlämningsstatusen ska nämnas i skyddsvärdena och provundersökningarna ska läggas till i de utredningar som gjorts.

Bemötande och konsekvenser för planförslaget

I planförslaget är Valtimohuset skyddat. Byggnadens våningsantal har höjts så att det är möjligt att utnyttja vinden på innergårdens sida. Fasadändringar är möjliga när det gäller att höja takytan och lägga till fönster. Takfotshöjden är bunden till takfotshöjden i referensplanen.

I planförslaget anges de största tillåtna höjderna för en nybyggnad i detaljplanebestämmelserna på det sätt som anges i referensplanen.

Byggnadens trapphus är skyddade i planförslaget.

Renovering och kompletterande byggande styrs med stöd av den gällande bygganvisningar för området.

Preliminära kommentarer

Räddningsverket i Östra Nyland

Vid detaljplaneändringen bör man i byggnadsmaterialen, takmaterialen och takformerna beakta gamla stans särdrag i historisk bemärkelse. Brandsäkerhet och användning av material ska prioriteras i planeringen. Gamla stan är en tätt bebyggd stadsdel med gamla trähus, varvid en eventuell områdesbrand som orsakats av gnistor och kraftig brand är mycket sannolik och svårhanterlig.

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid förutsättningarna för räddningsverksamheten, så att räddningsfordonen ryms och kan arbeta i området, i synnerhet efter utbyggnaden även under vinterförhållanden.

Planeringen av byggandet ska ske så att man konsulterar räddningsverket och iakttar strikt bestämmelserna om brandsäkerhet.

Bemötande och konsekvenser för planförslaget:

Förhandlingar om planen har hållits med planeraren, brandkonsulten och räddningsmyndigheten. I detaljplanebeskrivningen och -bestämmelserna har lagts till ett påpekande om räddningsverkets konsultation.

Affärsverket Borgå vatten

Borgå vatten har inga kommentarer om detaljplaneändringen.

Telia

Telia har inget att yttra.

Detaljplan 543 Gamla stan i Borgå 1303

Hörande i förslagsskedet (MarkByggF 27 §)

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 Itävyälä samt på stadens webbplats. Grannarna meddelades per brev att planförslaget är framlagt.

Det lämnades två anmärkningar mot detaljplanen av en och samma intressent; den ena hade en och den andra fem underskrifter. Följande sammandrag innehåller alla anmärkningar jämte bemötande.

Sammandrag över anmärkningarna

I anmärkningen påpekas följande:

Analysen av den skuggande effekten ansågs vara otillräcklig, och analys krävs även för vintermånaderna. Det anses att trafikens och parkeringens smidighet samt räddningstrafiken äventyras. I fråga om bullereffekterna anses utredningen vara otillräcklig. Hotellverksamheten anses orsaka bullerolägenheter för dem som bor i närheten. Planen anses vara otillräcklig i fråga om brandsäkerheten. Dessutom anser man att byggandet minskar värdet på grannfastigheterna, vilket inte har kompensrats. Den som lämnat anmärkningen anser också att det inte finns något behov av en planändring med tanke på användningsgraden av hotellet.

Den som lämnat anmärkningen anser att de tidigare anmärkningarna inte har besvarats och att förfarandet till denna del strider mot 65 § i lagen om områdesanvändning.

Kommunens motiverade ställningstagande

De skuggande effekterna har bedömts i planbeskrivningen och bedömningen har kompletterats i fråga om vintermånaderna.

Parkerings- och trafiklösningarna har bedömts i planbeskrivningen. Planlösningen motsvarar det behov som användningsändamålet förutsätter och är jämlik för företagen i Gamla stan i Borgå. Enligt bygglagen kan kommunen anvisa och för fastighetens bruk upplåta behövliga bilplatser på skäligt avstånd. I detta fall kan det av fastighetsägaren tas ut en ersättning som motsvarar befrielsen från skyldigheten att anordna bilplatser enligt de grunder för avgifter som kommunen godkänt. I planen har man uttryckligen velat hindra Gamla stan i Borgå från att utsättas för trafiktryck. Därför är avtalsparkering förbjuden i området för Gamla stan i Borgå och Krämaretorget.

Bullereffekterna bedöms i planerna till exempel i fråga om trafiken och industrin. Bullret från Mannerheimgatan utgör inget hinder för det användningsändamål som anges i planen. Bullret från normal användning av hotellet, såsom gästernas vistelse på restaurangens uteservering, kan anses vara normalt ljud som hör till livet i ett stadsområde. Enligt stadens miljöskyddsföreskrifter förutsätter till exempel engångsansvändning av ljudåtergivningsanläggningar och ljudförstärkare som orsakar särskilt störande buller utomhus kl. 22.00–7.00 att det görs en anmälan till miljöförvaltningsmyndigheten om buller så som det föreskrivs i miljöskyddslagen. Detaljplanen tar inte ställning till denna typ av verksamhet.

Under projektet har man diskuterat brand- och räddningsfrågor med Räddningsverket i Östra Nyland. De hade inget att anmärka mot planförslaget. En noggrannare planering görs samtidigt med byggnadsplaneringen.

Till städernas innersta väsen hör en förändring. I näromgivningen finns byggnader från olika årtionden, och på tomten intill är det möjligt att bygga inom ramen för den gällande detaljplanen. Den föreslagna planändringen medför inga oskäliga olägenheter för grannarna. Man kan också anse att den exemplariska omvandlingen av det förfallna ämbetshuset till ett hotell har gjort näromgivningen trivsammare och ökat värdet på den.

Att uppskatta hotellets användningsgrad hör inte till planläggningsarbetet utan till den riskbedömning som gjorts av dem som påbörjat projektet. Den som påbörjat projektet har förbundit sig att ansvara för kostnaderna för detaljplanen. Genom planering av markanvändning siktar man alltid på framtiden och möjliggör olika användningssätt. Planändringen har ansetts vara förenlig med stadens mål och strategi.

Tidigare har det varit möjligt att lämna in åsikter om detaljplaneutkastet i stället för anmärkningar mot den. Åsikterna har beaktats och ett bemötande av dem utgör en del av planbeskrivningen. I enlighet med planens program för deltagande och bedömning ska de, som gjort en anmärkning i förslagsskedet och som uppgett sin adress, underrättas om stadens motiverade ställningstagande till den framförda anmärkningen, vilket motsvarar förfarandet i 65 § i markanvändnings- och bygglagen / lagen om områdesanvändning.

Detaljplan 543 Gamla stan i Borgå 1303

Hörande i förslagsskedet (MarkByggF 27 §)

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 Itäväylä samt på stadens webbplats. Grannarna meddelades per brev att planförslaget är framlagt.

Det lämnades sju utlåtanden om detaljplanen.

Utlåtanden

Räddningsverket i Östra Nyland

Inget att anmärka.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Syftet med detaljplaneändringen är att göra det möjligt att använda det s.k. Valtimohusets hotell- och affärslokaler samt att anvisa det blivande nybygget på tomten vid Berggatan för hotell- och affärslokalsbruk.

Byggnaden på Mellangatan 3 anvisas för affärs- och verkstadsbruk och bostadsbyggnaden på gården på Mellangatan 3 för bostadsbruk. Den obebyggda arealen på gården på Mellangatan 3 anvisas för bostads- eller hjälplokalsbruk.

Genom detaljplaneändringen säkerställs att byggnadernas kulturhistoriska, arkitektoniska och stadsbildsmässiga värden och den helhet som dessa utgör bevaras. Planlösningen skapar förutsättningar för utvecklande av turisttjänsterna, tryggar antalet lokaler och ökar utbudet av tjänster i Borgå centrum.

NTM-centralen har inget att anmärka mot ändringen av detaljplanen. I förslaget har NTM-centralens utlåtande om utkastet beaktats. Planändringen beaktar den värdefulla miljön och målen för skyddet av byggnaderna på behörigt sätt.

Bemötande / konsekvenser för planförslaget

Antecknas för kännedom.

Borgå museum

Borgå museum kommenterade i utkastskedet den nya delens inverkan på fjärrlandskapet. Andra delar av lösningen godkändes utan kommentarer. Förslaget innehåller en undersökning av hur den nya delen inverkar på stadsbilden. Därför har takkonstruktionen på innergården ändrats i planförslaget så att byggnaden inte längre sticker ut i fjärrlandskapet. Museet har inget att anmärka mot planförslaget.

I början av planbeskrivningen berättas att planområdet är ett RKY-område. I samma sammanhang kunde nämnas att planområdet i sin helhet ligger inom fornlämningsområdet Gamla stan i Borgå (fornlämningsregisters beteckning 1000006161, medeltida stad) och är samtidigt ett VARK-objekt (beteckning 100588). Fornlämningsstatusen nämns på sidan 18, men det är bra att specificera fornlämningen och nämna den redan i det stycke i punkt 3.3.3 som behandlar arkeologiska undersökningar.

Det bör ännu noteras att de slutsatser som kan dras på basis av den arkeologiska undersökningsrapporten är begränsade. Undersökningarna gjordes år 2020 med tanke på behovet av att bygga på hotellets gårdsområde och då granskades de punkter där man tänkte gräva djupt i marken. Den nordligaste delen av gårdsområdet undersöktes därför inte alls, och det finns ingen undersökningsdata om i hurdant skick de underjordiska skikten är.

Borgå museum har inget annat att anmärka mot förslaget till planändring.

Bemötande / konsekvenser för planförslaget

De arkeologiska uppgifterna i planbeskrivningen har uppdaterats.

Museiverket

Museiverket anser att det är bra att man med planlösningen har lyckats skapa förutsättningar för att utveckla utbudet av turisttjänster och andra tjänster samt för att det finns tillräckligt med lokaler i Borgå centrum. Samtidigt säkerställer man att den byggda kulturmiljön i området bevaras.

De skyddsbestämmelser som utfärdas i planen för att byggnadsarvets värden ska bevaras är ändamålsenliga och detaljerade. I referensplanen har man noggrant undersökt hur en nybyggnad passar in i helheten och i stadsbilden i Gamla stan i Borgå. Genomförandet styrs genom detaljerade specialbestämmelser i planen.

Bemötande / konsekvenser för planförslaget

Antecknas för kännedom.

Miljöministeriet

Planeringsområdet ligger i området för nationalstadsparken i Borgå som år 2010 inrättades på Borgå stads ansökan och genom miljöministeriets beslut. Staden har gjort upp en skötsel- och nyttjandeplan för området enligt 70 § i markanvändnings- och bygglagen. Ministeriet har på basis av det nämnda lagrummet godkänt planen 29.11.2019. Enligt skötsel- och nyttjandeplanen ska nationalstadsparken skötas och utvecklas så att dess naturvärden och kulturarvsmässiga värden bevaras och stärks. Det är möjligt att uppföra en liten tillbyggnad som är nödvändig för att en skyddad byggnad eller byggnadsgrupp ska kunna skyddas eller återtas i bruk.

Planeringsområdet ingår i delområde 2 i den godkända skötsel- och nyttjandeplanen. I skötsel- och nyttjandeplanen utfärdas inga område specifika bestämmelser för planeringsområdet om bevarande och skötsel av de särskilda värdena i nationalstadsparken.

Miljöministeriet har i sitt preliminära utlåtande 26.1.2021 konstaterat att ändringen av detaljplanen, som innebär en ändring av ändamålet samt en tillbyggnad, är nödvändig för att Valtimohuset ska kunna återanvändas, vilket också är en förutsättning för bevarandet av den värdefulla byggnadens skyddsvärden. Detta främjar å sin sida målet att inrätta en nationell stadspark för att bevara och vårda särskilda värden i området (MarkByggl 68 §). I övrigt hänvisar ministeriet till utlåtandena från NTM-centralen i Nyland 17.2.2021 och Museiverket 19.2.2021.

Att planera kompletteringsbyggande i en värdefull kulturmiljö är en krävande uppgift. Detaljer och planbestämmelser i en planlösning som i beredningsskedet konstaterades vara lyckad har bearbetats till ett planförslag. Miljöministeriet anser att planlösningen beaktar och förverkligar målen för nationalstadsparken samt stöder bevarandet och skötseln av parkens särskilda värden. Mer detaljerade kommentarer om planens innehåll ges av NTM-centralen och museimyndigheten.

Bemötande / konsekvenser för planförslaget

Antecknas för kännedom.

Miljöhälsosektionen

Det lönar sig att lägga till ett omnämnande om radonsäkert byggande vid nybyggnad i detaljplanens specialbestämmelser.

Bemötande / konsekvenser för planförslaget

Det finns lagstiftning om inomhusklimatets kvalitet och förebyggande av strålning som förpliktar byggare, varför radonsäkert byggande inte behöver nämnas separat i detaljplanen.

Borgå vatten

Inget att anmärka.