

DP 531

ÖSTRA ÄNDAN AV ALEXANDERSGATAN



*Utsikt mot området från nordväst. Detaljplaneområdet består av tre parceller som gränsas på bilden.
Flygfoto 10.10.2018.*

DETALJPLANEBSKRIVNING

30.6.2021

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

ÖSTRA ÄNDAN AV ALEXANDERSGATAN

Stadsdelen 4, kvarteret 153, en del av kvarteret 155 samt rekreations- och trafikområden Stadsdelen 5, kvarteret 65 och gatuområde

Detaljplan nr 531

Ändring av detaljplan

Detaljplaneändringen gäller stadsdelen 4, en del av kvarteret 155 samt rekreations- och gatuområden; stadsdelen 5, kvarteret 65

Centrum

I detaljplanen ingår: Sibeliusskvären

Detaljplaneområdet gränsas av: Alexandersgatan, Sibeliusbulevarden, Edelfeltbulevarden, Wittenbergsgatan, Värbergavägen

Detaljplanen tagits upp till behandling: Projektet har ingått i stadsplaneringens arbetsprogram från slutet av år 2017. Datum för påbörjandet: 6.2.2018.

Behandling av detaljplanen:

Förslaget till detaljplan i stadsutvecklingsnämnden 16.6.2020, togs bort från föredragningslistan

Förslaget till detaljplan i stadsutvecklingsnämnden 8.12.2020 § 176

Förslaget till detaljplan i stadsstyrelsen 17.5.2021 § 175

Förslaget till detaljplan i stadsutvecklingsnämnden 15.6.2021 § 112

Förslaget till detaljplan i stadsstyrelsen 21.6.2021 § 249

Godkännande av detaljplanen: stadsfullmäktige 30.6.2021 § 42

1.2 Planområdets läge

Ändringen av detaljplanen gäller tre separata områden i kvarteren som gränsas av Alexandersgatan, Sibeliusbulevarden, Värbergavägen och Wittenbergsgatan i östra delen av centrumet, östra ändan av Alexandersgatan. Parkeringsområdet i ändan av Edelfeltbulevarden ingår i området.



Områdets läge på guidekartan. Skala ca 1: 10 000 vid utskrivning på A4-pappersark.

1.3 Detaljplanens syfte

Genom detaljplaneändringen har undersökts byggandets omfattning och placering på två fastigheter som är lämpliga för byggande av våningshus i stadsmiljön. Fastigheten i kvarteret 155 är obebyggd. Användningsändamålet för den byggda fastigheten i kvarteret 65 måste ses över så att målen för användningen bättre uppfylls. Dessutom har man strävat efter att lösa förutsättningarna för utveckling av restaurangkiosken i hörnet av Alexandersgatan och Sibeliusbulevarden och att uppdatera detaljplanen till den del.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Detaljplanens syfte	3
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning.....	3
1.5	Bilagor till beskrivningen	4
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.....	4
1.6.1	Referensplaner och planeringshistoria	4
1.6.2	Trafik, buller	4
2	SAMMANDRAG.....	4
2.1	Olika skeden i planprocessen	4
2.2	Detaljplanen	5
2.3	Genomförande av detaljplanen	5
3	UTGÅNGSPUNKTER	5
3.1	Utredning om förhållandena i planområdet	5
3.1.1	Allmän beskrivning av området.....	5
3.1.2	Byggd miljö	5
3.1.3	Naturmiljö	6
3.1.4	Dagvatten och beredskap för översvämningar	6
3.1.5	Jordmån	6
3.1.6	Förorenad mark	6
3.1.7	Trafik	6
3.1.8	Teknisk försörjning.....	6
3.1.9	Service	6
3.1.10	Invånare och arbetsplatser.....	7
3.1.11	Störande faktorer	7
3.1.12	Markägareförhållanden	7
3.2	Planeringssituation	7
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	7
	De riksomfattande målen för områdesanvändning	7
	Landskapsplan.....	8
	Generalplan	8
	Detaljplan	8
	Byggnadsordning	9
	Tomtindelning och register	9
	Baskarta.....	9
	Byggförbud.....	9
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	9
4.1	Behovet av detaljplaneringen	9
4.2	Områdets planeringshistoria	10
4.3	Beslut om planeringsstart.....	11
4.3	Deltagande och samarbete	11
4.3.1	Intressenter	11
4.3.2	Planen togs upp till behandling.....	11
4.3.3	Deltagande och växelverkan	11
4.3.4	Myndighetssamarbete.....	11
4.4	Mål för detaljplanen	11
4.5	Alternativ för detaljplanens lösningar	11

4.5.1	Åsikter och hur de beaktas vid planläggningen	12
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	14
5.1	Planens struktur	14
5.1.1	Dimensionering	15
5.1.2	Service	15
5.1.3	Trafiknätet	15
5.1.4	Parkering	16
5.1.5	Tomtindelning	16
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	17
	Stadsbild och stadsstruktur	17
5.3	Områdesreserveringar	18
5.3.1	Kvartersområden	18
	Kvartersområde för flervåningshus där bostäder, servicebostäder och servicelokaler får placeras (AKY)	18
	Kvartersområde för servicebyggnader (P)	18
5.3.2	Gatuområden	18
5.3.3	Trafikområden	18
5.3.4	Rekreatiomsområden	18
5.4	Konsekvenser av planen	18
5.4.1	Konsekvenser för samhällsstrukturen	18
5.4.2	Konsekvenser för den byggda miljön och landskapet	19
5.4.5	Konsekvenser för trafikförhållandena i området	19
5.5	Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen	19
5.6	Störande faktorer i miljön	20
5.7	Planbeteckningar och planbestämmelser	20
5.8	Namn	20
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	21
6.1	Styrning av genomförandet	21
6.2	Tidsplan för genomförandet	21

1.5 Bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1. Utdrag ur detaljplanekartan och -bestämmelserna
- Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 3. Sammandrag över hörande
- Bilaga 4. Bygganvisningar
- Bilaga 5. Karta över tomtindelningen

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

1.6.1 Referensplaner och planeringshistoria

- Wittenberginkatu 1 ja Kevätikumuntie 1, tonttienkäyttötutkielma, luonnos. Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy, 7.6.2018.
- Asunto Oy Aleksanterinkadun itäpää, tontinkäyttöluonnokset. Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy, 07/2019 – 05/2020.
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liiton julkaisuja E 176 – 2016.

1.6.2 Trafik, buller

- Porvoon meluselvitys (bullerutredning för Borgå) 2013, Ramboll

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Projektet togs med i stadsplaneringens arbetsprogram i slutet av år 2017, och senast har staden informerat om projektet i planläggningsöversikten 11.6.2019.

FH Invest Oy, som representerar FH Rakentajat, har ansökt om planeringsreservering för fastigheten 638-4-155-5 som ligger längst norrut i kvarteret 155. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 17.9.2019 § 143 reservera fastigheten för FH Invest Oy till 30.4.2021. Detaljplanearbetet pågick redan då beslutet fattades.

Utkastet till detaljplan var framlagt 30.1.–27.2.2019 och förslaget 20.1–26.2.2021.

2.2 Detaljplanen

Detaljplaneområdet indelas i tre så kallade parceller. Kvartersområdenas huvudsakliga användningsändamål är boende som också kan vara senior-, service- och specialboende. På marknivå, på fasaderna mot gatan, ska också finnas servicelokaler. Också en liten park, Sibeliusskvären, ingår i området. För den lilla restaurangbyggnaden bredvid parken har anvisats ett eget litet kvartersområde för servicebyggnader. Den del av gatuområdet i ändan av Edelfeltbulevarden som använts för parkering har nu tydligt anvisats som ett allmänt parkeringsområde.

Byggrätten i området är sammanlagt 10 560 m²-vy, av vilken 9 850 m²-vy kan användas för flervåningshus i två kvartersområden. I kvartersområdena finns också byggrätt för affärs-, kontors- och servicelokaler totalt 450 m²-vy. Med detta uppmuntras att bygga affärslokaler i gatuplan.

Jämfört med den gällande detaljplanen ökar byggrätten i området från 6 398 m²-vy till 10 560 m²-vy, dvs. 4 162 m²-vy. Dimensioneringen motsvarar 140–180 invånare. Det kan byggas cirka 160-190 bostäder i området. Antalet arbetsplatser i området är antagligen 4-8, beroende på affärslokaler som byggs i bostadshusen. Den lilla restaurangen i området är en viktig arbetsgivare i förhållande till sin areal.

Kvarteret 65 är i privat ägo och till detaljplanens lösningar ingår behov att undersöka om markanvändningsavtal behövs.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Genomförandet av området torde inledas i snabb takt i kvarteret 155 efter att planen har vunnit laga kraft. För kvartersområdet har beviljats planeringsreservering för en byggare. Byggandet i kvarteret 65 torde framskrida långsammare och börja med den höga byggnadsmassan vid Wittenbergsgatan.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i östra ändan av den andra matargatan i Borgå empirecentrum, Alexandersgatan. Området är inte lägre empiretidens rutplaneområde utan återställs till en utvidgningsplan i 1920-talets detaljplan. Området indelas i tre så kallade parceller som gränsas av Alexandersgatan, Sibeliusbulevarden, Wittenbergsgatan och Vårbergavägen. I området ingår en del av ändan av Edelfeltbulevarden, som har använts för parkering. I området ingår också en liten park som nu kan få ett namn.

Planeringsområdets areal är 1,0507 ha.

3.1.2 Byggd miljö

Byggbeståndet i planeringsområdet beskrivs nedan under punkten 3.2.1 Detaljplan.

Planeringsområdet är beläget vid en korsning av intressanta och historiskt betydande byggsleden av staden. I planeringsområdets omgivning finns rätt så varierande bebyggd miljö. Öster om kvarteret 65 finns småhusområdet Velkala som byggdes i början av 1950-talet på rätt så stora trädgårdstomter. De närmaste småhusen och ekonomibyggnaderna byggdes under åren 1950-1953. Velkalaområdet anses med tanke på planering på landskapsnivå vara ett välbevarat småhusområde som byggdes efter krigens med typhus (Missä maat on mainiommat, Uudenmaan liitto 2016, s. 124).

Norr om Wittenbergsgatan, mittemot planeringsområdet, finns höghus i tre våningar från åren 1998 och 1964. Söder om kvarteret 155 finns ett stort höghusbolag med ett långt lamellhus i tre våningar och punkthus i fyra våningar.

Väster om planeringsområdet, i norra delen av Sibeliusbulevarden, finns Sibeliusbulevardens bostadsområde med stora, villalikhande hus från 1930- och 1940-talet. I södra delen av Sibeliusbulevarden finns flervåningshus från 1940–50-talet, vilka är typiska för tiden, både lamellhus i tre våningar och punkthus i fyra våningar. Planeringsområdet gränsar i väst i ett flervåningshus som har trästomme och fyra våningar och byggdes år 1999. I husets gatuplan finns en dagligvaruhandel.

3.1.3 Naturmiljö

På tomterna i planeringsområdet finns också gammalt trädbestånd och växtlighet på gårdar. Växtligheten har skötts på ett sätt som är typiskt för städer och trädbeståndet har varierande arter. I kvarteret 155 finns en ståtlig sibirisk lärk, andra storväxta träd och askar vid planeringsområdets sydvästra kant. Sibeliusbulevardens esplanadliknande parkgata med lindallén är mycket betydande både för stadsstrukturen och för landskapet. I den lilla parken som kallas Sibeliuskvären finns också några stora gamla träd. Planeringsområdet är inte ett grundvattenområde.

3.1.4 Dagvatten och beredskap för översvämningar

Principen för hantering av dagvatten är att minska dagvattnet i området och fördröja det innan det leds till det kommunala dagvattenavloppet. För ledning av dagvatten används det befintliga avlopps nätet, vars kapacitet är begränsad. Vid eventuellt störtregn är gatuområdena översvämningssvågar.

3.1.5 Jordmån

Området är en gammal bebyggd stadsmiljö. Därför behövs ingen utredning om jordmänen eller byggarheten. Enligt de tillgängliga riktgivande uppgifterna om jordmänen är jordmänen vid Sibeliusbulevarden lerhaltig, varför grundläggningssättet måste undersökas noggrannare. Speciell uppmärksamhet ska fästas vid att gårdsområdena kan sjunka. Det har rätt så ofta hänt att snabbt efter att nybyggnader har blivit färdiga, har gårdsområdena sjunkit okontrollerat även i områden med god byggarhet, vilket har lett till snabba behov av renovering. I kvarteret 65 sluttar den svaga slutningen uppåt, och markens moränhalt växer.

3.1.6 Förorenad mark

Det finns inte uppgifter om att marken på grund av den tidigare användningen skulle vara förorenad, och därför fanns det inget behov av att utreda detta noggrannare. Det upptäcktes inga problem efter det att byggnaderna i kvarteret 155 revs.

3.1.7 Trafik

Området gränsas av många huvud- och matargator. Trafikmängderna i dessa gatuområden syns på den bifogade kartan som grundar sig på trafikräkningen år 2018. På Alexandersgatan kör cirka 12 000 fordon per dygn, vilket medför stora olägenheter för boende på grund av buller och sämre luftkvalitet. Eftersom det finns två korsningar med trafikljus i området, är körhastigheterna inte höga vilket gör det lättare att bereda sig på ljudisoleringskravet. Trafiken som kör från väst längs Alexandersgatan verkar delas rätt så jämnt mellan Wittenbergsgatan och Vårbergavägen. Trafikmängderna i till exempel Velkalaområdet är dock mycket små.

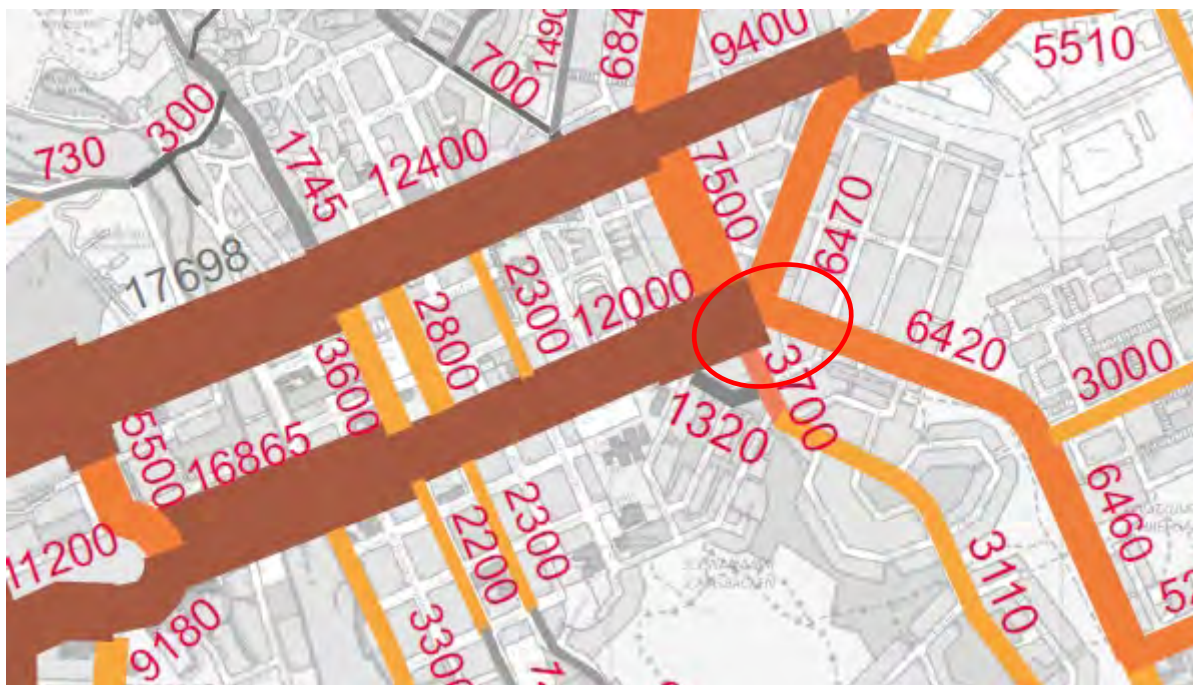
3.1.8 Teknisk försörjning

De byggnader som placeras i planeringsområdet kan anslutas till de omgivande kommunaltekniska anslutningarna. Vattentjänsters ledningar korsar i området, varför det finns ledningar på nästan alla gatuavsnitt som gränsar området. Borgå vatten fastställer varje tomts anslutningspunkt i samband med att bygglovsansökan bereds.

Det ser ut att anslutning till fjärrvärme kan göras på Alexandersgatan och Wittenbergsgatan. Byggnaderna i kvarteret 65 har anslutits till fjärrvärme.

3.1.9 Service

Området ansluts både till centrumets kommersiella och offentliga tjänster och till Östermalms kommersiella tjänster. Tjänsterna är lätta att nå och finns på olika håll. I planeringsområdet finns en liten restaurangkiosk. Avståndet till torget är cirka 900 meter, och de mest centrala tjänsterna och busstationen finns där. Vid Montörsvägen i Östermalm finns två dagligvaruaffärer, och avståndet till dem är cirka 850 meter, längs en svag uppförbacke. I Östermalm finns också mycket specialhandel som kräver mycket utrymme. Grundläggande utbildning erbjuds på finska i Keskuskoulu, som ligger endast 250 meter från området, och på svenska i Kvarnbackens skola, som ligger knappt en kilometer från området. Rekreationsskogen på Jonasbacken ligger på 600 meters avstånd och avståndet till bland annat simhallen är cirka 800 meter.



Trafikmängder i Borgå, genomsnittlig trafik per dygn 2018, Borgå stad, kommuntekniken, planering av kommunteknik. Planeringsområdet ligger inom ovan. Trafikmängderna på Alexandersgatan, som anges med tjockt brunt streck, är lokalt betydande i området.

3.1.10 Invånare och arbetsplatser

Det finns ca 53 invånare i Borgå A-bostäders hus i kvarteret 65. Det finns 2–4 arbetsplatser i restaurangen Thai Street Food Porvoo (fr.o.m. 11/2020 Taste) vid Sibeliusskvären.

3.1.11 Störande faktorer

Damm- och bullerolägenheter förorsakas av trafiken, vilket är typiskt i centrum. Alexandersgatan är en livligt trafikerad gata även om körhastigheterna är låga. Trafikbullret kan tolkas vara samhällsbuller som är typiskt i centrum. På grund av trafiken måste luftkvaliteten beaktas också då intag av luft till bostäder planeras. Också restaurangen i området kan tidvis medföra os även om avståndet till de närmaste bostäderna är över 30 meter. Dessa störande faktorer kompenseras dock av de lummiga träden vid Sibeliusbulevarden och den övriga lummiga växtligheten i det gamla bostadsområdet.

3.1.12 Markägarförhållanden

Staden äger fastigheten 638-4-155-5 och fastigheten 638-486-1-8, på vilken Sibeliusskvären ligger. Borgå hyresbostäder Ab, som ingår i Borgå A-bostäders A-bolagen, äger fastigheten 638-5-65-2. Restaurangbyggnaden som ligger i området ligger enligt den gällande detaljplanen i ett parkområde. Med ägaren har ingåtts ett arrendeavtal som är i kraft till slutet av år 2030 för ett markområde på 44 m² under byggnaden och ett markområde på 36 m² för en uteservering i anslutning till byggnaden.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

De riksomfattande målen för områdesanvändning

Statsrådet beslutade om de riksomfattande målen för områdesanvändning 14.12.2017. Viktigaste målen för planeringsområdet är att det skapas förutsättningar för tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion samt för en resurseffektiv samhällsutveckling med låga koldioxidutsläpp som stöder sig till den befintliga strukturen. Tillgängligheten till tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Bostadsområdet placeras så att det är tillgängligt med kollektivtrafik samt med cykel och gående. Man bereder sig på extrema väderförhållanden genom att placera byggbandet utanför området med risk för översvämningar.

Planeringsområdet ingår inte i byggda miljöer av riksintresse (RKY 2009).

Landskapsplan

Enligt den gällande sammanställningen av landskapsplanerna (2017) är området ett område för tätortsfunktioner. Dessutom finns det för området en beteckning för betydande kulturmiljö.

Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) är planeringsområdet huvudsakligen anvisat som bostadsområde (A). Kvarteret i östra ändan av Alexandersgatan ligger vid kanten av småhusområdet Velkala, och har därför i generalplanen beteckning bostadsområde dominerat av småhus där miljö bevaras (AP/s). Alla gator som gränsar planeringsområdet har beteckning matargata. Till dessa ansluts beteckningar för gång- och cykelvägar.



Detaljplanesammanställning i nuläget. Området med planeringsreservering gränsas med rött på kartan. Skala ca 1: 2 000 på A4-pappersark.

Detaljplan

För planeringsområdet gäller tre detaljplaner. För kvarteret 65 gäller detaljplanen nr 173 som fastställdes 6.9.1988. Enligt detaljplanen är området ett kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård, där internat eller bostäder för specialgrupper kan placeras (YS-8). Våningstalet är två (II) och byggrätten för fastigheten är enligt exploateringstalet $e=0,8$ cirka 4 550 m²-vy. Av byggrätten har använts 1 842 m²-vy, det finns alltså ännu ca 2 708 m²-vy outnyttjad byggrätt kvar. På fastigheten finns tre radhus i en våning som byggdes år 1973 för äldre personer och från år 1975 ett låghus i två våningar (loftgångshus) med en låg servicebyggnad.

För kvarteret 155 gäller detaljplanen nr 45 som fastställdes 19.5.1970. Enligt detaljplanen är planeringsområdet ett kvartersområde för flervåningshus (AK-2). Byggrätten för fastigheten anvisas med exploateringstalet $e = 0,7$, som ger en byggrätt på ca 1 848 m²-vy som för tillfället är helt outnyttjad. År 2017 revs två trävåningshus i två våningar från ca 1940-talet från fastigheten.

Ortoflygfoto från år 2014. På bilden syns ännu de trävåningshus i två våningar som fanns på den norra tomten i kvarteret 155. Byggnaden vid Sibeliusbulevarden var placerad en aning snett i förhållande till gatan, på ett sätt som används bland annat i Sverige. Byggnaderna revs år 2017.



I planeringsområdet ingår också den lilla parken och parkeringsområdet, vilka ligger sydväst om korsningen av Alexandersgatan och Sibeliusbulevarden. För planeringsområdet gäller en detaljplan (nr 16) som fastställdes 2.2.1962. Enligt detaljplanen är parken ett parkområde (P) och parkeringsområdet väster om den gatuområde (Edelfeltbulevarden). Kiosken i parken byggdes enligt befolkningsdatasystemet år 1972 och är 45 m²-vy stor. Byggnaden renoverades grundligt under åren 2016–2018, och i den fungerar restaurangen Thai Street Food Porvoo. Enligt detaljplanen har kiosken inte byggnadsyta eller byggrätt.

Byggnadsordning

Borgå stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 12.12.2007 (143 §). Byggnadsordningen trädde i kraft 20.2.2008.

Tomtindelning och register

Området ingår i Borgå stads och Lantmäteriverkets fastighetsregister. På området finns tomtindelning.

Baskarta

Planeringsområdets baskarta uppfyller kraven i markanvändnings- och bygglagens § 54a. Baskartans datamaterial upprätthålls av enheten för stadsmätning vid resultatenheten markpolitik.

Byggförbud

För området råder inte byggförbud.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplaneringen

Borgå stad äger tomten i norra delen av kvarteret 155 som gränsas av Alexandersgatan, Sibeliusbulevarden och Vårbergavägen. Tomten blev tom då de två gamla våningshusen av trä revs. I grannkvarteret, i östra ändan av Alexandersgatan, finns en stor tomt där det finns rätt så låga bostadshus. Denna fastighet, som är belägen i västra kanten av småhusområdet Velkala, har nyligen övergått från Borgå stad till Borgå A-bolagen, som staden äger. På tomten finns outnyttjad byggrätt och ett klart behov av att sanera de befintliga byggnaderna. Dessutom begränsar fastighetens användningsändamål enligt den gällande detaljplanen fastighetens användning till så kallat normalt boende. Utöver dessa två bostadstomter finns det en gammal kioskbbyggnad vid Alexandersgatan, på västra sidan av Sibeliusbulevarden. Kiosken renoverades för några år sedan till en liten restaurang. Byggnaden har enligt detaljplanen ingen byggrätt alls i parken som kallas Sibeliusskvären. Den nuvarande ägaren vill utvidga verksamheten. Det är skäl att undersöka förutsättningarna för att utveckla verksamheten med en detaljplan. Väster om den lilla parken finns ändan av Edelfeltbulevarden, som är detaljplanetekniskt sett en aning otydlig och som används som parkeringsplats. Det lönar sig att uppdatera användningsändamålet av gatuområdet som används för parkering i samband med planarbetet.

4.2 Områdets planeringshistoria

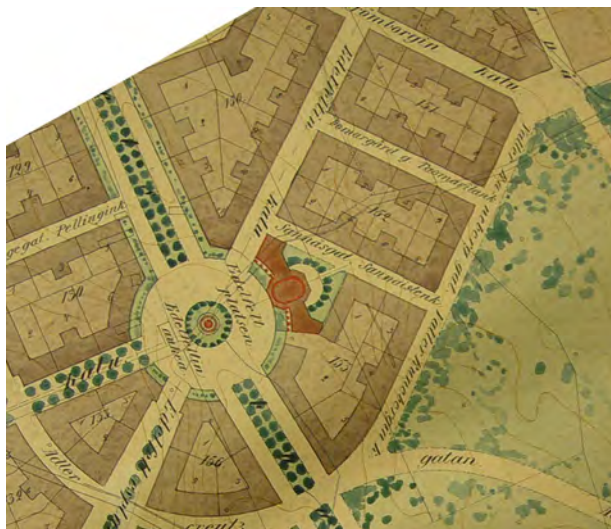
Den östra ändan av Alexandersgatan var ännu på 1930-talet odlingsmark vid utkanten av staden. Nära området har funnits några bostadsbyggnader av vilka inte längre finns några spår.

Arkitekt Bertel Jung började utarbeta en plan för utvidgning av detaljplanen för centrum på 1910-talet. Planen blev färdig år 1915, och i den är planeringsområdet en del av en fin disposition för en öppen plats, där det fanns öppna platser i ändarna huvudgatorna Mannerheimgatan (då Nikolaigatan) och Alexandersgatan. Som blickfång på den öppna platsen planerade Jung offentliga byggnader men dess användningsändamål framgår inte. Planeringsområdet skulle ha varit den runda Edelfeltplatsen, från vilken skulle ha börjat fem gator strålförmigt.

Utdrag ur en karta över markägareförhållanden år 1879 "Karta ofver Borgå stads egor". Planeringsområdet anvisas på kartan med ovalen. Vägsträckningen är ungefär den samma som för Alexandersgatan i dag. Kartan är inte i riktning norr-söder utan koordinatsystemet från rutplanen från år 1833 har anpassats på kartan.



Planen utarbetades senare till en mera rationell form till ett utkast för utvidgning av detaljplanen för Borgå stad år 1928. Utkastet fastställdes till detaljplan år 1930. I denna plan är gatunätets struktur likadan som i dag och de nya gatorna Wittenbergsgatan, Stefan Löfvinggatan (nu Vårbergavägen), Edelfeltbulevarden och Stora Boulevarden (nu Sibeliusbulevarden) är på sina platser. Korsningsområdena framhävs med öppna platser, men dessa byggdes inte. Östra ändan av Alexandersgatan utgörs av åttahörniga Ryttareplan och som blickfång i ändan av gatan har skissats en L-formad offentlig byggnad.



Utdragen ur Bertel Jungs utkast från år 1915 och ur utkastet till utvidgning av detaljplanen för Borgå stad 1928 som senare fastställdes till detaljplan. Planeringsområdet ligger på bilderna i mitten.

I korsningen av Alexandersgatan och Sibeliusbulevarden finns Edelfeltplatsen som egentligen fortfarande syns i området. Edelfeltplatsen gränsar dock inte tydligt mot Sibeliusbulevarden vilket lämnar olika möjligheter till den fortsatta planeringen. Det har inte anvisats byggande på den öppna platsen. I båda planer är parkgatorna med trädraderna en mycket viktig del av helheten.

Senare, i samband med olika detaljplaner, har de öppna platserna försvunnit med undantag av Edelfeltplatsen som har blivit en trivsamt liten park som är känd som Sibeliusskvären.

4.3 Beslut om planeringsstart

Projektet togs med i stadsplaneringens arbetsprogram i slutet av år 2017, och senast har staden informerat om projektet i planläggningsöversikten 11.6.2019.

FH Invest Oy, som representerar FH Rakentajat, har ansökt om planeringsreservering för fastigheten 638-4-155-5 som ligger längst norrut i kvarteret 155. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 17.9.2019 § 143 reservera fastigheten för FH Invest Oy till 30.4.2021. Detaljplanearbetet pågick redan då beslutet fattades. I beslutet konstateras också att FH Invest Oy skulle köpa tomterna i planeringsreserveringsområdet i två etapper och att priserna på tomterna bedöms av utomstående utvärderare.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna räknas upp i punkt 6 i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 2).

4.3.2 Planen togs upp till behandling

Staden har informerat om projektet i planläggningsöversikten första gången 29.1.2018 och senast 11.6.2019.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Deltagandet har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning (bilaga 2). Planprojektet grundar sig på en referensplan som Borgå A-bolagen beställde av Arkkitehdit Hannukari & Mäkipaja Oy. Utkastet har utarbetats på grund av referensplanen. Stadsplaneringen har dock ensam svarat för planområdets västra del. I förslagsskedet planerades kvartersområdet i mitten av FH Invest Oy:s byggnadsplanerare Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy. Vid utarbetandet av planen har det strävats efter att garantera en högklassig stadsbild och detaljerna i anslutning till de ekonomiska realiteterna.

4.3.4 Myndighetssamarbete

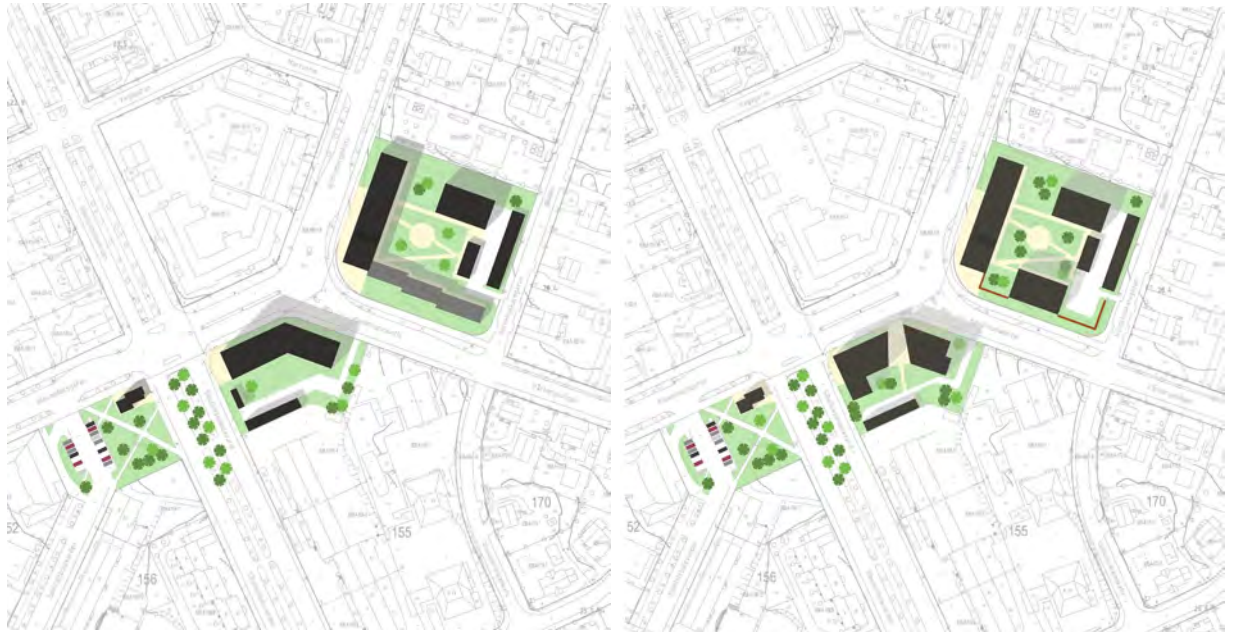
Det är inte fråga om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom. MarkByggL som förutsätter myndighetssamråd. Det var inte nödvändigt att höra Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland eftersom det inte finns intressen av riksintresse i planeringsområdet. Museimyndigheten har hörts eftersom området är stadsplaneringshistoriskt intressant. I området finns inte kulturhistoriskt betydande värden. De frågor som togs upp i utlåtandena beskrivs under punkt 4.5.1.

4.4 Mål för detaljplanen

Genom detaljplaneändringen har undersökts byggandets omfattning och placering på två fastigheter som är lämpliga för byggande av våningshus i stadsmiljön. Användningsändamålet för fastigheten som ligger längst österut måste ses över eftersom användningsändamålet inte tillåter vanligt boende. Omfattningen av byggrätten och byggnadernas höjder har undersökts eftersom området är den östra ändan av centrumets ena huvudgata och därför skulle ett blickfång vara lämpligt där. Dessutom strävas efter att uppdatera detaljplanen i områdets västra del för att garantera utvecklingen av den lilla restaurangkiosken i hörnet av Alexandersgatan och Sibeliusbulevarden.

4.5 Alternativ för detaljplanens lösningar

Detaljplanens lösningar grundar sig på Arkkitehdit Hannukari & Mäkipaja Oy:s och Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy:s referensplaner. I dem undersöks alternativa sätt för genomförande och byggande i etapper. I samband med framläggandet av detaljplaneutkastet presenterades två illustrationer som visar de alternativa sätten för genomförande.



På illustrationen till vänster presenteras en enhetlig, lätt L-formad byggnadsmassa i norra delen av kvarteret 155 mitt i detaljplaneområdet. Vid den fortsatta beredningen valdes lösningen som presenteras på illustrationen till höger, där byggnadsmassan har delats till två punkthus. För kvarteret 65 finns två alternativ på illustrationerna. På den vänstra illustrationen presenteras situationen i det första byggskedet, där loftgångshuset i två våningar vid Värbergavägen bevaras hela byggnadens livscykel. På illustrationen till höger har loftgångshuset ersatts med ett nytt våningshus och gården har gränsats med ett bullerplank.

4.5.1 Åsikter och hur de beaktas vid planläggningen

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplaneändring hölls framlagda i enlighet med 62 § i MarkByggL och 30 § i MarkByggF 30.1.–27.2.2019. Utöver myndigheternas preliminära utlåtanden och kommentarer lämnades inga åsikter om utkastet.

Samtidigt begärdes preliminära utlåtanden och kommentarer av myndigheterna.

Räddningsmyndigheten kommenterade inte utkastet. Som förväntat fäste miljöhälsovården uppmärksamhet vid olägenheterna de livligt trafikerade gatorna som gränsar området medför. Det ska ses till att kravet på ytterväggarnas ljudisolering är tillräckligt. Det ska också beaktas att föroreningar inte sprids till inomhusluften i bostäderna. Miljöhälsovården fäste uppmärksamhet också vid att Thai Street Food-restaurangens kök är litet och borde utvidgas.

Miljövården var inte nöjd med den stadsbildliga kvalitetsnivån på nybyggnaderna och betonade att lärkträdet i kvarteret 155 ska bevaras. Telia Finland Oyj påpekade att det finns många kablar i området och vid byggandet ska undersökas om de måste flyttas.

Museimyndigheten (Borgå museum) betonade kvarterets 65 betydelse för stadsbilden och önskade att en arkitektoniskt högklassig och imponerande helhet byggs i kvarteret. Museet hänvisar till sådan utformning av byggnadsmassan som Jung föreslog på 1910–20-talet. Det ska också noggrant undersökas hur Sibeliusskvären och Edelfeltbulevarden under tiderna har anslutits till varandra. Museet anser att de planhistoriska utredningarna i utkastskedet var knappa, vilket är en brist.

Utlåtandena och åsikterna i förkortade versioner och bemötandena finns i sammandraget över hörande (bilaga 3). Det strävas efter att i denna beskrivnings punkt 4.2 komplettera de brister som museiverket tog upp i sin kommentar.



Utkast till detaljplaneändring, framlagt 30.1.–27.2.2019 och förslag till detaljplaneändring, framlagt 20.1–26.2.2021. Det behövdes inte göra betydande ändringar i planen.

Detaljplaneförslaget behandlades i stadsutvecklingsnämnden 16.6.2020 och det föreslogs att förslaget ska läggas offentligt fram. I fråga om illustrationerna och styrningen av genomförandet hade översiktsplanens bilder tagits bort från en del av materialet i syfte att utveckla kvaliteten och att få bygganvisningen separat godkänd i nämnden innan detaljplanen godkänns. På grund av bristfällig beredning ansåg nämnden det inte möjligt att lägga förslaget offentligt fram, och då togs ärendet bort från föredragningslistan. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 8.12.2020 § 179 med röster 7–3 lägga detaljplaneförslaget offentligt fram.

Förslaget till ändring av detaljplanen hölls i enlighet med 27 § i MarkByggF offentligt framlagt 20.1–26.2.2021. De utlåtanden som begärdes har kommit in. Mot planen lämnades två anmärkningar. Den ena anmärkningen innehöll en namnlista. Anmärkningarna accepterar genomförandet enligt den gällande detaljplanen men kritiserar den ökade omfattningen av byggandet, det höjda våningstalet och bygganvisningens styrande karaktär. Som bemötande till anmärkningarna kan man kort konstatera att den ökade omfattningen av byggandet och det höjda våningstalet på vissa ställen jämfört med den gällande detaljplanen baserar sig på en konsekvensbedömning som finns i punkten 5.4 i beskrivningen. Konsekvenserna är kännbara jämfört med nuläget men måttliga jämfört med byggandet enligt den gällande detaljplanen, medför inte i något fall olägenhet för omgivningen och är positiva med hänsyn till landskapsbilden, samhällsstrukturen, målen för områdesanvändningen och energieffektiviteten. De är därmed motiverade och kan stödas. På grund av anmärkningarna behövde man inte ändra planförslaget. Ett sammandrag av anmärkningarna och bemötandena följer som bilaga 3.

Delaktiga myndigheter kom med några observationer av teknisk karaktär. Museimyndigheten hade inget att anmärka. I detaljplanen har kompletterats en del i området som är reserverat för en underjordisk kabel och en reservering för ett väderskydd på busshållplatsen. Bygganvisningen har kompletterats med en rekommendation om att man ska förbereda sig för en separat ventilation och tillräcklig vatten- och avloppsförsörjning i bostadsbyggnadernas bottenvåning för att lokalerna kan garanteras bli flexibla. I detaljplanen har inte gjorts sådana ändringar som kräver att planen bör läggas fram på nytt i enlighet med 32 § MarkByggF.

Sammandragen och bemötandena finns i sammandraget över hörande (bilaga 3). Staden har ingått ett markanvändningsavtal med ägaren till fastigheten 638-5-65-2 som ingår i detaljplanen. Stadsstyrelsen har godkänt avtalet 3.5.2021 § 169. Markanvändningsavtalet har undertecknats 6.5.2021.

Stadsstyrelsen beslutade 17.5.2021 enhälligt återremittera ärendet för behandling till stadsutvecklingsnämnden enligt ordförandens förslag.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Detaljplanen har utarbetats i samarbete med planeraren av det byggföretag som fått planeringsreservering för området och områdets övriga fastighetsägare.

5.1 Planens struktur

Detaljplaneområdet indelas i tre så kallade parceller. Gatuområden som skiljer parcellerna åt behöver inte ingå i detaljplaneområdet. I kvartersområdena är användningsändamålet i huvudsak boende. På marknivå, på fasaderna mot gatan, ska också finnas servicelokaler. Om dessa servicelokaler inte byggs, blir byggrätten till den del outnyttjad. I området ingår också en liten park. Parken har kallats Sibeliusskvären, som nu blir parkens officiella namn. För den lilla restaurangbyggnaden bredvid parken har anvisats ett eget litet kvartersområde för servicebyggnader. Den del av gatuområdet i ändan av Edelfeltbulevarden som använts för parkering har nu tydligt anvisats som ett allmänt parkeringsområde.

För området utarbetas en ny tomtindelning (bilaga 5). Det har varit möjligt att utöka byggrätten jämfört med den gällande detaljplanen. Det måste beaktas att byggandet i området kommer att ändra omgivningen betydligt eftersom det finns mycket outnyttjad byggrätt i området redan i nuläget.



Utsikt mot området från öst. Detaljplaneområdet gränsas på bilden. Flygfoto 10.10.2018.

5.1.1 Dimensionering

Detaljplaneområdet är ca 10 507 m² stort. I området ingår också cirka 27 m² kvartersområde i kvarteret 65 som ändras till gatuområde. Det är frågan om att en del av kvarteret ändras till gatuområde för att göra gatuområdet större.

Dimensionering per kvartersområde:

kvarter sområde	areal nu	areal i detaljplaneförslaget	byggrätt nu	byggrätt i detaljplaneförslaget	exploatering i detaljplaneförslaget	utnyttjad byggrätt nu
65	5688	5661	4550	6700	e = 1,47	1842
155 (en del)	2640	2640	1848	3760	e = 1,40	0
153	0	198	0	100	e = 0,50	44
TOTALT		8499	6398	10560		1886

Byggrätten i området är sammanlagt 10 560 m²-vy, av vilken 9 850 m²-vy kan användas för flervåningshus i två kvartersområden. I kvarteret 65 anvisas 100 m²-vy byggrätt för gårdsbyggnader. I kvartersområdena finns också byggrätt för affärs-, kontors- och servicelokaler totalt 450 m²-vy. Med detta uppmuntras att bygga affärslokaler i gatuplan.

Jämfört med den gällande detaljplanen ökar byggrätten i området från 6 398 m²-vy till 10 560 m²-vy, dvs. 4 162 m²-vy. Dimensioneringen motsvarar 140–180 invånare. Det kan byggas cirka 160-190 bostäder i området. Antalet arbetsplatser i området är antagligen 4-8, beroende på affärslokaler som byggs i bostadshusen. I förhållande till sin areal är den lilla restaurangen i området är en viktig arbetsgivare.

5.1.2 Service

Området ansluts både till centrumets kommersiella och offentliga tjänster och till Östermalms kommersiella tjänster. Tjänsterna är lätta att nå och finns på olika håll. I planeringsområdet ingår en liten restaurang som kan byggas ut rätt så mycket samt möjlighet till affärs-, kontors- och servicelokaler i gatuplan. Avståndet till torget är cirka 900 meter, och de mest centrala tjänsterna och busstationen finns där. Vid Montörsvägen i Östermalm finns två dagligvaruaffärer, och avståndet till dem är cirka 850 meter, längs en svag uppförbacke. I Östermalm finns också mycket specialhandel som kräver mycket utrymme. Grundläggande utbildning erbjuds på finska i Keskuskoulu, som ligger endast 250 meter från området, och på svenska i Kvarnbackens skola, som ligger knappt en kilometer från området. Rekreationsskogen på Jonasbacken ligger på 600 meters avstånd och avståndet till bland annat simhallen är cirka 800 meter.

5.1.3 Trafiknätet

Området gränsas av många huvud- och matargator. Trafikmängderna i dessa gatuområden är lokalt betydande. Områdets tillgänglighet och förbindelserna från området är utmärkta på grund av det omfattande trafiknätet. Lokaltrafikens bussar kör längs Sibeliusbulevarden, Alexandersgatan och Vårbergavägen. Det finns dock ingen smidig bussförbindelse till dagligvaruaffärerna i Östermalm. Däremot är gång- och cykeltrafikens förbindelser och rutter mot alla håll utmärkta.

5.1.4 Parkering

I referensplanen anvisas parkeringsplatserna på marknivå på egna tomter. Det strävas efter att så många bilplatser som möjligt är täckta. I kvartersområdet i kvarteret 155 har i samband med referensplanen undersökts möjligheten att bygga några garage på marknivån i några bostadshus.

Kravet på bilplatser i detaljplanen är bundet till våningsytan (1bp/90 m²-vy). Därför ändras det kalkylerade behovet av bilplatser inte mycket även om bostadsstorlekarna i byggskedet skulle ändras. Användningsändamålet tillåter också serviceboende och specialboende, och för dem anvisas lättare krav på bilplatser: seniorboende 1 bp/120 m²-vy, serviceboende som kan jämföras med normalt boende 1 bp/120 m²-vy och specialboende 1 bp/180 m²-vy. Kravet på bilplatser för affärs-, kontors- och servicelokalerna är 1 bp/60 m²-vy.

I kravet på bilplatser beaktas läget nära centrum, bra tillgång till service och de goda kollektivtrafikförbindelserna till området, planerade bostadsstorlekar samt service-, senior- och specialboende. Med seniorbostäder avses bostäder för äldre som kan jämföras med normalt boende och där det varierar kraftigt hur mycket invånarna behöver utomstående stöd. De mest energiska seniorinvånarna kör bil, men bland invånarna kan det finnas många som inte har bil eller många som använder till exempel en bilpoolsbil. Seniorbostäderna är vanligen avsedda för personer över 55 år.

Betydelsen av smidigheten i början och slutet av resan vid val av färd sätt betonas i området. Med detta avses att man försöker åstadkomma förvaringsutrymmen för lätta trafikmedel och rörelsehjälpmedel i området. Avsikten är att i bostadshusets markplansvåning, i omedelbar närhet av ingången, ordna förvaringsplatser för cyklar och andra rörelsehjälpmedel, såsom eldrivna tvåhjulingar, vilka eventuellt blir allt vanligare i framtiden. Målet är att invånaren då för en kort färd hellre väljer detta alternativa fordon än en personbil.

För området finns en bestämmelse om cykelplatser: 1 cp/bostadsrum. Platserna ska finnas på ett skyddat ställe som är lätt att använda och som lämpar sig för daglig användning.

För rörelsehjälpmedel såsom eldrivna två- och trehjulingar är det tillåtet att bygga förvaringsutrymmen utöver byggrätten. Utrymmet bör utrustas med eluttag och tvättmöjlighet. Om ett sådant utrymme inte byggs, bör också det vanliga cykelförrådet utrustas för förvaring av rörelsehjälpmedel. Genom att bygga ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel får 10 % från bilplatskravet minskas, förutsatt att detta förvaringsutrymme ligger på markplanet i byggnaden och i bostädernas omedelbara närhet, inte i en separat byggnad. Lättnaden gäller oftast den enskilda byggnadens bilplatskrav vid bygglovsprocessen.

Bilpoolsbilar borde med tanke på områdets natur och läge främjas. För att uppmuntra till anskaffning av bilpoolsbilar får kravet på bilplatser minskas med 20 % för varje bilpoolsbil som reserveras för bostadsbyggnaden. Det är meningen att lättnaden ska tillämpas så att den beaktas när bilplatskravet fastställs för det enskilda huset i samband med bygglovsansökan.

5.1.5 Tomtindelning

Detaljplaneändringen omfattar tomtindelning. I området bildas en helt ny tomt. En befintlig tomt delas och en del av en tomt i kvarteret 65 ändras till gatuområde.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet



Vy från korsningen av Alexandersgatan och Sibeliusbulevarden till österut. Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy ja Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy.

Stadsbild och stadsstruktur

Detaljplaneområdet är ett blickfång i ändan av en lång vy. De viktiga gatuavsnitten omger byggandet i planeringsområdet på många håll. Ramvillkoren ställer många krav på byggandet i området.

Planeringslösningen grundar sig på referensplaner som två olika arkitektbyråer har utarbetat. Genom lösningarna i detaljplanen, planens bygganvisningar och myndighetssamarbetet strävas efter att garantera högklassiga, fungerande och trivsamma i byggnader och byggd närmiljö. I en planbestämmelse fordras att bygganvisningarna (bilaga 4) följs.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

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

Kvartersområde för flervåningshus där bostäder, servicebostäder och servicelokaler får placeras (AKY)

Byggandet i kvartersområdena domineras tydligt av flervåningshus. Det är också möjligt att bygga radhusliknande låghus i kvarteret 65. Det är möjligt att bygga flera flervåningshus med högst sex våningar i området. Våningstalet visar det största tillåtna våningstalet. Minimikravet på våningstalet har inte ansetts vara nödvändigt på grund av områdets läge och det uppenbara byggsättet. I dag är byggandet i området lågt eller så finns det inga byggnader. Användningsändamålet för kvartersområdet tillåter mångsidigt boende samt små kontors-, affärs- och servicelokaler som placeras i gatuplan. Vid de mångsidiga lösningarna för boende har beaktats närmast att ägaren av kvarteret 65 är en allmännyttig bostadsbyggare. Ägaren har som mål att utveckla objektet i synnerhet med tanke på tillgängligheten.

Kvartersområde för servicebyggnader (P)

I området finns en liten restaurangbyggnad som kan utvecklas genom att bygga ut.

Användningsändamålet tillåter mångsidig affärs- och serviceverksamhet så att kvartersområdet kan användas mångsidigt enligt behov.

5.3.2 Gatuområden

Planområdet omfattar kvartersområden men också en mycket liten del av gatuområdet i kvarterets 65 nordvästra hörn. Med denna lösning har korsningsområdet där utsikten är utmanande gjorts mera öppet för att garantera gång- och cykeltrafikens verksamhetsförutsättningar.

5.3.3 Trafikområden

I östra ändan av Edelfeltbulevarden blir gatuområdet större och liknar ett parkeringsområde.

Detaljplanen har uppdaterats genom att anvisa gatuområdet till ett allmänt parkeringsområde (LP-1) för att i fortsättningen kunna placera där några bilplatser närmast för kvartersområdets servicebyggnader. Området är parkeringsplatsliknande och kan behandlas som ett parkeringsområde vid gatuplaneringen.

5.3.4 Rekreationsområden

I området finns en liten välskött park som också i fortsättningen anvisas som park (VP). Planens lösning för parken är närmast konstaterande men garanterar samtidigt att parken bevaras som en högklassig rekreationsplats vid Sibeliusbulevarden som syns i ändan av Edelfeltbulevarden.

5.4 Konsekvenser av planen

De centrala konsekvenserna bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planläggningsprocessen.



Panoramabild på den obbyggda tomten i kvarteret 155. Sibeliusbulevarden till vänster och till höger en del av den södra granntomten. Bild 29.5.2020.

5.4.1 Konsekvenser för samhällsstrukturen

Planändringen har positiva konsekvenser för samhällsstrukturen eftersom den kompletterar området som ligger centralt i stadsstrukturen men som inte används till fullo och tätar stadsstrukturen i kvarteret 65 på ett betydande sätt. Detaljplaneändringen innebär att utbudet på bostäder i centrum förbättras och att många nya invånare flyttar till närheten av den befintliga infrastrukturen och servicen. Med tanke på en energieffektiv samhällsstruktur är det mycket positivt att den totala byggvolymen utökas jämfört med den gällande detaljplanen.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön och landskapet

Planens konsekvenser för den byggda miljön är mycket positiva då blickfången i ändan av Alexandersgatan och Wittenbergsgatan byggs med omsorg. I planeringsområdet bildas alltså ny, högre stadsstruktur i miljön som nu är splittrad och vars skala är varierande. Samtidigt snyggas landskapsbilden upp med byggandet. Växtligheten i landskapet garanteras med den lilla parken Sibeliusskvären.

De stora gamla träd av olika arter som växer på den obbyggda tomten i norra delen av kvarteret 155 måste antagligen fällas på grund av byggandet. Detta har negativa konsekvenser för landskapsbilden. Det uppmuntras att bevara lärträdet på tomten även om det inte är motiverat att skydda trädet. Med bygganvisningarna strävas efter att kompensera de negativa konsekvenserna. Enligt bygganvisningarna ska det planteras bland annat prydnadsäppelträd på tomten, vid gatan. De ger ett mjukare intryck till gångtrafikmiljön och är en fortsättning till Alexandersgatans trädallé som inte på detta ställe finns eftersom körfälten är så breda.



Bilderna visar ändringen till följd av tätning av stadsstrukturen. Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy ja Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy. Fotografier 18.11.2020.

5.4.5 Konsekvenser för trafikförhållandena i området

Då omfattningen av byggandet blir större, ökar trafikmängderna i gatuområdena som gränsar området, men inte betydligt. Kvarterets 155 konsekvenser är obetydliga eftersom trafikmängderna på gatorna som gränsar kvarteret redan nu är stora. En liten ökning av trafikmängderna märks inte. Däremot är kvarterets 65 konsekvenser för trafikmängderna på Gördelmakaregatan antagligen betydande. Å andra sidan ökar trafiken eventuellt inte så mycket eftersom avsikten är att bygga i synnerhet specialbostäder. Annars har detaljplanen inte betydande konsekvenser för trafikförhållandena. Gång- och cykeltrafikens förhållanden förbättras en aning då det sydvästra hörnet av kvarteret 65 öppnas upp. Det allmänna parkeringsområdet vid västra kanten av detaljplaneområdet gör områdets användningsändamål klarare.

Planen har inga konsekvenser för parkeringen i närmiljön. Områdets eget parkeringsbehov ska avgöras i området.

5.5 Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Planen stämmer överens med de riksomfattande målen för områdesanvändning och genomförandet stöds med planens lösningar. Planen utnyttjar den befintliga samhällsstrukturen och förenhetligar

stadsstrukturen då man bygger nya mångsidiga bostäder i centrum på stadsbildens villkor. Planen ger också i liten grad förutsättningar att bygga affärs- och kontorsbyggnader som är passande i centrum.

Stadsbildens blir enhetligare med det kompletterande byggandet.

5.6 Störande faktorer i miljön

Planeringsområdet ligger i stadscentrumet och gränsar till gatuavsnitt som motsvarar huvudgator. Trafikmängderna på gatorna medför olägenheter i form av buller och sämre luftkvalitet. Körhastigheterna är låga på grund av trafikljusen och det korta avståndet mellan anslutningarna. Trafikbullret kan tolkas vara samhällsbuller som är typiskt i centrum.

På grund av trafiken måste luftkvaliteten beaktas också då intag av luft till bostäder planeras. Också restaurangen i området kan tidvis medföra osäkerhet även om avståndet till de närmaste bostäderna är över 30 meter. Dessa störande faktorer kompenseras dock av de lummiga träden vid Sibeliusbulevarden och den övriga lummiga växtligheten i det gamla bostadsområdet.

Gårdsområdena skyddas bra av byggnadsmassorna. Endast i kvarteret 155 placeras gården i kvarterets yttre hörna. Därför fäster man i planbestämmelserna speciell uppmärksamhet vid bullerbekämpning, och det ska byggas bullerskydd mot de livligaste gatuområdena. I kvarteret 65 kan anläggas en öppen och trivsamt gårdsmiljö inne i kvarteret.

5.7 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna presenteras på detaljplanekartan (bilaga 1).

5.8 Namn

Genom detaljplanen ges namn till den lilla parken i ändan av Edelfeltbulevarden. Parken gränsar i öst till Sibeliusbulevarden som fick sitt nuvarande namn år 1960. Det tidigare namnet var Stora Boulevarden. Därför har den lilla parken kallats Sibeliuskvären. Den har dock inget officiellt namn. I den gällande detaljplanen nr 16 från år 1962 har parken inget namn. I Bertel Jungs planer på 1910–20-talet hette området Edelfeltplatsen. På grund av vedertagen praxis och historien får den lilla parken genom detaljplanen namnet Sibeliuskvären (fi Sibeliusenaukio). Ordet skvär i namnet framhäver parkens planläggningshistoriska specialställning och berättar också hurdan stadsrum parken är och hur det därför ska underhållas.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Styrning av genomförandet

Separata bygganvisningar, som görs bindande med en bestämmelse på plankartan, har beretts och följer som bilaga 4 till detaljplanebeskrivningen.

6.2 Tidsplan för genomförandet

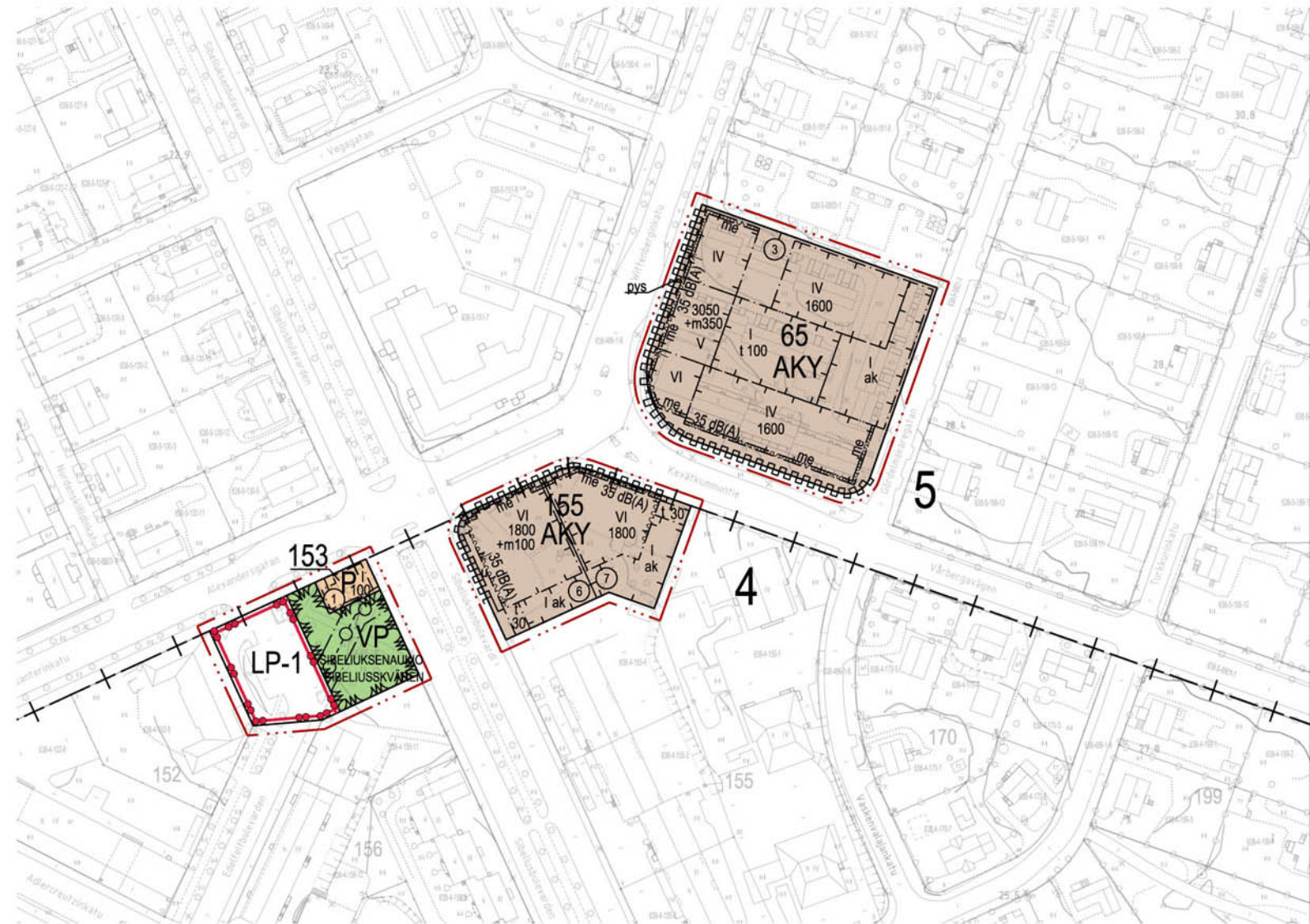
Byggandet i området torde påbörjas i snabb takt i kvarteret 155 efter att planen har vunnit laga kraft och tomtöverlåtelsen har inletts. För kvartersområdet har beviljats planeringsreservering för en byggare. Byggandet i kvarteret 65 torde framskrida långsammare och börja med den höga byggnadsmassan vid Wittenbergsgatan. Byggbeståndet i kvarteret 65 har ännu användningstid kvar. Detaljplaneändringen har utarbetats i samarbete med den part som sannolikt kommer att bygga i området. Utvecklingen av marknadssituationen för bostäder har naturligtvis konsekvenser för hur bostadsbyggandet framskrider.

Borgå 16.6.2020, 8.12.2020, 7.5.2021, 20.5.2021, 30.6.2021

Dan Mollgren
stadsplaneringschef

Pekka Mikkola
planläggare

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN



pienennös - förminskning
A4 = 1 : 2000

ERITYISMÄÄRÄYKSET: SPECIALBESTÄMMELSER:

Pysäköinti / Parkering:

Autopaikkavaatimus:

- asuminen: 1 ap / 90 k-m²
- senioriasuminen: 1 ap / 120 k-m²
- lavanomaiseen asumiseen rinnastettava palveluasuminen: ap / 120 k-m²
- erityisasuminen: 1 ap / 180 k-m²
- liike-, toimisto- ja palvelutila: 1 ap / 60 k-m²

Krav på bilplatser:

- boende: 1 bp / 90 m²-vy.
- seniorboende: 1 bp / 120 m²-vy.
- serviceboende som kan jämföras med normalt boende: 1 bp / 120 m²-vy.
- specialboende: 1 bp / 180 m²-vy.
- affärs-, kontors- och serviceutrymme: 1 bp / 60 m²-vy.

Autopaikkavaatimus määritellään rakennuksen pääasiallisen käytön tilojen kerrosalan mukaan.

Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää:

- 10% asuinrakennusta kohti toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerroksen erillisen liikkumisen apuvälineitien.
- 20% kutakin asuinrakennusta kohti varustusta yhteiskäyttöautosta.

Kravet på bilplatser bestäms enligt våningsytan på de utrymmen i byggnaden som är i huvudsaklig användning.

Kravet på bilplatser får minskas med:

- 10% per bostadshus genom att bygga en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel i bostadshusets gatuplan.
- 20% per varje bil för gemensamt bruk som reserverats för bostadshus.

Polkupyörät / Cyklar:

Polkupyörille on varattava säilytystilaa 1 pp/asuinhuone. Polkupyörä varten on järjestettävä helpokäyttöinen säältä suojattu säilytyspaikka. För förvaring av cyklar bör reserveras förvaringsplats för en cykel/boningsrum. Man ska ordna en förvaringsplats för cyklar som är lätt att använda och som skyddar mot väder.

Liikkumisen apuvälineet / Rörelsehjälpmedel:

Polkupyörän säilytystilojen lisäksi saa rakennuksen sisäkäynnin läheisyyteen rakentaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille. Tällaista säilytystilaa saa rakentaa enintään 100 k-m² rakennusosalalle osoitetun kerrosalan lisäksi eikä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja. Liikkumisen apuvälineiden säilytystila varustetaan asianmukaisin sähköpistokkein sekä pesupaikalla. Utöver en förvaringsplats för cyklar kan i närheten av ingången placeras en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel. Den får vara högst 100 m²-vy i tillägg till den för byggnadsytan anvisade våningsytan och för den behöver inte anvisas bilplatser. Förvaringsplatsen ska ha eluttag och tvättplats.

Rakennustapa / byggnadvisning

Alueelle rakennettaessa on noudatettava erillistä rakennustapaohjetta. Vid byggandet i området ska de separata byggnadvisningarna följas.

Korttelissa 65 Kevätkummutien ja Wittenberginkadun kulmaan saa rakentaa yli yhden kerroksen korkeus ulakon kerrosalalle, jossa kerrostakuu on kuusi (VI) mikäli se on kaupunkikuvallisesti perusteltua.










I kvarter 65 i hörnet av Värbergavägen och Wittenberggatan får på den våningsyta vars våningstal är sex (VI) byggas en vindsvåning om det är för stadsbilden motiverat.

Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen pinnan yläpuolella. Golvplanet på bostadsrum som ligger i bottenvåningen bör ligga 0,7 meter högre än gatuplanet intill.












PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:










1:1000

	Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa asuntoja, palveluasuntoja ja palvelutiloja.
	Palvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa kahvila-, ravintola- ja muuta myymälätilaa sekä julkista palvelutilaa.
	Puisto.
	Yleinen pysäköintialue. Alueen autopalkoista enintään neljä saa varata Sibeliuksenaukion palvelurakennuksen käyttöön.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.
4	Kaupunginosan numero.
65	Korttelin numero.












SIBELIUSNAUKIO Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
+m350	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta saa annetun kerrosalan lisäksi käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloiksi.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennukse tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksia.
	Uloke. Vapaan korkeuden ulokkeen alla tulee olla vähintään 2,5 metriä.
	Korttelialueen osa, jolla melueste ja korttelin rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia. Autokatokset on suunniteltava toimimaan myös kaupunkikuvallisina pihatilaa rajaavina rakenteina, mikä asettaa niiden julkisivujen suunnittelulle korkeat laatuvaatimukset. Autokatosten sijoittelussa on otettava huomioon pelastusviranomaisten asettamat ehdot paloturvallisuuden ja pelastusreittien toimivuuden varmistamiseksi.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa linja-autopysäkkikatoksen. Katokselle varatun tilan vähimmäiskorkeus on kolme metriä.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Maanalainen johto varten varattu alueen osa.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A).
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

DETALJPLANEKARTAN BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMLER:

	Kvartersområde för flervåningshus, i vilket får placeras bostäder, servicebostäder och servicelokaler.
	Kvartersområde för servicebyggnader. I kvartersområdet får placeras kafé-, restaurang- och annat affärsutrymme samt offentligt serviceutrymme.
	Park.
	Område för allmän parkering. Av områdets parkeringsplatser får endast fyra platser reserveras för Sibeliusskvärens servicebyggnad.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Stadsdelsgräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
4	Stadsdelsnummer.
65	Kvartersnummer.

SIBELIUSSKVÄREN Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

1600	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
+m350	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens nedersta våning man utöver den angivna våningsytan får använda till allfärs-, kontors- och serviceutrymmen.
IV	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta där ekonomibyggnader får placeras.
	Utsprång. Den fria höjden under den utskjutande delen ska vara minst 2,5 meter.
	Del av kvartersområde där bullerskydd och kvarterets byggnader bildar en helhet.
	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckta bilplatser får placeras. De täckta bilplatserna ska planeras så att de också är konstruktioner som gränsar gården mot stadsbilden, vilket ställer höga kvalitetskrav på planeringen av dess fasader. Vid placeringen av de täckta bilplatserna ska beaktas de krav på brandsäkerhet och fungerande räddningsvägar som räddningsmyndigheten ställer.
	Riktgivande del av område, där ett hållplatstak får placeras. Minimihöjden för utrymmet som reserveras för taket är tre meter.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst 35 dB(A) mot denna sida av byggnadsytan.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

Rakennusoikeus / Byggrätt

Asuinrakennuksen kellarin- ja maantasokerrokseen saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja (maantasokerrokseen enintään 350 k-m²) asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.

I källar- och bottenvåningen i bostadshuset får man bygga lager- service- och gemensamma utrymmen som betjänar boendet (i bottenplanet högst 350 m²-vy) utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reservera bilplatser.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan sekä hissien saa rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen että se lisää asumisviihtyvyyttä, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja. Ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävän osan saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.

De delar av trapphus som överstiger 15 m²-vy samt en hiss får byggas i varje våning utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen förutsatt att detta höjer boendetrivseln, och för denna areal behöver man inte reservera bilplatser. Den del av ytterväggen som överskrider 250 mm får byggas utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen.

YLEISET MÄÄRÄYKSET: ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Paloturvallisuus / Brandsäkerhet

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasialliselta toiminnalliselta vaikutusalueelta. I samband med ansökan om bygglov ska sökanden uppvisa en godkänd utredning över arrangemang som gäller person-, släcknings- och räddningssäkerhet för det område som faktiskt påverkas av verksamheten, också utanför det område som bygglovet gäller.

Ulkoalueet / Uteområden

Asunnolle on järjestettävä kooltaan riittävä ja melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka. Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som skyddas mot buller. De delar av tomten som inte används för byggande eller som gångväg ska planteras. I samband med att man anhåller om bygglov ska man också lämna in en plan för planteringarna.

Korttelissa 65 ajoneuvoliittymä on sijoitettava Vaskenvalajankadulle. Korttelissa 155 ajoneuvoliittymä on sijoitettava Kevätkummuntielle ja Sibeliuksenbulevardille.

I kvarter 65 ska in- och utfart ske från Gördelmakaregatan. I kvarter 155 ska in- och utfart ske från Vårbergavägen och Sibeliusbulevarden.

Hulevedet / Dagvatten

Korttelialueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma. Hulevesiä tulee viivyttaa 1,0 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Vettä tulee viivyttaa tontilla vähintään 12 tuntia ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin, vaan ne tulee ohjata tontin hulevesijärjestelmään. I kvartersområdet bör en dagvattenplan göras upp. Dagvattnet ska fördröjas 1,0 m³ per hård byggd yta på tomten. Vattnet ska fördröjas minst 12 timmar innan det avleds till regnvattenavlopp eller annat dagvattensystem. Takvattnet får inte direkt ledas till regnvattenavlopp utan det ska avledas till tomtens dagvattensystem.

Rakennustekniikka / Byggnadsteknik

Rakentaminen on toteutettava radonturvallisesti. Då man bygger på området ska ett radonsäkert byggande beaktas.

Uudisrakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon. Alla nybyggnader ska anslutas till fjärrvärmnätet.

Tonttijako / Tomtindelning

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan. Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

BORGÅ

ÖSTRA ÄNDAN AV ALEXANDERSGATAN

STADSDELEN 4, KVARTERET 153, EN DEL AV KVARTERET 155 SAMT REKREATIONS- OCH TRAFIKOMRÅDEN; STADSDELEN 5, KVARTERET 65 OCH GATUOMRÅDE

Ändringen av detaljplanen gäller:

Stadsdelen 4, en del av kvarteret 155 samt rekreations- och gatuområden; stadsdelen 5, kvarteret 65



Området är beläget i östra ändan av Alexandersgatan. Flygfoto 10.10.2018.

DP 531

ÄNDRING AV DETALJPLAN

1. Planeringsområde

Ändringen av detaljplanen gäller tre separata områden i kvarteren som gränsas av Alexandersgatan, Sibeliusbulevarden, Vårbergavägen och Wittenbergsgatan i östra delen av centrumet, östra ändan av Alexandersgatan.

2. Bakgrunden till projektet

Borgå stad äger tomten i norra delen av kvarteret som gränsas av Alexandersgatan, Sibeliusbulevarden och Vårbergavägen. Tomten blev tom då de gamla våningshusen av trä revs. I grannkvarteret, i östra ändan av Alexandersgatan, finns en stor tomt där det finns rätt så låga bostadshus. Denna fastighet, som är belägen i västra kanten av det så kallade småhusområdet Velkala, har nyligen övergått från Borgå stad till Borgå A-bolagen, som staden äger. På tomten finns outnyttjad byggrätt och ett klart behov

av att sanera de befintliga byggnaderna. Dessutom begränsar fastighetens användningsändamål enligt den gällande detaljplanen fastighetens användning till så kallat normalt boende. Utöver dessa två bostadstomter finns det en gammal kioskbyggnad vid Alexandersgatan, på västra sidan av Sibeliusbulevarden. Kiosken renoverades för några år sedan till en liten restaurang. Byggnaden har enligt detaljplanen ingen bygggrätt alls i parken som kallas Sibeliuskvären. Den nuvarande ägaren vill utvidga verksamheten. Det är skäl att undersöka förutsättningarna för att utveckla verksamheten med en detaljplan. Väster om den lilla parken finns ändan av Edelfeltbulevarden, som är detaljplanetekniskt sett en aning obestämd och som används som parkeringsplats. Det lönar sig att uppdatera användningsändamålet av gatuområdet som används för parkering i samband med planarbetet.

Projektet togs med i stadsplaneringens arbetsprogram i slutet av år 2017, och senast har staden informerat om projektet i planläggningsöversikten 11.6.2019.

3. Målet för planeringen

Genom detaljplaneändringen undersöks byggandets omfattning och placering på två fastigheter som är lämpliga för byggande av vånings- och radhus i stadsmiljön. Användningsändamålet av den andra fastigheten måste ses över i detaljplanen. Det kan undersökas om bygggrätten kan utökas. Också förutsättningarna för att utveckla den lilla restaurangkiosken vid korsningen av Alexandersgatan och Sibeliusbulevarden undersöks.

4. Utgångsuppgifter

Områdets läge och areal:

Planeringsområdet är beläget i östra ändan av Alexandersgatan och delas i tre delar. Planområdet är cirka 1,05 ha stort.

Landskapsplan:

Enligt den gällande sammanställningen av landskapsplanerna (2017) är området ett område för tätortsfunktioner. Dessutom finns det för området en beteckning för betydande kulturmiljö.

Generalplan: I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) är planeringsområdet huvudsakligen anvisat som bostadsområde (A). Kvarteret i östra ändan av Alexandersgatan ligger vid kanten av det så kallade småhusområdet Velkala, och har därför i generalplanen beteckning bostadsområde dominerat av småhus där miljön bevaras (AP/s). Alla gator som gränsar planeringsområdet har beteckning matargata. Till dessa ansluts beteckningar om gång- och cykelvägar.

Detaljplan:

För planeringsområdet gäller tre detaljplaner. För kvarteret 65 gäller detaljplanen nr 173 som fastställdes 6.9.1988. Enligt den är området ett kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård, där internat eller bostäder för specialgrupper kan placeras (YS-8).

Våningstalet är två (II) och bygggrätten för fastigheten är enligt exploateringsstalet $e = 0,8$ cirka 4 550 m²-vy. Av bygggrätten har använts 1 842 m²-vy, det finns alltså ännu ca 2 708 m²-vy outnyttjad bygggrätt. På fastigheten finns tre radhus i en våning som byggdes år 1973 för äldre personer och från år 1975 ett låghus i två våningar (loftgångshus) med en låg servicebyggnad.

För kvarteret 155 gäller detaljplanen nr 45 som fastställdes 19.5.1970. Enligt den är planeringsområdet ett kvartersområde för flervåningshus (AK-2). Bygggrätten för fastigheten anvisas med exploateringsstalet $e = 0,7$, som ger en bygggrätt på

ca 1 848 m²-vy som för tillfället är helt outnyttjad. År 2017 revs två trävåningshus i två våningar från ca 1940-talet från fastigheten.

I planeringsområdet ingår också den lilla parken och parkeringsområdet, vilka ligger sydväst om korsningen av Alexandersgatan och Sibeliusbulevarden. För planeringsområdet gäller en detaljplan (nr 16) som fastställdes 2.2.1962. Enligt detaljplanen är parken ett parkområde (P) och parkeringsområdet väster om den gatuområde (Edelfeltbulevarden). Kiosken i parken byggdes enligt befolkningsdatasystemet år 1972 och är 45 m²-vy stor. Byggnaden renoverades grundligt under åren 2016–2018, och i den fungerar restaurangen Thai Street Food Porvoo. Enligt detaljplanen har kiosken inte byggnadsyta eller byggrätt.

Ägarförhållanden:

Staden äger fastigheten 638-4-155-5 och fastigheten 638-486-1-8, på vilken Sibeliuskvären ligger. Borgå hyresbostäder Ab, som ingår i Borgå A-bostädernas A-bolagen, äger fastigheten 638-5-65-2.

Invånare och arbetsplatser:

Det finns ca 53 invånare i Borgå A-bostädernas hus i kvarteret 65. Arbetsplatser finns i restaurangen Thai Street Food Porvoo vid Sibeliuskvären.

Byggbestand:

Byggbeståndet i planeringsområdet beskrivs ovan under punkten Detaljplan. Planeringsområdet är beläget vid en korsning av intressanta och historiskt betydande byggsleden av staden.

I planeringsområdets omgivning finns rätt så varierande bebyggd miljö. Öster om kvarteret 65 finns det så kallade Velkala småhusområdet som byggdes i början av 1950-talet på rätt så stora trädgårdstomter. De närmaste småhusen och ekonomibyggnaderna byggdes under åren 1950–1953. Velkalaområdet är kulturhistoriskt betydande.

Norr om Wittenbergsgatan, mitt emot planeringsområdet, finns höghus i tre våningar från åren 1998 och 1964. Söder om kvarteret 155 finns ett stort höghusbolag med ett långt lamellhus i tre våningar och punkthus i fyra våningar.

Väster om planeringsområdet, i norra delen av Sibeliusbulevarden, finns ett bostadsområde med stora, villalikhande hus från 1930- och 1940-talet. I södra delen av Sibeliusbulevarden finns flervåningshus från skiftet mellan 1940- och 1950-talet. Planeringsområdet gränsar i väst i ett flervåningshus som har trästomme och fyra våningar och byggdes år 1999. I husets gatuplan finns en dagligvaruhandel.

Naturmiljö och landskap:

På planeringsområdets tomter finns även gamla träd och växtlighet. Växtligheten har skötts på ett sätt som är typiskt för städer. Sibeliusbulevardens esplanadliknande parkgata är mycket betydande både för stadsstrukturen och för landskapet. I den lilla parken som kallas Sibeliuskvären finns också några stora gamla träd.

Kommunalteknik:

Det finns kommunalteknik i området.

5. 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 samhällsstrukturen
- konsekvenserna för den byggda miljön och landskapet
- konsekvenserna för trafikförhållandena i området

6. Intressenter

6.1 Markägare:

Borgå stad:
638-486-1-8
638-4-155-5
gatu-och parkområden
Borgå hyresbostäder Ab c/o A-bolagen:
638-5-65-2

6.2 Markägande grannar

6.3 Företag

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

6.4. Myndigheter och övriga aktörer:

Räddningsverket i Östra Nyland
Borgå museum / Museum med regionalt ansvar i östra Nyland

6.5 Enheter inom Borgå stad:

Koncernledningen
Markpolitik, anskaffning och överlåtelse av mark
Markpolitik, stadsmätning
Kommunteknik, planering av kommunteknik
Kommunteknik, grönområden
Tillstånds- och tillsynsärenden, byggnadstillsynen
Tillstånds- och tillsynsärenden, miljövården

Social- och hälsovårdssektorn
Miljöhälsovården

Affärsverket Borgå vatten

6.6 Förtroendeorgan

Stadsutvecklingsnämnden
Hälsoskyddsektionen

6.7. Alla kommuninvånare

6.8 Alla andra som anser sig vara intressenter

7. Ordnanande av deltagande och växelverkan

Myndighetssamråd i inledningsskedet (66 § MarkByggl):
Detaljplaneprojektet förutsätter inte ett myndighetssamråd.

Hörande i planeringsskedet (62 § MarkByggl, 30 § MarkByggF)

- **Planutkastet** och det övriga materialet hålls framlagda på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan, samt på Borgå stads webbplats på adressen www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna på planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Staden meddelar dessutom om framlaggen på stadens webbplats

- Kommentarer begärs per e-post av de intressenter som nämns under punkterna 6.3–6.5. Planarbetet görs i ett tätt samarbete med 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 på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan och på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att förslaget till plan är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä.
- Officiella utlåtanden: (28 § MarkByggF)
Hälsoskyddsektionen
Räddningsverket i Östra Nyland
Affärsverket Borgå vatten
Borgå museum / Landskapsmuseum för Östra Nyland

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

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

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.

8. Tidtabell för planläggningsprojektet

Planläggningsarbetet påbörjades hösten 2018. Målet är att stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringen under år 2020.

9. För beredningen ansvarar

planläggare
Pekka Mikkola
tfn 040 489 5753
förnamn.efternamn@porvoo.fi

planeringsassistent
Gunnevi Nordström
tfn 040 489 5756
förnamn.efternamn@porvoo.fi

Stadsplaneringen
PB 23
06101 BORGÅ

Besöksadress: Krämaretorget B, 3 vån.

Datum 23.1.2019, 9.6.2020

Dan Mollgren
stadsplaneringschef

Detaljplan 531**ÖSTRA ÄNDAN AV ALEXANDERSGATAN****Ändring av detaljplan****1. Hörande i beredningsskedet** (30 § MarkByggF)

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet hölls framlagda i enlighet med 30 § i MarkByggF 30.1.–27.2.2019 på stadens servicekontor Kompassen och på stadens webbplats www.borga.fi. Åsikterna skulle lämnas in senast 27.2.2019. Det lämnades inga åsikter om planutkastet.

Kungörelserna fanns på stadens officiella anslagstavla och i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä samt på stadens webbplats.

MYNDIGHETSINTRESSENTERS ÅSIKTER (KOMMENTARER)	
Sammanfattningar av åsikter som lämnats in av parter utanför stadsutvecklingen samt tillstånds- och tillsynsärendena och bemötanden till dessa samt preciseringar som gjorts i planförslaget.	
Åsikten lämnats av <i>och sammanfattning av åsikten</i>	Stadsplaneringens bemötande <i>och preciseringar som gjorts i planförslaget</i>
Räddningsverket i Östra Nyland Ingen kommentar.	I fråga om räddningsvägar är planområdet tydligt och tillgängligt. Kvartersområdena omges av gatuområden från många håll. Gårdsdäck har inte planerats. Med räddningsverkets redskap nås alla bostäder i princip rätt så lätt. Vid byggnadsplaneringen ska dock de tomtvisa lösningarna ännu noggrant undersökas.
Miljövården På grund av illustrationerna är nybyggnaderna inte bästa möjliga för stadsbilden. Byggnadsmassan vid kvarteret 155, som delats i två delar, verkar fungera bäst. Det är önskvärt att det höga lärkträdet i kvarteret 155 bevaras.	I kvarteret 155 har byggnadsmassan delats i två delar. I fråga om stadsbildens kvalitet kan synpunkterna i kommentarerna vara avvikande. Stadsplaneringen har strävat efter att fästa uppmärksamhet vid ett så högklassigt byggande som möjligt som garanteras med bland annat separata bygganvisningar. <i>Gjorda preciseringar:</i> <i>I detaljplanen ingår separata bygganvisningar, och förutsättningen för beviljande av bygglov är att bygganvisningarna följs.</i> <i>I bygganvisningarna nämns det höga lärkträdet i kvarteret 155, och det anses vara viktigt att bevara trädet. Trädet har dock inte så stort specialvärde att det borde skyddas. Lösningen garanterar också att kvartersområdet kan bebyggas.</i>
Miljöhälsovården De livliga gatorna som gränsar området medför olägenheter för boendet. Miljöhälsovården har tidigare mottagit klagomål om olägenheter i området. Det ska ses till att kravet på ytterväggarnas ljudisolering är tillräckligt. Det ska också beaktas att föroreningar inte sprids till inomhusluften i bostäderna. Miljöhälsovården fäste uppmärksamhet också vid att Thai Street Food-restaurangens kök är litet och borde utvidgas.	Området gränsar i huvud- och matargator med livlig trafik. Körhastigheterna är dock låga på grund av trafikljusen i korsningarna. Å andra sidan kan bilar som står vid trafikljusen medföra utsläpp som betydligt försämrar luftkvaliteten. Enligt bullerutredningen för Borgå (Porvoon meluselvitys, Ramboll 2013) är bullernivån skälig också i prognossituationen. Bostadshusen placeras i bullerområdet. Kravet på ljudisolering för byggnadernas ytterväggar kan vara 35 dB(A) men speciell uppmärksamhet ska fästas vid tillräckligt skydd av områden för utevistelse. I detaljplanen ingår en

	<p>beteckning för separat bullervägg vid behövliga byggnadsytans gränser.</p> <p>Thai Street Food-restaurangens behov av att bygga ut har beaktats i planarbetet. Företagaren är nöjd med de föreslagna lösningarna i planen.</p> <p><i>Gjorda preciseringar: Placeringen av beteckningen för bullerväggen har preciserats.</i></p>
<p>Telia Finland Oyj</p> <p>I området finns många kablar, och vid byggandet ska undersökas om de måste flyttas.</p>	<p>Området är en typisk gammal bebyggd miljö vars infrastruktur är från olika årtionden. Innan byggarbetena inleds bör det kontrolleras om kablarna måste flyttas.</p>
<p>Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum</p> <p>Museet betonar kvarterets 65 betydelse för stadsbilden och önskar att en arkitektoniskt högklassig och imponerande helhet byggs i kvarteret. Museet hänvisar till sådan utformning av byggnadsmassan som Jung föreslog på 1910–20-talet. Det ska också noggrant undersökas hur Sibeliusskvären och Edelfeltbulevarden under tiderna har anslutits till varandra. Museet anser att de planhistoriska utredningarna i utkastskedet var knappa, vilket är en brist.</p>	<p>Museets iakttagelser är klarsynta. Områdets planeringshistoria är intressant och till och med exceptionell. Det samma kan inte konstateras om nuläget.</p> <p>Med detaljplanens lösningar har strävats efter att hämta liknande specialvärde i östra ändan av Alexandersgatan som i Bertel Jungs disposition av stadsbilden år 1915.</p> <p><i>Gjorda preciseringar: I utkastskedet var detaljplanebeskrivningen inte tillgänglig. I beskrivningens punkt 4.2 strävas nu efter att förklara området planeringshistoria och på det sättet uppfylla museets önskemål om att beakta Jungs utformning av byggnadsmassor.</i></p>
INVÅNARE, GRANNAR OCH ANDRA INTRESSETER	
Det lämnades inga åsikter.	

2. Offentligt hörande (27 § MarkByggF)

Planförslaget och planhandlingarna hölls offentligt framlagda i enlighet med 27 § MarkByggF 20.1 – 26.02.2021 i servicekontoret Kompassen och på stadens webbplats på adressen www.porvoo.fi. Det lämnades två anmärkningar mot planförslaget.

Kungörelserna fanns på stadens officiella anslagstavla och i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyäly samt på stadens webbplats.

Utlåtandena skulle lämnas in före 26.2.2021.

UTLÅTANDEN	
Utlåtanden i förkortad version och bemötandena till utlåtandena samt preciseringar som gjorts i planförslaget	
Utlåtandet har lämnats av och utlåtandet i förkortad version	Stadsplaneringens bemötande och preciseringar som gjorts i planförslaget
Räddningsverket i Östra Nyland 25.2.2021 I detaljplaneringen måste beaktas räddningsverkets förutsättningar i olycksituationer. Sådana är tillräckligt breda och bärande gångvägar inklusive extra rum för snövallar möjligen även för grannfastigheternas del, tydliga adressuppgifter och tillgången till släckvatten. Det lönar sig att	I fråga om räddningsvägar är planområdet tydligt och tillgängligt. Kvartersområdena omges av gatuområden från många håll. Vid byggnadsplaneringen ska dock de tomtvisa lösningarna ännu noggrant undersökas.

<p>placera en släckvattenstation på en central plats för hela stadsdelen. Bestämmelserna för byggnadernas brandsäkerhet ska följas i byggandet.</p>	<p><i>Punkterna som räddningsmyndigheten tog fram i sitt utlåtande är viktiga men dels omöjliga att förverkliga i planeringen (att släckvattenstationen skulle betjäna hela stadsdelen) eller för allmänna (att bestämmelserna för byggnadernas brandsäkerhet ska följas). Därför var det inte nödvändigt att komplettera planförslaget.</i></p>
<p>Miljöhälsosektionen, 23.2.2021 § 12 Lagstiftningen om livsmedel och hälsoskydd ställer speciella krav för livsmedelslokaler och till exempel för skönhetsalonglokaler. I bygganvisningarna lönar det sig att kräva planering av reserveringar för bland annat separat ventilation och tillräckligt antal tappställen och avlopp för att det är möjligt att placera sådan verksamhet i bostadshöghus utan att behöva göra stora ändringar efteråt.</p> <p>Miljöhälsovården påminner att man måste anmäla hälsoskyddsmyndigheten om verksamhet som kan medföra olägenheter för boendet i en bostadsbyggnad inom 30 dygn innan lägenheten tas i bruk. Myndigheten kan ge anvisningar som gäller lägenheten under behandlingen av anmälan.</p>	<p>Miljöhälsovårdens observation är bra för att det verkliga genomförandet av servicelokaler som gör gatuområdet och områdets tjänsteutbud livligare skulle vara så flexibelt som möjligt.</p> <p><i>Bygganvisningarna har kompletterats med följande anvisningarna: "Servicelokaler i bostadsbyggnadernas markplan: I planering av servicelokaler lönar det sig att beredas för bland annat separatventilation och genomförandet av tillräckligt antal av tappställen och avlopp för att lokalerna skulle flexibelt lämpa sig för mångsidig serviceverksamhet."</i></p>
<p>Affärsverket Borgå vatten, 20.1.2021 Genom parkområdet (VP) i områdets västra delar leder Borgå vattens vattenledningar för vilket det behövs att stifta ett servitut. I kvarter 155 finns en gammal vattenledning som avskaffas.</p>	<p><i>I detaljplanen har det tillagts beteckning om en del som reserverats för underjordisk ledning i park som kallas Sibeliusskvären. Eftersom området ägs av staden är det inte nödvändigt att stifta ett egentligt fastighetsservitut.</i></p>
<p>Borgå museum / museum med regionalt ansvar i östra Nyland, 26.2.2021 Museum gav sin utlåtande om kvarter 65 stadsbildsmässiga betydelse vid utkastskedet, önskar en arkitektoniskt högkvalitativ lösning och klagar att de planhistoriska utredningarna i utkastskedet var knappa. I planförslaget finns en analys om områdets planläggningshistoria och planen ingår stadsbildsmässiga värden och en bygganvisning som beaktar den arkitektoniska kvalitetsnivån.</p> <p>I området känner man inte till fornlämningar och det är inte sannolikt att sådana finns. Borgå museum har inget att anmärka om detaljplaneförslaget.</p>	<p><i>Det var inte nödvändigt att göra ändringar i detaljplaneförslaget till följd av museimyndighetens utlåtande.</i></p>
<p>ANMÄRKNINGAR</p>	
<p>Två anmärkningar lämnades mot förslaget till detaljplaneändring</p>	
<p>Anmärkning 1 Namnlista, 26 underskrifter Anmärkningen gäller de lösningar som föreslås för kvarteren 65 och 155 i förslaget till detaljplaneändring:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Enligt förslaget ska byggrätten inte utökas med 50–100 %. 2. Bygghöjden är enligt den gällande planen som tillåter högst fyra våningshus, och högre flervåningshus ska inte byggas. 3. Bygganvisningarna ska styra byggandet så att nybyggnaderna till sin karaktär anpassas till det omgivande byggbeståndet som byggts på 1950- och 1960-talen. 4. Räddningsverkets behov ska beaktas så att vägen till tomterna sker från gatan och inte genom parkerna. Detta gäller också byggarbeten. 	<p>Innehållen i anmärkningarna 1 och 2 är mycket likadana. Det är således motiverat att besvara de båda anmärkningarna med ett gemensamt bemötande.</p> <p>Detaljplaneändringen inleds med uppsättande av mål. I samband med processen med detaljplaneändring undersöker man om genomförandet enligt målen är möjligt. Konsekvensbedömningen är en väsentlig del av detaljplaneprocessen där planlösningens konsekvenser för miljön undersöks. Konsekvensbedömningen har beskrivits i punkt 5.4 i detaljplanebeskrivningen.</p> <p><u>Bemötande till anmärkningar som gäller byggandets omfattning och höjd:</u> I bedömningen av konsekvenserna av förslaget till detaljplan konstateras bl.a. att konsekvenserna för samhällsstrukturen är positiva när ett område som inte</p>

<p>Dessutom kritiseras informationen eftersom grannarna som framställde anmärkningarna inte har fått någon som helst information av staden om detaljplaneprojektet.</p>	<p>används till fullt kompletteras. Med tanke på energieffektivitetsmålen är det också förmånligt att öka byggande.</p> <p>Byggandet av delar av kvarter som nu är delvis byggda har också en positiv inverkan på den byggda miljön och landskapet. Byggande som är högre än i sin omgivning höjer östra ändan av Alexandersgatan och åstadkommer således även detaljplanehistoriskt sett en byggnad i området som man strävar efter och som skiljer sig från omgivningen. Landskapsbilden snyggas upp. Av de byggnadsytor som anvisats för kvartersområden inom detaljplaneområdet är avståndet till de närmaste grannbyggnaderna dock så stort att skuggeffekt inte kan uppstå. I planeringssskedet har man för byggnadsmassan i kvarteret 65 beaktat raden av små hus på Gördelmakaregatan och placerat högt byggande så långt som möjligt från kvarterets gräns mot Gördelmakaregatan.</p> <p><u>Bemötande till anmärkning om byggsättet:</u> Målet för bygganvisningar är speciellt att säkerställa ett högklassigt byggande och anpassa byggandet till miljön. Närmiljön är mångsidig och har varierande stil i byggandet, vilket sammanfattas i punkt 3.1.2 i beskrivningen. På detta sätt har man gått in för att eftersträva en tydlig och tidlös arkitektur som för sin del förenhetligar korsningsområdet i stället för att eftersträva en mera djärv arkitektur.</p> <p><u>Bemötande till anmärkning om räddningsvägar och arrangemang under byggtiden:</u> Räddningsvägsarrangemangen i området kan tydligare och lättare ordnas än i många andra områden med glesare gatunät. Enligt detaljpanelösningen finns det ingen väg genom parkområden till fastigheterna. Däremot kan man under byggarbeten tillfälligt bli tvungen att använda delar av de allmänna områdena som byggarbetsplats eller skyddsområde för den. Detta är normalt och också nödvändigt i stadsområden.</p> <p><u>Bemötande till kritik om information:</u> Information om detaljplaneprojektet har skötts enligt programmet för deltagande och bedömning. Planen finns i bilaga 2 till beskrivningen. Medan utkastet till detaljplan var framlagt lämnades inga åsikter trots möjlighet för växelverkan enligt programmet för deltagande och bedömning, liksom inte heller om planutkastet. I enlighet med markanvändnings- och bygglagen samt -förordningen (se punkt 7 i programmet för deltagande och bedömning) har markägande grannar och innehavare (bl.a. på den motsatta sidan av gatan) informerats om att planförslaget är framlagt genom brev, men inte t.ex. fastighetsinnehavare på andra sidan av parkområdet. Således har det inte skett något fel i förfarandet. Med tanke på kommunikationen är det dock mycket bra att kungörelsen också har nått intressenter som inte fått personlig post om detta.</p> <p><i>Det har inte varit nödvändigt att göra ändringar i detaljplaneförslaget på grund av anmärkningar.</i></p>
---	---

BILAGA 4 TILL BESKRIVNINGEN

Detaljplan 531, Östra ändan av Alexandersgatan

BYGGANVISNINGAR

Stadsutvecklingsnämnden 8.12.2020 § 176



Utsikt från korsningen av Sibeliusbulevarden och Alexandersgatan mot öst. Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy, Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy.

ALLMÄNNA ANVISNINGAR

Bakgrund

Området byggs i enlighet med detaljplanen och dessa bygganvisningar som finns som bilaga till detaljplanebeskrivningen. Bygganvisningarnas allmänna del gäller hela detaljplaneområdet. I delar för de olika delområdena ges anvisningar för vissa kvarter och allmänna områden. Bygganvisningarna presenteras i sammanfattad form och innehåller illustrationer. I vissa bildtexter nämns separat om bilden till alla delar inte visar den önskade lösningen. Avsikten med bygganvisningarna är att garantera att de stadsbildsmässiga ramvillkoren uppfylls när det gäller att anpassa byggandet till omgivningen och att säkerställa den arkitektoniska kvalitetsnivån.

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

Detaljplanen innehåller också en liten park, Sibeliusskvären, och ett parkeringsområde väster om parken, i ändan av Edelfeltbulevarden. I denna anvisning styrs planeringen av dessa allmänna områden inte noggrannare eftersom det är frågan om offentligt stadsrum som redan har bebyggts. Vid planeringen av dessa områden följs stadens vanliga interna samarbetsmodell.

Största delen av bygganvisningarnas illustrationer har gjorts av Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy eller Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy. Källan nämns vid bilderna.

Jordmån

Bygghälsan i området är vanlig och i områdets östra del till och med god. En separat utredning om bygghälsan behövs dock absolut för att utreda grundläggningsättet och för beredskap för eventuell sättning av gårdarna. Det finns radongas i Borgå, varför det vid byggandet ska fästas uppmärksamhet vid att leda bort radonet från bottenbjälklagets konstruktioner. Tomterna i området är eller har varit bebyggda. Enligt uppgifter har jordmånen inte förorenats på grund av tidigare markanvändning. Däremot kan det finnas brunnar och ledningar kvar från gammal fastighetsteknik.

Dagvatten

Målet för hanteringen av dagvatten på tomterna är att det allmänna dagvattensystemet inte överbelastas och att effekterna av extrema väderfenomen kan kontrolleras. Vid byggandet på tomterna uppstår tak- och gårdsytor som inte släpper igenom vatten, och dagvattnet från dessa ytor ska fördröjas på tomten. Vattnet leds från tomterna till kommunens dagvattenavlopp, och anslutningspunkterna finns på gatorna. Vattnet från taken får inte ledas direkt till kommunens dagvattenavlopp, utan det ska ledas till tomtens eget dagvattensystem. Som takmaterial på ekonomibyggnaderna rekommenderas grönt tak. Också planteringar som naturligt fördröjer dagvattnet på tomten ska undersökas.

Till ansökan om bygglov ska bifogas en dagvattenplan för fördröjning och avledning av dagvatten samt för översvämningvägar. Detaljplanens allmänna bestämmelser innehåller bestämmelser om fördröjning av dagvatten.

Räddningsvägar

Räddningsvägarna och räddningsplatserna planeras detaljerat i samband med planeringen av byggandet i området. Räddningsvägarna placeras på gårdarna och gatuområdena. Tack vare tomternas storlekar, former och gatorna som omger dem på flera sidor kan räddningsvägarna lösas rätt så lätt i detaljplaneområdet. I området har inte planerats gårdsdäck eller andra lösningar som skulle påverka planeringen av körningen till byggnaderna.

Räddningsverket i Östra Nyland erbjuder för byggnadsplaneringen en omfattande anvisning för planering av räddningsvägar, i vilken beskrivs räckvidden av räddningsmateriel. Underhåll året om ska speciellt beaktas vid planeringen av räddningsvägarna. Under rubriken Belysning, reklamer och skyltning i dessa anvisningar finns anvisningar om skyltningen.

Parkering av bilar

Kravet på bilplatser anges i detaljplanebestämmelserna. Kravet beror på användningsändamålet, är det till exempel frågan om vanligt boende eller serviceboende. Antalet bilplatser ska alltid basera sig på det verkliga behovet. Överdimensionering ska undvikas eftersom den skulle leda till att området för utevistelse blir mindre. Det rekommenderas att största delen av bilplatserna placeras under tak eller i garage. Möjligheten att ladda elbilar ska beaktas redan vid byggnadsplaneringen.

Cyklar och rörelsehjälpmedel

Kravet på cykelplatser anges i detaljplanebestämmelserna. Förbindelserna från området till centrum och till dagligvarubutikerna i Östermalm är goda. Därför ska det i detta område speciellt uppmuntras till att det är lätt att använda rörelsehjälpmedel.

Det ska finnas en förvaringsplats för cyklarna som är lätt att använda och som skyddar mot väder. Förvaringsplatsen kan vara ett gårdsförråd eller ett varmt förråd i gatuplan. Förrådet ska ha en bred dörr som leder direkt ut så att det är lätt att använda förrådet. I några projekt har cykelförrådet placerats så att man måste gå dit genom trapphuset, vilket inte uppfyller minikraven på användbarheten.

Med en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel avses ett förråd där man kan förvara och underhålla rollatorer, s.k. elmopeder samt övriga hjälpmedel som hjälper till att röra sig utomhus. I förrådet finns laddningsmöjlighet och tvättmöjlighet nära ytterdörren. Ett förråd för rörelsehjälpmedel kan kombineras med ett cykelförråd, varvid det betjänar också elcyklister och möjliggör cykeltvätt. Med ett förråd för rörelsehjälpmedel kan man få lättnad av kravet på bilplatser.

Bullerbekämpning och boendehälsa

Tomterna i området gränsas av livliga gatuområden på många sidor. Trafikmängderna på Alexandersgatan, Wittenbergsgatan och Vårbergavägen är med tanke på läget i centrum rätt så måttliga men ändå ganska stora. Hastigheterna är låga eftersom korsningarna har trafikljus.

Tillräcklig ljudisolering av bostäderna och av områdena för utevistelse (t.ex. lekgårdarna) ska speciellt beaktas i området. I detaljplanen anvisas de byggnadsytornas gränser vid vilka ska byggas ett bullerplank i fall det inte byggs en byggnad på detta ställe. Kraven på ljudisolering är inte exceptionella och kan uppfyllas med rätt så vanliga konstruktioner. Bostädernas balkonger ska ändå helst inte placeras på gatans sida.

Vid bostädernas inomhusluft ska beaktas att de livligt trafikerade huvud- och matargatorna ligger nära. I första hand bör intaget av luft ske från gårdens sida.

Servicelokaler i bostadsbyggnadernas bottenvåning

När servicelokalen planeras är det bra att förbereda sig för en separat ventilation och tillräcklig vatten- och avloppsförsörjning för att lokalen flexibelt lämpar sig för mångsidig serviceverksamhet.

Energieffektivitet

Med detaljplanens lösningar förtätas stadsstrukturen, och byggandet stödjer sig på befintlig infrastruktur. Detta är i och för sig energieffektivt. Som energiform ska väljas fjärrvärme som i området produceras helt med förnybara energikällor. På taken kan placeras solpaneler och -fångare. Det rekommenderas att aktiv och passiv solenergi utnyttjas.

Det rekommenderas att i synnerhet i små bostäder, som öppnar sig endast mot varmt väderstreck, bereds på att kyla ner bostäderna. I första hand ska tillräckligt passivt solskydd beaktas till exempel med hjälp av balkonger, markiser och takkonstruktioner. Vid nedkylning ska effektiva, helst centraliserade lösningar gynnas i stället för till exempel bostadsvisa luftvärmepumpar.

Vid belysningen ska smarta lösningar, som fungerar enligt behovet, beaktas.

Belysning, reklamer och skyltning

Ingångarna och gångvägarna ska belysas tydligt. En diskret belysning av fasaden kan övervägas närmast i kvarteret 65, i byggnaden som blir ett blickfång i ändan av Alexandersgatan. Belysningen ska vara diskret. Utebelysningen får inte störa boendet.

I byggnadernas gatuplan finns affärslokaler. Eventuella ljusreklamer ska i första hand placeras innanför skyltfönstret, inte på byggnadens fasad. Detta ska beaktas redan då fönstren planeras. Utgångspunkten är att reklambanderoller inte tillåts, inte heller digitala bildväxlande reklamskyltar. På insidan av fönstret kan dock placeras små (cirka 600 x 1000 mm) ledskärmar. Också för sådana små reklamskärmar behövs tillstånd, och för dem gäller separata anvisningar som utarbetats för digitala bildväxlande reklamskyltar i fråga om till exempel ljusstyrkan, byte av reklamer och även användningstiden.

Husnummerarmaturerna ska vara synligt placerade och belysta så att de inte bländar.

Räddningsvägsskyltarna ska placeras vid alla möjliga ingångar och de ska vara tillräckligt stora och ha tillräckligt stor text. Skyltarna bör belysas eller placeras så att de är belysta.

Konst i byggnadsprojekt

I området finns inget konstplikt. Det rekommenderas dock att konst integreras i området och byggnaderna. Konst kan användas till exempel på en del av fasaden, på gården eller i trapphuset. Också ljuskonst kan användas. Med en rätt så liten satsning kan konstanskaffningen vara lyckad. Det rekommenderas att reservera anslag för konsten och att redan vid byggnadsplaneringen anställa en koordinator som har specialiserat sig på konstanskaffning. På det sättet kan eventuella reserveringar i byggskedet beaktas förmånligt. Vid konstanskaffning ska speciell uppmärksamhet fästas vid att byggnadsägaren har ansvaret för underhållet av konstverken. Därför ska konstverket vara hållbart och kunna underhållas, eller alternativt kan konstverket planeras så att det bara håller en viss tid.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER NORRA DELEN AV KVARTERET 155 Sibeliusbulevarden 9, Vårbergavägen 1 (Alexandersgatan 31)

Kvarterets norra del gränsas av Sibeliusbulevarden, Alexandersgatan och Vårbergavägen. Delen har liknande byggnadsvolym som det östra grannkvarteret och bildar tillsammans med det enhetlig ny imponerande stadsstruktur i ändan av Alexandersgatan (östra ändan av den ena huvudgatan i empire-Borgå). Kvarteret är också ett blickfång i ändan av Wittenbergsgatan. Därför ska byggnadsplaneringen vara av högre kvalitet än vanligt.

Utformning av byggnadsmassa och fasader

Vid fasadernas öppningar och disposition följs principerna i illustrationerna. I disponeringen stävas efter tydliga och lugna öppningar, där man med arkitekturen skapar en ny stor byggnad i den norra ändan av kvarteret, i den mångsidiga miljön. Utgångspunkten är att fasaderna som bildar kvarterets yttre kanter har en högklassig disponering, där enhetliga ytor, balkonger, sockel och staket bildar en enhetlig helhet.

På byggnadstytans gränser mot gatan ska byggnaden byggas fast i tomtens gräns mot gatan. Villkoret tolkas så att det uppfylls när byggnaden har byggts fast i gränsen på ett ställe. Mellan byggnaderna i kvarterets norra hörn ska byggas ett bullerplank som är ungefär lika högt som en våning och som kan ha små öppningar och gångportar.

Om ingången till trapphuset placeras rakt mot gatan ska ingången anpassas till terrängen så att trappor eller ramper inte placeras i gatuområdet. Höjdskillnaderna åtgärdas då inne i byggnaden.

Materialen måste vara av hög kvalitet, åldras vackert och kunna underhållas. Fasaderna mot gatan ska huvudsakligen vara av puts eller trä. Balkongräckena får inte vara av endast ett material utan räcket ska ha en tydlig struktur. Mot gatan ska balkongerna vara indragna, medan balkongerna mot gården får också vara utskjutande. Putsytan bör vara strukturerad, inte en jämn sprutad yta. Öppna elementfogar godkänns inte. Fasaderna ska i huvudsak ha en varm färg som passar in i miljön. Färgen motiveras separat vid byggnadsplaneringen. Effektfärgerna ska passa ihop med den huvudsakliga färgen och omgivningen. I illustrationerna finns rekommendationer om färgvärlden.



Illustration av en del av fasaden. Behandlingen av och öppningarna på våningen i gatuplan ska vara högklassiga och göra omgivningen för fotgängarna livligare. Till höger gården där de täckta bilparkeringarnas gröna tak syns i förgrunden. I bakgrunden detaljplaneområdets östra kvarter 65. Arkitekthitoimisto Sajaniemi Oy. Se också bilden på framsidan och illustrationerna i detaljplanebeskrivningen.



Områdessektion från Sibeliusbulevarden. Nybyggnaden blir ett behövligt blickfång med volym på ett ställe där det omgivande byggbeståndet är betydligt lägre. Vid Vårbergavägen finns högre bostadshus från 1960-talet (finns inte på bilden). Bilder: Arkitekthitoimisto Sajaniemi Oy.

Behandling av fasader i gatuplan

Socklar som är högre än 50 cm ska till material och färg stämma överens med byggnadens fasad. Med stöd av beslutet om den totala byggnadsmassan kan man motiverat avvika från detta krav på en del av fasaden, så som på gårdens sida. Enformiga enhetliga ytor i gatuplan godkänns inte. Hjälptrymmen för boende, som finns i gatuplan, ska ha fönster som gör fasaden livligare.

Balkongerna får inte stödas direkt från marken. Balkongerna mot gatan ska vara indragna.

I fråga om fasader som bildar kvarterets yttre kanter är målet en högklassig disponering, där enhetliga ytor, balkonger, sockeln och staketet bildar en enhetlig helhet. Därför ska staketet likna byggnadernas fasader i fråga om öppningar samt material- och färgval. Staketet ska kompletteras med klätterväxter. Fogen mellan sockeln, det eventuella staketet och byggnadens fasad får inte framhävas i kvartersfasaden.

Tak

Taket ska vara så svagt sluttande att det inte blir dominerande i fasaden mot gatubilden. Taket ska ha takskägg. Takskäggen kan också vara korta om detta är motiverat med tanke på helhetsarkitekturen. Konstruktioner som ansluter sig till hustekniken och som placeras ovanför taket (t.ex. frånluftsfläktar och kondensorer) ska vara en del av helhetsarkitekturen. Vid behov ska dessa tekniska anordningar gränsas med en staketliknande konstruktion. Många enskilda genomföringar på taket gör taklandskapet disharmoniskt och godkänns därför inte. Det måste beaktas att byggnaderna i området från Wittenbergsgatans riktning granskas rätt så högt ifrån jämfört med takets höjdläge.

Ekonomibyggnader och täckta bilparkerings

Gårdsbyggnaderna och de täckta bilparkeringsarna ska i huvudsak ha träpanel och träkonstruktion samt svagt sluttande sadel- eller pulpettak. Bakväggen av den täckta bilparkeringsen som placeras vid tomtgränsen kan också vara av sten med brandsektionering. Då ska den täckta bilparkeringsens fasad mot grannen ha liknande material och färgsättning och vara lika högklassig som bostadshusets fasad i gatuplan. Taken ska i huvudsak vara gröna tak.

Gårdar och planteringar

För gårdsområdet ska utarbetas en separat plan i vilken gårdens verksamheter och planteringar planeras och beskrivs. Planen för gården bifogas till bygglovsansökan och den ska vara en helhetsplan för de båda tomtarna.

På gårdsområdet i kvarterets norra hörn planteras ett högväxt ädelträd. I området finns en sibirisk lärk. Målet är att bevara trädet, med detta kan antagligen inte förutsättas. Detta område är också ett område för utevistelse som är gemensamt för de båda tomtarna.

På gatans sida, mellan fasaden och gatubeläggningen, finns en remsa som ställvis är mycket smal. Trots att remsan är smal ska på den planteras några lågväxta träd (helst prydnadsäppel) som placeras omsorgsfullt. Vid staketet som byggs på gränsen mot gatan planteras klätterväxter som gör staketet visuellt mjukare.

Vid Sibeliusbulevarden, i tomtens sydvästra hörn, ska planteras ett träd som gränsar avfallsstationen som eventuellt placeras mellan den täckta bilparkeringsen och trädet. På gården ska det planteras buskar mellan bilplatserna och gången. Det rekommenderas att också vintergröna barrbuskar övervägs. På tomtens parkeringsplats ska planteras så många storväxta träd som möjligt. Parkeringsområdet får inte vara helt asfalterat utan cirka hälften av det ska ha en yta som släpper igenom vatten.



Fint lärkträd som växer på byggplatsen och som gärna borde bevaras mellan byggnaderna i kvarterets norra hörn. Foto 29.5.2020.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

KVARTER 65

Gördelmakaregatan 10 (Vårbergavägen 2, Wittenbergsgatan 1)

Kvarteret är ett blickfång i östra ändan av Alexandersgatan. Redan i detaljplanen från år 1930 anvisades en offentlig byggnad och en öppen plats framför byggnaden i ändan av den långa, imponerande vyn. Den östra ändan av Alexandersgatan är värd en arkitektoniskt högklassig byggnad med servicelokaler i gatuplan.



Illustration från Alexandersgatan mot kvarteret. I ändan av Alexandersgatan placeras en personlig, högklassig och modern rätt så massiv nybyggnad. I gatuplan placeras servicelokaler.

Utformning av byggnadsmassa och fasader

Vid fasadernas öppningar och disposition följs principerna i illustrationerna. Avsikten är att disponeringen görs med tydliga och lugna öppningar som kan ha sådana drag som är typiska för offentliga byggnader. Burspråket som i illustrationen skjuts ut tydligt måste eventuellt övervägas noggrannare. Den intressanta takbalkongen i översta våningen beskriver tydligt den säregna stilen som på detta ställe önskas.

På byggnadsytans gränser mot gatan ska byggnaden byggas fast i tomtens gräns mot gatan. Detta är speciellt viktigt vid Wittenbergsgatan. Den enhetliga fasaden mot gatan kan vara lång och på det sättet leda mot Östermalm. Kvarterets kant mot Vårbergavägen leder mot stadens viktiga subcentrum, Vårberga, men en disponering i en lite mindre skala är motiverad vid Vårbergavägen som en del av strukturen i småhusområdet Velkala.

Om ingången till trapphuset placeras rakt mot gatan ska ingången anpassas till terrängen så att trappor eller ramper inte placeras i gatuområdet. Höjdskillnaderna åtgärdas då inne i byggnaden.

Materialen måste vara av hög kvalitet, åldras vackert och kunna underhållas. Fasaderna mot gatan ska huvudsakligen vara av puts. Träpanel kan användas för att göra fasadens delar livligare. Också små fasadskivor kan motiveras. Däremot är små fält till exempel vid öppningarna eller vid de så kallade franska balkongdörrarna inte en bra lösning. Till de franska balkongdörrarna rekommenderas glasräcken, också med färgat glas.

Fasaden mot Wittenbergsgatan ska enligt illustrationen vara lugn och de eventuella balkongerna indragna. Mot Vårbergavägen kan balkongerna också diskret skjuta ut från fasaden. Mot gården kan byggnadsmassan utformas friare.

Putsytan bör vara strukturerad, inte en jämn sprutad yta. Öppna elementfogar godkänns inte på fasaderna mot gatan. Fasaderna ska i huvudsak ha en varm färg som passar in i miljön. Färgen motiveras separat vid byggnadsplaneringen. Effektfärgerna kan väljas fritt. I illustrationen finns rekommendationer om färgvärlden.



Illustration från Vårbergavägen mot Wittenbergsgatan. Till höger loftgångshuset som tills vidare bevaras men som i det andra byggskedet ersätts med en ny byggnad.

Behandling av fasader i gatuplan

Socklar som är högre än 50 cm ska till material och färg stämma överens med byggnadens fasad. Med stöd av beslutet om den totala byggnadsmassan kan man motiverat avvika från detta krav på en del av fasaden. Enformiga enhetliga ytor i gatuplan godkänns inte. Hjälptrymmen för boende, som finns i gatuplan, ska ha fönster som gör fasaden livligare.

Balkongerna ska i första hand anslutas till markytan med en likadan sockel- eller fasadyta som i byggnaden. Balkongerna kan också vara utskjutande. De får dock inte ge ett tungt intryck i byggnadsmassan.

I fråga om fasader som bildar kvarterets yttre kanter är målet en högklassig disponering, där enhetliga ytor, balkonger, sockeln och staketen bildar en enhetlig helhet. Därför ska staketen likna byggnadernas fasader i fråga om öppningar samt material- och färgval. Fogen mellan sockeln, det eventuella staketet och byggnadens fasad får inte framhävas i kvarteretsfasaden.

Tak

Takformen eller takmaterialet har inte fastställts. Takformen i kvarteret kan också vara speciell och utgöra en särskild identitet. Korta takskägg rekommenderas men med arkitektur kan också takskägg inte finns. Konstruktioner som ansluter sig till hustekniken och som placeras ovanför taket (t.ex. frånluftsfläktar och kondensorer) ska vara en del av helhetsarkitekturen. Vid behov ska dessa tekniska anordningar gränsas med en staketliknande konstruktion. Många enskilda genomföringar på taket gör taklandskapet disharmoniskt och godkänns därför inte.

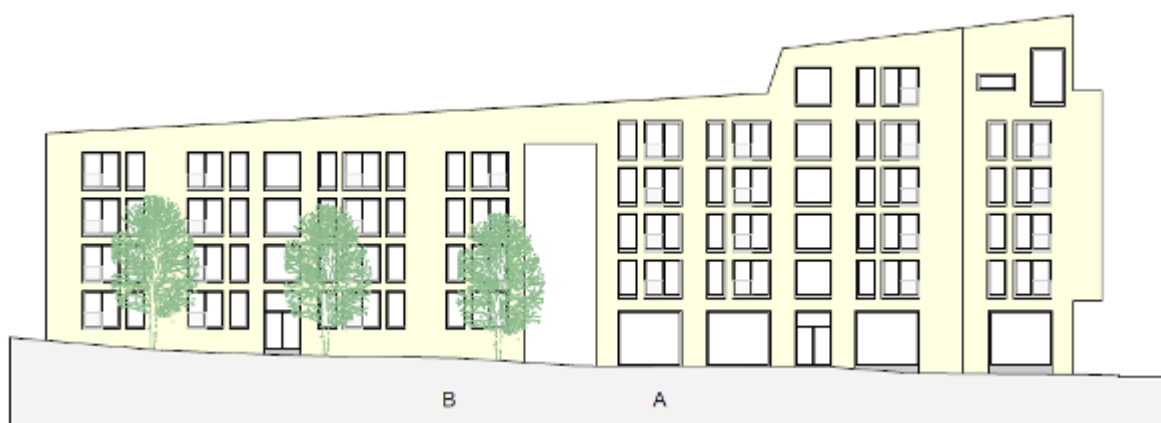
Ekonomibyggnader och täckta bilparkeringar

Gårdsbyggnaderna och de täckta bilparkeringarna ska i huvudsak ha träpanel och svagt sluttande sadel- eller pulpettak. Fasaden på den täckta bilparkeringen behandlas så att den passar in i materialen och färgerna på bostadsbyggnaderna. Minst hälften av takmaterialet ska vara grönt tak.

Gårdsområde och planteringar

För gårdsområdet ska utarbetas en separat plan i vilken gårdens verksamheter och planteringar planeras och beskrivs. Planen för gården bifogas till bygglovsansökan. På gården ska planteras så många storväxta träd som möjligt. Vid eventuellt service- och omsorgsboende ska undersökas en liten odlingslott för att komplettera gårdsverksamheterna.

Vid Vårbergavägen ska planteras några prydnadsäppelträd och/eller vintergröna buskar i anslutning till bullerplanket som förenar byggnaderna. Vid planket ska planteras klätterväxter för att ge ett mjukare intryck. På gården ska det planteras buskar eller byggas ett staket mellan bilplatserna och gården för utevistelse. På tomtens parkeringsplats ska planteras så många storväxta träd som möjligt.



Fasader mot Wittenbergsgatan och mot norr-nordöst visar den eftersträvade utformningen av byggnadsmassan, alternativa takformer och sättet hur byggnaderna och staketen runt kvarteret bildar en enhetlig helhet. Fönsterindelningen kan avvika från illustrationen.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

KVARTER 153

Servicebyggnad, Alexandersgatan, Sibeliusbulevarden

Kvarteret är beläget vid norra kanten av Sibeliuskvären. I området finns en liten restaurangbyggnad som stadsbildsmässigt är rätt så högklassig. Byggnaden stämmer överens med de kvalitativa målen och vid eventuella ändringar ska samma nivå bevaras eller nivån höjas. Eftersom den paviljongliknande byggnaden redan är byggd i parken, finns det inget behov av att ge noggrannare anvisningar för planeringen av den. Byggnadsplaneringen styrs genom myndighetssamarbete.

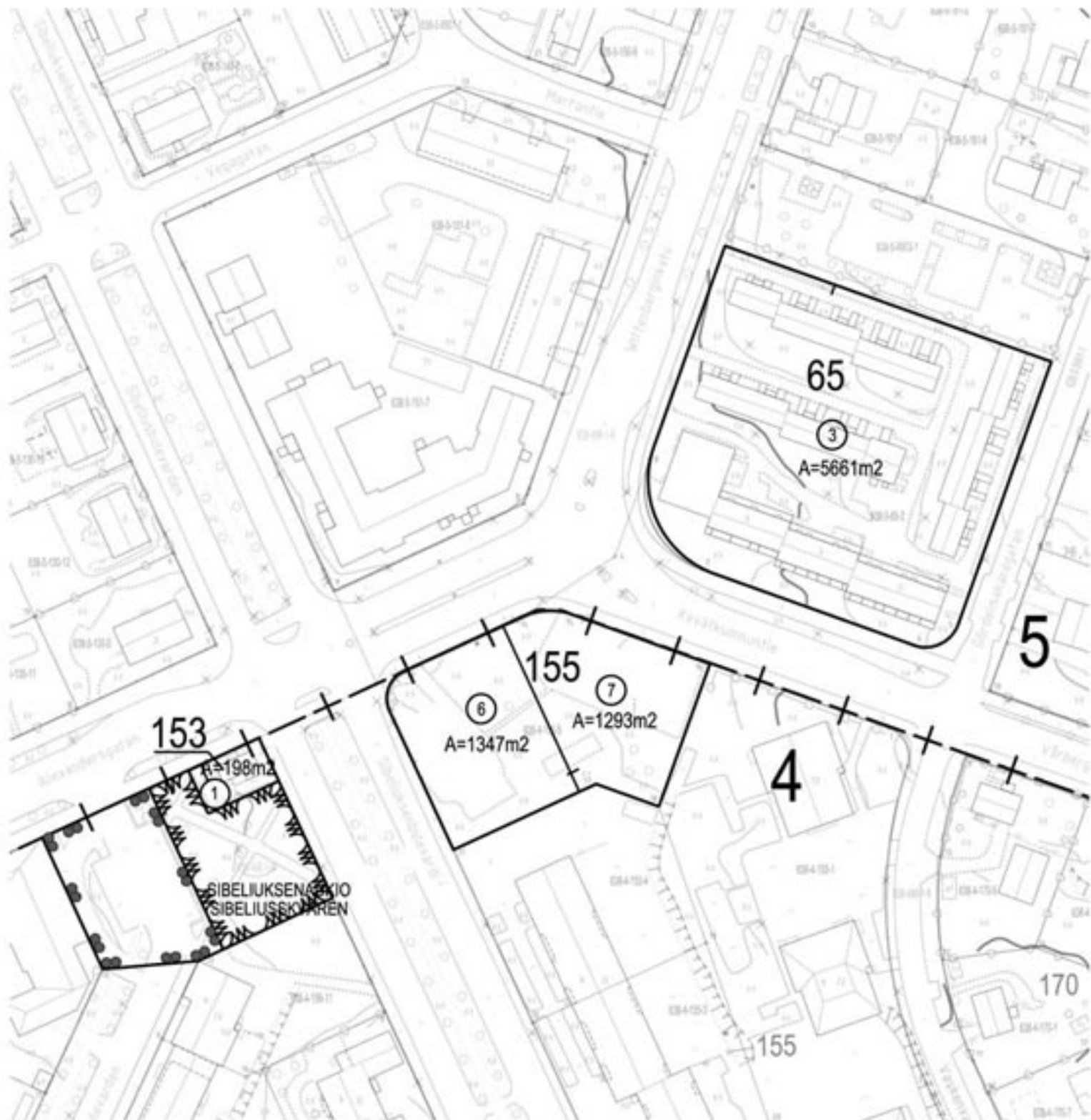
Några planeringsdetaljer för restaurangbyggnaden ska dock också i fortsättningen beaktas:

- I kvartersområdet anvisas inga parkeringsplatser för servicebyggnaden. Enligt detaljplanen är det möjligt att i det invidliggande allmänna parkeringsområdet genom ett separat avtal reservera högst fyra bilplatser för servicebyggnaden på villkor som ägaren av parkeringsområdet (Borgå stad) fastställer. Det rekommenderas att det i kvartersområdet anvisas cykelställ för kunderna. Bredvid byggnaden har som reklam stått en transportmoped, vilket i och sig är helt möjligt, men för mopeden ska ansökas om byggnadstillsynsmyndighetens godkännande så att mopeden kan stå på sin plats i en lång tid.
- Reklamerna och vägmärkena ska vara diskreta. Digitala bildväxlande reklamskyltar får inte fästas på utsidan av byggnaden. Reklamanordningar får i regel inte placeras ovanför taksäggets linje. Endast en liten tavla för t.ex. beskrivning av restaurangens tjänster kan placeras på insidan av fönstret och anvisningarna för digitala bildväxlande reklamskyltar måste då följas.
- Uteserveringen i anslutning till byggnaden ska i första hand höjas så lite från markytan som möjligt. Uteserveringens material och färg ska passa in i helheten. Uteserveringen får placeras endast inom byggnadsytan. Den får således också ha tak eller byggas om till inomhuslokaler inom den våningsyta som anvisas i detaljplanen.
- Utrymmet för avfallshantering ska i kvartersområdet placeras in i servicebyggnaden. Separata rullcontainrar som eventuellt förs till parkområdet godkänns absolut inte. Byggnadens alla fasader är viktiga för stadsbilden, vilket är en typisk utmaning för planeringen av sådana objekt.



Bilder på restaurangen och uteserveringen i dag. Restaurangen är noggrant anpassad i stadsbilden. Sibeliuskvären har färdigställts till ett högklassigt offentligt uterum. Fotografier 29.5.2020.

KARTTA TONTTIJAOSTA - KARTA ÖVER TOMTINDELNINGEN



piennös - förminskning
A4 = 1 : 1000