

Detaljplan 548, Borgå parkgata 1, stadsdelen 22, en del av kvarteret 427 samt gatu- och skyddsgrönområden, detaljplan och ändring av detaljplan

Stadsutvecklingsnämnden 13.06.2023 § 94

502/10.02.03/2022

Beredning och upplysningar:

planläggare Johannes Korpijaakko, fornamn.efternamn@porvoo.fi

I stadsplaneringen har man förberett ett förslag för detaljplan och ändring av detaljplan vid Västra Mannerheimleden mellan Gamla Helsingforsvägens korsning och Mannerheimgatans bro.

Detaljplaneutkast

Programmet för deltagande och bedömning, redogörelse samt två detaljplaneutkast hölls framlagda i enlighet med 62 § i MarkByggL och 30 § i MarkByggF 11.5–10.6.2022.

Detaljplaneutkasten presenterades vid två möten. Cirka tjugo personer deltog 16.5 i presentationsmötet på nätet och en promenad i planområdets kvartersområde arrangerades 31.5. Elva åsikter lämnades om detaljplaneutkastet. Två av dem var från en och samma person och 5 utlåtanden/kommentarer av myndigheter.

Näse frontmannahusområdets grannars oro för förändringar i grannskapet steg särskilt fram bland svaren. Oron gällde särskilt hur byggnaderna kommer att inverka på livsmiljön och Näsevägens trafik. I åsikterna önskades att det endast byggs på tomten varifrån ABC-servicestation försvinner och att områdena västerut förblir oförändrade. Bland planeutkasten fick alternativ 1 mest understöd. Särskilt gällde det för lösningarna vid gatan såväl på kvarterets norra som södra sida.

I utlåtandena var räddningsverket oroligt för centrumets tillgänglighet längs Borgå parkgata, i NTM-centralens utlåtanden kom grundvattenområdets beteckningar och bullerförhållanden fram och kommuntekniken lyfte fram för gatan viktiga objekt. Utlåtandena och åsikterna har påverkat på kvarterets byggnadsmassa och gatuplanering samt i utformningen av bestämmelserna. Utlåtandenas sammandrag och bemötanden följer som bilaga till planbeskrivningen.

Detaljplaneförslag

Detaljplaneförslaget grundar sig på detaljplaneutkast alternativ 1. Utkastet utvecklades med en allmän plan för gatan och en referensplan för kvarteret. Detaljplaneförslaget utformades utifrån dessa. I detaljplanen finns ett stort gatuområde och ett kvartersområde för flervåningsbostadshus, som är indelat i tre tomter samt ett skyddsgrönområde. I kvartersområdet för flervåningsbostadshus ändrades bland annat våningshöjder genom att förse östra delar med mer tyngd och minska på byggnadsmassor i söder och väst. Också kvartersgränserna ändrades på grund av gatans och tomtens behov.

Gatans allmänna plan är en del av detaljplanens bakgrundsmaterial. I allmänna planen gjordes en schematisk plan för gatudimensioneringen, miljön, dagvatten, simuleringar om trafiksmidighet och en preliminär kostnadsberäkning. Simuleringarna visade att trafiken är smidig också under morgonens och kvällens livligaste timmar med trafik som orsakas av den kommande markanvändningen. Köbildningen orsakar inte ett problem och trafiken ryms gå under tiden då trafikljusen byts. Man beslöt i den allmänna planen göra två olika alternativ för Borgå parkgatas östligaste del som ligger öster om Magnus Erikssonsgatans korsning. Det ena planerade alternativet bevarar två filer mot centrum och i det andra har den andra filen ersatts med ett cykelfält. Båda planerna möjliggörs i detaljplanen och de finns som bilaga till redogörelsen. I detaljplanen möjliggörs dessutom som ett alternativ en ny bro för gång- och cykeltrafik bredvid Mannerheimgatans bro. På detaljplanens gatuområde har utgående från den översiktliga planen anvisats riktgivande områden för plantering av träd och buskar.

Kvartersområdet för flervåningshus bildar tre kompakta tomter. Deras nedre våning fungerar som en grund som täcker gatuplanens fasader, innehåller en parkeringshall och servicelokaler. Ovanpå den bärande strukturen som bildas grupperas på alla tomterna höghusmassa, som öppnas söderut som ett U-mönster. Mellan tomterna finns gränder, som är avsedda för både tomternas interna trafik som allmän mobilitet till fots och med cykel. Gränderna är en del av tomterna för flervåningsbostadshusen. För tomterna anvisas totalt 22 510 m²-vy byggrätt för flervåningshus med 4–7 våningar. De lägsta flervåningshusen finns på Näsevägens sida, där tre hela våningar anvisas med beteckningen IV (1/2) och man har tillstånd att använda hälften av den fjärde våningens våningsyta. Byggrätten fördelas så att tomten längst österut har 11 420 m²-vy, den mellersta tomten har 5730 m²-vy och tomten längst västerut har 5210 m²-vy byggrätt. Av byggrätten på varje tomt har 150–160 m²-vy anvisats för affärslokalverksamhet på gatuplan. Genom att anvisa affärslokaler eftersträvar man att öka gatuplanens livskraft.

För att styra byggandet av kvarteret med flervåningsbostadshus har man utarbetat omfattande bygganvisningar och de utgör en viktig del i strävan att främja hållbart och högklassigt byggande, som passar ihop med områdets särdrag. Bygganvisningarna behandlar byggandets kvalitet, principer och materialen. Också gårdplanering och dagvattenhantering är styrd i detalj. Fasaderna på Borgå parkgatas sida är anvisade byggas av tegel och fasaderna på Näsevägens sida av trä. Bygganvisningar finns som bilaga till beskrivningen.

Man har inte fattat beslut för genomförandets tidtabell. Gällande gatan fortsätter planeringen med gatu- och strukturplanering. Utredningar om möjligheterna för en bro för gång- och cykeltrafik bredvid Mannerheimgatans bro pågår också, samt utarbetandet av konstprogrammet för Borgå parkgata. En preliminär kostnadsberäkning för gatan har gjorts som en del av gatans

allmänna plan. Enligt kostnadsberäkningen är den totala kostnaden för byggandet av gatan på Borgå parkgatas östra del under 6,4 miljoner euro. Uppskattningen innehåller ännu osäkerheter. Genomförandets tidtabell beror på godkännande av detaljplanen och finansieringen. Genomförandet förorsakar tillfällig olägenhet för trafiken och områdets trivsel, men det resulterar i ett högklassigt kvarter med flervåningsbostadshus och en grön stadsbulevard.

Bilagor:

detaljplaneförslag

detaljplanebeskrivning med bilagor

Kaupunkikehitysjohdaja

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena på åsikterna och utlåtandena och beslutar lägga offentligt fram

detaljplaneförslaget 548, Parkgata I, stadsdel 22, del av kvarter 427 samt gatu- och skyddsgrönområden i enlighet med 27 § MarkByggF och begär utlåtanden enligt 28 § MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 427 samt gatu- trafik och rekreationsområden i stadsdel 22

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade i enlighet med beslutsförslaget.