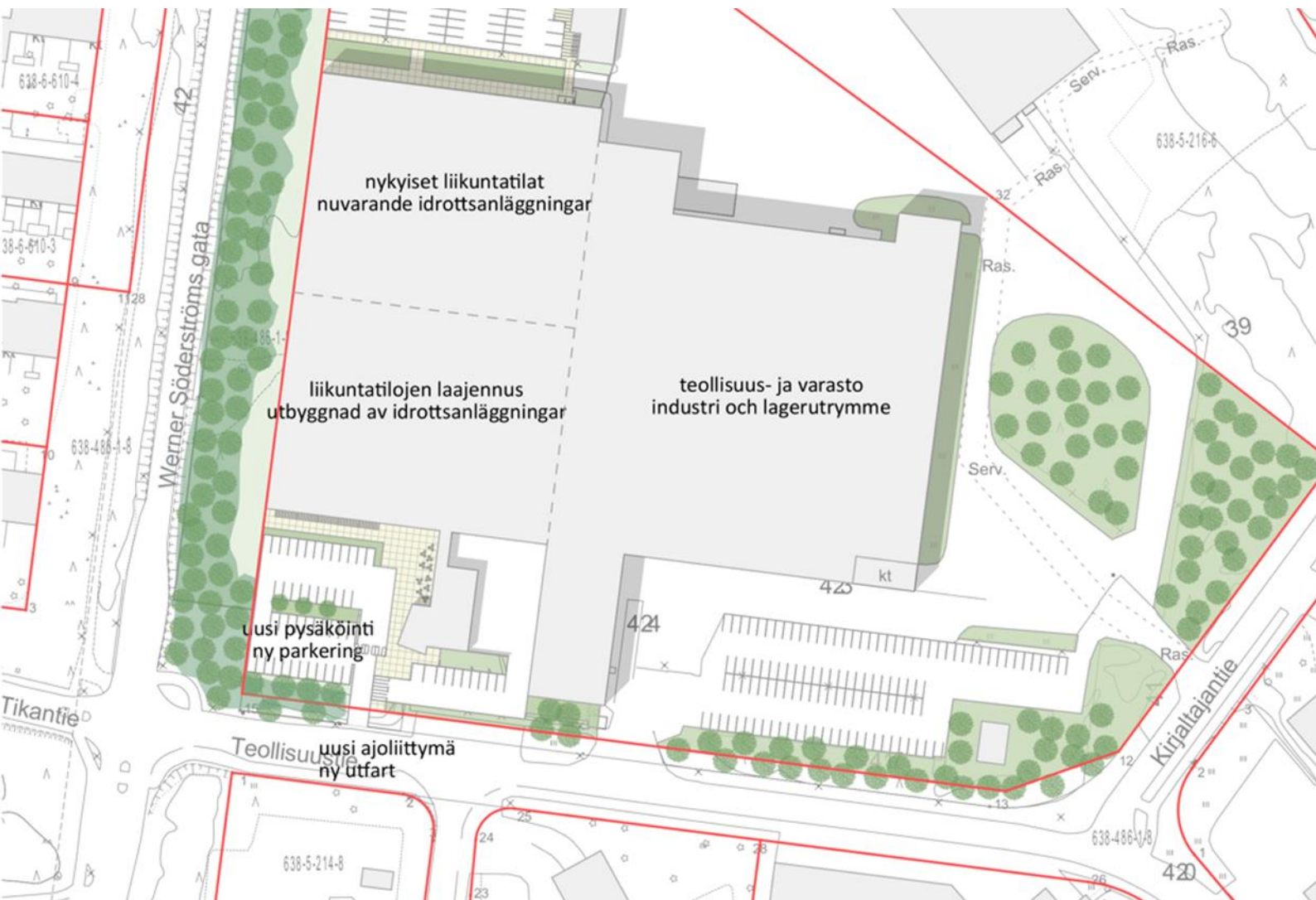




DP 553

Industrivägen 4

Beskrivning av detaljplan

Förslagsskedet, 26.5.2023

Illustration av planeringsområdets nordvästra del.
Bildkälla: Arkkitehtuutoimisto OLARK, 01.01.2022

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

ÖSTERMALM, INDUSTRIVÄGEN 4

5. STADSDEL, KVARTER 216, TOMT 11 SAMT REKREATIONS- OCH GATUOMRÅDE

Detaljplaneändringen gäller:

Stadsdel 5, en del av kvarter 216 samt parkområde

Detaljplaneändring

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2022

Detaljplanen officiellt framlagd för påseende 19.4.-19.5.2023: Stadsutvecklingsnämnden 21.3.2023 § 40

Godkännande av detaljplanen: Stadsfullmäktige i Borgå 14.6.2023 § x

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger nära Borgå centrum, i Östermalm (stadsdel 5). Planområdet gränsar till Werner Söderströms gata, Industrivägen, Typografvägen och Borgås Inre Ring till kvarter 216. Avståndet till Borgå stads torg och busstation är cirka två kilometer. Bilaga 1 visar planeringsområdets läge på guidekartan.

1.3 Planens syfte

I fråga om Industrivägen 4 är planens syfte att undersöka om användningsändamålet för det industri- och lagerbyggnadsdominerade kvarteret i högre grad tillåter lokaler för välfärdstjänster och dess kringverksamhet. Målet är att möjliggöra en mångsidigare användning av fastigheten. Parallellt med de nuvarande industri- och lagerverksamheterna undersöks en ökning av motionsverksamheten i de nuvarande lagerhallarna. Dessutom undersöker man om parkeringsplatserna ska utökas och utvecklingen av körförbindelserna utvecklas med beaktande av det stadsägda parkområdet på västra sidan av fastigheten.

I början av planarbetet har man också undersökt utvecklingsbehoven hos de övriga fastigheterna i kvarter 216. Planeringsområdet är sammanlagt cirka 6,1 hektar, det vill säga 61 000 kvadratmeter våningsyta. Kvarteret 216 är cirka 12 hektar stort.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge.....	2
1.3	Planens syfte	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.5	Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....	5
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	5
2	SAMMANFATTNING	6
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	6
2.2	Detaljplan	6
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	6
3	UTGÅNGSPUNKTER	7
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	7
3.1.1	Allmän beskrivning av området.....	7
3.1.2	Naturmiljö	8
3.1.3	Byggd och funktionell miljö	11
3.1.4	Markägarförhållanden och servitut.....	17
3.2	Planeringssituation	18
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	18
3.2.2	Tomtindelning och register samt baskarta	20
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	21
4.1	Behovet av planering av detaljplanen	21
4.2	Inledning av planeringen och beslut om detta	21
4.3	Deltagande och samarbete	21
4.3.1	Intressenter	21
4.3.2	Anhängiggörande	21
4.3.3	Förfaranden för deltagande och växelverkan	22
4.3.4	Myndighetssamarbete	22
4.4	Mål för detaljplanen	23
4.4.1	Målsättningarna i utgångsmaterialet	23
4.5	Detaljpanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem	25
4.5.1	Beskrivning och gallring av de preliminära alternativen.....	25
4.5.2	Detaljpanelösningens val och motiveringar	30
4.5.3	Planeringsfasens behandlingar och beslut.....	30

5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	31
5.1	Planens struktur	31
5.1.1	Dimensionering.....	31
5.1.2	Tjänster	31
5.2	Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet	32
5.3	Områdesreserveringar	32
5.3.1	Industri och tjänster (TY-10-kvarteret)	32
5.3.2	Boende	32
5.3.3	Rekreatiomsområden	33
5.3.4	Trafikområden	33
5.3.5	Parkeringsområden och gårdsplanering	33
5.3.6	Tomtindelning	33
5.4	Konsekvenser av planen.....	34
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	34
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön och klimatet.....	34
5.4.3	Övriga konsekvenser	35
5.5	Störningsmoment i miljön.....	35
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	35
5.7	Namnbestånd.....	35
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN OCH UPPFÖLJNING	36
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	36
6.2	Genomförande och tidsplanering.....	36

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1. Lägeskarta

Bilaga 2. Utdrag ur plansammanställningen

Bilaga 3. Utdrag ur generalplanen

Bilaga 4. Situationsplan

Bilaga 5. Sammanfattning av hörandet i utkastskedet

Bilaga 6. Sammanfattning av hörandet i förslagsskedet

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

1. Trafikberäkning, 9.5.2022 Some Productions Finland & Arkkitehtuuritoimisto OLARK
2. Missä maat on mainiommat. Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Nylands förbunds publikationer E 245, 2022
3. Preliminär bedömning av översvämningsrisker, 17. Illbyåns avrinningsområde samt 18. Borgå ås avrinningsområde, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Helsingfors 2010
4. Borgå stad Landskapsutredning, utkast 2022
5. Östermalm trafikutredning 2023 (på finska)

2 SAMMANFATTNING

2.1 Olika skeden i planprocessen

Utarbetandet av detaljplanen ingår i stadsplaneringens arbetsprogram för år 2022. Arbetet inleddes 2021 på initiativ av fastighetsägaren på Industrivägen 4 (startavtal). Planläggningens startavtal undertecknades i april 2022.

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt för påseende tillsammans med utkast-materialen till detaljplanen den 7–23 december 2022 och den 2–5 januari 2023. Detaljplanens förslagsmaterial läggs fram för påseende på ett målinriktat sätt våren 2023.

2.2 Detaljplan

Den viktigaste helheten i planen hänför sig till en stor industribyggnad som byggdes på 1960-talet och för vilken man ansöker om ändring av användningsändamålet. Industribyggnadens våningsyta är något cirka 28 000 kvadratmeter. I byggnaden har man bedrivit tryckeriverksamhet som kräver miljötillstånd redan före 1990-talet och verksamheten har fortsatt ända till början av 2020-talet. Fastigheten Industrivägen 4 har också i generalplanen anvisats en bestämmelse om undersökning och återställande av marken.

I den stora industribyggnadens lokaler finns för närvarande motionsverksamhet på cirka 4 500 kvadratmeter våningsyta, som tidigare har godkänts för utrymmena genom undantagsförfarande. Målet för fastighetsägarna på Industrivägen 4 är att detaljplanen ska uppdateras så att den motsvarar den nuvarande verksamheten och så att det blir möjligt att utöka motionsverksamheten i lagerhallarna som är tomma.

Utöver ändringen av användningsändamålet har man genom detaljplaneändringen undersökt utvecklandet av parkerings- och trafiklösningarna. I detaljplaneområdet ingår ett stadsägt parkområde mellan fastigheten och Werner Söderströmsgatan.

I praktiken föreslår man nu i detaljplanen en lokal som möjliggör motions- och välfärdstjänster på sammanlagt nästan 10 000 kvadratmeter våningsyta samt att det blir möjligt att enligt planerna bygga cirka 50 nya parkeringsplatser i den sydvästra delen av fastigheten Industrivägen 4. Det stadsägda parkområdet kvarstår i förslaget till största delen i sin nuvarande form. Dessutom breddas Industrivägens gatuområde i detaljplaneförslaget på sträckan mellan Werner Söderströms gata och Typografvägen. Detta innebär att staden köper marken till fastigheten Industrivägen 4 efter planen fått laga kraft. Förslaget om breddning av gatuområdet grundar sig på uppskattningar av ökade trafikmängder och trafiksäkerhet.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Fastighetsägaren av Industrivägen 4 torde inleda en ändring av användningsändamålet (i huvudsak för lokalerna som ska utvecklas för motionsverksamheter) genom att ansöka om undantagslov när planprocessen officiellt har inletts. Planändringen ändrar inte situationen för de verksamheter som finns i området idag. Genomförandet av den utveckling som planen möjliggör förutsätter inte att nya byggnader byggs, utan ändringar görs främst i den nuvarande hallens inomhusutrymmen och utomhusområden.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Bild 1 åskådliggör planeringsområdet i allmänna drag. Planeringsområdet är beläget i Borgå stads tätortsområde i Östermalm, vid den måttligt trafikerade Werner Söderströms gata och Industrivägen. Byggnadsbeståndet i planeringsområdet har formats på ungefär 1970–1980-talet i enlighet med planen (TTV-5) och dess särdrag kan anses vara en stor byggnad i området. I grannfastigheten finns dessutom ytterligare en större industribyggnad. I övrigt har fastigheterna i kvarter 216 inte byggts enligt sin plan, utan de har till största delen bevarats i naturtillstånd (med undantag för kraftledningslinjen i kvarterets norra del som genomkorsar området i väst–östlig riktning). Planeringsområdet omfattar en areal på cirka 6 hektar, inklusive fastigheten Industrivägen 4 och det stadsägda parkområdet (VP) som ligger intill fastigheten.



Bild 1. Allmän beskrivning av fastigheten Industrivägen 4 och dess näromgivning

3.1.2 Naturmiljö

3.1.2.1 Landskapsstruktur och klimat

I stor skala är planeringsområdet beläget i ådalens odlingsregion och vid Borgå skärgårdskust som gränsar till en moränrygg (Källa: Missä maat mainioimmat, Uudenmaan liitto 2022; Borgå stad Landskapsutredning, utkast 2022). Bild 2 illustrerar landskapets formelement i Nyland. Till sitt klimat hör Borgå till den hemiboreala zonen på syd- och sydvästkusten, där närheten till havet garanterar tempererade klimatförhållanden för till exempel lövskogens typiska djur- och växtliv.

På planeringsområdet finns inte landskapsområden med nationell betydelse och inga andra betydande landskapsområden som klassificerats i samband med delgeneralplanen för de centrala områdena.

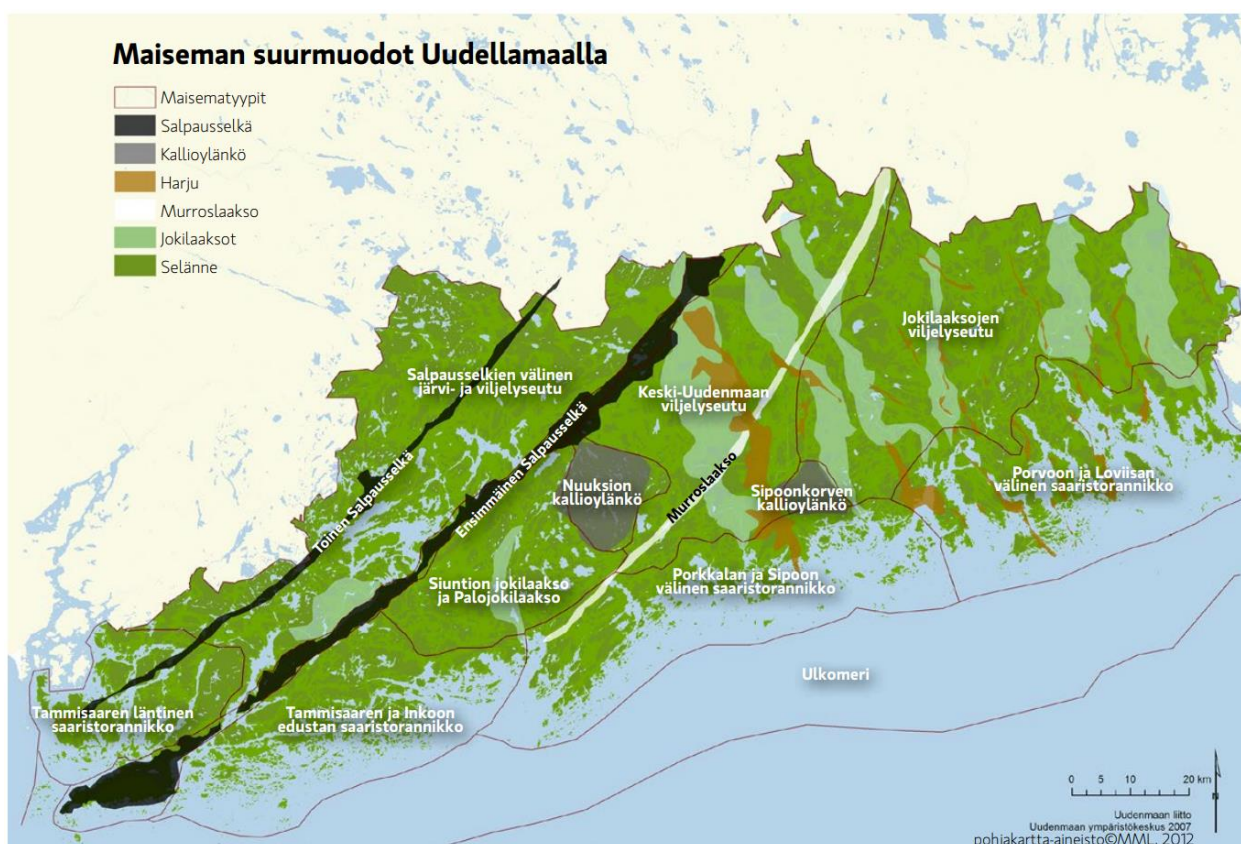


Bild 2. Landskapets formelement i Nyland, bild ur (på finska) publikationen Missä maat on mainiommat, Uudenmaan liitto 2022.

3.1.2.2 Ytformer, mark och byggbarhet

Figur 3 illustrerar form och höjd på markytan i planeringsområdet på kartan. Planeringsområdet är till största delen ett jämt markområde som sluttar österut. I omgivningarna runt planeringsområdet är området som högst cirka 42 meter i sydvästra delen och som lägst cirka 40 meter över havet i sydöstra delen (höjdsystemet N2000). Planeringsområdets jordmån är i till största delen sandmorän. (Källa: Geologiska forskningscentralen GTK, Maankamera: Borgå stad, Landskapsutredning, utkast 2022). Under planarbetet anses det inte nödvändigt att göra upp en utredning om byggbarheten för området.

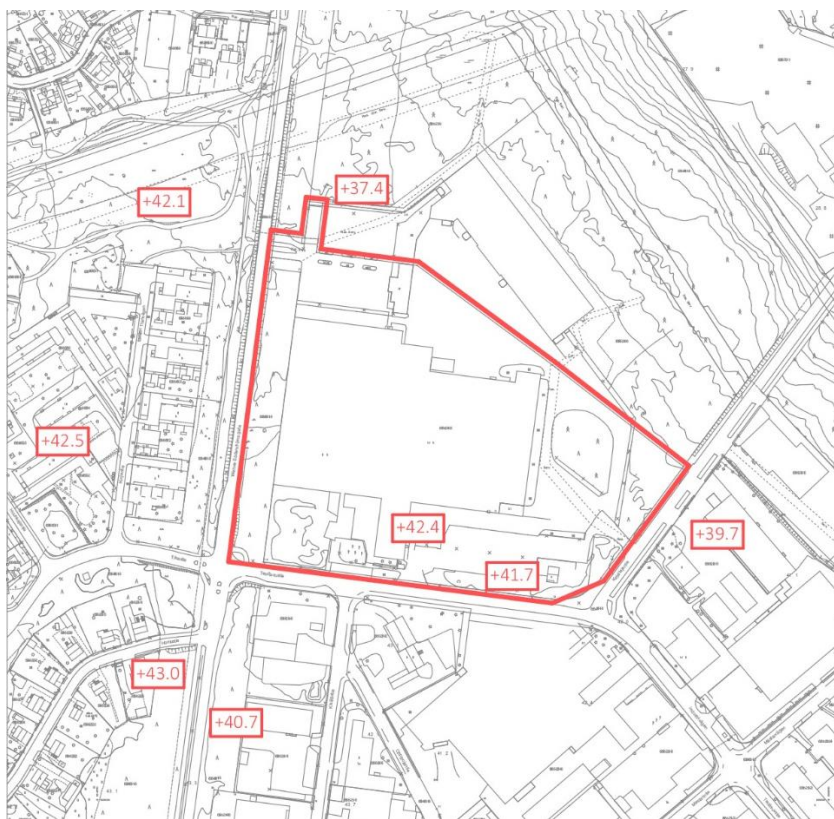


Bild 3. Utdrag ur stomkartan över området där höjdpunkterna i planeringsområdet har markerats i N2000-systemet, inte i skala (Källa: Borgå stad, 2022)

3.1.2.3 Yt- och grundvatten

Planeringsområdet gränsar till huvudavrinningsområdena för Illby å (17) och Borgå å (18). Huvudavrinningsområdena är åarnas vattendragsområden som strömmar ut i havet, och de är namngivna efter åarna som rinner genom områdena. Detta innebär att dagvattnet från planeringsområdet huvudsakligen går till Illby å varifrån det till slut rinner ut i Lillpernåviken i Finska viken cirka åtta kilometer öster om Borgå centrum. Från planeringsområdets sydvästra del kan dagvattnet till en liten del också ledas via bäck- och dikesavsnitt till Borgå å och via den till Finska viken vid Borgå stads centrum. Området är allmänt sett låglänt, men planeringsområdet är dock inte beläget nära de avsnitt som fastställts som områden med översvämningsrisk. (Källa: NTM-centralen, Tulvariskien alustava arviointi alueilla 17 ja 18; Syke, tulvakarttapalvelu) Planeringsområdet har en yta som är mer ogenomtränglig för vatten än genomsnittet (tak- och asfaltyta) och som ska beaktas vid nybyggnation med bra dagvattenplanering.

Planeringsområdet ligger inte inom ett bildningsområde av grundvatten. (Källa: GTK, Maankamera).

3.1.2.4 Flora, fauna och andra viktiga egenskaper i naturen

I planeringsområdet och i dess näromgivning har inga betydande naturvärden identifierats. Den södra delen av kvarteret 216, där planeringsområdet ligger, är en nästan helt bebyggd industrimiljö. Längs gatuområdena och på lagerlokalgårdens sida finns trädbestånd. Växtligheten i norra delen av kvarteret 216 är till största delen i naturtillstånd. Bild 4 illustrerar områdets naturtillstånd i korsningen av Werner Söderströms gata och Industrivägen i riktning mot Industrivägen 4.



Bild 4. Bild av planeringsområdets sydvästra hörn, skogsdunge. (Bildkälla: Google Maps)

3.1.3 Byggd och funktionell miljö

Från körkorsningen vid Werner Söderströms gata finns en förbindelse till tomterna 6, 8 och 9. I närheten av det nordvästra korsningsområdet finns parkeringsplatser för tomterna 6 och 8 samt en industrihalls- och servicebyggnad för tomt 8 (bilderna 5 och 6). Industrihallen används för motions- och lagerverksamhet. I motionslokalerna finns innebandy-, padel- och gymlokaler. I lagerlokalerna verkar Porvoon kirjakeskus Oy och avfallshanteringstjänsten Rosk n Roll Oy. En del av hallutrymmet står för närvarande tomt. Norr om hallen ligger en servicebyggnad som avgränsar den trafik som hänförs sig till lagerverksamheten från parkeringsplatsen och den övriga trafiken. I fastigheten har man har bedrivit tryckeriverksamhet redan före 1990-talet och verksamheten har fortsatt ända till början av 2020-talet. Verksamhetshistorien har undersökts mer i detalj vid planläggningen bland annat åt miljömyndigheterna.



Bild 5. Parkeringsområde och hallens huvudfasad vid ankomst till motionslokalerna (norra). (Källa: Arkkitehtuuri-toimisto OLARK)



Bild 6. Parkeringsområde. Bakom området syns den avgränsande servicebyggnaden. (Källa: Arkkitehtuuri-toimisto OLARK)

På tomten 8, i närheten av Industrivägens körkorsning, finns dessutom parkeringsplatser samt lunchrestauranglokaler, en liten träbyggnad och en egnahemshusbyggnad (bilderna 7 och 8).



Bild 7. Lunchrestaurangens ingång sett från Industrivägen. Vid ingången finns ett område med planteringar och serviceställ. (Källa: Arkkitehtuuritoimisto OLARK)



Bild 8. Egnahemshuset på tomt 8. (Bildkälla: Google Maps)

På tomt 6, i körkorsningen vid Typografvägen, finns parkering och en industribyggnad (bild 9). En del av fordonstrafiken styrs via Typografvägen till tomt 8. Tomterna 9 och 10 är till största delen obebyggda. Genom tomten 10 går en kraftledning (figur 10).



Bild 9. I bakgrunden byggnaden på tomt 6 och i förgrunden av den nuvarande parkeringsplatsen. (Källa: Arkkitehtuuritoimisto OLARK)



Bild 10. Norra delen av kvarter 216, kraftledning. (Bildkälla: Google Maps)

3.1.3.1 Trafikförbindelser

I fråga om fordonstrafiken avgränsas området huvudsakligen av stadsägda väg- och gatuavsnitt med en körbana. En del av Werner Söderströms gata ägs av staten. I planområdet fungerar Werner Söderströms gata som en matarled för trafiknätet. Hastighetsbegränsningen för körtrafiken är 40–50 kilometer i timmen och den genomsnittliga körtrafikmängden på vägen är cirka 8 000 fordon per dygn. Från korsningen Werner Söderströms gata–Industrivägen–Hackspettsvägen har även en trafikräkning utarbetats som illustrerar korsningens trafikmängd. På andra vägavsnitt är fordonstrafikens hastighetsbegränsningar lägre, det vill säga 30–40 kilometer i timmen.

I korsningen mellan Werner Söderströms gata, Industrivägen och Hackspettsvägen gjordes en trafikräkning måndagen den 9 maj mellan kl. 15.45 och 16.00. Räkningen gjordes med en videoinspelning av drönare. Vid räkningen särskildes lastbilar, paketbilar, personbilar och motorcyklar. Fotgängare och cyklar särskildes inte från varandra. De största trafikmängderna norrifrån styrs från stamväg 7 längs Werner Söderströms gata till Industrivägen och vice versa. Werner Söderströms gata har också jämn trafik i nord–sydlig riktning. Det är klart mindre trafik på Hackspettsvägen än på andra vägar. Av skyddsvägarna är den södra skyddsvägen vid Hackspettsvägen och Werner Söderströms gata klart livligast. På bild 11 illustreras trafikräkningen som gjordes den 9 maj 2022.

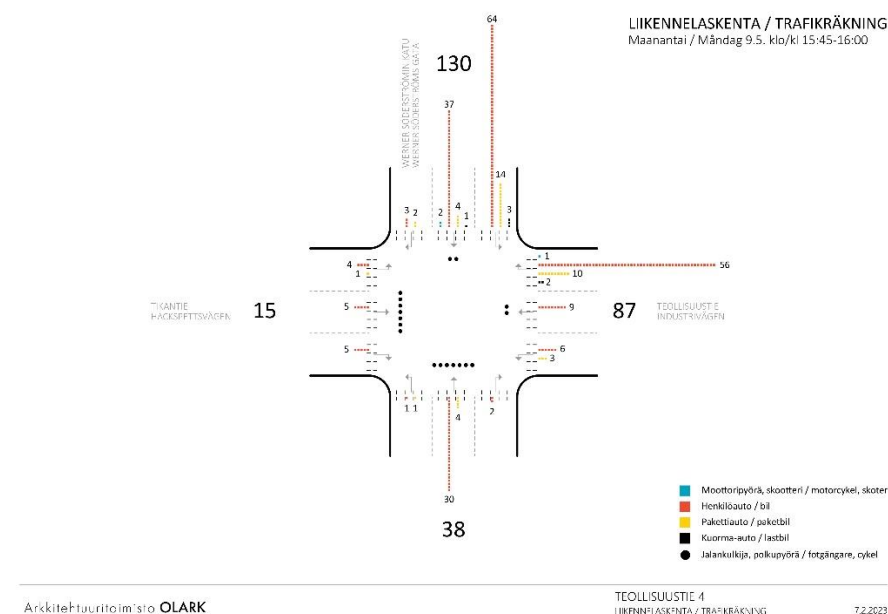


Bild 11. Trafikräkning som visualiserats av Arkkitehtuuritoimisto OLARK. (På finska)

Werner Söderströms gata har en genomskärning på 20 meter som innehåller körbanor som lämpar sig för busstrafik, en gång- och cykelväg på en sida av gatan, gatubelysning på båda sidor, tre övergångsställen samt en busshållplats nära korsningen till Industrivägen. Industrivägen har en genomskärning på 18 meter som innehåller en väg med en (1) körbana, en gång- och cykelväg på en sida av gatan, gatubelysning på en sida, tre övergångsställen samt en busshållplats nära korsningen till Werner Söderströms gata. I den övriga närmiljön är Typografvägens genomskärning på 20 meter som innehåller en väg med en (1) körbana, en gång- och cykelväg på andra sidan gatan samt gatubelysning på ena sidan. Genomskärningen för Borgås Inre Ring är 22 meter och innehåller en väg med en (1) körbana, en gång- och cykelväg på andra sidan gatan samt gatubelysning på ena sidan.

En utredning över Östermalms trafikarrangemang på generalplansnivå ska utarbetas år 2023. Utredningen kan möjligen uppdateras på generalplansnivå, men för närvarande har man i utredningen behandlat fastigheten Industrivägen 4:s trafikarrangemang. I utredningen har man kartlagt läget av

Östermalms markanvändning och trafikplanering, beskrivit problem med områdets trafik samt utarbetat utvecklingsförslag för de identifierande problempunkterna. Vid trafikutredning av fastigheten Industrivägen 4 kartlades tre problempunkter, och utvecklingsförslag till dem.

Som **den första problempunkten** utpekades fyrvägskorsningen av Werner Söderströms gata, Industrivägen och Hackspettsvägen. För korsningen rapporteras ungefär tre olyckor per år. Man har inte uppmärksammat olyckor som lett till död. Utredningen har inte givit något direkt utvecklingsförslag för den här punkten, men i planen för Industrivägen 4 föreslås en bredning av gatuområdet för Industrivägen. Detta gör det möjligt att fortsätta områdets planering.

Som **den andra problempunkten** tog man upp den norra korsningen av Industrivägen 4 och skyddsvägen som leder till fastigheten. Enligt respons upplevs skyddsvägen som osäker, trots skyddsvägsmarkeringen, skyltar och de blinkande ljusen. Inga olyckor har rapporterats på området. Skyddsvägen ligger på stadens mark, korsningsområdet ägs privat och bredvid skyddsvägen fortsätter Werner Söderströms gata att ägas av staten. Man kom fram till fyra potentiella utvecklingsförslag för problemet.

1. Första förslaget var att ta bort skyddsvägen till den privata fastigheten från stadens gatuområde. Då blir fastighetsägarens ansvar att styra fot- och cykeltrafiken till Industrivägen 4 via korsningen av Werner Söderströms gata, Industrivägen och Hackspettsvägen.
2. Andra förslaget är att minska den nuvarande hastighetsbegränsningen för körtrafiken (50 km/h → 40 km/h). Eftersom Werner Söderströms gata även i fortsättningen ägs av staten, krävs en egen process och eget beslut av NMT-centralen.
3. Tredje förslaget är att bygga en mittrefug för korsningen. Man har uppskattat att då krävs en skild gatuplanerings- och beslutfattningsprocess samt att göra gatan 1,5 m bredare på bägge sidorna på en sträcka på ungefär tio meter (styrs också av NMT).
4. Tredje förslaget är att korsningen förses med trafikljus. Också för trafikljus behövs en mittrefug. Man har uppskattat att då krävs, utöver trafikljusen, en skild gatuplanerings- och beslutfattningsprocess samt att göra gatan 1,5 m bredare på bägge sidorna på en sträcka på ungefär tio meter (styrs också av NMT).

Den tredje problempunkten är den sydvästra infarten till Industrivägen 4 samt de tio parkeringsställen som tillkommit på fastighetens sydliga gräns. Den sydvästliga infarten skapar en fyrvägskorsning på området. Man har identifierat att fyrvägskorsningar höjer på riskerna i trafiken. De tio parkeringsställen på fastighetens sydliga gräns är placerade så att man kan backa på ett osäkert vis rakt till Industrivägen. I stället för ett utvecklingsförslag har man i utredningen fört upp en detaljplanlösning för de här två problempunkterna.

1. Man har markerat i detaljplanen att infarten i sydväst ska flyttas så att fyrvägskorsningen försvinner.
2. Man har markerat i detaljplanen att de tio parkeringsplatserna flyttas till fastighetens byggnadsyta.

3.1.3.2 Trafik, parkeringsområden

På parkeringsplatsen vid Werner Söderströms gata finns det sammanlagt 88 bilplatser samt tre bilplatser som är anvisade för rörelsehindrade. Gymmets öppettid är vardagar kl. 6.30–22.00 och det har flest besökare kl. 16.00–19.00. Under den tiden besöker cirka 90 kunder gymmet. Under övriga tider är antalet kunder cirka fem till tio kunder per timme. På helgerna är gymmet öppet kl. 8.00–20.00 och kundflödet är ganska jämnt mellan 150 och 200 kunder per dygn.

Padelhallen i Östermalm är öppen varje dag kl. 6.00–24.00. Hallen har flest besökare kl. 16.00–21.00. Under den tiden besöker cirka 100 kunder hallen. Under övriga tider har hallen slumpmässiga användare. Under helgerna är antalet kunder cirka 150 per dygn jämnt fördelat över hela öppettiden. Funs-hine Cheerleaders rf:s träningar är vardagar kl. 16.00–20.00 och 80 personer per dygn deltar i träningarna. Helgträningarna är på söndagar, då cirka 150 personer deltar kl. 11.00–18.30.

Parkeringsplatsen mot Industrivägen (lunchrestaurangen) har tio bilplatser och användningen av dessa infaller på vardagar kl. 10.30–14.00 (lunchrestaurangens öppettider). Lunchrestaurangens kundantal är cirka 60–140 kunder per dygn.

Parkeringsområdet vid Industrivägen har för närvarande sammanlagt 114 bilplatser (lagerområdets innergård). Hyresgästernas anställda har cirka 80 bilar parkerade vardagar kl. 7.00–17.00 och cirka 10–20 bilar på kvällarna kl. 17.00–22.00. På helgerna 7.00–22.00 står i genomsnitt fem till tio bilar parkerade. På nätterna 22.00–6.00 står inga bilar parkerade på området.

3.1.3.3 Tekniskt underhåll

När det gäller elenergiförsörjningen är planeringsområdet anslutet till elnätet. I den norra delen av planeringsområdet ligger Fingrids kraftledning Borgå-Abborfors (110 kWh) som en luftlinje i öst–västlig riktning. Dessutom ligger planeringsområdets östra kant nära Borgå Elnät Ab:s kraftledning (110kwh) i sydöstlig riktning. Området kan också i sin helhet anslutas till Borgå Energis fjärrvärmenät.

Vad gäller vattenförsörjningen har Industrivägen 4 och dess grannfastighet anslutits till det kommunala vattenförsörjningssystemet. Principen för dagvattenbehandling är att det hanteras på olika sätt genast från den plats där dagvattnet bildas.

3.1.3.4 Invånare, arbetsplatser och tjänster

I planeringsområdets näromgivning (en kilometers radie från planeringsområdets centrum) bor cirka 3 000 invånare. I områdets omgivning finns också ett betydande antal arbetsplatser som är inriktade på industri och kommersiella tjänster.

Närområdets tjänster är till största delen ett typiskt serviceutbud för lager- och småindustriområdet. De offentliga idrottstjänsterna i Borgå finns i de södra delarna av centrum i närheten av simhallen samt på andra sidan Borgå å. Inom en kilometer från planeringsområdet finns några gym och ett padelcenter.

3.1.3.5 Miljöstörningar

Området har för närvarande en del bullerolägenheter som orsakas av industriverksamheten och den tunga trafiken. För områdets användning som lager- och motionsverksamhet har dessa olägenheter ingen betydande inverkan. På fastigheten Industrivägen 4 har tidigare bedrivits miljötillståndsbelagd tryckeriverksamhet, som i inspektionssyfte förutsätter behov av undersökning av skadliga ämnen samt eventuellt behov av återställande, om fastighetens användningsändamål ändras. Även i generalplanen har man för planeringsområdet gjort en beteckning för ett markområde som ska renas/återställas, vilket fastställer att områdets mark ska undersökas i inspektionssyfte vid detaljplaneringen och istånd sättas innan byggandet påbörjas.

3.1.4 Markägarförhållanden och servitut

Markägarförhållandena illustreras på bild 12. Planeringsområdet är till största delen privatägt, parkområdet och största delen av gatu- och vägområdena ägs av Borgå stad. En del av Werner Söderströms gata ägs av staten.

På planeringsområdet finns inga servitut av betydelse för utarbetandet av detaljplanen.

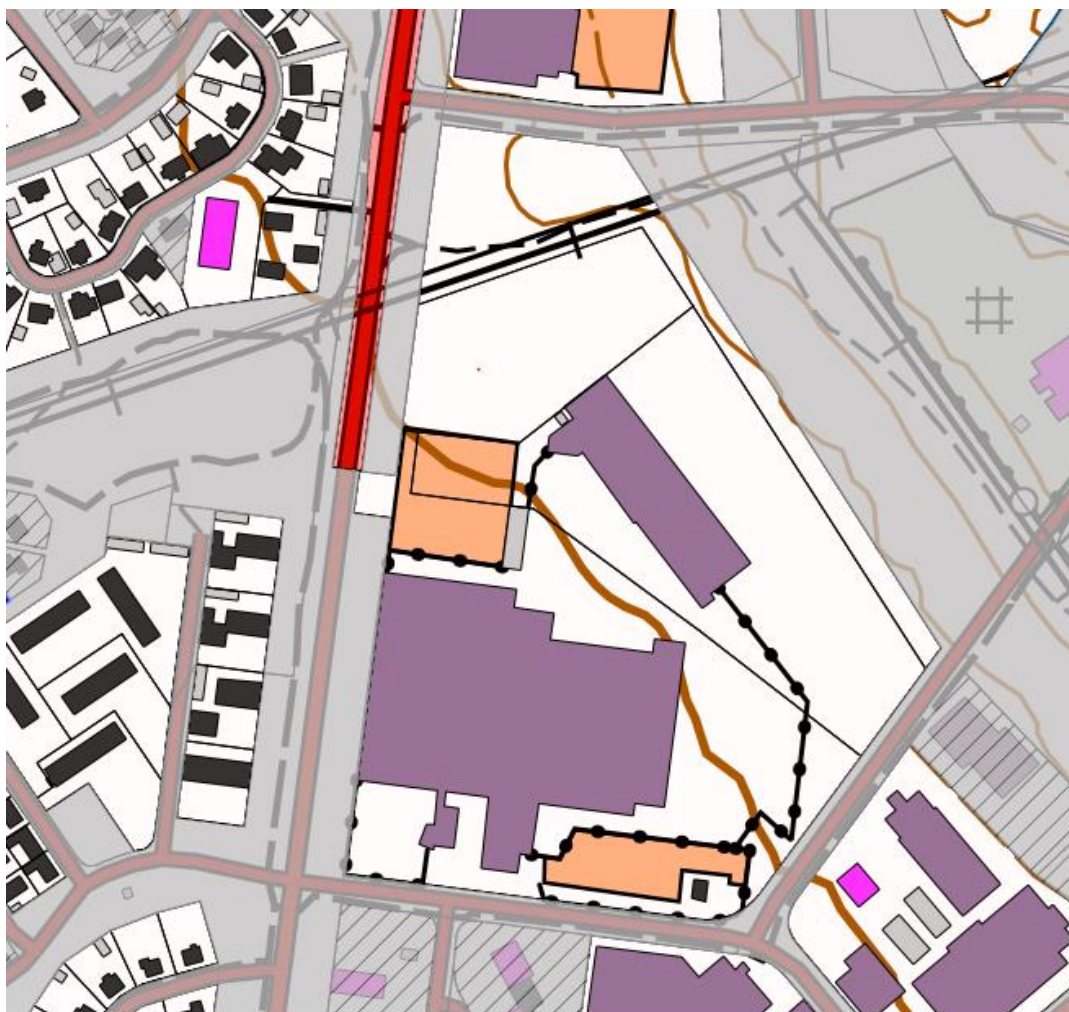


Bild 12. En grov illustration av markägarförhållandena. Det rödmarkerade området är statsägt. De gråmarkerade områdena är stadsägda. Övriga områden på bilden är privatägda. (Källa: Borgå stad)

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

3.2.1.1 Landskapsplan

I planeringsområdet gäller Nylandsplanen 2050, Östra Nylands etapplandskapsplan (godkänd av landskapsfullmäktige 25.8.2020) som har anvisats som ett utdrag på bild 13. Planeringsområdet ingår i utvecklingszonen för tätortsfunktioner. I planeringsområdets näromgivning i norra och östra delen finns en linjebeteckning för både riktgivande kraftledning samt kraftledning.

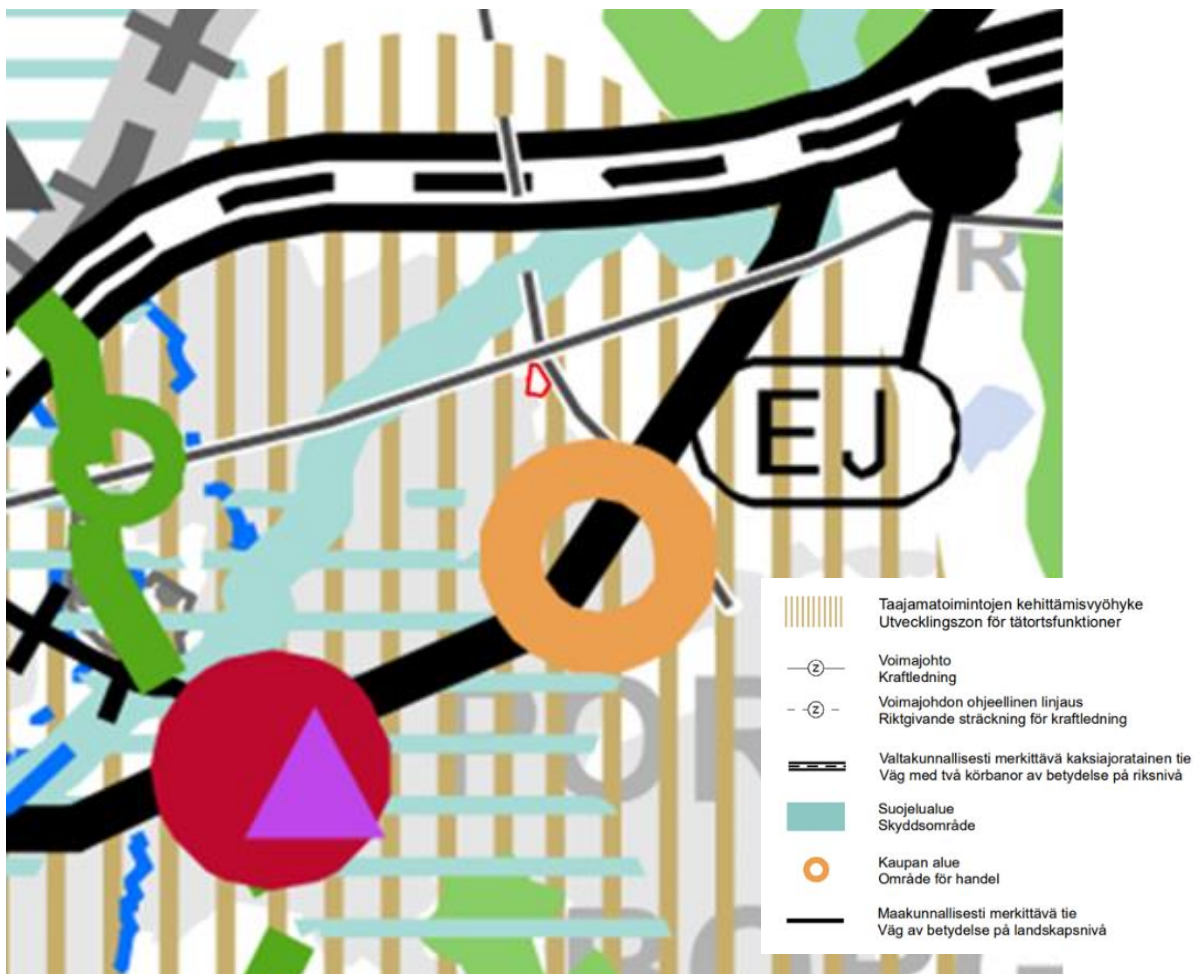


Bild 13. Utdrag ur landskapets Nylandsplan 2050 (inte i skala) samt dess beteckningar och bestämmelser. Planprojektområdet har anvisats i stora drag i utdraget med en avgränsande röd linje. (Källa: Nylands förbund)

3.2.1.2 Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkändes 15.12.2004) har kvarter 216 i planeringsområdet anvisats som ett arbetsplatsområde (TP). Området är avsett som ett mångsidigt arbetsplatsområde där det kan finnas service- och kontorsarbetsplatser samt industri och lager som inte orsakar miljöstörningar. Området längs med Werner Söderströms gata är markerad som område för närrекреation (VL).

Werner Söderströms gata är markerad med markeringen **regionalt viktig förbindelseväg/matarled**. Industrivägen och Borgås Inre Ring är markerade med markeringen **förbindelseväg/matarled**. Typografvägen har ingen beteckning i delgeneralplanen. Borgås Inre Ring har anvisats en beteckning för förbindelseväg/matarled. I anslutning till ovan nämnda vägar och gator finns också beteckningar om **leder för lätt trafik**. I den sydöstra delen av kvarter 216 har det för planeringsområdet anvisats en beteckning om ett **markområde som ska renas/återställas**, där områdets mark ska undersökas vid detaljplaneringen och återställas innan byggandet påbörjas. I närheten av planeringsområdet norr om kvarteret 216 finns dessutom en beteckning för ellinje (z). Bild 14 illustrerar områdets generalplanebeteckningar och -bestämmelser.

För närvarande bereds i området en ny delgeneralplan för de centrala stadsområdena, som beräknas bli färdig år 2025. Ett planutkast för delgeneralplanen har ännu inte utarbetats.

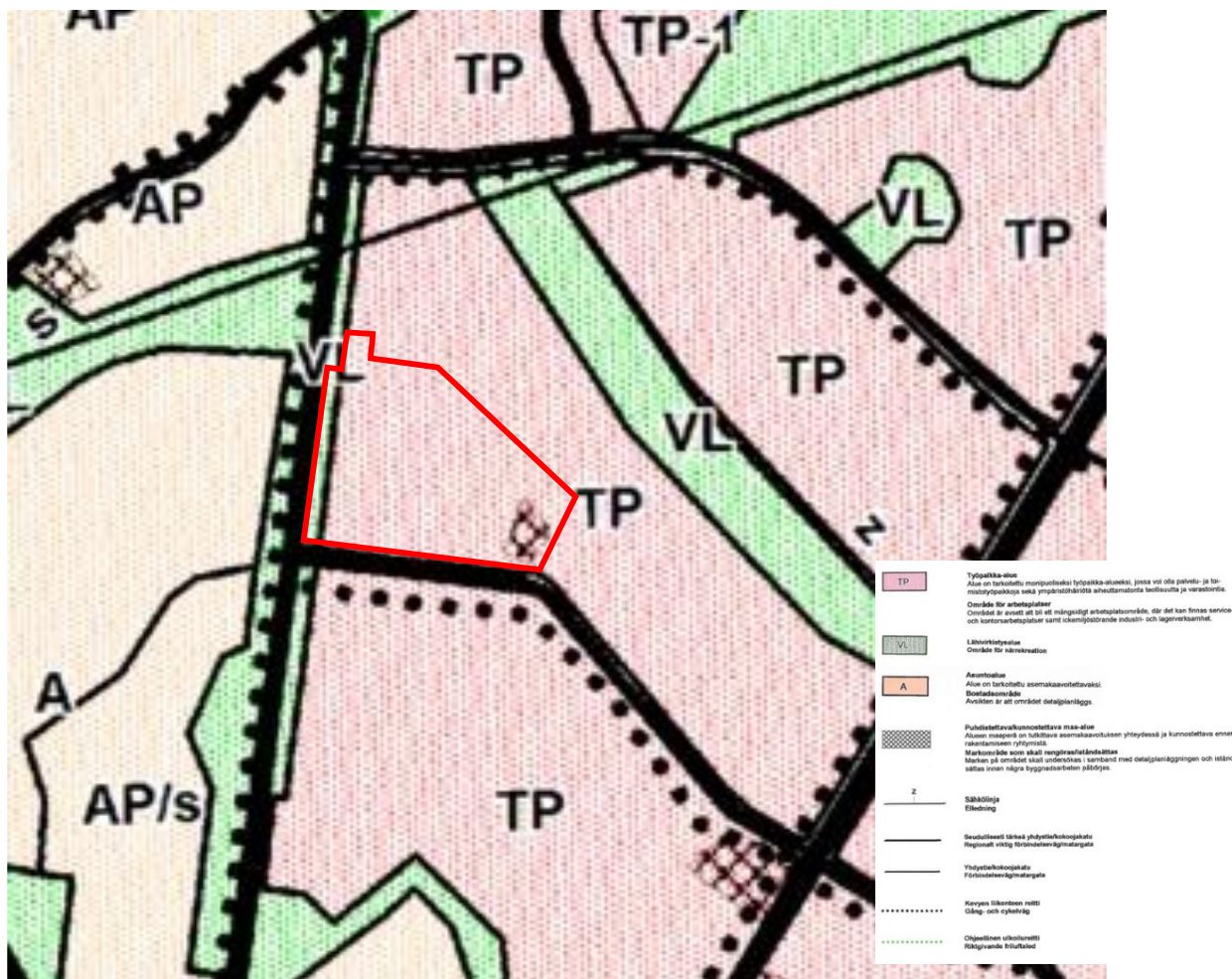


Bild 14. Utdrag ur delgeneralplanen för centrala områden (inte i skala) samt dess beteckningar och bestämmelser. Planeringsområdet har anvisats i stora drag i utkastet med en röd avgränsning. (Källa: Borgå stad)

3.2.1.3 Detaljplan

I kvartersområdet 216 gäller detaljplan 163 som godkändes av stadsfullmäktige 31.12.1985. Enligt detaljplanen är kvarteret ett kvartersområde för kombinerade industri- och lagerbyggnader (**TTV-5**). Byggnadsrätten är exploateringstalet $e = 0,5$ definierat som 27 873 m² vy. Våningstalet är fyra (**IV**) och den översta höjdpunkten vid skärningspunkten mellan byggnadens fasadyta och vattentaket +54,10. Området längs med Werner Söderströms gata är markerad som park (**VP**). Bilparkeringens läge i detaljplanen har inte anvisats. En del av det område som ska planteras har anvisats att omge kvarter 216, med undantag för VP-området intill Werner Söderströms gata. Bild 15 illustrerar områdets detaljplanebeteckningar och -bestämmelser.

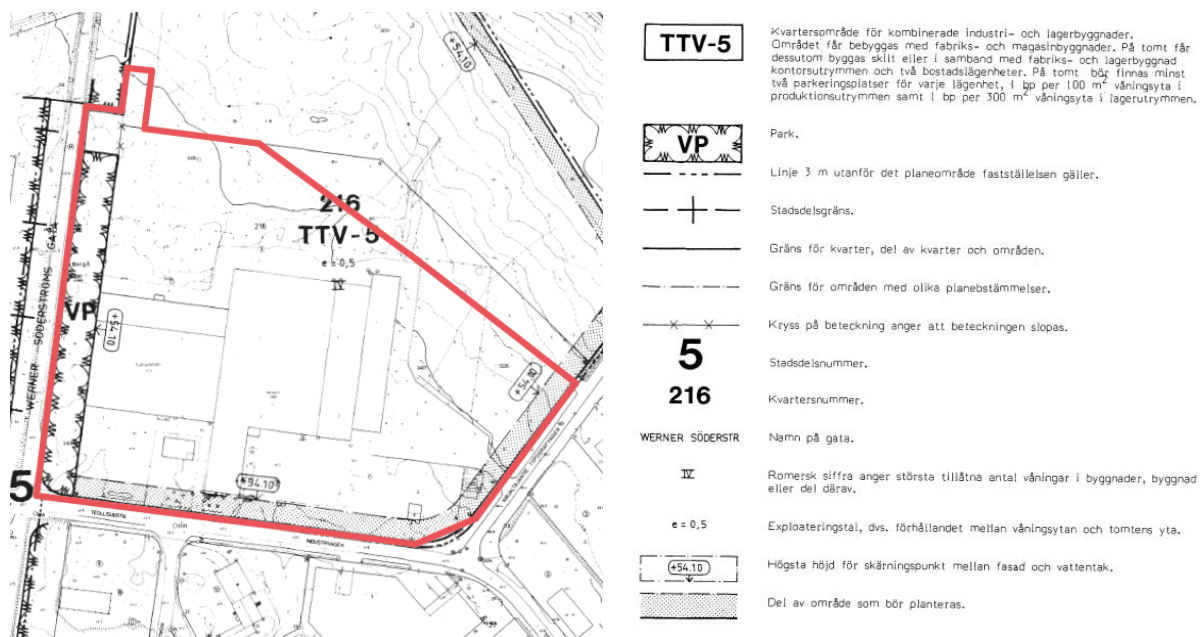


Bild 15. Utdrag ur detaljplan 163 (inte i skala) samt dess beteckningar och bestämmelser. Planeringsområdet och dess näromgivning som undersökts vid planberedningen är anvisade i stora drag i utdraget med röd avgränsning. (Källa: Borgå stad)

3.2.1.4 Byggförbud

Det finns inget gällande byggförbud för området.

3.2.2 Tomtindelning och register samt baskarta

Området omfattas av det fastighetsregister som upprätthålls av Borgå stad. Området har en bindande tomtindelning.

Planeringsområdets baskarta uppfyller kraven i § 54 a i markanvändnings- och bygglagen. Markpolitikens stadsmätning upprätthåller uppgifterna i baskartan.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av planering av detaljplanen

Bakgrunden till att planen utarbetades var ursprungligen KOy Amerin Yritystalos behov av att ändra användningsändamålet (för fastigheten på Industrivägen 4). I planen ändras byggnaden som omfattar industri- och lagerlokaler målinriktat så att den tillåter mer välbefinnandetjänster. År 2021 bytte KOy Amerin Yritystalo namn till Liikunta- ja kulttuuripalatsi Oy. Ägaren hyr ut lokalerna och huvudhyresgästen har varit Borgå Bokcentrum Ab, vars behov av lokaler har minskat under de senaste åren, vilket lett till att lokalerna har stått tomma. Lokalerna har varit föremål för en stor efterfrågan från företag som bedriver motionsverksamhet och en del av lokalerna har kunnat hyras ut för innebandy- och padelverksamhet. Verksamheten har bedrivits med undantagslov. I och med den stora efterfrågan på motionsverksamhet och det stora behovet av att utvidga den motsvarar detaljplanen inte längre den nuvarande och framtida användningen, vilket har lett till att denna ändring av detaljplanen har inletts på ett målinriktat sätt. Vid utarbetandet av planen har man också undersökt eventuella behov att utveckla närliggande fastigheter.

4.2 Inledning av planeringen och beslut om detta

Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringsavdelningens agenda för 2022. Information om planarbetet har getts i samband med planläggningsöversikten 2022. Startavtalet för planläggningen godkändes för Industrivägen 4 i stadsutvecklingsnämnden våren 2022. Härnäst godkänns planen målinriktat för att läggas fram för påseende i förslagsskedet.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna presenteras i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Det informerades om planarbetet i planläggningsöversikten 2022 och 2023.

4.3.3 Förfaranden för deltagande och växelverkan

Deltagande och växelverkan förverkligas i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

I förberedande fasen har programmet för deltagande och bedömning samt utkastmaterialet till detaljplanen hållits framlagda för påseende enligt 62 § i MarkByggl och 30 § i MarkByggF den 7–23 december 2022 och den 2–5 januari 2023. Det fanns inga anmärkningar om utkastmaterialen till planen, men några utlåtanden har sammanställts i bilaga 5.

21.3.2023 § 40, stadsutvecklingsnämnden beslutade att lägga fram materialet till förslaget till ändringen av detaljplanen. Det officiella hörandet (65 § MarkByggF & 27 § MarkByggl) ordnades 19.4–19.5.2023. Intressenterna hade möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar. Officiella utlåtanden (28 § MarkByggF) begärdes av Nylands NTM-central, Räddningsverket i Östra Nyland, Affärsverket Borgå vatten och miljöhälsosektionen. Det gjordes inga anmärkningar om materialet till förslaget till ändringen av detaljplanen. Det kom in fyra utlåtanden om materialet. Deras innehåll påverkade inte detaljplanens innehåll. En kort sammanfattning om andra skedets hörande finns i bilaga 6.

21.3.2023 §40, stadsutvecklingsnämnden gav dessutom råd om trafikarrangemangen för fastigheten Industrivägen 4. På grund av detta gjordes en skild utredning av trafiken i samband med materialet för planen. På sida 15 av den beskrivningen finns ett sammandrag av trafikutredningen.

Materialet för godkännande av planen går via stadsstyrelsen till stadsfullmäktige, som beslutar om ärendet. Informerande av planens godkännande och lagenlighet görs på det sätt som beskriv planen för deltagande och utvärdering.

Under planeringsprocessen har publicerats tidningsartiklar om planprojektet, i vilka det skrivits om hur planen framskrider och om eventuella nya hyresgäster i fastigheten.

- WSOY:n entinen kirjapainohalli Tarmolassa on muuttumassa monipuoliseksi liikuntatilaksi, Uusimaa 8.2.2022 (WSOY:s före detta tryckerihall i Östermalm håller på att förvandlas till en mångsidig motionslokal)
- Kraftverk står ännu utan nya lokaler, Östnyland 15.11.2022
- Kraftverk ei ole löytänyt korvaavia tiloja – Bookwellin korkea halli houkuttaisi, mutta kaava ei salli rakennukseen tällä hetkellä enempää liikuntatiloja, Uusimaa 16.11.2022 (Kraftverk har inte hittat några ersättande lokaler – Bookwells höga hall skulle locka, men planen tillåter inte fler motionslokaler i byggnaden för tillfället)
- Lisää Bookwellin tiloja liikuntakäyttöön nopealla aikataululla – Porvoo voisi saada kaavamuu-
toksen valmiiksi ennen kesää, Uusimaa 26.1.2023 (Fler Bookwell-lokaler för motionsbruk med snabb tidtabell – Borgå kan få planändringen klar före sommaren)

4.3.4 Myndighetssamarbete

Planen överensstämmer inte med paragraf 66 andra moment i MarkByggl och har således inte förutsatt myndighetsförhandlingar. Behovet av myndighetsförhandlingar har granskats av NTM-centralen i Nyland i e-postdiskussionen den 3–7 juni 2022.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Målsättningarna i utgångsmaterialet

4.4.1.1 Kommunens målsättningar

Med detaljplanen stöds de strategiska mål som staden satt upp och som sammanfattats på bild 16. Genom planen stöds bland annat hållbar tillväxt och förutsättningar skapas för konkurrenskraftiga företagsområden och tjänsteutbud. Staden skapar på ett målinriktat sätt förutsättningar för nya arbetsplatser samt för livskraftig, växande och klimatsmart företagsverksamhet. Stadens mål är att främja företagets möjligheter att lyckas och vara verksamma året runt. Enligt sin strategi skapar staden också förutsättningar för ett levande och trivsamt stadscentrum och tjänster som är inbjudande för människor att möta varandra. Staden utvidgar och gör stadscentret tätare med beaktande av den närliggande naturen, grönbyggandet och det befintliga byggnadsbeståndet.

Förutom stadsstrategin har Borgå stad flera godkända program som styr stadens utveckling och verksamhet. I planarbetet har man beaktat de viktigaste programmens innehållsmål (Markpolitiska riktlinjer, Programmet för näringsliv och konkurrenskraft 2019–2022).

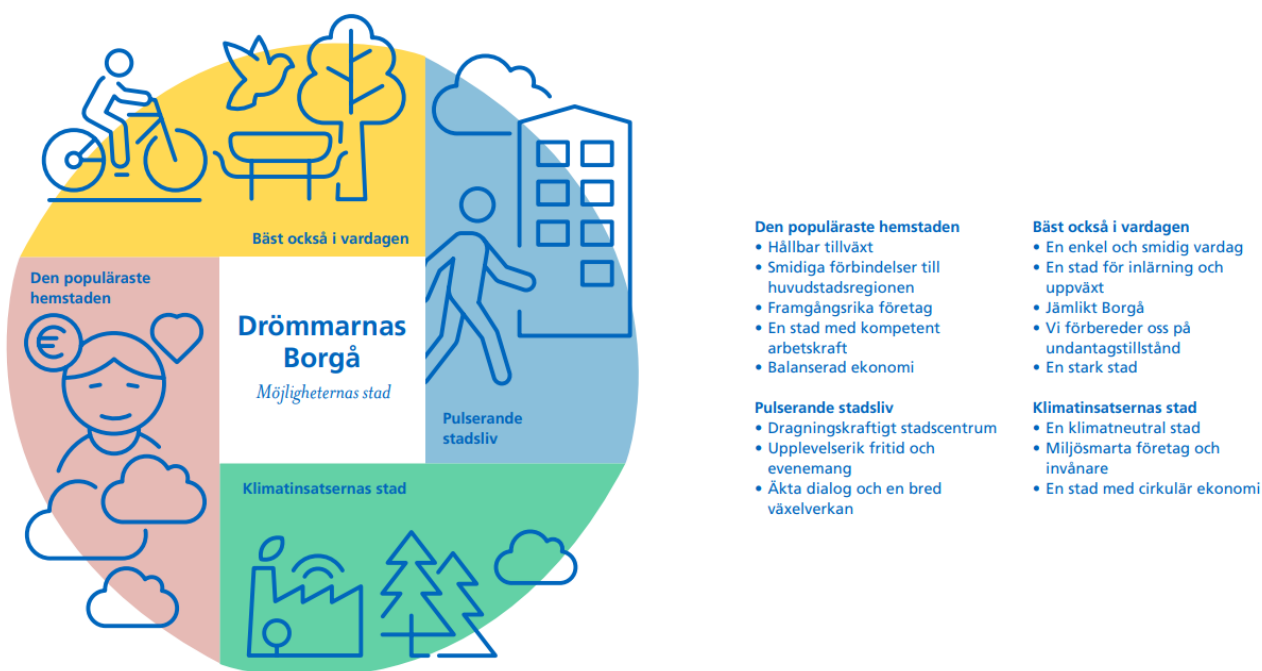


Bild 16. Förtätning enligt Borgås stadsstrategi

Planens mål är att möjliggöra utvecklandet av fastigheten i området på ett lämpligt sätt och möjliggöra utvecklandet av tjänster i Borgå stad. Målet med utvecklingen är dessutom att observera och beakta konsekvenserna av ändringen av arbetsplatsområdets användningsändamål både på planeringsområdet och i dess omgivning samt på infrastrukturen (ellinjer, vattennät, trafikleder).

4.4.1.2 Målsättningar som härrör från planeringsläget

Nedan beskrivs i korthet de centrala planbeteckningar som härletts från planeringsläget och som beaktas vid planberedningen. I landskapsplanen har planeringsområdet anvisats som en utvecklingszon för tätortsfunktioner. I generalplanen är planeringsområdet också anvisat som ett arbetsplatsområde. Dessutom berörs området av beteckningen för ett markområde som ska renas/återställas. I den uppdaterade detaljplanen är planeringsområdet anvisat som kvartersområde för sammanslagna industri- och lagerbyggnader. Utöver detta berörs den nuvarande byggnadsrätten för området bland annat av beteckningar om effektivitet, våningstal och höjdläge samt av beteckningen för parkområdet och det område som ska planteras.

4.4.1.3 Målsättningar som härrör från områdets förhållanden och egenskaper

Planeringsområdets generalplanemässiga karaktär ska fortfarande starkt beskrivas som arbetsplatsområde. Arbetsplatsstrukturen i allmänhet håller dock på att förändras från industri till tjänster, även i denna tätort nära tillväxtcentrum. Det har också ansetts finnas grunder för en ändring av användningsändamålet och en uppdatering av planen inom den utvecklingszon som anvisats i landskapsplanen. Ett tätortsområde som kompletteras ökar med tiden infrastrukturen i omgivningen (bland annat ledningar under jord och trafik) samt en vattenogenomtränglig yta som kräver förutseende planering.

Denna detaljplaneändring gäller ändring av användningsändamålet. Byggande av nya byggnader i området har inte föreslagits i beredningen av planprojektet. Utvecklingsmöjligheter för parkeringsområden och körförbindelser har undersökts.

4.5 Detaljplanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem

4.5.1 Beskrivning och gallring av de preliminära alternativen

I de preliminära alternativen har de enda faktorer som skiljer sig från varandra varit de rutter och parkeringsplatser som skisserats för markområdet som staden äger.

4.5.1.1 Alternativ A

I alternativ A utvecklas de tomma lokalerna i industrihallen till motionsverksamhet. På hallens södra sida byggs en ny ingång, och framför det finns ett promenadstråk i riktning mot Industrivägen. Framför den nya ingången har några bilplatser reserverats för eskorttrafik. Framför ingången finns dessutom en cykelparkering för cirka 50 cyklar samt ett nytt parkeringsområde som fortsätter på västra sidan av hallen i anslutning till norra delens nuvarande parkeringsområde. **Det finns cirka 110 nya parkeringsplatser. På hallens västra sida finns en ny ingång samt en serviceväg.** Från Industrivägen finns en ny köranslutning och en körförbindelse genom det nya parkeringsområdet. Körförbindelsen fungerar samtidigt som en räddnings- och serviceväg. Den nya körförbindelsen underlättar användningen av hallen och i och med de nya parkeringsplatserna förbättras parkeringssituationen. Parkeringsområdet ligger på en parkremsa vid Werner Söderströms gata, där man på vissa ställen antas bli tvungen att avlägsna träd. Här förutsätter det nya parkeringsområdet och körförbindelsen att man hyr ett cirka 2 900 m² stort markområde av staden.

I och med de nya parkeringsområdena och köranslutningen till Industrivägen sprids trafiken via två köranslutningar, vilket gör att topparna under rusningstiden uppskattas minska. Tack vare promenadstråken, cykelparkeringen, de nya parkeringsområdena och den nya körförbindelsen förbättras miljöns kvalitetsnivå genom hela området och i hallens omgivning skapas ett tydligt strukturerat utrymme genom vilket man når hallen. Utbudet av parkeringsplatser ökar med 110 bilplatser, vilket förbättrar förutsättningarna för användande och affärsverksamhet. I och med de nya ingångarna får idrottscentret bättre tillgänglighet. Den service- och räddningsväg som planerats i alternativ A ökar säkerheten och underlättar underhållet av verksamheterna i hallen.



Bild 17. Alternativ A, illustration (på finska)

4.5.1.2 Alternativ B

I alternativ B utvecklas industrihallens tomma lokaler för motionsverksamhet. På hallens södra sida byggs en ny ingång, och framför det finns en gångväg till Industrivägen. Framför den nya ingången har några bilplatser reserverats för eskorttrafik. Framför ingången finns en cykelparkering för cirka 50 cyklar samt ett nytt parkeringsområde med en ny körförbindelse från Industrivägen. **Det finns cirka 45 nya parkeringsplatser. På hallens västra sida finns en gångväg, en ny ingång samt en räddnings- och serviceväg.** Den nya körförbindelsen underlättar användningen och underhållet av hallen. Körförbindelsen ligger på en parkremsa vid Werner Söderströms gata, där man på vissa ställen antas bli tvungen att avlägsna träd. Den nya körförbindelsen förutsätter att man hyr ett cirka 1 500 m² stort markområde av staden.

I och med de nya parkeringsområdena och den nya köranslutningen till Industrivägen sprids trafiken via två anslutningar, vilket gör att topparna under rusningstiden uppskattas minska. Tack vare promenadstråken, cykelparkeringen, det nya parkeringsområdet och den nya körförbindelsen förbättras miljöns kvalitetsnivå. På hallens södra sida uppstår ett klart strukturerat utrymme, genom vilket man anländer till hallen. Med de cirka 45 nya bilplatserna underlättas parkeringstrycket jämfört med nuläget, men det antas inte räcka för att täcka behovet av en utvidgning av motionsverksamheten. En ny ingång vid södra väggen förbättrar tillgängligheten. Den service- och räddningsväg som planerats i alternativ B ökar säkerheten och underlättar underhållet av verksamheterna i hallen.



Bild 18. Alternativ B, illustration (på finska)

4.5.1.3 Alternativ C

I alternativ C utvecklas industrihallens tomma lokaler för motionsverksamhet. På hallens södra sida byggs en ny ingång, och framför det finns en gångväg till Industrivägen. Framför den nya ingången har några bilplatser reserverats för eskorttrafik. Framför ingången finns en cykelparkering för cirka 50 cyklar samt ett nytt parkeringsområde med en ny körförbindelse från Industrivägen. **Det finns cirka 45 nya parkeringsplatser. I parkområdet på hallens västra sida finns inga ändringar**, men om det behövs en räddningsväg kan den genomföras som en räddningsväg som förbinder parkeringsplatserna.

I och med de nya parkeringsområdena och den nya köranslutningen till Industrivägen sprids trafiken via två anslutningar, vilket gör att topparna under rusningstiden uppskattas minska. Tack vare promenadstråken, cykelparkeringen och det nya parkeringsområdet förbättras miljöns kvalitetsnivå. På hallens södra sida uppstår ett klart strukturerat utrymme, genom vilket man anländer till hallen. Med de cirka 45 nya bilplatserna underlättas parkeringstrycket jämfört med nuläget, men det antas inte räcka för att täcka behovet av en utvidgning av motionsverksamheten. En ny ingång vid södra väggen förbättrar tillgängligheten. Separata parkeringsplatser utan en förbindande körväg är inte ett bra alternativ ur den praktiska synvinkel för kunderna.

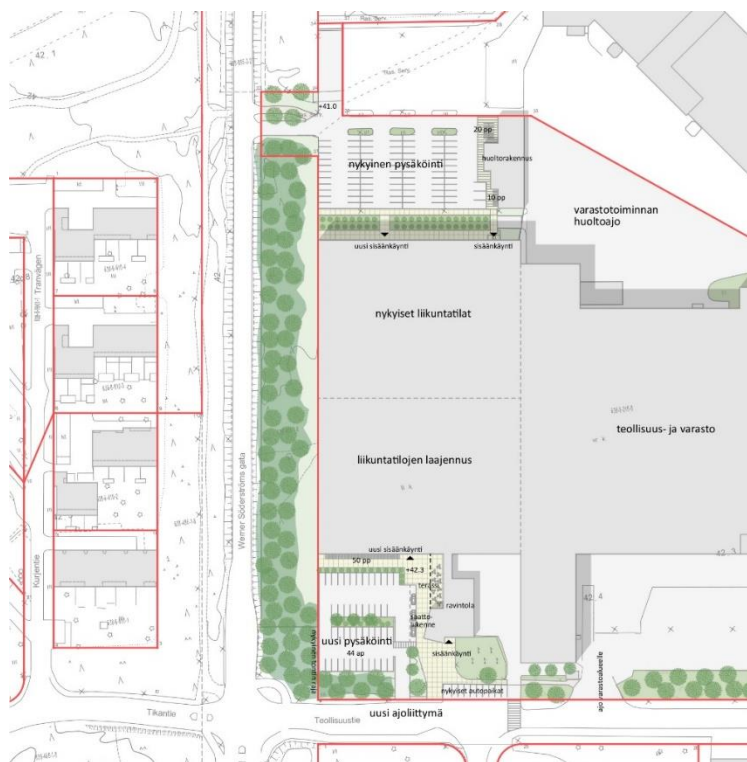


Bild 19. Alternativ C, illustration (på finska)

4.5.1.4 Utredning och bedömning av konsekvenserna av det valda alternativet

Konsekvenserna av de olika alternativen har bedömts grovt i tabell 1.

Tabell 1 Bedömning av konsekvenserna av de preliminära planeringsalternativen

BEDÖMNING AV KONSEKVENSER	Nuläget	Alternativ A	Alternativ B	Alternativ C (utkast)
POLITISK MILJÖ				
Lagstiftning och planläggning	0	+ Fullföljs av VAT-, landskaps- och generalplansanvisningarna	+ Fullföljs av VAT-, landskaps- och generalplansanvisningarna	+ Fullföljs av VAT-, landskaps- och generalplansanvisningarna
Stadsstrategi och program	0	+ Genomför stadens strategi och program	+ Genomför stadens strategi och program	+ Genomför stadens strategi och program
NATURLIV, KLIMAT				
Landskap	0	+/- (förändras lite)	+/- (förändras lite)	+/- (förändras lite)
Naturliv	0	+/- (minskas och förbättras)	+/- (minskas och förbättras)	+/- (minskas och förbättras)
Växtlighet och djurliv	0	- (trädbestånd faller)	- (trädbestånd faller)	- (trädbestånd faller)
Naturens mångfald	0	0	0	0
Naturskydd	0	0	0	0
Natur	0	- Om den nya detaljplanen genomförs ökar den byggda miljön och minskar den nuvarande naturmiljön. Storleken på det planlagda rekreationsområdet skulle minska med cirka 2 000 m ² .	- Om den nya detaljplanen genomförs ökar den byggda miljön och minskar den nuvarande naturmiljön. Storleken på det planlagda rekreationsområdet skulle minska med cirka 1 500 m ² .	- Om den nya detaljplanen genomförs ökar den byggda miljön och minskar den nuvarande naturmiljön. Storleken på det planlagda rekreationsområdet skulle minska med cirka 200 m ² .
Naturens resurser	0	- Det nya byggandet ökar materialkonsumtionen, även vad gäller trafiken.	- Det nya byggandet ökar materialkonsumtionen, även vad gäller trafiken.	- Det nya byggandet ökar materialkonsumtionen, även vad gäller trafiken.
Vattendrag	0	+ (förbättras, dagvatten)	+ (förbättras, dagvatten)	+ (förbättras, dagvatten)
Jord- och skogsbruk	0	0	0	0
Klimatförändring, förebyggande	0	0	0	0
Klimatförändring, anpassning	0	+ (förbättras, dagvatten)	+ (förbättras, dagvatten)	+ (förbättras, dagvatten)
Miljövård	0	+ (förbättras, jordmånen undersöks och återställs vid behov)	+ (förbättras, jordmånen undersöks och återställs vid behov)	+ (förbättras, jordmånen undersöks och återställs vid behov)
Miljöstörningar	0	+/- (industrin minskar, trafikmängden ökar)	+/- (industrin minskar, trafikmängden ökar)	+/- (industrin minskar, trafikmängden ökar)
DEN BYGGDA MILJÖN				
Samhällsstruktur	0	0	0	0
Den byggda miljön	0	+ (ökar)	+ (ökar)	+ (ökar)
Tätortsbild	0	+ (förbättras)	+ (förbättras)	+ (förbättras)
Rekreation	0	+ (förbättras)	+ (förbättras)	+ (förbättras)
Byggt kulturmiljö	0	0	0	0
Fornminnen	0	0	0	0
Särskilda verksamheter	0	0	0	0
Säkerhet (till exempel trafik)	0	+ (förbättras)	+ (förbättras)	+ (förbättras)
Hälsa	0	+ (förbättras)	+ (förbättras)	+ (förbättras)
Trivsel	0	+/- Trädbeståndet minskar, gårdsplaneringen förbättras + (förbättras, möjliggjorts)	+/- Trädbeståndet minskar, gårdsplaneringen förbättras + (förbättras, möjliggjorts)	+/- Trädbeståndet minskar, gårdsplaneringen förbättras + (förbättras, möjliggjorts)
Tekniskt underhåll (vatten/el/trafikleder)	0	0	0	0
Trafik	0	+/- ökar	+/- ökar	+/- ökar
SOCIAL MILJÖ				
Befolkningsmängd	0	+ (möjliggör tillväxt i Borgå)	+ (möjliggör tillväxt i Borgå)	+ (möjliggör tillväxt i Borgå)
Befolkningens verksamhet och välbefinnande	0	+ ökar	+ ökar	+ ökar
STADENS EKONOMI				
Inkomster av markförsäljning	0	0	0	0
Utgifter för markköp för utvidgning av gatuområdet	0	- För staden skulle genomförandet av den nya detaljplanen i något skede medföra en engångskostnad för markförvärv.	- För staden skulle genomförandet av den nya detaljplanen i något skede medföra en engångskostnad för markförvärv.	- För staden skulle genomförandet av den nya detaljplanen i något skede medföra en engångskostnad för markförvärv.
Utgifter för byggande och underhåll av infrastrukturen	0	Genomförandet av den nya detaljplanen ökar byggkostnaderna för infrastrukturen samt underhålls- och servicekostnaderna för den, när man i något skede beslutar att utvidga Industrivägens gatuområde.	Genomförandet av den nya detaljplanen ökar byggkostnaderna för infrastrukturen samt underhålls- och servicekostnaderna för den, när man i något skede beslutar att utvidga Industrivägens gatuområde.	Genomförandet av den nya detaljplanen ökar byggkostnaderna för infrastrukturen samt underhålls- och servicekostnaderna för den, när man i något skede beslutar att utvidga Industrivägens gatuområde.
Tjänster och arbetsplatser	0	+ (förbättras och ökar)	+ (förbättras och ökar)	+ (förbättras och ökar)

4.5.1.5 Valt preliminärt alternativ med motiveringar

I utkastskedet valdes som detaljplanlösning alternativ C, som ännu finslipades med plankartan i synnerhet ur trafiksynvinkel. Den centrala motiveringen för valet av alternativ C var stadens vilja att bevara den gröna miljön på sitt eget markområde med samma användningsändamål som i dag. Bild 20 illustrerar utkastet till plankarta som ett utdrag.



Bild 20. Utdrag av detaljplaneutkast

4.5.2 Detaljpanelösningens val och motiveringar

Som detaljpanelösning föreslogs till största delen samma planmaterial som hållits framlagt som utkast. Med hänvisning till de anmärkningar, preliminära kommentarer och utlåtanden som inkommit i utkastskedet (bilaga 5) gjordes ändringar i planförslagskartan för ledningen av dagvatten, servitutsbeteckningar och utvidgningen av gatuområdet. Figur 21 illustrerar planförslagskartan som ett utdrag.



Bild 21. Utdrag av detaljplaneförslag

4.5.3 Planeringsfasens behandlingar och beslut

Detaljplanarbetet ingår i stadsplaneringsavdelningens agenda för 2022. Information om planarbetet har getts i samband med planläggningsöversikten 2022. Startavtalet för planläggningen godkändes för Industriavägen 4 i stadsutvecklingsnämnden våren 2022. Utkastmaterialet har varit till påseende vid årsskiftet 2023. Förslagsmaterialet har varit till påseende under våren 2023. Härnäst förs planen vidare målinriktat för godkännande.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

De viktigaste dimensioneringsuppgifterna som beskriver planeringsområdet redogörs i tabell 1. Planeringsområdets storlek är cirka 61 000 m², varav cirka 55 000 m² har anvisats för kvarter 216 (Industrivägen 4) och resten för park- och gatuområden.

Tabell 2 Centrala dimensioneringsuppgifter som beskriver planeringsområdet

Kvartersområde	216 (del, Industrivägen 4)	486 (del, VL-område)	486 (del, gatuområde)
Areal nu	55 897 m ²	5 010 m ²	0 m ²
Areal i detaljplaneförslaget	54 597 m ²	4820 m ²	190m ² + 1300m ²
Byggnadsrätt nu	27 948,5 m ²	-	-
Byggnadsrätt i detaljplaneförslaget	27 950 m ²	-	-
Använd byggnadsrätt nu	25 385 m ²	-	-

I den aktuella detaljplanen har nästan 28 000 kvadratmeter våningsrätt anvisats för fastigheten Industrivägen 4, varav cirka 25 400 kvadratmeter våningsyta redan har använts. Fastighetens effektivitet motsvarar ungefär e-talet 0,5 i den aktuella detaljplanen. I den aktuella detaljplanen har det största tillåtna våningstalet för byggnader, en byggnad eller en del av den varit två (II), i detaljplaneförslaget är det tre (III).

Den föreslagna ändringen av användningsändamålet i planen ökar på ett målinriktat sätt arbetsplatserna och användningen av tjänster relaterade till välbefinnandetjänsterna i området.

5.1.2 Tjänster

Det finns kommersiella och offentliga tjänster cirka två kilometer från planeringsområdet i området för centrumfunktioner. Dessutom finns kommersiella tjänster på cirka en kilometers avstånd från planeringsområdet i Östermalms butiksområde.

5.2 Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet

Ett centralt mål är att uppdatera detaljplanen för Industrivägen 4 så att den motsvarar den nuvarande verksamheten samt möjliggör utveckling av motionsverksamheterna i lokalerna som nu står tomma. Ändringen av användningsändamålet i detaljplanen möjliggör målet, samtidigt som man beaktar frågor som gäller säkerhet och hälsa i de allmänna bestämmelserna.

Vid planberedningen har man beaktat önskemålen om fler parkeringsplatser samt den uppskattade prognosen för trafikflödenas ökning. I planen har man skapat förutsättningar för att utveckla miljön, vilket ökar både parkeringen och gatuutrymmet. Det utökade parkerings- och gatuutrymmet gör det möjligt att ytterligare minska naturmiljön i den redan mycket byggda miljön. I planen finns inte anvisningar om träd eller annan växtlighet som ska bevaras eller planteras, men i planen har det i allmänhet bestämts att en gårdsplanering ska utarbetas i samband med bygglov. På så sätt styrs förutsättningarna till en trivsamt miljö i tätortsbilden. I bestämmelsen om gårdsplanering ingår förutom planteringar även planering av dagvatten, eftersom den areal som är vattenogenomtränglig uppskattas öka ytterligare för fastigheten.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Industri och tjänster (TY-10-kvarteret)

I detaljplaneförslaget har som ändring av användningsändamålet anvisats **ett kvartersområde för industribyggnader**, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens kvalitet och där det också får placeras:

- lokaler för motions- och välbefinnandetjänster högst 10 000 m² vy
- kafé- och restauranglokaler för motions- och välbefinnandetjänsterna högst 200 m² vy
- butikslokaler för motions- och välbefinnandetjänsterna högst 200 m² vy
- kafé- och restauranglokaler 400 m² vy
- kontorslokaler 2 000 m² vy
- lagerlokaler.

Den här detaljplaneändringen skapar förutsättningar för att förverkliga de ovan nämnda lokalerna, så att de motsvarar den nuvarande efterfrågan och verksamheten längs Werner Söderströms gata och Industrivägen samt den byggda byggnaden med beaktande planens allmänna bestämmelser.

I planen anvisas på goda grunder bestämmelser om brandsäkerhet, byggnadsteknik och byggnadsätt för den stora industribyggnaden. Utgående från fastighetens verksamhetshistoria och generalplan bestäms dessutom i planen att markens föroreningsgrad ska utredas och de förorenade områdena istandsättas innan byggandet inleds.

5.3.2 Boende

Detaljplaneförslaget **innehåller inte beteckningar som tillåter** bostadsbyggnader på tomten eller med andra ord områdesreserveringar för boende. Detta innebär att boende är tillåtet i en bostadsbyggnad som fått permanent bygglov innan detaljplan 553 utarbetats, men nya bostäder i detaljplaneområdet kan dock inte byggas.

5.3.3 Rekreatiomsområden

I den aktuella detaljplanen i planeringsområdets västra del finns ett parkområde (VP). I detaljplane-förslaget ändras området till ett område för närrekreation (VL). Motivering till ändringen är att med parker (VP) avses egentliga områden som har inrättats som parker och som har skötts intensivt, medan ett område för närrekreation (VL) benämns som ett **naturligt rekreatiomsområde**, vilket området i dag är.

Som tidigare beskrivits i tabell 2 minskar rekreatiomsområdets areal något. Motiveringen till minskningen är en breddning av gatuområdet. Grunden till att bredda gatuområdet är den uppskattade ökningen av trafikflödena i framtiden och en målinriktad förbättring av trafiksäkerheten.

5.3.4 Trafikområden

I detaljplane-förslaget har gatuutrymmesreserveringen på Industrivägen justerats. Det finns en anvisning om att **gatuområdet** ska breddas i syfte att bereda sig för en eventuell ökning av trafikmängderna i framtiden. I den aktuella detaljplanen har det inte anvisats **fordonsanslutningar** till kvarter 216. I planförslaget har den del av gatuområdets gräns där det inte får ordnas någon fordonsanslutning anvisats i den södra delen av planen med beaktande av korsningsområdena och topparna i rusningstrafiken. I den del av området i planförslaget som ska planteras får en tomtanslutning och en körförbindelse byggas. Till planen har också lagts till en beteckning om servitut för passage enligt en tidigare upprättad servitutsförrättning.

5.3.5 Parkeringsområden och gårdsplanering

På fastigheten Industrivägen 4 finns för närvarande större parkeringsområden och detaljplanens delmål har varit att ytterligare öka parkeringsmöjligheterna. Parkeringsområdena har inte anvisats separat i planen. Följande specialbestämmelser om parkering har utfärdats i detaljplane-förslaget för både fordon och cyklar.

Stora **parkeringsområden** påverkar ofta stads- och landskapsbilden i hög grad. För att öka trivselen har man i planen styrt byggandet genom en allmän bestämmelse, där man vid ansökan om bygglov ska presentera en **gårdsplanering** som inkluderar en plan för planteringar och dagvattenhantering. Genom att anlägga planteringar och gräsmattor kan man utöver trivselen avsevärt förbättra hanteringen av dagvatten och lämna tillräckligt med utrymme för upplagring av snö.

Dessutom har man i fråga om dagvatten allmänt bestämt att en plan för dagvattenhantering ska utarbetas för tomten, och planen ska presenteras vid ansökan om bygglov. Dagvattnet ska fördröjas med 0,5 m³ per varje 100 m² som är vattenogenomträngligt. Vattnet ska fördröjas minst 12 timmar inom tomten innan det avleds till regnvattenavloppet eller något annat avlopp för dagvatten. Takvatten får inte ledas direkt till regnvattenavloppen, utan det ska ledas till tomtens dagvattensystem. På basis av utlåntagandet från NTM-centralen i Nyland har man också specificerat att "dagvatten från parkeringsområden ska behandlas med oljeavskiljning eller med en filtermetod som förbättrar vattenkvaliteten innan vattnet leds till dagvattensystemet." En servitutsbeteckning om ledningen av vatten har också lagts till i planen.

5.3.6 Tomtindelning

Ändringen i detaljplanen inkluderar en bindande tomtindelning, som bekräftas när detaljplanen träder i kraft.

5.4 Konsekvenser av planen

Konsekvenserna av planlösningen har preliminärt bedömts i kapitel 4.5.1.4. Konsekvenserna av den föreslagna planlösningen beskrivs närmare i följande kapitel.

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Samhällsstrukturen förenhetligas inte nämnvärt i och med detaljplaneförslaget. Planområdet är redan i betydande grad byggt och i närheten av den redan byggda infrastrukturen. Den byggda miljön ökar kvantitativt när parkeringsområdena byggs, men kvaliteten förbättras också på ett målinriktat sätt (tätortsbilden och trivseln) tack vare gårdsplaneringen som bestämts i planen. **Positiv konsekvens.**

Den byggda miljöns säkerhet och hälsa förbättras, eftersom planen förutsätter att undersökningar av skadliga ämnen görs och att eventuella nödvändiga istandsättningsåtgärder vidtas innan byggnadsarbetena inleds. Säkerheten i området ökar också ur trafiksynvinkel i och med byggandet. **Positiv konsekvens.**

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön och klimatet

Detaljplaneförslaget gäller i första hand en ändring av användningsändamålet för redan byggda lokaler. Fastigheten är till största delen bebyggd miljö på ett industriellt tätortsområde och dess nuvarande naturvärden är ringa. I planeringsområdet finns fullvuxna träd som man på fastigheten Industrivägen 4 uppskattningsvis faller i någon mån när parkeringsområdena byggs. Konsekvensen ur naturmiljöns synvinkel är alltså något negativ, men man kan neutralisera den negativa konsekvensen i och med den gårdsplaneringen som fastställs i planen. I och med detaljplaneförslaget och påbörjandet av byggandet undersöks och istandsätts marken också i den utsträckning som behövs. När byggandet inleds fäster man också större uppmärksamhet än för närvarande vid avledandet av dagvattnet vid en fastighet som har en stor vattenogenomtränglig areal. **Både negativ och positiv konsekvens i liten grad.**

I detaljplaneförslaget har man dessutom beaktat anpassningen till klimatförändringen och miljöskyddet genom en allmän bestämmelse om en dagvattenplan. Bestämmelser som förebygger klimatförändringen, såsom lösningar för energieffektivitet, har inte anvisats för planförslaget. Som en positiv konsekvens ur livscykelperspektiv kan anses vara att de byggda lokalerna används och inte står tomma. **Positiv konsekvens.**

5.4.3 Övriga konsekvenser

5.4.3.1 Politiska

Som politiska konsekvenser betraktas i denna redogörelse särskilt det lagstadgade genomförandet av planeringssystemet för markanvändningen (MBL) samt genomförandet av stadsstrategin (kommunlagen). Detaljplaneförslaget förverkligar landskaps- och generalplanen samt den stadsstrategiska styrningen. **Positiv konsekvens.**

5.4.3.2 Sociala konsekvenser

Som sociala konsekvenser betraktas i denna redogörelse särskilt faktorer som ökar välbefinnande och jämställdhet och förebygger marginalisering. Detaljplaneförslagets konsekvenser kan bedömas öka i synnerhet förutsättningarna för befolkningens ökade välbefinnande. Planen skapar fler möjligheter till tjänster och arbetsplatser i relaterade till välbefinnandetjänster. **Positiv konsekvens.**

5.4.3.3 Ekonomiska konsekvenser

Som ekonomiska konsekvenser betraktas i denna redogörelse i synnerhet de kostnader för markförvärv som Borgå stad får samt kostnaderna för byggandet av infrastrukturen. I detaljplaneförslaget anvisas en ändring av fastighetsgränsen som orsakar staden kostnader för markförvärv samt kostnader för byggande av gatunätet vid Industrivägen senare om man beslutar om detta. **Negativ konsekvens (kostnad), men en investering i trafiksäkerheten.**

Som ekonomiska konsekvenser kan också betraktas att antalet välbefinnandetjänster och -arbetsplatser ökar. Det ökade fysiska och psykiska välbefinnandet förebygger uppskattningsvis olika kostnader som härrör sig till behandling av sjukdomar. Nya arbetsplatser ger också en möjlighet till att få nya invånare i Borgå. **Positiv konsekvens.**

5.5 Störningsmoment i miljön

I planområdet finns i nuläget eventuellt skadliga ämnen som ska undersökas och området ska iståndsättas i den omfattning som anvisas i undersökningarna innan byggandet inleds. Buller kan också tolkas som en miljöstörning som finns i området. I och med planändringen är områdets användningsändamål avsett som mindre industriell verksamhet än för närvarande. Dock förblir kvartrets **användningsändamål anvisat för industri**, så riktvärdena för bullernivån tillämpas inte i området. (Statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå 993/1992 1 § 3 moment)

I planen har man beaktat dagvattenhanteringen som motverkar eventuella miljöstörningar som beror på denna när planen förverkligas.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Plananteckningar och -bestämmelser finns på planmaterialets detaljplane-karta. De särdrag som härrör sig till dem beskrivs ovan i kapitel 5.

5.7 Namnbestånd

Det har det inte varit nödvändigt att ändra benämningar som redan finns i området för detaljplanen.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN OCH UPPFÖLJNING

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Den föreslagna planlösningen åskådliggörs med illustrationen (bilaga 4) samt detaljplanekartan.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Byggandet av området torde inledas med en ändring av den södra delen av fastigheten Industrivägen 4, som särskilt anknyter till byggandet av parkeringsområden. Områdets kommunala teknik är klar såtillvida att inga betydande infrastrukturförbättringar torde behövas inom den närmaste framtiden.

Genomförandet av detaljplanen uppföljs årligen i genomförandeplanen för markanvändning (MATSU).

Borgå 26.5.2023

Maija-Riitta Kontio

tf. stadsplaneringschef, generalplanschef

Jaana von Denffer

planläggare