

## Detaljplan 527, Sjötullen, Stadsdel 3

Stadsutvecklingsnämnden 10.09.2024 § 129  
2451/10.02.03/2022

Beredning och tilläggsuppgifter:  
Stadsplanechef Emilia Saatsi, fornamn.efternamn@porvoo.fi

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

Området har en areal på sammanlagt cirka 6,14 hektar. Planritningar har funnits till påseende som fem alternativ 7.12–23.12.2022, 2.1–20.1.2023 och 24.4.2024–30.5.2024. Den omfattning av bostadsbyggande som föreslås i utkasten varierar mellan 12 100 och 21 400 m<sup>2</sup>-vy. De två mest effektiva alternativen är baserade på strukturell parkering. I alla alternativ finns en reservering för ett daghem med en maximal våningsyta på 3000 m<sup>2</sup>-vy. Daghemmets alternativa lägen finns vid Pellingevägen eller vid Änähallen som ska rivas. I alla alternativ ingår även en idrottsplan.

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

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

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

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

Borgås elnät framförde ett behov av en parktransformator.

Försvarsmakten hade inget att anmärka på detaljplaneförslaget för Sjtullen.

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

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

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

#### Beredning av förslaget till detaljplaneändring

Stadsplaneringen fortsätter beredningen av detaljplaneförslaget utgående från utkastet. Stadsplaneringens förslag är att fortsätta beredningen utgående från följande dellösningar: det eftersträvas att exploateringsstalet för det nya norra bostadskvarteret är ca 12 500 - 14 000 m<sup>2</sup>-vy, parkeringen genomförs på marknivå, kvarteret 57 kompletteras med bostadsbyggande, daghemmet placeras på den plats där Ånashallen ska rivas och gräsmattan vid Pellingevägen reserveras som motionsområde. Nytt byggande genomförs inte i områdets slutning mot Aunelabacken.

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

Bifogat material:

Presentation av utkastet till detaljplaner

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden diskuterar projektet och ger råd gällande beredningen av detaljplaneändringen.

## Behandling

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

Stadsutvecklingsnämnden tog en paus från kl. 19.14 till 19.25.

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

Diskussionen återupptogs efter ajourneringen.

## Beslut

Stadsutvecklingsnämnden diskuterade projektet. Majoriteten i nämnden bad tjänstemännen att i den fortsatta beredningen av detaljplaneändringen ta hänsyn till att detaljplanen har en effektivitet (A) på 12 000 - 13 000 km<sup>2</sup>, att det maximala antalet våningar för byggnation är fyra våningar och att daghemmet flyttas till platsen för Änåshallen, i motsats till grundförslaget.

Dessutom gav nämnden som råd till tjänstemännen att planen måste möjliggöra en flyttning av byggnaden på Biskopsgatan 15.