

Västra åstranden, stranden för kultur och fritid Borgå

Stadsdelen 22,
kvarteren 437, 491 ja 492, rekreations-, vatten-, trafik- och gatuområden

Detaljplaneändringen gäller park-, vatten-, parkerings- och gatuområden, område för samhällsteknisk försörjning och kvarter nr 435–439 i stadsdelen 22.



Behandling av detaljplan och detaljplaneändring:
Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2017 § 11, 20.3.2018 § 43, 12.6.2018 § 104

Stadsstyrelsen 13.8.2018 § 251

Godkännande av detaljplanen och detaljplaneändringen:
Stadsfullmäktige 22.8.2018 § 54

Innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
2 UTGÅNGSPUNKTER.....	3
2.1 Utredning om förhållandena i planområdet	3
2.2 Planeringssituation	11
3 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	12
3.1 Detaljplanens syfte	12
3.2 Beslut om planeringsstart.....	12
3.3 Myndighetssamråd.....	12
3.4 Deltagande och samarbete	13
3.5 Mål för detaljplanen	15
4 ALTERNATIVA PLANUTKAST	17
5 PLANLÖSNING.....	23
6 KONSEKVENSER AV PLANEN.....	26
7 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING	29
7.1 Teknisk försörjning	29
7.2. Viheralueiden ja vierasvenesataman rakentaminen	30

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

VÄSTRA ÅSTRANDEN, STRANDEN FÖR KULTUR OCH FRITID, detaljplan nr 498
Stadsdelen 22 kvarteren 437, 491 ja 492, rekreations-, vatten-, trafik- och gatuområden.

Ändringen av detaljplanen gäller området för idrotts- och rekreationsanläggningar vid Kokon skidcentrum i stadsdelen 22, området för det förra avloppsreningsverket i Kokon, vatten-, park-, parkerings- och gatuområden vid åstranden, Wilenius varvsområde i kvarteret nr 437 och obebyggda kvarter för kulturverksamhet, servicebyggnader och varv nr 435, 436, 438 och 439.

1.2 Planområdets läge och storlek

Området är beläget i stadens centrum på västra åstranden, mellan Alexandersgatans bro och den historiska parken i Kokon. Området är ca 1,1 km långt, 50–150 m brett och ca 17 ha stort. Området omfattar strandzonen vid ån och en del av vattenområdet samt området för Kokon skidcentrum, det förra avloppsreningsverket och två båthus vid Wilenius träbåtsvarv som bevarats från den industriella perioden. Vid stranden finns småbåtsbryggor och längs med stranden leder en populär strandrutt. Marken i strandområdet vid Konstfabriken och varvet har sanerats och där finns grusplan. I övriga ställen är strandområdet skogbevuxet.

1.3 Planens syfte

Området är ett viktigt område för fritidstjänster i centrum. Målet är att ändra detaljplanen så att det är möjligt att bygga strandkonstruktioner som ökar rekreationsanvändningen av ån samt att placera mångsidiga idrotts- och fritidstjänster, en småbåtshamn och en gästhamn samt att bevara Wilenius träbåtsvarv som det industriella arvet. Målet är också att skapa ett torg med kultur- och fritidsevenemang i det centrala offentliga rummet.

Med planarbetet undersöks behovet av servicelokaler för fritidstjänster och gästhamnen och deras ändamålsenliga omfattning samt hur byggnaderna och verksamheten vid det traditionella Wilenius båtvarv kan tryggas. Det undersöks möjligheter att samordna lokaler för gästhamnen, varvet och skidcentret sommar- och vintertid samt kommunalteknik och parkeringsområden. Man utreder också möjligheter att placera tillfälliga parkeringsområden och deras mångsidiga användning. På grund av svåra grundläggningsförhållanden utreds de bästa ställena för byggandet. Riktningen, dimensioneringen och kapaciteten av uppsamlingsdiket från Näse ses över, så att dagvattenöversvämningar kan hindras i västra åstrandens låglänta delar.

1.4 Bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1. Områdets läge
- Bilaga 2. Detaljplanesammanställning
- Bilaga 3. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 4. Illustration
- Bilaga 5. Sammandrag över hörande

1.5 Förteckning över utredningar i anslutning till detaljplanen

1. Resultat av webbenkäten i inledningsskedet, 2014
2. Naturinventering, 2011 (en del av naturinventeringen för nationalstadsparken)
3. Landskapsutredning: Porvoonjoki – kaupungin rannat, maisema, arvot, tulevaisuus? (Borgå å – stadens stränder, landskap, värden, framtid?), 2011
4. Selvitys rakennuskannasta ja Länsirannan kehityksestä 2008 (utredning av byggnadsbeståndet och utvecklingen av västra åstranden), uppdaterad version 2015
5. Marinarkeologisk inventering, 2007
6. Selvitys Länsirannan mahdollisista muinaisjäännöksistä (utredning av eventuella fornlämningar på västra åstranden)
7. Selvitys jokitulva-alueesta ja hulevesistä (utredning av området med översvämningar och dagvatten), 2015
8. Utredning av byggbarheten, 2006
9. Selvitys rantarakenteiden tyypeistä ja kustannuksista (utredning av strandkonstruktionernas typer och kostnader)
10. Selvitys pilaantuneista maista jokisedimenteissä (utredning av förorenade marksubstanser i åsedimentet) samt Pilaantuneiden maiden kunnostustöiden raportti ranta-alueelta ja Wileniusen telakalta (rapport om sanering av förorenad mark på strandområdet och vid Wilenius varv)

2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 Utredning om förhållandena i planområdet

Mjuk mark och översvämningsrisk begränsar byggandet



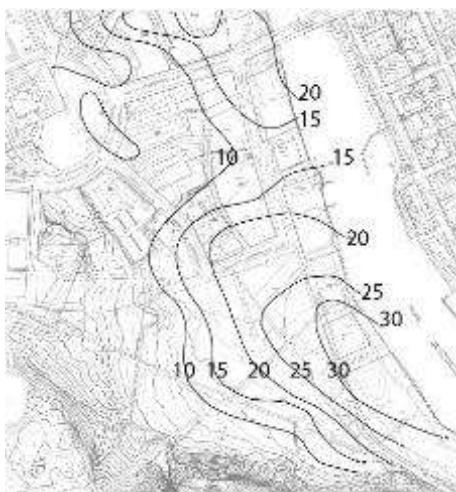
Översvämningsrisken och den mjuka marken ställer begränsningar för att bygga servicebyggnader på västra åstranden. Där finns fuktig lermark som är 10–35 meter djup. Största delen av den obebyggda strandzonen är lägre än en meter över havet. I centrum varierar vattenståndet i ån enligt havsvattenståndet. Den normala årliga variationsbredden är -73 cm och +98 cm. År 2009 då en stor översvämning inträffade ökade vattenståndet till nivån + 1,71. Området med översvämningsrisk är stort på den låga stranden. Det är inte möjligt att höja marknivån vid den mjuka marken utan dyra stabiliseringar eftersom tung fyllnadsjord orsakar ras, markrörelser och kontinuerlig sänkning av markytan. Det är särskilt svårt att bygga i strandzonen på grund av den tjocka lermarken, risken för ras och det varierande vattenståndet.

Karta: Den naturliga marknivån är bara en meter över havet på det omfattande strandområdet. På västra åstranden har de nya gatorna och gårdarna byggts med terrassering som stärkts.

Gatorna på västra åstranden har byggts och stabiliserats enligt officiella rekommendationer så att deras höjdnivå är minst + 1,7 meter över havet. Byggnadernas lägsta golvhöjd ska vara minst +3,5 meter (N2000) i service- och arbetslokaler med avlopp samt +2,5 m ö.h. i servicelokaler, ekonomibyggnader och bastur som används på sommaren. Båt- och kanotskjulen och de flytande basturna kan placeras på det låga strandområdet trots översvämningsrisker.

Höga grundläggningskostnader

Under den industriella perioden har marken i strandzonen ställvis fyllts med ribbor och avfall från virke för att förbättra bärigheten. Det lätta fyllningslagrets tjocklek varierar från en halv meter till ett par meter. Man kan inte på ett pålitligt sätt beräkna hur mycket ytan i lermarken och påfyllningsområdet bär. Man kan dock anta att de utan stabilisering tål rekreativ användning om ytlaget inte rubbas. Stabiliteten för hela strandzonen måste säkras i framtiden endast om man höjer markytan på lermarken på västra åstranden och ökar belastningen på marken. Då kan man stabilisera sådana zoner där lermarkens tjocklek är mindre än 25 meter.



Karta: Lerlagrets tjocklek på västra åstranden

Tabell: Kostnader för stärkning av grunden per kvadratmeter på markytan i förhållande till lerlagrets tjocklek.

Kostnader för stärkning av grunden €/1 m ²	Lerlagrets tjocklek (m)
ca 90 €	0–5
ca 180 €	5–10
ca 270 €	10–15
ca 360 €	15–20
ca 450 €	20–25

Grundläggningskostnaderna för byggnader är betydande på den mjuka marken. Också de körförbindelser och rörlinjer som leder till byggnaderna är dyra eftersom deras botten måste stärkas på 5–10 meters bredd.

Marken ska stärkas under de körförbindelser som leder till stranden och i områden där det tillfälligt finns tunga fordon eller annan betydande vikt. Marken under parkeringsområdena bör också stärkas i områden med översvämningsrisk. Endast de parkeringsområden som ligger längre bort från stranden kan höjas med lättare markfyllning. Körförbindelser som finns på parkområden kan anvisas i planen eller senare i planen för allmänna områden. Kostnaderna för stärkningen av grunden ökar i och med lerlagrets tjocklek. Det är mycket krävande att placera pelare på lermark som är djupare än 25 meter och det finns nästan inte alls lämplig utrustning för detta i Finland. En stor del av strandområdet, ca 3 hektar, är lermark som är över 25 meter djup. Endast lätta och flexibla byggnader, t.ex. båthus, kan byggas på marken utan att stärka grunden. Dessa byggnader sjunker i lera under tiden. Traditionellt har man med jämna mellanrum lyft upp byggnader av brädor och timmer som sjunkit. Samtidigt har man bytt ut de lägsta brädor och timmer som fått fukt.



Karta: Sannolikheten av förekomst av sur sulfatjord i Borgå centrum.

På låglänt mark av lera på västra åstranden förekommer sura sulfatjordar med måttlig sannolikhet. Förekomsten av sura sulfatjordar har inte undersökts närmare. De kan ha inverkan på korrosionshårdighet hos underjordiska konstruktioner. De har en stor inverkan på växtlighet som utvecklas på ytor av nya diken om de förekommer i markens ytskikt och om de grävs fram. Dessa är inte av stor betydelse i planområdet där det i huvudsak finns parker och där grävningsarbeten förmodligen sker i ringa utsträckning och där dagvatten som eventuellt blir försurat på grund av grävningsarbeten leds direkt till ån. Surt vatten i diket och halterna av metaller som eventuellt blir lösliga avtar snabbt i ån.

På ett grönområde i naturtillstånd, t.ex. på svämmängar, behöver marken inga åtgärder. Spänger och bryggliknande gånggrutter lämpar sig bra för den låglänta fuktiga marken och stranden. Deras byggkostnader är ca 500–2000 euro per längdmeter beroende på däckets bredd och material för stödkonstruktionen. Dessa måste tidvis istandsättas och de är snöbelagda på vintern och hala när de är våta. För lekplatser ska marknivån höjas minst till nivån +2 m ö.h. Det gör ingenting om några enskilda lek-, klätter- eller motionsredskap som ligger vid strandleden blir översvämmade och tidvis våta. Låga parkgångar som drabbas av översvämningsningar behöver inte stabiliseras. För servicekörning kan man bygga parkgångar med lätt terrassering och konstruktion som leder till stranden och som kan drabbas av översvämningsningar. Kostnaderna för dessa är ca 330 euro per längdmeter. På vintern kan dessa parkgångar inte plogas med vanlig tung plogutrustning.

Förorenad mark

Det finns några ställen på stranden där det finns förorenad mark. På stranden framför Konstfabriken har marken inte sanerats vid rörlinjen. Marken i det skogbevuxna strandområdet sanerades under åren 2017–2018 i enlighet med NTM-centralens beslut. Man var tvungen att avlägsna träden i strandzonen före saneringen för att kunna gräva ut den förorenade marken och avfallsupplagen. De rena muddermassorna från ån kan användas för att jämna ut och höja marken en aning.

Stadslandskap och byggd miljö

Skogarna och strandängarna i Näse har sannolikt använts för rekreation så länge som staden har funnits. I spetsen av Kokonudden byggdes en folkpark på 1890-talet. Man kunde nå folkparken med båt eller förbindelsebåt eller genom att gå längs med kärrvägen som gick genom strandängarna. I terrängen finns det kvar delar av det gamla vägnätet, kärrvägar för jordbruk, en kanonväg från tiden under Krimkriget och gamla parkstigar. Största delen av friluftslederna i Kokon byggdes på 1980-talet och strandrutten byggdes år 2004.

För skidåkning byggdes den första slalombacken och hoppbacken på 1930-talet. Slalombackens servicebyggnad, byggnaden för skidservice och lagerbyggnaden där förvaras maskiner för skötsel av slalombacken byggdes på 1980-talet. Byggnaderna är i en våning och deras våningsytor är 253 m²-vy, 146 m²-vy och 152 m²-vy. I området finns dessutom fem små lager- eller kontrollbyggnader på 10–20 m²-vy. De öppna sluttningarna bildar ett unikt landskapsrum. På vintern är backens yta snövit och syns från långt avstånd när den är belyst. På sommaren består dess yta ställvis av gröna ängar och ställvis av gytig lera. Vatten som

behövs för tillverkningen av snö pumpas från Borgå å. Under tillverkningen av snö pumpas i nuläget ca 240 m³ vatten per timme, totalt ca 60 000 m³ per vinter. Pumpstationen ligger i ett arrendeområde vid åstranden. På parkeringsplatsen finns 200 bilplatser.



På västra åstranden fanns industri och lager från slutet av 1800-talet till 1960-talet. När man började bygga bostäder på Västra åstranden och den industriella verksamheten dog ut, ville man börja använda stranden för rekreation. På 1980-talet hade planläggningen som mål att bilda ett fritt strandområde och en strandpromenad med park som liknar strandpromenaden på den andra sidan av ån. I en detaljplan som fastställdes 1994 gjordes reserveringar för en bred parkgång och en rad parker vid stranden samt för en gästhamn. Då fanns det några nästan fallfärdiga byggnader vid stranden. När en ny plan utarbetades i början av 2000-talet var utgångspunkten fri passage vid stranden och sådan verksamhet som lämpar sig i stadscentrum samt att bevara gamla byggnader. På tomten för Wilenius båtvarv anvisades en strandled och företagaren som hade arrenderat tomten förband sig att bevara de gamla båthusen och att sörja för säkerheten längs strandleden och att stänga av strandleden när båtar flyttas längs skenor genom strandleden.

Av byggnaderna från den industriella perioden finns kvar endast två båthus av trä vid Wilenius båtvarv. Båthusen är från 1910–1930-talet och de är ca 400 m²-vy stora. Det gamla båthusets 47 meter långa vägg med rödmyllefärg skapar en unik bakgrund för allaktivitetstorgets landskapsrum. Marken har förorenats på grund av verksamhet som bedrevs vid impregneringsinrättningen och båtvarvet. Områden som blivit förorenade på grund av industrin har sanerats från ingången av 2000-talet. En del av strandzonen stabiliserades i samband med saneringen av jordmånen år 2010. Efter saneringen består fältets stora område av stenkross. Det är också ställvis lerigt och gropigt. På det osanerade strandområdet växer ung skog. .



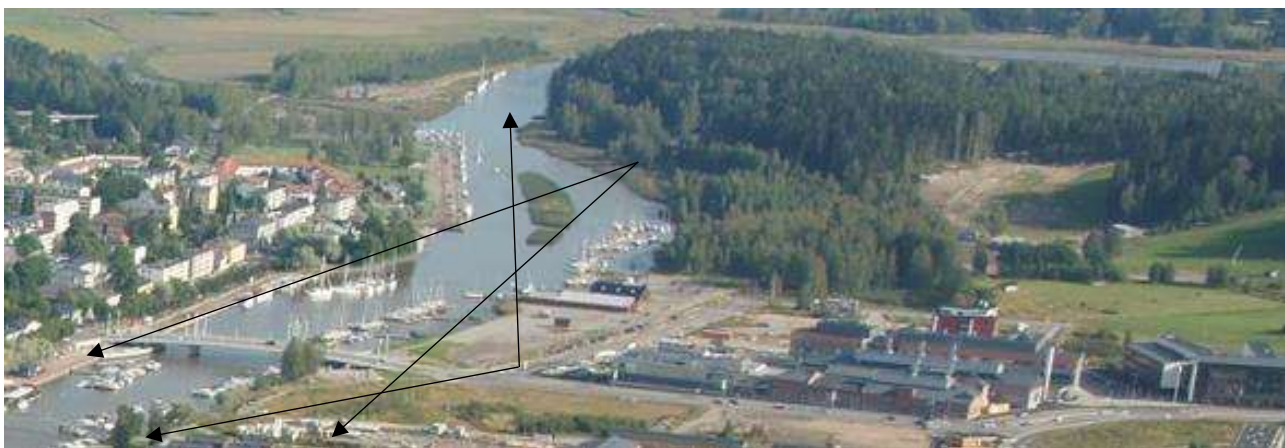
Borgå stads tidigare avloppsreningsverk byggdes i Kokon år 1972 enligt Perusyhtymä Oy:s planer. Modellen hette "kemiallinen jätevedenpuhdistamo Inka". Utbyggnaden planerades av L. Sorainen och R. Lehtovaara från Suunnittelukeskus Oy år 1986. Vid byggtiden var denna plats åker, men i dag omges den av unga tätbevuxna träd. Med tanke på landskapet gränsar reningsverkets område till en skog, branta rundhällar och schaktade ytor i ett gammalt dagbrott. De branta sluttningarna kan kanske utnyttjas för klättring.



Reningsverket togs ur bruk på 2010-talet. Byggnadens skick har inte kartlagts. Det uppskattas att grunden och de stora bassängerna är i gott skick och men att taket är i dåligt skick. Lokalerna inne i byggnaden har fortfarande en stark lukt. Under festivalen Street Art som ordnades i Borgå sommaren 2015 genomfördes ett nytt offentligt socialt konstverk på vattenreningsverkets fasad. Kring reningsverksbyggnaden finns många underjordiska ledningar, och det finns brunnar utanför den i detaljplanen avgränsade tomten. Ledningarna kommer inte längre att användas när den nya pumpstationen blir färdig. Ett överströmningsrör för avloppsvatten leder till Borgå å.

Bilder på det tidigare avloppsreningsverket. Fasaden fick fina graffitimålningar under festivalen Street Art då konstnärerna Kim Somervuori och Teemu Mäenpää genomförde sitt verk "Make Your Mark" med sprayfärger 10–12.6.2015.

Ådalens landskapsrum är mycket tydligt i stadens centrum. Landskapsrummet ramas in av barrskogarna på åsarna i Kokon, Näse och Jonasbacken, de bebyggda kvarteren på sluttningarna, de öppna parkremsorna vid stranden, torgen och den gamla trädallén. I mitten av landskapsrummet rinner ån. På västra åstranden delar Alexandersgatans vita bro och de långa träväggarna med rödmyllefärg vid Wilenius båtvarv det öppna landskapsrummet vid ån. Vid gaveln av de långa båthusen finns det mycket spännande ställen med tanke på rum. De är också spännande ställen med tanke på att titta på livet i hamnen och på stranden eftersom det mellan träbryggorna och skjulen finns ursprungliga vinschar och skenor som leder till vattnet, vilka fortfarande används. Gångvägen vid åstranden, strändernas öppna rum och verksamhet i anslutning båtlivet vid båtvarvet och stranden är viktiga utgångspunkter för planläggningen.



Flygfoto från år 2012. På flygfotot anges med pilar de viktiga ställen där man kan se hela ålandskapet och de viktiga byggnaderna i Borgå – kyrkan och Näse gård.



Från bron ser man ända till åmynningen. Under Borgå marknad använder försäljarna allaktivitetsfältet som parkeringsområde.

Naturmiljö är gammalt kulturlandskap

Ån är en viktig ekologisk korridor. Bottensedimentet i ån är huvudsakligen rent även om det har funnits industri vid stranden. Ån har muddrats regelbundet. Fartygsleden i Borgå sträcker sig till Alexandersgatans bro. Fartygsleden och en del av hamnarna kommer sannolikt att muddras under åren 2017–2020. Stränderna är leriga och vattnet är mycket grumligt. Strandvegetationen domineras av vass och där finns också ställvis säv och kaveldun i små områden. På några ställen växer det naturliga fina naturperenner, såsom fackelblomster och svärdsiljja.

Strandområdet fungerade i århundraden som Näse gårds svämäng som gett god skörd och det har också fungerat som hemmahamn och åker. Ängarna i södra delen av området togs ur jordbruksproduktion på 1960-talet. Därefter har en del av ängarna använts som avstjälpningsplats för överskottsjord och olika typer av avfall. Då började området bli skogbevuxet. Det unga trädbeståndet är i mycket dåligt skick och det har ställvis dött stående till följd av regelbundet återkommande översvämningar. De skadliga avfallsupplagen

ska avlägsnas och man är tvungen att avlägsna trädbeståndet innan marken kan saneras. De rena muddermassorna kan användas för att jämna ut och höja marken en aning. De vattniga muddermassorna blir torrare på några år och därefter kan man jämna ut dem och odla naturenliga svämängar där. Naturenliga klibbalar trivs bäst på låga stränder och björkar trivs på strandområden som är ca en meter över havet.

På norra slutningen vid Kokonbacken växer det en gammal grandunge. Trädgrupperna mellan pisterna domineras av gran men där finns också gamla lärkträd, aspar, björkar och några tallar. Trädbeståndet är i rätt dåligt skick och orsakar ställvis fara för slalomåkare. Granbarkborren har orsakat skador i grandungar och området med skador växer. Under de närmaste åren är man tvungen att avlägsna träd som är i dåligt skick och att plantera nya skogsdungar och skogskanter.



Bild: Ung lövskog som har vuxit på svämängarna. I den skuggiga delen av Kokonbacken finns gammal grandunge som är i dåligt skick. I mitten av ån finns en lång och smal holme som uppstod till följd av att lermassorna rörde sig då stränderna fylldes.

Stadsbornas önskemål om användningen av strandzonen och servicebyggnader

För att kunna sätta mål för detaljplanen undersökte man med en webbenkät vilka önskemål stadsborna har för rekreativ användning och framtida byggande i strandområdet. Man fick 416 svar. Av de angivna 22 alternativen valde de som svarade i genomsnitt 9 alternativ de tyckte var bra med tanke på fritidstjänster och -verksamhet. Alla alternativ var populära. Därför ska verksamhetsförutsättningarna vara mångsidiga. Mest populärt skulle vara att njuta av parkerna, att promenera och att besöka strandkaféerna. Man fick 301 svar på enkäten om Borgå å och användningen av ån. Ungefär hälften av dem som svarade önskar en badplats vid stranden vid Kokon. Cirka en tredjedel av dem som svarade önskar en offentlig strandbastu eller en bastu som kan hyras, en brygga som alla kan använda, en låg strand för badande av hundar och en badplats på västra åstranden alldeles i närheten av centrum.

De lämpligaste ställena för servicebyggnader var enligt enkäten området norr om Wilenius varv samt områdena i närheten av Kokon skidcentrum, vilka ca 60 procent av dem som svarade understödde. Över hälften ansåg också att lämpliga ställen för byggande är också strandområdet vid Kokonbacken som har hård botten och god bygghälsa samt området norr om Alexandersgatans bro. Man hade också möjlighet att skicka ett meddelande till planläggarna. Man fick 65 meddelanden. I en femtedel av meddelandena önskades att det inte placerades flera restauranger eller uteserveringar vid stranden. En femtedel önskade också att det inte alls byggdes nya byggnader på stranden. Resten av meddelandena var enskilda kommentarer.

Enkäten om rekreativ användning av Borgå å fanns på internet 15.5–2.6.2015. Man fick 301 svar på enkäten. Det mest populära alternativet för framtida verksamhet var en badplats vid stranden i Kokon som önskades av 135 av de tillfrågade; 142 av dem som besvarade enkäten önskade en officiell badstrand i Maren. Nästan hundra av de tillfrågade önskade att en offentlig eller hyrbar bastu och öppna bryggor samt en låg strand för hundar placerades på västra åstranden eller vid stranden i Kokon. Nästan hundra av dem som svarade önskade en öppen brygga eller en liten badplats som placerades alldeles i centrum. Av de tillfrågade önskade 56 en flytande bastu som kan hyras. I de öppna svaren ansåg man att det är viktigt med strandleden och möjligheten att fritt använda grönområdena. Man önskade att stranden är i naturtillstånd och att det finns platser för vistelse, flera bänkar för att stanna upp och titta på landskapet samt lek- eller spelplatser, en motionsplats och öppna bryggor.

Gästhamnen och båtplatserna

Från havet till Borgå å leder en officiell, cirka två meter djup farled. Trafikverket ska muddra farleden fram till åmynningen därifrån staden fortsätter vidare till Alexandersgatans bro. Arbetet sker sannolikt under åren 2018–2019.

Gästhamnen ligger för tillfället på östra åstranden och den har 23 båtplatser. Dessutom finns det 66 meter utrymme för sidoförtöjning för båtar. Septiktankar kan tömmas vid Sakta Farten. Det årliga antalet båtlag är lite över 2 000. Antalet dagsbesök är cirka 400 och antalet båtlag som övernattar i Borgå är cirka 1 600. De tillfälliga servicelokalerne ligger i tre containrar bredvid gästhamnen. En container inrymmer köks- och klädvårdsutrymmen och två containrar inrymmer dusch och toaletter. Företagaren vid Jokiranta Café har skött tjänster i anslutning till båtlivet. Den nya gästhamnen bör dimensioneras för 40 småbåtar. På västra åstranden kunde gästhamnen bestå av en ca 160 meter lång pontonbrygga i riktning med stranden eller av tre utskjutande bryggor som kräver cirka 150 meter utrymme vid strandlinjen. Det skulle vara lättare att angöra bryggan som ligger i riktning med stranden och säkerheten på farleden skulle öka eftersom det skulle finnas mera rum för andra båtar i ån.

I dagens läge fungerar västra åstranden som hemmahamn för ca 270 småbåtar. Det finns 79 båtplatser vid pontonbryggorna söder om Alexandersgatans bro och 74 båtplatser söder om Wilenius båtvarv. Detta antal motsvarar det nuvarande behovet. Man önskar att parkeringsplatser för bilar placeras i närheten av båtplatserna. En del av båtplatserna kan hyras till invånare i de närliggande kvarteren som inte behöver en bilplats. Det behövs en körförbindelse till småbåtshamnen eftersom uppsamling av skräp och underhåll av bryggorna är tjänster som erbjuds. När gästhamnen blir större och flyttar till västra åstranden minskar antalet s.k. hembåtsplatser. Ersättande båtplatser kan byggas längre söderut på västra åstranden eller på östra åstranden söder om de nuvarande bryggorna vid Sakta Farten. Vid båda platserna kräver en ny brygga muddring men på östra åstranden finns det flera färdiga parkeringsplatser i vinterförvaringsområdet för båtar. För iläggning av båtar finns det en ramp vid Sakta Farten, i vinterförvaringsområdet för båtar. Det finns en plats för lyftning av båtar med lastbilens kran i korsningen av Strandgatan och Ånäsgratan. Detta är en bra plats med tanke på båtförare eftersom den ligger på kort avstånd från vinterförvaringsområdet. Där finns också en tömningsstation för septiktankar.

Markägarförhållanden

Borgå stad äger marken i hela planeringsområdet. Staden äger skidcentrets servicebyggnad, en del av skidliftern och belysningen på backen. Oy Kokon sport Ab äger byggnaden för skiduthyrning, lagerbyggnaden och en del av skidliftern. Bolaget har arrenderat området fram till den 14 september 2019.



De gamla byggnaderna och bryggorna vid Wilenius båtvarv ägs av Oy N-group Ab som har arrenderat varvsområdet och dess stränder för ett traditionellt träbåtvarv. Arrendeaftalet gäller tills stadsfullmäktige i Borgå godkänner detaljplanen. I arrendeaftalet anges strandledens placering enligt detaljplanen. Enligt avtalet är företagaren skyldig att sörja för säkerheten hos dem som rör sig på strandleden och att stänga av strandleden alltid när båtar flyttas genom strandleden. Arrendeområdet omfattar en del av varvskvarteret enligt detaljplanesammanställningen samt rätt att använda en mastkran som ligger cirka tjugo meter längre söderut.

Arrendeområdet för Wilenius båtvarv enligt avtalet. Kartan enligt avtalet är en detaljplan som visar strandleden.

Byggnaden för det förra vattenreningsverket ägs av Borgå vatten.

Regn- och dagvatten

Avrinningsområdet i Näse är mycket litet. Två uppsamlingsdiken leder områdets dagvatten till Borgå å. I västra åstrandens låglänta delar vid ån finns ett stort område med översvämningsrisk och översvämnningar i ån påverkar vattenståndet i regnvattendiken. Därför ska man i detaljplanen anvisa breda översvämningskorridorer vid båda uppsamlingsdikena.

I planområdet finns inte kommunalteknik. Borgå el har ett distributionsnät och olika telefonbolag har telekablar på de nuvarande gatuområdena. De byggnader som byggs i närheten av de nuvarande bostadskvarteren kan anslutas till fjärrvärme. Borgå vattens vatten- och avloppsnät finns vid de byggda delarna av Konstfabrikgatan, Guldlistgatan och vid den förnyade delen av Kokonvägen som ligger framför Konstfabriken. På åstranden framför Konstfabriken finns Borgå vattens lilla pumpstation för avloppsvatten och tryckavloppslinje.

Längs med Kokonvägen leder en privat vattenledning till skidcentret från det gamla avloppsreningsverket. Nuförtiden samlas svart avloppsvatten från skidcentret i en tank och förs varje vecka med tankbilar till Hermansö reningsverk. Det grå avloppsvattnet leds via ett dike till ån.

Borgå vatten och Borgå stad kan inte bygga kommunalteknik i området förrän de nya detaljplanerna för gatuområdena och de omgivande kvarteren har vunnit laga kraft och förrän man börjar bygga de invidliggande kvarteren. Före det kan Kokon skidcentrum ansluta sig till Borgå vattens avloppsnät genom ett tryckavlopp och en egen pumpstation på fastigheten. Tryckavloppet kan dras genom grönområdena och de obebyggda kvarteren till avloppsbrunnen i korsningen av Guldlistgatan och Konstfabrikgatan. Att bygga tryckavlopp vid skidcentret skulle i dagens läge kosta ungefär 40 000 euro. De nya byggnader med avlopp som byggs i planområdet ska anslutas till Borgå vattens avloppsnät med ett tryckavlopp som placeras på fastigheten. Anslutningspunkten ligger antingen vid Guldlistgatan eller Uddasvägen. Anslutningspunkten i början av Uddasvägen blev färdig i år 2018.

För att kunna ersätta pumpstationen vid det gamla avloppsreningsverket behöver Borgå vatten en ny pumpbyggnad på ca 100 m²-vy som placeras på andra sidan av Uddasvägen samt nya tryckavlopp och vattenledningar som placeras vid Kokonvägen och Uddasvägen. Borgå vatten behöver inte längre det gamla avloppsreningsverket efter det att den nya pumpstationen har byggts. Byggnaden är i ganska gott skick och den kan få ett nytt användningsändamål. Den har ingen egen tomt utan den hör till en stor fastighet som ägs av staden. Reningsverkets gård är dock stor eftersom det finns underjordiska ledningar kring reningsverket. Reningsverksområdet är en del av nationalstadsparken, och i samband med denna detaljplan gör man en utredning om vilka konsekvenser den ändrade användningen har för nationalstadsparken. Sommaren 2015 målade man Street art-verk på reningsverkets vägg som gav mycket positiv publicitet. Tomten för det tidigare avloppsreningsverket samt bastun som eventuellt byggs vid stranden i dess närhet ska anslutas till det nya tryckavloppet i början av Uddasvägen med ett tryckavlopp som placeras på fastigheten.

För att kunna trygga vattendistribution och avlopp i fortsättningen ska det reserveras en rutt för ett tryckavlopp och en vattenledning som förenar de nuvarande näten och som placeras i riktning med ån så att den leder genom planeringsområdet från Guldlistgatan till Uddasvägen. Både tekniskt och ekonomiskt är det sannolikt mest förnuftigt att placera rutten vid den nya sträckningen av Kokonvägen. När man i framtiden bygger nya bostadskvarter på västra åstranden behöver man eventuellt en ny liten pumpstation som placeras "nedanför" det sydligaste kvarteret. I detta skede kan dess noggrannare placering inte planeras eftersom man inte vet hur den nya kvartersstrukturen kommer att se ut. Därför anvisas i planen ett riktgivande et-område i grönområdet i närheten av Kokonvägen.

Trafik, gatubuller och vibrationer

I planområdet finns inget nytt gatunät men norra delen av planområdet gränsar till gatuområdena för Alexandersgatan och Kokonvägen som höjts till nivån + 1,7 meter över havet. Genom området leder den gamla Kokonvägen som på det låga området med översvämningsrisk är ca + 1,0 meter över havet och i dåligt skick. Vägen har byggts med lättare konstruktion på mycket svag mark, på över 25 och 30 meter djup lermark. Vägen uppfyller inte dagens krav på gator. Både tekniskt och ekonomiskt sett är det mest förnuftigt att placera den nya gatan vid höjdkurvan + 1,5 där lermarken är mindre än 20 meter djup och där det inte behövs hög terrassering på grund av översvämningsrisken.

Trafikmängden på Alexandersgatans bro är ca 15 000 bilar per dygn. Trafikmängden på Konstfabrikgatan och Kokonvägen är mycket mindre, 500–1500 fordon per dygn. Trafikmängden varierar mycket på grund av säsongen och olika evenemang. Kokonvägen belastas av trafiken till skidcentret och campingområdet men också i någon mån av trafiken till bostadsområdet i Uddas. Man kan köra till Uddas också via Ishockeyvägen. Man kör till de nya servicebyggnader som planeras vid stranden och till varvsområdet via den förnyade

Kokonvägen. Vägarna och anslutningarna fungerar huvudsakligen bra och det uppstår inte trafikstockningar. Fordonstrafiken till de nya servicebyggnader som planeras i norra delen av området och till varvsområdet kör via den förnyade Kokonvägen. Gatubullret medför inte betydande olägenhet för rekreativ verksamhet vid strandzonen. Trafiken på Alexandersgatan och på den förnyade Kokonvägen orsakar lite vibrationer på det mjuka strandområdet trots att gatuområdet och strandlinjen har stabiliserats. Om en stor marknad byggs i Konstfabrikens kvarter kommer trafiken att öka väsentligt.

Strandledd och cykelväg

Längs med stranden går en viktig gångväg. För tillfället passerar gångvägen byggnaderna vid Wilenius båtvarv på gatans sida. Målet för planen är att anvisa gångvägen så att den går längs med stranden också i varvsområdet och vid den nya gästhamnen. Vid den mjukaste marken och vid varvet kan gångvägen vara en bryggliknande struktur som tidvis kan drabbas av översvämningar.

En cykelväg som är parallell med stranden placeras vid den nya sträckningen av Kokonvägen där gatuområdet ligger ovanför översvämningsnivån. För strandleden anlade man år 2016 en ny förbindelse som leder från en gångväg i den gamla folkparken i Kokon via gamla ägovägar till Paddelvägen. Från cykelvägen vid stranden leder en smidig förbindelse genom evenemangstorget och längs cykelvägen vid Guldlistgatan till S-market och vidare till Gammelbackavägen. En cykelväg från centrum till idrotts-hallarna i Kokon anlades år 2017 genom friluftsskogen i Kokon.



Bild på det s.k. evenemangstorget i december 2011. På bilden ligger vattenytan ca 90 cm över havet (+0,90 m ö.h.) och hälften av evenemangstorget har blivit översvämmat. Då steg havsvattenytan med över 120 cm jämfört med den genomsnittliga nivån när översvämningen var som värst.

Parkeringsplatser

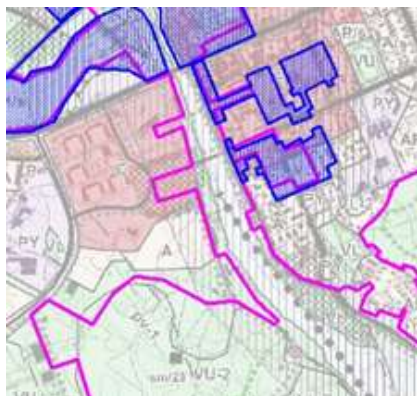
I planområdet finns nuförtiden ca tjugo parkeringsplatser ovanför översvämningsnivån och ca 250 parkeringsplatser i området med översvämningsrisk. För tillfällig parkering har det använts ett allaktivitetsfält som ligger på det låga strandområdet framför Konstfabriken. I Konstfabrikens kvarter finns en avgiftsbelagd kundparkering för cirka två hundra bilar. Särskilda cykelplatser eller motorcykelplatser har inte anvisats i allmänna områden. För båtförare har det vid stranden byggts två små parkeringsområden med sammanlagt ca 30 bilplatser i området med översvämningsrisk. Områdena har byggts med lättare konstruktion ungefär till nivå + 0,6 meter över havet och de har inte stabiliserats. I parkeringsområdet vid Kokon skidcentrum ryms ca 200 bilplatser men området är ca + 1,0 meter över havet och ett område med översvämningsrisk. Idrottsservice påstår att antalet bilplatser räcker, men företagaren önskar 250 bilplatser. På vintern, när marken har frusit, har man plogat ett parkeringsområde på den låglänta ängen som används för bågskytte. Vid den nya, förhöjda delen av Kokonvägen som ligger i närheten av Konstfabriken finns ca 20 avgiftsbelagda bilplatser. En cirka 400 meters sträcka av den gamla Kokonvägen har ett höjdläge som är mindre än en meter och den är i dåligt skick men vägen kan användas för tillfällig parkering vid gatan för ca 60 bilar. Söder om skidcentret ligger Kokonvägen ovanför översvämningsnivån på en sträcka på ca 300 meter. Där kan man tillfälligt parkera ca 50 bilar vid gatan. Om trafiken tillfälligt kör enkelriktad söder om skidcentret ryms det ca hundra bilar vid gatan.

Vid Kokon skidcentrum behövs ca 50 bilplatser på vardagar, ca 250 bilplatser på veckoslut och t.o.m. ca 500 bilplatser i samband med evenemang. Man har önskat ett parkeringsområde där man kan parkera avgiftsfritt hela dagen och som ligger på gångavstånd från Campus. Detta parkeringsområde skulle vara avsett för ca 200 studerande. Med tanke på evenemang som ordnas i Konstfabriken har man önskat ett parkeringsområde med plats för flera bussar. Sådana stora parkeringsområden kan dock inte byggas på grönområden på Västra åstranden. Parkeringsområdet vid Kokon skidcentrum kan avses för gemensamma bruk.

Av säkerhetsskäl och på grund av eventuella skadeståndskrav borde man inte alls bygga sådana parkeringsområden som drabbas av översvämningar. Det kostar ca 15 600 euro per bilplats (lika mycket som i ett parkeringshus) att bygga ett parkeringsområde som höjts och som är skyddat mot översvämningar på det låglänta strandområdet med 20 meter tjock lermark. På ången vid den svagt lutande nedre slutningen där höjdkurvan är + 2,0 och där lermarken är 10–15 meter tjock är priset på en stabiliserad bilplats ca 8 000 euro och priset på en bilplats med lätt terrassering är ca 2 500 euro.

2.2 Planeringssituation

Riksomfattande mål



Pöyryns kansallinen kaupunkisuojelu
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Ån och stranden framför Konstfabriken samt Kokon skidcentrum, det tidigare reningsverket och fri-luftsskogen hör till nationalstadsparken i Borgå. Stranden är väsentlig både med tanke på kulturhistoriska värden och på sociala grunder. Stranden och hamnen är en del av stadsbornas mest populära offentliga vardagsrum. Det finns en viktig gångväg vid strandlinjen i strandzonen. Gångvägen sträcker sig från den gamla bron till spetsen av Kokonudden, till den historiska folkparken. Vid gångvägen finns parker men också kulturverksamhet, servicebyggnader, ett småbåtsvarv och en båthamn. I utkastet till skötsel- och nyttjandeplan preciseras att det ska finnas en strandpromenad för gångtrafikanter längs strandlinjen och cykelbanan anläggs i anslutning till gatan. De gamla byggnaderna vid Wilenius varv är kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt viktiga. Skogen och skidcentrumets område är viktiga rekreationsområden. I detta område har skogen inga särskilda naturvärden. De befintliga och kommande kvarteren vid Kokonvägen hör inte till nationalstadsparken. Bild: Utdrag ur generalplanen, avgränsningar av områden av riksintresse.

Generalplan från år 2006

Strandremisan har anvisats som område för närrekreation. Byggnadskvarteren hör till centrumområdet och är avsedda för bostäder. Gång- och cykelvägen som går i riktning med stranden anvisas ställvis i området för byggnadskvarteren och ställvis i grönområdet och vid Kokonvägen. Ån anvisas med en beteckning för fartygsled fram till Alexandersgatans bro. Det tidigare avloppsreningsverket hör till ett område för samhällsteknisk försörjning. Västra åstranden och Kokon har miljövärden som bör bevaras. Då området planeras ska man säkerställa att de kulturhistoriska, landskapsmässiga och stadsstrukturella värdena samt områdets egenart bevaras.

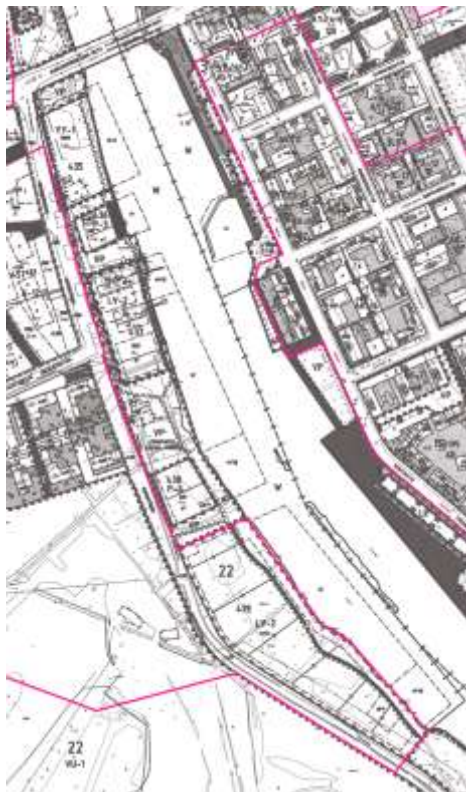
Detaljplaner från 1998 och 2006

Det finns en gällande detaljplan för hela området. En detaljplanesammanställning följer som bilaga 2 till planbeskrivningen. Rekreationsområdet i Kokon anvisades år 1998 som område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU). För området anvisades genom en planbestämmelse 1 000 m²-vy byggrätt för idrotts- och rekreationsanläggningar men byggnadsytan har inte anvisats på plankartan. Byggnadsytan för de befintliga byggnaderna är ca 640 m²-vy (253 m²-vy, 146 m²-vy, 152 m²-vy och fem små byggnader på 10–20 m²-vy). Också underjordiska byggnader och konstruktioner som betjänar idrottsfunktioner tillåts.



Enligt detaljplanen från år 1998 ligger det tidigare avloppsreningsverket på ett område för byggnader för samhällsteknisk försörjning (ET) som bildar kvarteret 492. Området har en oändamålsenlig utformning i förhållande till terrängformer och det är för litet med tanke på reningsverksbyggnaden och de omgivande vägarna, underjordiska ledningarna och konstruktionerna. Vid korsningen av Uddasvägen och Kokonvägen har anvisats ett litet område för allmän parkering (LP) som inte har byggts. Bredvid parkeringsområdet placeras en ny avloppspumpstation år 2017.

På kartan som bygger på ett flygfoto har man ritat reningsverkets ET-tomt med svart och underjordiska konstruktioner, rör och brunnar med färgade linjer.



Utdrag ur detaljplanesammanställningen där gränsen för nationalstadsparken anges med lila linje. Ån, kvarteret för kulturhuset vid stranden och kvarteret för servicebyggnader och Wilenius båtvarv ingår i nationalstadsparken. Det obebyggda varvskvarteret (LV-2) vid stranden och Kokon skidcentrum ligger utanför avgränsningen. . Genom hela området går en led för gång- och cykeltrafik längs stranden. Strandledden anvisas vid ett skyddstak vid Wilenius båtvarv.

Det finns en gällande detaljplan för åstranden som utarbetades år 2006. Söder om Alexandersgatans bro anvisas ett kvarter för kulturhus (YY-1), kvarter för två servicebyggnader (P-3) och två varvskvarter (LV-2) samt smala parkremsor (VP) mellan dem. I ån anvisas ett vattenområde (W) och delar av vattenområde där det är tillåtet att placera bryggor (wl) och utskjutande delar av en byggnad som ligger på den intilliggande byggnadsytan samt bryggor (wl/u) och en flytande försäljningsplats för drivmedel samt bryggor (wl/pj). Byggrätten för kulturhuset är 5 000 m²-vy och byggrätten för servicebyggnaderna är 200 m²-vy och 600 m²-vy. I kvarteret för det gamla Wilenius båtvarv finns två byggnader som bör bevaras och byggrätten för nya byggnader är 1 250 m²-vy. Det öppna skyddstaket har inte anvisats som en byggnad som ska bevaras och strandledden går framför varvsbyggnaden vid det öppna skyddstaket. Det nya södra kvarteret för småbåtvarvet och hamnen är cirka 2,3 hektar stort och exploateringsstalet är 0,4 och byggrätten är cirka 9 200 m²-vy.

3 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

3.1 Detaljplanens syfte

Målet är att ändra den gällande detaljplanen så att det på västra åstranden är möjligt att bygga strandkonstruktioner som ökar rekreationsanvändningen av ån och stranden samt att placera mångsidiga idrotts- och fritidstjänster, en småbåtshamn och gästhamn samt varvs-, service- och rekreationsfunktioner och byggnader i anslutning till dem.

3.2 Beslut om planeringsstart

Stadsstyrelsen beslutade 5.7.2010 om att se över detaljplanerna för det västra strandområdet. Staden meddelade om att planen tagits upp till behandling i samband med planläggningsöversikten 2011.

3.3 Myndighetssamråd

Myndighetssamrådet i inledningsskedet hölls 24.2.2015. I programmet för deltagande och bedömning ingår målen för planen som konstaterades vara lämpliga och tillräckliga med tanke på skyddet. Man konstaterade också att möjligheterna till deltagande är omfattande och lämpar sig för områdets karaktär. Man konstaterade att det är en bra idé att byggnaderna vid Wilenius varv bevaras. Dessa byggnader kan ha mångsidiga användningsändamål utöver varvsverksamhet och lagring av båtar. En tillräcklig utredning av deras användbarhet anses vara de åsikter som hälsoskyddet i Borgå och brandmyndigheten lämnat. Beskrivningen av dagvatten och förorenad mark ingår i planbeskrivningen så att man kan ge ett utlåtande om dem. I planbeskrivningen utreds också utnyttjande av fartygsleden och vattentrafik.

Myndighetssamrådet i beredningsskedet hölls 15.8.2017. Jukka-Pekka Flander, som representerade Miljöministeriet, konstaterade att utgångspunkterna för detaljplanen är rätta med tanke på nationalstadsparken. Nationalstadsparken skapar en motvikt till en samhällsstruktur som hela tiden blir tätare och effektivare på andra sidan av parkens gräns. I nationalstadsparkens område ska man fundera på vilka sätt ytterligare byggande stödjer bevarandet av de särskilda värdena i nationalstadsparken. Framför Konstfabriken ska man vara särskilt noggrann; verksamheterna ska stödja stadsparkens värden men också de värden Wilenius båtvarv har. Bevarandet av varvsbyggnaderna är viktigt med tanke på det industriella arvet. Dessutom ska landskapsperspektivet beaktas. Strandledden är viktigt med tanke på rekreation. Nä-rings-, trafik- och miljö-

centralen i Nyland konstaterade att beteckningarna V och Vu är lämpliga som hu-vudsakliga användningsändamål. Det är en klart bättre lösning att anvisa verksamheterna som bygg-nadsytor i rekreationsområdet i stället för att dela upp området i tomter med olika användningsändamål. Detta gäller också vattenområdet där verksamheter kan anvisas med bindande gränser. På detta vis sä-kerställs att det finns tillräckligt med fritt strandområde och vattenområde.

3.4 Deltagande och samarbete

Växelverkan i beredningsskedet

På ett öppet diskussionsmöte 16.5.2015 presenterades masterplanen, diplomarbeten och utredningar samt programmet för deltagande och bedömning för intressenterna. I diskussionsmötet deltog 60 personer och diskussionen var livlig. Programmet för deltagande och bedömning och utredningarna hölls framlagda på stadens webbplats www.borgå.fi i maj 2015. Intressenterna bereddes möjlighet att framföra skriftliga åsikter via en webbenkät. Man fick över 300 svar på enkäten och planläggningen fick 65 meddelanden.

Två alternativ för planutkastet hölls framlagda i enlighet med 30 § i MarkByggF 11.11-10.12.2015. Intressenterna hade möjlighet att framföra åsikter genom att svara på enkäten på internet, att muntligt framföra åsikter på invånarmötet och att framföra skriftliga åsikter. Det övriga materialet och alternativen presenterades i stadsutvecklingsnämnden och vid stadsfullmäktiges aftonskola i november 2015. Utkastet till detaljplan och det övriga materialet var framlagda till påseende på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, 1 vån. och på stadens webbplats www.borgå.fi. Staden meddelade per brev innehavarna av arrendområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Kungörelsen fanns på stadens officiella anslagstavla, på stadens webbplats www.borgå.fi samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä. Staden meddelade per e-post föreningarnas kontaktpersoner att utkastet till plan var framlagt. Utlåtanden om utkasten begärdes av de intressenter som nämns under punkterna 7.3–7.6. Planutkasten presenterades för äldrerådet och ungdomsfullmäktige. Efter att man hade fått utlåtandena ordnade man ett myndighetssamråd i beredningsskedet.

Man fick 19 utlåtanden om planutkasten samt två åsikter som hade lämnats av arrendatorer. Museiverket hade inget att anmärka. I utlåtandena ansågs det vara bra att mångsidig verksamhet och några servicebyggnader placeras på strandremsan. Borgå museum, Porvoon Jokilaakso ry – Borgå Ådal rf och Borgå företagare rf uppmanade i sitt utlåtande att närmare utreda placeringen av strandleden vid båtvarvet på grund av eventuella säkerhetsrisker. I bemötandet konstaterar staden att strandleden stämmer överens med de viktigaste målen för planen och att den inte utgör hinder för båtvarvets verksamhet. Strandleden kan stängas av tillfälligt när båten dras upp längs skenor ur vattnet till båthuset. Via webbenkäten fick man 367 svar och 93 fritt formulerade skriftliga åsikter om planutkasten. Utlåtandena och åsikterna samt stadens bemötanden till dem följer som bilaga 5 i planbeskrivningen. Enkätens resultat presenteras i samband med beskrivningen av de alternativa planutkasten i kapitel 4.

Växelverkan i förslagsskedet

För att lägga fram förslaget till ändring av detaljplan behandlades förslaget i stadsutvecklingsnämnden 21.11.2017 § 197. Nämnden återremitterade planförslaget för beredning med rösterna 2–9. I planförslaget skulle man närmare undersöka möjligheterna att bevara verksamhetsförutsättningarna för de två företagen i området samt storleken på utsiktscaféet, avstående från strandleden och ökning av antalet parkeringsplatser i området. Man har haft nya förhandlingar med företagen och några justeringar gjordes i förslaget. I planförslaget gjordes en justering som gällde strandledens placering på den plats, som anges i arrendeavtalet som man ingick med varvsföretagaren år 2011 och i företagarens egen utvecklingsplan. Planområdet utvidgades så att den del av skidcentrums parkeringsområde som används i dag införs i planen. I planbeskrivningen lades till bakgrundsinformation för planen om nationalstadsparken, arrendeavtal och antalet parkeringsplatser och dessutom preciserades målen för planen.

Stadsutvecklingsnämnden beslutade 20.3.2018 att offentligt lägga fram förslaget till detaljplan. Vid behandlingen i nämnden ändrades sträckningen av Kokonvägen. Biträdande stadsdirektören föreslog en ny gatus-träckning i enlighet med kravet av chefen för idrottstjänsterna, varvid man vid skidcentrumet får ett parke-

ringsområde på över 9 000 m² med plats för mer än 350 bilplatser. Därför dras sträckningen för Kokonvägen mellan skidcentrumet och ån i området med den allra mjukaste marken och sättningar i gatan tillåts. Den nya vägsträckningen och det stora parkeringsområdet tar upp den mark söder om översvämningsvägen som duger att bygga på, dvs. i det sydligaste kvartersområdet på Västra åstranden. På norra sidan av översvämningsvägen blir för framtida bruk kvar kvartersområden, mellan vilka man bevarade den gatus-träckning som fanns i stadsplaneringsavdelningens planförslag. Den följer gränsen till ett ca 20 meter djupt lerområde och det är teknisk-ekonomiskt möjligt att göra grundläggningen så att det inte uppstår sättningar.

Planförslaget och det övriga materialet var framlagda till påseende i enlighet med 27 § i MarkBygGF 4.4.-7.5.2018 på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, 1 vån. och på stadens webbplats www.borga.fi. Intressenterna hade möjlighet att framföra anmärkningar om planförslaget.

Kaavaehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa ja yksi muistutus. ELY-keskuksen lausunnon johdosta tarkennettiin kaavamääräyksiä alimmista lattiakorkeuksista ja poistettiin saa-merkintä alueelta, jonka maa-perä kunnostettiin vuonna 2017. Taidetehtaan rantapuiston palvelurakennuksen maisemallista vaikutusta jokilaakson maisematilaan tutkittiin lisää kaupunkimallin avulla. Lisäselvitystä olivat toivoneet sekä ELY-keskus että Porvoon museo. Porvoon veden lausunnon johdosta Taidetehtaan rantapuistoon lisättiin merkinnät johtorasitteista, mutta ei nykyisen pumppaamon tarvitsemasta teknisestä tilasta. Kanot-klubben Vikingin jättämän muistutuksen johdosta ei ollut syytä muuttaa kaavaratkaisua.

Samtal med kulturväsendet och kommuntekniken i förslagsskedet.

Kulturväsendet i Borgå bereder ett konst- och åcenter som kallas Arkki eller Arken. För centret reserveras en plats i Konstfabrikens strandpark. Konst- och åcentret är en helhet med utställningar och kompletterande utrymmen, en kombination av kulturhistoria, nutidskonst och naturmotiv. Behovet av byggrätt är 4000 m²-vy. Största delen av byggrätten borde anvisas åt museibyggnaden, så att byggnadsmassan blir mindre om den i huvudsak utnyttjas för någon annan verksamhet än museiverksamhet. Den kilformade byggrutan och fasadlinjen mot öster är goda, eftersom den ger en utsikt mot ådalen och Gamla stan i Borgå. Byggnadsytan borde utvidgas vid sidan mot gatan och norrut mot Konstfabriken. Kulturväsendet anser det vara nödvändigt att ordna en planeringstävling om landskapsarkitekturen i Konstfabrikens strandpark eller i kombination med en arkitekturtävling om planeringen av konstmuseibyggnaden.

Med anledning av kulturväsendets förslag utvidgades byggrutan och där anvisades 2500 m²-vy byggrätt för lokaler som tjänar kultur, rekreation, turism och båtliv med anknytning till Wilenius båtvarvs kulturhistoria + 1500 m²-vy för museiverksamhet. Dessutom ändrades byggrutan för en nybyggnad på Wilenius båtvarvs tomt så, att nybyggnaderna kan förenas med en korridor på andra våningens höjd. Mellan byggnaderna lämnas således fri passage till stranden och till Wilenius båtvarvs tomt mellan byggnaderna.

Kommuntekniken konstaterade att strandparken vid Wilenius båtvarv i planförslaget hade anvisats ett aningen för smalt område som också nästan uteslutande bestod av sluttande mark vid stranden. Parkkremsan borde göras några meter bredare för att ge bättre förutsättningar att med strandleden skapa ett tryggt stadsrum som lämpar sig för vistelse och passage. Passage genom skyddstaket vid varvet skulle vara en bra lösning, för den möjliggöra ett bredare och attraktivare promenadområde vid stranden. Det är möjligt att avbryta trafiken, när rälsen mellan varvet och ån är i användning. På kommunteknikens förslag gjordes parkkremsan vid stranden till ett 1-3 meter bredare kilformat område. Med en detaljplanebestämmelse hade man redan gjort det möjligt att göra en öppning för passage.

Vid parkplaneringen konstaterades det att parken söder om gästbåtshamnen, dvs. Kokon strandpark, bör anvisas som område för närrekreation VL, så att en lek- eller familjepark kan anläggas där. Med anledning av förslaget ändrades beteckningen VL-8 i den nordligaste delen av Kokon strandpark till en VL-beteckning.

Kommuntekniken anser att utvidgning av parkeringen i VU-4-området är en ur miljösynpunkt tveklaktig lösning och dyr för ett öppet parkeringsområde, eftersom marknivån är mycket låg och platsen ligger inom ett område med översvämningsrisk. Det är skäl att i planbestämmelserna inskriva en skyldighet att strukturera parkeringsområdet med trädplanteringar, minst ett träd per fyra bilplatser. Den ändamålsenliga platsen för evenemangstält är mellan brinken och parkeringen, där marken ligger högre, utanför riskzonen för översvämningar. Där kan den nuvarande lerjordens yta förstärkas med slitstark gräsmatta eller armerad gräsmatta. Då erbjuder parkeringsområdet det parkeringsutrymme som krävs för evenemang för allmänheten.

Med anledning av kommunteknikens förslag kompletterades planbestämmelserna med en skyldighet att strukturera parkeringen med planteringar, minst ett träd per fyra parkeringsrutor. I praktiken betyder detta att man mellan parkeringsytorna planterar rader av träd där avståndet mellan träden är cirka 10 meter.

Kommuntekniken konstaterade att följande fyra saker om styrning av genomförandet borde dokumenteras i planbeskrivningen. För det första bör speciell uppmärksamhet ägnas åt att ge fotgängarna ett tryggt och tydligt sätt att ta sig över Konstfabrikens strandgata, som är ett uterum för vistelse. För det andra bör man vid planeringen av parken ägna uppmärksamhet åt att i huvudsak bevara Konstfabrikens strandpark som ett öppet rum för evenemang och fritid. För det tredje bör parkområden där servicebyggnader uppförs bibehålla detaljplanens mål, att överallt bevara fri passage vid stranden. För det fjärde bör servicebyggnadernas avfallsrum vara placerade i låsta rum inne i byggnaderna, och hyresgästen ska se till att den närmaste omgivningen hålls snygg och hålla sina byggnader och konstruktioner i gott skick. Med anledning av förslaget är dessa saker dokumenterade i planbeskrivningens avsnitt 7, Genomförande och tidsplanering.

Kommuntekniken anser det vara en mycket bra idé att ordna en planeringstävling om landskapsarkitekturen i Konstfabrikens strandpark eller i kombination med en arkitekturtävling om planeringen av konstmuseibyggnaden.

3.5 Mål för detaljplanen

Det är viktigt med tanke på hela västra åstranden hur de omfattande strand- och grönområdena planeras och byggs. Planarbetet utgår från att hitta ett ekonomiskt förmånligt läge för flera funktioner och att utreda möjligheter att bygga olika områden på ett naturligt, varierande och högklassigt sätt. Målet med detaljplaneändringen är att göra det möjligt att bygga strandkonstruktioner som ökar åns rekreationsanvändning, tillgänglig strandled samt att placera fritidstjänster, en småbåtshamn och en gästhamn på västra strandområdet. På detta centrala strandområde är målet att skapa ett torg med kultur- och fritidsevenemang och att möjliggöra servicebyggande för kultur och fritid. Målet för planen är av nämndens önskan också att förbättra verksamhetsförutsättningarna för nuvarande företagarna i området.

Wilenius båtvarv ligger på en central och synlig plats. Dess verksamhet och gamla byggnader är ett betydande industriellt arv i stadscentrumet med tanke på kulturhistorien. Wilenius varvskvarter och de nya byggnaderna ska bilda en högklassig och intressant del av nationalstadsparken i Borgå. Planen har som mål att möjliggöra den nuvarande varvsverksamheten men också verksamhet som framhäver Borgås havsnära karaktär, evenemang, utställningar, kommersiell verksamhet med anknytning till båtlivet och försäljning och marknadsföring av skärgårdsprodukter i nya byggnader, skyddstak, på gårdsområden och på det intilliggande torgområdet. Med tanke på stadsbilden är målet att bevara de gamla båt-hallarna och att till stil och skala anpassa de nya byggnaderna och konstruktionerna till den värdefulla kulturmiljön i stadscentrumet samt till det kommande högklassiga bostadsområdet och till strandleden. I bästa fall ökar helheten Västra åstrandens dragningskraft också som bostadsområde.

I Kokon skidcentrum är målet att erbjuda tillräckliga möjligheter till tillbyggnad med tanke på utveckling av verksamheten och att avgränsa skidbackeområdet utan att äventyra friluftslederna. Kokon skidcentrum är en viktig privat aktör som ordnar rekreationstjänster i stadens grönområden. Det betjänar särskilt ungdomar. Den utvidgade verksamheten och de nya byggnaderna i slutningen kan skapa ett nytt intressant element i stadsbilden, särskilt i det vintriga landskapet. En liten servicebyggnad som placeras på toppen av de belysta pisterna kan bilda ett nytt landmärke. Denna byggnad ska representera en mycket bra arkitektonisk stil. Syftet är att anvisa lika många parkeringsplatser i området för idrotts- och rekreationsanläggningar som i dag. Företagaren önskar 50 nya parkeringsplatser och syftet är att anvisa dessa parkeringsplatser i området. På chefen för idrottstjänsternas begäran nästan fördubblades parkeringsområdets storlek vid nämndens behandling i förslagsskedet.

Under planarbetet undersöker man **möjligheter att använda området på sommaren och att göra verksamheten mångsidigare** med tanke på tjänster och evenemang i anslutning till kultur och fritid. Nybyggnader där det finns plats för maskiner för underhåll av skidbackar under vintersäsongen samt istandsättning av terrängen är en förutsättning för att använda området på sommaren och att ordna evenemang. Vad gäller områden för idrotts- och rekreationsanläggningar har man frågat staden om platser för nya verksamheter

som sköts av en företagare, t.ex. en äventyrspark och trapp- och stiglöpning. Sådana sommargrenar som kräver en kuperad terräng skulle lämpa sig bra i den branta öppna terrängen i Kokon eller på den gamla liftlinjen mellan träd. Kokon Sport ordnar redan nu downhillcykling under sommarsäsongen.

På idrottsparkens ängar har man ordnat en festival och Borgå sommar-teater har ordnat föreställningar vid foten av skidbacken på några somrar. Mellan backarna vid foten av skidbacken kan man placera en läktare, scen och personalutrymmen. Som exempel på dimensionering i planarbetet använder man den sommar-teater som planerats på platsen för den gamla dansbanan i Kokon. Lokalcentralen i Borgå gjorde en projektplan för sommar-teatern år 2006. Läktaren hade 300 sittplatser, scenområdet var 160 m² stort, lager- och serviceutrymmena var ca 100 m²-vy stora och behovet av parkeringsplatser var 150 bilar. Man har en gång ordnat en stor utomhuskonsert i skidcentrumets område men marken har visat sig vara för mjuk. Evenemangsverksamhet skulle förutsätta att den leriga markytan förstärks och att området snyggas upp samt att det ges bestämmelser om bullerskydd för bostäder som i framtiden byggs i närheten. Det skulle ur stadens synvinkel vara vettigt att använda området mera under sommartid och ordna evenemang i anslutning till skidcentrumet eftersom skidcentrumets område ligger på en central plats och där finns redan servicelokaler, parkeringsplatser och en god körförbindelse. Dessutom är den störande faktorn i miljön densamma, dvs. buller. Evenemangen och teatern skulle också stödja åretruntanvändning av skidcentrumets byggnader och därmed också företagarens verksamhetsmöjligheter. Ur stadens synvinkel skulle det vara vettigt att de parkeringsplatser som skidcentrumet förutsätter används smidigt året runt.

I detaljplanen försöker man hitta en sådan sträckning av **Kokonvägen** som går att genomföra ur teknisk-ekonomisk synpunkt i enlighet med de nuvarande kvalitetskraven. Det är ändamålsenligt att flytta Kokonvägen till anslutningen av Guldlistgatan och Konstfabriks-gatan eftersom det stöder trafiknätets smidighet och en flexibel mobilitet samt möjliggör en ändamålsenlig kvartersstruktur. I den gamla anslutningen av Kokonvägen och Västra Alexandersgatan är sikten dålig och där finns inga trafikljus. En fortsättning på Guldlistgatan till Vinnarvägen kompletterar gatunätet så att det är effektivt och ekonomiskt. På grund av risken för översvämningar bör det nya gatuavsnittet mellan kvartersområdena höjas till samma höjdläge som de övriga nya gatorna på Västra åstranden. Mellan kvartersområdena är målet att placera gatuområdet på lera vars mäktighet är inte över 22 meter. Mellan rekreationsområdena tillåter man mindre sättningar på vägen och rörledningarna placeras utanför det område som är utsatt för sättningar. Då sättningar accepteras, kan förstärkningen av konstruktionen under gatan utföras med material och metoder som är möjliga på lera vars mäktighet är över 20-25 meter och som också är prismässigt klart förmånligare än en stabilisering med på-plattor och pelare.

Bild från Alexandersgatans bro i februari 2015. Fotograf: Joel Heikkinen.



4 ALTERNATIVA PLANUTKAST

Två alternativa planutkast var framlagda. Planutkasten skiljde sig från varandra i fråga om placering av gästhamnen och servicebyggnaderna, byggandets omfattning och placering av parkeringsområden. I utkastet undersökte man möjligheter för byggande och beräknade kostnader för verksamheter som placeras på olika ställen. Förslaget till detaljplan består av de mest lämpliga lösningarna. Planen kommer att genomföras etappvis och i genomförandet deltar olika aktörer. En del av byggplatserna ligger på mjuk mark där byggkostnaderna är så höga att dessa kanske inte blir bebyggda.



Gästhamn – alternativ A

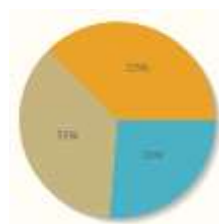
- Gästhamnen placeras söder om Wilenius båtvarv där det finns en ca 30 meters strandlinje som har stabiliserats. Gästbryggarna placeras vid en strand som inte har stabiliserats. Där kan strandlinjen vara i naturtillstånd. I gästhamnen är det möjligt att bygga en stor servicebyggnad eller två servicebyggnader som är cirka 150 m²-vy stora. Båda byggplatserna ligger på en över 20 meter tjock lerjord (grundläggningskostnaderna är eventuellt kring 1000 euro/m²-vy). I närheten av dem finns den höjda och stabiliserade Kokonvägen och färdig kommunalteknik.
- Gästhamnens servicelokaler kan också placeras vid Kokon skidcentrum som ligger cirka 150 meter från bryggan och 300 meter från anslutningspunkter till kommunaltekniken. Där är lerjorden ca 7 meter tjock (grundläggningskostnaderna är eventuellt kring 700 €/m²-vy). Körförbindelsen till detta område har inte stabiliserats eller höjts för fall av översvämningar.
- Söder om gästhamnens servicebyggnader anvisas en liten familjepark. För att kunna bygga en trygg lekplats på denna plats ska marken höjas med lätt terrassering med drygt en meter till nivå +1,7 m ö.h. (Grundläggningskostnaderna för lätt terrassering är eventuellt kring 50–80 euro/m², här till kommer kostnaderna för anläggandet av parken.)
- På den mjukaste översvämningssmarken anvisas ett område för närrekreation i naturtillstånd (VL) där det kan växa svämgångar, klibbalslundar och björkar vid stranden.



Gästhamn – alternativ B

- Gästhamnen placeras mellan Alexandersgatans bro och Wilenius båtvarv. Där har strandlinjen redan stabiliserats. Gästbryggarna kan bestå av en 160 meter lång strandmur eller en pontonbrygga i riktning med stranden. På det stabiliserade strandområdet kan man anlägga släntar och trappor och lägga stenläggning. I gästhamnen kan man bygga en stor servicebyggnad på ca 350 m²-vy där det finns ett café eller en restaurang och en butik samt servicelokaler för båtförare, såsom bastu och dusch. Byggplatsen placeras på lerjord som är cirka 15 meter tjock (eventuella grundläggningskostnader är ungefär 850 euro/m²-vy).
- Gästhamnens servicelokaler kan också placeras i anslutning till Wilenius båtvarv.
- En liten kiosk med café placeras mellan den öppna platsen och den större familjeparken. Vid denna plats har stranden inte stabiliserats. Platsen är lämpad för ett vadvärd eller en strandlinje och strandäng i naturtillstånd.

I webbenkäten fick dessa två alternativ som gällde placering av bryggarna för gästhamnen nästan lika mycket understöd. Alternativet med bryggarna söder om Wilenius båtvarv understöddes av 52 procent av dem som svarade och alternativet med bryggarna norr om båtvarvet understöddes av 48 procent av dem som svarade. Alla tre alternativ som gällde placeringen av receptionen fick också nästan lika mycket understöd. När det gäller platsen där gästhamnens servicelokaler placeras fick både Wilenius båtvarv och skidcentrumet lika mycket understöd (31 %). En ny servicebyggnad som placeras mellan Alexandersgatan och Wilenius båtvarv fick ett understöd på 20 procent och en ny servicebyggnad som placeras söder om Wilenius båtvarv fick ett understöd på 18 %.

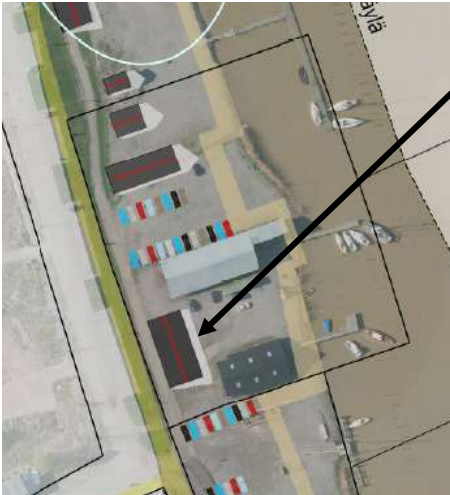


Svaren till placeringen av gästhamnens reception delades nästan jämnt.



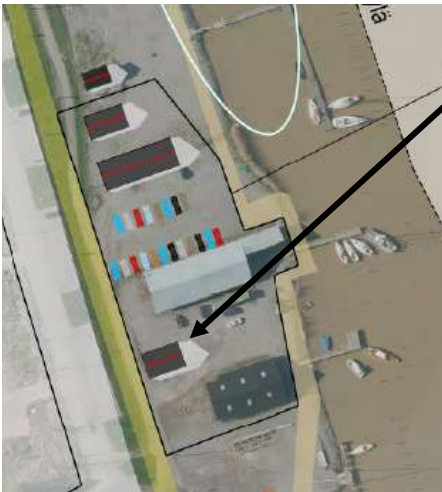
Enligt planförslaget placeras gästhamnen på platsen längre söderut eftersom den är en mer naturlig plats för en pontonlösning där man kan gå. Detta alternativ kan lättare byggas ut och det är också ett lugnare alternativ för dem som övernattar i båtarna, eftersom platsen ligger längre bort från bullret från fordonstrafiken på bron och från kvällstillställningar som ordnas på evenemangstorget. Detta alternativ ger ökade möjligheter till större fartyg att anlöpa stranden vid Konstfabriken eller till att ordna evenemang där. Det är möjligt att placera tjänster för båtförare i en ny servicebyggnad eller att erbjuda dessa tjänster i skidcentrumets lokaler. I planförslaget anvisas också andra byggplatser för servicebyggnader så att det finns flera möjligheter att bygga lokaler som tjänar andra som använder stranden och lokaler för olika tjänster och kulturverksamheter.

Kvarter för Wilenius båtvarv – alternativ A



- De gamla båthusen bevaras.
- En ny båtvarvsbyggnad placeras vid Kokonvägen i riktning med vägen mellan de gamla båthusen. Den skymmer utsikten från gatan till gården mellan båthusen. Vid gatan har terrängen redan höjts till nivå 1,7 m ö.h. Den lägsta golvhöjden i arbetslokaler ska vara + 2,1 meter och golvhöjden i mångsidiga social- och köksutrymmen ska vara + 3,1 meter. Vid gatan varierar sockelns höjd från 0,5 meter till 1,5 meter men intrycket kan tonas ut med fasadarkitekturen.
- En ny båthall har placerats på det låglänta strandområdet i samma riktning som de gamla båthusen. Båthallen kan på sommaren användas för mångsidig verksamhet när det inte finns båtar i hallen.
- Gården mellan byggnaderna får förses med ett 1,8 meter högt plank. Den inhägnade gården får på sommaren användas för icke miljöstörande verksamhet vid båtvarvet och där kan man också ordna evenemang. På gården får man på vintern förvara båtar som väntar på reparation så att båtarnas presenningar inte kan ses från stranden eller gaturummet på ett störande sätt. Vinterförvaring av båtar tillåts inte.
- Båtvarvets kvarter sträcker sig till vattenområdet. I vattenområdet kan man bygga en ny, tredje brygga.
- Vid strandlinjen finns en ca 3–5 meter bred gångväg som leder genom tomtområdet. Gångvägen kan vara en bryggliknande konstruktion som kan stängas av när man drar upp båten på land längs skenor.

Kvarter för Wilenius båtvarv – alternativ B

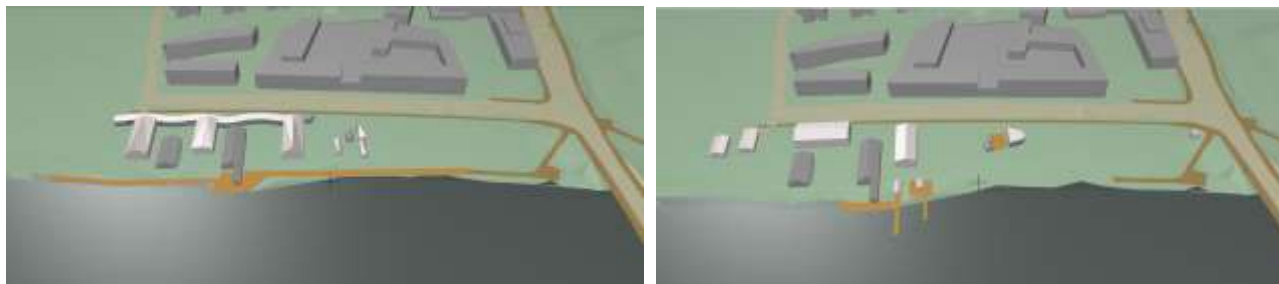


- De gamla båthusen bevaras.
- En ny liten båtvarvsbyggnad har placerats på det låglänta strandområdet (+ 0,5 m ö.h.) mellan de gamla båthusen i samma riktning som dem. Den lägsta golvhöjden i arbetslokaler ska vara + 2,1 meter och golvhöjden i mångsidiga social- och köksutrymmen bör vara + 3,1 meter, vilket kräver en bra grundläggning. Vid gatan varierar sockelns höjd mellan en halv meter och en och en halv meter men intrycket kan tonas ut med fasadarkitekturen.
- Den nya båthallen placeras enligt alternativ A.
- Gården får inte inhägnas och mellan byggnaderna finns det ställen där ån kan ses från gatan. På sommaren får gården användas för icke miljöstörande båtvarvsverksamhet och där kan man också ordna evenemang. På vintern får båtar inte lagras på gården.
- Varvets kvarter sträcker sig till strandleden. Strandleden är en allmän gångväg.
- Gångvägen leder vid strandlinjen i parkområdet och är ca 3-8 meter bred. Gångvägen kan vara en bryggliknande konstruktion som kan stängas av när man drar upp båten på land längs skenor.

Vad gäller kompletteringsbyggnande vid Wilenius båtvarv understödde tre av fem som besvarade webbenkäten nybyggnande i riktning med de nuvarande båthusen och två av fem understödde nybyggnande i riktning med gatan. I utlåtandena och några åsikter var man bekymrad över säkerheten hos dem som rör sig på strandleden vid Wilenius båtvarv. Nio ansåg att de gamla båthusen kan rivas och hela strandområdet kan anvisas för park eller någon annan användning.

Syftet med detaljplanen är att bevara Wilenius båtvarv av kulturhistoriska skäl och därför kan de gamla byggnaderna inte rivas. Ett av de viktigaste målen i planen är också att möjliggöra fri passage vid stranden och en enhetlig strandled. Strandområdet behövs inte för varvsverksamheten. Vattenområdet och bryggorna vid båtvarvet kan reserveras för varvsverksamheten fastän strandremsan hör till parkområdet. Det finns två skenor som behövs för upptagning och sjösättning av båtar som repareras vid båtvarvet och det finns således två korsningspunkter med strandleden. Korsningspunkterna är ca 3 meter breda. De används mycket sällan och i huvudsak i maj och september och det tar inte många minuter att ta upp en enskild båt. Detta innebär att strandleden kan användas fritt under hela vintern och nästan hela sommarsäsongen. Det är spännande att se sjösättning och upptagning av båtar som sker längs skenor vid strandleden.

Man utredde olika alternativ för placeringen av byggnadsmassor med hjälp av bilder som skapats med dator.



Alternativ för servicebyggnader och kompletteringsbyggande vid Wilenius båtvarv jämfördes med hjälp av bilder som skapats med dator genom att anpassa byggnadsmassorna till planerna för Konstfabrikens kvarter. Resultatet av jämförelsen var att ett stort öppet stadsrum passar in i strandområdet och att det vore bra att placera en byggnad på evenemangstorget framför det nya byggnadskvarteret. Dess höjd kan vara ca två tredjedelar av höjden på byggnaderna i det nya kvarteret och delvis även högre. Det är bäst att placera det övriga nybyggandet i närheten av Wilenius båtvarv. Vid stranden kan man placera små byggnadsmassor som anknyter till fotgängarens skala och funktionellt till rekreation och ån. De skulle öka miljöns kornighet. Från de viktigaste utsiktspunkterna kan man se byggnaderna vid Wilenius båtvarv oavsett de små byggnadsmassorna och de skymmer inte heller åndslandskapet.

I planförslaget anvisas en ny byggnadsyta för Wilenius båtvarv i riktning med gatan. I planen anvisas en byggnadsyta till på grönområdet och denna byggnadsyta kan flexibelt användas för verksamhet som tjänar fritidsaktiviteter. En planbestämmelse tillåter att området mellan varvsbyggnaderna förses med plank så att användningen av området kan begränsas och dess säkerhet kan övervakas. Planket ska dock vara delvis genomskinligt. Användningsändamålet för varvskvarteret utvidgas för att möjliggöra mångsidig verksamhet. I ändan av Guldlistgatan får man bygga ett smalt lågt skyddstak eller skjul för master och i vattenområdet är det tillåtet att placera endast en liten brygga så att ån och vattnet utgör utsikten från ändan av gatan.



Stranden för kanoter – alternativ A

- Båthus för kanoter placeras i närheten av det gamla reningsverket.
- Sociala utrymmen för dem som använder båthuset för kanoter ska byggas ovanför översvämningarnivån vid Kokonvägen eller kanske kan man använda de utrymmen som finns på tomten för det gamla reningsverket.
- Antalet parkeringsplatser som behövs är 10–15. Ett litet parkeringsområde med grusbeläggning för ca 10 bilar kan placeras i närheten av Kokonvägen. (Det skulle kosta cirka 15 000–20 000 euro att bygga parkeringsområdet med lätt terrassering och grusbeläggning på den nuvarande marknivån i översvämningområdet.)

Stranden för kanoter – alternativ B

- Båthus för kanoter placeras vid strandlinjen i närheten av skidcentrumet på det ställe där det finns en holme i ån.
- Sociala utrymmen för dem som använder båthuset ska byggas ovanför översvämningarnivån vid Kokonvägen. Om strandområdet sköts som en öppen svämäng skiner kvällssolen mot byggnadens terrass.
- Parkeringsplatserna placeras enligt alternativ A.



Bastur och badplats – alternativ A

- En flytande bastu, strandbastu och badplats placeras vid den plats där ån gör en krök och där det öppnar sig en utsikt mot kyrkan. Avståndet till anslutningspunkten för tryckavloppet vid Uddasvägen är ca 350 meter. På byggplatsen är lerjordens tjocklek ca 30 meter.
- En liten bastu eller en annan servicelokal för fritidsaktiviteter placeras vid Kokonvägen. Därifrån är avståndet till badplatsen ca 50 meter. Avståndet till anslutningspunkten för tryckavloppet vid Uddasvägen är ca 340 meter och lerjordens tjocklek är mindre än 10 meter.
- För badplatsen och basturna behöver man bygga ett litet parkeringsområde med grusbeläggning för ca 10 bilar som placeras alldeles nära Kokonvägen. På sommaren finns det lediga parkeringsplatser vid skidcentrumet.



Bastur och badplats – alternativ B

- En flytande bastu, strandbastu och badplats placeras nära det gamla reningsverket som ligger i närheten av farleden. Avståndet till anslutningspunkten för tryckavloppet vid Uddasvägen är ca 100 meter och lerjordens tjocklek är ca 5 meter.
- Det skulle vara möjligt att bygga ett litet parkeringsområde för ca 15 bilar vid korsningen av Kokonvägen och Uddasvägen på ca 100 meters avstånd. Där är den naturliga marknivån ca +1,5 m ö.h.

I webbenkäten ansåg man att en bättre plats för både bastun och stranden för kanoter är platsen som är skyddad av holmen än platsen längre söderut där ån är djupare men där farleden ligger närmare. När det gäller placeringen av en bastu och en liten badstrand fick båda förslagen nästan lika mycket understöd (130/120). Vad gäller båthuset för kanoter föredrog ca 145 av de tillfrågade platsen längre norrut och ca 110 föredrog platsen längre söderut. I utlåtanden framhävde man simmarens säkerhet.

I planförslaget anvisas en flytande bastu både vid gästhamnen och vid platsen där ån gör en krök och skyddas av holmen. Dessutom anvisas två byggplatser för båthus för kanoter eller båtar: den ena anvisas i söder enligt utkast A och den andra anvisas norr om Wilenius båtvarv. I ån räknas kanoter och roddbåtar som lätt trafik men de klarar sig bland den långsamma motorbåtstrafiken. De berikar rekreativ användningen av ån och stranden och de rör sig huvudsakligen i närheten av västra åstranden och inte på farleden. Byggnadsytorna för båthusen för kanoter och båtar har dimensionerats enligt kanotens och kyrkbåtens mått. En kyrkbåt är högst 12 meter lång, 2 meter bred och 50–80 cm hög, vilket innebär att de behöver ett långt båthus. Ett båthus som är ca 6 meter långt är tillräckligt stort för kanoter.



Kokon skidcentrum – alternativ A

- De nuvarande servicebyggnaderna vid Kokon skidcentrum kan byggas ut eller nya separata byggnader kan byggas i anslutning till dem. Byggrätten är 800 m²-vy, varav ca 450 m²-vy är utnyttjad. Bredvid den nuvarande maskinhallen kan man bygga fler lagerutrymmen så att den utrustning som behövs för snötilverkning och skötsel av fält kan förvaras inomhus. Byggrätten är 300 m²-vy och den nuvarande maskinhallen har utnyttjat ca 150 m²-vy. Också lagerutrymmen för sommar-teater kan byggas på denna byggnadsyta.
- Inget byggande anvisas på toppen av backen.
- På parkeringsområdet framför servicebyggnaden finns plats för ca 35 personbilar. Detta parkeringsområde kan användas för parkering av husbilar. I hyresområdet finns plats för ca 200 bilar fastän det nuvarande parkeringsfältet blir mindre på grund av den nya gatan.
- Det nuvarande parkeringsfältet som drabbas av översvämningar kan användas tills kvarteret blir bebyggt. Där finns plats för ca 60 bilar.
- För tillfällig parkering kan man på samma sätt som i dag ploga ett parkeringsområde på ången som används för bågskytte tills kvarteren blir färdiga. Det är dyrt att förstärka ett tillfälligt parkeringsområde för kortvarig parkering av ca hundra bilar om parkeringsområdet ligger på en tjock lerjord i översvämningssområdet vid stranden.



Kokon skidcentrum – alternativ B

- Servicebyggnaderna placeras enligt alternativ A.
- På toppen av backen kan man bygga en liten servicebyggnad, ett s.k. pist-café. Från uteserveringen öppnar sig vy mot staden och mot söder mot havet och Sköldvik. En gångväg och ett skidspår som leder till caféet kan anläggas från rutter i Kokon friluftsskog. Den nya friluftsledens längd är ca 50 meter. Det finns en gammal kanonväg i dåligt skick som leder från staden till toppen av backen. Servicekörning och varutransporter till caféet ska skötas med hjälp av terrängfordon som kör längs kanten av backen. Genom Kokon friluftsskog leder en gammal serviceväg som inte kan användas eftersom den ställvis går längs skidspåret och korsar med skidspåret fyra gånger.
- Parkeringsområdena anvisas i skidcentrumets område på samma sätt som i alternativ A men inga reservparkeringsområden anvisas vid åstranden.

Via webbenkäten fick man åsikter om användning av grönområdena och skidcentrumet. En del av dem som besvarade enkäten önskade att det inte byggs fler byggnader, utan de ville betona områdets naturvärden och möjligheten att använda området fritt. En liten del önskade att det byggs fler inkvarteringslokaler. I några utlåtanden föreslog man att det placeras stugor och en campingplats som tjänar turism samt parkeringsområden på området. I utlåtandena betonade man dock också att turismen bygger på områdets natur- och landskapsvärden. Ett litet café på toppen av backen fick mycket understöd. I utlåtandena betonades att backen och skogen är känsliga samt att man inte får placera sådant byggande på toppen av backen som skulle förutsätta en körförbindelse genom skogen eller hota naturvärden.

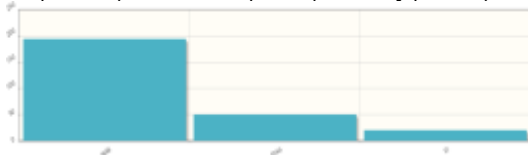
Tyngdpunkten i utvecklingen av planlösningen har legat på områdets naturvärden och fri rekreationsanvändning. I anslutning till skidcentrumet anvisas ingen stugby eller campingplats. De skulle förutsätta att områdena inhägnas och att endast betalande kunder har möjlighet att använda området. Däremot är det möjligt att tillfälligt parkera ungefär tjugo husbilar på skidcentrumets parkeringsområde, vilket inte kräver inhägnad. Detta ökar inte trafiken eller medför störningar. Detta kräver endast minimal utrustning vid sidan om det huvudsakliga användningsändamålet. I nedre delen av backen som saknar träd kan läktarkonstruktioner för sommartheater och evenemang placeras. Backen vetter mot norr och därför är den inte den bästa möjliga platsen för en läktare för sommartheater. På denna plats skulle solen skina från sektorn mellan väst och nordväst under kvällsföreställningar, dvs. från läktarens sida. Buller och andra störningar som evenemang medför i omgivande bostadskvarter har begränsats i stadens ordningsstadga. Den nuvarande lagerhallen behöver en betydande utbyggnad så att det finns plats för all den utrustning som behövs för skötsel av slalombackar och för ordnande av evenemang och för att lagra konstruktioner som används tillfälligt.

På toppen av Kokonbacken anvisas en möjlighet för att bygga ett litet utsiktscafé i två våningar på 60 m²-vy. Dess kundparkering finns på skidcentrumets parkeringsområde och servicekörning sker via den branta öppna backen. Det är inte möjligt att anvisa en körväg till utsiktsplatsen och inte heller parkering för handikappade eller en tillgänglig passage. All kund- och servicetrafik sker via backen.

Diagram över enkätens svar

Passar ett litet utsiktscafé på toppen av slalombacken?

Ja (ca 195) Kanske (ca 50) Nej (ca 25)



Är ängen ovanför översvämningsnivån en bättre plats för en familjepark?

Ja (ca 140) Kanske (ca 95) Nej (ca 25)



Man anser att strandzonen inte är en trygg plats för en familjepark. Det är inte tryggt att anvisa parkeringsområden på den tjocka lerjorden vid stranden på grund av översvämnings- och strandens stabilitet. Parkerings ska vara korttidig så att bilägarna hinner köra bilen bort när det förekommer översvämnings- och strandens stabilitet.

Kokonvägens nya sträckning och bilplatser inom området för idrotts- och rekreationsanläggningar

Planeutkast 5.11.2015
200 bilplatser



Stadsplaneringens förslag till detaljplan 21.11.2017
Parkeringsplatsens storlek 4120 m²+ LP, 240 bilplatser



Förslag till detaljplan med stor parkeringsplats 20.3.2018:
Parkeringsplatsens storlek är 7000 m², 240 bilplatser.

Sträckningen för Kokonvägen har mellan skidcentrumet och ån flyttats till området med den allra mjukaste marken och sättningar i gatan tillåts. Utvidgningen av parkeringsområdet gör det i praktiken omöjligt att bygga det sydligaste kvartersområdet på Västra åstranden. Kvar blir endast en smal remsa där lerjorden är över 25 meter djup.



Alternativet som utarbetats av idrottstjänsterna och som valdes av stadsutvecklingsnämnden, där parkeringsområdets storlek är 9 260 m² och antalet bilplatser 350. Illustration och planförslag. Detta alternativ lades fram som planförslag 4.4.2018.





5 PLANLÖSNING

Evenemangstorg för kultur och fritid placeras vid Konstfabrikens strand

Framför Konstfabriken bildas ett torg för kultur- och fritidsevenemang med planbeteckningen park (VP). Parken heter **Konstfabrikens strandpark**. Evenemangsområdet vid stranden anvisas som park eftersom det huvudsakligen är avsett för fritidsaktiviteter och ordnande av evenemang. I Konstfabrikens strandpark anvisas en byggnadsyta för en stor servicebyggnad, en byggnadsyta för en liten sommarkiosk och en byggnadsyta för små båthus för kanoter och båtar vid stranden. Den stora servicebyggnaden placeras i södra delen av parken vid Konstfabrikens strandgata. Där är det tillåtet att placera lokaler med anknytning till båtlivet och skärgården som har samband med Wilenius båtvarvs kulturhistoria och lokaler som tjänar kultur, rekreation och turism. Den lilla sommarkiosken placeras nära korsningspunkten för Alexandersgatan och gång- och cykelvägarna och nära sittplatser vid bron. Sommarkiosken har en byggrätt på endast 20 m²-vy och en liten sommaruteservering. Alla bestående konstruktioner samt konstruktioner och skyddstak som används under hela sommarsäsongen ska placeras på byggnadsytorna.

En gångväg med riktgivande placering anvisas nära strandlinjen. I vattenområdet vid Konstfabrikens strand anvisas ett bryggområde som är ca 20 meter brett och 140 meter långt. En fjärdedel (ca 40 meter) av strandlinjen består av ett fritt vattenområde.

Småbåts- och gästhamn

I detaljplanen anvisas en liten öppen plats för gästhamnen. På den öppna platsen placeras en **servicebyggnad** i två våningar med en byggrätt på 400 m²-vy. Planbestämmelsen möjliggör byggande av lokaler för hamntjänster för gästbåtar och lokaler som tjänar turism och rekreation. Kring byggnaden anvisas ett område med sommaruteservering (te) där det under sommarsäsongen är tillåtet att placera ett uteserveringsområde avgränsat med ett lågt räcke utan tak. Täckta uteserveringsområden ska placeras på byggnadsytan.

I vattenområdet anvisas en byggnadsyta för **en flytande bastu**. Byggrätten är 80 m²-vy och byggnadsytan är 7,5 x 14 meter eller 105 m² så att en liten terrass kan placeras i anslutning till bastun. För bryggor anvisas ett 20–30 meter brett och 320 meter långt område i vattenområdet. Bryggområden kan vid behov användas som småbåts- eller gästhamn.

Wilenius båtvarv och servicebyggnader vid Konstfabrikens strand

Kvarteret för Wilenius båtvarv anvisas som kvartersområde för servicebyggnader. På kvartersområdet får man placera varvsverksamheter som anknyter till områdets kulturhistoria samt lokaler som tjänar båtliv, turism och rekreation. De gamla båthusen ska bevaras av kulturhistoriska skäl. Deras våningsytor är 430 och 385 m²-vy enligt den nuvarande byggnaden och de mastställningar som fästs på ytterväggarna. Detta innebär att det är möjligt att bygga väggar till mastskjulen vid den ena byggnaden som har byggts ut med presenningar. Om mastskjulen förses med ytterväggar klädda med panel som målats med rödmylla ändrar



detta inte väsentligt byggnadsmassorna eller byggnadernas exteriör. Mastskjulen är viktiga med tanke på varvsverksamheten. En byggrätt på 750 m²-vy har anvisats för en ny båtvarvsbyggnad. Våningstalet är 1 u 2/3. I rutan för byggnadsytan är det möjligt att placera en hall som är högst 16 meter bred och 34 meter lång. Höjden på yttertaket får ligga högst 10,5 meter ovanför havsytan. Som jämförelse kan man konstatera att höjden på bostadshuset i fyra våningar som anvisats på andra sidan av gatan är högst 17,2 meter. För mastskjulet anvisas en byggnadsyta som är fyra meter bred och tjugo meter lång. Byggrätten på byggnadsytan är 140 m²-vy och det högsta tillåtna höjdläget för yttertaket är 3,0 meter ovanför havsytan.

Gården vid Wilenius båtvarv får förses med plank endast till den del som ligger mellan byggnaderna. Plan-
ket som ska passa in i stadsbilden ska vara högst 180 cm högt och delvis genomskinligt. På gården tillåts
ingen vinterförvaring av båtar. Båtar som väntar på reparation kan tillfälligt förvaras på gården på vintern.

Bild: Båthuset som ska bevaras vid Wilenius båtvarv är ca 33 meter långt. Det öppna skyddstaket i ändan av det är ca 13 meter långt. Planändringen gör det möjligt att lyfta båthuset och fylla ut marken på gården med lättare material med ca en halv meter. Enligt planen kan strandleden gå genom det öppna skyddstaket, vilket innebär att strandleden inte behöver byggas på vatten.



Kokon skidcentrum, läktare och utsiktsplats

Skidcentrumets område anvisas som område för idrotts- och rekreationsanläggningar. Avgränsningen är så omfattande att den omfattar alla skidcentrumets nuvarande verksamheter och skidbackar samt banan för nedförsykling. Enligt planens särskilda bestämmelse är det möjligt att ordna evenemang för allmänheten i området och att bygga läktarkonstruktioner vid den öppna backen bl.a. för sommar-teater och evenemang.

För skidcentrumet har det anvisats två separata byggnadsytor för servicebyggnader i en våning med en byggrätt på 200 och 600 m²-vy. I anslutning till den nuvarande lagerhallen har det anvisats en byggrätt på 600 m²-vy så att all utrustning som behövs för skötsel av backar kan förvaras under tak. Dessutom får man bygga lagerutrymmen och sociala utrymmen med anknytning till sommar-teater och evenemang.

För sommar-teater och evenemang anvisas en byggnadsyta för en utomhusscen som placeras vid den nedre delen av backen. Dess yta är ungefär 1 000 m². En läktare som placeras vid backen har ca 200 platser. På idrottsparkens ängar kan man ordna sommarfestivaler utan en särskild planbeteckning.



På **toppen av backen** anvisades en byggnadsyta för ett litet **utsiktscafé** i två våningar på 60 m²-vy. Till caféet leder ingen körförbindelse och enligt en planbestämmelse skulle servicetrafiken köra via den öppna skidbacken. Kunderna kan komma till caféet från backen med skidlift eller gå, skida eller cykla till caféet från friluftsområdet.

På plankartan anges riktgivande **parkeringsområden för ca 360 bilar** i skidcentrumets område. Vid beräkning av antalet bilplatser har bredden på en bilplats varit 2,5 meter. Med planbestämmelsen tillåts tillfällig parkering av högst 20 husbilar på skidcentrumets parkeringsområden.

I skidcentrumets område tillåts underjordiskt byggande eftersom man i samband med beredningen av den tidigare planen på 1990-talet funderade på byggande av ett skyddsrum i en klippgrotta. Denna möjlighet har bevarats.

Det gamla avloppsreningsverket

Det tidigare området för teknisk försörjning anvisas som kvartersområde för servicebyggnader i detaljplanen. På kvartersområdet får man placera lokaler som tjänar välfärdstjänster, kulturverksamhet, rekreation och turism samt kollektivt boende. Högst 40 % av byggrätten får användas för boende. Planbestämmelsen lämnar utrymme för tolkning för att möjliggöra mångsidig verksamhet. Man letar efter idéer för sätt att använda och bygga kvarteret sannolikt genom tävling. Byggrätten är 6 000 m²-vy. Rutan för byggnadsytan är stor och våningstalet är tre (fem vid tornet). Den nuvarande reningsverksbyggnaden är i två våningar och ca 7 meter hög. Byggnadens kalkylmässiga bottenyta är ca 3 000 m²-vy. Byggnaden med torn är ca 11,5 x 15,5 meter stor och 15 meter hög.

Alla parkeringsplatser som behövs för kvarterets verksamhet ska placeras på kvartersområdet. Kravet på bilplatser är 1 bilplats/75 m²-vy. Högst 50 bilplatser får placeras på marknivå. De övriga bilplatserna ska placeras i en parkeringsanläggning eller under gårdsdäcket.

Rekreationsområden vid stranden för fritid och verksamhetsförutsättningar vid ån

Ett av de viktigaste målen i planen är att möjliggöra fri passage vid stranden och en enhetlig strandled.

Strandledden anvisas i planen som riktgivande parkgång i området för närrekreation och parken. Vid stranden vid Wilenius båtvarv finns ett smalt rekreativt område där strandleden går. Strandleden och de parkgångar som anvisas vid före detta Kokonvägen ligger på en låglänt översvåmningsplåtå och blir tidvis översvåmmade. En gång- och cykelväg placeras som cykelväg på gatuområdet som höjs till nivån +1,7 m ö.h. Vad gäller strandleden vid ån finns det en färdig parkgång med belysning söder om Guldlistgatan.

Mångsidiga verksamheter anknyter till åstranden och det behövs byggplatser för dessa verksamheter som placeras nära strandlinjen. Båthus och flytande byggnader kan placeras i området med översvåmningsrisk eller i vattenområdet. En byggplats för **en flytande bastuflotte** anvisas vid platsen där ån gör en krök. Byggrätten är 80 m²-vy och dessutom är det möjligt att bygga en terrass med tak på 25 m²-vy så att ytan av den flytande flotten är högst 120 m². **För båthus för kanoter eller roddbåtar** anvisas en byggplats och en byggrätt på 100 m²-vy norr om Wilenius båtvarv och en byggrätt på 150 m²-vy vid stranden vid det gamla reningsverket. **Små servicebyggnader där lokaler som tjänar rekreation och stranden för kanoter eller båtar** placeras högre upp i terrängen på grund av risken för översvämningar. Två små servicebyggnader placeras vid Kokonvägen; den ena (60 m²-vy) placeras framför det gamla reningsverket i anslutning till ett båthus för kanoter och den andra (80 m²-vy) nära skidcentrumet.

Vid Kokonvägen anvisas en reservering på 30 m²-vy för ett utrymme för teknisk försörjning som i framtiden eventuellt behövs för en pumpstation för avloppsvatten. Den är riktgivande eftersom dess placering inte kan planeras förrän användningen av kvartersområdena har avgjorts. Enligt planen finns det en preliminär plats för pumpstationen bredvid servicebyggnaden där marknivån är närmast två meter.

Strandängar i naturtillstånd och rekreationsskogar

Strandområdet söder om gästhamnen anvisas som område för närrekreation (VL). På denna plats kan man anlägga en familjepark. Strandområdet söder om gästhamnen anvisas som rekreatjonsområde (VL-1) som ska utvecklas i naturtillstånd. I strandområdet anvisas en del av område som ska skötas som ett öppet område på grund av kontinuiteten i landskapsrummet. Dikeslinjen anvisas som översvämningssvåg. I planläggningsskedet är syftet med tanke på landskapet att utveckla friska strandängar i naturtillstånd på översvämmede strandområden samt översvämningsskogar dominerade av ädla träd, strandängar med klubbalar eller skogsdungar med glasbjörk. På de områden där marken redan har förstärkts och där det har funnits parkering är det möjligt att utveckla periodiskt fuktiga ängar där man kan sola sig eller spela.

Namn på gator och parkgång

Gatan längs med ån är en del av före detta Kokonvägen och den har fått namnet Konstfabrikens strandgata. Kokonvägen har fått en ny sträckning framför skidcentrumet och den ansluts till Konstfabrikgatan. Kokonvägen ansluts till Uddasvägen vid det gamla reningsverket i korsningen där parkgången som leder till folkparken börjar. Parkgången heter Kokon parkgång. Leden som går längs åstranden på Västra åstranden har fått namnet Kokon strandstråk.



6 KONSEKVENSER AV PLANEN

De centrala konsekvenserna bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planläggningsprocessen i samband med utarbetandet av planen.

Konsekvenser för förverkligande av nationalstadsparken

Planändringen uppfyller målen för nationalstadsparken i det centrala strandområdet och i skidcentrumets område. Områdets särskilda värden som ingår i beslutet om inrättande fungerar som utgångspunkt för planläggningen och planlösningen stödjer bevarandet och utnyttjandet av dem. Konstfabrikens strand är viktig med tanke på både kulturhistoriska och sociala värden. Strandledden är viktig för enhetligheten och bidrar till att stranden blir ett gemensamt område utomhus. Strandledden binder samman olika verksamhetsställen och områden av olika karaktär. Den går längs stranden mellan all verksamhet och vatten. Småbåts-

hamnar är en del av stadsbornas offentliga vardagsrum. Planeringsområdet har inga betydande naturvärden men ån ska anses som en ekologisk korridor mellan Natura 2000-områdena. Det obebyggda strandområdet har värden med anknytning till landskapet, natur och rekreation trots att där fortfarande finns förorenad mark. I planen anvisas den stora översvämningsplatån som rekreationsområde i naturtillstånd. Avsikten är att avlägsna förorenad mark, jämna ut markytan med muddringsmassor och återställa svämningar och översvämningsskogar.

Till det centrala stadsrummet vid Konstfabrikens strand anknyter många landskapsmässiga, sociala och kulturella värden. Planändringen stödjer förstärkandet av dessa värden eftersom de stora varvsbyggnaderna (9 200 m²-vy) har slopats vid stranden och reserveringen för en kulturbyggnad (5 000 m²-vy) har flyttats bort från strandlinjen och minskats till nästan hälften (3 000 m²-vy). Också övrigt servicebyggande (600 och 200 m²-vy) har dimensionerats mindre (400 m²-vy och en flytande bastu på 80 m²-vy), anvisats längre bort från stranden och placerats nära kvarteret för Wilenius båtvarv. Så bildar området en tätare helhet och det finns ett större område för strandområdet i naturtillstånd och för evenemangstorget. Den centrala stranden anvisas som fritt stadsrum, evenemangstorg för kultur och konst och park. Det fria strandområdet stödjer bevarandet av ådalens landskap och möjligheten för alla att använda området.

Av landskapsmässiga skäl anvisas en trädallé framför den nya delen av Konstfabrikens kvarter. Avsikten med trädallén är att minska konsekvenser som kvarterets nya del har för åndskapet. Samma metod har använts i empirestadsdelen och därför bildar den nya trädallén ett par med den gamla. Träden kommer att skymma nybyggnader i tre och fyra våningar men inte Konstfabriken. Huvudfriluftsleden och cykelvägen placeras inom trädallén på samma sätt som på andra sidan av ån.

Enligt detaljplanen är det möjligt att fortsätta verksamheten vid Wilenius båtvarv som är kulturhistoriskt värdefullt. Detta stöds av att en stor våningsyta har anvisats för ytterligare byggande. På platsen kan man bygga en stor verkstadshall. Vid behov är det också möjligt att utvidga verksamheten till det intilliggande parkområdet som har byggrätt för servicebyggnader. Utöver varvsverksamheten kan kvarteretsområdet och byggnaderna användas för icke miljöstörande verkstads- och fritidsverksamhet, kommersiell verksamhet som stödjer båtlivet, den havsnära karaktären och skärgårdsturismen samt för verksamhet som tjänar kultur och turism. Syftet med att möjliggöra mångsidig verksamhet är att skapa förutsättningar för verksamheter som pågår under sommarsäsongen och som förstärker båtvarvets verksamhet och ökar rekreationsanvändningen av ån samt företagsverksamhet som anknyter till kultur- och fritidstjänster. De möjliggör bevarandet och underhållet av de gamla byggnaderna och gör området tillgängligt för en stor grupp människor.

Parkgången vid åstranden är en del av huvudfriluftsleden som leder från centrum mot söder, dvs. strandleden i Hammars. Vid strandleden anvisas små servicebyggnader som stödjer rekreation med anknytning till ån. Dessa är till exempel små byggplatser för båthus för kyrkbåtar och kanoter, servicebyggnader och två flytande bastur. Byggplatserna har anvisats så att de inte skymmer de viktigaste vyerna från strandleden.

Skidcentrumets öppna backar och en del av skogen i Kokon ligger på nationalstadsparkens område. Den anvisade rekreationsanvändningen stödjer bevarandet av landskapsmässiga och sociala värden. På toppen av Kokonbacken kan man bygga en liten utsiktspaviljong. Planen styr inte behandling av skogar eller landskapsvård på backarna utan dessa styrs i skötsel- och nyttjandeplanen för nationalstadsparken. Kokon skidcentrum ingår inte i nationalstadsparken men dess reserveringar för mångsidigt servicebyggande, sommar-teater och konstruktioner för evenemang utomhus stödjer målen för både kultur och krävande idrott. Det exceptionellt stora parkeringsområdet vid skidcentrum hör inte till nationalstadsparken.

Avloppsreningsverket i Kokon får ett nytt användningsändamål som är servicebyggande. Där är det tillåtet att placera lokaler som tjänar välfärdstjänster, kulturverksamhet, rekreation och turism samt kollektivt boende. Högst 40 % av byggrätten får användas för boende. Det ändrade användningsändamålet stödjer uppnåendet av målen för nationalstadsparken eftersom den stängda byggnaden kan ersättas eller renoveras och tas i nytt bruk. Den ligger i en knutpunkt mellan Västra åstranden och bostadsområdet i Uddas som utvidgas. För tillfället känns det att platsen ligger långt från centrum, men eftersom Västra åstranden blir bebyggt i snabb takt kommer byggnaden snabbt att ligga nära centrum. Då blir den en lämplig plats för spännande servicebyggande.

Bild från underfarten under Alexandersgatans bro mot söder våren 2015.



Konsekvenser för stadsbilden och skyddet av kulturlandskapet

Planändringen har relativt små konsekvenser för den nuvarande stadsbilden eftersom det i planområdet anvisas väldigt lite ny byggrätt i förhållande till områdets storlek och eftersom man har som avsikt att bevara skogarna vid backen. Hur evenemangstorget, hamnen och grönområdena byggs samt hur skogarna och strandängarna sköts har en större inverkan än detaljplanen. Jämfört med detaljplanesammanställningen har planändringen betydande konsekvenser med tanke på stadsbilden eftersom planändringen innebär att det stora varvskvarteret i strandzonen, konserthuset och kvarteren för servicebyggnader stryks från planen.

I fråga om området för Kokon skidcentrum ändrar planen inte mycket den nuvarande situationen eller planen. Ytterligare byggande anvisas i anslutning till det nuvarande skidcentrumet. På toppen av backen placeras en liten servicebyggnad. Med en planbestämmelse fastställs att servicetrafiken till servicebyggnaden ska köra via den öppna skidbacken. Det är inte möjligt att anvisa en körförbindelse för kundernas fordon utan kunderna ska skida, gå eller cykla från friluftslederna eller från stigen, trapporna och skidliftarna vid skidbacken. Byggnaden kommer att finnas på ett mycket synligt ställe, vilket förutsätter exceptionellt mycket av arkitekturen. Å andra sidan kan den stärka Borgåbornas identitet eftersom man där kan få en överblick över "hela staden". Det finns utsikt mot söder till Stadsfjärden och Sköldviks industriområde och mot norr till stadens centrum i ådalen. Genom planbestämmelserna begränsas användningen av backarna så att det finns kvar öppna backar och skogar i landskapsbilden. Markkonstruktioner för slalom och sommargrenar samt platser och läktarkonstruktioner för sommar-teater och evenemang ska anpassas till terrängen på ett naturligt sätt. De är små i förhållande till skalan i dalen och backarna. Ett parkeringsområde med 9260 m² för ca 360 bilar anvisas på skidcentrumets område. Parkeringsområdet anvisas huvudsakligen på den nuvarande platsen på marknivå. När den byggs och används förorsakar den betydlig störning i det öppna landskapet.

Konsekvenser för byggnadsskyddet

Vid gaveln av båthuset som ligger längre norrut finns ett skyddstak som stör gestaltningen av landskapet vid ån och byggandet av strandleden, men å andra sidan förstärker det gården och stämningen vid Wilenius båtvarv och bildar ett skyddat mikroklimat. I planen anvisas en byggnadsyta för skyddstak, vilket innebär att skyddstaket kan bevaras och användas som skyddstak. Det är möjligt att göra en öppning i skyddstaket för gångvägen så att man inte behöver anlägga strandleden delvis på vatten. Det har redan tidigare funnits en dörr i skyddstakets bakre vägg och därför är det inte något nytt att göra en öppning i väggen.

Konsekvenser för naturen och för IBAN- och Natura 2000-området

Planeändringen har små konsekvenser för naturen. Större konsekvenser har muddringen av ån, avlägsnandet av de förorenade marksubstanserna i strandområdet och när muddermassorna används som grund för ängarna vid saneringen av strandområdet. Beslut om dessa har fattats före planarbetet.

Konsekvenser för trafiken och vattentrafiken

Planeändringen har väldigt små konsekvenser för trafiken eftersom ny verksamhet placeras i området endast i liten utsträckning. Trafikmängden via nuvarande Kokonvägen till Uddasvägen är liten, 300-400 fordon per dygn, och det verkar sannolikt att också den ökning som är att vänta efter kompletteringsbyggande i Uddas kommer att vara ganska liten. Planen främjar de nuvarande funktionerna vars trafikmängder varierar

enligt säsongen. Det förekommer tillfälliga trafikstockningar på vägen som leder till skidcentret och vid korsningen av Konstfabrikgatan på några veckoslut då det ordnas evenemang. Under enskilda evenemang kan trafiken som kör på Kokonvägen vara enkelriktad och då är det möjligt att parkera över 100 bilar vid vägen. Vid skidcentrum grunden av Kokonvägen utgörs av lera till mera än 25 meters djup. Därför tillåter man mindre sättningar på vägen och placerar rörledningarna utanför det område som är utsatt för sättningar. Då sättningar accepteras, kan förstärkningen av konstruktionen under gatan utföras med material och metoder som prismässigt är klart förmånligare än en stabilisering med pålplattor och pelare.

Vattentrafiken är en väsentlig identitetsfaktor i Borgå centrum även om antalet besökare i gästhamnen i centrum är ganska litet, cirka 4 000 gäster per år. Muddringen av småbåtsfarleden ökar segelbåtarnas möjligheter att anlöpa Borgå. Antalet båtturister kommer dock inte att öka mycket eftersom sträckan från havet till centrum är lång och långsam. I inget av alternativen ändras antalet s.k. hembåtsplatser och antalet motsvarar det nuvarande behovet.

Byggplatser har anvisats för att ordna hamntjänster. I samarbete med de nuvarande aktörerna i området har man utrett möjligheter att ordna tjänster och några alternativ ingår i utkastet. Det finns samarbetspartner och olika koncept för att ordna hamntjänster. Dessa ansluter sig till båtlivet, marknadsföring av skärgården och kommersiella funktioner. Det finns emellertid ingen finansiering för nybyggandet. Grundförhållandena på den mjuka marken och beredskapen för översvämningar ökar väsentligt kostnaderna för allt byggande.

Konsekvenser för kommunaltekniska nät

Planändringen har väldigt små konsekvenser för kommunaltekniska nät eftersom byggandet enligt planen inte kräver utbyggnad av näten. Genom området leder huvudavloppsledningar som leder från olika delar av staden till Hermansö reningsverk. För att säkerställa deras läge anvisas en byggrätt för en pumpstation för avloppsvatten samt ett område för samhällsteknisk försörjning (et) och servitut för avloppsledningar anvisas på grönområden. Servicebyggnaderna på rekreationsområdena ska anslutas till de anslutningspunkter som Borgå vatten anvisar med fastighetsspecifika arrangemang.

Konsekvenser för stadsstrukturen

Planändringen har väldigt små konsekvenser för samhällsstrukturen. Området ligger i ett område för centrumfunktioner enligt generalplanen och i ett grönområde i centrum. Utvidgningen av parkeringsområdet i planändringen omöjliggör byggandet av det sydligaste kvartersområdet på Västra åstranden. Kvar blir endast en smal remsa där lerjorden är över 25 meter djup. Genom planändringen får grönområdena vid stranden en starkare ställning. Tillbyggnad av servicebyggnader anknyter till Wilenius nuvarande båtvarv och Kokon skidcentrum. Evenemangstorget vid stranden anknyter till parkerna vid stranden och Konstfabrikens kvarter.

7 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING

7.1 Teknisk försörjning

Borgå vattens vatten- och avloppsledningar finns vid den nya delen av Kokonvägen och vid Konstfabrikgatan. I närheten av dem kan de nya servicebyggnaderna vid stranden och varvskvarteret anslutas till vattenledningen och till avloppsnätet med en pumpstation som placeras på fastigheten. Avlopp har byggts vid Uddasvägen söder om planeringsområdet under åren 2017–2018. De nya servicebyggnaderna i södra delen av stranden samt de flytande basturna ska med en pumpstation på fastigheten anslutas till avloppet vid Uddasvägen. Det är möjligt att ansluta sig till vattenledningen vid det gamla reningsverket vid Kokonvägen.

Borgå vattens gamla reningsverksbyggnad kan få ett nytt användningsändamål när de nya pumpstationerna i Kokon och vid Pellingevägen har byggts. Om allt går som det ska så kan man avstå från den gamla reningsverksbyggnaden år 2019.

Servicebyggnaden vid Kokon skidcentrum får hushållsvatten från en vattenledning som leder vid Kokonvägen från samma riktning som det gamla reningsverket. Det är inte möjligt att skidcentret ansluter sig till Borgå vattens avloppsnät med ett självfallsavlopp som placeras i riktning med centrum förrän förlängningen av Konstfabriksgratan och kvarteren vid denna gata blir färdiga. Kokon skidcentrum ska hantera avloppsvatten antingen genom att bygga ett tryckavlopp eller på samma sätt som i dag, dvs. att samla avloppsvatten i en sluten tank och föra dem med tankbilar till Hermansö reningsverk. I fortsättningen är det inte längre tillåtet att leda gråvatten direkt till ån. Skidcentrumets privata tryckavlopp kan placeras i ett gatu- eller rekreationsområde på en plats som kommuntekniken och vattenverket godkänner. Vatten som behövs för snötillverkning kan fortfarande pumpas från ån. Vid det befintliga röret finns ett servitut i rekreativområdet.

Dagvattenledningar ändras inte.

Borgå Energis elnät finns i hela planområdet.

7.2. Viheralueiden ja vierasvenesataman rakentaminen

Framför Konstfabriken bildas ett torg för kultur- och fritidsevenemang genom planbeteckningen "park". Parken heter Konstfabrikens strandpark. Det är ändamålsenligt att parken anläggs med gräsmatta som tål slitage och att den huvudsakligen bibehålls som ett öppet område. Det är speciellt viktigt att bevara en öppen vy från Alexandersgatan mot ådalen och åmynningen. Trädrader anvisas vid Konstfabrikens strandgata. Avsikten är att de bildar en grön bakgrund för Konstfabrikens strandpark. Det stora parkområdet behöver inte höjas på grund av översvämningar utan dess låglänta del kan tidvis bli översvämmad. Marknivån kan höjas vid lek- och verksamhetsplatser. Det öppna området ska i huvudsak vara vegetationsklätt och bestå till exempel av förstärkt gräsmatta och ängar med blommor eller torrängar. På de förstärkta gräsmattorna och ängarna i evenemangsområdet tillåts tillfällig parkering och uppsättning av tillfälliga konstruktioner och tält för kortvariga evenemang. Bestående konstruktioner och konstruktioner som används under hela sommarsäsongen samt skyddstak med anknytning till uteservering ska placeras på byggnadsytorna.

I Konstfabrikens strandpark anvisas tre byggnadsytor för servicebyggnader: en byggnadsyta för en stor servicebyggnad, en byggnadsyta för en liten sommarkiosk och en byggnadsyta för små båthus för kanoter och båtar vid stranden. I detaljplanen anvisas en liten öppen plats vid hamnen och en servicebyggnad i två våningar med en byggrätt på 400 m²-vy som är avsedda för gästhamnen. På områden med sommaruteservering (te) är det under sommarsäsongen tillåtet att placera ett uteserveringsområde avgränsat med ett lågt räcke. Täckta uteserveringsområden ska placeras på byggnadsytan. De nya byggnaderna med avlopp ska anslutas till Borgå vattens avloppsnät med ett tryckavlopp som placeras på fastigheten. Anslutningspunkten ligger antingen vid Guldlistgatan eller Uddasvägen. Anslutningspunkten i början av Uddasvägen blev färdig i år 2017.

Man har inte fattat beslut om hur servicebyggnaderna uppförs. Det är sannolikt att staden söker det bästa konceptet med hjälp av tävlingar. Hela parkområdet bör snyggas upp till en parkliknande helhet också till de delar där det är möjligt att bygga en servicebyggnad. Kulturväsendet, stadsplaneringen och kommunaltekniken anser det vara nödvändigt att ordna en planeringstävling om landskapsarkitekturen i Konstfabrikens strandpark eller i kombination med en arkitekturtävling om planeringen av konstmuseibyggnaden.

Vid Konstfabrikens strand anvisas ett bryggområde som är ca 20 meter brett och 140 meter långt. I vattenområdet vid Wilenius båtvarv anvisas bryggor och söder om det anvisas ett område för bryggor som är 20–30 meter brett och 320 meter långt. Planlösningen möjliggör både de nuvarande utskjutande bryggorna samt en lång pontonbrygga i riktning med stranden som inte behöver flyttas bort inför vintern. Fri passage till pontonbryggan är möjlig och pontonbryggan kan anslutas till gångvägen vid stranden. Strandlinjen behöver inte muddras eller byggas utan strandområdet kan utvecklas som strandäng i naturtillstånd. Det är också möjligt att stötta strandområdet med träpålar på samma sätt som förut eller på andra teknisk-ekonomiskt lämpliga sätt. Bryggorna kan reserveras för småbåtshamnen och gästhamnen vid behov. Vid en 320 meter lång brygga med bommar finns plats för ca 80 båtar. Största delen av stranden har muddrats så att den lämpar sig för segelbåtar.

Gångvägen som ligger nära strandlinjen är en viktig del av strandleden längs ån. Gångvägen anvisas med riktgivande placering nära strandlinjen. Dess nivå kan till vissa delar höjas till samma nivå som underfarterna för gång- och cykeltrafik under Alexandersgatans bro. Det är bra att strandlinjens utseende varierar vid olika verksamheter. Den låga stranden vid Wilenius båtvarv möjliggör många slags rekreativitet vid ån och kontakt med vatten. Där kan strandleden vara en bryggliknande konstruktion som går bakom de nya små båthusen. Vid Wilenius båtvarv ska bryggorna i vattenområdet och den allmänna gångvägen vid stranden i huvudsak ha träyta. Med byggnadsägarens samtycke är det möjligt att göra en öppning i skyddstaket vid Wilenius båtvarv för strandleden. Annars måste man höja strandleden och kanske anlägga den delvis på vatten. Staden är ansvarig av byggandet och skötsel av gångvägen. Båtvarven har rätt att stänga av allmänna gångvägen tillfälligt när båten dras upp längs skenor ur vattnet till båthuset. I rekreativt område i naturtillstånd finns det redan en färdig del av strandleden som har byggts på en gammal vallväg. Höjdläget för strandleden är ca +50 cm och därför blir den översvämmad några gånger om året.

En byggnadsyta för små båthus anvisas på den låga stranden bredvid Wilenius båtvarv för förvaring av kanoter och kyrkbåtar. På det här stället finns en låg strand som inte har muddrats, och strandområdet får förbli låglänt och svagt sluttande. Byggrätten för båthusen är sammanlagt 100 m²-vy. Byggsättet styrs av en planbestämmelse enligt vilken båthusen får vara högst 12 meter långa, deras stomdjup får vara högst fyra meter och byggnadens yttertak får ligga högst fyra meter över havet. På strandslutningen kan man bygga sjösättningsramp och andra låga konstruktioner som underlättar transport av roddbåtar och kanoter. Stranden för kanoter och kyrkbåtar får inte inhägnas, och det ska vara möjligt att gå längs stranden utan hinder.

Parkområden där servicebyggnader uppförs bör bibehålla detaljplanens mål, att överallt bevara fri passage vid stranden. Servicebyggnadernas avfallsrum bör vara placerade i låsta rum inne i byggnaderna, och hyresgästen ska se till att den närmaste omgivningen hålls snygg och hålla sina byggnader och konstruktioner i gott skick. Dessa saker ska dokumenteras i arrende- och hyresavtal.

Den nya delen av Kokovägen mellan kommande kvartersområdena bör höjas till samma nivå som det närbelägna gatuområdet eller till en nivå på två meter, om detta är möjligt av teknisk-ekonomiska skäl. Vid stranden i grönområdet finns det gamla körförbindelser och små parkeringsområden som inte är avsedda att bli servicerutter eller parkeringsområden. Dessa kan fortfarande användas för tillfällig servicekörning eller kortvarig parkering. Man kan hindra långvarig parkering med tidsbegränsning. Detta ökar säkerheten i området med översvämningsrisk eftersom ägarna hinner hämta sin bil vid översvämnningar.

Det enorma parkeringsområdet vid Kokon skidcentrum ska förverkligas på ett högklassigt sätt, eftersom det ligger intill de kvarter som byggs på Västra åstranden. Parkeringsområdet ska struktureras på ett tydligt sätt, så att det används effektivt. På parkeringsområdet ska planteras ett tillräckligt antal träd, så att det passar in i kanten av bostadsområdet. Ytan får inte ge upphov till damm. Vid behov måste ytan anläggas som förstärkt gräsmatta.

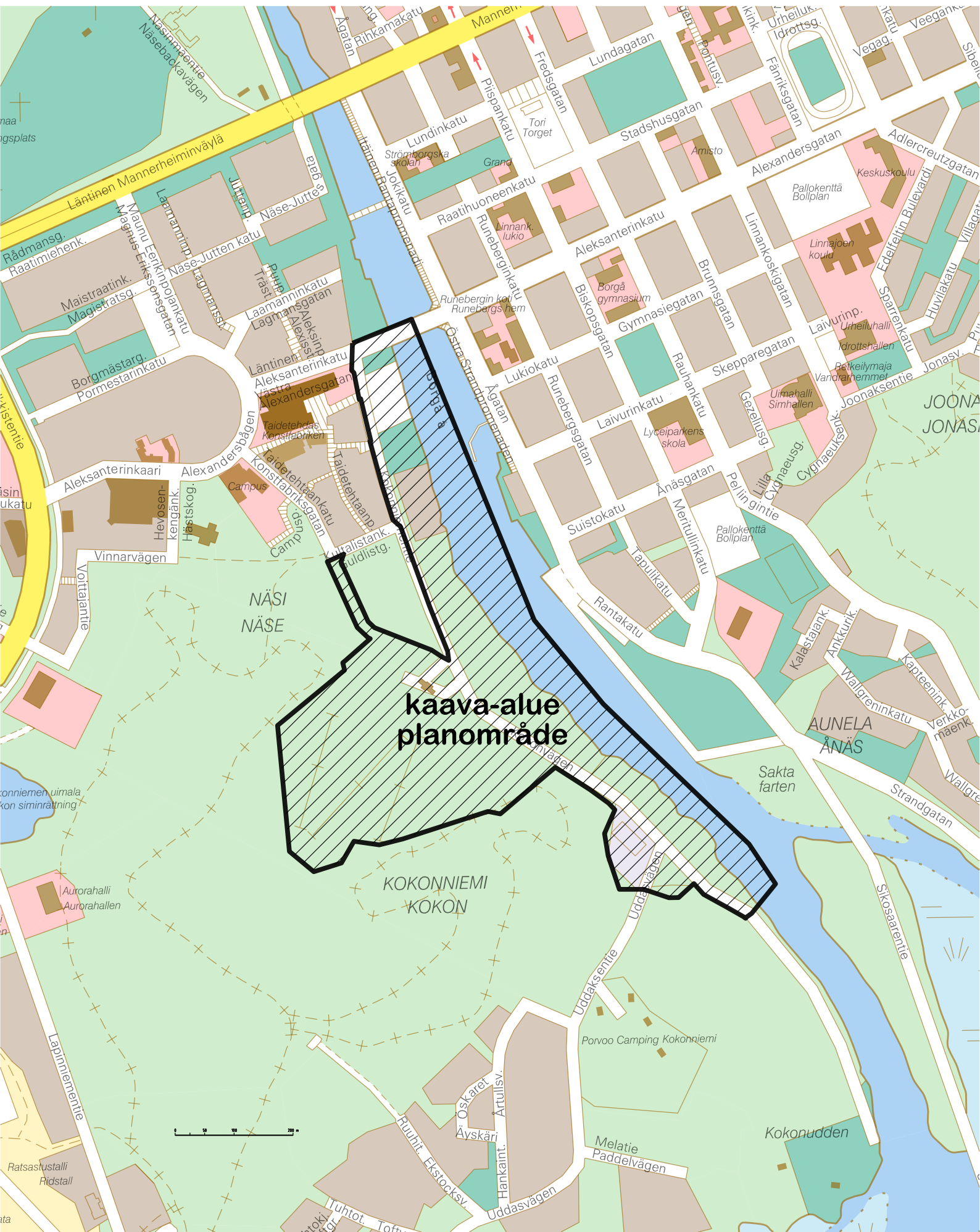
Borgå 6.11.2015, 14.10.2017, 7.3.2018, 3.4.2018, 29.5.2018, 1.10.2018

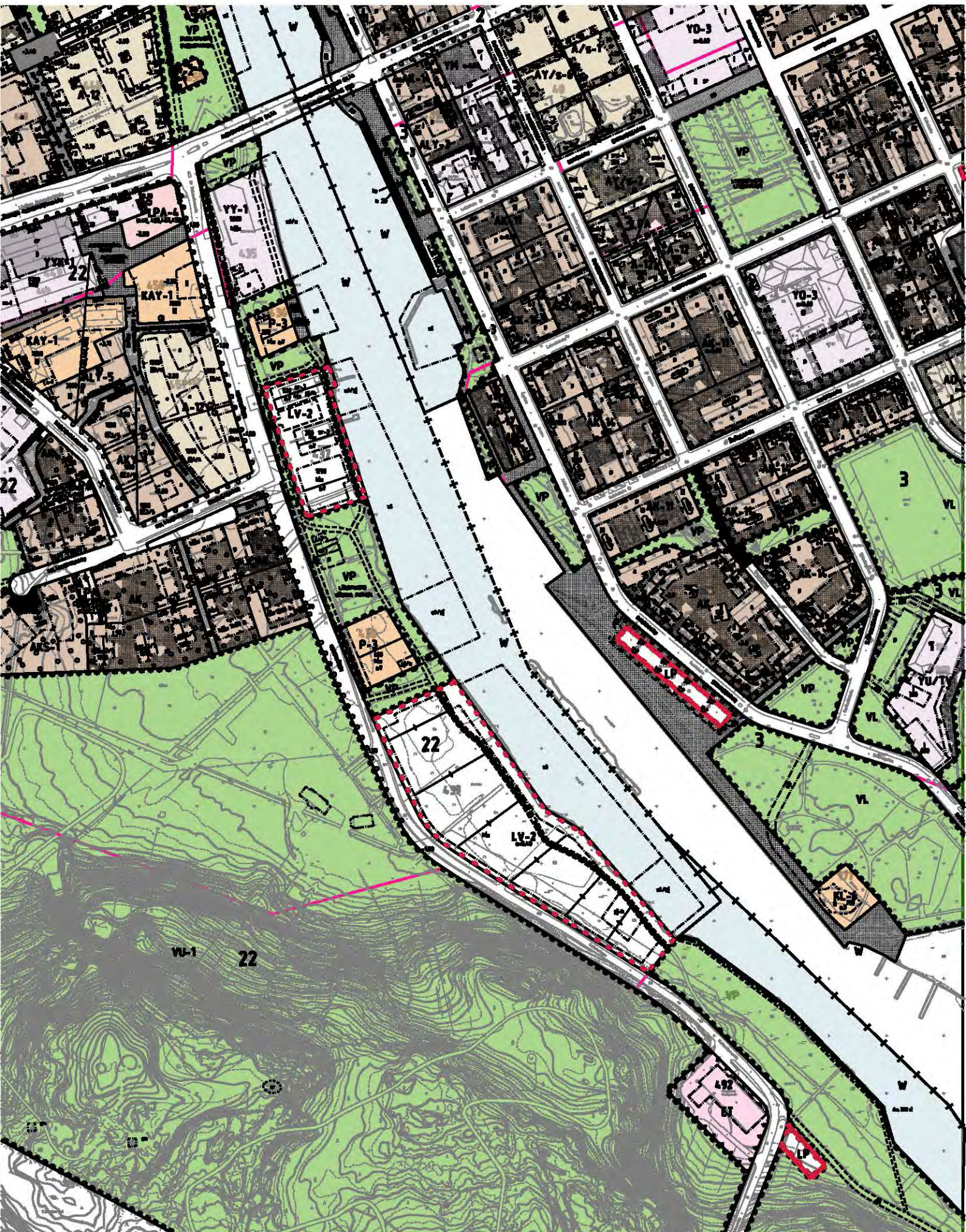
Maija-Riitta Kontio
t.f stadsplaneringschef

Anne Rihtniemi-Rauh
planläggare

Ak 498 Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta
Dp 498 Östra åstranden, stranden för kultur och fritid

Liite 1
bilaga





VÄSTRA ÅSTRANDEN, STRANDEN FÖR KULTUR OCH FRITID

Borgå

Detaljplaneändring för stadsdelen 22

Program för deltagande och bedömning i enlighet med 63 § i markanvändnings- och bygglagen, detaljplan nr 498

30.1.2015

1. Planeringsområdets läge

En ändring av detaljplanen (nedan detaljplan) utarbetas för västra åstranden i Borgå centrum. Planeringsområdet är cirka 1,3 km långt och cirka 20 ha stort. Det sträcker sig från gångbron till den gamla folkparken i Kokon. Norra delen av planområdet består av en smal strandremsa och planområdet gränsar till bostadskvarteren norr om Alexandersgatan och till Kokonvägen vid Konstfabriken. Planområdets södra del är bred och den omfattar slalombacken i Kokon, dess servicebyggnader, ängs- och parkeringsområden och det förra avloppsreningsverket. I öst gränsar planområdet till åns mittlinje.

Ändringen av detaljplanen gäller parkområdena, Wilenius varvs område i kvarteret 437 och de obebyggda kvarteren för kulturverksamhet, servicebyggnader och varvsverksamhet nr 435, 436, 438 och 439. (Detaljplanen gäller en del av friluftsområdena i Kokon i stadsdelen 22.)

I utkastskedet granskas planeringsområdet som en större helhet. Planområdet kan eventuellt delas upp i skilda detaljplaner under planarbetet.



BILD: Planeringsområdets läge

2. Bakgrunden till projektet

Detaljplanen för södra delen av västra åstranden är föråldrad. I den föråldrade detaljplanen anvisas på stranden ett kvarter för ett kulturhus och ett nytt, stort småbåtsvarv. Därefter har kulturlokaler byggts i Konstfabriken och det har blivit lediga områden och lokaler för småbåtsvarvsverksamhet bl.a. i Tolkis. Gästhamnen bör dock flyttas från östra åstranden till västra åstranden så att man kan bygga lokaler för dess hamntjänster. Wilenius gamla småbåtsvarv och Kokon skidcentrum behöver byggas

ut. De har också behov av kompletterande byggande och av att göra funktionerna mångsidigare. Af-färsverket Borgå vatten behöver inte längre det gamla avloppsreningsverket i Kokon. I närheten av avloppsreningsverket bör man söka en plats för en ny pumpstation på cirka 100 m²-vy.

Flera nya invånare och tjänster har flyttat till västra åstranden. Man vill effektivera användningen av stranden i fråga om rekreation och fritidsaktiviteter. Strandzonen är i dåligt skick efter att förorenade marksubstanser har avlägsnats och miljön kan inte återställas utan en detaljplan.

3. Målet för planeringen

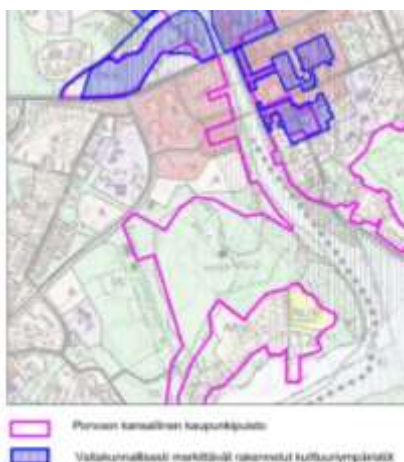
Målet är att ändra detaljplanen så att det är möjligt att bygga strandkonstruktioner som ökar rekreat-ionsanvändningen av ån samt att placera mångsidiga fritidstjänster, hamn-, varvs- och rekreations- verksamheter och byggnader i anslutning till dem på västra åstranden. Målet är också att anpassa de nya byggnaderna och konstruktionerna till stil och skala till den värdefulla kulturmiljön i stadscentru- met. De placeras på en mycket synlig strandzon och ansluts till de skyddade byggnaderna vid Wile- nius varv, Konstfabrikens område och de centrala strandparkerna.

Vid planarbetet utreds behovet och det rätta antalet av servicelokaler. Det är eventuellt möjligt att samordna verksamheten vid stranden, gästhamnen och slalomcentret sommar- och vintertid, dess lokaler samt gånggrutter, kommunalteknik och områden. En mångsidig användning av tillfälliga parke- ringsområden utreds.

Jordmånen är mjuk lermark, och på grund av svåra grundläggningsförhållanden måste de bästa stäl- lena för byggandet utredas. Grundläggningskostnaderna vid stranden är mycket höga, och området med risk för översvämningar är stort på den låga stranden. Därför utreds också alternativa strandkon- struktioner redan vid planläggningsarbetet. Också nya ekologiska förstärkningssätt för lermark utreds, så att några rekreationsområden tillfälligt kan användas för parkering eller evenemang. Riktningen, dimensioneringen och kapaciteten av uppsamlingsdiket från Näse ses över, så att dagvattenöver- svämningar kan hindras i västra åstrandens låglänta delar.

4. Utgångsuppgifter

Riksomfattande mål för områdesanvändning



Ån och stranden framför Konstfabriken hör till nationalstadsparken i Borgå. Stranden är väsentlig både med tanke på kulturhistoriska värden och på soci- ala grunder. Stranden och hamnen är en del av stadsbornas mest populära of- fentliga vardagsrum. Det finns en viktig gångväg vid strandlinjen i strandzonen. Gångvägen sträcker sig från den gamla bron till spetsen av Kokonudden, till den historiska folkparken. Längs gångvägen finns parker men också kultur- verksamhet, servicebyggnader, ett småbåtsvarv och en båthamn. De gamla byggnaderna vid Wilenius varv är kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt bety- dande.

BILD: Utdrag ur generalplanen och avgränsningar av områden med riksomfat- tande mål.

Planområdet hör inte till en kulturhistorisk miljö av riksintresse (RKY 2011). Det hör inte heller till den nationellt värdefulla landskapshelheten i Borgå ådal som avgränsades år 1995. På sätt och vis är området en del av nationallandskapet i Borgå ådal som sträcker sig till åmynningen och som inte avgränsats på kartor.

Generalplan

För området gäller delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå som vann laga kraft år 2006. Strandremsan har anvisats som närreklamationsområde. Byggnadskvarteren hör till centrumområdet och är avsedda för bostäder. Gång- och cykelvägen längs med stranden anvisas ställvis i området för byggnadskvarteren och ställvis i grönområdet och vid Kokonvägen. Ån anvisas med en beteckning för fartygsled fram till Alexandersgatans bro. Västra åstranden och Kokon har miljövärden som bör bevaras. Då området planeras ska man säkerställa att de kulturhistoriska, landskapsmässiga och stadsstrukturella värdena samt områdets egenart bevaras.

Detaljplaner

Det finns en detaljplan för nästan hela området. Endast den del av friluftsskogen i Kokon som fanns inom den dåvarande landskommunen har ingen detaljplan. Detaljplanesammanställningen följer som bilaga.

År 1998 anvisades den del av friluftsområdet i Kokon som fanns inom den dåvarande staden som område för idrotts- och rekreatiansanläggningar (VU). För området anvisades genom en planbestämelse 1 000 m²-vy byggrätt för idrotts- och rekreatiansanläggningar men byggnadsytan har inte anvisats på plankartan. Också underjordiska byggnader och konstruktioner som betjänar idrottsfunktioner tillåts. Detaljplanen som utarbetades år 1998 gäller den del av den historiska folkparken i Kokon som hörde till den dåvarande staden. I planen anvisas området som park (VP) och området har inga skyddsbestämmelser. Den gamla paviljongen i folkparken ska skyddas och på den branta skogiga sluttningen har anvisats en byggnadsyta på 350 m²-vy för en byggnad för nöjes- och underhållningsändamål. Tomten för det förra avloppsreningsverket anvisas som område för byggnader för samhällsteknisk försörjning (ET). Bredvid tomten har anvisats ett litet område för allmän parkering (LP) som inte har byggts.

Den sydligaste detaljplanen för flervåningshus på västra åstranden utarbetades år 1996 och den är föråldrad eftersom Kokonvägen har flyttats och gatans sträckning går på byggnadsytorna enligt planen. Kokonvägens sträckning fastställdes i detaljplanen år 2006. Planen för Konstfabrikens kvarter fastställdes år 2009. I planen anvisas flervåningshus samt en byggnad med bostäder och service-, kontors-, affärs-, hotell- och restauranglokaler vid Kokonvägen.

Det finns två gällande planer för åstranden som utarbetades år 2006. I området mellan gångbron och Alexandersgatans bro anvisas park (VP) och två små servicebyggnader med en byggrätt på 140 m²-vy och 220 m²-vy. I området söder om Alexandersgatans bro anvisas smala parkremsor och invid dem anvisas kvarter för ett kulturhus och två servicebyggnader och två varvskvarter. Byggnaderna vid Wilenius gamla varv ska bevaras. På varvsområdet har också anvisats en byggnadsyta för nybyggnad på 1 250 m²-vy. Det nya södra småbåtsvarvet och hamnkvarteret är cirka 2,3 hektar stort och exploateringsstalet är 0,4, dvs. cirka 9 200 m²-vy. Byggrätten för servicebyggnaderna är 200 m²-vy och 600 m²-vy. Byggrätten för kulturhuset är 5 000 m²-vy.

Markägarförhållanden

Borgå stad äger marken i hela planeringsområdet. I området för idrotts- och rekreatiansanläggningar äger staden servicebyggnaden, en del av skidliftarna och belysningen på slalombacken. Oy Kokon sport Ab äger byggnaden för skiduthyrning, lagerbyggnaden och en del av skidliftarna. Bolaget har hyrt området fram till den 14 september 2019. De gamla byggnaderna och bryggorna vid Wilenius båtvarv ägs av Oy N-group Ab som har hyrt varvsområdet och dess stränder för ett traditionellt träbåtsvarv. Hyresavtalet gäller tills stadsfullmäktige i Borgå godkänner detaljplanen. Byggnaden för det förra avloppsreningsverket ägs av Borgå vatten.

Historisk användning av miljön

Västra delen av Borgå ådal hörde i flera århundraden till Näse gård som var en kungsgård på 1500-talet. Marken med lerbotten användes för odling och de mest låglänta stränderna med översvämningensrisk användes som ängar. I Näse inleddes den industriella verksamheten på 1600-talet då man fastställde att verksamhet med risk för brand ska placeras utanför staden. På stranden fanns ankarplatser för båtar, vilket förargade stadens rådmän eftersom de förlorade hamnavgifter. Magistraten beslutade i mitten av 1700-talet att de större båtarna måste bli på redan framför Hammars. I början av 1900-talet fick staden statsunderstöd för utvecklingen av farleden i Borgå å och hamnen i centrum. Ån användes för timmerflottnings från år 1890 till år 1955. En marinarkeologisk utredning av ån utarbetades år 2007 och då upptäcktes inga fornlämningar under vatten. År 1994 gjordes en allmän arkeologisk inventering av Borgå stad och landskommun och enligt inventeringen finns det inga fornlämningar i västra åstrandens låglänta områden. Fornminnena på Kokonbackens topp har kartlagts och delvis täckts i samband med höjningen av slalombacken.



I slutet av 1800-talet utvidgades maskinverkstads- och trävaruindustrin på västra åstranden. Virke lagrades på stora fält av brädstapel och på stranden byggdes lagerbyggnader och bryggor. Dessa syns på ett fotografi som Natalia Linsén har tagit år 1898. På 1910-talet parcellerades lagertomter vid stranden där Ludvig Wilénius berömda träbåtsvarv har funnits från 1910-talet. Man började bygga fabriksbyggnad som nuförtiden är känd som Konstfabriken på 1910-talet. I området byggdes ett industrispår på 1920-talet och Mannerheimgatans bro byggdes år 1955. Industriområdena var mest omfattande på 1960-talet.



Bilder: På kartan från år 1873 har Näse gårds åkrar och ängarna på åstranden anvisats som öppna områden. På ett fotografi som Natalia Linsén har tagit år 1898 syns ett stort fält av brädstapel och flera lagerbyggnader, lider och bryggor finns vid stranden.

I dalen påbörjades en reform av markanvändningen på 1960-talet då den effektiva bostadsproduktionen inleddes. Det första höghuset blev färdigt i Borgåporten år 1967. Den industriella verksamheten i området hade upphört vid ingången av 2000-talet och största delen av industri- och lagerbyggnaderna hade rivits. Byggandet av den moderna trästaden inleddes år 2001.

Skogarna i Näse har sannolikt använts för rekreation så länge som staden har funnits. I spetsen av Kokonudden byggdes en folkpark på 1890-talet. För skidåkning byggdes den första slalombacken och hoppbacken på 1930-talet. På backen har man brutit sten för byggmaterial i synnerhet på 1800-talet och backen har använts för försvar. I terrängen finns kvar ett gammalt vägnät, kärrvägar för jordbruk, en gammal väg till kanonen och gamla parkstigar. Största delen av friluftslederna byggdes på 1980-talet.

Byggd miljö

I planeringsområdet finns nuförtiden bara sju byggnader. Det finns kvar bara tre sådana byggnader som återspeglar det industriella skedet på västra åstranden. Vid Wilenius båtvarv används två byggnader från 1910–1930-talet enligt det ursprungliga användningsändamålet men Konstfabriken har byggts om till kulturens allaktivitetshus. Slalomcentrets tre byggnader är från 1980-talet. Den lilla röda stugan med en pumpstation för avloppsvatten byggdes vid Kokonvägen år 2011. I bakgrunden dominerar landskapet av skogarna och slalombackarna i Kokon. De centrumliknande kvarteren på västra åstranden byggs så småningom framför detta landskap. En utredning om utvecklingen av miljön och byggnadsbeståndet på västra åstranden utarbetades år 2006 och utredningen uppdaterades år 2015.

Naturmiljö



Skogarna i Kokon består huvudsakligen av frisk moskog som domineras av tallar. På backens högsta ställen finns kalt berg. De bergiga sluttningarna är ställvis branta av naturliga skäl och ställvis är de branta på grund av brytning av byggnadsstenar. På de nedre sluttningarna finns lundliknande moar där det huvudsakligen växer gammal grandunge. Bredvid den gamla hoppbacken på den nedre delen av sluttningen där det finns en källa har man planterat en liten ädelträdslund. Man har också planterat en lärkträdsdunge högre upp i sluttningen troligen i mitten av 1900-talet. På de låglänta strandzonerna finns unga björkar och videsnår som inte har planterats. Skogsområdet är stort och omfattar mångsidiga biotoper. Häckfågelbeståndet omfattar två sällsynta fågelarter, gråhäger och lundsångare, i övrigt är fågelbeståndet typiskt för barrträdsdominerade skogar. I våtmarker vid stranden häckar bl.a. näktergal och rosenfink. Skogarna och ängarna i Kokon är viktiga rekreationsområden både på somrarna och på vintrarna. En naturinventering gjordes år 2011.

Strandzonen mellan de bebyggda kvarteren och ån är i dåligt skick med tanke på landskapet. Jordmånen i området blev förorenad till följd av den verksamhet som bedrevs av impregneringsinrättningen och båtvarvet i området. De områden som blivit förorenade på grund av industrin har sanerats som en del av olika projekt från ingången av 2000-talet. Efter saneringen är en stor del av strandzonen obebyggd, lerig och gropig. Naturliga försumpade marker och skogsdungar håller på att utvecklas i svackorna. En del av strandzonen stabiliserades i samband med saneringen av jordmånen år 2010. Markens ytlager kan byggas och färdigställas först när beslut om markanvändningen har fattats.

Ängarna togs ur jordbruksproduktion på 1960-talet. En del av ängarna började bli skogbevuxen och en del användes som avstjälningsplats för överskottsjord och också som avstjälningsplats för olika typer av avfall. Till området har man fört laster med avfall och överskottsjord och därefter har marken inte jämnats eller snyggats upp utan högarna fick bli skogbevuxna. Kommuntekniken lät undersöka jordmånens tillstånd år 2013. Jordmånen kommer att saneras år 2015 i enlighet med NTM-centralens beslut. Trädbeståndet i strandzonen har tidvis gallrats och staden har byggt en gång- och cykelväg på den gamla terrasseringen. Trädbeståndet är ställvis i dåligt skick och träd har dött stående som en följd av översvämningar. Trädbeståndet måste avlägsnas före saneringen så att de förorenade marksubstanserna och avfallsupplagen kan grävas ut. Muddermassorna från ån kan sannolikt användas för att jämna ut och höja markytan, om ån muddras i den närmaste framtiden.

Borgå å en viktig ekologisk korridor. Den förenar delarna av Natura 2000-området Borgå åmyning–Stensböle samt vattenområdena i Marens vik och Stadsfjärden–Stensbölefjärden. Bottensedimentet i ån undersöktes år 2012 då Trafikverket planerade att farleden som leder till passagerarhamnen i Borgå muddras. I centrum visade sig det bottensediment som ska muddras vara delvis så rent att det kan användas för mindre fyllnadsarbeten på de låglänta stränderna. De muddermassor som på grund av halterna av skadliga ämnen inte kan användas i markbyggnad förs till ett jordupplag eller till en behandlingsanläggning.

För att kartlägga miljövärdena, miljötyperna och de viktiga vyerna utarbetades en landskapsutredning över området år 2012. En undersökning av markföroreningar gjordes år 2013.

Dagvatten och risk för översvämningar



Avrinningsområdet i Näse är mycket litet. Dagvatten från egnahemshus- och skolområdet i Näse rinner genom ett rör till ett område bredvid S-market där affärens dagvatten leds in i samma rör. Röret leder vattnet till ett gammalt uppsamlingsdike vid åkern som också tidigare har lett regnvattnet från Näse till Borgå å. På grund av byggandet har diket flyttats vid Tolkisvägen, i närheten av S-market och på den låglänta strandzonen. I samband med planarbetet utreds behovet av det område som dagvattnet leds in i samt områdets ändamålsenliga läge då dagvattnet från planområdet leds via ett öppet dike genom grönområdena till ån. I västra åstrandens låglänta delar vid ån finns ett stort område med risk för översvämningar. Översvämningar i ån påverkar vattenståndet i regnvattendiket i det mest låglänta området. En utredning om avrinningsområdet och området med översvämningrisk utarbetades år 2015. Planeringsområdet är inte ett grundvattenområde.

Bild: På kartan gränsas med ljusgrå det område som är under 2 meter över havet. Ån markeras med mörkgrå.

Kommunalteknik

En vattenledning leder till skidcentret och avloppsvatten från skidcentret leds till det gamla reningsverket vid Kokonvägen. Man kommer sannolikt att förnya vattenlednings- och avloppsnätet när byggandet av kvarteren på västra åstrandens framskrider. Området kan anslutas till fjärrvärme. Borgå el har ett distributionsnät och olika telefonbolag har telekablar i området. Nästan alla ledningar har placerats i de nuvarande gatuområdena och det är troligen lättast att ansluta sig till ledningarna vid Kokonvägen. Elkablar har placerats vid belysta motionsspår och skidlifter i grönområdet.

Nuvarande och kommande invånarantal på västra åstrandens

För tillfället bor lite under 2 000 invånare på västra åstrandens. I flervåningshusen i Borgåporten bor cirka 1 000 invånare och i den moderna trästaden cirka 500 invånare. I det centrala område som håller på att byggas placeras bostäder för cirka 800–950 invånare och i de södra kvarteren kan placeras bostäder för cirka 800–1000 invånare. Det finns redan mycket affärsbyggande på västra åstrandens och alla tjänster finns nära.

Sammandrag över resultat av webbenkät i inledningsskedet

För att kunna fastställa målen för detaljplanen för västra åstrandens strandområde behövs information om de önskemål som användare av området har. Enkäten kunde besvaras på hösten under perioden 1.9–15.10.2013. Man fick 416 svar på enkäten. Av de angivna 22 alternativen valde de som svarade i genomsnitt 9 alternativ de tyckte var bra. Detta visar att området besöks för flera olika orsaker och att

verksamhetsmöjligheterna ska vara mångsidiga. Mest populärt var att njuta av parkerna, att promenera och att besöka strandkaféet.

De lämpligaste ställena för servicebyggnader var enligt enkäten området norr om Wilenius varv samt områdena i närheten av Kokon skidcentrum, vilka ca 60 % av dem som svarade understödde. Över hälften ansåg också att lämpliga ställen för byggande är också strandområdet vid Kokonbacken som har hård botten och god byggbarhet samt området norr om Alexandersgatans bro. Man hade också möjlighet att skicka ett meddelande till planläggarna. Planläggarna fick 65 meddelanden. I en femtedel av meddelandena önskades att det inte finns flera restauranger eller uteserveringar vid stranden. En femtedel önskade också att det inte byggs nya byggnader på stranden. Resten av svaren var enskilda kommentarer.

Sammandrag över äldre rådets önskemål

Ån är viktigast och en förbindelse till ån. I strandområdet bör det finnas ett ställe där man kan vistas samt mångsidig rekreativ- och fritidsverksamhet. Vid stranden ska det finnas en trygg och tillgänglig rutt med en förbindelse till Konstfabriken och torget. Rutten bör leda genom centrum ända till Äppelbackens servicecenter. Denna trygga rutt kunde markeras så att även bilisterna lägger märke till den. Längs rutten bör det placeras bänkar med jämna mellanrum. Det lönar sig att genom en webbenkät samla in invånarnas åsikter på samma sätt som åsikter samlades om östra åstranden.

Parkering

På strandområdet söder om Alexandersgatans bro finns en grusplan som har uppstått till följd av avlägsnandet av förorenad mark. Grusplanen har tidvis använts för parkering. Grusplanens yta är under en meter över havet och den lämpar sig inte för parkering med tanke på stadsbilden eller på grund av risken för översvämningar. Vid Kokonvägen finns cirka 20 avgiftsbelagda parkeringsplatser. I Konstfabrikens kvarter finns avgiftsbelagd kundparkering. Vid Kokon skidcenter finns ett parkeringsområde med cirka 200 bilplatser som räcker till under ett normalt veckoslut. Under de mest populära veckosluten kan skidcentret ha ett behov av 500 bilplatser. På vintern då marken har frusit har man plogat ett extra parkeringsområde på ången som på somrarna används för bågskytte. I det låglänta strandområdet söder om Kokonvägen har man byggt två små parkeringsområden för båtförare. Parkeringsområdena är avsedda för cirka 30 bilar. Särskilda cykelplatser eller motorcykelplatser har inte anvisats i allmänna områden. Gästhamnen och rekreativ användningen av stranden ökar behovet av parkering på sommaren. Man har önskat att det placeras ett parkeringsområde där man kan parkera avgiftsfritt hela dagen och att detta parkeringsområde bör ligga på gångavstånd från Konstfabriken och Campus som besöks av flera studerande. Vid planarbetet undersöks samband av parkeringsområdena.

Gästhamnen

Den nuvarande gästhamnen på östra åstranden har 23 båtplatser. Dessutom finns det en 66 meters brygga för långsidesförtöjning. Gästhamnen besöks årligen av lite över 2 000 båtlag. Antalet dagsbesök är cirka 300 och antalet båtlag som övernattar i Borgå är cirka 1 700. Företagaren på Jokiranta Café har skött tjänster i anslutning till båtlivet och det finns tillfälliga servicelokaler i containrarna som ligger på stranden bredvid gästhamnen.

Förorenad mark

De halter av lösningsmedel från industrin som hade runnit ut i marken i ett område på cirka 350 m² i industriområdet i närheten av Konstfabriken överskrider de tillåtna halterna i bostads- och rekreativ områden enligt statsrådets förordning 214/2007. Den förorenade marken sanerades år 2007 och gräv-

djupet var då cirka tre meter. De förorenade jordmassorna transporterades bort. Det ställe där grävarbeten utfördes fylldes med stenmjöl. I kvartersområdet bredvid strandparken norr om Alexandersgatan lämnades cirka 200–550 m³ marksubstanser som innehåller lösningsmedel i ett område på cirka 150 m² i 3–4 meters djup. Grävarbeten kunde inte utföras där på grund av den stora vattenhalten i marken och risken för ras. Söder om Alexandersgatan finns ett litet område med osanerad mark under och bredvid pumpstationen för avloppsvatten och tryckavloppet. På basis av den preciserade riskbedömningen förs inga skadliga ämnen i jordmånen till rumsluften och därför orsakar de ingen hälso-risk. Halterna späds ut i utomhusluften så snabbt att de i praktiken inte har någon betydelse. De skadliga ämnena orsakar inte heller någon betydande ekologisk risk. Området har inte klassificerats som grundvattenområde. Väster om området ligger ett grundvattenområde av klass I (0161251A Borgå) på cirka 400 meters avstånd från området. I samband med saneringen av området upptäcktes att det finns hängande grundvatten på lera. Det hängande grundvattnet står sannolikt i kontakt med den närliggande ån och dess vattenstånd varierar efter vattenståndet i ån med en liten fördröjning. Det finns sannolikt grundvatten med tryck i silt-/sandlagret som ligger under lerlagret. På grund av det tjocka lerlagret står det hängande grundvattnet sannolikt inte i direkt kontakt med grundvattnet. I strandområdet installerades ett grundvattenrör, av vilket man har tagit prover år 2013. Halterna överskred inte de tillåtna halterna i grundvatten. I praktiken förs inga skadliga ämnen till grundvattnets yta och då kan dessa inte heller avdunsta från grundvattnet till porgasen i marken. Eftersom de skadliga ämnena inte förs till porgasen kan de inte heller föras till byggnadernas rumsluft.

Problem i området

Strandens bärighet är dålig, området med risk för översvämningar är stort och det är mycket dyrt att bygga i strandzonen. Under den industriella perioden har marken i strandzonen ställvis pålats och fyllts med ribbor och avfall från virke för att förbättra bärigheten. Fyllningsskiktets tjocklek varierar från en halv meter till ett par meter. Det finns inga exakta uppgifter om fyllningarna och därför kan man inte på ett pålitligt sätt beräkna bärighet men man kan anta att stranden utan stabilisering tål rekreationsanvändning om ytlagret inte rubbas. Områden med byggnader, tillfälliga tunga fordon eller annan betydande vikt kan anvisas i planen och marken ska förstärkas. Det finns två små områden med förorenad mark i planeringsområdet.

5. Utredningar

Följande utredningar har utarbetats för området (på finska):

1. Resultat av webbenkät i inledningsskedet, 2014
2. Naturinventering, 2011 (en del av naturinventeringen för nationalstadsparken)
3. Landskapsutredning: Porvoonjoki – kaupungin rannat, maisema, arvot, tulevaisuus? (Borgå å – stadens stränder, landskap, värden, framtid?), 2011
4. Selvitys rakennuskannasta ja Länsirannan kehityksestä (utredning av byggnadsbeståndet och utvecklingen av västra åstranden), 2008, uppdaterad version 2015
5. Marinarkeologisk inventering, 2007
6. Selvitys Länsirannan mahdollisista muinaisjäännöksistä (utredning av eventuella fornlämningar på västra åstranden)
7. Selvitys jokitulva-alueesta ja hulevesistä (utredning av området med översvämningar och dagvatten), 2015
8. Utredning av byggbarheten, 2006
9. Selvitys rantarakenteiden tyypeistä ja kustannuksista (utredning av strandkonstruktionernas typer och kostnader)

10. Selvitys pilaantuneista maista jokisedimenteissä (utredning av förorenade marksubstanser i åsedimentet) samt Pilaantuneiden maiden kunnostustöiden raportti ranta-alueelta ja Wileniusuksen telakalta (rapport om sanering av förorenad mark på strandområdet och vid Wilenius varv)

Följande diplomarbeten har utarbetats om områdets potential, eventuella områden för bostadsbyggande och byggande för fritidstjänster:

11. Emmi Jääskeläinen, teknologie kandidat, diplomarbete inom arkitektur 2014
12. Laura Lackman, teknologie kandidat, diplomarbete inom arkitektur 2014
13. Saara Pohjalainen, teknologie kandidat, diplomarbete inom arkitektur 2014

Man har utarbetat en masterplan för området.

På initiativ av Borgå företagare beställdes sommaren 2014 en masterplan för Kokon och västra åstranden som är en översiktsplan. I planen som utarbetades av Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy definierades vilka fritids- och företagsverksamheter kan placeras i områdets olika delar. Den centrala frågan vid arbetet var hur åstranden kan utvecklas till en högklassig helhet med tanke på verksamheten och stadsbilden och vilken helhet som är ekonomiskt möjlig att bygga. Avsikten är att vid västra åstranden placera en ny gästhamn och mångsidiga tjänster i anslutning till skärgården och båtlivet samt att erbjuda möjligheter att utveckla Wilenius båtvarv. Masterplanen blev färdig och planen presenterades på ett informationsmöte som hölls 23.2.2015.

6. De centrala konsekvenserna av planläggningen

De direkta och indirekta konsekvenserna av detaljplanen bedöms i samband med planeringen (9 § markanvändnings- och bygglagen, 1 § markanvändnings- och byggförordningen). I denna plan för fritidsområden bedöms bl.a. följande konsekvenser: konsekvenserna för genomförandet av nationalstadsparken, konsekvenserna för stadsbilden och kulturlandskapet, konsekvenserna för byggnadsskyddet, naturen och Natura 2000-området, konsekvenserna för trafiken och vattentrafiken, kommunaltekniska nätverk och stadsstrukturen. Konsekvensbedömningen görs i samband med planen och konsekvensbedömningen preciseras i förslagsskedet så att den motsvarar planen.

7. Intressenter

7.1 Invånare i Borgå

7.2 Markägare

Innehavare av arrendeområdena i området: Oy Kokon- Sport Ab och Oy N-Group Ab
Markägande grannar

7.3 Föreningar

- Borgå företagare rf
- Borgå Köpmannaförening rf
- Borgå levande centrum rf
- Föreningen Borgå ådal rf
- Idrottsföreningar som har verksamhet i Kokon
- Porvoon kesäteatteri (Borgå sommarteater)
- Konstföreningen i Borgå r.f.
- Porvoon taiteilijaseura (Borgå konstnärsgille)
- MS-Borgånejden rf
-

7.4 Övriga intressenter

- Elisa Abp
- Telia Sonera Finland Oyj
- Lovisa Telefon, LP
- Borgå Energi-bolagen
 - Borgå Energi Ab
 - Borgå Elnät Ab
 - Porvoon Alueverkko Oy

7.5 Myndigheter osv. som hörs under planläggningen:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-central)
 - o Miljö och naturresurser
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum
- Miljöministeriet
- Museiverket, arkeologi och marinarkeologi

7.6 Följande enheter inom Borgå stad:

- Stadsutveckling
 - o Markpolitik
 - o Kommunteknik
 - o Turism och marknadsföring
- Tillstånds- och tillsynsärenden
 - o Byggnadstillsyn
 - o Miljövård
- Hälsoskydd
- Lokalitetsledningen
- Affärsverket Borgå vatten
- Bildningssektorn
 - o Kulturtjänster, Konstprogram för västra åstranden
 - o Idrottstjänster
- Social- och hälsovårdssektorn
 - o Äldrerådet
 - o Ungdomsfullmäktige

7.7 Nämnder o.d.

- Stadsfullmäktige
- Stadsstyrelsen
- Stadsutvecklingsnämnden
- Hälsoskyddssektionen
- Bildningsnämnden

7.8 Alla de som anser sig vara intressenter

Målet är att få information för planeringen av invånare, besökare, aktiva användare av området och av dem som erbjuder tjänster. Information samlas in bl.a. med hjälp av webbenkäter och invånarmöten. I området finns många olika underjordiska tekniska anordningar. Ett möte hålls med ägarna av dessa anordningar.

8. Informering och ordnande av deltagande

Detaljplanen tagits upp till behandling:

- Stadsstyrelsen beslutade 5.7.2010 att detaljplanerna för västra strandområdet ska ses över.
- Staden meddelade om att planen tagits upp till behandling i samband med planläggningsöversikten 2011.

Växkelverkan i inledningsskedet

- Föreningen Borgå ådal ordnade 24.5.2012 en diskussionskväll på galeasen Marita där allmänheten hade möjlighet att höra Mikko Härös, som är direktör för resultatområdet kulturmiljöskydd vid Museiverket, och specialforskare Hannu Matikkas åsikter om kulturmiljöskydd och dess möjligheter för Borgå och särskilt för Borgå ådal. Planläggaren berättade om inledandet av planarbetet och fick information om användningen av området och målen för planen.
- På initiativ av skärgårdsgruppen vid Posintra ordnades en diskussionskväll med temat "Västra åstranden i Borgå – ett fönster mot skärgården" i Café Cabriolé 5.6.2012. I diskussionskvällen deltog företagare från skärgården och åstranden, föreningars medlemmar och personer som deltar i utvecklingen av skärgården. På diskussionskvällen samlades idéer och information för planläggningen.
- Ett möte om inledandet av processen med diplomarbeten hölls på stadsplaneringsavdelningen 1.2.2013. I mötet deltog aktörer från området samt representanter för föreningar som presenterade sin verksamhet för planläggarna samt berättade om sina tankar om att utveckla västra åstranden.
- Äldrerådet behandlade 22.4.2013 ärendet om västra åstranden och gav anvisningar till planläggaren.
- För att kunna fastställa målen för detaljplanen för västra åstrandens strandområde behövs information om de önskemål som användare av området har. Enkäten kunde besvaras på internet under perioden 1.9–15.10.2013. Enkäten gällde västra åstranden samt parkerna och rekreationsskogarna mellan Kokon, Näsebacken och gamla bron. Man fick 416 svar på enkäten.
- Ett gemensamt diskussionsmöte för museimyndigheterna och kulturväsendet ordnades i Borgå museum 4.11.2013.

Masterplanen bereddes i samarbete med företagare hösten 2014.

- Beredningen av masterplanen inleddes på ett seminarium som hölls den 23 september 2014. Professor Rainer Mahlamäki från Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy ledde arbetet. Vid beredningsskedet bereddes planen tillsammans med företagare och tjänstemän den 20 oktober, den 28 november och den 17 december i Konstfabriken och på företagarkaffe.
- Planen presenterades på ett informationsmöte som ordnades i stadshuset 29.1.2015.
- I lokala tidningar fanns omfattande artiklar om planen den 30 och 31 januari 2015.
- Planen presenterades för stadsutvecklingsnämnden 3.2.2015.

Myndighetssamråd: 24.2.2015

Planen kräver myndighetssamråd i enlighet med 66 § 2 mom. MarkByggl.

Växkelverkan i beredningsskedet:

- I stadsutvecklingsnämnden presenteras diplomarbetena, utredningarna och programmet för deltagande och bedömning samt de alternativa utkasterna och ges anvisningar för planläggningen.
- Programmet för deltagande och bedömning och utredningarna läggs fram på stadens webbplats www.borga.fi i februari 2015.
- Planmaterialet och programmet för deltagande och bedömning presenteras för intressenterna på invånarmötet 16.5.2015. Mötet är både ett informationsmöte och ett möte för växkelverkan, där

publiken fritt kan bekanta sig med materialet och har möjlighet att diskutera, kommentera och ställa frågor om det.

- Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Åsikter samlas också in med en öppen webbenkät.
- Utkastet till detaljplan och det övriga materialet läggs fram på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, 1 vån. och på stadens webbplats www.borga.fi. Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att utkastet till plan är framlagt. Staden sätter upp en kungörelse på stadens officiella anslagstavla och publicerar en kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyä. Staden meddelar per e-post föreningarnas kontaktpersoner att utkastet till plan är framlagt och att det ordnas ett invånarmöte.
- Utlåtandena om materialet i beredningsskedet begärs av de intressenter som nämns under punkterna 7.3–7.6. I beredningsskedet presenteras utkastet till plan för äldrerådet och ungdomsfullmäktige samt för företagare på s.k. företagarkaffe.
- Vid behov ordnas ett myndighetssamråd i beredningsskedet när man fått utlåtandena.

Växelvekan i förslagsskedet:

- Stadsutvecklingsnämnden fattar beslut om att lägga fram förslaget.
- Planförslaget läggs fram för en månad. Planförslaget och det övriga materialet hålls offentligt framlagt på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, 1 vån. och på Borgå stads webbplats www.borga.fi.
- Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att förslaget till plan är framlagt. Staden sätter upp en kungörelse på stadens officiella anslagstavla och publicerar en kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyä. Om planförslaget begärs officiella utlåtanden av närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Räddningsverket i Östra Nyland, hälsoskyddssektionen, affärsverket Borgå Vatten och Borgå museum samt vid behov av Museiverkets marinarkeologiska avdelning och bildningsnämnden.

Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning:

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

Godkännande av planen:

- 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 om planen som vunnit laga kraft på stadens webbplats www.borga.fi.

9. Tidtabell för planläggningsprojektet

Inledningsskedet (maj 2012 – december 2014)

Beredningsskedet (januari 2015 – september 2015)

Programmet för deltagande och bedömning, utkastet till detaljplaneändring och det övriga materialet i beredningsskedet läggs fram på servicekontoret Kompassen och stadens webbsidor på våren 2015.

Förslagsskedet (hösten 2017):

Stadsutvecklingsnämnden lägger fram förslaget till detaljplaneändring hösten 2015.

Godkännande av detaljplanen (våren 2018):

Stadsstyrelsen och stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringen.

10. För beredningen ansvarar

Borgå stad
stadsplaneringschef Eero Löytönen,
Tfn 040 528 4841

planläggare Anne Rihetniemi-Rauh
Tfn 040 489 5752

planeringsassistent Christina Eklund
Tfn 019-520 2720

Borgå stad, stadsplaneringen
PB 23, 06101 Borgå

Borgå 2.2.2015

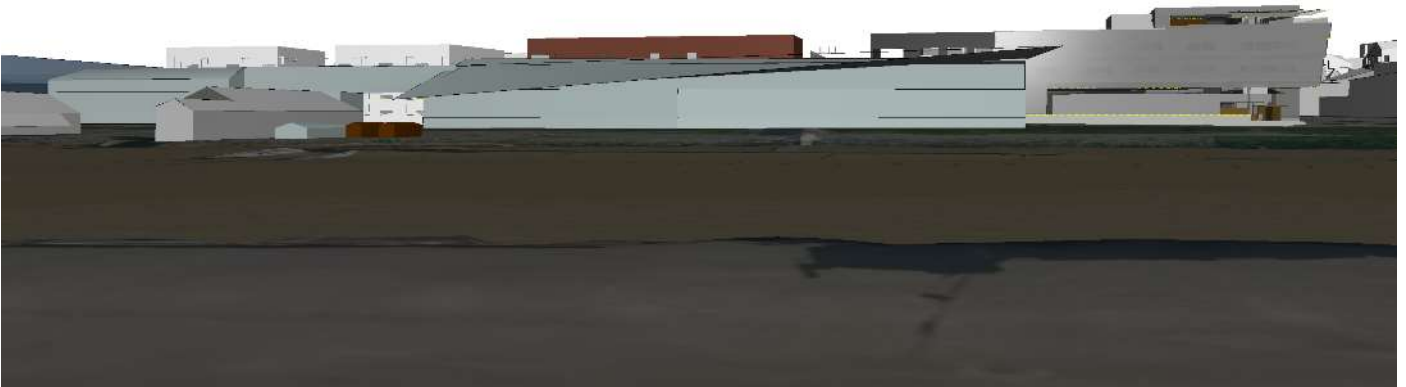
Eero Löytönen
stadsplaneringschef

HAVAINNEKUVA ILLUSTRATION

Ak 498 Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta
Dp 498 Västra åstranden, stranden för kultur och fritid

0 20 40 60 80 100





Vastarannalta katsottuna pääosaltaan kaksikerroksinen palvelurakennus/museo 4000k-m², jossa on yhdyskäytävä Wileniuksen telakan tontin uudisrakennukseen.



Vastarannalta katsottuna pääosaltaan kolmekerroksinen palvelurakennus/museo 4000k-m².

Molemmat rakennushahmot yläviistosta kuvattuna.



AK 498 Västra åstranden, stranden för kultur och fritid

1. Framförande av åsikter när planen bereds (MBF 30 §)

Planen för deltagande och bedömning samt planutkastet har funnits till påseende enligt MBF 30 § på stadens servicepunkt KOMPASSI under tiden 11.11–10.12.2015 samt på stadens internetjänst www.porvoo.fi > hallinto > kuulutukset > kaavat ja rakennuskiellot. Kungörelserna fanns på stadens officiella anslagstavla samt på webbtjänsten och i tidningarna Uusimaa och Östnyland.

93 åsikter anlände via internetenkäten. 19 utlåtanden anlände.

Preliminära utlåtanden har genom en s.k. ämbetsverksrunda begärts och inkommit från följande instanser:

Utlåtandet givet av	Förkortning av utlåtandet//stadsplaneringsavdelningens gensvar
Museiverket Tiitinen och Matikka	Inga fornminnen är kända i området och det är osannolikt att sådana påträffas i området, så det finns inget behov av att göra tilläggsutredningar och planlägningsprojektet förväntas inte påverka fornminnen. Inga undervattensfornminnen har påträffats i Borgå å, och planlägningsprojektet antas inte ha några konsekvenser för fornminnen under vattnet. //Utlåtandet föranleder inga orsaker till att ändra planen.
Borgå museum/Vuorinen	På Västra åstranden fanns det industri och lager från slutet av 1800-talet fram till 1960-talet. Av byggnaderna från industriell tid finns endast två båtskjul i trä kvar vid Wilenius varv. Planeringen och utvecklingen av varvet bör baseras på värnandet av byggnadernas historiska utseende och särdrag samt utvecklandet av deras närmiljö så att helheten bevaras som en del av Borgå ådalslandskap. Det är av yttersta vikt att den historiska kontinuiteten och varvets användningsmöjligheter säkerställs genom att bevara verksamhetens skala. I båda alternativen har de gamla byggnaderna vid Wilenius varv markerats för bevaring. Däremot har man i konsekvensbedömningen av planen inte fäst uppmärksamhet vid hur t.ex. styrningen av gångleden till stranden eventuellt ändrar på möjligheterna att använda varvet vilket därmed även påverkar områdets användningshistoriska kontinuitet. Borgå museum är av den åsikten att planens konsekvensbedömning borde preciseras i detta avseende. Även beskrivningen av reningsverket för avloppsvatten i planområdet borde preciseras bl.a. vad gäller byggnadsår och arkitekt och byggnaden borde samtidigt placeras i sin kontext i Borgå kommunaltekniska byggnadshistoria. // Strandrutten för gång- och cykeltrafik följer planens viktigaste syften och ingår i planförslaget. Varvsverksamheten behöver inte strandområdena. Vattenområdet och bryggorna vid varvet kan reserveras för varvets verksamhet helt oberoende av strandrutten. Det finns två skenor på stranden som behövs för upptagning och sjösättning av båtar som repareras vid varvet. Skenorna och leden korsar varandra på två cirka 3 meter breda ställen. Dessa används rätt ofta och endast under några dagar om året. På Wilenius varv kan tjugotalet båtar repareras eller förvaras under vintern. För att ta upp eller sjösätta båtarna behövs skenor under ett par dagar varje år, främst i maj och september, och det tar inte många minuter att dra upp en båt. Därför kan strandrutten fritt användas hela vintern och nästan hela sommaren med undantag av några gånger då båtar tas upp. Konstruktionen och säkerhetsåtgärderna vid Wilenius varv planeras så att trafiken längs rutten tidvis kan avbrytas så att verksamheten under tiden då båtarna sjösätts inte orsakar någon fara för de som använder rutten. Under konsekvensbedömningen bedöms strandruttens konsekvenser på varvsverksamheten. Uppgifter om avloppsvattenreningsverket har precisrats i planbeskrivningen.

Nylands miljöcentral	Även om utlåtandematerialet inte innehåller någon egentlig plankarta med beteckningar och bestämmelser ger de två utkastalternativen en god bild av den omgivning som eftersträvas. I norra delen av området för planändringen, ca 500 meter västerut och i nordväst, ligger Borgå grundvattenområde 0161241A, varför det i planområdet utöver jordmånens krävande bygghetskrav även kan finnas grundvatten under tryck. I bygghetsutredningen finns inga omnämnanden om grundvattenförhållandet men de jordmånsförhållanden som beskrivs i utredningen pekar på att grundvatten under tryck eventuellt kan förekomma.// Genomförandet av planprojektet förväntas inte påverka grundvattnet. Eventuella konsekvenser grundvattnet med tryck har på husbyggen är att jämställa med effekter från översvämningar.
Räddningsverket i Östra Nyland/Reijo Houni	Räddningsverksamheten måste ha förutsättningar i båda de presenterade alternativen. Gångrutorna till stranden, båtbyggnad och byggnaderna ska vara tillräckligt stora med en tillräcklig bärförmåga. Tunga räddningsfordon (18 ton, 20 ton, 26 ton och 32 ton) ska kunna operera på alla planerade områden. Dessutom behöver enheten med lyftflak ett s.k. räddningsutrymme med en bredd på 8 meter. Byggnaderna bör planeras så att kraven på strukturell brandsäkerhet uppfylls. Adresserna ska vara logiska och lätta att hitta. Översvämningens funktionssäkerhet ska säkerställas och det ska kontrolleras att inga fastigheter blir inringade och utom hjälp vid en olycka. Den flytande bastun, servicebyggnaderna, restaurang-/hotellbåten ska placeras så att de inte utgör en strukturell brandfara för miljön och att de lätt kan nås av räddningshjälpen och akutvården.// Planeringsområdet är i huvudsak rekreativt område och det fåtal byggnader som placeras i det är alla envåningshus så det torde knappast behövas en enhet med lyftflak eller så värst tungt materiel. Vägarna till byggnaderna ska dimensioneras enligt servicetrafiken. I samband med byggtillståndet för byggnaderna granskas att brandsäkerhetskraven uppfylls. Parkerna och parkstigarna ges namn i detaljplanen så att verksamhetsställen och byggnader kan ges en entydig adress. Översvämningens funktionssäkerhet har granskats med den noggrannhet det är möjligt i detaljplanen. Den flytande bastun och restaurangbåten är hur som helst inringade av vatten men de ligger helt invid stranden och är lätta att nå. Byggnaderna ligger på över 8 meters avstånd från övriga byggnader.
Borgå vatten/Risto Saarinen	Vi begär att få lägga till följande till planbeskrivningen (s. 13) och punkt 6.1 i beskrivningarna av alternativen A och B (s. 9). Tekniskt underhåll, följande preciseringar: Borgå vattens vatten- och avloppsledningar ligger i den nya delen av Kokonvägen och på Konstfabriksgatan. Nära dem kan strandens nya servicebyggnader och varvskvarteret anslutas till vattenledningen och till avloppsnätet med en pumpstation i respektive fastighet. I södra delen av planeringsområdet invid Uddasvägen är det tänkt att ett tryckavlopp ska byggas under 2017–18. De nya servicebyggnaderna som placeras i strandens södra delar kan med ett fastighetsspecifikt <i>pumpverk</i> anslutas till avloppet invid Uddasvägen efter att detta står klart. Det är möjligt att ansluta till vattenledningen vid det <i>gamla reningsverket</i> invid Kokonvägen. Servicebyggnaden vid Kokon skidcentrum får sitt hushållsvatten via den vattenledning som går längs Kokonvägen från det gamla reningsverket. Att ansluta skidcentret till Borgå vattens avloppsnätverk i riktning mot centrum med <i>självfall</i> är inte möjligt innan fortsättningen på Konstfabriksgatan och kvarteren invid den har byggts. Tills dess måste Kokon skidcentrum ta hand om avloppsvattnet antingen genom att bygga ett tryckavlopp eller som hittills genom att samla vattnet i en cistern och transportera det till Hermansö reningsverk med tankbil. Ledningen av dagvatten förblir som idag efter att planen realiserar. // Preciseringarna har gjorts i planbeskrivningen.
Borgå företagare rf S Matti Lehesniemi	Vi finner det trist att Västra Åstranden planläggs i små och därmed från varandra skilda delar. En helhetssyn eller masterplan, som knyter samman det värdefulla områdets naturvärden, tjänster, kultur, företagsverksamhet och sysselsättande förmåga med skatteintäkter hotas markant genom detta förfarande.

Båda platserna för gästhamn fungerar. Avfalls- o. dyl. tjänster för gästbåtshamnens besökare kan genomföras i dess omedelbara närhet. Bastu-, klädvårds- och "lägertjänsterna" kan planeras i samband med slalombacken. Där kan de även betjäna bilister. Möjligheten till småskalig bränsledistribution i hamnen/vid varvet bör undersökas. Däremot är nog inte ett kafé och/eller en restaurang en fungerande lösning här eftersom Konstfabrikens och slalombackens kafé- och restaurangtjänster täcker dessa behov.

Tilläggsbyggandet vid Wilenius varv är motiverat och bör ske på så vis att intresset för det havsnära livet och kulturen ökar i och med att områdets tjänster och produkter ökar. Strandrutten är en säkerhetsrisk vid varvet och kräver tekniska lösningar för att det ska vara säkert att röra sig i området och för att varvets verksamhets ska fortgå utan störningar.

Möjligheten till tilläggsbyggande vid skidcentret är bra. Det är viktigt för Borgå att utveckla pistverksamheten och därför bör pisterna kunna utvecklas och tomthyrorna ordnas så att investeringar är möjliga. **Det ska kunna gå att bygga en stor kafé-restaurang på toppen eller ett hotell, något som kräver en vägförbindelse. De knappa parkeringslösningarna och de nya bostadskvarteren står i strid med möjligheterna för utvidgning. Om man genom planen möjliggör en aktiv användning av området även från vår till höst (paddling, husbilar och -vagnar, naturstigar, gästhamnens stödfunktioner) kommer även dessa att störa boendet, och tvärtom. Områdets natur- och motionsimage försvagas.**

Kanotskjulet, bastun och badplatsen bör placeras nära slalombacken och dess tjänster. Badområdet ska tydligt avgränsas så att båtarna inte orsakar någon säkerhetsrisk. Tjänsterna förutsätter parkeringsutrymme.

Familjeparken och översvåmningsstranden ska landskapsmässigt anknyta till den gamla parken med ädelträn på Kokon udde. Parkering längs gatan är inte en fungerande lösning med tanke på park- och siminrättningsverksamheterna, utan det behövs ett parkeringsområde som tydligt betjänar dessa båda. Vi föreslår att offentliga trafiktjänster som förbättrar användningen av Kokon utvecklas.

//

Masterplan är ett redskap lämpligt för identifiering av utvecklingspotentialen hos en större områdeshelhet. Dessutom har man inom stadsplaneringen gjort upp flera översiktliga planer som granskar åstranden och Västra åstranden med syftet att förutsäga byggandet i området och de separata planer och detaljplaner som behövs för att genomföra kommunaltekniken. Detaljplanerna görs upp per delområde genom att säkerställa att de går att genomföra. Genom förfarandet strävar man efter att hindra den situation som tidigare rått i området: detaljplanen som gjorts upp för ett omfattande område har i praktiken just inte alls kunnat genomföras. Genom att göra upp detaljplanerna som legislativt avgränsade helheter kan de beredas med tillräcklig noggrannhet, man kan höra parterna, behandla och godkänna dem.

Utifrån masterplanen och övrigt utredningsmaterial har man gjort upp denna detaljplan över grönområdena och planen för att kunna gå vidare med att förverkliga områdena och byggnaderna.

Invid hamnen och varvet har mer byggande med brett användningsområde anvisats i planen, så planen är flexibel och möjliggör olika verksamhetskoncept i föränderliga situationer. En bränsledistributionsstation får inte anvisas vid ån mitt i stadscentret på grund av miljöriskerna.

Strandrutten följer planens viktigaste mål. Varvsverksamheten behöver inte strandområdena. Vattenområdet och bryggorna vid varvet kan reserveras för varvets verksamhet helt oberoende av strandrutten. Det finns två skenor på stranden som behövs för att dra upp och sjösätta de båtar som repareras vid varvet. Skenorna och leden korsar varandra på två cirka 3 meter breda ställen. De används rätt sällan och i huvudsak under maj och september och det tar inte många minuter att dra upp en båt. Därför kan strandrutten fritt användas hela vintern och nästan hela sommaren med undantag av några gånger då båtar tas upp. Konstruktionen och säkerhetsåtgärderna vid Wilenius varv planeras så att trafiken längs rutten tidvis kan avbrytas så att verksamheten under tiden då båtarna sjösätts från varvet inte hindras och så att inga faror orsakas för de som använder rutten.

Naturvårdet i Kokon är viktiga för invånarna och områdets popularitet året runt baserar sig i huvudsak på naturen. Skidcentret är även en lokalt betydande fritidsfunktion särskilt då det

	är tillräckligt kallt på vintern. För att förbättra verksamhetsförutsättningarna för det innehåller planen tilläggsbyggande invid det nuvarande centret. På toppen av backen har endast ett litet kafé angivits eftersom detta inte förutsätter någon väg. En ny väg skulle innebära att naturområdenas värde minskar och skulle förstöra de nuvarande skid- och friluftsrutterna. Slalombackens område utvidgas inte i planen. Utvidgningen är inte ändamålsenlig med tanke på rekreationsområdets naturvärden och en mångsidig användning, eftersom man på grund av pisterna skulle tvingas ta bort lundar, befintliga friluft- och skidleder och omforma terrängen. De nya öppningarna i skogstäckets och en massiv bearbetning av terrängen minskar på natur- och rekreationsvärdena särskilt sommartid, och syns långväga. Skidcentrets verksamhetsförutsättningar begränsas inte av bristen på nya möjligheter för pister utan av de varierande väderförhållandena. Kanotskjulet och bastun har placerats på stranden där förutsättningarna att bygga dem är bäst. Bastustranden har placerats på det säkraste stället nära holmen mitt i ån. Båtleden och största delen av båttrafiken går på andra sidan av ön. Familjeparken har i detaljplaneutkastet placerats närmare centrum. I översvämningsområde har ett naturenligt närrekreationsområde angivits. Planändringen sträcker sig inte till området för den historiska parken. Parkeringsområdet har i planen angivits nära skidcentret där det inte finns någon risk för översvämnung. Ingen gatuparkering anges i detaljplanen men gatuområdena kan tillfälligt tas i bruk för parkering då det föreligger särskilt behov.
Ungdomsfullmäktige.	Tack för presentationen av planen. Det är viktigt att bygga ut centrum på båda sidorna av ån. Det är bra att vi får en gästhamn vid Västra åstranden och kan bygga grönområden och servicebyggnader som gör området mer intressant. Kaféer och badmöjligheten på stranden och ett kafé uppe på Kokon är bra. // Utlåtandet ger inte orsaker till att ändra planen.
Porvoon Jokilaakso ry – Borgå Ådal rf	Målen är korrekta. Det är dock viktigt att placeringen av de olika funktionerna i planeområdet avgörs i framtiden eftersom vi inte ännu kan veta vilka funktioner som kommer att placeras där. Borgås nationella stadspark får genom godkännandet av planen ett vackert, havsnära och funktionellt mångsidigt ansikte. Godkännande av Wilenius varvs stadsplaneringsvärde och bevarandet och utvecklingen av varvsområdet är det mest betydande i planen. Att bygga en led för lätt trafik vid stranden är en dålig lösning med tanke på varvets verksamhet. Vid sjösättningen av båtar och då de låter svällas under vårarna och då de tas upp på höstarna måste leden vid stranden stängas, just under de bästa motionstiderna. Placeringen av de nya byggnaderna på varvstomten beror på hurdan affärsverksamhet som utövas och hur omfattande den är. Den naturligaste placeringen av gästhamnen skulle vara nära slalombacken eftersom dess servicelokaler då kunde ligga inom slalombacken Bränslestationen och platsen där de septiska tankarna töms ska anvisas i planen antingen vid varvet eller i gästhamnen. En campingplats bör anvisas till skidcentrets område, dvs. ett åretruntområde för husvagnar, möjlighet till tältning samt även lätta inkvarteringslokaler för båtfolk som vintertid skulle betjäna slalomåkarna. Tanken på ett kafé uppe på Kokon är en förtjusande tanke, men ingen lönsam idé eftersom en väg upp dit förstör naturen i Kokon i onödan. Tanken på ett kanotskjul, en flytande bastu och badplats är bra. Det behövs även parkeringsområden, men detta ska förverkligas stegvis och endast enligt verkligt behov. // Strandrutten följer planens viktigaste mål. Varvsverksamheten behöver inte strandområdena. Vattenområdet och bryggorna vid varvet kan reserveras för varvets verksamhet trots strandrutten. Det finns två skenor som behövs för att dra upp och sjösätta de båtar som repareras vid varvet. Skenorna och leden korsar varandra på två cirka 3 meter breda ställen. De används rätt sällan och i huvudsak under maj och september och det tar inte många minuter att dra upp en båt. Därför kan strandrutten fritt användas hela vintern och nästan hela sommaren med undantag av några gånger då båtar tas upp. Konstruktionen och säkerhetsåtgärderna vid Wilenius varv planeras så att trafiken längs rutten tidvis kan avbrytas så att verksamheten under tiden då båtarna sjösätts från varvet inte hindras och så att inga faror orsakas för de som använder rutten. Inom varvsområdet är planeförslaget inte så strikt, så i förverkligandet finns det många

	möjligheter i och med de preciserade affärsverksamhetsplanerna. Gästhamnen har placerats längre bort enligt önskemålet. En bränsledistributionsstation får inte anvisas vid ån mitt i stadscentret på grund av miljöriskerna. Tömningsstället för de septiska tankarna ligger redan nära, på andra sidan ån. I Saktafarten betjänar den bättre alla båtar som besöker åmynningen och hemmahamnarna. Många möjligheter till tilläggsbyggande anvisas området kring skidcentret och användningssyftet har angivits diffust så att tjänsterna kan vara mycket mångsidiga. Det är även möjligt att parkera husbilar, men inte att slå läger. Detta skulle kräva att området hägnas in, vilket skulle hindra en fri rekreationsanvändning i området.
Hälsoskyddet Maarit Lönnroth	Det ska finnas kommunalteknik för all verksamhet. Restaurang-/hotellbåtens och den flytande bastuns avlopp ska genomföras så att vattenkvaliteten vid badstranden inte äventyras. Det är skäl att reservera tillräckligt med bygggrätt för restaurangerna och kaféerna, eftersom en livsmedelslokal utöver kök och kundutrymmen behöver extra utrymmen (städskrubbar, personaltoaletter och socialutrymmen). Ett stödutrymme på lämpligt avstånd ska ordnas för torgområdets tillfälliga livsmedelsförsäljare. Grunderna för de torgutrymmen som är avsedda för tillfällig livsmedelsförsäljning, områdena framför kaféer och restauranger och för terrassområdena ska vara byggda i material som inte dammar. Det ska finnas insamlingsställen för torgaktörernas avfall och avloppsvatten. Dessutom bör två allmänna toaletter placeras i området som även kan användas av sådana som inte är kunder. De bostadskvarter som planeras som granne i planen kan störas av bullret från verksamhet, utomhusevenemang och konserter i planeområdet. Bullret får inte orsaka sanitära olägenheter i bostäderna. Placeringen av badstranden nära den livligt trafikerade båtleden i alternativ B i den smala ån kan orsaka risk för olyckor hos badarna. I alternativ A har badplatsen placerats på en mer skyddad plats med tanke på båtarna. Å andra sidan är det inte rekommenderat att badplatsen ligger i omedelbar närhet av småbåtshamnarna, eftersom pils- och gråvattnet från båtarna lokalt kan försämra vattenkvaliteten. Uppmärksamhet bör fästas vid placeringen av pumpstationen för avloppet med tanke på eventuella översvämningar och luktölägenheter. // Rätt stor byggnadsrätt har reserverats för de olika funktionerna och servicebyggnaderna med undantag av panoramakaféet på Kokon. Det rymmer dock även socialutrymmen. Stödutrymmena för torgområdet kan byggas inom et-området eller invid servicebyggnaderna eller så kan de enligt avtal ordnas i närliggande fastigheter. Stadens ordningsstadgar innehåller begränsningar för verksamhet som orsakar störningar och de kan även föras in i hyresavtal för verksamhetsenheter som ligger på stadens mark. Planen innehåller ingen badstrand utan en bastu med en simmöjlighet i närheten. Att begränsa vattenområdet endast för simanvändning planeras i samband med att bastun byggs. Den nuvarande lilla pumpstationen för avloppsvatten ligger på evenemangstorget enligt den gamla planen. Det är inte aktuellt att ersätta den med en ny, och det är heller ingen enkel lösning, men man håller på att bygga en ny pumpstation invid det gamla vattenreningsverket.
Idrottstjänsterna Per Högström	Det viktigaste är att naturvärdet vid Kokon idrottscentral inte på kort eller lång sikt får försämrats. Inget tilläggsbyggande bör placeras i Kokon motionsområde men kompletterande byggande bör tillåtas i samband med skidcentrets nuvarande byggnader. Skidcentrets område bör inte utvidgas från den nuvarande områdesreserveringen. På toppen av skidcentret kunde något "landmärke med Borgåmotiv" eller en naturenlig samlingsplats placeras, men dit får inte dras några körvägar, endast friluft- och gångstigar. I det utkast som nu presenteras finns många funktioner och helheten har splittrats i delar. En badstrand bör inte planeras för området. Från Västra åstranden är det cirka en kilometer till Borgå simhall och Kokon siminrättning. Även Marens badstrand vill man "återuppliva". I det nuvarande läget bör man stöda och förbättra de befintliga badmöjligheterna som i sig används året om. Gästhamnen bör placeras antingen nära skidcentret och/eller varvet och samtidigt stöda dessa funktioner och de tjänster som redan finns. Till gästhamnens tjänster hör även en

	bastu som kan bli "hela Västra åstrandens" offentliga eller hyrbastu. Detta stöder även företagarnas synvinkel och verksamhetsmöjligheter. Att placera en sommartheater t.ex. vid varvet kunde även det återuppliva områdets verksamheter med tanke på serviceproducenterna och lönsamheten av deras verksamhet. // En liten servicebyggnad har anvisats för toppen av skidcentret, för servicetrafikens del har en vägförbindelse anvisats via den idag öppna slalombacken. Skidcentrets område har avgränsats enligt det nuvarande verksamhetscentret och den öppna pisten och det har inte utvidgats. Sommartheaterns plats anvisas som riktgivande i skidcentrets område i planförslaget och enligt planbestämmelsen begränsas placeringen till ett öppet utrymme som inte innebär att skogsområdet förminskas. Användningsbeteckningarna i varvsområdet gör det möjligt att ordna evenemang och spela sommartheater sommartid, men platsen belastas av gatutrafikens buller. Funktionerna som gäller ån och vattnet har placerats vid stranden och åtskilt från de nuvarande verksamhetsplatserna. I strandområdet anvisas en kanotstrand med strandskjul i planförslaget och även en byggplats för en bastu och en servicebyggnad anvisas, men ingen badstrand. Det är möjligt att simma vid bastun och servicebyggnaden. Även en hobbyförening som ägnar sig åt saken kan stå för förverkligandet av bastun och kanotstranden eftersom verksamheten ofta är hobbybaserad och sällan företagsdriven.
Kulturtjänsterna Merja Kukkonen Susann Hartman	Borgå stads konstprogram för Västra åstranden stod klart 2014. I programmet formade verken en rutt från Gamla Borgå ända till Kokon udde. För Västra åstrandens område planeras funktionell konst som ger upplevelser till alla som går längs åstranden. En del av verken kan vara förmultnande eller s.k. jordkonst med kort livstid. Enligt programmet placeras ett av konstens spetsprojekt i området mellan Konstfabrikens östra gavel och åstranden. Fritidsevenemangens torgområde ska ses och planeras som en viktig förlängning av fritids- och kulturverksamheterna på Konstfabriken. Målet ska vara att Konstfabrikens och det nya torgets utrymmen kompletterar varandra, gör varandra mer intressanta och vid behov kan förenas eftersom de ligger så nära varandra. Det nya torget bör även vätta mot både Konstfabriken och ån. Gästbåtshamnen skulle begränsa tomtens direkta förbindelse till ån. Försöket sommaren 2015 som kulturtjänsterna gjorde för att utveckla den urbana stadskulturen (#URBCULT) lyckades bra. På den obbyggda tomten bredvid Konstfabriken erbjöds lokaler och verksamhetsmöjligheter för olika samarbetsinstanser såsom skolor, äldre personer, föreningar, turister osv. Det ordnades 27 evenemangsdagar och 74 evenemang. Antalet besökare var ca 20 000. Verksamheten var inte kommersiell. Sommaren 2016 förverkligar kulturtjänsterna projektet #URBCULT i området mellan Alexandersbron och Willenius varv. Enligt samarbetsinstansernas och stadsbornas nya förslag omfattar #URBCULT-området 2016 följande: en plats för öppen eld eller grillning, en metplats och metspön att hyras, hyresbastu/flytande bastu, picknick-bord för stora följen, solstolar, en petanque-plats, jordkonst, roddbåtar och kanoter som kan hyras. Willenius varv bör vara ett öppet område. Det vore bra om varvsbyggnaderna även vid behov skulle betjäna evenemangstorget. Det är viktigt att bevara områdets naturelement så att den äkta finländska naturupplevelsen bevaras. Rekommendationen är att flytta P-platserna längre bort från åstranden. Vattenreningsverket kunde vara "Borgås Kabelfabrik", en grupp lokala företagare och yrkeskonstnärer föreslår att byggnaden renoveras och tas i ny användning. // Planförslaget visar ett omfattande område för evenemangstorg och parkområde vid Konstfabrikens strand. I användningsändamålet för Wilenius varvskvarter anges även möjligheten för kultur- och fritidsanvändning. På stranden anges i huvudsak grönområden som utvecklas naturenligt. Parkeringsområdet ligger nära skidcentret. Det har inte föreslagits några tillräckligt goda idéer om användningen av det gamla reningsverket. Men en närmare planering av ny användning av byggnaden och en tävling för idéförslagen vill möjliggöras genom att området ges beteckningen kvartersområde. Där betecknas ett kvartersområde avgränsat av underjordiska rör med ett så brett användningssyfte att det möjliggör olika koncept för tjänster, fritid och kultur.
Miljöskyddet/Jukka Palmgren	Båda utkastalternativen har rätt små konsekvenser för stadsbilden och naturmiljön, vilket är positivt, eftersom planeringsområdet i huvudsak ligger inom den nationella stadsparken.

	Skillnaderna mellan alternativen är inte så värst betydande då helheten granskas. Det är problematiskt att placera bostadskvarter nära Kokon skidcentrum eftersom musik och buller samt kraftig belysning från strålkastarna oundvikligen sänker bostadstrivselsn. Kvarteren i fråga ligger dessutom på mjuk och översvämningsbenägen mark. Av ovan nämnda orsaker passar kvarteren i fråga bättre för affärsbyggnader. Linjen för strandrutten avsedd för lätt trafik vid Wilenius varv bör ännu undersökas och ruttens användning samtidigt som varvsverksamheten bör övervägas, detta kan nämligen orsaka farliga situationer. Det är ännu skäl att undersöka om badplatserna som anvisats i strandområdet är nödvändiga eftersom de kan anses vara farliga med tanke på den livliga båttrafiken och deras användbarhet på grund av ständig uppslamning och den varierande vattenkvaliteten sannolikt inte är så värst god. I planområdet finns det förorenad mark och obestämd överlopsmark som inte undersökts till alla delar har hämtats till området. En adekvat hantering av den förorenade marken och utredningen av möjliga föroreningar i jordmånen vid platser för bygge och grävningar bör beaktas genom planbestämmelser. I den här planen ingår inte kvartersområdena invid skidcentret. Användningen av dem övervägs i de detaljplaneändringar som gäller just kvartersområdena. I den här planen vill man bara visa att det senare kommer att byggas i området. Strandrutten för lätt trafik följer planens viktigaste mål och ingår i planförslaget. Varvsverksamheten behöver inte strandområdena. Vattenområdet och bryggorna vid varvet kan reserveras för varvets verksamhet helt oberoende av strandrutten. Det finns två skenor som behövs för att dra upp och sjösätta de båtar som repareras vid varvet. Skenorna och leden korsar alltså varandra på två cirka 3 meter breda ställen. Dessa används rätt ofta och endast under några dagar om året. På Wilenius varv kan tjugotalet båtar repareras eller förvaras under vintern. För att ta upp eller sjösätta båtarna behövs skenor under ett par dagar varje år, främst i maj och september, och det tar inte många minuter att dra upp en båt. Därför kan strandrutten fritt användas hela vintern och nästan hela sommaren med undantag av några gånger då båtar tas upp. Konstruktionen och säkerhetsåtgärderna vid Wilenius varv planeras så att gatan planeras så att trafiken längs rutten tidvis kan avbrytas så att verksamheten under tiden då båtarna sjösätts från varvet inte hindras och så att inga faror orsakas för de som använder rutten. I strandområdet anvisas en kanotstrand med strandskjul i planförslaget och även en byggsplats för en bastu, för en flytande bastu och en servicebyggnad anvisas, men ingen badstrand. Det är möjligt att simma vid bastun och servicebyggnaden. Den strand som anvisas som grönområde i planförslaget kan byggas som ett naturligt strandområde där man på ett par ställen kan gå ner i vattnet eller låta hundar simma eller ta i land med kanot. De förorenade jordarna har en saa-beteckning på plankartan på platser där ingen rengöring ännu gjorts när planen godkänns.
Turism och marknadsföring Sari Myllynen	Turisterna önskar allt oftare få äkta upplevelser och letar efter dem via olika aktiviteter. Den finländska naturen med sina möjligheter fascinerar internationella turister. Naturelementen vid Västra Åstranden ger turismen dragningskraft. Precis som möjligheten att uppleva en flytande bastu mitt i stadskärnan. Sluttningsrestaurangen på Kokon är ett fint tillägg. Kommersiella funktioner som gäller skärgården, så som försäljning och marknadsföring av skärgårdsprodukter, stärker å sin del ett mångsidigt turismutbud. Planen borde möjliggöra ett omfattande aktivitetsutbud men även erbjudandet av inkvarteringstjänster. Att knyta samman verksamheterna vid Kultur- och kongresscentret Konstfabriken med torget för kultur- och fritidsevenemang skapar en plattform för stora evenemang. Plattformen kan som bäst främja stadsbornas gemenskap. Den enhetliga helheten som bildas av gästhamnen och skidcentret är ett naturligt område för olika aktiviteter och skapar mångsidiga affärsmöjligheter för företagarna. Turismens dragningskraft stärks genom det ökade utbudet. För att folk ska kunna röra sig i strandområdena är det viktigt att en del av områdena inte inhägnas och att stora båtar som förvaras inte utgör avbrott i landskapet. För att garantera kraftiga naturupplevelser kan parkeringsplatser inte spridas ut i området för att söndra landskapet. Det är även skäl att beakta att det under stora evenemang i Konstfabriken finns ett behov av parkering för tiotals chartertransporter och hundratals personbilar samtidigt i området.

	Detaljplanen erbjuder mångsidiga möjligheter till natur- och kulturupplevelser i ett kulturhistoriskt viktigt landskap. Detta främjar ett ökat antal turister. // Avsikten är att genom planen avgöra var gästhamnen kommer att ligga samt att möjliggöra tilläggsbyggnad i varvskvarteret samt fritidsverksamheten och lite byggande vid stranden och i Kokons grönområden. En fri och allmän användning av stranden och grönområdena är ett av planens huvudmål. Inkvarteringstjänsterna tillhör de kvartersområden vars detaljplaner görs upp separat. På skidcentrets parkeringsområde kan en tillfällig parkering för 20 husbilar eller -vagnar tillåtas i turism- och rekreationssyfte. Ett campingområde kan inte anvisas för allmänna rekreationsområden eftersom det på grund av säkerheten kräver inhägnad och begränsad användning. Fri eller privatiserad camping kan inte bestämmas med detaljplan i centrums grönområden på grund av de renlighets- och ordningsproblem detta medför. Inget allmänt parkeringsområde har angivits i planområdet. Bredvid skidcentret anvisas en del av området på grönområdet där parkering är tillåten. Det är möjligt att göra ett parkeringsområde av det eller en fastställd äng som används för spel och rekreation och som tidvis används för parkering eller som vinterparkering då marken är frusen. Parkeringsutrymme finns även anvisat på en del (p) av skidcentrets grönområde (VL-1), men detta används främst av skidcentrets kunder om inget annat omnämns i områdets hyresavtal. Vid stranden anges tre som delar av grönområde där parkering är tillåten (p). Användningen av dessa kan begränsas till ett par timmar för att översvämningen inte orsakar farliga situationer och underhållet kan eventuellt införas i hyresavtalet för en närliggande verksamhetsenhet, t.ex. en båthamn, ett restaurangfartyg, en bastustrand och/eller en kanotstrand. Ingen gatuparkering anges i detaljplanen men gatuområdena kan tillfälligt tas i bruk för parkering då det föreligger särskilt behov. I källaren till Konstfabriken finns kvarterets kundparkering och även parkeringsutrymme för de som besöker evenemangen.
Fastighets- och mätningsavdelningen	
Gatu- och trafikavdelningen	
Gatuavd. grönområden/Kaunisto	
Tekniska- och miljöenheten/Stohlberg	
Byggnadstillsynen	
Borgå elnät/Nylander	
Borgå Energi Ab/Kari Janhunen	
Borgå Regionnät Ab	
Fjärrvärmen	
Elisa Abp	Inget att anmärka.
Sonera	

Åsikter från aktörer som arrenderat mark

aktör	Referat av åsikten//Stadsplaneringsavdelningens gensvar
Oy Kokon-Sport AB Kokon skidcentrum	Gästhamnen: för båtfolket är det bästa läget ovanför varvet, nära tjänsterna med en egen servicebyggnad/ett kafé. På fältet kan försäljningsställen/en saluhall placeras där företagarna kan sälja lokala produkter. För att möjliggöra en sam användning med befintliga byggnader och tjänster borde den placeras neder om varvet, närmare skidcentret. Wilenius varv: tilläggsbyggandet har beaktats, byggnadernas placering borde bestämmas

	först då varvsområdet planeras närmare. Strandlinjen borde på något sätt hållas öppen som gångled. Bastun och badplatser: Det är inte trevligt att simma i Borgå å, vattnet är för grumligt. Bastu, en fin idé men vem bygger och underhåller den? Inte lönsamt om verksamheten ordnas av en företagare. Stranden: en park vid stranden, inte parkeringsplatser. Kokon skidcentrum: Det måste finnas tillräckligt med byggrätt och parkeringsplatser. Det finns behov av att utvidga det nuvarande kaféet och maskinhallen. Okej med en pistrestaurang på toppen, men endast 150 m² stor och utan körväg upp är den inte lönsam. Byggnaden borde vara minst 300–400 m² för att projektet ska vara lönsamt. Spånbanan kan flyttas och broar byggas. Att bygga nya bostadskvarter för nära skidcentret försvårar affärsverksamheten eftersom den orsakar buller från bl.a. konstsnösprutning, hissar och högtalare. Konstsnön måste göras om natten då det är som kallast. Skidcentret borde kunna utvidgas västerut. Ett karavanområde finns med i utkastet men campingplats saknas. Parkeringsplatserna: inte på stranden utan en stor parkeringsplats på bågskytteområdet som skulle betjäna både turister, Campus och skidcentret. Det finns knappast någon företagare för en hotellbåt. Småskalig verksamhet och små byggnader som en bastu och kanotstranden har spritts ut i området så att verksamheten inte kan vara lönsam. Skidcentret kan mycket väl fungera som centrum för verksamheterna. // I planförslaget ligger gästhamnen söder om Wilenius varv, närmare skidcentret. Stranden har angivits som park och parkeringsområdet placeras på bågskyttefältet delvis som en del av skidcentret och delvis som en del av rekreationsområdet där parkering är tillåten. Skidcentret har angivits större byggnadsrätt invid den nuvarande servicestrukturen och lagerbyggnaden. Pistkaféet har angivits som litet 100 v-m² och ett servitut för servicekörningen anges via pisterna, så friluftsskogen belastas inte med service- eller kundtrafik. I användningssyftet för skidcentret anges genom en specialbestämmelse möjligheten att erbjuda tjänster och 20 parkeringsplatser för husbilar och -vagnar för kortvariga besök i rekreations- och turismsyfte. Inget campingområde anges i planeringsområdet eftersom en fri och allmän användning av stranden och grönområdena är planens huvudmål. Inkvarteringstjänsterna tillhör de kvartersområden vars detaljplaner görs upp separat. Ett campingområde kan inte anvisas för allmänna rekreationsområden eftersom det på grund av säkerheten kräver inhägnad och begränsad användning. Fri eller privatiserad camping kan inte bestämmas med detaljplan i centrums grönområden på grund av de renlighets- och ordningsproblem detta medför. Möjligheten att bygga en strandbastu bör placeras på stranden så att man kan simma i ån på ett så säkert ställe som möjligt. För bygget av strandbastun är det bra att kartlägga möjligheten, även om det i planeringen av planen verkar vara svaga möjligheter för genomförandet. Möjligheten att bygga en kanotstrand bör även ligga vid stranden och i samband med den bör anvisas byggnadsrätt för toalett- och lagerutrymmen. Även en hobbyförening som ägnar sig åt saken kan stå för förverkligandet av kanotstranden eftersom verksamheten ofta är hobbybaserad och sällan företagsdriven. Föreningar har även byggt strandbastur i städer då det inte varit lönsamt för en företagare att bygga eller underhålla bastur. Man har letat efter en plats för ett restaurangfartyg i Borgå. Man önskar inte placera en restaurang-hotellbåt på Västra Åstranden närmare centrum eftersom denna inte passar sig för översvämningens naturliga strand och skulle förutsätta en parkeringsplats samt kommunalteknik där marken är som mjukast. Den kan heller inte ligga i närheten av kablarna som finns på botten av ån. I utbyggnaden av Västra Åstranden kan ett söderläge vara mer till nytta än till skada.
Oy N-Group AB Wilenius varv	Planen och dess mål är bra. Alternativ A där den nya varvsbyggnaden som ligger i riktning med Kokonvägen utgör en bra avgränsning för varvsverksamheten är det bättre alternativet. Masthallen borde av praktiska orsaker placeras på södra sidan där mastbryggan och mastkranen ligger. Det vore även bra om båttrampen placeras söder om motorbåtshallen. Det finns en bättre plats för gästhamnen på södra sidan. Kommunaltekniska tjänster och en bränsledistributionspunkt borde placeras invid den.

	Att leda gångrutten via stranden är lite suspekt. Varvet kan inte bära ansvaret om det sker en olycka i samband med sjösättningen. En alternativ rutt går bakom varvet. Å andra sidan ser vi gärna att varvsområdet är öppet och tillgängligt för besök. En ny båthall på norra kanten kunde vara evenemangsutrymme sommartid tillsammans med torget. Skärgårdskulturen, havets kulturlandskap ligger i våra intressen och vi är intresserade av samarbetsmöjligheter. Det vore viktigt att få en infopunkt för den nationella stadsparken som även kan innehålla en presentation av kusten och skärgårdens kultur samt skärgårdsturismen. // Den nya varvsbyggnaden har placerats enligt alternativ A. Masthallen och båtrampen har enligt önskemålet placerats söder om båthallarna. Söder om dem ligger gästhamnen. En bränsledistributionsstation får inte anvisas vid ån mitt i stadscentret på grund av miljöriskerna. Strandrutten är enligt planens viktigaste mål. Det finns två skenor på stranden för att sjösätta båtar från varvet. Skenorna och leden korsar varandra på två cirka 3 meter breda ställen. De används rätt sällan och i huvudsak i maj och september, därför kan strandrutten fritt användas hela vintern och nästan hela sommaren med undantag av några gånger då båtar tas upp. Konstruktionen och säkerhetsåtgärderna vid Wilenius varv planeras så att trafiken längs rutten tidvis kan avbrytas så att verksamheten under tiden då båtarna sjösätts från varvet inte hindras och så att inga faror orsakas för de som använder rutten. Varvet ansvarar för verksamhetens säkerhet inom sitt område. Varvsverksamheten, en eventuell presentation av skärgårdskulturen och träbåtarna ökar intresset för strandområdet. Därför vore det önskvärt att området är öppet. Under verksamhet som orsakar faror kan strandrutten och delar av området stängas av för allmänheten, och ändå kan de som går längs stranden få ta del som åskådare.
--	---

Sammanfattning över svaren på webbenkäten om planeutkastet 2015

Frågor som lyftes fram i svaren.
(I många svar kom fram många olika saker)

Antalet svar,
där saken nämndes

Citymarket passar inte in i västra åstranden, affären skulle förstöra stämningen och minska hela områdets värde	10
Båtturisterna uppskattar att gästhamnen ligger nära centrum, t.ex. mellan Alexandersgatans bro och Wilenius båtvärv.	9
Varvet måste flyttas, det lämpar sig inte i centrum	9
En strand för fritid är en mycket bra idé!	8
Tack för det utmärkt utförda beredningsarbetet!	7
Det är fint att västra åstranden utvecklas!	7
I anslutning till skidcentret bör placeras ett område för stugby, camping och minihus, camping	5
En sommar-teater i området till skidcentret är en god idé, på vintern ett skidstadion	4
Bostadsbyggandet får inte splittra det gemensamma området Kokon-gästhamnen-Konstfabriken-område	4
Verksamheter vid skidcentret som stöder turismen	3
Tillräckligt med parkeringsplatser, som inte ska kunna ses från ån	3
Möjlighet att fiska	3
Bryggorna bör istandsättas	3
Största delen av byggnaderna är lätta och liknar bodar	3
En fri gångväg intill ån	3
I västra åstranden behöver inga åtgärder vidtas	2
Parkerna är av stor betydelse	2
Finns det budgetanslag för genomförandet?	2
En bastu och kanot- och badstrand är en bra idé!	2
Flytande lösningar skulle vara praktiska i området	2
Restaurangbåten ligger för långt söderut, detta är inte bra	2
Reseparkering, "ställplats"	2
Ett café eller en restaurang som placeras på toppen av Kokonbacken	2
Bänkar för gäster och förbipasserande	2
Kanoterna kan ligga nära gästhamnen	2
Ett picknickställe som placeras i området	2
Tillräckligt med gästplatser för båtar, minst 50 st.	2
Varvet ska inhägnas av säkerhetsskäl	1
Café matställe som skulle vara öppet alla dagar alla årstider	1
Dansställe	1
En egen brygga för träbåtar där man kan beundra dem	1
I planen kunde man bättre beakta cykeltrafiken	1
Badstrand för hundar, ett enkelt vadvärdställe	1
Tillräckligt med platser med basutrustning för båtar	1
Det vore förnuftigast att placera infarten till skidcentret i området vid S-market/Hellbergs	1
På toppen av Kokonbacken ett parkeringshus som delvis ligger under jord	1
Wilenius båtvärv ska absolut bevaras	1
Historiska värden beaktas framför realiteter i anslutning till affärsverksamhet	1

Ett stort solur i familjeparken	1
Båtskjul/skjul för utrustning i området	1
Saluhall – ett tegelmagasin av röd tegel i minst två våningar i anslutning till det norra strandområdet	1
En skridskobana som placeras antingen på ån eller på allaktivitetsfältet	1
Det är en dålig idé med en gångväg mellan varvet och stranden	1
Tillgänglighet ska beaktas	1
Badstrand, strandbastu en dålig idé (smutsigt vatten)	1
Det är svårt att uppfatta vilket är det bästa alternativet	1
En flaggstång i imponerande storlek	1
Man har mycket önskat en badstrand vid Borgå å!	1
126 st.	

2. Offentligt hörande (27 § MarkByggF)

Planhandlingarna hölls offentligt framlagda i enlighet med 27 § i MarkByggF 4.4–7.5.2013 på stadens servicekontor Kompassen och i stadens webbtjänst www.borga.fi > förvaltning > kungörelser > planer och byggnadsförbud. Kungörelserna publicerades i stadens webbtjänst samt i Uusimaa och Östnyland. En anmärkning lämnades mot planförslaget.

Utlåtanden har begärts och erhållits från följande parter:

Utlåtandet har lämnats av	Utlåtandet och anmärkningen i förkortad version // stadsplaneringsavdelningens bemötande
Miljöministeriet	Ministeriet anser att planen, både med avseende på dess målsättning och dess innehåll, är en förbättring jämfört med den nuvarande situationen. Planändringen innebär en nedskärning av byggandet inom nationalstadsparkens område jämfört med den nuvarande planen. Planen gör det också möjligt att placera ett rekreativstråk i strandområdet samt att utveckla strandområdet till ett högklassigare och grönnare uterum. Med en genomtänkt linje för tillbyggen skapas möjligheter till återanvändning av träbyggnader som tagits/tas ur bruk. I en nationalstadspark är det möjligt att uppföra offentliga/halvoffentliga byggnader som är öppna för allmänheten. Också i detta hänseende stöder planens mål de allmänna målen för nationalstadsparker och principerna för att utveckla dem. Ministeriet rekommenderar att det mål som ställs för programmet för en arkitekturtävling är att finna lösningar som baserar sig på byggande i trä och som möjliggör en integration med avseende på landskap, skyddade byggnader samt skala och material. // Ministeriets rekommendation till målen för en arkitekturtävling har dokumenterats i planbeskrivningens kapitel om styrning av genomförandet.
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	NTM-centralen anser det vara bra att stryka den byggnadsyta på 5000 m ² -vy som finns i den gällande detaljplanen och som delvis sträcker sig in i ån. I VP-kvarteret anges fortfarande en byggnadsyta på 2500 m ² -vy för ett bygge i högst tre våningar. Byggnaden kommer att utgöra ett nytt element i landskapet vid ån, och därför skulle noggrannare illustrationer ha varit på sin plats. Å andra sidan är det bra att den högsta tillåtna höjden på yttertakets högsta punkt är 12,5 meter, vilket verkar rimligt. Med tanke på byggnadsskyddet är detaljplaneförslaget ändamålsenligt. Jämfört med gällande detaljplan beaktar detaljplaneförslaget bättre den värdefulla kulturmiljön och landskapet vid ån. NTM-centralen anser det vara bra att detaljplaneförslaget innebär en satsning på planeringen av strandleden vid ån och ledens kontinuitet i synnerhet vid Wilenius båtvarv. I de särskilda bestämmelserna i detaljplaneförslaget anges golvhöjden i de utrymmen som kan tillåtas bli blöta. Det är det emellertid skäl att till avsnittet i

	fråga foga en allmän bestämmelse om lägsta rekommenderade byggnadsnivå, under vilken man inte bör placera konstruktioner eller anläggningar som kan skadas eller orsaka skada om de blir blöta. Höjdnivån i fråga gäller också anläggningar för samhällsteknik (bl.a. energidistribution och vattenförsörjning). Bestämmelsen kan ges exempelvis i följande form: <i>"Konstruktioner som kan skadas eller orsaka skada då de blir blöta bör ej placeras under höjdnivån N2000 +3,2 meter."</i> I planförslaget ingår saa-beteckning för VL-8- och VP-områden. I VL-8-området sanerades arealen med saa-beteckning på hösten 2016. Saneringen beskrivs i FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:s slutrapport 26.4.2017. NTM-centralen anser att VL-8-områdets saa-beteckning får strykas från planen. Det är på sin plats att foga slutrapporten om saneringen till beredningsmaterialet för planen.// Den framtida nybyggnaden i Konstfabrikens strandpark önskas representera vau-arkitektur, varför den är mycket svår att åskådliggöra. Illustrationen visar storleken på den byggnadsmassa som detaljplanen tillåter på platsen. Kulturväsendet framförde vid förhandlingarna att platsen borde reserveras för en museibygnad. Storleken på ett museum borde vara 3500-4000 m²-vy, varför den byggrätt som planförslaget tillåter, 2500 m²-vy, är alltför liten. Därför har planförslaget ändrats genom att förena servicebyggnadens planbeteckning pl-1 med en möjlighet att utöver 2500 m²-vy bygga ytterligare 1500 m²-vy utrymmen för museiverksamhet. Beteckningen möjliggör också andra verksamheter, men i så fall i en mindre byggnad om ingen museibygnad byggs. På plankartan har byggrutan gjorts större mot gatan, mot söder och mot norr, men inte i riktning mot landskapet vid ån. Därtill har byggnadsytan på plankartan förenats med Wilenius båtvarvstomts byggnadsyta för nybyggnad med en korridor som går över den cirka 16 meter breda öppning som leder från gatan till stranden. Rutan för service-/museibygnadens byggnadsyta är nu cirka 2500 m², vilket betyder att om byggnadens storlek är 4000 m²-vy, behöver den i huvudsak byggas i minst två våningar. Byggrätten för en nybyggnad på Wilenius båtvarvs tomt är fortfarande 750 m²-vy. Bestämmelsen om golvhöjd har kompletterats och saa-beteckningen har strukits i enlighet med NTM-centralens förslag. Slutrapporten om saneringen har fogats till beredningsmaterialet för planen.
Borgå museum	I sitt utlåtande framförde Borgå museum sin oro för funktionaliteten hos strandleden och Wilenius båtvarv och föreslog att bedömningen av konsekvenserna av planen till denna del preciseras. Därtill önskades en fördjupad beskrivning av avloppsreningsverket i planområdet. Det bemötande som ingår i planförslagets material ger ett adekvat svar på Borgå museums oro. Också uppgifterna om avloppsreningsverket har kompletterats på ett adekvat sätt. Till denna del har Borgå museum inget att anmärka mot planen. Jämfört med utkastskedet är den största ändringen i planen den byggnadsyta för den stora byggnad som placeras i Konstfabrikens strandpark. Byggnadsytan befinner sig en landskapsmässigt känslig knutpunkt. Eftersom nationalstadsparken ger en motvikt till den allt tätare och effektivare samhällsstrukturen, bör man inom dess område noga överväga och i planen ange, på vilket sätt tilläggsbyggandet stöder bevarandet av de särskilda värdena inom nationalstadsparkens område. Med beaktande av de värden och randvillkor som förenas med Konstfabrikens strandpark, föreslår Borgå museum att mera uppmärksamhet fästs vid randvillkoren för uppförandet av en nybyggnad och vid bedömningen av konsekvenserna. Bedömningen skulle också göra det möjligt att på plankartan ange noggrannare bestämmelser som styr nybyggandet och dess kvalitet.// Den framtida nybyggnaden i Konstfabrikens strandpark önskas representera vau-arkitektur, varför den är mycket svår att åskådliggöra. Illustrationen visar

	storleken på den byggnadsmassa som detaljplanen tillåter. Staden kan styra kvaliteten på byggandet inom det egna parkområdet bl.a. i samband med konkurrensutsättningen. Meningen är att ordna en kombinerad arkitektur- och landskapsarkitekturtävling om byggnaden och Konstfabrikens strandpark. Kulturväsendet framförde vid förhandlingarna att platsen borde reserveras för en museibyggnad. Storleken på ett museum borde vara 3500-4000 m²-vy, varför den byggrätt som planförslaget tillåter, 2500 m²-vy, är alltför liten. Därför har planförslaget ändrats genom att förena servicebyggnadens planbeteckning pl-1 med en möjlighet att utöver 2500 m²-vy bygga ytterligare 1500 m²-vy utrymmen för museiverksamhet. Beteckningen möjliggör också andra verksamheter, men i så fall i en mindre byggnad om ingen museibyggnad byggs. På plankartan har byggrutan gjorts större mot gatan, mot söder och mot norr, men inte i riktning mot landskapet vid ån. Därtill har den förenats med Wilenius båtvarvstomts byggnadsyta för nybyggnad med en korridor som går över den cirka 16 meter breda öppning som leder från gatan till stranden. Rutan för service-/museibyggnadens byggnadsyta är nu cirka 2500 m², vilket betyder att om byggnadens storlek är 4000 m²-vy, behöver den i huvudsak byggas i minst två våningar. Byggrätten för en nybyggnad på Wilenius båtvarvs tomt är fortfarande 750 m²-vy. Staden anser att byggandet av stranden med servicebyggnader som stöder sig på konst, kultur och ån och skapandet av en kulturtorg på området ger åstranden socialt och kulturellt mervärde.
Hälsoskyddssektionen	För ett utsiktscafé med livsmedelslokalsverksamhet krävs att det finns en ändamålsenlig serviceväg för livsmedelstransporter och för ordnande av avfallshantering. Det framgår inte tydligt av detaljplanematerialet, om det är möjligt att ansluta utsiktscaféet till hushållsvatten- och avlopps nätet. Verksamheten i en livsmedelslokal behöver hushållsvatten och även toaletter för kunder och personal. Hälsoskyddssektionen anser att detaljplanen bör möjliggöra verksamhetsföresättningar för de livsmedelslokaler som antecknats i planen, så att verksamhetsutövaren har en möjlighet att uppfylla kraven i lagstiftningen om livsmedel och hälsoskydd. Hälsoskyddssektionen har inget annat att anmärka.// Det finns en bestämmelse i detaljplanen som förutsätter att all servicetrafik till utsiktscaféet sker via slalombacken. Ingen körväg anvisas på detaljplanekartan. I stället bör fordon och körlinjer inom verksamhetsområdet anpassas efter ändamålet. I planbeskrivningen konstateras att servicebyggnaderna på skidcentrets område ska anslutas med tryckavlopp till stadens avloppslinjer på den av Borgå vatten anvisade platsen, som i dag finns vid ändan av Konstfabriksgatan.
Affärsverket Borgå vatten	Konstfabrikens strandpark ska förses med anteckningar om servitut för ledningar och om behovet av tekniskt rum för den nuvarande pumpstationen. I planbeskrivningen kan en uppdateringskorrigerig göras på de punkter där byggandet av de planerade utrymmena för teknisk försörjning redan har utförts.// Servitut för ledningar anges på plankartan. Men den nuvarande pumpstationens plats reserveras inte enbart som område för samhällsteknisk försörjning. Det kan bli nödvändigt att ersätta den lilla röda byggnad som skyddar den nuvarande pumpstationen med en annorlunda konstruktion, om uppförandet av servicebyggnader eller användningen av parken förutsätter ändringar i terrängformen vid den nuvarande pumpstationen. Sannolikt kan man vid planeringen av anläggnings- och byggnadsarbeten med parkområden och servicebyggnader helt beakta de underjordiska ledningarna, så att arbetena inte förutsätter flyttning av ledningar. Flyttning av ledningarna eller kvarlämnande av dem i byggnadens källare bör utredas, om det på platsen uppförs en musei-/servicebyggnad som till sin storlek motsvarar hela den tillåtna våningsytan och fyller hela den ruta som reserverats som byggnadsyta. Planbeskrivningen har uppdaterats med de kommunaltekniska projekt som redan är genomförda.
Räddningsver-	Adresserna ska vara tydliga. Gatorna bör dimensioneras så att de lämpar sig för

ket i Östra Ny-land	räddningsfordon. Gästbåtshamnens parkering ska ordnas så att den inte orsakar flaskhalsar i trafiken på gatorna. En eventuell plats för distribution av bränsle i gästbåtshamnen ska placeras så att oljeskador minimeras. En släckvattenstation med tillräcklig kapacitet ska ordnas för räddningsverkets bruk vid Kokonvägen samt vid korsningen av Konstfabriksgatan och Guldlistgatan.// För att åstadkomma tydliga adresser har man utöver de gatunamn som anges på detaljplanekarten gett namn åt de huvudsakliga friluftsstråken och parkerna. På torgområdet vid gästbåtshamnen finns platser för cirka 20-30 bilar, och köranslutning anvisas på ett ställe på gatan, vid ändan av Konstfabrikens strandgata. Planen tillåter inte en distributionsstation för bränsle eller ett distributionsställe vid gästbåtshamnen. Planbeskrivningens kapitel om genomförandet har kompletterats med räddningsverkets förslag om släckvattenstationer.
Kanotklubben Wiking	Vi anser att de platser som i detaljplaneförslaget har anvisats för förvaring av kajaker och för serviceutrymme väl uppfyller behoven hos dem som i framtiden har paddling som hobby. På detaljplanekartan anges dock ingen köranslutning till tomten. Det är ändå nödvändigt att kunna köra till tomten med en kombination av kajaktrailer och bil för lastning och lossning av kajaker. Bilparkering på tomten behövs inte, eftersom ett allmänt parkeringsområde anvisas i planen i korsningen av Kokon parkled och Uddasvägen. Vi vill att planen också gör det möjligt att vid behov ingärda tomten. Tomten kommer att användas för förvaring av flera tiotal egna och klubbens kajaker, och det är inte önskvärt att obehöriga fritt ska röra sig där.// En anslutning från byggplatsen till Kokonvägen kan ordnas på ett tryggt sätt över den befintliga cykelvägen, och det finns ingen planbeteckning som förbjuder en sådan anslutning. Planbeteckningarna förbjuder inte ingärdande av byggplatser i Kokon strandpark. Målet är emellertid att alla ska ha möjlighet att fritt använda stranden. Således är det möjligt att arrendeavtalet för uppförande av ett kanot-skjul i en del av ett område för närrekreation innehåller begränsningar, exempelvis så att områden mellan byggnader får ingärdas, men inte områden inom strandremsan.

Samtal med kulturväsendet och kommuntekniken i förslagsskedet.

Kulturväsendet i Borgå bereder ett konst- och åcenter som kallas Arkki eller Arken. För centret reserveras en plats i Konstfabrikens strandpark. Konst- och åcentret är en helhet med utställningar och kompletterande utrymmen, en kombination av kulturhistoria, nutidskonst och naturmotiv. Behovet av byggrätt är 4000 m²-vy. Största delen av byggrätten borde anvisas åt museibyggnaden, så att byggnadsmassan blir mindre om den i huvudsak utnyttjas för någon annan verksamhet än museiverksamhet. Den kilformade byggrutan och fasadlinjen mot öster är goda, eftersom den ger en utsikt mot ådalen och Gamla stan i Borgå. Byggnadsytan borde utvidgas vid sidan mot gatan och norrut mot Konstfabriken. Kulturväsendet anser det vara nödvändigt att ordna en planeringstävling om landskapsarkitekturen i Konstfabrikens strandpark eller i kombination med en arkitekturtävling om planeringen av konstmuseibyggnaden.

Med anledning av kulturväsendets förslag utvidgades byggrutan och där anvisades 2500 m²-vy byggrätt för lokaler som tjänar kultur, rekreation, turism och båtliv med anknytning till Wilenius båtvarvs kulturhistoria + 1500 m²-vy för museiverksamhet. Dessutom ändrades byggrutan för en nybyggnad på Wilenius båtvarvs tomt så, att nybyggnaderna kan förenas med en korridor på andra våningens höjd. Mellan byggnaderna lämnas således fri passage till stranden och till Wilenius båtvarvs tomt mellan byggnaderna.

Kommuntekniken konstaterade att strandparken vid Wilenius båtvarv i planförslaget hade anvisats ett aningen för smalt område som också nästan uteslutande bestod av sluttande mark vid stranden. Parkremsan borde göras några meter bredare för att ge bättre förutsättningar att med strandleden skapa ett tryggt stadsrum som lämpar sig för vistelse och passage. Passage genom skyddstaket vid varvet skulle vara en bra lösning, för den möjliggöra ett bredare och attraktivare promenadområde vid stranden. Det är möjligt att avbryta trafiken, när rälsen mellan varvet och ån är i användning. På kommunteknikens förslag gjordes parkremsan vid stranden till ett 1-3 meter bredare kilformat område. Med en detaljplanebestämmelse hade man redan gjort det möjligt att göra en öppning för passage.

Vid parkplaneringen konstaterades det att parken söder om gästbåtshamnen, dvs. Kokon strandpark, bör anvisas som område för närrekreation VL, så att en lek- eller familjepark kan anläggas där. Med anledning av förslaget ändrades beteckningen VL-8 i den nordligaste delen av Kokon strandpark till en VL-beteckning.

Kommuntekniken anser att utvidgning av parkeringen i VU-4-området är en ur miljösynpunkt tvivelaktig lösning och dyr för ett öppet parkeringsområde, eftersom marknivån är mycket låg och platsen ligger inom ett område med översvämningsrisk. Det är skäl att i planbestämmelserna inskriva en skyldighet att strukturera parkeringsområdet med trädplanteringar, minst ett träd per fyra bilplatser. Den ändamålsenliga platsen för evenemangstält är mellan brinken och parkeringen, där marken ligger högre, utanför riskzonen för översvämnningar. Där kan den nuvarande lerjordens yta förstärkas med slitstark gräsmatta eller armerad gräsmatta. Då erbjuder parkeringsområdet det parkeringsutrymme som krävs för evenemang för allmänheten. Med anledning av kommunteknikens förslag kompletterades planbestämmelserna med en skyldighet att strukturera parkeringen med planteringar, minst ett träd per fyra parkeringsrutor. I praktiken betyder detta att man mellan parkeringsytorna planterar rader av träd där avståndet mellan träden är cirka 10 meter.

Kommuntekniken konstaterade att följande fyra saker om styrning av genomförandet borde dokumenteras i i planbeskrivningen. För det första bör speciell uppmärksamhet ägnas åt att ge fotgängarna ett tryggt och tydligt sätt att ta sig över Konstfabrikens strandgata, som är ett uterum för vistelse. För det andra bör man vid planeringen av parken ägna uppmärksamhet åt att i huvudsak bevara Konstfabrikens strandpark som ett öppet rum för evenemang och fritid. För det tredje bör parkområden där servicebyggnader uppförs bibehålla detaljplanens mål, att överallt bevara fri passage vid stranden. För det fjärde bör servicebyggnadernas avfallsrum vara placerade i låsta rum inne i byggnaderna, och hyresgästen ska se till att den närmaste omgivningen hålls snygg och hålla sina byggnader och konstruktioner i gott skick. Med anledning av förslaget är dessa saker dokumenterade i planbeskrivningens avsnitt 7, Genomförande och tidsplanering.

Kommuntekniken anser det vara en mycket bra idé att ordna en planeringstävling om landskapsarkitekturen i Konstfabrikens strandpark eller i kombination med en arkitekturtävling om planeringen av konstmuseibyggnaden.