

DETALJPLANEBESKRIVNING



Bild 1. Utsikt från Konstfabrikens huvuddörr, Alexanders skvär.
ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä-Rautiola-Rautiola Oy, 22.11.2016.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER 1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

VÄSTRA ÅSTRANDEN, STRANDKVARTEREN VID KONSTFABRIKEN

Stadsdelen 22,
en del av kvarteret 449

Ändring av detaljplan

Ändringen av detaljplanen berör kvarteren 450 och 457, en del av kvarteret 449 och gatuområden i stadsdelen 22.

Västra åstranden

Västra Alexandersgatan, Kokonvägen, Guldlistgatan

Anhängiggörande av detaljplanen:

Stadsutvecklingsnämnden beslutade 9.6.2015 § 116 att ändringen av detaljplanen inleds.

Behandling av detaljplanen:

Förslaget till detaljplan i stadsutvecklingsnämnden 22.11.2016 § 196

Förslaget till detaljplan i stadsstyrelsen 30.1.2017 § 37

Godkännande av detaljplanen: stadsfullmäktige 13.2.2017 § 9

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneändringen gäller användningsändamålet och byggvolymen för de obebyggda kvartersområdena bredvid Konstfabriken, som har ett centralt läge på västra åstranden.

Planeringsområdet bildar en viktig helhet på västra åstranden med tanke på stadsstrukturen och stadsbilden, och det kompletterar kommersiella tjänster i Borgå, stärker Konstfabrikens verksamhet och ökar antalet bostäder med dragningskraft på västra åstranden. Det kompletterar stadsstrukturen som byggs vid åstranden.

Området ligger i hörnet av Västra Alexandersgatan och Kokonvägen och gränsar i söder till Guldlistgatan. Väster om området ligger tre punkthus och norr om dem finns affärsbyggnader vid handelspassagen. (Bilaga 1)

1.3 Detaljplanens syfte

I området undersöks möjligheten att placera en helhet som består av ett hotell, bostäder, en stor detaljhandelsenhet och en parkeringsanläggning. I områdets södra spets undersöks främst möjligheten att placera bostäder. En stor del av verksamheterna kan placeras också i en stor byggnadsmassa. Konsekvensbedömningen av projektet är särskilt viktig även om den totala byggvolymen enligt målet inte kommer att öka betydligt jämfört med den gällande detaljplanen.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

DETALJPLANEBSKRIVNING	1
1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1 Identifikationsuppgifter	1
1.2 Planområdets läge	2
1.3 Detaljplanens syfte	2
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.5 Bilagor till beskrivningen.....	4
1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	4
2 SAMMANDRAG.....	5
2.1 Olika skeden i planprocessen	5
2.2 Detaljplanen	5
2.3 Genomförande av detaljplanen	6
3 UTGÅNGSPUNKTER.....	6
3.1 Utredning om förhållandena i planområdet.....	6
3.1.1 Allmän beskrivning av området.....	6
3.1.2 Naturmiljö.....	6
3.1.3 Byggd miljö.....	7
3.1.4 Markägarförhållanden	7
3.1.5 Trafik	8
3.1.6 Teknisk försörjning.....	8
3.1.7 Service	8
3.1.8 Invånare och arbetsplatser	8
3.1.9 Grundvatten och jordmån	8
3.1.10 Dagvatten.....	9
3.1.11 Störande faktorer	9
3.2 Planeringssituation	9
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	9
Riksomfattande mål för områdesanvändningen	9
Landskapsplan.....	9
Generalplan.....	9
Detaljplan	10
Byggnadsordning	10
Tomtindelning och register.....	10
Baskarta.....	10
Byggförbud.....	10
4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	10
4.1 Beslut om planeringsstart.....	10
4.2 Deltagande och samarbete	11
4.2.1 Intressenter	11
4.2.2 Planen togs upp till behandling	11
4.2.3 Deltagande och växelverkan.....	11
4.2.4 Myndighetssamarbete.....	11
4.3 Mål för detaljplanen	11
4.4 Alternativen för detaljplanen.....	12
4.4.1 Åsikter och hur de beaktas vid planläggningen	12
4.4.2 Utlåtanden i utkastskeden och hur de beaktas	13
NTM-centralen	13
Borgå museum.....	13
Borgå vatten.....	14
4.4.3 Anmärkningar och officiella utlåtanden i förslagskedet och hur de beaktas	14
5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	15
5.1 Planens struktur	15
5.1.1 Dimensionering	15
5.1.2 Service	15
5.1.3 Trafiknät.....	16
5.1.4 Parkering.....	16
5.1.5 Tomtindelning	16

5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	16
5.2.1	Stadsbild och stadsstruktur	16
5.3	Områdesreserveringar	17
5.3.1	Kvartersområden:	17
5.3.2	Gatuområden:	17
5.4	Konsekvenser av planen	17
5.4.1	Konsekvenser för samhällsstrukturen	17
5.4.2	Konsekvenser för handelns struktur och konkurrenskonstellation	18
5.4.3	Konsekvenser för den byggda miljön och naturmiljön	18
5.4.4	Planens konsekvenser för kulturlandskapet och stadsbilden	18
5.4.5	Planens konsekvenser för nationalstadsparken i Borgå	20
5.4.6	Beredskap för översvämningar och dagvatten	21
5.4.7	Konsekvenser för trafik- och parkeringslösningar i området	21
5.5	Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen	22
5.6	Störande faktorer i miljön	22
5.7	Planbeteckningar och planbestämmelser	23
5.8	Namn	23
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	23
6.1	Styrning av genomförandet	23
6.2	Tidsplan för genomförandet	23

1.5 Bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Områdets läge
 Bilaga 2. Detaljplanesammanställning
 Bilaga 3. Utdrag ur detaljplanekartan och -bestämmelserna
 Bilaga 4. Program för deltagande och bedömning
 Bilaga 5. Sammandrag över utlåtandena och anmärkningarna
 Bilaga 6. Bygganvisningar
 Bilaga 7. Karta över tomtindelning

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

- Porvoo, Länsirannan Taidetehtaan alue, Hypermarketin kaupallisten vaikutusten arviointi (Konstfabrikens område på västra åstranden i Borgå, bedömning av hypermarkets kommersiella konsekvenser). WSP, 29.2.2016.
- Porvoon Länsiranta, K-Citymarketin toimivuustarkastelu (Västra åstranden i Borgå, utredning om hur trafiken vid K-Citymarket fungerar). Trafix, 29.10.2015.
- Porvoo, Länsiranta. Historiaa, maisemarakenne, rakennuskanta (Borgå, västra åstranden. Historia, landskapsstruktur, byggnadsbestånd). En utredning som grund för detaljplanearbetet. Stadsplanering, februari 2006, augusti 2008, januari 2015.
- Porvoon Länsiranta, Aleksanterinkaaren sisäkehä, tontinluovutus- ja yhteistyömallitarjouskilpailu 17.2.–16.5.2014 (västra åstranden i Borgå, Alexandersbågens inre ring, tävling för tomtöverlåtelse och samarbetsmodell 17.2.–16.5.2014), anbudet och tävlingsförslaget Slottsgården.
- Porvoon Länsiranta, Rakennettavuusselvitys maankäytön suunnittelua varten (utredning om byggbarheten för planering av markanvändning på västra åstranden i Borgå). Viatek Oy, 23.11.1987.
- Porvoon Länsirannan katuverkko, toimivuustarkastelut (utredningar om hur gatunätet på västra åstranden i Borgå fungerar). Ramboll Oy, januari 2007.
- Porvoon Länsirannan katuverkko, vuoden 2007 toimivuustarkastelujen päivitys (uppdatering av utredningen om hur gatunätet på västra åstranden i Borgå fungerar 2007). Ramboll Oy, 14.2.2008.
- Porvoon kaupunki, osa 22. kaupunginosan korttelia 434, ns. Aleksanterinkaaren sisäkehä, rakennettavuusselvitys (Borgå stad, utredning om byggbarheten, stadsdelen

22, en del av kvarteret 434, s.k. Alexandersbågens inre ring). Ramboll Finland Oy, 18.2.2013.

- Slutrapport om sanering av förorenad mark. Tomterna inom Alexandersbågens inre ring och August Eklöfs gata och campusområdet. Ramboll Finland Oy, 18.12.2008.
- Porvoon meluselvitys 2013 (bullerutredning för Borgå). Borgå stad och Ramboll Finland Oy, juni 2013.
- Taidetehtaan alueen päivittäistavarakaupan huoltopihan toiminta, meluselvitys (bullerutredning om dagligvaruaffärens gårdsytor för service i Konstfabrikens område). Ramboll Finland Oy, 2.11.2016.
- Asemakaava 503, maisemaselvitysten yhteenveto, (sammanställning av landsapsutredningar) stadsplaneringen, 23.1.2017
- Taidetehtaan rantakorttelit, taloudelliset vaikutukset (bedömning av ekonomiska konsekvenser), WSP, 20.1.2017

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planeringen av Konstfabrikens område, som till stor del är bebyggt, inleddes 1.6.2007 då man begärde anbud. Den gamla industrikoncentrationen med träindustri och maskinverkstäder övergick i stadens ägo på 1980-talet och fungerade som kulturens allaktivitetshus. Byggnaden var dock i dåligt skick, och dess näromgivning förutsatte en effektivare markanvändning. Anbudsförfarandet, som innehöll planeringslösningar, ledde till ett samarbete där en detaljplaneändring utarbetades för området. Detaljplanen godkändes 29.4.2009. Med undantag av två tomter överläts området till Rakennusosakeyhtiö Hartela som byggde det befintliga byggnadsbeståndet i området under åren 2012–2015. Konstfabriksbyggnaden, vars äldsta delar är från 1920-talet, renoverades till en byggnad med kultur- och affärslokaler och i området placerades ett betydande antal andra affärs- och kontorslokaler, en biograf samt bostäder.

I detaljplanen anvisades ett hotell, som inte har byggts, som en central lösning med tanke på verksamheten. För hotellet reserverades en bra belägen tomt i närheten av Borgå å då detaljplanen för området utarbetades. Tomten bildar kvarteret 450. Söder om tomten finns en gatuförbindelse för gång- och cykeltrafik (Sprengtportens skvär), och söder om den finns ett kvarter för bostadshus (nr 457). Rakennusosakeyhtiö Hartela äger en av de två tomterna i kvarteret 457. Dessa kvarter är ännu obebyggda.

I området har Rakennusosakeyhtiö Hartela undersökt möjligheten att bygga en helhet av bostäder, ett hotell och en stor detaljhandelsenhet för närmast dagligvaror. Kesko skulle ansvara för den stora detaljhandelsenheten. Enligt en konceptuell undersökning av markanvändning skulle den totala byggvolymen öka med 1 900 m²-vy jämfört med den gällande detaljplanen. Efter att Hartela och Kesko hade kommit överens om att främja handelns projekt sändes ärendet om detaljplaneändring för denna helhet för beslut.

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt tillsammans med utkastet till detaljplaneändring 11.5–10.6.2016. Om utkastet till detaljplanen lämnades mycket respons. Följande aktörer lämnade en åsikt om utkastet: invånare, husbolag som är grannar till området, Egnahemsföreningen i Borgå rf, Borgå företagare rf, Östra Nylands arkitekter SAFA och Borgå ådal rf. Respons gavs också på ett möte som ordnades för invånarna i grannbolagen.

2.2 Detaljplanen

Användningsändamålet för kvarteren i detaljplaneområdet är mångsidigt: I området kan byggas en stor detaljhandelsenhet (hypermarket), ett hotell och bostäder på taket av den samt bostäder i södra delen av området. Under affären placeras parkeringsplatserna som ansluts till Konstfabrikens nuvarande underjordiska parkeringsanläggning. I området bildas en kort gata för gång- och cykeltrafik/servicetrafik.

Byggrätten ökar med 7 400 m²-vy jämfört med den gällande detaljplanen. Detta beror

huvudsakligen på att den stora affären har planerats i en våning, varvid den omfattar hela tomten. Ett hotell och bostäder byggs ovanför affären. Byggnaderna har också höjts med ca en våning. I kvartersområden för nybyggande har byggrätt anvisats med olika beteckningar så att den totala byggvolymen blir sammanlagt 20 000 m²-vy. Av byggrätten anvisas 7 000 m²-vy för dagligvaruhandeln, 6 000 m²-vy för hotellet och 7 000 m²-vy för bostäderna. Den underjordiska parkeringsanläggningen inrymmer 179 bilplatser. När bilplatserna i Konstfabrikens parkeringsanläggning räknas med kommer det att finnas sammanlagt nästan 400 bilplatser i området. Kvartersexploateringen för de nya byggnaderna i området är $e=1,55$ på KMA-tomten och $e=1,27$ på AKY-tomten.

När det gäller ALY-7-tomten vid Möllersvårdsgränden ses byggnadens våningstal över genom detaljplaneändringen så att våningstalet motsvarar bygglovsplanerna. Som grund för bygglovsplanerna har man tidigare beviljat undantagslov. Detaljplanen ändrar knappast situationen för den del av tomten som finns vid handelspassagen.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplaneändringen har utarbetats i samarbete med den part som sannolikt kommer att bygga på området. Avsikten är att byggarbeten påbörjas i området genast efter att planen har vunnit laga kraft. I första skedet bygger man som en helhet en affär samt ett hotell och två bostadshus i anslutning till den. Hotellet kan byggas ut senare vid behov.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Byggandet av planeringsområdet skapar en stor helhet av ett hotell, en stor dagligvaruaffär och bostäder på ett centralt område på västra åstranden. Tomterna vid ån samt en bostads- och affärstomt vid Möllersvårdsgränden är ännu obebyggda.

Planeringsområdet är ca 2,17 ha stort.



Bild 2. Snedflygbild av detaljplaneområdet.

3.1.2 Naturmiljö

Området är delvis bebyggt. De obebyggda områdena består av en öppen, gammal äng som delvis har bearbetats. Området har inga särskilda naturvärden.

3.1.3 Byggd miljö

Planeringsområdet ligger på en synlig plats i åndskapet vid Kokonvägen och gränsar till nationalstadsparken i Borgå. De mest centrala tomterna i området är obebyggda. Gatuområdena har byggts och försetts med beläggning i enlighet med ett avtal som ingicks år 2009 i samband med detaljplanen för Konstfabrikens område. I området ingår också en affärs- och kontorsbyggnad som byggdes i Konstfabrikens område år 2012. Under affärs- och kontorsbyggnaden finns en underjordisk parkeringsanläggning av betong som på detta ställe ligger ovanför gatans yta. Söder om parkeringsanläggningen finns en obebyggd bostadstomt.

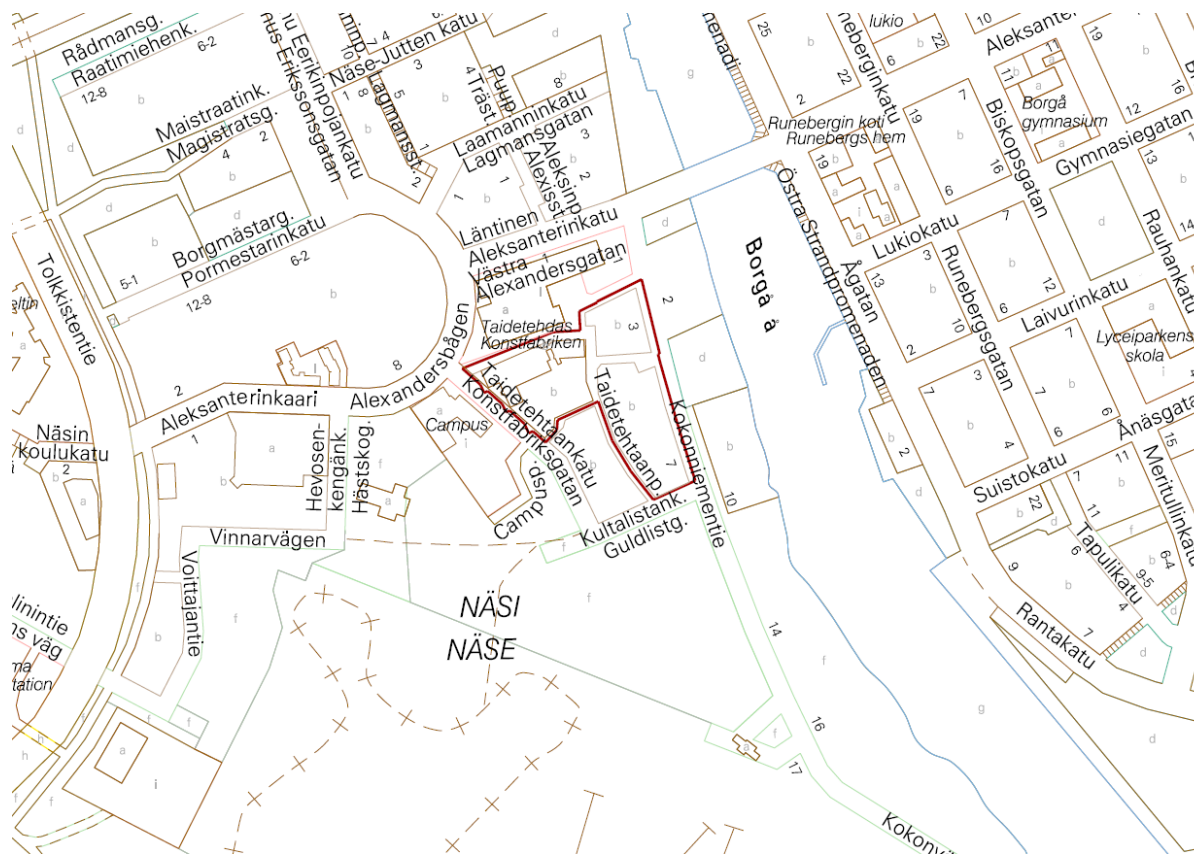
Öster om området, mellan Kokonvägen och Borgå å, finns en liten pumpstation för avloppsvatten från år 2010. Vid södra delen av planeringsområdet finns Wilénius båtvarv som är kulturhistoriskt betydande. Båtvarvshelheten, som var större förr i tiden, omfattar i dag två lätta båtskjul från 1910–1930-talet som har skyddats genom detaljplan. I byggnaderna finns ett småbåtvarv, och de lätta ouppvärmda båtskjulen används närmast för vinterförvaring. Båtar istandsätts i lokalerna säsongvis. En detaljplan (detaljplan 498, västra åstranden, stranden för kultur och fritid) utarbetas som bäst för denna strandzon.

I väst gränsar området till flervåningshus med brädfodring från 2012–2015. På andra sidan av Konstfabriksgränd, väster om affärscentret, finns yrkeshögskoleenheten Borgå Campus från år 2011 (Siren Arkkitehdit Oy). Sedd från planeringsområdet täcker de nya delarna av Konstfabriksbyggnaden, som byggdes år 2012, en aning de skyddade delarna av samma byggnad. ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä Rautiola Rautiola Oy har ansvarat för all planering i anslutning till nybyggnad och reparationsbyggnad i Konstfabrikens område. Söder och norr om planeringsområdet finns stadens markområden där man kommer att bygga senare. För det södra grannområdet gäller en detaljplan nr 215 som fastställdes år 1996 och som har utarbetats utifrån förslaget som vann en idéävling för att utveckla västra åstranden år 1989. Man har fattat ett principbeslut om att se över denna detaljplan, och delar av detaljplanen har upphävts genom detaljplaner som utarbetats senare. Detaljplanen kan inte längre genomföras. Det södra grannområdet har ännu inte fått en ny, mer detaljerad plan för markanvändning.

På grund av områdets centrala läge ska man vid planeringen av området beakta också byggnadernas förhållande till den s.k. empirestadsdelen öster om Borgå å från 1830-talet. På detta ställe finns det tre skyddade trähus från andra hälften av 1800-talet. Alexandersgatans bro bildar för sin del en stadsmiljö nordost om planeringsområdet. Området är inte ett grundvattenområde. Delar av området har använts för tillfälliga evenemang. Jordmånen i området har varit förorenad till följd av den tidigare industriella verksamheten. Jordmånen sanerades år 2008.

3.1.4 Markägarförhållanden

Den norra, obebyggda tomten nr 1 i kvarteret 457 ägs av Asunto Oy Porvoon Taiteilijanranta som ägs av Rakennusosakeyhtiö Hartela. Den del av kvarteret 449 som till största delen är bebyggd ägs av Kiinteistö Oy Taidetehtaankatu 4 och 6. De övriga delarna av planeringsområdet ägs av Borgå stad.



3.1.5 Trafik

Området gränsar i norr till den livligt trafikerade Västra Alexandersgatan som leder till empirecentrum via Alexandersgatans bro samt till Tolkisvägen i väst. Kokonvägen vid åstranden och Guldlistgatan, Konstfabrikgatan och Alexandersbågen gränsar till planområdet. Man kör till Konstfabrikens parkeringsanläggning via Konstfabrikgatan. Konstfabriksstigen är avsedd för områdets interna trafik främst till de nuvarande flervåningshusen. Trafiken är mycket livlig särskilt på Västra Alexandersgatan och Alexandersbågen men körhastigheterna har varit låga.

3.1.6 Teknisk försörjning

De byggnader som placeras i planeringsområdet kan anslutas till de kommunaltekniska anslutningar som finns kring området. I området finns fjärrvärme.

3.1.7 Service

Området har en nära anknytning till kommersiella och offentliga tjänster i centrum. I området finns en stor koncentration av specialhandel (Konstfabrikens område) med affärslokaler på ca 7 000 m²-vy. Sydväst om området finns en stor detaljhandelsenhet (S-Market Näse). Norr om området ligger dagligvarubutiken Lidl Näse. I Konstfabrikens område finns också kultur- och fritidstjänster. Det stora rekreatiomsområdet och slalombacken vid Kokon ligger cirka 500 meter från området. Borgå Campus, som är en yrkeshögskoleenhet, erbjuder utbildning söder om området. På tomten bredvid Borgå Campus planeras som bäst ett handelsläroverk. Grundläggande utbildning erbjuds bl.a. i Albert Edelfeltin koulu som ligger vid Tolkisvägen cirka 500 meter från området.

3.1.8 Invånare och arbetsplatser

I området finns inga bostäder. Det finns över 100 arbetsplatser i affärerna och kontoren i området.

3.1.9 Grundvatten och jordmån

Området är låglänt och består av mjuk lermark. Byggnaderna måste pålas. Området är inte ett betydande grundvattenområde med tanke på vattenförsörjningen i samhället.

3.1.10 Dagvatten

Principerna för hantering av dagvatten har i huvudsak fastställts då den gällande detaljplanen utarbetades. Avsikten är att området byggs så att det bildar en mycket tät stadsmiljö vars dagvatten i huvudsak leds bort från området. Översvämningar av Borgå å utgör en stor riskfaktor. I den gällande detaljplanen finns bestämmelser som gäller detta.

3.1.11 Störande faktorer

Trafiken ger upphov till damm- och bullerolägenheter i området, vilket är typiskt i centrum.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 30.11.2000 och revideringen 3.3.2009. Målen som ska beaktas och främjas vid beredningen av detaljplaneändringen har att göra med en enhetligare samhällsstruktur, kvaliteten på livsmiljön och kulturarv. Enligt målen ska man utnyttja de samhällsstrukturer som finns och skapa enhetligare tätorter. Behovet av personbilstrafik ska vara så litet som möjligt. Förutsättningarna för kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken förbättras och främjas.

Centrumområdet utvecklas bl.a. som ett område med mångsidigt utbud av tjänster och bostäder. Man främjar utnyttjandet av det nuvarande byggnadsbeståndet och skapar förutsättningar för en god stadsbild. Man främjar bevarandet av den nationella kulturmiljön och byggnadsarvet. I området finns inget historiskt byggnadsbestånd, men markanvändningen i området bör beaktas vid planeringen i förhållande till Konstfabriken som ligger i närheten av området. Man bör också beakta att området ligger på en synlig plats i Borgå ås kulturlandskap och i närheten av nationalstadsparken.

Landskapsplan

I landskapsplanen för Östra Nyland, som fastställdes 15.2.2010, är området ett område för centrumfunktioner (C).

I etapplandskapsplanen 2 för Nyland, som Nylands landskapsfullmäktige godkände 20.3.2013 och som miljöministeriet fastställde 30.10.2014, anvisas området för tätortsfunktioner med beteckningen "område för centrumfunktioner, regioncentrum".



Bild 4. Utdrag ur landskapsplanen för Östra Nyland och etapplandskapsplanen 2 för Nyland och delgeneralplanen för de centrala delarna. Planeringsområdets läge anvisas på kartorna med vita pilar eller områdesavgränsning.

Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 5.12.2004, i kraft från 2006) anvisas området som område för centrumfunktioner (C). Längs med Alexandersbågen leder en gång- och cykelväg. I områdets östra del finns en beteckning för ett område som ska saneras/istandsättas på grund av Konstfabrikens användning förr i tiden.

Detaljplan

För området gäller detaljplanen 438 som godkändes 29.4.2009 § 38. I detaljplanen anvisas en separat affärstomt (KAY-1) för ett hotell och bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt en tomt (A-12) för flervåningshus, som inte är bebyggda. I områdets östra del finns en bebyggd affärstomt, och bredvid tomten finns en obebyggd tomt för bostads- och kontorsbyggnader.

Den totala byggrätten i området enligt detaljplanen är 24 200 m²-vy. Utdrag ur detaljplanesammanställningen finns som bilaga 2 till beskrivningen.

Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Borgå stad godkändes av stadsfullmäktige 12.12.2007 (143 §). Byggnadsordningen trädde i kraft 20.2.2008.

Tomtindelning och register

Området ingår i Borgå stads och Lantmäteriverkets fastighetsregister. För området finns en tomtindelning. Fastigheterna har bildats enligt tomtindelningen.

Baskarta

Planeringsområdets baskarta uppfyller de krav som ställs i 54 a § i markanvändnings- och bygglagen. Stadsmätningen inom markpolitiken uppdaterar uppgifterna i baskartan.

Byggförbud

För området råder inte byggförbud.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Beslut om planeringsstart

Planeringen av Konstfabrikens område, som till stor del är bebyggt, inleddes 1.6.2007 då man begärde anbud. Den gamla industrikoncentrationen med träindustri och maskinverkstäder övergick i stadens ägo på 1980-talet och fungerade som kulturens allaktivitetshus. Byggnaden var dock i dåligt skick, och dess näromgivning förutsatte en effektivare markanvändning. Anbudsförfarandet, som omfattade planeringslösningar, ledde till ett samarbete där en detaljplaneändring utarbetades för området. Detaljplanen godkändes 29.4.2009. Med undantag av två tomter överläts området till Rakennusosakeyhtiö Hartela som byggde det befintliga byggnadsbeståndet i området under åren 2012–2015. Konstfabriksbyggnaden, vars äldsta delar är från 1920-talet, renoverades till en byggnad med kultur- och affärslokaler, och i området placerades ett betydande antal andra affärs- och kontorslokaler, en biograf samt bostäder.

I detaljplanen anvisades ett hotell, som inte har byggts, som en central lösning med tanke på verksamheten. För hotellet reserverades en bra belägen tomt i närheten av Borgå å då detaljplanen för området utarbetades. Tomten bildar kvarteret 450. Söder om tomten finns en gatuförbindelse för gång- och cykeltrafik (Sprengtportens skvär), och söder om den finns ett kvarter för bostadshus (nr 457). Rakennusosakeyhtiö Hartela äger en av de två tomterna i kvarteret 457. Dessa kvarter är ännu obebyggda. I området har Rakennusosakeyhtiö Hartela undersökt möjligheten att bygga en helhet av bostäder, ett hotell och en stor detaljhandelsenhet för närmast dagligvaror. Kesko skulle ansvara för den stora detaljhandelsenheten. Enligt en konceptuell undersökning av markanvändning skulle den totala byggvolymen öka med 1 900 m²-vy jämfört med den gällande detaljplanen. Efter att Hartela och Kesko hade kommit överens om att främja handels projekt sändes ärendet om detaljplaneändring för denna helhet för beslut.

Rakennusosakeyhtiö Hartela har ansökt om detaljplaneändring 27.5.2015. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 9.6.2015 (116 §) att staden börjar utarbeta en detaljplaneändring för kvarteren 450 och 457 samt för gatuområden i anslutning till dem i Konstfabrikens område. Stadsutvecklingsnämnden röstade om beslutet, vilket visar att

projektet väckte mycket uppmärksamhet redan innan ärendet sändes för beslut. Därefter beslutade stadsstyrelsen förlänga Rakennusosakeyhtiö Hartelas tid för att köpa stadens tomter 638-22-450-1 och 457-2 tills ändringen av detaljplanen är i förslagsskedet men högst fram till 30.6.2016. Enligt det ursprungliga föravtalet för fastighetsöverlåtelse av 22.3.2010 skulle rätten att köpa tomterna ha upphört senast 30.6.2015.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Intressenterna räknas upp i punkt 7 i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 5). Största delen av planområdet ägs av Borgå stad.

4.2.2 Planen togs upp till behandling

Om projektet informerades på stadens webbplats 2.6.2015. Då ordnades också ett informationsmöte, om vilket skrevs flera tidningsartiklar. Staden informerade om stadsutvecklingsnämndens och stadsstyrelsens beslut om projektet på stadens webbplats 10.6.2015 och 16.6.2015. Staden har senast informerat om projektet efter stadsfullmäktiges aftonskola 25.10.2016.

4.2.3 Deltagande och växelverkan

Deltagandet har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning (bilaga 5). Planen har utarbetats i ett tätt samarbete med dem som sannolikt planerar och bygger området, vilket innebär att man vid utarbetandet av planen har säkerställt uppnåendet av den stadsbildsmässiga kvalitetsnivån genom styrning av byggsätt samt säkrat detaljer i anslutning till de ekonomiska realiteterna. I olika skeden har man presenterat planen för invånare på granntomter och beslutsfattare. För stadsfullmäktige har ordnats två separata aftonskolor, en i utkastskedet och en i förslagsskedet. Planprojektet har också varit mycket synligt i de lokala medierna.

4.2.4 Myndighetssamarbete

Myndighetssamrådet i inledningsskedet ordnades 8.9.2015 om detaljplaneprojektet. Utlåtanden har begärts av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland. Museimyndigheterna har hörts eftersom den kulturhistoriskt betydande Konstfabriksbyggnaden finns i närheten av området och eftersom den värdefulla empirestadsdelen finns på andra sidan av ån. De frågor som togs upp i utlåtandena beskrivs under punkt 4.5.1.

4.3 Mål för detaljplanen

På området undersöks möjligheten att placera en helhet som består av ett hotell, bostäder, en stor detaljhandelsenhet och en parkeringsanläggning. I områdets södra spets undersöks främst möjligheten att placera bostäder. En stor del av verksamheterna kan placeras också i en stor byggnadsmassa. Bedömningen av projektets konsekvenser är av särskild betydelse även om den totala byggvolymen inte mycket kommer att avvika från byggandets effektivitet i omgivningen.

Planområdet ligger på en synlig plats, varvid man ska fästa speciell uppmärksamhet vid byggandets kvalitet och miljön. Att placera en stor affär vid åstranden får inte störa stadsbilden. Projektet ska komplettera byggnadsbeståndet på västra åstranden och bilda en tydlig stadsliknande fasad som passar in i det vidsträckta och värdefulla kulturlandskapet vid Borgå å och nationalstadsparken.

Trafikregleringarna i området ska undersökas så att trafiken inte stockar sig och att bullret från trafiken och servicetrafiken och andra olägenheter inte blir för stora.

Genomförandet av området ska bygga på en hög kvalitet på miljön. Området utgör en viktig och synlig del av landskapsbilden vid Borgå å och är kännetecknande för den utvecklande västra åstranden som är en del av centrumområdet. Området har en avgörande betydelse för hela stadens och särskilt västra åstrandens dragningskraft som bostads- och företagsområde.

I samband med planarbetet är målet att grundligt undersöka placering av det blivande byggandet och dess skala samt byggsätt och fasadmateriäl. Med hjälp av den åskådliga framställningen kan man också på ett tillförlitligt sätt bedöma hur projektet passar in i den värdefulla miljön.

Målen för stadsstrukturen utkristalliserar sig i områdets läge i västra åstrandens viktigaste knutpunkt. Området ska å ena sidan ha samband med de kulturhistoriska värdena i Konstfabrikens område och de stora offentliga byggnaderna och servicebyggnaderna (Borgå Campus och S-Market Näse) samt å andra sidan med den småskaliga träarkitekturen i den moderna trästaden vars byggande påbörjades på 2000-talet. Med tanke på landskapet stöder sig hela västra åstranden å ena sidan på ån och å andra sidan på Kokonbackens dominerande landskap.

4.4 Alternativen för detaljplanen

När det gäller stora dagligvaruaffärer har man i Borgå under de gångna åren utarbetat flera olika utredningar samt detaljplaner och generalplaner med olika lösningar för hur dessa kan placeras. På grund av kvartersstrukturen, det splittrade fastighetsägandet och det befintliga byggnadsbeståndet är det inte möjligt att placera en stor dagligvaruaffär på östra centrumområdet.

Det har inte varit möjligt att genomföra stadens beslut om Kungsporten eftersom landskapsplanen för Östra Nyland inte fastställdes för Kungsportens del och eftersom endast affärer som kräver mycket utrymme får byggas i Kungsporten enligt etapplandskapsplanen 2 för Nyland.

På västra åstranden har man också föreslagit flera alternativa ställen för affärer. När det gäller västra åstranden är det endast detaljplaneområdet som är ett tillräckligt stort område för en ny affär i området för centrumfunktioner som anvisas i delgeneralplanen.

Detaljplanen grundar sig på mycket noggranna planer som utarbetats i samarbete med den aktör som genomför projektet. Som grund för planerna undersöktes möjligheter att placera en stor affär på ett längre avstånd från åstranden, men man kunde inte hitta en lämplig plats. Under årtiondenas lopp har man planerat mycket olika lösningar för hela västra åstranden. Det har varit svårt att bland många alternativ hitta en sådan lösning som är bra med tanke på stadsstrukturen, stadsbilden, trafiken samt med tanke på hur parkeringen fungerar. Lösningen ska också vara ekonomiskt genomförbar.

I fråga om bostadsbyggande har man undersökt flera alternativ där bostäderna placeras ovanför eller bredvid affären eller i det södra bostadskvarteret.

4.4.1 Åsikter och hur de beaktas vid planläggningen

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till ändring av detaljplanen hölls framlagda i enlighet med 62 § i MarkByggl och 30 § i MarkByggF 11.5–10.6.2015. Om utkastet till detaljplanen lämnades mycket respons. Följande aktörer lämnade åsikter om utkastet: invånare, husbolag som är grannar till området, Egnahemsföreningen i Borgå rf, Borgå företagare rf, Östra Nylands arkitekter SAFA och Borgå ådal rf. Respons gavs också på ett möte som ordnades för invånare i grannbolagen. Man förhöll sig kritiskt till bl.a. följande frågor:

- Placering av en stor affär vid åstranden
- Stor byggvolym och skala, särskilt byggnadernas höjder
- Fungerande trafik och olägenheter på grund av trafiken och servicetrafiken
- Projektets lämplighet för kulturlandskapet vid åstranden
- Beslutsfattande om planläggning som verkar ha övergått till representanter för handeln och byggföretag
- Invånarna i de närliggande husen var rädda för att de förlorar utsikten och att utsikten försämras.

På grund av de åsikter som invånarna i grannhusen har lämnat har lösningen för det södra

kvarteret ändrats helt så att man bättre kan beakta utsikten mot gården och den övriga utsikten från bostäderna.

Lösningen för affärens servicetrafik har undersökts också under planarbetets gång. Syftet var att minimera de bullerolägenheter som servicetrafik och lossning av varor medför. Man har också gjort flera olika planer för placering av maskinrummet för ventilationen.

4.4.2 Utlåtanden i utkastskeden och hur de beaktas

Samtidigt med åsikterna begärdes preliminära utlåtanden av myndigheter.

NTM-centralen

NTM-centralen konstaterar att byggandet enligt utkastet till detaljplan kommer att utgöra en betydande bakgrund för den nationellt sett betydande empirestadsdelen i Borgå. Dessutom har området nära samband till nationalstadsparkens område. I detaljplanebestämmelserna har man förberett sig för detta.

I området ska man beakta risken för översvämningar som det stigande havsvattnet medför genom att följa rekommendationen om lägsta bygghöjd. Att eliminera risken för översvämningar är möjligt endast om man bygger konstruktioner och funktioner som förstörs om de blir våta i tillräcklig höjd. I samband med höjningar som görs i strandområden ska man beakta att kanterna av områden med fyllnadsmassor är tillräckligt stabila.

Enligt bullerutredningen sprider sig inget buller från omgivningen till planområdet. NTM-centralen anser dock att man bör fästa uppmärksamhet särskilt vid buller som den ökande trafiken och den eventuella godstrafiken och lastningen orsakar samt undersöka bullervärden på Konstfabrikgatan som inte framgår av materialet.

Om byggnadernas höjder och byggsätt ges bestämmelser på plankartan, i planbeskrivningen och i bygganvisningarna som kompletterar planen. Med en separat stadsmodell har man undersökt och beskrivit hur byggandet kan placeras och hur det passar in i stadsbilden. Byggnadernas höjdlägen har fastställts så att det inte uppstår en risk för översvämningar. Bullerutredningen för området har kompletterats så att man har gjort en separat utredning om de olägenheter som affärens servicetrafik medför. Enligt utredningen uppstår inga betydande olägenheter.

Borgå museum

Borgå museum konstaterar i sitt utlåtande att planeringsområdet kommer att utgöra en viktig kant för kvartersstrukturen och en rad av fasader mot gatan. Med tanke på stadsbilden och verksamheten är området en mycket viktig del av landskapsrummet i Borgå ådal. Avgränsningen av nationalstadsparken i Borgå följer planeringsområdets östra och norra gränser.

Projektet är både direkt och indirekt mycket betydande med tanke på kulturmiljön och landskapet. Att placera en hypermarket på en central plats i landskapsrummet i Borgå ådal är en bestående förändring med tanke på kulturmiljön. I detta avseende ska bedömningen av planens konsekvenser fördjupas.

Borgå museum tar inte direkt ställning till bygghöjder men museet anser att man i planen ska fastställa höjdläget för högsta punkten på yttertaget och att utredningar ska kompletteras utgående från detta.

Med tanke på landskapet är det viktigt att säkerställa den arkitektoniska kvaliteten på det nya hypermarketskomplexet med detaljplanens bygganvisningar. Museet är oroligt för att även om man i samband med planlägningsprocessen kan åstadkomma en lämplig arkitektur, skapar handelns egna förändringstryck en situation där strävan till en bestående och arkitektoniskt ambitiös lösning verkar medföra problem för affärsverksamhet. I denna kontroversiella situation är det utmanande att skapa en hållbar och stadsbildsmässigt högklassig arkitektur för denna betydande plats med tanke på landskapet.

Dessutom konstaterar museet att det är en betydande förändring att placera en stor handelsenhet på västra åstranden vad gäller handels serviceutbud i Borgå. Läget har konsekvenser för verksamhetsförutsättningar för butiker i empirestadsdelen samt indirekta konsekvenser också för butiker och inkvarteringsrörelser i gamla stan i Borgå.

Under planarbetet har man efter utkastskedet utarbetat en stadsmodell, med vilken det har varit möjligt att se över projektets konsekvenser för landskapet och stadsbilden. Noggranna bestämmelser och anvisningar om byggsättet ska utarbetas separat för både detaljplanen och bygganvisningarna i anslutning till detaljplanen. Byggnadernas maximihöjder anvisas på plankartan.

Borgå vatten

Borgå vatten konstaterar att de avlopp och regnvattenavlopp som byggts i planområdet ligger på Sprengtportens skvär. Nu planerar man byggande av detta område, varvid avloppsledningarna ska flyttas.

De övriga utlåtandegivarna hade inget att anmärka om planutkastet.

Ett sammandrag över utlåtandena och åsikterna samt bemötandena till dem följer som bilaga till planbeskrivningen.

Förslaget till ändring av detaljplan hölls offentligt framlagt i enlighet med 27 § i MarkByggF 13.12.2016–9.1.2017.

4.4.3 Anmärkningar och officiella utlåtanden i förslagskedet och hur de beaktas

Förslaget till ändring av detaljplanen hölls offentligt framlagt i enlighet med 27 § i MarkByggF 7.12.2016–9.1.2017. Det lämnades 30 anmärkningar mot planförslaget.

I likhet med hörandet i utkastskedet lämnades anmärkningar av kommuninvånare, husbolagen som ligger i grannen samt invånare som enskilda personer. En anmärkning som lämnades in var en medborgarvädjan. Av företagen lämnade Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag in en anmärkning. Föreningarna Egnahemsföreningen i Borgå rf, Borgå Företagare rf, Konstföreningen i Borgå och Borgå Konstnärsgille med en gemensam anmärkning, Borgå ådal rf, Borgå levande centrum rf samt föreningen Porvoon Länsirannan yrittäjähdistys ry lämnade in sina anmärkningar. Innehållet i de två sistnämnda anmärkningarna var positivt och i dem påminns det om att det är viktigt att projektet blir av. De övriga anmärkningarna var negativa, dvs. de motsatte sig projektet. Det som man ställde sig kritisk till var bl.a.

- en stormarknad i åstranden
- massivt byggande och ökning av det jämfört med den gällande detaljplanen
- skalan, särskilt höjden på byggandet samt stadsbilden och byggsättet
- hur projektet lämpar sig för åstrandens kulturlandskap och byggandet i förhållande till Borgå nationalstadspark
- hur fungerande trafiken blir och olägenheter som den och servicetrafiken medför
- Ok Varuboden-Osla Hlg vill ha en beskrivning av hur ett jämnt bemötande av aktörerna kommer att ske

I de officiella utlåtandena som delaktiga myndigheter gav var det närmast museimyndigheten som hade en kompletteringsbegäran. Borgå museum bad att bedömningen av konsekvenser för stadsbilden och omgivningen skulle utvecklas för att man kan säkerställa sig om konsekvenserna. Museet önskade ytterligare att den totala storleken på byggandet minskas med 2 000 m²-vy. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland ansåg det bra att ett regionalt parkeringsinformationssystem införs. Införande av ett sådant system ska därför övervägas på allvar som del av trafikplaneringen under byggskedet.

Med anledning av museimyndighetens utlåtande har det till utgångsmaterialet i planbeskrivningen fogats en hänvisning till en landskapsutredning med analyser. Museimyndigheten har 23.1.2017 konstaterat att utredningen motsvarar bra det behov av konsekvensbedömning som myndigheten framförde i sitt utlåtande.

Förteckningen över utgångsmaterialet har också kompletterats med en bedömning av projektets ekonomiska konsekvenser.

I detaljplanen har man gjort några justeringar av teknisk karaktär såsom möjlighet att på taket placera små tekniska anordningar, t.ex. frånluftsfläktar. Dessutom har man preciserat kraven som gäller cykelplatser och fogat en anteckning om kravet på ljudisolering på handels servicegård. Under tiden när förslaget till detaljplaneändring var framlagt och när planen för realiseringen av det södra höghuskvartersområdet blev exaktare har man i planen gjort preciseringar som är ändamålsenliga med hänsyn till snabbare genomförande, dvs. fördelat byggrätten på tre byggnadsytor samt sett över tomtindelningen och preciserat placeringen av täckta bil- och cykelparkeringar. Volymen på byggrätten eller höjden på byggandet har inte förändrats jämfört med planförslaget som var framlagt. I detaljplanen har man inte gjort några sådana ändringar att planen med stöd av 32 § i MarkByggF borde framläggas på nytt. Ett sammandrag över utlåtandena och anmärkningarna samt bemötandena följer som bilaga till beskrivningen.

Bygganvisningen som anknyter till detaljplanen och som genom en planbestämmelse är bindande har godkänts i stadsutvecklingsnämnden 17.1.2017 § 11.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Detaljplanen har utarbetats i samarbete med Rakennusosakeyhtiö Hartela som tidigare beviljats en planeringsreservering för området och som äger en tomt för flervåningshus i området. Stadsutvecklingsnämnden har behandlat principerna för dimensionering av planen före utarbetandet av planändringen.

5.1 Planens struktur

Kvarteren i detaljplaneområdet kan användas centrumliknande mångsidigt. Området kompletterar det bebyggda kärnområdet på västra åstranden, Konstfabriken och handelspassagens butiker i anslutning till den. Helheten omfattar ett nytt hotell men också en stor dagligvaruaffär med specialaffärer och bostäder.

Byggrätten utökas jämfört med den gällande detaljplanen. Lösningen baserar sig på en lyckad helhetslösning med tanke på stadsbilden och stadsstrukturen och utvecklingen av samhällsstrukturen.

5.1.1 Dimensionering

Detaljplaneområdet är ca 2,17 ha stort. Byggrätten ökar med 7 400 m²-vy jämfört med den gällande detaljplanen. Detta beror huvudsakligen på att den stora affären har planerats i en våning, varvid den omfattar hela tomten. Ett hotell och bostäder byggs ovanför affären. Byggnaderna har också höjts med ca en våning. I kvartersområden för nybyggande har byggrätt anvisats med olika beteckningar så att den totala byggvolymen blir sammanlagt 20 000 m²-vy. Av byggrätten anvisas 7 000 m²-vy för dagligvaruhandeln, 6 000 m²-vy för hotellet och 7 000 m²-vy för bostäderna. Den underjordiska parkeringsanläggningen inrymmer 179 bilplatser. När bilplatserna i Konstfabrikens parkeringsanläggning räknas med kommer det att finnas sammanlagt nästan 400 bilplatser i området. Kvartersexploateringen för de nya byggnaderna i området är e=1,55 på KMA-tomten och e=1,27 på AKY-tomten. Andelen bostäder ökar inte mycket på planområdet. Byggrätten för hotellet omfattar en möjlighet att bygga ut hotellet i framtiden. Bilplatserna placeras nedanför affären i källarvåningen. Det finns rikligt med bilplatser på grund av dagligvaruaffärens behov. Bilplatser kan användas effektivt eftersom den nya parkeringsanläggningen kan anslutas till Konstfabrikens befintliga parkeringsanläggning.

5.1.2 Service

I närheten av området finns tjänster på samma sätt som i centrum. De nuvarande kommersiella tjänsterna ligger vid handelspassagen alldeles bredvid området. Det finns dagligvaruaffärer också norr om området (Lidl) och sydväst om området (S-Market Näse).

Konstfabriken erbjuder kultur- och underhållningstjänster och restaurangtjänster. Söder om området finns ett yrkeshögskolecampus och bredvid det planeras ett nytt handelsläroverk. Den övriga offentliga servicen finns i Borgå affärscentrum som ligger ca 700 meter från planområdet. Ett privat läkarhus, som erbjuder hälsotjänster, ligger ca 400 meter från området och Näse hälsovårdscentral, som erbjuder kommunal hälsovård, ligger cirka 800 meter från området. Rekreationsmöjligheter finns i det stora rekreatiomsområdet vid Kokon, som hör till nationalstadsparken i Borgå och som ligger cirka 400 meter söder om området. Rekreatiomsmöjligheter finns också vid Borgå å alldeles intill området.

5.1.3 Trafiknät

Området gränsar i norr till Västra Alexandersgatan/Alexandersbågen som är en viktig huvudgata på västra åstranden. Den nya affären ökar trafikmängderna till och från området, och därför är man tvungen att förbättra anslutningar vid Kokonvägen och att bygga ett nytt körfält på Vinnarvägen. Byggandet av den del av Guldlistgatan som saknas förbättrar framkomlighet, och då får Alexandersbågen en ny parallell förbindelse mellan åstranden och Tolkisvägen. Trafiknätet blir således nätliknande och kan smidigare säkerställa trafikens framkomlighet också under rusningstider. Trafikens framkomlighet har säkerställts med en separat utredning.

Affärens servicetrafik styrs från Kokonvägen till ett slutet rum för lastning och lossning. Lösningen minimerar de bullerolägenheter som servicetrafiken och lossningen av varor medför.

5.1.4 Parkering

Parkeringen i området koncentreras i en parkeringsanläggning som ligger nedanför den nya affären. Man kan köra till parkeringsanläggningen från Kokonvägen och från infarten till Konstfabriken som finns vid Möllersvärdsgården. Lösningen är smidig, och bilisterna kan välja den smidigaste rutten beroende på varifrån de kommer och var de är på väg. I parkeringsanläggningen kan också placeras bilplatser för bostäder, men det är också möjligt att bygga egna bilplatser under jord på den södra bostadstomten.

Bilplatser ska reserveras 1 bp/100 m²-vy, dock minst 0,8 bp/bostad. För affärslokalen ska reserveras 1 bp/60 m²-vy och för hotellet 1 bp/120 m²-vy. Om bilplatserna samnyttjas av kvarteren får antalet bilplatser minskas med 20 %.

För cyklar ska reserveras 1 cp/30 m²-vy bostadslokaler och 1 cp/90 m²-vy lokaler för dagligvaruhandel samt 1 cp/300 m²-vy kontors-, affärs- och servicelokaler.

5.1.5 Tomtindelning

I detaljplaneändringen ingår en tomtindelning. Det är också nödvändigt att ändra den bebyggda fastighetens tomtgränser.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

5.2.1 Stadsbild och stadsstruktur

Detaljplaneområdet utgör en knutpunkt med tanke på stadsstrukturen och stadsbilden. Norr om området finns Konstfabriken, som skapat västra åstrandens identitet, och på strandområdet finns en rad av bostadshus som sträcker sig från den moderna trästaden mot området. Bostadshusens förhållande till nybyggandet har undersökts under planarbetets gång. Planeringen av området är utmanande, vilket åskådliggörs av det faktum att man måste ändra en detaljplan som är under tio år gammal för att kunna bygga på området.

Genom lösningarna i detaljplanen, bygganvisningarna i anslutning till planen och myndighetssamarbetet strävar man efter att garantera en så hög kvalitet, funktionalitet och trivsamhet som möjligt i byggnaderna och den byggda närmiljön. Man fordrar i en planbestämmelse att bygganvisningarna ska följas. I KMA-kvartersområdet ska de centrala byggnadsdelarna med tanke på ålderskapet byggas som en helhet så, att byggnaden inrymmer både ett hotell och bostäder.

När det gäller nybyggnaden baserar sig planlösningen på arkitektbyrån Arrak Oy:s byggnadsplaner.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden:

De beteckningar för områdesreserveringar som använts för detaljplaneområdet presenteras på detaljplanekartan (bilaga 3).

Kvartersområde för bostadshus, i vilket får placeras bostäder, servicebostäder och servicelokaler (AKY-2). Byggandet i kvartersområdena består av tre olika byggnader. Våningstalet varierar från tre till tre och halv.

Kvartersområde för affärs- och bostadsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KMA). I området får placeras bostäder, ett hotell och en affär på högst 7 000 m²-vy. Lokalerna byggs i en stor byggnadsmassa som ska byggas samtidigt, med undantag av utbyggnaden av hotellet. Byggnadens fasader har olika delar som avviker från varandra.

5.3.2 Gatuområden:

I planområdet placeras kvartersområden men inga gatuområden. Norra ändan av Konstfabriksstigen ersätts i planen med en förbindelse för gång- och cykeltrafik och Sprengtportens skvär, gatan för service- och gång- och cykeltrafik, med en sydligare förbindelse.

5.4 Konsekvenser av planen

De centrala konsekvenserna av planen bedöms i förhållande till nuläget. Konsekvenserna gäller ett stort område på västra åstranden och i Borgå centrum. Flera separata utredningar har gjorts om konsekvenserna.

5.4.1 Konsekvenser för samhällsstrukturen

Planändringen påverkar positivt samhällsstrukturen eftersom området, som ligger centralt i stadsstrukturen och som inte används till fullo, blir bebyggt.



Bild 5. Utdrag ur stadsmodellen.

5.4.2 Konsekvenser för handelns struktur och konkurrenskonstellation

Byggandet av området garanterar också i fortsättningen goda kommersiella tjänster i Borgå och förstärker kultur- och fritidstjänster. Området får omfattande tjänster inom dagligvaruhandel och lokaler för ett hotell som är ytterst viktigt för Konstfabrikens verksamhetsförutsättningar. Detaljplaneändringen innebär att utbudet på bostäder i centrum förbättras och att många nya invånare flyttar till närheten av den befintliga infrastrukturen och servicen. I och med hypermarketen förbättras det kommersiella utbudet i Konstfabrikens område och områdets dragningskraft ökar.

En separat, grundlig utredning om hypermarketen kommersiella konsekvenser har utarbetats. Enligt utredningen behövs det fler affärslokaler för handeln och handelns tjänster. I stadens västra delar finns det betydligt mindre lokaler för dagligvaruhandel än i stadens östra del även om försäljningen i förhållande till invånarantalet är ungefär lika stor.

Enligt utredningen är det fortfarande viktigt att utveckla det östra centrumområdet i Borgå. Stadskärnans starka sidor är det mångsidiga handelsutbudet och torget. Den fysiska förbindelsen mellan stadskärnan och åstranden bör utvecklas. Att flytta Citymarket från stadskärnan bör ses som en faktor som förstärker stadskärnan, och det möjliggör utvecklingen av centrumområdet och en mångsidigare handel i centrum. Det förnyade utseendet på kvarteren i centrum och en ökad promenadvänlighet är en förutsättning för att bevara centrumområdets dragningskraft. Genom reformer och en starkare handel i centrum konkurrerar områdena inte för mycket med varandra utan kompletterar varandra.

5.4.3 Konsekvenser för den byggda miljön och naturmiljön

I området finns inte naturmiljö som ska bevaras.

Planen har positiva konsekvenser för den byggda miljön eftersom området får ett vårdat intryck som är lämpligt för stadscentrum och värt sitt läge. De konsekvenser som den nya stora enheten för dagligvaruhandel har för landskapet har minimerats genom att placera affärslokalerna nedanför hotellet och bostäderna och delvis bakom bostadsbyggandet.

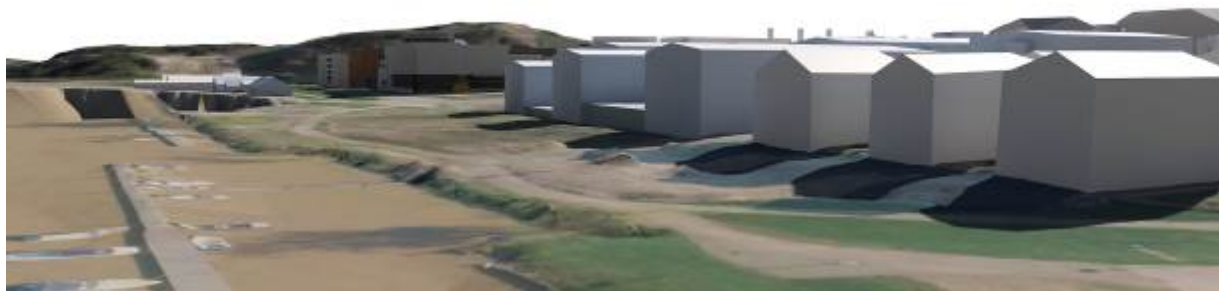


Bild 5. Utdrag av stadsmodellen, utsikt från gångbron.

5.4.4 Planens konsekvenser för kulturlandskapet och stadsbilden

I samband med detaljplanearbetet har man undersökt särskilt byggande av de områden som gränsar till åstranden som helhet så att de å ena sidan bildar en fasad för en del av det blivande centrumområdet och å andra sidan passar in i landskapshelheten. Landskapet präglas i norr av gamla stan i Borgå och Borgbacken samt Näsebacken och Näse gård. Mitt emot västra åstranden finns empirestadsdelen med byggnader av olika åldrar. Alexandersbron är ett mycket starkt landskapselement. Kokonbacken bildar en stark bakgrund för området.

Detaljplaneområdet utgör en betydande del av kedjan av byggnader som avgränsar ålandskapet på västra åstranden. I närheten av Mannerheimgatans bro norr om detaljplaneområdet ligger den moderna trästaden med en rad av bostadshusens gavlar som

ligger mot ån. Efter planområdet finns en rad av flervåningshus. Detaljplanen för strandområdet öster om detaljplaneområdet utarbetas som bäst, och en stor del av området kommer att lämnas obebyggt så att det fungerar som rekreations- och fritidsområde för stadsbor, med undantag av den blivande gästhamnen som placeras i närheten av Wilenius båtvarv och affärs- och servicebyggnader som stöder den.

I planeringen har man strävat efter att den nya hypermarketen är så osynlig som möjligt så att den knappt syns i stadsbilden. Avsikten är att hotellbyggnaden utgör en galjonsfigur för hela området och att den kompletteras av en rad av bostadshus som fortsätter även söder om planområdet, i närheten av Kokonbacken. Med hjälp av stadsmodellen kan man konstatera att omfattningen av det obebyggda strandområdet och Kokonbacken, som ligger i bakgrunden, tillåter byggandet enligt planförslaget, dvs. byggnader i 3–4 våningar.

I fortsättningen planläggs ytterligare byggande på strandområdet i närheten av Wilenius båtvarv, men avsikten är dock inte att planera sådana kvarter som stöder sig på stranden i enlighet med den tidigare masterplanen (professor Mahlamäki 2014) eftersom avsikten i första hand är att utveckla strandområdet som stadsbornas område för rekreation och fritid.

Planens konsekvenser för åndskapet har undersökts med hjälp av både stadsmodellen och arkitektplanerna. Projektet ändrar miljön eftersom en central del av västra åstranden blir bebyggd. I detaljplanen för strandområdet som utarbetas som bäst undersöks separat möjligheten till ytterligare byggande på strandområdet som placeras främst i närheten av Wilenius båtvarv, sydost om planområdet. Planen bildar en stadsliknande, tydligt avgränsad kant med bostadshus för det nya centrumområdet. Byggnadernas höjder och de olika byggnadstyperna ger området ett mångsidigt och varierande intryck. Kokonbacken utgör fortfarande en tydlig bakgrund för området och åstranden bildar ett område för fritidsverksamheter.

För genomförandet av detaljplaneändringen utarbetas separata bygganvisningar som ska följas enligt den nya detaljplanen. I bygganvisningarna fastställs fasadernas byggmaterial men också principerna för hur fasaderna på den stora byggnaden kan indelas i delar, vilket också anpassar byggnaden i det värdefulla åndskapet. Fönstertejpningar, stora ljusreklam eller torn, som är typiska för vanliga affärer, tillåts inte.



Bild 6. Utsikt från korsningen av Kokonvägen och Västra Alexandersgatan, ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä-Rautiola-Rautiola Oy, 22.11.2016.



Bild 7. Utsikt från korsningen av Kokonvägen och Guldlistgatan, ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä-Rautiola-Rautiola Oy, 22.11.2016.

5.4.5 Planens konsekvenser för nationalstadsparken i Borgå

Planen har inga direkta konsekvenser för nationalstadsparken i Borgå som gränsar till Kokonvägen. Planområdet är en del av raden av byggnader som avgränsar stadsparken och skapar en tydlig gräns för parken. Det ger också utmärkta möjligheter att anlägga parken vid området när området blir bebyggt och när man i en större utsträckning börjar använda strandområdet som rekreations- och fritidsområde.



Bild 8. Utdrag av stadsmodellen. Detaljplaneområdet anges med rött.

5.4.6 Beredskap för översvämningar och dagvatten

Principerna för hantering av dagvatten har i huvudsak fastställts då den gällande detaljplanen utarbetades. Avsikten är att området byggs så att det bildar en mycket tät stadsmiljö vars dagvatten i huvudsak leds bort från området. Översvämningar i Borgå å utgör en stor riskfaktor, vilket man har berett sig på i bestämmelserna i den gällande detaljplanen. De motsvarande bestämmelserna ingår också i detaljplaneändringen.

I detaljplanen anges byggnadernas minimihöjdlägen. Bilplatser och källare kan placeras på en lägre nivå om lokalerna förses med ändamålsenliga konstruktioner med tanke på översvämningar och om de vid behov förses med en separat pump.

5.4.7 Konsekvenser för trafik- och parkeringslösningar i området

Detaljplanen har betydande konsekvenser för trafiken i området. En separat utredning om hur trafiken fungerar har utarbetats, och utredningen utgår från det planerade byggandet på hela västra åstranden.

Enligt utredningen orsakar trafiken som den nya affären och det ytterligare byggandet medför inte betydande trafikstockningar, med undantag av helgdagsaftnar och motsvarande undantagssituationer. Största delen av trafiken till parkeringsanläggningen kör via Konstfabriksgatan. För att förbättra framkomlighet måste den del av Guldlistgatan som saknas byggas som en ny förbindelse mellan Kokonvägen och Tolkisvägen. Förbud mot att svänga vänster från Kokonvägen till Västra Alexandersgatan lugnar ner trafiken i korsningen och förbättrar avsevärt trafiksäkerheten.

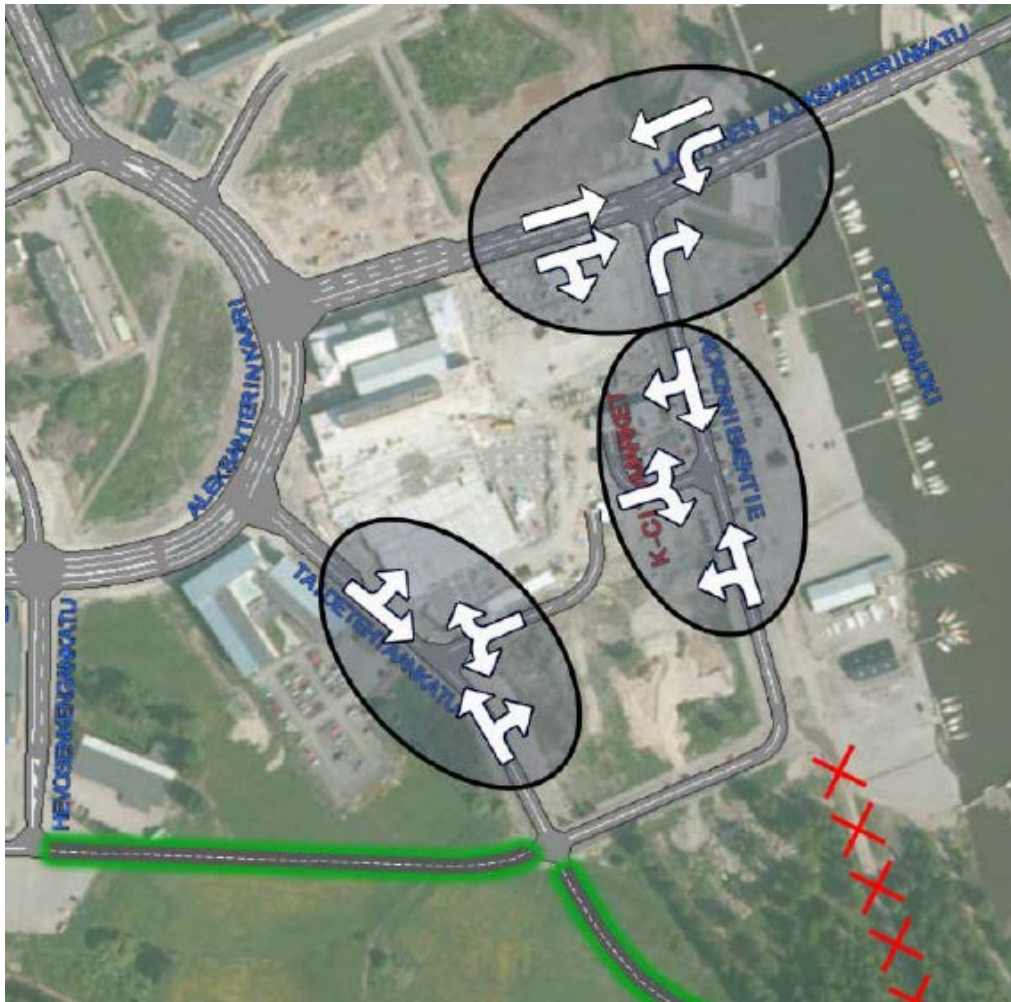


Bild 9. Trafikregleringar i korsningar.

På lång sikt kan man ännu förbättra trafikens framkomlighet genom att förlänga körfälten till höger på både Konstfabriksgatan och Vinnarvägen.

Parkeringen i området sker framför allt i underjordiska, utbyggda parkeringsplatser dit man kör via Konstfabriksgatan och Kokonvägen. Den stora parkeringsanläggningen erbjuder flexibla och effektiva lokaler för parkering och förbättrar stadsbilden i området eftersom man inte behöver bygga stora parkeringsområden ovan jord. Den effektiviserar också markanvändningen i området.

5.5 Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Planen stämmer överens med de riksomfattande målen för områdesanvändningen och genomförandet stöds med planens lösningar. Planen utnyttjar den befintliga samhällsstrukturen och förenhetligar stadsstrukturen då man bygger nya affärslokaler och bostäder i centrum på stadsbildens villkor.

Stadsbilden blir enhetligare genom kompletterande byggande eftersom området med obrukbar mark, som är ett missförhållande med tanke på stadsstrukturen, byggs så att den blivande och befintliga stadsstrukturen kompletteras. Byggandet har utretts noggrant.

5.6 Störande faktorer i miljön

Planeringsområdet i stadscentrum gränsar i norr till Västra Alexandersgatan som liknar en huvudgata. Trafikmängden på gatan medför olägenhet i form av buller och sämre luftkvalitet. På grund av det korta avståndet mellan anslutningarna, trafikljusen och gatans geometri är körhastigheterna dock relativt låga. De olägenheter som trafiken medför gäller också trafikstockningar som har inverkan på luftkvaliteten. Trafikstockningar uppstår dock i huvudsak

kring helgdagsaftnar.

En stor handelsenhet i området kräver också servicetrafik. Dess olägenheter kan förebyggas genom styrning och tidsplanering av trafik. Om servicetrafiken styrs från Kokonvägen till ett separat rum för lossning av varor som försetts med en dörr, minskar detta väsentligt de skadliga konsekvenserna. Enligt en separat utredning uppstår det knappast olägenheter. Bullerolägenheter i bostäder kan förebyggas med vanliga vägg- och fönsterkonstruktioner.

Eftersom gårdsområdena är gemensamma för de nya byggnaderna erbjuder området varje invånare olika utevistelseområden också med tillräckligt bullerskydd. En del av gårdarna ligger på affärens tak där trafiken knappast medför bullerolägenheter. Man har med planbestämmelser försökt garantera att de störande faktorerna i miljön beaktas vid planeringen.

Jordmånen i området har varit förorenad till följd av den tidigare industriella verksamheten. De förorenade marksubstanserna har avlägsnats, och jordmånens kvalitet hindrar inte sådan användning av området som avses i detaljplanen.

5.7 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna presenteras på detaljplanekartan (bilaga 3).

5.8 Namn

I området finns två förbindelser för gång- och cykeltrafik som anvisas som servitut för gång- och cykelvägar i kvartersområdet (KMA). Därför kan gång- och cykelvägarna inte få gatunamn i detaljplanen utan de får troligen egna tilltalsnamn under tiden.

Genom detaljplaneändringen slopas en kort gata som heter Sprengtportens skvär.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Styrning av genomförandet

Man har utarbetat separata bygganvisningar som finns som bilaga till beskrivningen (bilaga 7). Man fordrar i en planbestämmelse på plankartan att bygganvisningarna ska följas.

6.2 Tidsplan för genomförandet

I planen ingår mer detaljerade bestämmelser som gäller byggandet av det centrala detaljplaneområdet. Enligt bestämmelserna ska projektet genomföras så att den del av kvartersområdet (KMA) som omfattar en affär, ett hotell och bostäder ska byggas samtidigt, med undantag av utbyggnaden av hotellet, som placeras i bakgrunden, och takvåningen. Detta säkerställer att den stora helheten som syns i åndskapet byggs på en gång. Flervåningshusen i områdets södra del byggs strax därefter.

Borgå 22.11.2016, 24.1.2017

Eero Löytönen
stadsplaneringschef

I beredningen har deltagit
Pekka Mikkola, planläggare
Johannes Korpiaakko, planhandläggare

Liite 1 Bilaga 1

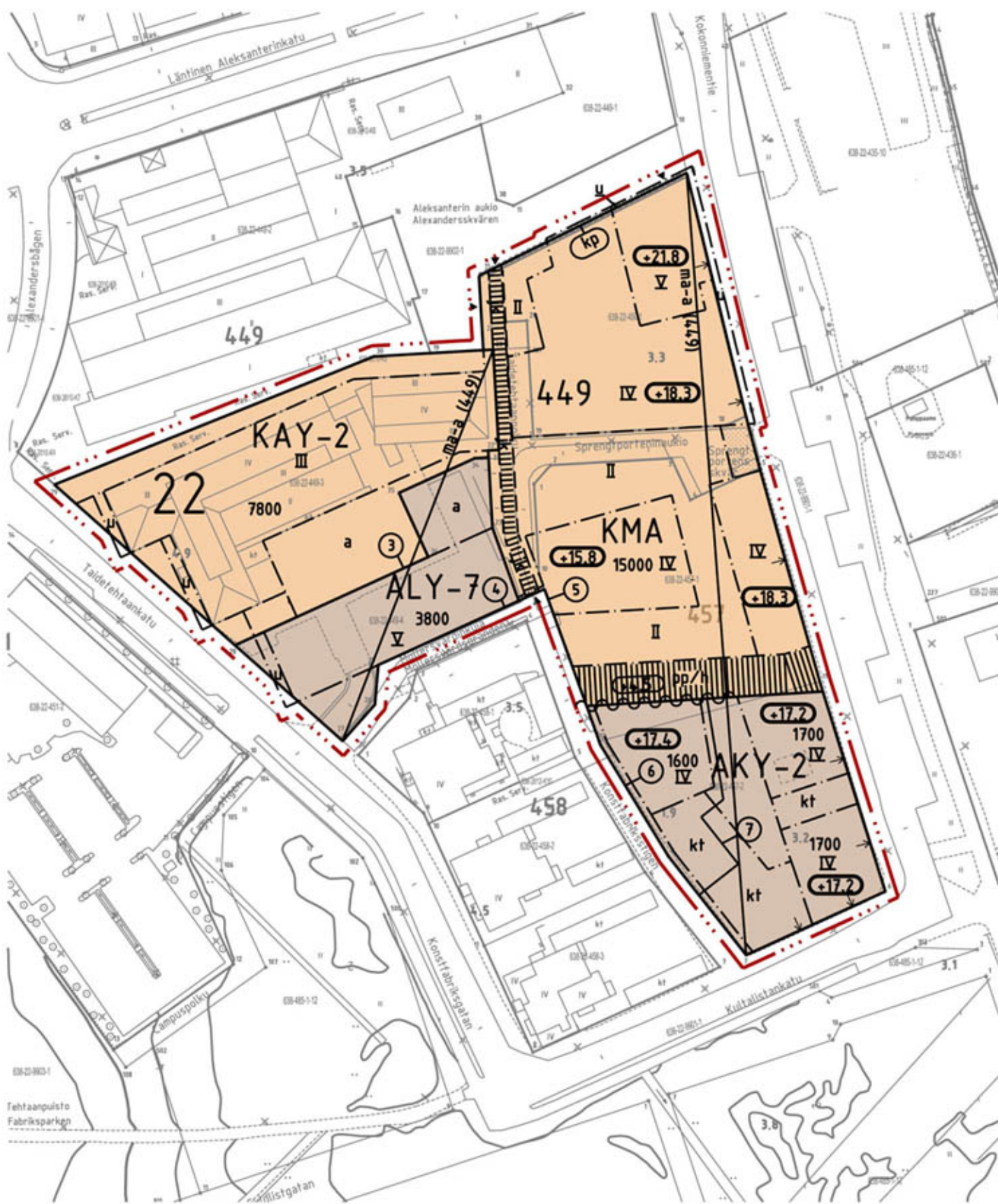


**Asemakaava 503
Detaljplan 503**

**Alueen sijainti
Områdets läge**

The map shows a complex urban layout with several streets and numerous plots. Key streets include VÄSTRA ALEXANDERSGATAN, LÄNTINEN ALEXANDERSGATAN, KULTALISTANKATU, and GULDISTGATAN. Plots are labeled with codes such as AKR-9, YYK-1, KAY-1, ALY-5, AKY-1, LPA-4, and others. The map also shows building footprints, parking areas, and other urban features. A red line highlights a specific plot area within the block.

AK 503 Ote ajantasakaavakartasta
DP 503 Utdeag ur karta över planläggningsituationen



TAIDETEHTAAN RANTAKORTTELIT

Asemakaavan muutos
22. kaupunginosa, osa korttelia 449.
Asemakaavan muutos koskee: 22. kaupunginosa, korttelit 450 ja 457,
osa korttelia 449 sekä katualueet.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: 1:1000



Asuinrakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa asuntoja, palveluasuntoja ja palvelutiloja.



Asuin- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa asuntoja, palveluasuntoja, palvelutiloja sekä liike- ja toimistotiloja. Liiketiloihin saa käyttää enintään 15% asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.



Liike- ja asuinrakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa asuntoja, palveluasuntoja, palvelutiloja sekä liike-, toimisto-, hotelli- ja ravintolatiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa enintään 7000 m² päivittäistavarakaupan tai erikoiskaupan myymälätalaa. Asumiseen ja palveluasumiseen saa käyttää yhteensä enintään 40% asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Rakennuksiin saa sijoittaa teknisiä tiloja asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi eikä näitä tiloja varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.



Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa asuntoja, palveluasuntoja, palvelutiloja sekä liike-, toimisto-, hotelli- ja ravintolatiloja. Asumiseen ja palveluasumiseen saa käyttää enintään 70% korttelialueen kokonaiskerrosalasta.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

22

Kaupunginosan numero.

449

Korttelin numero.

1750

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



Rakennuksen ja rakenteiden ylin korkeusasema (N2000).



Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



Rakennusala, jolle saa rakentaa katoksen.



Korttelin 449 kuuluva uloke. Vapaan korkeuden ulokkeen alla tulee olla vähintään 2,5 metriä.



Maanalaista tilaa, johon saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Likimääräinen paikka, josta tulee järjestää sisäänkäynti liikerakennukseen.



Kansallinen kaupunkipuisto



Istutettava alueen osa.



Ohjeellinen rakennuksen läpi johtava yleiselle jalankululle varattu alue. Alueen saa sulkea viranomaisten hyväksymänä aikana.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvon sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman. Melueste on toteutettava viimeistään asuinrakennuksen rakentamisen yhteydessä.

STRANDKVARTEREN VID KONSTFABRIKEN

Ändring av detaljplan
Stadsdel 22, del av kvarter 449.
Detaljplaneändringen berör: stadsdel 22, kvarteren 450 och 457,
del av kvarter 449 samt gatusträdan.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: 1:1000



Kvartersområde för bostadshus, i vilket får placeras bostäder, servicebostäder och servicebostäder.



Kvartersområde för bostads- och kontorsbyggnader. I området får placeras bostäder, servicebostäder, serviceutrymme samt affärs- och kontorslokaler. Högst 15% av byggrätten som anvisas i detaljplanen får användas för affärslokaler.



Kvartersområde för affärs- och bostadsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet får placeras. I området får placeras bostäder, servicebostäder, serviceutrymme och affärs-, kontors-, hotell- och restauranglokaler. I kvartersområdet får placeras högst 7000 m²-vy affärslokaler för dagligvaru- eller specialvaruhandel. Sammanlagt får högst 40% av byggrätten som anvisas i detaljplanen användas för boende och serviceboende. I byggnaden får placeras tekniska utrymmen utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen och för dessa behöver man inte bygga bilplatser.



Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader samt bostadshus. I området får placeras bostäder, servicebostäder, serviceutrymme samt affärs-, kontors-, hotell- och restauranglokaler. Högst 70% av kvartersområdets totala våningsyta får användas för boende och serviceboende.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

22

Stadsdelnummer.

449

Kvartersnummer.

1750

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.



Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Ett bråkdel inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i byggnadens översta våning för ett utrymme som inräknas i våningsytan.



Byggnadens och konstruktionernas högsta höjd (N2000).



Byggnadsyta.



Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



Byggnadsyta där skyddstak får byggas.



Utsprång som hör till kvarteret 449. Den fria höjden under den utskjutande delen ska vara minst 2,5 meter.



Underjordiskt utrymme, där man får bygga bilplatser och tekniska utrymmen.



Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Ungefärligt läge där ingång till affärsbyggnad ska ordnas.



Nationalstadspark.



Del av område som skall planteras.



Riktgivande del av område som reserveras för allmän gångtrafik genom byggnad. Området får stängas den tid som myndigheterna har godkänt.



Del av område som reserveras för gång- och cykeltrafik där servicetrafik och tomtinfart är tillåten.



Området skall förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering och talvärdet det ungefärliga höjdläget för dess övre kant. Bullerskyddet ska uppföras senast vid samma tidpunkt som bostadshuset på tomten.

ERITYISMÄÄRÄYKSET:
SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:

Pysäköinti / Parkering:
Autopaikkavaatimus:
- asuintila 1 ap / 100 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap / asunto
- palveluasuintila 1 ap / 120 k-m²
- päivittäistavarakaupan myymälätila 1 ap / 45 k-m²
- hotellitila 1 ap / 120 k-m²
- liiketila yleensä 1 ap / 60 k-m²
- toimisto- ja palvelutila 1 ap / 60 k-m²
Kravet på bilplatser:
- bostadsutrymme: 1 bp / 100 m²-vy, dock minst 0,8 bp / bostad
- serviceboende: 1 bp / 120 m²-vy
- affärslokaler för dagligvaruhandel: 1 bp / 45 m²-vy
- hotellutrymme: 1 bp / 120 m²-vy
- affärsutrymme vanligtvis: 1 bp / 60 m²-vy
- kontors- och serviceutrymme: 1 bp / 60 m²-vy

Autopaikat saa sijoittaa korttelin 449 maanlaiseen pysäköintilaitokseen ja korttelin 449 autopaikkojen korttelialueelle. Kun autopaikat ovat korttelien yhteiskäytössä, saa korttelien toimintojen vaatimista autopaikoista vähentää 20 %. Bilplatsema får placeras i den underjordiska parkeringen under kvarteret 449 och i kvartersområdet för bilplatsema för kvarteret 449. Om bilplatsema är avsedda för kvarterens gemensamma bruk, får man minska 20 % av antalet bilplatser som krävs för verksamheten i kvarteren.

Asuinrakennuksen autopaikkavaatimuksesta saa vähentää 5 % toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälineitien. Kravet på bilplatser får minskas med 5% per bostadshus genom att bygga en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel i bostadshusets gatuplan. Asuinrakennuksen autopaikkavaatimuksesta saa vähentää 15 %, mikäli rakennuksen käyttöön on osoitettu yhteiskäyttöautoja vähintään 5 % autopaikkavaatimuksesta. Bilplatskravet per bostadshus får minskas med 15%, om minst 5% av det krävda antalet bilplatser har anvisats för bilar i gemensamt bruk för byggnadens användning.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:
ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Kaavan toteuttaminen / Genomförande av planen
Korttelissa 449, KMA-korttelialueen itä- ja pohjoisreunalla, tulee jokimaisemaan rajoittuvat osat toteuttaa samanaikaisesti, rakennuksen viidettä kerrosta lukuun ottamatta. Rakennukseen on sijoitettava tilat vähintään 3000 k-m² suuruisia hotellia varten sekä vähintään 1800 k-m² asuintiloja.
I kvarteret 449, i östra och norra delen av KMA-kvartersområdet, ska de byggnadsdelar som gränsar till ålänskapet byggas samtidigt, med undantag av byggnadens femte våning. Byggnaden ska inrymma ett hotell på minst 3000 m²-vy och minst 1800 m²-vy bostadsyta.

Tulvaan varautuminen / Beredskap för översvämningar:
Kellaritiloja rakennettaessa tulee estää veden pääsy niihin. Asuintilojen lattiatason alin sallittu korkeusasema on +3,800 N2000-korkeusjärjestelmässä. Rakennettaessa muita kuin asuintiloja tason + 3,800 metriä alapuolelle tulee tulvaveden pääsy näihin tiloihin estää. Maanalaisen pysäköintilaitoksen sisäänkäynnin kynnyksen tulee olla vähintään tasolla +2,000 N2000-korkeusjärjestelmässä ja tulvaveden pääsy laitokseen tulee estää tulvasuojauksella. Då man bygger källarlokaler ska man se till att det inte kommer vatten i källaren. Det lägsta tillåtna höjdläget i bostäder är + 3,800 i N2000-höjdsystemet. Då man bygger andra lokaler än bostäder under detta höjdläge, ska man se till att det inte kommer vatten i dessa.

Ulkoalueet / Uteområden:
Asunnoille on järjestettävä kooltaan riittävä ja melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka joko pihalle tai pihakannelle. För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utvistelse som skyddas mot buller, antingen på en gård eller på ett gårdsdäck.

Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai leikkipaikkoina. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma. De delar av tomten som inte används för byggande, som gångväg eller som lekplats ska planteras. Man ska utarbeta en plan för planterarna.

Maaperä/ Jordmån:
Alueella voi esiintyä sulfidisavea (potentiaalista hapanta sulfaattisavea). Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma valumavesien hallinnasta ja niiden mahdollisesti tarvitsemasta neutralisoinnista rakennusaikana ja sen jälkeen. I området förekommer sulfidlera (potentiell sur sulfatlera). I samband med bygglovet ska framföras en plan för hanteringen av avrinningsvattnet och dess eventuella neutralisering under byggtiden och därefter.

Alueen maapohjan mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä. Mahdollinen pilaantunut maa-aines on käsiteltävä ympäristöviranomaisten edellyttämällä tavalla ennen rakennuksen käyttöönottoluvan myöntämistä. Det ska undersökas om marken i området är förorenad. Den eventuella förorenade marken ska behandlas såsom miljömyndigheterna föresätter innan lovet för byggnadens ibruktagande beviljas.

Paloturvallisuus / Brandsäkerhet :
Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelystä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasiailiselta toiminnalliselta vaikutusalueelta. Lisäksi on otettava huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman paloturvallisuusmääräykset. I samband med ansökan om bygglov ska sökanden uppvisa en godkänd utredning över arrangemang som gäller person-, släcknings- och räddningssäkerhet för det område som faktiskt påverkas av verksamheten, också utanför det område som bygglovet gäller. Dessutom ska man beakta brandsäkerhetsbestämmelserna i Finlands byggbestämmelsesamling.

Polkupyörapaikkavaatimus:
- asuminen: 1 ppp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 ppp / asunto.
- päivittäistavarakaupan liiketila: 1 ppp / 90 k-m².
- liiketila yleensä sekä toimisto- ja palvelutila: 1 ppp / 300 k-m².
Asuntojen polkupyöriä varten on järjestettävä helpokäyttöinen säilytyspaikka päivittäiskäyttöä varten sekä lisäksi sääliä suojattu varastotila. Erillinen varastotila ei ole tarpeen, jos päivittäiskäyttöä varten järjestetty tila soveltuu myös kausisäilytykseen.

Kravet på cykelplatser:
- boende: 1 cp / 30 m²-vy, dock minst 2 cp / bostad
- affärsutrymme för dagligvaruhandel: 1 cp / 90 m²-vy.
- affärsutrymme i allmänhet samt kontors- och serviceutrymme: 1 cp / 300 m²-vy.
Man ska ordna en förvaringsplats för bostädernas cyklar som är lätt att använda dagligen, samt ett förråd som skyddar mot väder. Ett separat förråd behövs inte om förvaringsplatsen för daglig användning också lämpar sig för säsongsförvaring.

Rakennustapa / Bygганvisning
Asemakaava-alueella on noudatettava erillistä rakennustapaohjetta. Vid byggandet i detaljplaneområdet ska den separata bygганvisningen följas.

Alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen Porvoon jokilaakson kulttuurimaisemaan ja Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon. Vid byggandet i området ska speciell uppmärksamhet fästas vid att byggandet anpassas till kulturlandskapet i Borgå ådal och nationalstadsparken i Borgå.

Rakennusoikeus / Byggrätt:
Porrashuoneiden 15 k-m² yllittävän osan ja hissien ja saa rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja. Ulkoseinän paksuuden 250 mm yllittävän osan saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja. De delar av trapphus som överstigen 15 m²-vy och en hiss får byggas i varje våning utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reservera bilplatser. Den del av ytterväggen som överskrider 250 mm får byggas utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reservera bilplatser.

Rakennustekniikka / Byggnadsteknik:
Asuinhuoneistot on rakenteellisiin ratkaisuihin toteutettava siten, että Valtioneuvoston melutasopäätöksen (993/92) mukaiset enimmäismelutasot eivät ylitä. Asuinhuoneistojen kadun puoleisten julkisivujen äänenieristävyyden tulee olla vähintään 32 dB(A). Asuinhuoneistojen parvekkeilla ei saa rakentaa kadun puolelle tai ne on varustettava vähintään 11 dB(A) eristävällä parvekelasitusrakenleella. Bostäderna ska byggas så att de maximala bullemnivåerna enligt Statsrådets beslut (993/92) inte överskrider. I bostadsägenheterna ska ljudisoleringen på fasaderna mot gatan vara minst 32 dB(A). Balkonger får inte byggas på gatans sida om de inte har balkongglas med en isolering på minst 11 dB(A).

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa. Då man bygger påområdet ska man beakta ett radonsäkert byggande.

Tehokkaan energiahuollon takaamiseksi ja hiilijalanjäljen minimoimiseksi kaikki uudisrakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon. För att säkersälla en effektiv energiförsörjning och minimera koldioxidavtrycket ska alla nybyggnader anslutas till fjärrvärmnätet.

Tonttijako / Tomtindelning :
Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova. Korttelin 449 tontteilla 5-7 tonttijako sisältyy asemakaavaan. Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande. Tomtindelningen för tomterna 5-7 i kvarter 449 ingår i detaljplanen.

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



*Ortofotograf från
år 2014 och
gränsning av
planerings-
området med
blått.*

STRANDKVARTEREN VID KONSTFABRIKEN stadsdel 22, en del av kvarteret 449

Kokonvägen, Konstfabriksstigen, Konstfabriksgatan, Sprengtportens skvär

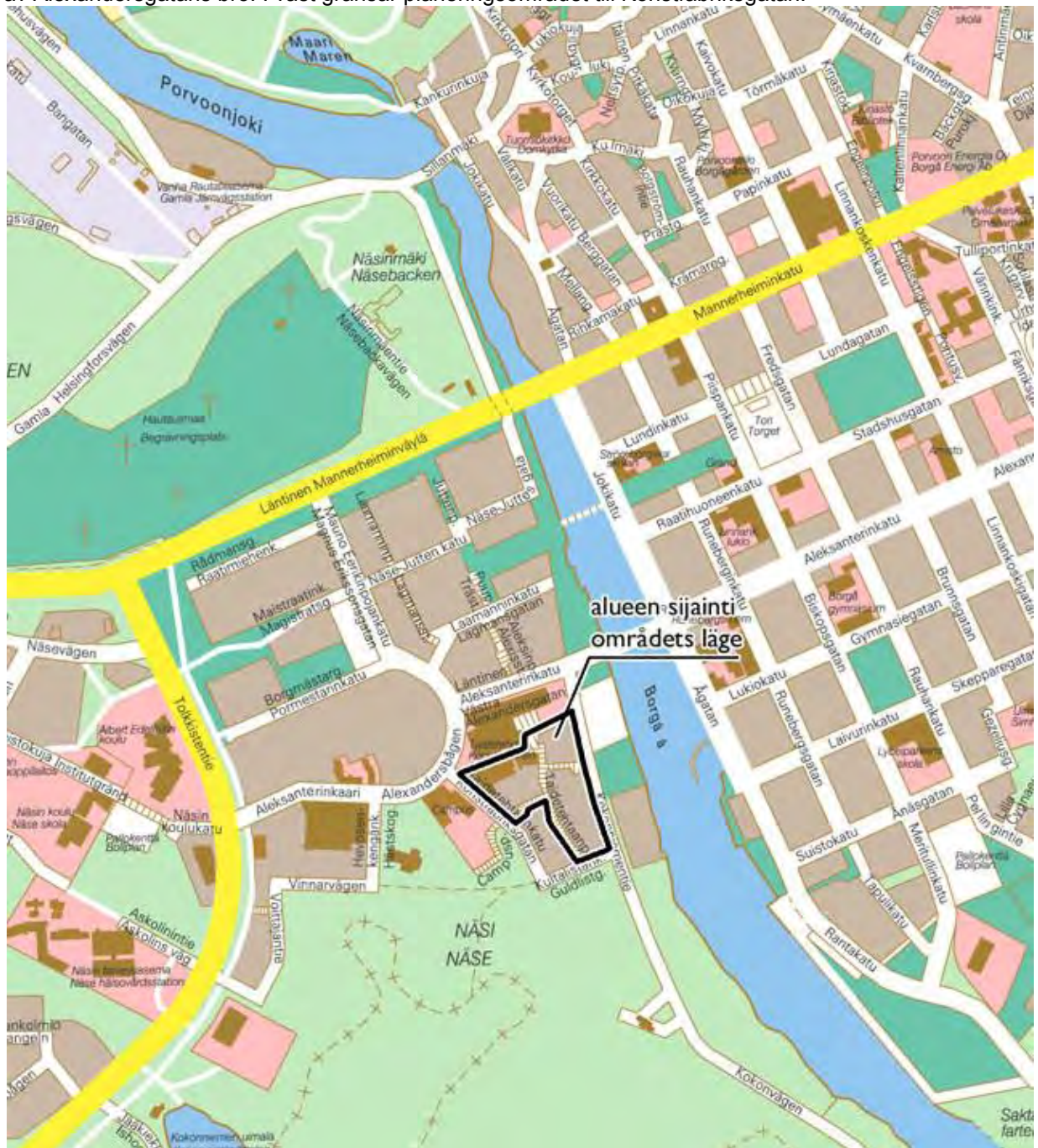
Detaljplaneändring

Ändringen av detaljplanen berör kvarteren 450 och 457, en del av kvarteret 449 och gatuområden i stadsdelen 22.

1 PLANERINGSOMRÅDE

Ändringen av detaljplanen berör användningsändamålet och omfattningen av byggandet för de nästan obebyggda kvartersområden som ligger i mitten av västra åstranden i Borgå centrum. Av motiverade skäl kan området kallas för strandkvarteren vid Konstfabriken på grund av områdets tidigare planeringshistoria. Av tekniska skäl omfattar planeringsområdet också en affärs- och kontorsfastighet och en underjordisk parkeringsanläggning som huvudsakligen har byggts och som hör till Konstfabrikens område. Gränsningen av området kan preciseras under planprojektet. Med tanke på stadsbilden och verksamheten är planeringsområdet en mycket viktig del av landskapsrummet i Borgå ådal och av servicestrukturen i Konstfabrikens område.

Det långsmala området ligger parallellt med Borgå å väster om Kokonvägen i närheten av västra ändan av Alexandersgatans bro. I väst gränsar planeringsområdet till Konstfabriksgatan.



Områdets läge på guidekartan. Skala ca 1:10 000.

2 BAKGRUNDEN TILL PROJEKTET

2.1 Bakgrunden till planeringsstart

Planeringen av Konstfabrikens område som till stor del är bebyggt inleddes 1.6.2007 då man begärde anbud. Den plats där det tidigare fanns träindustri och maskinverkstäder övergick i stadens ägo på 1980-talet och fungerade som kulturens allaktivitetshus. Byggnaden var dock i dåligt skick och dess näromgivning förutsatte en mer effektiv markanvändning. Anbudsförfarandet inklusive planeringslösningar ledde till ett samarbete där en detaljplaneändring utarbetades för området. Detaljplanen godkändes 29.4.2009. Med undantag av två tomter överläts området till Rakennusosakeyhtiö Hartela som byggde det befintliga byggnadsbeståndet i området under åren 2012–2015. Konstfabriksbyggnaden, vars äldsta delar är från 1920-talet, renoverades till en byggnad med kultur- och affärslokaler och i området placerades ett betydande antal andra affärs- och kontorslokaler, en biograf samt bostäder.

Ett hotell som inte har byggts var en väsentlig del av detaljplanens markanvändningslösningar. För hotellet reserverades en bra belägen tomt i närheten av Borgå å då detaljplanen för området utarbetades. Tomten bildar kvarteret 450. Söder om tomten finns en gatuförbindelse för gång- och cykeltrafik (Sprengtportens skvär) och söder om den finns ett kvarter för bostadsbyggande nr 457. Rakennusosakeyhtiö Hartela äger en av de två tomterna i kvarteret 457. Dessa kvarter är ännu obebyggda. I området har Rakennusosakeyhtiö Hartela undersökt möjligheten att bygga en helhet av bostäder, ett hotell och en stor detaljhandelsenhet för närmast dagligvaror. Kesko Abp skulle ansvara för handelns enhet. Enligt en konceptuell undersökning av markanvändning skulle den totala omfattningen av byggandet öka relativt måttligt jämfört med den gällande detaljplanen. Efter att Hartela och Kesko kom överens om att främja handelns projekt sändes ärendet om detaljplaneändring för denna helhet för beslut.

2.2 Beslut om att inleda planläggningen

Rakennusosakeyhtiö Hartela har ansökt om detaljplaneändring 27.5.2015. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 9.6.2015 (116 §) att staden börjar utarbeta en detaljplaneändring för kvarteren 450 och 457 samt för gatuområden i anslutning till dem i Konstfabrikens område. Stadsutvecklingsnämnden röstade om beslutet, vilket visar att projektet har väckt mycket uppmärksamhet redan innan ärendet sändes för beslut. Därefter beslutade stadsstyrelsen förlänga Rakennusosakeyhtiö Hartelas tid för att köpa stadens tomter 638-22-450-1 och 457-2 tills ändringen av detaljplanen är i förslagsskedet men högst fram till 30.6.2016. Enligt det ursprungliga föravtalet för fastighetsöverlåtelse av 22.3.2010 skulle rätten att köpa tomterna ha upphört senast 30.6.2015.

2.3 Meddelande om att planen tagits upp till behandling

Om projektet informerades på stadens webbplats 2.6.2015. Då ordnades också ett informationsmöte, om vilket skrevs flera tidningsartiklar. Om stadsutvecklingsnämndens och stadsstyrelsens beslut om projektet informerades på stadens webbplats 10.6.2015 och 16.6.2015. Staden har senast informerat om projektet i samband med planlägningsöversikten 15.3.2016.

2.4 Definition av planområdet

Det eftersträlvade projektet gäller enligt de preliminära utkasten kvarteren 450 och 457 och gatuområden i anslutning till dem i stadsdelen 22 som avses i beslutet om att inleda planändringen. En utredning om hur gång- och cykeltrafiken och servicetrafiken fungerar och helheten av affärslokaler verkar förutsätta att också en del av det västra kvarteret 449 ingår i planeringsområdet åtminstone i beredningsskedet. I denna del av kvarteret 449 finns en fungerande affärs- och kontorsbyggnad och en underjordisk parkeringsanläggning.

3 MÅLET FÖR PLANERINGEN

I området undersöks möjligheten att placera en helhet som består av ett hotell, bostäder, en stor detaljhandelsenhet och en parkeringsanläggning i området. I områdets södra spets undersöks främst möjligheten att placera bostäder. Verksamheterna kan till stor del placeras också i en stor byggnadsmassa. Konsekvensbedömningen av projektet är särskilt viktig trots att den totala omfattningen av byggandet enligt målet inte betydligt kommer att öka jämfört med den gällande detaljplanen.

4 UTGÅNGSUPPGIFTER

4.1 Omfattning av området

Planområdets areal är ungefär 2,25 ha.

4.2 Allmän beskrivning av området och översikt över planeringshistorien

Planeringsområdet ingår i detaljplanen för s.k. Konstfabrikens område som godkändes år 2009. Det var fråga om ett projekt för områdesbyggande vilket innebar att en sammanslutning av Rakennusosakeyhtiö Hartela, LARS project GmbH och ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä Rautiola Rautiola Oy (nedan utvecklaren) renoverade Konstfabriksfastigheten som var i stadens ägo samt hyrde ut kulturlokaler till stadens kultur- och fritidstjänster med ett långvarigt förmånligt hyresavtal. Sammanslutningen fick byggnaden och byggrätt omkring byggnaden för att täcka kostnaderna för renoveringen av Konstfabriksbyggnaden. När planprojektet inleddes ingick staden 11.4.2008 ett samarbetsavtal med utvecklaren. I avtalet fastställdes att områdets storlek är ca 3,65 ha och att det i området anvisas en byggrätt på minst 18 477 m²-vy för nytt byggande utöver Konstfabriksbyggnaden. Det naturliga målet var att överlåta hela området till utvecklaren. I samband med planprojektet blev området en aning större. Eftersom utvecklaren hade samlat ihop ett större antal aktörer inom handel jämfört med målet ökade omfattningen av nytt byggande till ca 33 410 m²-vy. Därför förblev två av tomterna i området i stadens ägo. Med stöd av avtalet är gatuområdena och kommunaltekniken färdigbyggda och dessa har överlåtits till staden. Tomterna i planeringsområdet (fastigheterna) är obebyggda med undantag av en del av kvarteret 449 som huvudsakligen är bebyggt. I planeringsområdet finns ett färdigt kort gatuområde med beläggning, Sprengtportens skvär, som blir bredare i ändan mot Kokonvägen och är en spegling av gatunätet i empirecentrum.

Området ligger på ett av de bästa ställena i Konstfabrikens område vid Kokonvägen där zonen mellan området och Borgå å reserveras för rekreationsverksamhet, utan att glömma Wilénius historiska båtvarv. Byggnadsbeståndet i planeringsområdet kommer att bilda en viktig kant för kvartersstrukturen och en fasad mot gatan sydväst om korsningen av Alexandersgatan och Kokonvägen. Avgränsningen av nationalstadsparken i Borgå följer planeringsområdets östra och norra gräns.

4.3 Plansituation

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Med tanke på planeringsområdet är de mest centrala riksomfattande målen för områdesanvändningen som reviderades år 2008 följande: fungerande regionstruktur, enhetligare samhällsstruktur och kvaliteten på livsmiljön, fungerande förbindelsenät och energiförsörjning. Man fäster uppmärksamhet vid samordningen av näringslivets behov och miljövärden. Stadscentrum utvecklas som ett mångsidigt område för tjänster, boende, arbetsplatser och fritid. Tjänster och arbetsplatser placeras så att de är lättillgängliga för olika befolkningsgrupper. Man strävar efter att minska behovet av personbilstrafik. Sådana funktioner i näringslivet som medför rikligt med persontrafik inriktas till områden innanför den befintliga samhällsstrukturen med goda kollektivtrafikförbindelser. Ett servicenät som främjar tillgången på service ska säkerställas. En stor detaljhandelsenhet placeras för att stödja samhällsstrukturen, vilket inte strider mot hållbar utveckling. Förutsättningar för en god tätortsbild skapas. Riskerna i anslutning till extrema väderfenomen och översvämningar ska beaktas genom att göra förberedelser för tätortsöversvämningar i detaljplanläggningen. Energibesparing och förutsättningar för fjärrvärme ska främjas. Bevarandet av kulturmiljövärden garanteras och särdragen i landskapet ska beaktas. Trafiksystemen ska utvecklas som helheter. Särskild vikt ska fästas vid förbättring av trafiksäkerheten.

Planeringsområdet ingår inte i byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009) eller i den nationellt värdefulla landskapshelheten i Borgå ådal som avgränsades år 1995.

Landskapsplan

I landskapsplanen för Östra Nyland, som fastställdes 15.2.2010, är området ett område för centrumfunktioner (C) och södra delen av området är ett område för tätortsfunktioner (A). Västra Alexandersgatan anvisas som en förbindelseväg. I etapplandskapsplan 2 för Nyland, som Nylands landskapsfullmäktige godkände 20.3.2013 och som miljöministeriet fastställde 30.10.2014, anvisas området för tätortsfunktioner med objektsbeteckningen "område för centrumfunktioner, regioncentrum".

Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) anvisas området som ett område för centrumfunktioner (C) och bostadsområde (A). En gång- och cykelväg anvisas vid Kokonvägen. Gården vid Konstfabrikens gamla industrifastighet anvisas som ett markområde som ska rengöras/istandsättas. För hela området gäller också beteckningen för område med miljövärden som ska bevaras.



Utdrag ur landskapsplanen för Östra Nyland och etapplandskapsplan 2 för Nyland och delgeneralplanen för de centrala delarna. Planeringsområdets läge anvisas med en vit pil eller områdesavgränsning. Inte skalenlig.

Detaljplan (kartan finns på följande sida)

För planeringsområdet gäller en detaljplan nr 438 som godkändes 29.4.2009. Kvarteret 450 anvisas som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader samt bostadshus (KAY-1). Hela byggrätten får användas för hotell- och restauranglokaler, och för andra affärslokaler får användas högst 70 % av byggrätten. Högst 70 % av byggrätten får användas för boende. I kvarteret finns en byggnadsyta med en byggrätt på 7 000 m²-vy. Våningstalet är i huvudsak tre (III) och för en del av kvarteret är våningstalet två (II). Kvarteret 457 anvisas som kvartersområde för bostadshus (A-12). På byggnadsytorna mot Borgå å är våningstalet två och en fjärdedel (II ¼) och på byggnadsytorna mot Konstfabriksstigen är våningstalet tre och en fjärdedel (III ¼). Byggrätten för kvarteret är sammanlagt 5 600 m²-vy. Planeringsområdet omfattar också en del av kvarteret 449. I kvarteret 449 finns ett bebyggt kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader samt bostadshus (KAY-1) där byggrätten är 7 800 m²-vy och våningstalet är tre (III). Den byggda våningsytan är 7 978 m²-vy. Den södra tomten i kvarteret 449 ligger i ett obebyggt kvartersområde för bostads- och kontorsbyggnader (ALY-5) där byggrätten är 3 800 m²-vy och våningstalet är tre (III). Under kvarteret 449 finns en underjordisk parkeringsanläggning i ett plan med över 200 bilplatser.

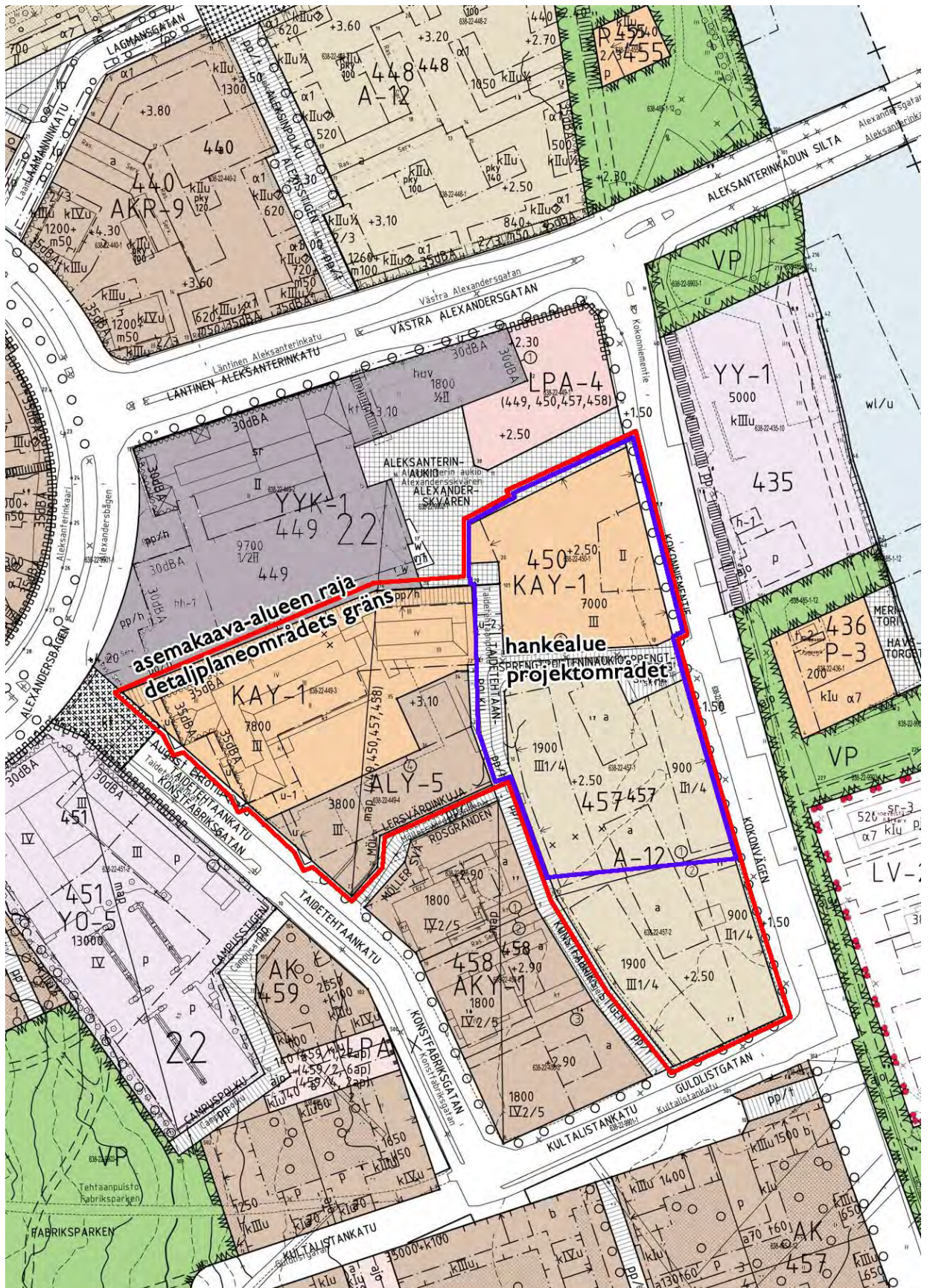
Gatuområdena i planeringsområdet, Konstfabriksstigen och Sprengtportens skvär, är främst avsedda för gång- och cykeltrafiken. Detaljplanen innehåller detaljerade bygganvisningar. Det finns bestämmelser om eventuella föroreningar i marken i området och om beredskap för översvämningar. Dessutom har man utfärdat en bestämmelse om att byggandet ska anpassas till kulturlandskapet i Borgå ådal. I det huvudsakliga planeringsområdet har endast gatuområdena byggts enligt detaljplanen.

Nationalstadsparken

Miljöministeriet beslutade 18.5.2010 inrätta en nationalstadspark som avses i 68 § i markanvändnings- och bygglagen på basis av stadens ansökan. Planeringsområdet tangerar avgränsningen av nationalstadsparken som omfattar Konstfabriksbyggnaden och Alexanderskvären öster om den samt Kokonvägen och åstranden öster om planeringsområdet. Vid inrättandet av nationalstadsparken i Borgå utfärdades inga bestämmelser enligt 70 § i markanvändnings- och bygglagen.

Avgränsning av nationalstadsparken i Borgå på flygfoto från år 2014. Inte skalenlig.





Detaljplanesammanställning. Planeringsområdet (detaljplaneområdet) har gränsats på kartan med rött och det preliminära projektområdet, dvs. läget för en hybridbyggnad för ett hotell, bostäder och en stor detaljhandelsenhet, anges med blått. Skala ca 1:2 000.

4.4 Historisk användning av miljön

Området är gammalt odlingslandskap. I slutet av 1800-talet ökade trävaruindustrin i området. Byggandet av byggnaden för nuvarande Konstfabrikens kulturcentrum inledde en större industriell utveckling i slutet av 1910-talet. Konstfabriksbyggnaden var ursprungligen en fanerfabrik och därefter användes byggnaden som maskinverkstad. Den industriella verksamheten i området upphörde på 1980-talet. Öster om planeringsområdet har det funnits Ludvig Wilénius berömda båtvarv sedan 1910-talet. I dag finns det i området kvar två båtskjul som används för vinterförvaring och istandsättning av båtar.

På andra hälften av 1960-talet byggdes bostadsområdet i s.k. Borgåporten nordväst om planeringsområdet. Detta ledde till en utveckling där den industriella verksamheten i etapper fick ge vika för bostäderna. Man började kalla nedre Näse för västra åstranden som med tanke på trafiken anslöts till empiricentrum med hjälp av Alexandersgatans bro som öppnades på hösten 2004.



Ortoflygfoto från år 1956. Planeringsområdet anvisas på bilden med vitt streck. Området har huvudsakligen varit ett gårdsområde för trävaruindustri och maskinverkstäder vid Konstfabriken. Områdets södra del har använts för odling. Öster om planeringsområdet syns flera båtskjul som placerats vinkelrätt mot Borgå å. En del av båtskjulen hörde till Wilénius båtvarv. Av dessa finns det kvar endast de två båtskjul som ligger längst norrut och som har skyddats genom detaljplan.

4.5 Byggd miljö

De centrala tomterna i planeringsområdet är obebyggda. Gatuområdena har byggts och försetts med beläggning i enlighet med ett avtal som ingicks år 2009 i samband med detaljplanen för Konstfabrikens område. I området ingår också en affärs- och kontorsbyggnad som byggdes i Konstfabrikens område år 2012. Under affärs- och kontorsbyggnaden finns en underjordisk parkeringsanläggning av betong som på detta ställe ligger ovanför gatans yta. Söder om parkeringsanläggningen finns en obebyggd bostadstomt.

Öster om området, mellan Kokonvägen och Borgå å, finns en liten pumpstation för avloppsvatten från år

2010. Vid södra delen av planeringsområdet finns Wilénius båtvarv som är kulturhistoriskt betydande. Båtvarvet var större tidigare men den nuvarande helheten omfattar två lätta båtskul från 1910–1930-talet som har skyddats genom detaljplan. I byggnaderna finns ett småbåtsvarv och de lätta ouppvärmda båtskulen används närmast för vinterförvaring. Båtar istandsätts i lokalerna säsongvis. En detaljplan (detaljplan 498, västra åstranden, stranden för kultur och fritid) utarbetas som bäst för denna strandzon.

I väst gränsar området till flervåningshus med brädfodring från 2012–2015. På andra sidan av Konstfabriksgatan, väster om affärscentret, finns yrkeshögskoleenheten Borgå Campus från år 2011 (Siren Arkkitehdit Oy). Sett från planeringsområdet täcker de nya delarna av Konstfabriksbyggnaden som byggdes år 2012 en aning de skyddade delarna av byggnaden. ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä Rautiola Rautiola Oy har ansvarat för all planering av nybyggnad och reparationsbyggnad i Konstfabrikens område. Söder och norr om planeringsområdet finns stadens markområden där man kommer att bygga senare. För det södra grannområdet gäller en detaljplan nr 215 som fastställdes år 1996 och som har utarbetats utifrån förslaget som vann en idéävling för att utveckla västra åstranden år 1989. Man har fattat ett principbeslut om att se över denna detaljplan och delar av detaljplanen har upphävts till följd av de detaljplaner som utarbetats senare. Detaljplanen kan inte längre genomföras. Det södra grannområdet har ännu inte någon ny, mer detaljerad plan för markanvändning.

På grund av områdets centrala läge ska man vid planeringen av området beakta också byggandet i förhållande till det område öster om Borgå å som byggdes enligt den så kallade empireplanen från 1830-talet. På detta ställe finns det tre skyddade trähus från andra hälften av 1800-talet. Alexandersgats bro bildar för sin del en stadsmiljö nordöst om planeringsområdet.

Den tidigare industriella verksamheten i området hade förorenat marken också i planeringsområdet men de mest förorenade delarna av Konstfabrikens gamla gård fanns längre västerut. De förorenade markområdena i planeringsområdet har sanerats.

4.6 Naturmiljö

I samband med byggandet av kommunaltekniken och avlägsnandet av förorenad mark har man avlägsnat vegetationen i området. Jordmassor har också avlägsnats och fyllningar har gjorts. Därför liknar området en byggarbetsplats som inte har naturvärden.

Planeringsområdet är inte ett grundvattenområde.

4.7 Dagvatten och beredskap för översvämningar

Principerna för hantering av dagvatten har i huvudsak fastställts då den gällande detaljplanen utarbetades. Avsikten är att området byggs så att det bildar en mycket tät stadsmiljö vars dagvatten i huvudsak leds bort från området. Översvämningar av Borgå å utgör en stor riskfaktor. I den gällande detaljplanen finns bestämmelser som gäller detta. Det bör ses över om dessa villkor är aktuella.

Karta över översvämningsområdet enligt ortoflygfoto från år 2011. Planeringsområdet anvisas på bilden med svartvitt streck.



4.8 Invånare och arbetsplatser

Planeringsområdet är huvudsakligen obebyggt. Det intilliggande kulturcentret Konstfabriken har dock sommartid ordnat olika konstenemang och evenemang för allmänheten i kvarteret 450. Efter att kvarteret har blivit bebyggt kan evenemang fortfarande ordnas bl.a. på Alexanderskvären. På den del av

kvarteret 449 som ingår i planeringsområdet finns en stor affärs- och kontorsbyggnad med 80–150 arbetsplatser.

4.9 Kommunalteknik och servitut

De byggnader som placeras i planeringsområdet kan anslutas till de kommunaltekniska anslutningar som finns kring området. I området finns fjärrvärme.

4.10 Markägarförhållanden

Den norra, obebyggda tomten nr 1 i kvarteret 457 ägs av Asunto Oy Porvoon Taiteilijanranta som ägs av Rakennusosakeyhtiö Hartela. Den del av kvarteret 449 som till största delen är bebyggt ägs av Kiinteistö Oy Taidetehtaankatu 4 och 6. De övriga delarna av planeringsområdet ägs av Borgå stad.

4.11 Medborgaråsikter i beredningsskedet

Målet för att placera en stor detaljhandelsenhet för närmast dagligvaror på ett synligt ställe i närheten av strandområdet vid Borgå å väckte mycket diskussion när man meddelade om projektet i juni 2015 då man beslutade om att inleda detaljplaneändringen. Stadsutvecklingsnämnden röstade om beslutet att inleda detaljplaneändringen. Detta innebär att man kraftigt har tagit ställning till projektet redan före inledandet av planeringen. De som motsätter sig projektet har 11.6.2015 öppnat en adress på sidan http://www.adressit.com/ei_hypermarketia_porvoon_jokirantaan. Adressen hade undertecknats av 702 personer och den omfattade 92 kommentarer 9.5.2016.

5 PRELIMINÄRA UTREDNINGAR

Preliminära planer och planeringshistoria

- [Den fortsatta planeringen av Västra åstranden i början av 2000-talet: Historia, landskapsstruktur, byggnadsbestånd. En utredning som grund för detaljplanearbetet. Stadsplaneringsavdelning, februari 2006, uppdaterad 2015 \(på finska\)](#)
- [Masterplanen för Kokon, Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy, 17.12.2014](#)
- Länsiranta, Uusi kaupunkialue Porvoon jokilaaksoon (Västra åstranden, nytt stadsområde i Borgå ådal), diplomarbete, Emmi Jääskeläinen, 2014, Aalto-universitetet, institutionen för arkitektur
- Porvoo – Länsiranta (Borgå - västra åstranden), diplomarbete, Saara Pohjalainen, april 2014, Tammerfors tekniska universitet, Arkkitehtuurin laitos (institutionen för arkitektur)
- [Byggnadshistorisk utredning om Borgå konstfabrik - f.d. fanerfabrik och mekanisk verkstad, Borgå museum 16.6.2008](#)
- Hartela Oy, Porvoon Taidetehtäiden alue (Konstfabriken i Borgå och dess område), projektplan, ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä-Rautiola-Rautiola Oy, olika skeden 2015–2016.

Trafik och buller

- Porvoon Länsirannan katuverkko, toimivuustarkastelut (utredning om hur gatunätet på västra åstranden fungerar). Ramboll Oy, januari 2007
- Porvoon Länsirannan katuverkko, vuoden 2007 toimivuustarkastelujen päivitys (uppdatering om utredningen om hur gatunätet på västra åstranden fungerar 2007). Ramboll Oy, 14.2.2008
- [Porvoon Länsiranta, K-Citymarketin toimivuustarkastelu \(Västra åstranden i Borgå, utredning om hur trafiken vid K-Citymarket fungerar\), Trafix Oy, 29.10.2015 \(på finska\).](#)
- [Porvoon meluselvitys \(Bullerutredning för Borgå\) 2013, Ramboll](#)

Handels konsekvenser

- [Borgå stad, Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen kaupallisten ratkaisujen vaikutusten arviointi, loppuraportti \(Kungssporten och Estbacka, bedömning av kommersiella konsekvenser, slutrapport\), 15.2.2008, FCG Suunnittelukeskus Oy](#)
- [Borgå stad, Kungssporten och Estbacka, uppdatering och tilläggsutredning av bedömningen av de kommersiella konsekvenserna, slutrapport 2.12.2011, FCG Suunnittelukeskus Oy](#)
- [Konsekvensbedömning av projekt inom handeln för detaljplanering, Strafica 7.5.2013](#)
- Porvoon taidetehtaan kauppakeskus, Porvoon kaupan markkinakatsaus ja kauppakeskuksen kaupallinen suunnitelma (affärscentrumet vid Konstfabriken, marknadsöversikt för handeln i Borgå och kommersiell plan för affärscentrum), Santasalo, 5.3.2009
- [Konstfabrikens område på Västra åstranden i Borgå, bedömning av kommersiella konsekvenser av en hypermarket, WSP Finland Oy, 29.2.2016.](#)

Natur, landskap och vattenförhållanden

- [Porvoonjoki – kaupungin rannat, maisema, arvot, tulevaisuus? \(Borgå å – stadens stränder, landskap, värden, framtid?\), landskapsutredning, stadsplanering, 2011 \(på finska\)](#)
- [Porvoon kansallisen kaupunkipuiston luontoselvitys \(naturutredning för nationalstadsparken i Borgå\) 2011, Enviro \(utdrag i anslutning till detaljplan 498, Västra åstranden, stranden för kultur och fritid\)](#)
- [Selvitys jokitulva-alueesta ja hulevesistä \(utredning om området med översvämningar och dagvatten\), detaljplan 498, Västra åstranden, stranden för kultur och fritid, stadsplanering, vår 2015](#)
- [Selvitys Länsirannan mahdollisista muinaisjäännöksistä \(utredning om eventuella fornlämningar på västra åstranden\), detaljplan 498, Västra åstranden, stranden för kultur och fritid, stadsplanering, vår 2015](#)

Byggbarhet och föroreningar i marken

- Porvoon Länsiranta, Rakennettavuusselvitys maankäytön suunnittelua varten (utredning om byggbarheten för planering av markanvändning på västra åstranden i Borgå), Viatek Oy, 23.11.1987
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Taidetehtaan lisätutkimukset – Aleksanterinkadun eteläpuoli (undersökning av markföroreningar, tilläggsundersökningar vid Konstfabriken – området söder om Alexandersgatan), Ramboll Oy, 14.2.2007.

6 CENTRALA KONSEKVENSER

De centrala konsekvenserna bedöms i förhållande till nuläget. Konsekvenserna bedöms i huvudsak i samband med planarbetet.

Följande konsekvenser bedöms:

- Konsekvenserna för utvecklingen av samhällsstrukturen
- Konsekvenserna för handels struktur i Borgå
- Konsekvenserna för konkurrensen
- Konsekvenserna för naturmiljön och den byggda miljön
- Konsekvenserna för kulturlandskapet och stadsbilden
- Konsekvenserna för nationalstadsparken i Borgå
- Konsekvenserna för trafikförhållandena och parkeringen i området
- Beredskap för översvämning av ån

7 INTRESSEENTER

7.1 Markägare:

- 638-22-457-1 (obebyggd: Kokonvägen 5):
Asunto Oy Porvoon Taiteilijanranta c/o Rakennusosakeyhtiö Hartela.
- 638-22-457-2 (obebyggd: Kokonvägen 7): Borgå stad
- 638-22-450-1 (obebyggd: Kokonvägen 3): Borgå stad
- 638-22-449-3 (affärscentrumet: Konstfabriksgatan 4): KOY Taidetehtaankatu 4
- 638-22-449-4 (parkeringshallen/den obebyggda tomten: Konstfabriksgatan 6):
KOY Taidetehtaankatu 6 c/o Rakennusosakeyhtiö Hartela
- Övriga områden: Borgå stad

7.2 Grannar:

- 638-22-449-1 (Parkeringsområdet: Kokonvägen 1): KOY Taidetehtaanparkki
- 638-22-449-2 (Konstfabriken: Västra Alexandersgatan 1): KOY Kokonniementie 1
- 638-22-451-1 (Borgå Campus: Konstfabriksgatan 1): KOY Porvoon Campus
- 638-22-458-1 (Konstfabriksstigen 6): As. Oy Porvoon Taidepuisto
- 638-22-458-2 (Konstfabriksstigen 4): As. Oy Porvoon Taidehovi
- 638-22-458-3 (Konstfabriksstigen 2): As. Oy Porvoon Taidekartano
- 638-22-436-1: Borgå stad, affärsverket Borgå vatten äger pumpstationen för avloppsvatten
- 638-22-437-1: Borgå stad, byggnaderna ägs av Oy N-Group Ab

7.3 Följande enheter inom Borgå stad:

- Markpolitik, anskaffning och överlåtelse av mark
- Markpolitik, stadsmätning

Kommunteknik, planering av kommunteknik
Kommunteknik, grönområden
Affärsverket Borgå vatten
Räddningsverket i Östra Nyland
Tillstånds- och tillsynsärenden, byggnadstillsynen
Tillstånds- och tillsynsärenden, miljövården
Hälsoskyddet

7.4 Övriga myndigheter:

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum

7.5 Företag:

Borgå Energi Ab
Borgå Elnät Ab
Sonera/Carrier
Elisa Abp

7.6 Förtroendeorgan:

Stadsutvecklingsnämnden

7.7 Alla kommuninvånare

7.8 Alla de som anser sig vara intressenter

8 ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Myndighetssamråd i inledningsskedet (66 § MarkByggl)

Detaljplaneprojektet förutsätter myndighetssamråd. Myndighetssamrådet i inledningsskedet hölls 8.9.2015. På basis av utlåtandena och åsikterna om utkastet undersöker man om ett myndighetssamråd behövs i förslagsskedet.

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

- Planutkastet och det övriga materialet hålls framlagda på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan, samt på Borgå stads webbplats på adressen www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Staden meddelar per brev eller om möjligt med e-post till markägarna/-innehavarna i planområdet samt till grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Dessutom sätter staden upp en kungörelse på stadens officiella anslagstavla och publicerar en kungörelse på stadens webbplats och i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälyä.
- Kommentarer begärs per e-post av de intressenter som nämns under punkterna 7.3–7.5. Planarbetet görs i ett tätt samarbete med intressenterna och samråd ordnas vid behov.

Informationsmöten under planeringsskedet:

- Fullmäktigeseminarium under planeringsskedet 19.11.2015.
- Ett informationsmöte för allmänheten ordnas vid behov under den tid utkastet till detaljplan är framlagt.

Samråd:

- På basis av de kommentarer som fås in ordnas vid behov samråd med olika intressenter.

Offentligt hörande (65 § MarkByggl, 27 § MarkByggF)

- Planförslaget och de övriga handlingarna hålls offentligt framlagda i stadsplaneringen, servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan, och på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.
- Staden meddelar per brev eller om möjligt med e-post till markägarna/-innehavarna i planområdet samt till grannar som är markägare/-innehavare att förslaget till plan är framlagt. Dessutom sätter staden upp en kungörelse på stadens officiella anslagstavla och publicerar en kungörelse i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälyä.

Officiella utlåtanden (28 § MarkByggF):

Hälsoskyddssektionen
Räddningsverket i Östra Nyland
Affärsverket Borgå vatten
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum

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

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

Meddelande om godkännandet av planen (67 § MarkByggL)

- 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 officiella anslagstavla och på stadens webbplats www.borga.fi.

Kungörelse av plan som vunnit laga kraft (93 § MarkByggF):

- Kungörelse på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats www.borga.fi.

9 TIDSPLAN FÖR PLANPROJEKTET

Planarbetet inleddes på hösten 2015. Målet är att stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringen senast 2017.

10 FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR

- planläggare Pekka Mikkola, tfn (019) 520 2757, pekka.mikkola@porvoo.fi
- planeringsassistent Gunnevi Nordström, tfn (019) 520 2736, gunnevi.nordstrom@porvoo.fi

Stadsplanering
PB 23
06101 BORGÅ
Åsikter och anmärkningar: kirjaamo@porvoo.fi

Besöksadress: Krämaretorget B, 3 våningen
Servicekontoret KOMPASSEN, Krämaretorget B, gatuplan, mån–fre kl. 9–16

Datum

11.5.2016, internetlänkar har uppdaterats 24.5.2016

Eero Löytönen
stadsplaneringschef

Detaljplan 503

STRANDKVARTEREN VID KONSTFABRIKEN

Stadsdel 22

Del av kvarter 449

Detaljplaneändring

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 450 och 457, en del av kvarter 449 och gatuområden i stadsdel 22.

1. Hörande under utarbetandeskedet (MBF 30 §)

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet har varit framlagda till påseende enligt 30 § i MBF den 11.5 – 10.6.2016 i servicekontoret Kompassen. Myndighetsintressenterna lämnade in åtta synpunkter och andra delaktiga 33 synpunkter på planutkastet före den 14.6.2016. Dessutom finns det ett upprop på internet mot projektet, som den 14.6.2016 undertecknats av 734 personer.

Kungörelser på stadens officiella anslagstavla, i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyä samt på stadens webbplats.

INVÅNARE, GRANNAR OCH ANDRA INTRESSETER Sammanfattning av synpunkten
Synpunkt 1 Privatperson, 12.5.2016. Att placera en stor kommersiell byggnad med tillhörande reklamkonstruktioner vid ån är en galenskap. Fem våningar är för mycket. Stadskärnan måste utvecklas, eftersom den tynar bort när servicen flyttas utanför centrum.
Synpunkt 2 Privatperson, 17.5.2016. Att placera en stor kommersiell byggnad med tillhörande reklamkonstruktioner vid ån är en galenskap. Fem våningar är för mycket. Stadskärnan måste utvecklas, eftersom den tynar bort när servicen flyttas utanför centrum. Borgå har unika kulturella värden. Till dem räknas även åstranden med områdena runtom. Då man på andra ställen i vårt land försöker göra vattenmotiv till oaser för invånarnas och turisternas förfogande, förefaller det i Borgå vara en affärskedja som styr planeringen av områdesanvändningen. Det är naivt att anta att en kommersiell aktör bryr sig om de störningar som affären orsakar när affärslokaler väl är byggda. En hypermarket i den här miljön ökar inte områdets värde, tvärtom. Efter att ha satt mig djupare in i ämnet har jag märkt att man ingen annanstans har placerat en hypermarket på den bästa platsen i staden. Jag motsätter mig projektet å det starkaste. Borgå har så stora markområden att det säkerligen går att hitta en plats för hypermarketen någon annanstans utan att behöva fördärva stadens mest värdefulla åmiljö.
Synpunkt 3 Privatperson, 18.5.2016. Att placera en stormarknad på västra åstranden är klandervärt och det får inte genomföras. Åns närhet, de redan nu överbelastade trafikförhållandena och ett otillräckligt kundunderlag talar inte för ett godkännande av projektet. Ett hotell kanske kunde genomföras, men även i detta fall måste man ombesörja ett tillräckligt grönområde på åns västra strandområde. På ången i närheten av Kokon skidcenter (bågskyttebana) bör det inte byggas några höghus. Detta område ska reserveras för fritidsfunktioner.
Synpunkt 4 Granne, privatperson från fastighet 638-22-458-1, Konstfabriksgränden 6, 23.5.2016. På den västra stranden finns två välfungerande dagligvaruaffärer. Det är förvånansvärt att målsättningen är att få en till stormarknad till detta område. Som motivering för projektet anges att stadens befolkning kommer att växa från nuvarande 50 000 till 54 000–64 000 före år 2040. Som motivering för hotellet anges främjandet av Konstfabrikens konferensverksamhet.

Ur utredningarna framgår att i området behöver fotgängarmiljön och trivseln förbättras. Hur ska dessa utvecklingsmål kunna genomföras mitt i det trafikkaos som en affär medför? Har man gjort en miljökonsekvensbedömning där bland annat luftkvaliteten och bullernivån bedöms? Placeringen av en stormarknad i ett bostadsområde är klandervärd och onaturligt.

I stadens bostadspolitik har man eftersträvat ett så miljövänligt och för individen trivsamt genomförande som möjligt. Dessa mål har också beaktats i detaljplaneändringarna.

Efter att ha bott i bostadsaktiebolaget Asunto Oy Porvoon Taidepuisto under fyra års tid kan jag efter egen erfarenhet konstatera att avgaser från Konstfabrikens parkeringsanläggning tränger in i bostaden. Parkeringsanläggningens infart ligger 30 meter från bostaden. Parkeringshallen har också kunnat fritt användas av mopeder och mopedbilar, vilket har medfört störningar nattetid då ungdomar kört runt i anläggningen.

I och med den planerade utbyggnaden av parkeringsanläggningen kommer störningarna säkerligen att öka när trafikvolymerna mångfaldigas. Detta minskar trivseln i närliggande bostadsområden. När vi köpte vår värdefulla bostad hade vi ingen aning om att vi hamnar mitt bland trafikbuller och -utsläpp. Om affärsprojektet främjas ytterligare, föreslår jag att den nuvarande infarten till parkeringshallen förses med skydd mot buller och avgaser, till exempel genom en rörformig konstruktion. Dessutom bör man noga undersöka trafikens smidighet och planera detaljerna på basis av detta.

Jag väddar till beslutsfattarna att de noga överväger lämpligheten av en stormarknad i närheten av ett befintligt bostadsområde. Alla de 800 personer som undertecknat uppropet får mitt fulla stöd.

Synpunkt 5

Respons från invånarmötet, 31.5.2016 kl. 17.

Ordnades i disponentbolaget REIM Porvoo Oy:s lokaler, Mannerheimgatan 7 för invånare och aktieägare i Konstfabriksgränden 2, 4 och 6. Från stadsplaneringen närvarade stadsplaneringschef Eero Löytönen.

Stadskärnan måste livas upp.

I östra centrum behövs en modern Citymarket som är större än den nuvarande unkna.

I östra centrum behövs en parkeringsanläggning för att förbättra utbudet av parkeringsplatser.

Framför WSOY-huset (kvarter 20) råder det brist på parkeringsplatser för både bilar och cyklar. Problemet blir extra tydligt framför musikinstitutet.

De kommersiella tjänsterna i östra centrum bör förbättras, eftersom det finns en busstation i området. I serviceutbudet måste hänsyn tas till rörelsehindrade, äldre och billösa.

Kokon bör utvecklas mer aktivt så att Konstfabrikens område inte blir en turistfälla.

Åstrandens vackra miljö bör fridlysas som den är, som gångvägar och en lugn oas för cityturisterna.

En mataffär till Kungssporten som även betjänar invånarna i Hornhattula.

Synpunkt 6

Porvoon Omakotiyhdistys ry – Egnahemsföreningen i Borgå rf, 1.6.2016:

Styrelsen för Egnahemsföreningen i Borgå framför som sin synpunkt:

1. Vad gäller stadsbilden lämpar sig området väl för bostäder, hotell och restauranger, men dåligt som plats för en stor affär. Det är svårt att hitta grunder för att placera en så stor affär nära stadskärnan. Vad gäller affären är projektet i samma storleksklass som S-market Näsi. Verksamheten ökar trafiken i området på samma sätt som vid S-market.

2. Trafikökningen på grund av affären skulle väsentligt bromsa trafikens smidighet på stadens andra genomfartsled. I synnerhet kommer svängen till Kokonvägen i den västra ändan av bron på Alexandersgatan att orsaka stockningar. Enligt resultaten från trafikutredningen som utarbetats av Trafix kommer det att uppstå köbildning på huvudleden.

Vi föreslår att man söker alternativa platser för hypermarketen väster om Borgå å, på 1–2 kilometers avstånd från ån.

Synpunkt 7

Granne, privatperson från fastighet 638-22-458-3, Konstfabriksgränden 2, 3.6.2016.

Den totala byggnadsvolymen ökar avsevärt jämfört med den gällande detaljplanen, med rentav 42,9 procent. Ökningen är betydande i förhållande till områdets läge. Hypermarketen skulle till exempel kunna placeras bredvid S-market Näsi.

Byggnadshöjden är för hög. Kvaliteten med tanke på stadsbilden? Förhållandet till Nationalstadsparken.

Byggandet skulle orsaka oskälig olägenhet för invånarna. Förändringarna i trafiken som planen kräver är betydande och de skulle öka trafiken i centrumområdet.

Sammanfattningsvis:

- inget gigantiskt hypermarket-hotell-komplex
- inte mer våningsyta
- ta bort byggföretagets och kommersiella aktörers bestämmanderätt
- lösningen enligt planutkastet måste avslås.

Synpunkt 8

Granne, privatperson från fastighet 638-22-458-3, Konstfabriksgränden 2, 3.6.2016.

Vid sidan av gamla staden är Åstranden och den nu aktuella Västra Åstranden bland de värdefullaste områdena i Borgå. Staden har en historisk möjlighet att planera Västra Åstranden som ett område som lyfter stadens image. Möjligheten att genom byggande definiera Borgå å som den centrala utgångspunkten i stadsstrukturen är unik.

Östra Åstrandens område har sin individuella karaktärstrik. Också Västra Åstranden norr om bron på Alexandersgatan har sina särskilda utmärkande drag, som präglas av en parkkaraktär. Dessa särdrag bör fortsätta även på södra sidan av bron på Alexandersgatan. I detta passar en massiv hypermarket- och hotellbyggnad som gränsar till Kokonvägen inte in. Det är fullkomligt chockerande att stadens planläggning styrs av byggföretagets och centralaffärens mål, vilket framgår tydligt ur planutkastet.

Vill man verkligen skapa ett trafik kaos runt Konstfabriken? För köpcentret hittar man säkert en plats någon annanstans.

Synpunkt 9

Granne, privatperson från fastighet 638-22-458-3, Konstfabriksgränden 2, 3.6.2016.

Borgå är en av de få städerna i Finland där den gamla stadsbilden ändrats återhållsamt, till och med så att utvecklingen bromsats upp. Den nuvarande trenden att förtäta stadsområden har dock nu tagit över även i Borgå. I förtätningssivern fylls staden ogenomtänkt på trivsels bekostnad. Nu håller man på att bilda ett centrum med två eller egentligen tre nav. Detta görs medvetet på bekostnad av den nuvarande stadskärnan.

I Levande stadskärnor rf:s utredning som refererades i Helsingin Sanomat 20.5.2016 har de städer som placerat sitt köpcenter innanför centrumstrukturen klarat sig bättre än genomsnittet. Den mest hållbara modellen är den befintliga levande stadskärnan, inte nya subcentra som byggs vid sidan om. Västra Åstranden håller nu på att bli ett sådant. Det skulle vara mer lämpligt att placera serviceutbud, välfärdstjänster samt café- och restaurangtjänster på Västra Åstranden.

Citymarket för med sig varken nya arbetsplatser eller livskraft till området, endast trafikstörningar. På platsen borde man hellre placera utrymmen som kompletterar Konstfabrikens kulturlokaler, såsom ett konstmuseum, ett stadshotell eller en saluhallsliknande affärslokal för lokala produkter. Även en mer vardaglig lösning, till exempel en liten dagligvaruaffär (K-market), en kiosk, pizzeria eller blomaffär skulle med tanke på kommersens kvalitet vara sådant kommersiellt utbud som det finns ett tillräckligt kundunderlag för och som livar upp området. Vad gäller skalan för strandkvarterets bostadshus bör man hålla sig till den gällande detaljplanen.

Staden har satt upp strikta principer för utarbetandet av detaljplan. Om Citymarket byggs i enlighet med planutkastet, kommer dessa principer inte att följas.

Om planutkastet och Citymarket har det i lokaltidningarna publicerats fler ställningstagande skrivelser av Laura Karen, Anja Sundberg och Kaj Bärlund: "Åstrandens citymarket är mer ett verk av klantskallar än resultatet av genomtänkt övervägande" samt av Kimmo Kajaste: "Jag är en förespråkare av marknadsekonomin, men vi bör varken leva eller planera på dess villkor". Jag instämmer helt i dessa synpunkter. Arkitekt Olli Heininen har lyft fram illusionerna i de visualiseringar, med vilka man försöker påverka beslutsfattarna.

Nu bör vi rikta all vår planeringsenergi till att utveckla stadskärnan. Vi måste stoppa stadskärnans förtvinande och få igång de planerade byggprojekten. Om staden kan bidra till detta, bör den göra det omedelbart. Låt oss genomföra Konstfabrikens område på Västra Åstranden enligt den gällande detaljplanen. Vi klarar oss utan en ny Citymarket och kommersiella företag får inte diktera planläggningen i Borgå. Jag har baserat mitt beslut att köpa bostad på den gällande detaljplanen och den nu framlagda planlösningen försämrar området. På denna grund motsätter jag mig planprojektet.

Synpunkt 10

Granne, bostadsaktiebolaget Porvoon Taidekartano, 638-22-458-3, Konstfabriksgränden 2, bostadsaktiebolagets styrelse 3.6.2016.

Detaljplanen utarbetas för att genomföra det komplex med hypermarket, hotell och bostäder som planerats till Nationalstadsparkens landskap. Projektet motiveras med förbättring av centrumområdets kommersiella tjänster och hotellkapacitet. Det är klart att en ny hypermarket inte behövs i centrum. Den kan placeras i närheten av S-market Näsi där trafiken har bättre ramvillkor. Staden har som mål att minska personbilstrafiken i centrum.

En stor del av hypermarketens kunder kommer med bil. Invånarna i området oroar sig både för kundtrafiken och i synnerhet för servicekörningen. Affärens servicegård skulle ligga på markplan relativt nära bostäder som redan finns.

Som boende i området har jag kunnat bekanta mig med smidigheten av servicekörningen till S-market Näsi och min erfarenhet av verksamhetens ljudlöshet har inte varit uppmuntrande.

Hypermarketer skulle passa till Kungssporten som tynar bort.

Utifrån granskningen av trafiknätets funktionalitet kommer det att behövas en ny gatuförbindelse via Kultalistankatu mellan Vinnarvägen och Kokonvägen. Fastigheten som tillhör dem som framfört åsikter gränsar till Kultalistankatu, där en ökad trafik skulle medföra oskäligen olägenhet för invånarna.

Invånarna i de tre bostadsaktiebolagen på Konstfabriksgränden har fattat köpbeslut på basis av den för området gällande detaljplanen som godkändes 2009 och som användes i informationen ännu 2015. De som köpt bostad i husen är nu besvikna när våningstalet i området mellan husen och Borgå å ökats avsevärt jämfört med den gällande detaljplanen. Avslutningsvis refereras arkitekt Harri Hautamäkis skrivelse: "Om tillväxtcentra fylls oöverlagat på trivsels bekostnad, börjar då en ny flyttrörelse till gröna och mer glesa bebyggda områden?".

Vi motsätter oss detta detaljplaneutkast till alla dess delar.

Synpunkt 11

Privatperson, 6.6.2016.

Jag delar arkitekt Olli Heininens och Egnahemsföreningen i Borgås åsikt om planprojektet (personen som framför sin synpunkt hänvisar bland annat till en artikel som publicerades i tidningen Uusimaa 3.6.2016, där Heininen bedömer pålitligheten av planens visualiseringsmaterial). Bygg marketerna annanstans där de inte förstör det vackra åstrandslandskapet.

Synpunkt 12

Granne, privatperson från fastighet 638-22-458-3, Konstfabriksgränden 2, 6.6.2016

Obs. Synpunkt 13 är identisk

Vi har köpt vår bostad baserat på uppgifterna som ges i den gällande detaljplanen som godkändes 2009. Det planutkast som nu utarbetats är inte godtagbart. Mängden byggrätt och ökningen av höjderna är bestörtande. Hypermarketen, om man vill ha en sådan, borde placeras i Kungsporten som tynar bort. Ett nytt hotell lär knappast behövas. Utkastet orsakar en flaskhals i trafiken med alla dess nackdelar.

Synpunkt 13

Granne, privatperson från fastighet 638-22-458-2, Konstfabriksgränden 4, 6.6.2016

Obs. Synpunkt 13 är identisk

Vi har köpt vår bostad baserat på uppgifterna som ges i den gällande detaljplanen som godkändes 2009. Det planutkast som nu utarbetats är inte godtagbart. Mängden byggrätt och ökningen av höjderna är bestörtande. Hypermarketen, om man vill ha en sådan, borde placeras i Kungsporten som tynar bort. Ett nytt hotell lär knappast behövas. Utkastet orsakar en flaskhals i trafiken med alla dess nackdelar.

Synpunkt 14

Granne, bostadsaktiebolaget Porvoon Taidehovi, 638-22-458-2, Konstfabriksgränden 4, bostadsaktiebolagets styrelse, 6.6.2016.

Bostadsköpen har baserats på de uppgifter som ges i den gällande detaljplanen som godkändes 2009. Invånarna känner sig lurade när bygghöjden i området mellan huset och ån ökas.

Hypermarket, "den nya tidens Citymarket" passar inte till området som gränsar till Nationalstadsparken. Strandområdets attraktionskraft bör basera sig på fritidsaktiviteter. Ett hotell däremot skulle kunna liva upp området. Har staden bundit sig att ändra detaljplanen enligt byggherrens och den kommersiella aktörens önskemål utan att höra stadsbornas åsikter?

De planerade trafikarrangemangen kommer att orsaka trafikstockning i strandkvarteret. Underhållet av Citymarket, tunga varutransporter, mer olägenheter i form av buller och sämre luftkvalitet.

Vi accepterar inte det föreslagna planutkastet eftersom det medför en orimlig olägenhet för invånarna i området och inte passar ihop med Nationalstadsparken.

Synpunkt 15

Granne, privatperson från fastighet 638-22-458-3, Konstfabriksgränden 2, 6.6.2016

Av Borgås värden har gamla staden och den unika småstadsmiljön alltid varit viktigast.

Västra Åstranden, hela vägen från Gamla bron till Kokon, bör utvecklas med tanke på både invånarnas och turisternas trivsel.

En massiv affärs- och hotellbyggnad i Konstfabrikens område är verkligen missanpassad för omgivningen. En modern saluhall med utställningslokaler, småbutiker, caféer och restauranger skulle locka både lokalbor och turister. Besökare som kommer till Konstfabrikens evenemang uppskattar knappast de trafikstörningar och människomassor som en hypermarket orsakar.

De flesta av hypermarketens kunder är bilburna och därmed är det absolut klart att en sådan affär inte kan ligga i stadskärnan. En naturlig plats för hypermarketen skulle vara Kungsporten. En alternativ placering är området mellan S-market Näsi och tennishallen, men alltså inte i något fall Konstfabrikens område!

Synpunkt 16

Granne, privatpersoner från fastighet 638-22-458-1, Konstfabriksgränden 6, 7.6.2016

Den gällande detaljplanen för Konstfabrikens område påverkade på ett avgörande sätt vårt beslut att köpa bostaden som vi fattade redan då bostadsaktiebolaget Asunto Oy Porvoon Taidepuisto var under byggnad.

Vi anser att planändringen medför en oskälig olägenhet för invånarna, vilket motiveras av miljörelaterade skäl. Affärens kundvolymerna tillsammans med avsevärda volymer av tung trafik (affärens servicekörning) till området medför störningar i grannskapet. I granskningen av trafikens funktionalitet som Trafix utarbetat har det uppskattats att förbindelsen används av upp till 510 fordon per timme. Funktionalitetsgranskningen tar inte hänsyn till miljökonsekvenserna från den tunga trafiken. Funktionalitetsgranskningen tar inte hänsyn till trafikstockningen i parkeringshallen när parkeringskapaciteten överskrids.

Det planerade byggandet är för högt. Utsikten från bostäderna blockeras av det massiva byggandet. Med tanke på trivseln och en människonära miljö är den totala byggnadsvolymen överdimensionerad.

Verkningarna på det kulturhistoriskt värdefulla ålandskapet i Borgå är oroväckande. En stormarknad hör inte hemma i detta attraktiva och delikata nationallandskap. Affären skulle kunna placeras i närheten av S-market eller eventuellt senare i Kungsporten.

Hotellet har inte genomförts marknadsdrivet trots att det reserverats områdets bästa plats. Ökningen av konstfabrikens driftgrad torde lämpligast göras genom att utveckla innehållet och samarbetet.

Synpunkt 17

Privatperson, 7.6.2016.

Trafikvolymerna skulle öka och snart krävs en ny bro över ån. Dessutom finns det redan tillräckligt många affärer i området. Den nya marknaden skulle kunna placeras i Kungsporten. Det skulle vara förnuftigt.

Synpunkt 18

Granne, privatperson från fastighet 638-22-458-3, Konstfabriksgränden 2, 7.6.2016

Mängden byggande, kvadratmetrarna våningsyta och våningarna har ökat för mycket. Kombinationen med Citymarket och hotell är galen och bostadshusen olovligt stora.

Jag oroar mig för vad som händer med Åstrandens kulturlandskap.

Synpunkt 19

Privatperson, 7.6.2016.

Visualiseringsmaterialet som lagts fram i samband med utkastet till detaljplaneändringen är mycket luddigt och kontroversiellt, så att man inte får en tydlig helhetsbild. I vilket fall skildras i planen ett så massivt byggande på ett delikat område, att detta i inget fall bör godtas.

I anslutning till Konstfabrikens område har byggandet av en market aldrig varit på tal. Affären har ingen funktionell koppling till utvecklingen av kulturtjänsterna.

Om man vill ha kommersiella tjänster i västra Borgå, är detta område på alla sätt och vis helt olämpligt för det. Projektet skulle helt förstöra det utseende som staden eftersträvat i byggandet av småhus (jfr Den moderna trästaden i norra delen av Västra Åstranden). En femvåningsbyggnad skulle permanent förstöra utseendet på den maritima Åstranden.

Det förblir oklart på vilka grunder mängden byggande har ökats med upp till 40 procent jämfört med den gällande detaljplanen. Den största motstridigheten med tanke på de tidigare planeringsprinciperna är byggnadshöjden, då det ursprungligen var tänkt att byggnaderna skulle bli lägre mot ån.

Allt som allt skulle projektet slå sönder ett av Finlands viktigaste åndskap på ett sätt som kan betraktas som en kulturskandal.

Synpunkt 20

Granne, invånare i bostadsaktiebolaget Asunto Oy Porvoon Taidepuisto, privatpersonerna på namnlistan från fastighet 638-22-458-1, Konstfabriksgränden 6, 8.6.2016

Hösten 2011 inledde byggnadsaktiebolaget Hartela marknadsföringen av de tre punkthus som senare byggdes i området bland annat med beskrivningen: "Bostadsaktiebolaget Taidepuisto kombinerar centralt boende med en trivsamt miljö, goda friluftsområden och landskapet vid Borgå å". Planändringsförslaget skapar en bild av en helt annorlunda boendemiljö än den plan på basis av vilken vi valde vårt bostadsområde. De flesta invånarna är äldre människor som söker sig till närheten av stadskärnan men ändå till ett naturnära område där trafikvolymerna inte är lika stora som på huvudlederna.

I planutkastet har vånings- och byggnadsvolymerna ökat avsevärt jämfört med den gällande planen. En del av bostäderna skulle ha en utsikt mot Citymarkets bakgård med lastområden. En sådan gigantisk byggnadsmassa skulle helt förstöra både Åstrandens stadslandskap och själva Konstfabrikens område.

Trafikökningen är särskilt oroande. Det kommer att vara en stor nackdel med tanke på boendetrivsels- och -hälsan. Vi misstänker att också lastbilarna som kör varutransporter kan köra via den underjordiska parkeringshallen och därvid medföra störningar i närheten av Konstfabriksgränden 6. Servicekörningen jämte dess negativa inverkan på luftkvaliteten skulle ske sent på dygnet och innebära en avsevärd extra olägenhet för boendetrivsels- och -hälsan.

Det är förståeligt att trafikvolymerna kommer att öka när den södra delen av Västra Åstranden byggs i sin tid. Det är ändå en helt annan sak att bygga en massiv stormarknad i ett bostadsområde. I och med hypermarketen skulle Konstfabrikens attraktionskraft som kulturcenter kunna minska. Konstfabriken skulle bättre understödjas av tjänster som byggs i Åstranden. Hypermarketen borde byggas någon annanstans, på en plats med mer utrymme vilket den kräver.

Konstfabrikens område och strandområdet (detaljplan 498, strandområde för kultur och fritid) bör betraktas som en helhet. Kokonvägens stora trafikvolym stöder inte idén om strandområdet som ett attraktivt rekreationsområde eller strandkvarterens attraktionskraft som bostadsområde.

Det väsentliga i projekthanteringen är att invånarnas och stadsbornas åsikter beaktas i detta viktiga ärende.

Synpunkt 21

Privatpersoner på namnlistan, 8.6.2016.

Byggrätten ökas med närmare 43 procent jämfört med den gällande detaljplanen. I Åstranden bör byggnadshöjden vara högst två våningar. Nu skulle byggandet överskugga Konstfabriken. Det skulle vara möjligt att placera Citymarket bredvid Näse S-market.

Den tunga trafiken leds mitt in i ett växande bostadsområde. Trafiken belastar Konstfabriksgränden och Kultalistankatu, eftersom tung trafik är förbjuden på bron på Alexandersgatan. Servicekörningen orsakar buller även nattetid.

En dagligvaruaffär på Konstfabrikens område skulle ändå vara önskvärd. Större marketar skulle i framtiden eventuellt kunna ligga i Kungssporten.

En del av bostäderna i punkthusen på Konstfabriksgränden har sålts med vy över ån. Det byggande som nu planeras känns som ett svek mot de nuvarande invånarna. Mer förnuftigt skulle det vara att bygga två hus likt dem på Konstfabriksgränden längs med Kokonvägen, omlott i förhållande till dem.

Synpunkt 22

Granne, bostadsaktiebolaget Asunto Oy Porvoon Taidepuisto 638-22-458-1, Konstfabriksgränden 6, 9.6.2016

Bostadsaktiebolaget Asunto Oy Porvoon Taidepuistos styrelses syn på planutkastet:

- Våningstalet enligt den gällande detaljplanen bör inte överskridas varken för bostäder eller för hotellet.
- Vårt önskemål är att ventilationsteknik eller annan teknik inte placeras på hotelltaget på grund av buller och estetik.
- Lastning (affärens) bör placeras under jord så att bullerproblemet blir hanterbart.
- Bullerolägenheter på grund av trafiken och trafikstockningar måste ännu utredas noga.
- Fasaderna mot åstranden bör anpassas väl till landskapet.
- När bostäderna såldes lovade byggherren att det inte tillkommer några konstruktioner som skymmer utsikterna till området utöver dem som finns i den gällande detaljplanen.
- Planändringens påverkan på bevarandet av bostädernas värde är också ett orosmoment.

Synpunkt 23

Granne, privatpersoner från fastighet 638-22-458-3, Konstfabriksgränden 2, 9.6.2016

Ökningen av byggrätten saknar grund helt. Dessutom ska våningshöjden ökas.

När vi köpte bostaden fanns det ingen information om något sådant. Både byggnadsaktiebolaget Hartela och Borgå stad har vilselett och till och med bedragit bostadsköparna med det planprojekt som nu är framlagt.

Invånarna förlorar sin utsikt helt. Dessutom kommer trafiken i området att öka radikalt, liksom även dess störningseffekter. Också bostadens värdeutveckling är ett frågetecken.

Det känsliga åndskapet är helt olämpligt för en hypermarket. De visualiseringar som utarbetats ger en helt felaktig bild av hur den gigantiska byggnaden skulle se ut i verkligheten. En bättre lämpad plats för Citymarket skulle vara bredvid S-market Näsi, där trafikförbindelserna redan finns.

Också Kungssporten som förlägningsplats måste ännu utredas. Även om detta skulle ta fem år, torde den nuvarande kommersiella servicenivån kunna trygga dagligvarubehovet.

Vi motsätter oss detaljplanen till alla delarna.

Synpunkt 24

Granne, privatperson från fastighet 638-22-458-3, Konstfabriksgränden 2, 8.6.2016

Jag anser att hypermarketen är alldeles för stor för denna plats. Affären skulle passa bättre till Kungssporten eller området Näse-Kokon. Dessutom är jag orolig för de stora trafikvolymerna.

När jag köpte min bostad sades det till mig att det i strandområdet ska byggas 2–3-våningshus, inte 4–5-våningshus som nu planeras.

Synpunkt 25

Privatperson, 9.6.2016.

En hypermarket som byggprojekt känns mycket ordinärt, och kommer inte att ge mervärde för staden. Skulle det vara möjligt att lämna området obebyggt? Stadsborna skulle kunna fylla området med ickekommersiella aktiviteter som de har intresse för.

Synpunkt 26

Borgå Företagare rf, 9.6.2016

På initiativ av företagare och företagarinstanter i Kokon beställde staden 2014 en masterplan som stöd för områdesutvecklingen i Kokon av arkitektbyrån Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki. Detaljplaneområdet ingår i området som behandlas i denna masterplan. Det är ett allvarligt misstag att man i strid med Borgå Företagare rf:s syn har börjat genomföra Västra Åstranden i små, lösa delar. Masterplanen däremot är ett bra exempel på helhetsbetonad stadsplanering. Med tanke på imagen skulle detta också stödja utvecklingen av ett andra områdescentrum i Borgå.

Kokonområdet behöver ett hotell. Efter publicering av masterplanen skulle man ha startat erforderliga utredningar för att främja turisttjänsterna och -möjligheterna och för att stödja sysselsättningen. Ett hotell som utnyttjar områdets potential kan placeras i Åstranden eller på toppen av Kokon. I Åstrandens landskap passar endast ett lågt, högst två våningar högt hotell -och servicekomplex.

Vad gäller affären hänvisar Borgå Företagare rf till det öppna brevet som föreningen lämnade till stadsutvecklingsnämnden den

22.11.2015. En massiv hypermarket är inte en naturlig del av det kulturhistoriska landskapet. Strävan efter ett fem våningar högt komplex med affär och hotell är särskilt omöjligt med tanke på landskapet. Det har inte getts någon logisk förklaring till varför Citymarket skulle föra med sig ett hotell som behövs. Följande negativa verkningar för näringslivet i Borgå kan ses:

- Citymarkets nya läge flyttar bort dagligvaruhandelns tyngdpunkt från centrum. Detta tär på stadskärnan och näringslivet.
- Stadsbilden har en stor betydelse för marknadsföringen av Borgå som stad och för näringslivets utveckling. Den planerade byggnadsmassan skulle dominera stadsbilden. Den skulle överskugga Konstfabrikens lyckade detaljer och den övriga låga stadsprofilen längs med åstranden.
- Stadsbilden och åstranden påverkas negativt också av de fönstertejpningar, ljusreklamskyltar och pyloner som affären behöver. De är i praktiken svåra att undvika.
- Trafiken i området kommer att gröta ihop sig ordentligt. I samband med planeringen av Konstfabriken lades stor vikt på att trafiken inte stör kulturevenemangen i Avanti-salen. Den mest kritiska punkten i trafiknätet är korsningen mellan V. Alexandersgatan och Kokonvägen.

Med tanke på beredningen av planförslaget vill vi fästa uppmärksamhet vid att visualiseringarna är vilseledande och förringar byggnadshöjden. Dessutom gör avsaknaden av trafikutredningens bakgrundsfakta att utredningen är tivelaktig.

På basis av det ovan nämnda föreslår vi att stadsutvecklingsnämnden avbryter beredningen i dess nuvarande form, avböjer strukturen med hotell och affär, specificerar hotellets storlek och läge, inkluderar en gästhamn i området, inkluderar tryggheten av utvecklingsmöjligheterna för en funktionsmässigt stark slalombacke och anvisar för egen del stadskoncernen att genomföra utvecklingen av Kokon på det sätt som utstakats i masterplan-planen.

Synpunkt 27

Granne, bostadsaktiebolaget Asunto Oy Porvoon Taidehovi 638-22-458-2, Konstfabriksgränden 4, 10.6.2016

Invånarna i bostadsaktiebolaget Asunto Oy Porvoon Taidehovi köpte sig en bostad i ett idylliskt område. Beslutet att köpa bostaden underbyggdes av områdets gällande detaljplan som tillåter byggandet av 2–3-våningshus mellan Konstfabriksgränden och Kokonvägen.

För de tre bostadsaktiebolagen i området ordnades ett informationsmöte. Bolagen motsatte sig planändringen, dels på grund av att den försämrar utsikten och dels på grund av buller- och trafikolägenheterna. Byggandet av en hypermarket kommer att belasta områdets trafiknät orimligt mycket.

Bostadsaktiebolaget Asunto Oy Porvoon Taidehovi motsätter sig planändringen strikt.

Synpunkt 28

Privatperson, 10.6.2016.

Jag motsätter mig å det starkaste lösningen enligt det framlagda utkastet till ändring av detaljplanen.

Synpunkt 29

Östra Nylands arkitekter SAFA, 10.6.2016

Byggandet av en hypermarket och affärslokaler i den här miljön skapar nya möjligheter för stadens livlighet, men de medför samtidigt svårlösta ekvationer gällande stadsbilden och funktionerna, till exempel trafiklösningarna och servicekörningen. Anslutningen till det nationellt värdefulla landskapsområdet, kulturlandskapet och nationalstadsparken i Borgå ådal förutsätter att planbestämmelserna har tydliga ramvillkor. I bestämmelserna om byggnadssätt ska man fästa särskild uppmärksamhet vid fasader som avgränsar vyn över ån och strandvyerna. Man bör bevara en mänsklig skala och noga överväga våningshöjden och vägghöjderna.

Ett utkast till planbeskrivning hade varit önskvärt för att uppskatta planens innehåll och målsättningar. Som stöd för beslutsfattandet bör det finnas tillräckligt mycket illustrerande material för att uppskatta konsekvenserna av byggandet. Utöver visualiseringar är också fasadkombinationer som tydliggör utsikten som öppnas från ån och genomskärningar av landskapet viktiga.

Synpunkt 30

Privatperson, 10.6.2016.

Projektet har kraftigt motiverats genom att det vid sidan av hypermarketen ska byggas ett efterlängtat hotell i anslutning till Konstfabriken. I planutkastet finns dock inget som förpliktar till att bygga byggnadens hotell-del. Hotellets utrymmen kan ersättas med bostäder och kontor i hela byggrättens omfattning.

Jag anser att planändringen inte gagnar Borgåbornas intressen utan enbart Kesko Oyj:s och byggnadsaktiebolag Hartelas ekonomiska intressen. För utvecklingen av Borgå bildar projektet ett gigantiskt komplex som inte passar in i åstranden. Ökningen av byggrätten skulle ge staden en engångsartad intäkt från tomtförsäljningen, men detta är inte ett argument för att glömma bort stadsplaneringen.

Hypermarketen och Konstfabriken har inga synergier som stöder varandra. Marketen medför inte heller någon ny köpkraft till Borgå. I Kungssporten, till skillnad från åstranden, skulle den till och med kunna "ge lite fart åt området". Ett annat bra alternativ skulle vara att placera hypermarketen söder om S-market Näsi. Detta skulle också kunna ge ärendetrafiken väster och öster om stadskärnan en tydligare struktur och samtidigt minska trafiken över ån. Placeringen skulle i och för sig kräva att man avviker från stadskärnans gräns men om man vill, borde detta kunna ordnas.

Det är inte troligt att hotellet skulle byggas på hypermarketens tak eller på en egen tomt, där det inte blivit byggt hittills.

Jag förutspår att hotellet glöms bort, på dess ställe byggs flotta bostäder med utsikt och Borgåborna får leva med det massiva komplexet med sin trafikrusningseffekt ända in i en avlägsen framtid. Jag tar tillbaka min förutsägelse om stadsutvecklingsnämnden avslår den föreslagna planlösningen som ogrundad.

Synpunkt 31

Privatperson, 10.6.2016.

Om monumentet genomförs kommer det att förstöra åndskapet och friluftsområdena helt. Trafiken ökar betydligt, vilket skulle orsaka farliga situationer.

Det finns säkert lämpligare platser för en hypermarket.

Synpunkt 32

Porvoon jokilaakso ry – Borgå Ådal rf, 10.6.2016.

Först och främst är detaljplanens namn misslyckat. Namnet för tankarna framför allt till området mellan Kokonvägen och ån. Utkastet till detaljplan är ett överflödigt "frimärke", överdimensionerat och ett misslyckande med tanke på stadsbilden.

Planeringen av markanvändningen bör vara en långsiktig verksamhet. Återigen håller man ändå på att skapa en frimärksplan i strid med lagens anda.

Jämfört med den gällande detaljplanen har byggrätten ökat med 42,9 procent. Den underjordiska parkeringsanläggningen är en med tanke på stadsbilden bra, men dyr lösning. Parkeringsutrymmet kommer inte att räcka till, utan i planen måste man avgöra var man ska placera de bilplatser som fattas.

Renoveringen av Konstfabriken gjordes för hårdhänt och på det användes mycket pengar. Stadsmiljön blev fränstötande och kompletteringsbyggandet i området trängde in den gamla fabriken i ett hörn. Om planprojektet förverkligas, skulle det producera en över två hundra meter lång 2–5 våningar hög byggnadsmassa, som inte räddas av små indrag eller graderingar. Den högsta punkten ligger på kanten av Alexandersskvären och skuggar platsen kraftigt.

Enligt planbestämmelsen får hotellet byggas, men detta är inget krav. Fasaderna på den massiva Citymarket byggs förmodligen utan fönster eller också tejpas fönstren fulla med skrikig reklam. Varför ser inte Kesko en utveckling mot små stenfotsaffärer som en möjlighet?

I detaljplanen borde parkeringsanläggningens in- och utfarter anges. Vägghöjderna borde anges som bindande.

Detaljplanen skulle producera ett byggande vars skala är helt överdimensionerad på gränsen till nationalstadsparken. För att mildra vindarna hade det varit bra att ens föreslå plantering av en rad träd mellan Kokonvägen och byggnaden.

Med tanke på stadsbilden och trafiken skulle en mycket bättre plats för stormarknaden vara i närheten av den nuvarande stormarknaden på åkern (med detta hänvisas till S-market Näsi).

Synpunkt 33

Osuuskauppa Varuboden-OSLA Handelslag (VBO), 13.6.2016.

Trafiken.

Stormarknaden som placeras i området i utkastet till ändring av detaljplanen ökar fordonstrafiken i den mån att vi anser detta stora trafiknätets funktionalitet och verksamhetsbetingelserna för de affärsverksamhetsidkare som har verksamhet i området idag. I dimensioneringen av områdets gatunät har en lösning enligt planutkastet inte beaktats. Den ökade trafiken och varulogistiken (också nattliga leveranser) samt avfallshanteringen som affären behöver kommer att medföra bullerolägenheter för den befintliga och kommande bosättningen i området samt för hotellgästerna.

Planeringen av trafiknätet är bristfällig vad gäller de olägenheter som trafiken orsakar. I funktionalitetsgranskningen som Trafix Oy utarbetat kan nackdelarna för funktionaliteten ses, även om VBO anser att de antagna trafikflödena i granskningen är underskattade.

Kommersiella konsekvenser.

Ökningen av byggrätten orsakar allvarliga problem för minuthandeln i Borgå stadskärna. I konsekvensbedömningen som WSP utarbetat har detta tagits upp. Som regional aktör betraktar VBO läget på det praktiska planet. I stadskärnan finns för närvarande många tomma affärslokaler och VBO ser på saken även från hyresvärdens synvinkel. Lönsamheten av företagandet i stadskärnan kommer att försämrars då antalet kunder minskar.

Om Citymarket skulle lägga ned sin verksamhet i centrum då den flyttas till nya lokaler, skulle detta ha en mycket negativ inverkan på stadskärnans livskraft. Kvarteret Citymarket-Nimbus borde utvecklas som en del av en större helhet.

Kungsportens kommersiella framgång har varit sämre än väntat. Läget enligt den nuvarande landskapsplanen möjliggör inga stora enheter för dagligvaruhandeln. Placeringen av stormarknader i Kungsporten borde absolut undersökas, eftersom det kan vara möjligt inom en tidsram på några år.

I WSP:s utredning konstateras att behovet av kommersiella tjänster i Borgå kommer att öka i och med befolkningsutvecklingen. VBO instämmer i detta påstående. I Östermalm byggs sådana tjänster just nu och denna utveckling torde fortsätta även framöver.

Konstfabrikens kommersiella område i sin nuvarande form har stora ekonomiska svårigheter och för att öka attraktionskraften

behövs en livsmedelsaffär i området. Enligt VBO:s syn är en hypermarket emellertid en alltför stor enhet för området och den skulle ha en mycket skadlig effekt på stads kärnan, Kungssporten och Östermalm. En dagligvaruaffär i storleksklassen supermarket som den nuvarande planen tillåter kanske skulle lämpa sig bättre för området.

De kommersiella områdena i Borgå borde utvecklas med jämlikhet som grund. VBO ser det som rimligt att det kommersiella området på Västra Åstranden utvecklas enligt den dimensionering för dagligvaruhandeln som anges i den nuvarande detaljplanen.

Stadsbilden

Områdets gällande detaljplan är effektiv med tanke på områdets storlek. Nu har bygggrätten ökat med över 40 procent. En så pass kraftig ökning av byggandet är orimlig och leder till högt byggande. Visualiseringarna ger en felaktig bild av situationen.

En massiv byggnadsmassa på en mycket värdefull plats med stor betydelse för stadsbilden passar inte in i den stadsmiljö som finns i området. VBO instämmer i detta med arkitekt Olli Heininen (Uusimaa).

Jämlikhetsprincipen

Ok OSLA Hlg (nuv. VBO) försökte 2003 få en Prisma till närheten av nuvarande S-market Näsi. Affären skulle ha legat en bit utanför området för centrumfunktioner enligt generalplanen. Projektet avsågs på denna grund och VBO nöjde sig med att bygga ut S-market Näsi till dess nuvarande omfattning.

Nu föreslås en liknande lösning till konstfabrikens område där en del av hypermarketens byggnadsmassa placeras utanför området för centrumfunktioner. VBO anser det vara orimligt att överskridandet av samma områdesgräns nu tillåts. Oberoende av tid och plats borde alla parter behandlas jämligt.

Planläggningen har som syfte att planera stadsmiljön så att den tjänar stadsborna och näringslivet. Detaljplanen för Konstfabrikens område godkändes 24.9.2009. Nu är man i färd att ändra områdets detaljplan trots att det bara gått några år sedan den tidigare lösningen. Är den nuvarande innehavaren av markområdet missnöjd med den nuvarande plansituationen? Borde de övriga fastigheterna i området ges tillstånd att granska plansituationen och planlägga mer byggrätt på motsvarande sätt? På grund av jämlikhetsprincipen borde man göra detta enligt VBO.

Avslutningsvis

VBO föreslår att ökningen av bygggrätten som föreslås i utkastet till ändring av detaljplanen inte ska genomföras.

DP 503, STRANDKVARTEREN VID KONSTFABRIKEN

Bemötande till åsikterna

Om utkastet till detaljplan lämnades mycket respons. Följande aktörer lämnade en åsikt om utkastet: invånare, husbolag som är grannar till området, Egnahemsföreningen i Borgå rf, Borgå företagare rf, Östra Nylands arkitekter SAFA och Borgå ådal rf. Respons gavs också på ett möte som ordnades för invånare i grannbolagen. Man förhöll sig kritiskt till bl.a. följande frågor:

- Placering av en stor affär vid åstranden
- Stor byggvolym och skala, särskilt byggnadshöjden
- Hur trafiken fungerar och olägenheter på grund av trafiken och servicetrafiken
- Hur projektet passar in i kulturlandskapet vid åstranden
- Beslutsfattande om planläggning som verkar ha övergått till representanter för handeln och byggföretag
- Invånarna i de närliggande husen var rädda att de förlorar utsikten och att utsikten försämras
- Varuboden Osla är också rädd för att detta medför ojämlikhet mellan olika handelsområden och att tjänsterna i centrum försämras. Varuboden Osla kräver att alla parter inom handeln ska behandlas likvärdigt.

Åsikterna innehöll till stor del samma frågor och därför är sammanställningen nedan ett gemensamt svar på alla åsikter som framförts. För alla utlåtanden som begärts utarbetas separata bemötanden.

Inledande av detaljplaneändringen

Man beslutade om ändringen av detaljplanen för strandkvarteren i anslutning till Konstfabriken eftersom ingen ville bygga enligt den gällande detaljplanen, som innehåller både bostäder och en separat hotelltomt. Man har samtidigt sökt en plats för en stor detaljhandelsenhet eftersom den tidigare planlösningen att placera stora detaljhandelsenheter till Kungssporten har visat sig vara omöjligt.

Konstfabrikens funktionella helhet fordrar också inkvarteringslokaler, men den separata hotelltomten, som anvisas i detaljplanen, har inte under de här sju åren intresserat hotellföretagare eller byggare. Staden har ansett att det är nödvändigt att få ett hotell i området och i Borgå. Beslutet att ändra planen utgick just lösningen från en lösning att kombinera ett hotell med en affär och bostäder (s.k. hybridlösning). Detta ger också möjligheter att bygga ett hotell. I anslutning till detaljplaneändringen har en separat utredning om verkningarna av den nya marketen också utarbetats. För landskapsplanen för Nyland har också utarbetats utredningar om utrymmesbehov för handeln. Enligt den finns det i genomsnitt mindre handelsyta i Borgå och särskilt på västra sidan av ån. Handelns representanter anser att stora lösningar, t.ex. lösningar som liknar butikshall, är mer fungerande än små enheter. Trots den ökade näthandeln försvinner inte behovet av stora marknader i fortsättningen. Nu byggs marknader i olika stadscentrum som en del av köpcentrum.

För staden är det viktigt att Borgåborna får alla de behövliga butikstjänsterna i Borgå och att Borgå stärker sin ställning som ett centrum i östra Nyland. Den centrala utmaningen utgående från gjorda utredningar är att centrum och västra åstranden utvecklas som ett mångsidigt område för handel, tjänster och boende och att Kungssporten och Östermalm också utvecklas som ett mångsidigt icke-centrumorienterat område för handel.

Placering av hypermarketer

Det har länge pågått diskussioner i Borgå om var stora marknader ska placeras. Stadens ståndpunkt till år 2003 var att de inte ska placeras utanför centrumområden, dvs. empirecentrum eller västra åstranden. Enligt stadens ståndpunkt utarbetades också regionplanerna och landskapsplanen för Östra Nyland enligt den nya markanvändnings- och bygglagen, som fastställdes år 2002.

Placeringen av handeln styrs av markanvändnings- och bygglagen. En stor detaljhandelsenhet definierades i markanvändnings- och bygglagen (1999) som en handelsaffär med minst 2 000 kvadratmeter våningsyta. Utgångspunkten är att en stor dagligvaruaffär inte får placeras utanför centrumområdet som fastställts i landskaps- eller generalplanen. Placeringen av detaljhandelsenheter utanför centrumområdet ska anvisas med en separat objektsbeteckning i landskapsplanen som landskapsförbundet utarbetat och i generalplanen och detaljplanen som kommunen utarbetat.

Borgå stad ändrade sin riktlinje för stora detaljhandelsenheter år 2003, varvid Kungssporten anvisades som ett

utredningsområde i generalplanen eftersom stora enheter för dagligvaruhandel, dvs. marketar, inte kunde anvisas där på grund av att det skulle ha stridit mot landskapsplanen.

Östra Nylands förbund började sedan utarbeta en ny landskapsplan och i den föreslogs också en reservering för nya detaljplanenheter i Kungsporten. Staden inledde för sin del arbetet med delgeneralplanen för området i Kungsporten och Estbacka.

Miljöministeriet fastställde dock inte år 2010 objektbeteckningen som i landskapsplanen för Östra Nyland anvisades i Kungsporten för stora detaljhandelsenheter. Högsta förvaltningsdomstolen förkastade besvären och ändrade inte sitt beslut.

I ändringen av markanvändnings- och bygglagen som fastställdes år 2011, utvidgades styrningen av lokaliseringen av handeln att gälla även den utrymmeskrävande specialhandeln.

Man får placera stora handelsenheter bara i de områden som i landskapsplanen och generalplanen anvisas för centrumfunktioner eller områden som separat anvisas för detta ändamål. Utgångspunkten är fortfarande att alla stora detaljhandelsenheter eller marketar fortfarande ska förläggas till områden för centrumfunktioner.

Landskapet Östra Nyland upphörde och anslöts till Nylands förbund år 2011. I etapplandskapsplan 2 för Nyland preciserades områdesreserveringar och beteckningar som gäller placeringen av handeln. I Borgå har i områdena för Kungsporten och Östermalm gjorts en beteckning som områdesreservering och föreslagits en dimensionering för handeln som med hänsyn till dess karaktär inte är lämplig för centrumområdet. Med tanke på dagligvaruhandeln kan man i området fortfarande inte förlägga dagligvarubutiker som är över 2000 m²-vy.

Enligt stadens nya riktlinjer år 2012, blir principer för utvecklingen av handeln i Borgå som grund för den kommande planläggningen så att de viktigaste affärscentrumen är centrum-västra åstranden, Kungsporten och Östermalm, som alla har olika roller som kompletterar varandra. Kungsporten är en lämplig plats för stora enheter och utrymmeskrävande specialhandel, som på grund av verksamhetens karaktär inte är lämplig eller möjlig att placeras i Borgå centrum.

Vid planläggningen krävs allt större utredningar om konsekvenserna för handelns projekt. När det gäller Kungsporten konstaterade miljöministeriet att de mycket grundligt gjorda utredningar var otillräckliga och miljöministeriet fastställde inte objektbeteckningarna för hypermarketar som angavs i landskapsplanen. För närvarande diskuterar man om att styrningen av lokaliseringen av handeln kunde lindras

Att få stora hypermarketar till Kungsporten beror inte bara på Borgå stads egna beslut. Deras placering bör finnas i landskapsplanen och aktörer inom handeln som bygger marketar ska också godkänna placeringen. Staden har inte kunnat och kan tillsvidare inte utarbeta en general- eller detaljplan för Kungsporten på vilka de önskade nya hypermarkետarna kan byggas i Kungsporten. Det här kräver lagändringar och ny landskapsplan. Först sedan är det möjligt att göra de nödvändiga ändringarna i generalplanen och detaljplanen. Under de närmaste åren kommer situationen alltså inte ändras på ett avgörande sätt. Därför har staden hela tiden sökt lösningar för behovet att bygga butiker i centrum och västra åstranden som i landskaps- och generalplanen betecknats som områden för centrumfunktioner. Trots stadens strävan har det inte ännu kommit någon mindre matvarubutik till Kungsporten, även om en sådan matbutik redan kunde byggas utgående från den nuvarande detaljplanen.

Lagstiftningen som styr placeringen av handeln håller på att ändras men fortfarande ska stora detaljhandelsenheter i första hand placeras i centrumområden som bör anges både i landskaps-, general- och detaljplanen. I lagförslaget finns inte övergångsbestämmelser. I lagutkastet anges att vid utarbetning av planen slopas skyldigheten att fastställa kvaliteten av handeln. Samtidigt bör man trots allt fortfarande bedöma planens konsekvenser som varierar betydligt på grund av affärens art. Med tanke på planläggningen i kommunerna ändras situationen således inte väsentligt. Den nya stora handelsenheten bör placeras i delgeneralplanens område för centrumfunktioner.

NTM-centralen i Nyland konstaterade i myndighetssamrådet som ordnades om detaljplaneändringen att placeringen av den planerade marketen följer både landskapsplanen och detaljplanen.

Omfattning av byggandet

Den totala byggvolymen på västra åstranden har undersökts i stadsplaneringen med hjälp av flera alternativa plan. I Borgå kan den centrumliknande stadsstrukturen byggas bara på västra åstranden som också är begränsad. I empirecentrum kan nybyggandet ske bara begränsat eftersom storleken på kvarteren och tomterna, splittrat ägande

och det befintliga byggnadsbeståndet hindrar omfattande byggande. Av samma orsak är lokaler för nya affärer också en utmaning i området även om staden försöker främja det i samarbete med områdets fastighetsägare.

Utvecklande av västra åstranden som ett centrumområde innebär placering av olika tjänster och affärslokaler samt också tillräckligt av bostäder som stöder dessa. På grund av den svaga byggbarheten i området är man tvungen att planera byggandet så att det är tillräckligt ekonomiskt. Samtidigt kan åtminstone en del av parkeringen lösas med en underjordisk parkeringsanläggning, som ökar trivseln både när det gäller gårdar och boende.

Byggande och landskap

Det är klart att karaktären av västra åstranden som tidigare till största delen var ett obebyggt område, ändras i och med det nya byggandet. Områdets placering i ålandskapet förutsätter noggrant övervägande i planeringen av byggnadsmassorna. Det tidigare byggda täta och låga bostadsbyggandet bredvid Mannerheimgatans bro är ett utmärkt exempel på småskaligt stadsbyggande och återspeglar skickligt de unika strandbodarna snett i en rad på stranden mittemot. På södra sidan av den byggs nya byggnader som på ett bra sätt kompletterar skalan i områdena som ligger intill.

I planeringen har man strävat efter att den nya hypermarketen syns så lite som möjligt, alltså knappt alls i stadsbilden. Hotellbyggnaden har med avsikt planerats som en fasad för hela området och den kompletteras med en rad av bostadshus som ännu fortsätter söder om planområdet, till närheten av Kokonudden. Med hjälp av stadsmodellen kan man konstatera att det obbyggda vidsträckt strandområdet och Kokonbacken i bakgrunden tillåter enligt planförslaget att bygga byggnader som är 3-4 våningar.

I fortsättningen planläggs i strandområdet, i närheten av Vilenius båtvarv också ytterligare byggande, men avsikten är inte enligt den tidigare utarbetade masterplanen (Professor Mahlamäki 2014) att planera kvarter som ligger alldeles vid stranden eftersom man i första hand vill utveckla strandområdet som ett fritids- och rekreationsområde för stadsinvånare.

I samband med detaljplanen har man undersökt byggande som helhet av särskilt de områden som gränsar till åstranden så att de å ena sidan bildar en fasad som är del av det blivande centrumområdet i staden och att de å andra sidan passar in i landskapshelheten. Landskapet präglas i norr av gamla stan och Borgbacken samt Näsebacken och Näse gård. Mitt emot västra åstranden ligger empirecentrum med byggnader av olika ålder. Alexandergatans bro är ett påfallande kraftigt element i landskapet. Kokonbacken skapar en stark bakgrund i området.

Nationalstadsparken gränsar till Kokonvägen och därför utgör den inte ett hinder att planera ett stort byggprojekt i området. För genomförandet av detaljplaneändringen utarbetas ännu separata bygganvisningar som man enligt den nya detaljplanen ska följa. I dem fastställs både byggmaterialen på fasaderna och principerna för indelning av den stora byggnadens fasad i delar, som också gör att byggnaden passar in i det värdefulla ålandskapet. Tejpning på fönster, stora ljusreklam eller -torn som hör till normala marketar är inte tillåtet.

Konsekvenser för utsikten från bostäderna

I området finns en gällande detaljplan som tillåter både byggande av hotell och bostäder. I planen placeras byggnaderna framför de befintliga punkthusen så att de närmaste husen är två långa bostadshus i tre våningar där det är tillåtet med en ännu mindre vindvåning. Byggnadshöjden har inte begränsats. På den del av tomten som ligger mot ån har placerats två bostadshus i 2-våningar i riktning med ån med en motsvarande vindsvåning.

I planarbetet har separat granskats områdets byggande utgående både från den gällande detaljplanen och planändringen. Utgående från modellen för staden och bilderna som utarbetats för att illustrera utsikterna, kan man konstatera att planändringen åtminstone inte försämrar fönsterutsikterna från bostäderna. Även om hotelldelen till en liten del byggs till och med i fem våningar, skulle inte det heller störa utsikterna från bostäderna mot kyrkan. I motsats till den nuvarande planen fastställer detaljplaneändringen noggrant byggnadernas maximala höjder enligt illustrationer och stadsmodellen. Man bör också lägga märke till att illustrationer som visades redan i utkastskedet hade utarbetats korrekt och byggnaderna i dem visades inte vara lägre än i verkligheten.

Trafik och olägenheter som trafiken medför

Trafiken till området kommer att öka i fortsättningen både på grund av affären och det övriga byggandet. Trafikmängderna kommer ändå inte att vara så stora som i empirecentrum, och biltrafiken är typisk för centrum. Utgående från en utredning om hur trafiken fungerar i området kan man trots allt konstatera att trafiken kommer att

vara smidig också i fortsättningen, även om det tidvis kan uppstå trafikstockningar. Med olika anslutningsarrangemang kan det minskas genom att styra trafiken så att svängning till och från Kokonvägen begränsas. Också en extra körfält från Tolkisvägen behövs. Den nya marketen påverkar inte trafiknätets omfattning, en ny parallell trafikled som kompletterar Västra Alexandersgatan och Alexandersbågen behövs i alla fall för den södra delen av västra åstranden.

Grundliga utredningar om bullret på grund av trafiken har utarbetats för området. Enligt utredningar behövs inte särskilda åtgärder eller bullerskydd, de vanliga konstruktionerna förebygger buller inomhus. Det bildas också tillräckligt tysta gårdsområden. En separat utredning har gjorts om servicetrafiken och enligt den medför servicetrafiken inte betydande men och bullerkonsekvenserna är små. Det här beror på det välplanerade servicetrafikarrangemanget; varorna lossas i ett slutet utrymme med tak.

Sammanfattning

Målet för västra åstranden är att fortsätta utveckla området som ett högklassigt centrumområde som med tanke på miljön, som utöver olika tjänster präglas av rekreations- och fritidsverksamhet och det unika läget i ålandskapet i närheten av nationalstadsparken. Planprojektet för strandkvarteren vid Konstfabriken är exceptionellt betydande med tanke på västra åstranden och hela Borgå. Genomförandet av projektet har positiva konsekvenser både för utvecklingen av Konstfabriken och därigenom för utvecklingen av turismen i Borgå. I fråga om handeln kan en stor handelsenhet bara byggas i det här området eftersom området finns i ett område för centrumfunktioner. Med detta tryggs att tjänsterna inom handeln i Borgå är tillgängliga och att det finns en sund konkurrens mellan aktörerna inom handeln.

Det obbyggda området vid utsiktsplatsen ökar inte västra åstrandens attraktionskraft som bostadsområde. Att genomföra det omfattande projektet som ligger på en central plats ökar intresset av den fortfarande obbyggda delen på västra åstranden. När stranddetaljplanen blir färdig ger det också förutsättningar att utveckla gästbåthamnen, Vilenius båtvarv och turism- och rekreationsverksamheten i Kokon, också på ett affärsmässigt lönsamt sätt.

Kraven om att utveckla jämlikt alla handelsområden kan inte och behöver inte heller tas i beaktande. Staden har tydligt fastställt separata centrumområden, empirecentrum och västra åstranden, samt andra i första hand handelsområden som behöver mycket utrymme, Kungsporten och Östermalm. Det här är också utgångspunkten både i landskaps- och generalplanen. Stora dagligvarubutiker kan byggas i områden för centrumfunktioner, dvs. bara i centrum och områden vid västra åstranden.

I konsekvensbedömningen av handeln som gäller planprojekt som utarbetats konstateras tydligt att det finns ett tydligt behov att utveckla centrumområdet. Redan nu har man i detaljplanen för den s.k. Elantos tomt i samarbete med Varuboden Osla reserverat mycket utrymme för handelns verksamhet. Men det här genomfördes inte eftersom Osla avstod från projektet. För närvarande behandlas också detaljplaneändringen för stadshusets tomt, där ett stort affärs/bostadshus kan byggas bakom stadshuset. För Nimbus kvarter har utvecklingen inte framskridit eftersom fastighetsägarna saknat gemensam vilja i ärendet.

På grund av åsikterna om planutkastet har man vid utarbetandet av förslaget till detaljplan:

- preciserat planbestämmelser om genomförandet av planen och utarbetat separata bygganvisningar
- angett byggnadernas maximihöjder på detaljplanen
- i planen lagt till en bestämmelse och beteckningar om att både hotellet, bostäderna och affären i affärsdelen ska byggas samtidigt, med undantag av en utbyggnad av hotellet.

SVAROMÅL PÅ SYNUNKTERNA OCH DE PRELIMINÄRA UTLÅTANDENA FRÅN MYNDIGHETSINTRESSENTER
2 Räddningsverket i Östra Nyland Inga anmärkningar.
3 Borgå vatten Spillvatten- och regnvattenavlopp måste flyttas bort från Sprengtportens skvär, eftersom det planeras byggande där. Svaromål: - Ärendet utreds i den mer detaljerade planeringen.
4 Elisa Oyj Inga anmärkningar.
5 Nylands ELY-central Lagstiftningens målsättningar gällande styrningen av minuthandelns läge förverkligas på området för centrumfunktioner i etappplansplan 2 och delgeneralplanen. Byggandet kommer att bilda en betydande bakgrund för det nationellt betydande området i empirestil och det anknyter till nationalstadsparken. I planområdet bör man beakta översvämningsrisken på grund av höjningen av havsvattenståndet genom att följa rekommendationen om en lägsta byggnadshöjd på n2000 +3,30 m. I låga områden kan detta kräva att hela området som ska byggas måste höjas. Då måste man beakta markens bärighet och stabiliteten av markfyllningens randområden. Enligt bullerutredningarna för planläggningsområdet sprids det inget buller till området från omgivningen. I synnerhet bör man beakta trafikbullret och buller från eventuella godstransporter samt lastning av gods och även granska bullervärdena för Konstfabriksgatan. Svaromål: - Byggnadernas inpassning i det värdefulla landskapet har säkerställts i detaljplanebestämmelserna som föreskriver efterföljande av separata bestämmelser om byggnadssätt och att byggnadsmassans höjder och våningshöjder ska varieras. - Byggnadernas höjdläge anges i planen. Markstöd och markförstärkning avgörs i den mer detaljerade planeringen. - Buller från trafiken och servicekörningen till området har kartlagts i särskilt noggranna utredningar.
6 Borgå museum Planprojektet har mycket stor betydelse för kulturmiljön och landskapet. Att placera en stormarknad i åstranden innebär en permanent förändring av stadsbilden och dess konsekvensbedömning bör fördjupas. Utan att ta ställning till höjden på de byggnader som planerats, ska man i planen ange höjdläget för den högsta punkten på byggnadernas yttentak och komplettera landskapsutredningarna utifrån detta. Hypermarkerkomplexets arkitektoniska kvalitet bör säkerställas genom utveckling av detaljplanens bestämmelser om byggnadssätt. Principerna för handeln och det kontinuerliga förändringstrycket har den inverkan att det är mycket svårt att skapa bestående och högklassig arkitektur som står sig i tiden på den betydande tomten. Borgå museum oroar sig även för livskraften i Borgå empirestadskärna när serviceutbudet flyttas till Västra åstranden. Svaromål: - Planens genomförande på ett tillräckligt högklassigt sätt fastställs både genom planbestämmelser och genom bindande anvisningar om byggnadssätt. Projektets lämplighet för miljön har säkerställts med hjälp av den stadsmodell som utarbetats och med hjälp av visualiseringar.
7 Museiverket Det finns inga kända fornlämningar i området men sådana kan finnas. Museiverket har dock inga kommentarer till planen och det finns inget behov av att skicka in ärendet på nytt för kommentarer. - Inga åtgärder.

2. Officiellt hörande (MBF 27 §)

Planförslaget och planhandlingarna har hållits offentligt framlagda enligt MBF § 27 på servicekontoret Kompassen och på stadens webbplats.

Om planen lämnades 30 anmärkningar.

På internet finns dessutom två upprop mot projektet:

– Uppropet "Ei hypermarketa Porvoon jokirantaan" som öppnades 11.6.2016 (www.adressit.com/keskustelu/134472) och som hade 807 underskrifter 12.1.2017.

– Uppropet "Porvoon keskustan ja jokilaakson tuhoaminen pitää estää" (www.adressit.com/allekirjoitukset/porvoon_keskustan_ja_jokilaakson_tuhoaminen_pitaa_estaa) som öppnades från en medborgarappell 5.12.2016 och som hade 1 416 underskrifter 20.1.2017.

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

Utlåtandena skulle lämnas in före 9.1.2017.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA ANMÄRKNINGAR

Ett gemensamt svar på alla anmärkningar finns separat efter sammanfattningen.

1 Privatperson, 12.12.2016.

Att placera Citymarket på Västra Åstranden och därigenom blockera Västra Åstranden trafikmässigt och arkitektoniskt för att förverkliga en butikskedjas och ett byggföretags intressen är ett stort misstag. Vill man, så kan planläggaren placera dessa tjänster på ett lämpligare ställe. Genom detta agerande underlåter planläggaren att lyssna på sin arbetsgivares, kommuninvånarens, vilja. Projektet bör placeras i den gamla stadskärnan.

2 Privatperson, 9.12.2016.

Enligt medborgarappellen (anmärkning 16) hotas Borgå nu av en stadsplaneringskatastrof. Den föregående inträffade visst när bron på Alexandersgatan planlades. Bron genomfördes och nu kan nya bostäder byggas för tusentals invånare på gångavstånd från torget och tjänsterna.

Genomförandet enligt förslaget till detaljplan befaras förstöra ålandskapet. Enligt anmärkaren förenhetligar byggandet stadsbilden som för närvarande är splittrad. Den synliga platsen kräver naturligtvis en högklassig arkitektur, för vilket genomförandet enligt förslaget till detaljplan kan ge en möjlighet.

Det finns misstankar om att Nationalstadsparken, vars ryggrad bildas av ån och de historiska stadsbebyggelselagren, eventuellt tar skada. De tätbebyggda stadsstränderna, handelsmännens bodar och strandgatorna byts ut mot parkområden som kantas av byggnader och öppnas sedan småningom via Kokon mot maritima naturlandskap. En viktig länk i denna kedja är byggandet av de tomma kvarteren i området som detaljplaneändringen berör som en avgränsning för ett urbant park- och evenemangsområde vid Åstranden.

Då Västra Åstranden blir ett mångsidigt område med boende, affärslokaler, läroanstalter, hotell och kulturverksamhet samt parker förverkligas ett bra byggande av stadskärnan. Trafikutmaningarna kan lösas genom sedvanlig trafikplanering.

Stadskärnan kan inte räddas genom att sätta krokben för projekten vid Västra Åstranden. Avgörande för utvecklingen av torgområdet är samarbete mellan markägarna, bostadsbyggande och även stöd för småföretag genom att rusta upp omgivningen och förbättra trafikarrangemangen. Obebyggda områden bör inte heller ses som ett problem utan som en möjlighet – som ett exempel användningen av affärslokaler för pop-up-butiker.

Anmärkaren meddelar sig understöda godkännandet av det beredda förslaget till detaljplaneändring. Dagligvarubutiken ska finnas mitt i bosättningen, inte i stadens utkanter.

3 Privatperson, 29.12.2016.

Den nya butiken som skulle placeras på Västra Åstranden bidrar ytterligare till att stadskärnan töms på butiker och tynar bort. Trafiken kommer att stockas. Byggnadsmassan är för stor och förstör landskapet.

4 Privatperson från grannfastigheten 638-22-458-3, Konstfabriksgränden 2, 31.12.2016.

Anmärkaren har utifrån områdets gällande detaljplan dragit slutsatsen att områdets ursprungliga utvecklingsmål baserat sig på ett kultur- och fritidsbetonat användningssätt. Personen har också valt sitt bostadsområde baserat på områdets karaktär som formas utifrån detta. Förslaget till detaljplaneändring är helt i strid med detta utvecklingsmål, vilket redan i sig är en tillräcklig grund för att motsätta sig den massiva enheten för handel.

Med beaktande av de ökade trafikmängderna i och med byggandet av Västra Åstranden, kommer den nya hypermarketen även enligt detaljplanebeskrivningen att föra med sig mycket ny trafik till området. Rusningspunkterna finns eventuellt till och med i båda ändarna av bron på Alexandersgatan.

I förslaget till detaljplaneändring har byggrätten i området ökat med mer än 40 procent och arkitekturen har ändrats från träfasader till avskalade betongbunkrar. Västra åstranden bör utvecklas och stärkas med Borgås image och välfärd som högsta prioritet. Avslutningsvis sammanfattas vilka punkter anmärkaren motsätter sig: tilläggsbyggrätten, den stora enheten för handel och trafikproblemen.
5 Ägare till grannfastigheten 638-22-458-1, bostadsaktiebolaget Asunto Oy Porvoon Taidepuisto, Konstfabriksgränden 6, 3.1.2017 Bostadsaktiebolaget Asunto Oy Taidepuisto påminner om följande konsekvenser som detaljplaneändringen har: – Höghusen längs med Kokonvägen är för höga. – Oro för parkeringsutbudets tillräcklighet, vilket redan i dagsläget observerats leda till olovlig parkering på anmärkarens gårdsområde i synnerhet under helger och evenemang. – Trafikens smidighet i området fortsätter att oroa. – Störningarna på grund av godstransporter särskilt nattetid måste beaktas. – Fasaderna på de nya byggnaderna bör vara anpassade till landskapet.
6 Ägare till grannfastigheten 638-22-458-3, bostadsaktiebolaget Asunto Oy Porvoon Taidekartano, Konstfabriksgränden 2, 27.12.2016 Målet för utvecklingen av Västra åstranden bör vara ett trivsamt centrum för kultur, konst och fritidsaktiviteter. Det känsliga åndskapet kräver omdöme vid planeringen av byggnaderna. En ökning av byggrätten med 43 procent enligt förslaget till detaljplaneändring är alldeles för mycket och oproportionerligt för området. Den ökade fordonstrafiken och butiken orsakar trafikstockning och luftföroreningar. Funktionen passar inte in i området invid Nationalstadsparken. En stormarknad för bilburna vid åstranden lockar inte turister och stöder därmed varken Konstfabriken eller hotellet. Många som köpt en bostad i området har baserat sitt beslut på den gällande detaljplanen som godkändes 2009. Där anvisas området mellan Konstfabriksgränden och Kokonvägen bostadshus med 2–3 våningar. Byggandet av fyrvåningshus enligt förslaget till detaljplaneändring påminner om 1970-talets brutala betongbyggande. Anmärkaren vill att planlösningen håller sig till det byggande som anges i den gällande detaljplanen. Anmärkaren instämmer med medborgarappellen (anmärkning 16) och Ari Forsbergs konstaterande: "Varför är det så bråttom med beslutet att det inte skulle gå att skjuta upp det till 2018, då landskapsplanen för Kungsposten färdigställs. Stormarknader för bilburna hör hemma där om sådana överhuvudtaget behövs."
7 Privatperson, 2.1.2017. Användningsändamålet enligt förslaget till detaljplaneändring leder till för hög belastning av trafiklederna. Användningsändamålet för kvartersområdet för bostads- och affärsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KMA) borde för affärslokalernas del ändras så att det möjliggör byggande av museums- och undervisningslokaler (användningsbeteckning YM och/eller YO). I området ska det reserveras lokaler för ett "naturmuseum" (i anmärkningen används termen "naturvårds-upplevelse museum"). Museet skulle bland annat inhysa naturhistoriska samlingar och samlingar tillhörande jaktsällskap samt utställningar om naturen och segling i Borgå ådal. För funktionen ska understöd ansökas från undervisningsministeriet. I byggnaden skulle dessutom undervisningslokaler jämte auditorier vara inhysta. Våningstalet längs med Kokonvägen bör vara tre.
8 Privatpersoner, 5.1.2017. Anmärkningen tar allmänt ställning till stadsplaneringen på Västra åstranden. Anmärkningen bör därmed tolkas som en generell anmärkning gällande alla detaljplaner som hållits framlagda samtidigt, 489, 503 och 514. Enligt anmärkaren är planändringarna och de nya byggprojekten som satt igång planändringarna onödiga. Västra åstrandens område är åtminstone inte vackert. Planprojektet Konstfabrikens strandkvarter präglas främst av en bristande originalitet och ett kraftfullt oestetiskt uttryck. Projektet främjas enbart utifrån kommersiella utgångspunkter men tjänar inte nödvändigtvis ens kommersen. Rent allmänt är Borgå en ful småstad. Intrycket stärks av möjligheten att åka bil var som helst, till och med i Gamla Borgå. Enligt anmärkningen finns det inga cykelvägar i stadskärnan. Åstranden svämmar över och då blir man tvungen att vada fram i svämvatten på gångvägen. Allt som allt anses förhållandena för gång- och cykeltrafiken vara helt undermåliga. I stället för nybyggande borde staden fokusera på att öka boendetrivseln. Viktigt är då att utveckla för gång- och cykeltrafikens leder och väganvändarnas möjligheter att ta staden i besittning. I parkbyggandet skulle man kunna lära sig av Kotka. Områden utanför centrum präglas av att de lämnats ofullbordade. Ett exempel på detta är värmekablarna i Alkrog som syns ovan mark. Avslutningsvis konstaterar anmärkaren sig vara besviken på Borgå som boplatz och funderar på att flytta bort. Staden är präglad av småstadens alla dåliga sidor och inga tecken på en positiv utveckling kan skönjas. Även detaljplaneprojekten framhäver den negativa stadsutvecklingen. Också bristen på verkliga möjligheter att påverka är en orsak till vantrivseln.

9 Privatperson från grannområdet, 4.1.2017.

Anmärkaren understöder hotellprojektet som en egen, separat byggnad enligt den gällande detaljplanen, till vilken man inte behöver koppla affärs- eller bostadsfunktioner. Anmärkaren förstår inte varför hotellet inte skulle kunna genomföras i enlighet med den gällande detaljplanen. Utredningarna om lönsamhet har inte gjorts offentliga.

Anmärkaren förstår inte varför Keskos stormarknad för bilburna måste placeras uttryckligen i ett sådant detaljplaneområde som skulle byggas med betoning på kultur och turism. Det skulle vara förnuftigare att bygga den nya marketen på nuvarande Citymarkets plats i östra centrum. Det planerade läget på gränsen till Nationalstadsparken orsakar en ökning av trafiken nära parken, med alla de nackdelar som detta medför.

Beträffande byggnadshöjden är det viktigt att helheten blir proportionerlig. Konstfabriksgrändens punkthus med träfasader passar stilmässigt i småstaden och de ser hemtrevliga ut. Bygandet enligt förslaget till detaljplaneändring avviker stilmässigt från dem.

Sammanfattningsvis motsätter sig anmärkaren ökningen av antalet våningskvadratmetrar och stormarknaden för bilburna samt förespråkar en utveckling av Västra Åstranden som ett kulturområde med egen identitet som en synlig del av Borgå och en mänsklig och proportionerlig skala.

10 Privatperson från grannområdet, 3.1.2017.

Anmärkaren lyfter fram värden förknippade med den bebyggda kulturmiljön i Borgå ådal och hänvisar till Finlands hundraårsjubileumsår. Det som byggs nu lämnar vi i arv till senare generationer. Västra Åstranden är mycket vackert planerad från den gamla bron söderut med sina låga hus och parker. Nationalstadsparkens område ligger alldeles intill Kokonvägen.

En massiv byggnadshelhet vägg i vägg med Nationalstadsparken är rent ut sagt chockerande. Det är svårt att förstå på vilka grunder man påstår att det inte kommer att leda till trafikproblem. Folk kommer till en stor hypermarket med bil och hela logistiken baserar sig på lastbilstransporter. Anmärkaren motsätter sig detaljplaneförslaget till alla delar.

11 Privatperson, 9.1.2017.

Anmärkaren understöder stadens strävan att hitta nya möjligheter att utveckla hotellverksamheten. Däremot motsätter sig anmärkaren hypermarketchenget och föreslår time-out för att hitta en bättre lösning. Detaljerade argument finns nedan.

1. Konstfabriken är ett kulturhus. En hypermarket passar inte in i denna slags miljö, utan synergi bildas endast mellan Konstfabriken och hotellet. Bygandet enligt visualiseringarna är inte estetiskt. Bostadshuset liknar lador och byggnaden för hypermarket och hotell är alldeles för stor och dominerande för sin omgivning. Bygandet enligt detaljplanen producerar en oestetisk och motbjudande miljö. Det största tillåtna våningstalet längs med ån är tre och då skymmer bygandet inte utsikten för husen bakom. Det har inte föreslagits några bra lösningar på trafikutmaningarna. I stället för att bygga nya gatuförbindelser bör marken användas för byggande av bostäder.

2. Borgå är för liten för ett ytterligare köpcentrum, vilket planlösningen skulle åstadkomma, eftersom hypermarketen är för långt borta från Västra Åstrandens övriga butiker och östra affärscentrum. När man bygger så här blir alla aktörerna inom handeln lidande på grund av kundunderskottet. Eventuella stängningar av specialaffärer skulle bidra till ytterligare utflöde av köpkraften. På Konstfabrikens område skulle kanske en liten kvartersmatbutik passa. I anmärkningen föreslås också några utvecklingsåtgärder för östra affärscentrum, till exempel gratis parkering. Dessutom konstateras att stadsdirektören och fastighetsägarna framlagt bra synpunkter och idéer i skrifterna om stadskärnans utveckling i medierna.

3. Ingen diskussion har förts om hotellet, vilket är överraskande. Information om en eventuell hotellidkare har inte getts. Det hade varit bra att få höra hotellidkare i samband med planläggningsprojektet för att på så sätt säkerställa sig om hotellplanens lämplighet. Staden torde ändå hoppas att hotellverksamheten fortfarande är i gång tre fyra år efter öppnandet? En utredning om hotellverksamhetens lönsamhet och å andra sidan om omfattningen av en övernattningskapacitet som stöder Konstfabriken skulle helt klart behövas.

4. Det saknas också närmare uppgifter om byggandets lönsamhet. Byggnadsaktiebolaget Hartela (nuv. Hartela Etelä-Suomi Oy) har offentligt framfört att investeringens värde är 85–100 miljoner euro. På senare tid har också betongbyggandets kvalitetsproblem behandlats i nyheterna. Mot denna bakgrund väcks frågan om projektets ekonomiska lönsamhet.

Anmärkaren påminner om att utvecklingsplanen för stadskärnan bör förtydligas innan ett beslut om hypermarket- och hotellkomplexet fattas. För detta torde man behöva mer tid.

Högklassig övernattningsplan till ett konkurrenskraftigt pris är sist och slutligen det främsta målet i utvecklingen av Konstfabrikens område. Anmärkaren stöder denna målsättning. I utvecklingen av området är Konstfabrikens områdes anda och estetiken i den fortsatta planeringen självklara mål.

12 Privatperson, 9.1.2017.

Våningstalet är för stort. Byggnader med två eller tre våningar skulle passa bättre i området. Byggmaterialet borde i huvudsak vara trä både i husstommar och i fasader. Genom träfodring skulle området stegvis integreras i omgivningen och bli en fortsättning på den tidigare linjen.

En butik av Citymarkets storleksklass är överdimensionerad och skulle ytterligare försvåra stadskärnans funktionalitet. En mindre närbutik skulle passa bättre i området.

I det hela taget borde planen göras om så att behoven i den befintliga stadskärnan beaktas.

13 14 Privatpersoner från grannfastigheten 638-22-458-1, bostadsaktiebolaget Asunto Oy Porvoon Taidepuisto, Konstfabriksgränden 6, 9.1.2017

Invånarna i området har skaffat sina bostäder baserat på de byggplaner som antagits gälla enligt gällande detaljplan. Den gällande detaljplanen är relativt ny, från 2009, och den skulle leda till en balanserad helhet med lagom mycket rymd i området.

Västra Åstrandens betydelse som ett område för rekreation, fritid, turism, konst och kultur har betonats kraftigt från 2010 fram till årsskiftet 2014–15. I anmärkningen hänvisas till målsättningen för planläggningen av Västra Åstranden som behandlades av stadsstyrelsen 5.7.2010. Masterplan för Kokon från 2014 och landskapsutredningen för Borgå ådal från 2011 stöder dessa målsättningar. Nu verkar det som om dessa tidigare målsättningar har åsidosatts och att det viktigaste är att snabbt bygga området utan att fundera desto mer på lösningarnas kvalitet och långsiktiga konsekvenser.

Det besynnerliga är att åsikten ändrades snabbt och att besluten om den fortsatta beredningen av planändringsförslaget endast fattades av stadsutvecklingsnämnden. Nämnden beslutade 9.6.2015 med rösterna 6–5 att inleda utarbetandet av detaljplaneändringen. Rent kommersiella intressen har fått kraftig betoning.

Byggvolymen är avsevärt större och bygghöjden massivare än i den gällande planen. Detta skulle ha en mycket negativ påverkan på områdets stadsbild och utvecklingsmöjligheter. Gruppen som upprättat anmärkningen i egenskap av grannar kan inte acceptera en så stor ökning av byggnadsmassan i sitt närområde. Tanken om en massiv butiksenhet längs den känsliga och unika Åstranden som planerats för rekreation, på några meters avstånd från Nationalstadsparken och konstinstitutionen Konstfabriken, är kortsiktig. Åstrandens andra utvecklingsmöjligheter går förlorade.

Ett kriterium för bevarandet av Nationalstadsparkens nationella status är omfattning och enhetlighet. Trafiken till och från hypermarketen garanterar knappast bevarandet av ett enhetligt störningsfritt grönområde.

För närområdets invånare är den kraftiga trafikökningen till och med ett större problem än byggandets omfattning. Den extra trafik som butiken medför är mycket större än den normala boendetrafiken och trafiken på grund av kulturfunktionerna, även med beaktande av att bostadsbyggandet i närområdena framskrider. Anmärkaren, som bor i området, påpekar sig redan nu ha erfarenhetsbaserade observationer om trafikens smidighet i området. Dessutom skulle den allmänna oroligheten dygnet runt öka i och med att affären får ha öppet nästan dygnet runt. Anmärkarens fastighet ligger alldeles bredvid infartsrampen till den nuvarande underjordiska parkeringsanläggningen. Planen skulle avsevärt öka trafiken i just detta område och samtidigt ge upphov till buller- och luftkvalitetsolägenheter. Som granne till husbolagets vistelsegård placeras i sin tur infarten till butikens servicegård, vilket orsakar störningar till och med nattetid. De föreslagna åtgärderna för förbättring av trafiknätet, till exempel byggandet av extra filer på Konstfabriksgränden är i sig oroande.

Tack vare det massiva byggandet, ökningen av trafiken och lösningarna som förstör områdets särdrag kommer en hypermarket åtminstone inte att öka attraktiviteten av Konstfabrikens område som bostadsmiljö eller rekreationsområde. Hotellets framgång vid sidan av affären är tveklöst. Invånarna i området upplever starkt att byggherren, planläggaren och kommunala beslutsfattare på ett beklagansvärt sätt har vilselett dem. Invånarnas rättsskydd och politikernas etiska ansvar fördunklas när planläggningen är kortsiktig och oförutsägbart. Om planprojektet genomförs är bostadsprodukten som köptes för några år sedan inte längre likadan som den var vid tidpunkten för köpet. Detta väcker frågan om konsumentskyddet vid bostadsköp. I projektet borde man nu allt som allt ta time-out, med andra ord dra tillbaka planen på nytt för grundligt prövande.

14 Två privatpersoner från grannfastigheten 638-22-458-1, Konstfabriksgränden 6, 9.1.2017.

Planprojektet medför orimlig olägenhet för invånarna i synnerhet på grund av den stora detaljhandelsenheten. Olägenheterna på grund av trafikutsläpp har inte rapporterats tydligt. Anmärkarens tidigare synpunkt på detta från utkastskedet har inte besvarats.

Bland de mest avgörande grunderna i valet av bostad som anmärkaren hade var den gällande detaljplanen med fokus på boende samt läget nära Nationalstadsparken och rekreationsområden. Byggnad enligt planförslaget ändrar områdets karaktär på ett orimligt sätt. Anmärkaren framför sin oro över att det kulturhistoriskt värdefulla och viktiga, attraktiva och vackra ålandskapet förstörs oåterkalleligt. En stor enhet för handeln hör inte hemma i ett sådant område. Genomförandet av hotellet och hypermarketen enligt planförslaget och att området förblir ofärdigt kan inte ställas mot varandra.

15 Två privatpersoner från grannfastigheten 638-22-458-1, Konstfabriksgränden 6, 8.1.2017.

Anmärkaren har lämnat in en synpunkt i utkastskedet. Där motsatte anmärkaren sig planprojektet och att en hypermarket placeras bredvid bostäder, eftersom detta skulle försämra trivselen i bostadsområdet och luftkvaliteten. Anmärkarens personliga oro gäller hur ytterligare belastning av infartsrampen till den underjordiska parkeringsanläggningen påverkar boendekvaliteten i närliggande bostäder. Redan nu har man upplevt störningar i och med nattlig verksamhet i parkeringsanläggningen som inte har kunnat åtgärdas med bevakning.

I synpunkten önskade skribenten att ställning tas till kravet på eventuellt byggande av buller- och avgasskydd vid parkeringsanläggningens körförbindelse. Detta ställningstagande har inte besvarats. Anmärkaren motsätter sig fortsättningsvis placeringen av hypermarketen i området med miljömässiga och kulturhistoriska grunder.

16 Medborgarappell, 19 underskrifter, 8.1.2017

Borgå riskerar att hamna i en stadsplaneringskatastrof. Byggföretaget och aktören inom handel, som får stadens understöd,

planerar ett massivt byggnadskomplex invid Konstfabriken som permanent skulle förstöra en central del av Västra Åstranden i Borgå. Konsekvenserna skulle röra och skada Nationalstadsparkens väsen. Områdets trafikproblem skulle mångfaldigas. Hypermarketen skulle konkurrera med den nuvarande stadskärnan och tära på den ytterligare. De som undertecknat uppdraget accepterar inte att ålandskapet förstörs och att stadskärnans framtid äventyras.

En medborgarappell med samma innehåll och 72 underskrifter lämnades till Borgå stad 5.12.2016. Upphovsmännen öppnade samtidigt ett uppdrag på internet (se sida 15 i detta dokument).

17 Privatperson, 8.1.2017.

Anmärkaren kräver att planprojektet startas om utifrån sådana utgångspunkter som respekterar principerna för hållbar utveckling. Västra Åstrandens kanske mest värdefulla obebyggda område bör inte överlåtas till en hypermarket och det föreslagna överdimensionerade byggandet får inte tillåtas.

Anmärkaren föreslår att staden omedelbart börjar utreda möjligheten att bygga ett stadsnaturcentrum i området mellan Konstfabriken och Borgå å. Centret skulle inhysa en upplevelsebetonad utställning som beskriver natur- och kulturvärden. I anslutning till den skulle man kunna inrätta det efterlängttade konstmuseet och även ett konstmuseum för barn. Centret skulle kunna ha uthyrningslokaler även för idkare av kreativa näringar och för företagare inom natur- och turistbranschen.

"Kulturporten till Nationalstadsparken" som anmärkaren föreslår skulle säkert vara en attraktivare partner för Konstfabriken och det eventuella hotellet än en hypermarket. Borgås största styrka är dess image som en stad fylld av natur, kultur och historia. En sådan image har också ett helt annat värde i pengar än ett avtal mellan byggherre och affär.

Människorna vill ha naturupplevelser – helst i sin närhet. Nationalstadsparker kan i likhet med traditionella nationalparker innebära stora imagerelaterade och ekonomiska möjligheter för städerna. Om hypermarketen som anmärkningen gäller skulle förverkligas, skulle den permanent försämrade Borgås natur- och kulturvärden. Butiken passar inte in i området invid Nationalstadsparken.

Anmärkaren hoppas att få svar på följande frågor:

- Hur motiveras tilläggsbygggrätten på planområdet? Påståendena om att det inte äventyrar stadsbilden eller orsakar trafikproblem känns konstiga.
- Varför är drift- och underhållsplanen för Nationalstadsparken fortfarande inte klar fastän den krävs enligt lag och miljöministeriet har efterlyst den?

18 Borgå levande centrum r.f., 5.1.2017

I beredningen av detaljplanen har man i tillräcklig omfattning undersökt konsekvenserna för stadsbilden och trafiken samt tagit hänsyn till respons och förslaget har ändrats avsevärt utifrån responsen. Västra Åstranden utgör en del av Borgå centrum och byggandet av den till en urban helhet, som ändå passar in i landskapet, kompletterar tjänsterna i centrum. Planen för med sig efterlängttade bostäder, kvadratmetrar för handel, parkeringsplatser och i synnerhet ett hotell som betjänar hela regionen. Dessa för med sig konsumenter till området som är viktiga med tanke på stadsutvecklingen och investeringsprojekt.

Den planerade stora enheten för handel smälter vackert in i byggnaden som följer stilen i det befintliga byggnadsbeståndet. Den syns inte i landskapet som en gigantisk åkermark. Bostadshuset har placerats parklikt och rymligare än i de tidigare planerna, varvid vyerna öppnar sig mer. Mellan området och ån kommer det i framtiden att finnas ett område med kultur- och fritidsfunktioner, vilket också bör beaktas när områdets byggnadsmassor granskas. I sin nuvarande form är området ofärdigt och fult. Upprustningen av östra Åstranden kräver en fortsättning även på västra stranden.

Byggandet av ett hotell är ett livsvillkor för hela regionen. Det betjänar Konstfabrikens konferenskunder men även logibehoven hos företagen i Sköldvik. Hotellet utnyttjar restaurangtjänsterna som redan finns i området. Vid en granskning av Konstfabrikens driftgrad måste man beakta att större konferenser i 90 procent av fallen inte förverkligas på grund av att logikapacitet saknas. Konstfabrikens driftsekonomi skulle förbättras tack vare en större driftgrad med hotellets hjälp.

Enheten som blir drivkraften i handelns utveckling stöder och kompletterar tjänsterna i området. I samband med områdets ursprungliga utveckling ingick en dagligvaruaffär i planerna. Denna funktion som nu saknas skulle komplettera området och även påverka områdets totalekonomi. Det skulle vara motiverat att snabbt utreda de ekonomiska konsekvenserna. Med tanke på trafikens smidighet måste planlösningen konstateras vara fungerande.

Det är särskilt viktigt att stadskärnan (östra centrum) utvecklas samtidigt med Västra Åstranden. Planen möjliggör också en utveckling av serviceutbudet i östra centrum. Nuvarande Citymarkets byggnad blir ledig och kan utvecklas. För närvarande pågår redan flera förändringar i centrum som måste understödjas. Den allmänt påstådda ödeläggningen av stadskärnan saknar verklighetsgrund.

Anmärkaren konstaterar att detaljplaneprojektet är mycket viktigt för hela Borgå. Helheten är utmärkt. Byggandet av området måste påbörjas snart så att Borgås konkurrenskraft i förhållande till närliggande affärskoncentrationer förbättras.

19 Porvoon jokilaakso ry – Borgå Ådal rf, 9.1.2017.

Anmärkningen verkar till stor del vara en upprepning av den synpunkt som föreningen lämnade in i utkastskedet.

I anmärkningen hänvisas till ett utlåtande som bedömer hur den på basis av projektet upprättade detaljplanen förhåller sig till bygglovet som ansöks. Återigen håller man ändå på att skapa en frimärksplan i strid med lagens anda.

Jämfört med den gällande detaljplanen har byggrätten ökat med 42,9 procent. Den underjordiska parkeringsanläggningen är en med tanke på stadsbilden bra, men dyr lösning. Parkeringsutrymmet kommer inte att räcka till, utan i planen måste man avgöra var man ska placera de bilplatser som fattas.

Om planprojektet förverkligas skulle det producera en över två hundra meter lång 2–5 våningar hög byggnadsmassa, som inte räddas av små indrag eller graderingar. Den högsta punkten ligger på kanten av Alexandersskvären och skuggar platsen kraftigt.

Enligt planbestämmelsen får hotellet byggas, men detta är inget krav enligt detaljplaneutkastet. Fasaderna på den massiva Citymarket byggs förmodligen utan fönster eller också tejpas fönstren fulla med skrikig reklam.

I detaljplanen borde parkeringsanläggningens in- och utfarter anges. Vägghöjderna borde anges som bindande.

Detaljplanen skulle producera ett byggande vars skala är helt överdimensionerad på gränsen till Nationalstadsparken. För att mildra vindarna hade det varit bra att ens föreslå plantering av en rad träd mellan Kokonvägen och byggnaden.

Med tanke på stadsbilden och trafiken skulle en mycket bättre plats för stormarknaden vara i närheten av den nuvarande stormarknaden på åkern (med detta hänvisas till S-market Näsi).

Utkastet till detaljplan är ett överflödigt frimärke, överdimensionerat och ett misslyckande med tanke på stadsbilden. Om man vill ändra den befintliga planen måste arbetet börjas om från början.

20 Porvoon Omakotiyhdistys ry – Egnahemsföreningen i Borgå rf, 9.1.2017

Styrelsen för Egnahemsföreningen i Borgå rf framför i stort sett samma synpunkter som i sin åsikt om utkastet:

1. Vad gäller stadsbilden lämpar sig området väl för bostäder, hotell och restauranger, men dåligt som plats för en stor affär. Det är svårt att hitta grunder för att placera en så stor affär nära stadskärnan. Vad gäller affären är projektet i samma storleksklass som S-market Näsi. Verksamheten ökar trafiken i området på samma sätt som vid S-market.

2. Trafikökningen på grund av affären skulle väsentligt bromsa trafikens smidighet på stadens andra genomfartsled. I synnerhet kommer svängen till Kokonvägen i den västra ändan av bron på Alexandersgatan att orsaka stockningar. Enligt resultaten från trafikutredningen som utarbetats av Trafix kommer det att uppstå köbildning på huvudleden.

Vi föreslår att man söker alternativa platser för hypermarketen väster om Borgå å, på 1–2 kilometers avstånd från ån. Dessutom framförs att beslutsfattandet gott och väl kan skjutas upp med två år. Under denna tid torde utvecklingen av Citymarket i stadskärnan få en mer konkret form.

21 Konstföreningen i Borgå och Konstnärssällskapet i Borgå, 9.1.2017

Utifrån de reaktioner som framförts i offentligheten drivs planprojektet fram alldeles för snabbt. Det finns inte tid för en tillräckligt omfattande offentlig debatt. Ärendet borde skjutas upp för att beslutas efter kommunalvalet, då stadsborna skulle kunna påverka beslutsfattandet genom att rösta i kommunalvalet.

Planen äventyrar Västra åstrandens möjligheter som en koncentration för konst och kultur. Projektet hotar planen gällande Borgå konstmuseum som anmärkaren hoppas på. Projektet skulle stärka områdets kommersiella prägel ytterligare, vilket står i strid med områdets ursprungliga utvecklingsmål.

Området som anvisats för affären borde reserveras för verksamhet som främjar kultur och turism. Sådana funktioner skulle vara till exempel konstmuseet, ett barn- eller skärgårdskulturcentrum eller verksamhet som stöder lokala styrkor såsom hantverksverksamhet och småföretagande. Värnandet om nationallandskapet samt den historiska och kulturella traditionen bör vara en levande verklighet.

Borgås attraktionsfaktor kommer inte heller i fortsättningen att finnas i marketer, utan i platsens unika anda. För butiken torde det gå att hitta en landskaps- och även trafikmässigt lämpligare plats i närområdet.

22 Borgå Företagare rf, 9.1.2017

I planförslaget har man inte tillräckligt omfattande utrett bland annat de samhällsekonomiska konsekvenserna eller också står detaljplanen i strid med utgångsutredningarna. Anmärkaren hänvisar med detta till butiksutredningen som upprättats av Strafica (2013), Masterplan för Kokon (2014) och Emmi Jääskeläinens diplomarbete (2015).

Staden är oförmögen att agera målmedvetet, målinriktat och flexibelt i en helhetsbetonad utveckling av stadskärnan. Förutsättningarna för företagande minskar. Att placera en stor matbutik på Västra åstranden påskyndar stadskärnans förtvinande, för vars utveckling man inte har några mål.

Planen är kommersiellt sett överdimensionerad och funktionsmässigt felaktig. I åstranden behövs en lättare byggnadsmassa. Planen ska stödja kulturlandskapet, turismen och fritidsfunktionerna. På så sätt skulle man stödja Konstfabriken och Kokonområdet. Också miljöfaktorer har sin betydelse för stadsmarknadsföringen. Masterplanen för Kokon är ett utmärkt exempel på områdets möjligheter.

I anmärkningen hänvisas också till de punkter i markanvändnings- och bygglagen och -förordningen som fastställer innehållskraven, konsekvensbedömningen och målen för styrningen av byggandet inom områdesplaneringen. Detaljplaneförslaget bör avslås eller återlämnas till beredning.

23 Fyra privatpersoner, 7.1.2017.

Byggnadsvolymen är för massiv. Citymarket kunde placeras bredvid S-market Näsi. I området passar bostadsbyggande, en matvarubutik och eventuellt ett hotell. Lösningen som föreslås för bostadsbyggandet liknar en bunker.

24 Privatperson från grannfastigheten 638-22-458-3, Konstfabriksgränden 2, 9.1.2017.

Ökningen av byggnadsvolymen är vanvettig. Planlösningen skulle förstöra ett fint kulturlandskap. Förhoppningsvis förblir den gällande detaljplanen i kraft. Det är på basis av den som invånarna i området har skaffat sig sina bostäder.

25 Porvoon Länsirannan yrittäjähdistys ry, 5.1.2017

Anmärkaren understöder detaljplaneändringen och byggandet av Konstfabrikens halvfärdiga område. Man har redan i fyra år väntat på hotellet. Kundflödet som dagligvaruhandeln för med sig är avgörande för köpcentra i allmänhet men även för Konstfabrikens handelspassage. Hotellet gör det möjligt att starta Konstfabrikens kongressverksamhet och att förlänga turisternas vistelse.

Föreningens medlemmar är Konstfabrikens kommersiella aktörer, affärerna i handelspassagen medräknade.

26 Två privatpersoner från grannfastigheten 638-22-458-3, Konstfabriksgränden 2, 8.1.2017.

Byggnadsvolymen är för stor. Staden har inte klargjort varför byggnadsmassan ökats enormt så att man åstadkommit en mammut som sedan tonats bort genom bildretuscher. Visualiseringarna är för dessa delar lögnaktiga, såsom arkitekt Olli Heininen konstaterat i tidningen Uusimaa 3.6.2016. Stadens skyldighet är att värna om trivselen och ta hänsyn till invånarna och aktörerna.

Enligt det som berättats går det inte att hitta en alternativ plats för Citymarket. Detta är det svårt att tro. Likväl kan det väl inte vara så att byggherren och aktören inom handel dikterar lösningarna utan att tänka på de boende och ålandskapet. De som för närvarande driver på ärendet kommer att gå till historien som personer som åstadkommit ett otrivsamt område vid Västra åstranden. Invånarna i området har skaffat sina bostäder baserat på den gällande detaljplanen.

Möjligheten att placera hypermarketen i Kungspporten när landskapsplanen fastställts måste ännu utredas innan beslut fattas. Således är de nödvändigt med time-out.

27 Fyra privatpersoner, 8.1.2017.

Detaljplaneförslaget följer inte markanvändnings- och bygglagens anda på följande grunder:

- Området är kulturhistoriskt betydande. Planen orsakar en oåterkallelig skada för ett kulturlandskap som man bör värna om.
- Handelns verksamhetsbetingelser bör inte försämrats och den nuvarande stadskärnans livskraft bör bevaras.
- Planlösningen försämrar förutsättningarna för gång- och cykeltrafik, eftersom fordonstrafiken kommer att öka i området om planen förverkligas.

Bifogat till anmärkningen finns utdrag ur de punkter i markanvändnings- och bygglagen på basis av vilka anmärkningarna anser att planförslaget är i strid med lagen. Dessa är följande:

MBL 5 §, målet för områdesplaneringen ska vara att främja:

3) den byggda miljöns skönhet och värnandet om kulturvärden

9) näringslivets verksamhetsbetingelser och utvecklingen av en fungerande konkurrens

11) ändamålsenliga trafikarrangemang samt i synnerhet betingelserna för kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken.

MBL 12 §, om målen för styrningen av byggandet:

1)) en god, hälsosam, trygg och trivsam samt socialt fungerande och estetiskt balanserad livsmiljö som tjänar användarnas behov

2) byggande som baserar sig på lösningar med hållbara och ekonomiska kretsloppsegenskaper, som fungerar socialt och ekologiskt samt som skapar och bevarar kulturvärden.

MBL 71 b §, när områden anvisas för stora detaljhandelsenheter i en landskapsplan eller generalplan ska det ses till att

1) den planerade markanvändningen inte har några betydande skadliga konsekvenser för de kommersiella tjänsterna i centrumområden eller för utvecklingen av dessa tjänster.

MBL 117 §, krav beträffande byggande

– ska passa in i den byggda miljön och landskapet samt uppfylla kraven på skönhet och harmoni.

MBL 118 §, arkitekturen och stadsbilden

– Vid byggande --- ska det ses till att historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader eller stadsbilden inte förstörs.

28 Osuuskauppa Varuboden-OSLA Handelslag, 9.1.2017.

Ok Varuboden-Osla Hlg (VBO) lade fram sin skriftliga synpunkt om utkastet till ändring av detaljplanen 13.6.2016. Då tog handelslaget ställning till trafiken, de kommersiella konsekvenserna, stadsbilden och jämlikhetsprincipen. Dessa åsikter bemöts i svaromålet på synpunkterna.

Enligt handelslaget har staden emellertid inte i tillräcklig omfattning svarat på frågan om huruvida alla parter kommer att bemötas jämnt oberoende av tid och plats. I fråga om detta hänvisar anmärkaren till det avsnitt i den skriftliga synpunkten som sammanfattar följande:

Ok OSLA Hlg (nuv. VBO) försökte 2002 få en Prisma till närheten av nuvarande S-market Näsi. Affären skulle ha legat en bit utanför området för centrumfunktioner enligt generalplanen. Projektet avsågs på denna grund och VBO nöjde sig med att bygga ut S-market Näsi till dess nuvarande omfattning. Nu föreslås en liknande lösning till konstfabrikens område där en del av hypermarketens byggnadsmassa placeras utanför området för centrumfunktioner. VBO anser det vara orimligt att överskridandet av samma områdesgräns nu tillåts.

Enligt anmärkaren är planläggningens syfte att planera stadsmiljön så att den tjänar stadsborna och näringslivet. Anmärkaren frågar därför om markägaren på Konstfabrikens område är missnöjd med den godkända och relativt färska detaljplanesituationen och om de övriga fastigheterna i området borde anvisas mer byggrätt på motsvarande sätt. Oberoende av tid och plats borde alla parter behandlas jämlikt.

29 Privatperson, 8.1.2017.

Västra stranden skulle passa för Konstmuseet. Områdets känslighet som ännu är en möjlighet skulle hämmas om planen genomförs. Det massiva byggandet och placering av butiken enligt planen skulle vara en irrationell handling med tanke på den egentliga stadskärnan. Västra åstrandens moderna trädadsområde respekterar inte sig själv genom att låta oattraktiva byggnader resas på utsiktsplatsen.

30 Tre privatpersoner, 9.1.2017.

Byggandet på Västra åstrandens har framskridit bit för bit utan en tydlig helhetssyn. För närvarande finns det i området opersonliga och massiva affärs-, kultur- och undervisningsbyggnader med varierande arkitektonisk kvalitet. Om planprojektet som nu förbereds även genomförs förlorar Borgå slutgiltigt möjligheten att bygga ut stadskärnan till Västra åstrandens.

Byggandet enligt detaljplaneförslaget är alldeles för massivt för att passa in i det småskaliga och delikata kulturlandskapet. Kvarterfasaden blir en monoton och lång motpart av dålig kvalitet till de delar av empirestadskärnan som ännu finns kvar. Att planområdet avgränsar till Kokon som ingår i Nationalstadsparken framgår inte på något sätt ur planlösningen. En hypermarket hör inte hemma i områdets kultur- och verksamhetsram. Hotellet kan byggas även utan market.

När områdets planerare är den samma som Konstfabrikens, kan man bara förvänta sig en opersonlig arkitektur. Västra åstrandens behöver en ny riktning för utvecklingen, med vilken man skulle kunna försöka rätta till de misstag som gjorts i den tidigare planläggningen. Planeringen av området bör stödja Borgås styrkor.

DP 503, STRANDKVARTEREN VID KONSTFABRIKEN

Bemötande till alla anmärkningar

I likhet med hörandet i utkastskedet lämnades anmärkningar av kommuninvånare, husbolagen som ligger i grannen samt invånare som enskilda personer. En anmärkning som lämnades in var en medborgarvädjan. Av företagen lämnade Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag in en anmärkning. Föreningarna Egnahemsföreningen i Borgå rf, Borgå Företagare rf, Konstföreningen i Borgå och Borgå Konstnärsgille med en gemensam anmärkning, Borgå ådal rf, Borgå levande centrum rf samt föreningen Porvoon Länsirannan yrittäjähdistys ry lämnade in sina anmärkningar. Innehållet i de två sistnämnda anmärkningarna var positivt och i dem påminns det om att det är viktigt att projektet genomförs. De övriga anmärkningarna var negativa, dvs. de motsatte sig projektet. Det som man ställde sig kritisk till var bl.a.

- en stormarknad i åstranden
- massivt byggande och ökning av det jämfört med den gällande detaljplanen
- skalan, särskilt höjden på byggandet samt stadsbilden och byggsättet
- hur projektet lämpar sig för åstrandens kulturlandskap och byggandet i förhållande till Borgå nationalstadspark
- hur fungerande trafiken blir och olägenheter som den och servicetrafiken medför
- Ok Varuboden-Osla Hlg vill ha en beskrivning av hur ett jämlikt bemötande av aktörerna kommer att ske.

I likhet med åsikterna behandlade anmärkningarna i stort sett samma frågor, och därför är det ändamålsenligt att ge ett gemensamt bemötande till anmärkningarna. Eftersom samma frågor som lyftes fram i åsikterna upprepas också i anmärkningarna innehåller bemötandet till stor del de motiveringar som fanns i bemötandet till åsikterna i utkastskedet med några kompletteringar. I vissa anmärkningar lyftes också fram synpunkter som avviker från anmärkningarnas allmänna linje, varvid man separat har svarat på dessa synpunkter i slutet av bemötandet. Det lämnades också anmärkningar och utlåtanden där man ställde sig positiv till planen. Det finns ett separat sammandrag av myndigheternas officiella utlåtanden med bemötanden.

Allmänt om utvecklingen av västra åstranden och realistiska förutsättningar för projektet samt om ekonomiska konsekvenser

Stadsplaneringen i allmänhet och också på västra åstranden är ett omfattande samarbete och kräver mångsidig expertis. I detaljplanearbetet styrs planeringen av lösningarna i planer av generell natur, såsom landskapsplanen och generalplanen. I planerna har de centrala delarna av västra åstranden anvisats som centrumområde, vilket innebär mångsidiga funktioner, bostäder, arbetsplatser och service men också en stadsliknande struktur och ett tillräckligt exploateringstal. Också marken med svag bärighet med tanke på byggandet kräver detta. Syftet med stadsplaneringen är att främja och göra det möjligt att uppnå långtidsmålen i planer av generell natur och att säkerställa att lösningarna är hållbara.

Helheten på västra åstranden har planerats av en multiprofessionell arbetsgrupp med kommunteknikens trafikplanering och stadsplaneringens landskapsarkitekter. Man har gjort flera granskningar av helheten på västra åstranden. Utgående från dem är det ändamålsenligt att etappvis utarbeta detaljplaner, varvid man kan säkerställa att detaljplanerna å ena sidan passar in i helheten och att de å andra sidan genomförs inom rimlig tid. Att detaljplanlägga ett stort område på en gång är något som redan gjorts på västra åstranden: senare blev man tvungen att ändra planerna.

Det byggda landskapet präglas av ett mångfasetterat byggnadsbestånd som gör stadsbilden djupare och mer intressant. Allt byggande från olika perioder betraktas inte vara vackert i dag, men det mångfasetterade byggnadsbeståndet ger staden charm och ökar stadens dragningskraft.

Detaljplaneändringen för strandkvarteren vid Konstfabriken har utarbetats i samarbete med byggföretaget, handeln och byggnadsplanerna. På så sätt kunde man fastställa detaljplanläggningens centrala mål: lösningen ska vara genomförbar med tanke på stadsbilden, miljön och ekonomin. Detta är viktigt särskilt för hotellet som man länge önskat: planen gör det möjligt att bygga en hybrid av ett hotell, en affär och bostäder som är en modern lösning som passar in i stadscentrum. I området byggs inte en stormarknad på åkern som inte passar in i landskapet eller stora parkeringsområden.

Det är viktigt att märka att byggandet av affären enligt detaljplanen är beroende av att hotellet och bostäderna bredvid

affären och på taket av affären byggs som helhet samtidigt som affären. Tyvärr har en del av anmärkningarna inte sett denna separata detaljplanebestämmelse om byggsättet som lagts till i planen i förslagsskedet, varvid anmärkningen inte stämmer till denna del.

Många idéer i anmärkningarna var i och för sig bra men det finns inga ekonomiska förutsättningar för att genomföra dessa idéer. Om detta viktiga område lämnades obebyggt skulle detta oundvikligen leda till en långsammare utveckling på hela västra åstranden och i vidare bemärkelse i Borgå, och detta kan åtminstone inte motiveras på stadsbildsmässiga eller landskapsmässiga grunder. Å andra sidan finns det flera lämpliga platser till exempel för ett konstmuseum både på västra åstranden och i stadskärnan.

Ett långtidsmål har varit att placera ett bra hotell och nya fungerande lokaler för dagligvaruhandel i Borgå. Diskussioner har förts och olika planer har utarbetats i flera årtionden men man har inte hittat genomförbara lösningar. Beslutet om ändringen av detaljplanen fattades redan i juni 2015. Vad gäller både hotellet och affären kan man därmed inte säga att staden har skyndat på arbetet eftersom staden under planarbetet exceptionellt grundligt har hört invånarna och sett till att det finns grundläggande utredningar i anslutning till planarbetet.

En viktig grund för beslutet om ändringen av detaljplanen för strandkvarteren i anslutning till Konstfabriken var att ingen ville bygga enligt den gällande detaljplanen, som innehåller både bostäder och en separat hotelltomt. Man har samtidigt sökt en plats för en stor detaljhandelsenhet eftersom den tidigare lösningen att placera stormarknader i Kungspporten har visat sig vara omöjlig.

Konstfabrikens funktionella helhet förutsätter också inkvarteringslokaler, men den separata hotelltomten, som anvisats i detaljplanen, har inte under de här sju åren intresserat hotellföretagare eller byggare. Staden har ansett att det är nödvändigt att få ett hotell i området och i Borgå. Beslutet att ändra planen grundade sig på en lösning att kombinera ett hotell med en affär och bostäder (s.k. hybridlösning), vilket möjliggör också byggandet av hotellet. Föreningen Porvoon Länsirannan yrittäjyhdistys ry poängterade i anmärkningen att det är viktigt att öka inkvarteringskapaciteten i området, och detta är ett av planens prioriterade mål.

Som en grundläggande utredning för detaljplaneändringen utarbetades en separat utredning om den nya affärens konsekvenser. För landskapsplanen för Nyland har också utarbetats utredningar om utrymmesbehov för handeln. Enligt den finns det i genomsnitt mindre handelsyta i Borgå och särskilt på västra sidan av ån. Handelns representanter anser att stora enheter, t.ex. lösningar som liknar en butikshall, är mer fungerande än små enheter. Trots den ökade näthandeln försvinner behovet av stormarknader inte i fortsättningen. Nu byggs stormarknader i städernas centrum som en del av köpcentrum.

För staden är det viktigt att Borgåborna får alla de behövliga butikstjänsterna i Borgå och att Borgå stärker sin ställning som ett centrum i östra Nyland. Den centrala utmaningen utgående från gjorda utredningar är att centrum och västra åstranden utvecklas som ett mångsidigt område för handel, tjänster och boende och att Kungspporten och Östermalm också utvecklas som ett mångsidigt icke-centrumorienterat område för handel.

I anmärkningen nr 2 konstateras att det finns förändringsmotstånd mot utvecklingsprojektet som satte igång detaljplaneprojektet. Detta förändringsmotstånd kan jämföras med det starka motståndet mot Alexandersgatans bro som pågick för knappt 15 år sedan. Det skulle inte ha varit möjligt att utveckla Borgå centrum, som också västra åstranden hör till, utan bron. Nu kan man utan reservationer bedöma att byggandet av Alexandersgatans bro var en mycket lyckad åtgärd med tanke på stadsutvecklingen.

Placering av hypermarket vid åstranden och förhållande till utveckling av centrum

Det har länge pågått diskussioner i Borgå om var stormarknader kan placeras. Stadens ståndpunkt till år 2003 var att de inte bör placeras utanför centrumområden, dvs. empirecentrum eller västra åstranden. Enligt stadens ståndpunkt utarbetades också regionplanerna och landskapsplanen för Östra Nyland som stämmer överens med den nya markanvändnings- och bygglagen och som fastställdes år 2002.

Placeringen av handeln styrs av markanvändnings- och bygglagen. En stor detaljhandelsenhet definierades i markanvändnings- och bygglagen (1999) som en handelsaffär med minst 2 000 kvadratmeter våningsyta. Utgångspunkten är att en stor dagligvaruaffär inte får placeras utanför centrumområden som fastställts i landskaps- eller generalplanen. Placeringen av detaljhandelsenheten utanför centrumområdet ska anvisas med en separat objektsbeteckning i landskapsplanen som landskapsförbundet utarbetat och i generalplanen och detaljplanen som kommunen utarbetat.

Borgå stad ändrade sin riktlinje för stora detaljhandelsenheter år 2003, varvid Kungsporten anvisades som ett utredningsområde i generalplanen eftersom stora enheter för dagligvaruhandel, dvs. affärer, inte kunde anvisas där på grund av att det skulle ha stridit mot landskapsplanen.

Östra Nylands förbund började sedan utarbeta en ny landskapsplan, och i den föreslogs också en reservering för nya affärer i Kungsporten. Staden inledde för sin del arbetet med delgeneralplanen för Kungsporten och Estbacka. Miljöministeriet fastställde dock inte år 2010 objektbeteckningen för stora detaljhandelsenheter i Kungsporten som anvisats i landskapsplanen för Östra Nyland. Högsta förvaltningsdomstolen förkastade besvären och ändrade inte beslutet.

I ändringen av markanvändnings- och bygglagen som fastställdes år 2011 utvidgades styrningen av lokaliseringen av handeln att gälla även affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme. Man får placera stora handelsenheter endast i de områden som i landskapsplanen och generalplanen är avsedda för centrumfunktioner eller områden som separat anvisas för detta ändamål. Utgångspunkten är fortfarande att alla stora detaljhandelsenheter eller affärer fortfarande ska placeras i områden som i landskapsplanen eller generalplanen är avsedda för centrumfunktioner.

Landskapet Östra Nyland upphörde och anslöts till Nylands förbund år 2011. I etapplandskapsplan 2 för Nyland preciserades områdesreserveringar och beteckningar som gäller placeringen av handeln. I Borgå har man för Kungsporten och Östermalm gjort en beteckning om områdesreservering och föreslagit en dimensionering för handeln som med hänsyn till sin karaktär inte är lämplig för centrumområdet. Med tanke på dagligvaruhandeln är det fortfarande omöjligt att placera dagligvaruaffärer på över 2 000 m²-vy i områdena.

År 2012 uppdaterade staden principerna för utvecklingen av handeln i Borgå som grund för den kommande planläggningen så att de viktigaste affärscentrumen är centrum-västra åstranden, Kungsporten och Östermalm, som alla har olika roller som kompletterar varandra. Kungsporten är en lämplig plats för stora enheter och affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme, som inte kan placeras i centrumområden.

Vid planläggningen krävs allt mer omfattande utredningar om konsekvenserna av handelns projekt. När det gäller Kungsporten konstaterade miljöministeriet att de mycket grundligt gjorda utredningarna var otillräckliga och miljöministeriet fastställde inte objektbeteckningarna för hypermarketer som angavs i landskapsplanen. För närvarande diskuterar man om att styrningen av lokaliseringen av handeln kunde lindras.

Att få stora hypermarketer till Kungsporten beror inte bara på Borgå stads egna beslut. Deras placering bör finnas i landskapsplanen och aktörer inom handeln som bygger affärer ska också godkänna placeringen. Staden har inte kunnat och kan tillsvidare inte utarbeta en general- eller detaljplan för Kungsporten, utgående från vilka de önskade nya hypermarketer skulle kunna byggas i Kungsporten. Det här kräver lagändringar och ny landskapsplan. Först sedan är det möjligt att göra de nödvändiga ändringarna i generalplanen och detaljplanen. Under de närmaste åren kommer situationen alltså inte att ändras på ett avgörande sätt. Därför har staden hela tiden sökt lösningar för behovet att bygga affärer i centrum och västra åstranden som i landskaps- och generalplanen anvisats som områden för centrumfunktioner. Trots stadens strävan har det inte ännu kommit någon mindre matvarubutik till Kungsporten, även om en sådan matbutik redan kunde byggas utgående från den nuvarande detaljplanen.

Lagstiftningen som styr lokaliseringen av handeln håller på att ändras men fortfarande ska stora detaljhandelsenheter i första hand placeras i centrumområden som anges både i landskaps-, general- och detaljplanen. I lagförslaget finns inte övergångsbestämmelser. I lagutkastet anges att skyldigheten att fastställa handelns art vid utarbetning av planen slopas. Samtidigt bör man trots allt fortfarande bedöma planens konsekvenser som varierar betydligt på grund av affärens art. Med tanke på planläggningen i kommunerna ändras situationen således inte väsentligt. Den nya stora handelsenheten bör placeras i ett område som i delgeneralplanen är avsett för centrumfunktioner.

Byggande av nya stora handelsenheter i stadskärnan i Borgå försvåras av områdets stadsstruktur: en stormarknad skulle kräva ett område som är lika stort som ett helt kvarter, men området är tätbebyggt och de små tomterna har olika ägare. Staden har inga lediga tomter i området, men staden kommer att planlägga bostads- och affärsbyggande på stadshusets tomt. Staden försöker fortfarande främja alla projekt i centrum och har just beslutat att staden tillfälligt inte kräver att man betalar markanvändningsavtalsavgifter i området.

I flera anmärkningar har man föreslagit att en bättre plats för den nya affären är området bredvid S-market, söder om den.

Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag hänvisar i sin anmärkning till sin åsikt om detaljplanen och stadens

bemötande till åsikten. I anmärkningen konstateras också att Borgå stad inte tillräckligt har svarat på frågan om alla parter kommer att behandlas jämlikt oberoende av tid och plats i enlighet med likställighetsprincipen.

Det är konstigt att Varuboden-Osla lyfte fram likställighetsprincipen just i fråga om västra åstranden i den tidigare åsikten och nu i anmärkningen om detaljplanen. Staden har i tiden beslutat först om en detaljplan där staden planlade en tomt för en stor dagligvaruaffär vid Alexandersbågen enligt dåvarande Ok Osla Hlg:s önskemål. Därefter föreslog dåvarande Osla att tomten ska utvidgas för en stor dagligvaruaffär på 10 000 m². Utöver byggnaderna skulle man ha placerat nästan 600 bilplatser på den nya tomten på fem hektar. Största delen av tomten och hela butiksbyggnaden skulle ha funnits utanför området som i generalplanen är avsett för centrumfunktioner. Lösningen skulle ha stridit mot generalplanen, och därför kunde staden inte godkänna den. Lösningen skulle också ha varit ineffektiv med tanke på markanvändningen och omöjlig att motivera med tanke på stadsbilden. Lösningen skulle ha varit mer ineffektiv än de tomter för stormarknader som planerades i Kungsporten. Resultatet av förhandlingarna var att tomten utvidgas genom en planändring till två hektar så att man kan bygga en ny affär på 7 700 m² genom att bygga ut den befintliga affären samt en trädgårdsbutik på 1 200 m² som också har byggts i området.



På bilden kan man se byggande på västra åstranden enligt gällande eller aktuella detaljplaner samt markområden i behov av noggrannare planering i södra delen av området. På bilden har man färglagt området för centrumfunktioner (C) som anvisas i delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 2004, ikraftträdande 2006). På bilden ser man också Osuuskauppa OSLA Handelslags (nuvarande Ok Varuboden-Osla Hlg) plan om Prisma på 10 000 m²-vy, som presenterades i tidningen Uusimaa år 2002, samt S-markets dåvarande butiksbyggnad på ca 4 000 m²-vy. Tomten för affärsbyggnader som dessa butiksbyggnader tillsammans bildar har avgränsats med orange. Som jämförelse har man avgränsat med orange också placeringen av affärslokaler på 7 000 m²-vy enligt förslaget till detaljplaneändring 503 på centrumområdet enligt generalplanen.

På kartan anges tomten enligt Varuboden-Oslas plan från år 2002 och tomten för Citymarket/hotellet enligt den aktuella detaljplanen. Affären som planerats i strandkvarteret överskrider gränsen för området för centrumfunktioner men största delen av affären ingår i avgränsningen. Nylands NTM-central, som övervakar planläggningen, har konstaterat att detaljplaneändringen stämmer överens med den gällande delgeneralplanen.

(71 b § 1 mom. 1 punkten i MarkByggL: "Särskilda krav på innehållet i en landskaps- och generalplan när det gäller stora detaljhandelsenheter: När områden anvisas för stora detaljhandelsenheter i en landskapsplan eller generalplan ska utöver vad som i övrigt föreskrivs om landskapsplaner och generalplaner ses till att den planerade markanvändningen inte har några betydande skadliga konsekvenser för de kommersiella tjänsterna i centrumområden eller för utvecklingen av dessa tjänster.")

Staden följer därför speciellt bra likställighetsprincipen eftersom den nu håller på att planlägga en tomt på 8 000 m² för en annan centralaffär för en butiksbyggnad på 7 000 m². Byggandet av tomten kräver dock en betydligt högre

kvalitet på grund av de krav som områdets synliga läge ställer. Också byggandet enligt förslaget till detaljplan förutsätter att aktören inom handel gör en dyr investering i en underjordisk parkeringsanläggning.

Dessutom ska man notera att Borgå stad, i enlighet med Varuboden-Oslas önskemål och i gott samarbete, utarbetade en mycket lyckad, betydande planändring för de två mest centrala kvarteren i Borgå centrum. Med planändringen utökades byggrätten med nästan 9 000 m² så att området fick nya bostäder och en rymlig parkeringsanläggning men också nya affärslokaler på nästan 5 000 m²-vy. Endast en liten del av detaljplanen har emellertid genomförts eftersom Varuboden-Osla drog sig ur projektet. Projektet skulle ha haft en betydande inverkan på hur omgivningen av torget ser ut och hur centrumområdet utvecklas. Man ska dock notera att inte heller detta område är tillräckligt stor för en stormarknad.

I likhet med Varuboden-Osla är också staden bekymrad över situationen i centrum, och staden har trots bakslaget strävat efter att främja utvecklingen av centrumområdet. Som bäst pågår förhandlingar med fastighetsägare och nya åtgärder planeras för området. Att flytta Citymarket till västra åstranden har redan lyft fram nya möjligheter att utveckla centrumkvarter 23 som är känt som Nimbuskvarteret.

Det är vanligen aktörer inom handel som sätter igång handelns projekt. Med lagstiftningen som styr lokaliseringen av handeln styrs placering och planläggning av olika affärer. I mån av möjlighet försöker Borgå stad också i fortsättningen att jämlikt främja alla handelns projekt samt att främja en sund konkurrens som kommer alla Borgåbor till nytta.

Nylands NTM-central konstaterade i myndighetssamrådet som ordnades om detaljplaneändringen att placeringen av den planerade affären stämmer överens med både landskapsplanen och generalplanen. Dess konsekvenser har bedömts i en separat utredning. Den ligger inte i nationalstadsparken. För parken har man redan länge berett en skötsel- och nyttjandeplan. Detaljplanen medför ingen olägenhet för nationalstadsparken och genomförandet av hotellet stärker däremot verksamheten vid Konstfabriken som är ett kulturcentrum i Borgå. Om användningen av och det framtida byggandet på strandområdet fastställs i en detaljplan som utarbetas som bäst. Utgångspunkten är att området i huvudsak bevaras som rekreations- och fritidsområde.

Detaljplanen hotar inte på något sätt utvecklingen av kultur- och fritidsverksamheter i området. I anmärkningarna 7 och 17 gav man generellt sett mycket välkomna idéer om ett konst- eller naturmuseum som kan genomföras antingen på strandområdet eller till exempel i anslutning till Näse gård, om man bara får finansiering och en fungerande modell för dem. Också i stadskärnan finns det fastigheter som vid behov kan anvisas för detta ändamål. Det väsentliga är dock att man på västra åstranden tryggar Borgåbornas och turisternas möjligheter att använda strandområdet och Kokonområdet och Kokonbacken i anslutning till strandområdet för fritidsaktiviteter.

I synnerhet i anmärkningarna 2, 18 och 25 konstateras att projektet stöder bra målen för utvecklingen av centrumområdet och att det är skadligt om projektet inte blir av. Affären är rätt belägen och viktig för servicestrukturen i Borgå, också med tanke på konkurrens inom handeln. Enligt dem är projektet också viktigt för utvecklingen av Konstfabrikens kommersiella tjänster och det stöder specialhandeln i området.

Enligt utredningarna medför planlösningen ingen betydande olägenhet för utvecklingen av det befintliga centrumområdet utan planlösningen kan till och med främja reformen av stadskärnan. Med planlösningen främjas en sund konkurrens och förbättras tillgången till kommersiella tjänster som Borgåbor behöver. Enligt företagarna i området främjar planen också företagets verksamhetsbetingelser. Eftersom affären har ett centralt läge minskar detta fordonstrafiken.

(5 § 1 mom. 9 och 10 punkten i MarkByggl: "Målet för områdesplaneringen är att utgående från en interaktiv planering och tillräcklig bedömning av konsekvenserna främja näringslivets verksamhetsbetingelser och utvecklingen av en fungerande konkurrens samt tillgången till service.")

Den totala omfattningen av byggandet

Stadsplaneringen har undersökt den totala omfattningen av byggandet på västra åstranden med hjälp av flera alternativa planer. I Borgå kan den centrumliknande stadsstrukturen genomföras bara på västra åstranden som också är begränsad. I empirecentrum finns det endast begränsade möjligheter för nytt byggande eftersom storleken på kvarteren och tomterna, splittrat ägande och det befintliga byggnadsbeståndet hindrar omfattande byggande. Av samma orsak är det utmanande att placera nya affärslokaler i området även om staden fortfarande försöker främja det

i samarbete med områdets fastighetsägare. Det finns inte rum för en stormarknad i centrum eftersom byggandet skulle kräva ett område som är lika stort som ett helt kvartersområde.

Att utveckla västra åstranden som centrumområde innebär placering av olika tjänster och affärslokaler samt också tillräckligt med bostäder som stöder dessa. På grund av den svaga byggbarheten i området är man tvungen att planera byggandet så att det är tillräckligt ekonomiskt. Samtidigt kan åtminstone en del av parkeringen lösas med en underjordisk parkeringsanläggning, som ökar trivselen när det gäller gårdar och boende.

Byggandet i förhållande till omgivningen, landskapet och stadsbilden, byggsätt

Det är klart att karaktären av västra åstranden, som tidigare till största delen var ett obebyggt område, ändras i och med det nya byggandet. Områdets läge i ålandskapet förutsätter noggrant övervägande i planeringen av byggnadsmassorna. Det täta och låga bostadsbyggandet i den moderna trästaden bredvid Mannerheimgatans bro på västra åstranden är ett utmärkt exempel på småskaligt stadsbyggande och återspeglar skickligt de unika strandbodarna som ligger snett mittemot området. På södra sidan av den byggs nya byggnader som på ett bra sätt kompletterar skalan i områdena som ligger intill.

I planeringen har man strävat efter att hypermarketen syns så lite som möjligt, alltså knappt alls i stadsbilden. Avsikten är att hotellbyggnaden utgör en galjonsfigur för hela området och att den kompletteras av en rad av bostadshus som fortsätter även söder om planområdet, i närheten av Kokonbacken. Med hjälp av stadsmodellen kan man konstatera att omfattningen av det obebyggda strandområdet och Kokonbacken, som ligger i bakgrunden, tillåter byggandet enligt planförslaget, dvs. byggnader i 3–4 våningar.

I fortsättningen planläggs i strandområdet i närheten av Wilénus båtvarv också ytterligare byggande, men avsikten är dock inte att planera sådana kvarter som ligger alldeles vid stranden i enlighet med den tidigare utarbetade masterplanen (Professor Mahlamäki 2014) eftersom man i första hand vill utveckla strandområdet som ett fritids- och rekreationsområde för stadsbor. I samband med detaljplanearbetet har man undersökt särskilt byggande av de områden som gränsar till åstranden som helhet så att de å ena sidan bildar en fasad för en del av det blivande centrumområdet och å andra sidan passar in i landskapshelheten. Landskapet präglas i norr av gamla stan och Borgbacken samt Näsebacken och Näse gård. Mittemot västra åstranden ligger empirecentrum med byggnader av olika ålder. Alexandergatans bro är ett påfallande kraftigt element i landskapet. Kokonbacken skapar en stark bakgrund till området.

(5 § 1 mom. 3 punkten i MarkByggl: "Målet för områdesplaneringen är att utgående från en interaktiv planering och tillräcklig bedömning av konsekvenserna främja den byggda miljöns skönhet och värnandet om kulturvärden.")

Nationalstadsparken gränsar till Kokonvägen och därför utgör den inte ett hinder att planera ett stort byggprojekt i området. För genomförandet av detaljplaneändringen utarbetas ännu separata bygganvisningar som man enligt den nya detaljplanen ska följa. I dem fastställs både byggmaterialen på fasaderna och principerna för indelning av den stora byggnadens fasader, som också gör att byggnaden passar in i det värdefulla ålandskapet. Enligt bygganvisningarna, som stadsutvecklingsnämnden godkände 17.1.2017 och som enligt en detaljplanebestämmelse ska följas, är fönstertejpning, stora ljusreklam eller -torn som hör till normala affärer inte tillåtet.

I responsen har man också understött genomförandet av planen och skalan och konstaterat att byggandet kring Konstfabriken hittills har varit lyckat, och det är önskvärt att sådant byggande fortsätter. I anmärkningen nr 2 lyfter man utmärkt fram området som ingår i planändringen som en del av det stora landskapsområdet i Borgå ådal. Området bör ses som bakgrund för det breda strandområdet mellan Kokonvägen och Borgå å. Då strandområdet utvecklas och det planterade trädbeståndet växer kommer stora delar av detaljplaneområdets fasad mot ån att bli skymd bakom verksamheterna vid stranden.

För det framtida byggandet har man utarbetat bygganvisningar där eftersträvas att byggnaderna är av hög kvalitet i enlighet med de krav som områdets synliga läge ställer. Byggmaterialen ska vara av hög kvalitet och sådana som åldras vackert och är lätta att sköta. Fasaderna mot ån ska variera med tanke på karaktären och färgsättningen. Träpanel eller keramiska plattor som påminner om träpanel är att föredra på fasaderna. I och med detta projekt genomförs också konstprogrammet för västra åstranden som betonar områdets karaktär som ett kulturinriktat centrumområde.

Planen medför inte olägenhet för kulturlandskapet när det obebyggda detaljplaneområdet kompletteras. Planlösningen främjar miljöns skönhet då det ofärdiga och obebyggda området i mitten av västra åstranden blir bebyggt på ett

högklassigt sätt. I planarbetet har man noggrant undersökt och visat både med hjälp av stadsmodellen och andra åskådliggörande bilder att byggandet enligt förslaget passar in i miljön och landskapet samt uppfyller kraven på skönhet och harmoni.

Enligt landskapsutredningarna passar det framtida byggandet in i landskapet. Det stora strandområdet mellan området och ån tryggar balanserade utsikter mot ån. Sett från de centrala ställen där man kan få en överblick över landskapet urskiljs byggandet i området inte på ett störande sätt med tanke på landskapet. Planens konsekvenser för landskapet har utretts på ett övergripande sätt. Detaljplaneändringen hotar inte värdefulla byggnader eller förstör stadsbilden utan den kompletterar det ofärdiga området i Konstfabrikens omgivning.

(12 § 1 mom. 1–3 punkten i MarkBygglagen: "Målet för styrningen av byggandet är att främja en god, hälsosam, trygg och trivsamt samt socialt fungerande och estetiskt balanserad livsmiljö som tjänar användarnas behov; byggande som baserar sig på lösningar med hållbara och ekonomiska kretsloppsegenskaper, som fungerar socialt och ekologiskt samt som skapar och bevarar kulturvärden samt planmässigt och kontinuerligt vårdande och underhåll av den byggda miljön och byggnadsbeståndet.")

(118 § i MarkBygglagen: "Vid byggande, reparationer och ändringar i byggnader och när andra åtgärder vidtas liksom när en byggnad eller en del av den rivs skall det ses till att historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader eller stadsbilden inte förstörs.")

Konsekvenser för grannarnas trivsel

För området gäller en detaljplan som tillåter både ett hotell och bostäder. I planen placeras byggnaderna framför de befintliga punkthusen så att de närmaste husen är två långa bostadshus i tre våningar där det är tillåtet med en ännu mindre vindsvåning. Byggnadshöjden har inte begränsats. Dessa långa byggnadsmassor täcker rätt effektivt utsikterna från punkthusen vid Konstfabriksstigen med undantag av den översta våningen. På den del av tomten som ligger mot ån har placerats två bostadshus i två våningar parallellt med ån med en motsvarande vindsvåning. Denna plan genomfördes dock inte och miljön är ofärdig och tråkig.

I planarbetet har man separat granskat områdets byggande utgående från både den gällande detaljplanen och planändringen. På grund av responsen om utkastet har detaljplanen ändrats så att planen är till och med bättre än den gällande planen med tanke på utsikterna. Utgående från stadsmodellen och bilderna som utarbetats för att illustrera utsikterna, kan man konstatera att planändringen åtminstone inte försämrar utsikterna från bostädernas fönster. Även om en liten del av hotelldelen är till och med i fem våningar, skulle det inte heller störa utsikterna från bostäderna mot kyrkan. I motsats till den nuvarande planen fastställer detaljplaneändringen noggrant byggnadernas maximala höjder enligt illustrationerna och stadsmodellen.

Man bör också lägga märke till att illustrationer som visades redan i utkastskedet hade utarbetats korrekt och byggnaderna i dem inte var lägre än i verkligheten. Då förslaget till detaljplaneändring bereddes, ordnade man ett invånarmöte 25.10.2016 där man presenterade en bildserie av utsikterna för ett stort antal deltagare. Bildserien har utarbetats för att studera utsikterna från grannarnas fönster och miljöbildningen. Genom olika illustrationer har man studerat utsikterna från alla bostadshusen vid Konstfabriksstigen i nuläget, i läget enligt den gällande detaljplanen och i läget enligt förslaget till detaljplaneändring. Illustrationerna visade att byggandet enligt den gällande detaljplanen skymmer utsikten i hög grad, medan utformningen av byggnadsmassan enligt förslaget till detaljplaneändring skapar en öppen och omfattande kvartersgård. Dessutom skapar utformningen av byggnadsmassan enligt förslaget till detaljplaneändring en öppen utsikt mellan de nya husen ända till Borgå å. På basis av frivilliga kommentarer som lämnades på invånarmötet fick man en uppfattning om att byggandet enligt förslaget till detaljplaneändring är en lösning som skapar en mångsidigare utsikt och ett mer vidsträckt rumsintryck för fastigheterna vid Konstfabriksstigen jämfört med byggandet enligt den gällande detaljplanen. Trots kommentarerna påstår man fortfarande i anmärkningarna att utsikterna från fönstren försämras betydligt.

Trafik och olägenheter som trafiken medför samt parkering

Trafiken till området kommer att öka i fortsättningen både på grund av affären och det övriga byggandet. Trafikmängderna kommer ändå inte att vara så stora som i empirecentrum, utan biltrafiken är typisk för centrum. Västra Alexandersgatan-Alexandersbågen som leder norr och nordväst om området är dock en livligt trafikerad gata i centrum. Om en ny förbindelse byggs från Kokonvägen till Tolkisvägen genom att förlänga Guldlistgatan till Vinnarvägen blir trafiken betydligt smidigare och trafiken till Alexandersbågen minskar. Fortsättningen på

Guldlistgatan ingår i detaljplanen 489, Point College med omgivning som beretts för godkännande.

Utgående från utredningen om hur trafiken fungerar i området (Västra åstranden i Borgå, utredning om hur trafiken vid K-Citymarket fungerar, Trafix Oy, 29.10.2015) kan man konstatera att trafiken kommer att vara smidig också i fortsättningen även om det tidvis kan uppstå trafikstockningar. Med olika anslutningsarrangemang kan det minskas genom att styra trafiken så att svängning till vänster till och från Kokonvägen begränsas. Också ett extra körfält från Tolkisvägen till Vinnarvägen behövs. Den nya affären påverkar inte trafiknätets omfattning: en ny parallell trafikled som kompletterar Västra Alexandersgatan och Alexandersbågen behövs i alla fall för den södra delen av västra åstranden. Enligt utredningen är det väsentliga att trafiknätets servicenivå bevaras på en tillräcklig nivå, i synnerhet när de rekommenderade förbättringsåtgärderna vid korsningar och fortsättningen på Guldlistgatan genomförs.

(5 § 1 mom. 11 punkten i MarkByggl: "Målet för områdesplaneringen är att utgående från en interaktiv planering och tillräcklig bedömning av konsekvenserna främja ändamålsenliga trafikarrangemang samt i synnerhet betingelserna för kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken.")

Grundliga utredningar om bullret på grund av trafiken har utarbetats för området. Enligt utredningarna behövs det inte särskilda åtgärder eller bullerskydd: de vanliga konstruktionerna förebygger buller inomhus. Det bildas också tillräckligt tysta gårdsområden. Det behövdes ingen separat utredning om parkeringshallens körramp eftersom trafikmängderna är så låga att man inte ansåg det vara nödvändigt att utarbeta en separat utredning. Trafikens utsläppskonsekvenser har också beaktats som en del av utredningen om hur trafiken fungerar och bullerutredningen för servicegården. De bullerverkningar som affärens servicetrafik eventuellt medför har undersökts genom en separat utredning (Bullerutredning om dagligvaruaffärens servicegård i Konstfabrikens område, Borgå. Bullerutredning. Ramboll Finland Oy 2.11.2016) då förslaget till detaljplaneändring bereddes. Enligt utredningen medför servicetrafiken ingen betydande olägenhet och bullerverkningarna är ringa. Det här beror på det välplanerade servicetrafikarrangemanget; varorna lossas i ett slutet utrymme med tak. Närmast i södra delen av detaljplaneområdet ska man enligt utredningen se till att området skyddas mot bullret från serviceverksamheten, och i detaljplanen har lagts till en beteckning om ljudisolering.

I detaljplaner bygger kravet på bilplatser alltid på kvartersområdets användningsändamål, dvs. de parkeringsbehov som uppstår på grund av verksamheten. I området kommer det att finnas över 500 gemensamma bilplatser för affärs- och kulturtjänsterna samt allmänna parkeringsplatser närmast vid Kokonvägen. På grund av noggranna bedömningar kan kravet på bilplatser absolut inte anses vara för lågt. I samband med evenemang är områdets parkeringskapacitet inte tillräcklig. I ett stadscentrum är det inte motiverat att dimensionera utbudet på bilplatser på grund av den största efterfrågan, utan behovet av parkeringsplatser i samband med evenemang fördelas på södra delen av västra åstranden. Då utnyttjar man bl.a. parkeringsområdet vid Kokon skidcentrum.

Trafiklösningen i området har planerats och testats med en separat simuleringsmodell. Trafikmängderna kommer att vara högst lika stora som i stadskärnan. Den centraliserade parkeringslösningen är fungerande och minskar sådan skadlig trafik som orsakas av att man letar efter en parkeringsplats. Servicetrafiken styrs till ett utrymme med tak som inte medför bullerolägenheter.

Biltrafiken medför inte olägenhet för gång- och cykeltrafiken eller trafikmiljön. De huvudsakliga gång- och cykelvägarna bevaras och gångvägen längs ån förbättrar gång- och cykeltrafikens säkerhet och förbindelser till Kokon.

Andra frågor

Fyra privatpersoner påstod i sin anmärkning nr 27 att förslaget till detaljplan inte följer markanvändnings- och bygglagens anda. Som bilaga till anmärkningen finns utdrag ur markanvändnings- och bygglagen på basis av vilka anmärkarna anser att planförslaget strider mot lagen. I anmärkningen motiveras dessa påståenden dock inte på något sätt. Också Borgå företagare rf hänvisar i anmärkningen nr 22 till de punkter i markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen där fastställs kraven på innehållet i planering av områdesanvändningen samt föreskrivs om en bedömning av konsekvenserna och mål för styrning av byggandet.

Man har svarat på största delen av dessa påståenden ovan. Dessa punkter i bemötandet innehåller en ändamålsenlig hänvisning till bestämmelserna. Dessutom påstår man i anmärkningarna att konsekvensbedömningen av planen eventuellt är bristfällig och att planhandlingarna inte innehåller allt som krävs i bestämmelserna.

Markanvändnings- och bygglagens anda har följts noggrant redan då programmet för deltagande och bedömning utarbetades vid beredningen av planprojektet. I programmet för deltagande och bedömning fastställdes vilka konsekvenser som ska bedömas vid utarbetandet av planen. Nylands NTM-central har för sin del kontrollerat att kraven på planens innehåll uppfylls. Separata utredningar utarbetades om handelns konsekvenser och om hur trafiknätet fungerar. Man har också kunnat utnyttja en separat landskapsutredning för konsekvensbedömningen.

Det är typiskt för en planprocess att man efter utkastskedet kan inse att det behövs tilläggsutredningar. I detta fall utarbetades en separat utredning om servicegårdens trafikkonsekvenser och buller. I samband med planprocessen har konsekvenserna utretts "i behövlig omfattning" (9 § MarkByggl), och konsekvenserna har beskrivits och bedömts under punkt 5.4 i detaljplanebeskrivningen. Denna punkt i beskrivningen har skrivits så att den är ändamålsenlig med tanke på behovet, och därför innehåller den naturligtvis inte en separat förteckning enligt 25 § 4 punkten i MarkByggF.

Planlösningen grundar sig på principerna om en trygg, hälsosam, trivsamt samt socialt fungerande och estetiskt balanserad livsmiljö. Den har hållbara och ekonomiska kretsloppsegenskaper, som fungerar socialt och ekologiskt samt som skapar nya kulturvärden. Planen hotar inte på något sätt de nuvarande kulturvärdena.

(9 § i MarkByggl: "En plan ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ utredas i behövlig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.")

(1 § i MarkByggF: "Vid utredning av sådana konsekvenser av planer som avses i 9 § i markanvändnings- och bygglagen beaktas tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar. Utredningarna ska innehålla tillräckliga uppgifter för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har för människors levnadsförhållanden och livsmiljö; marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet; växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna; region- och samhällsstrukturer, samhälls- och energiekonomi och trafiken; stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön; utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.")

(25 § 4 punkten i MarkByggF: "I beskrivningen av detaljplanen skall ingå planens konsekvenser för samhällsstrukturer, den byggda miljön, naturen, landskapet, arrangemangen för trafik och teknisk service, ekonomin, hälsan och säkerheten, olika befolkningsgruppers verksamhetsbetingelser i den närmaste omgivningen, de sociala förhållandena och kulturen samt andra betydande konsekvenser av planen.")

Sammanfattning

Målet för planeringen av västra åstranden är att fortsätta utveckla området som ett centrumområde med en högklassig miljö, som utöver olika tjänster präglas av rekreations- och fritidsverksamhet och det unika läget i ålandskapet i närheten av nationalstadsparken. Planprojektet för strandkvarteren vid Konstfabriken är exceptionellt betydande med tanke på västra åstranden och hela Borgå. Genomförandet av projektet har positiva konsekvenser både för utvecklingen av Konstfabriken och därigenom för utvecklingen av turismen i Borgå. I fråga om handeln kan en stor handelsenhet byggas endast i det här området eftersom området ligger i ett område för centrumfunktioner. Med detta tryggas tillgången till tjänster inom handeln i Borgå och en sund konkurrens mellan aktörerna inom handeln.

Den föreslagna affären byggs i ett centrumområde enligt delgeneralplanen i enlighet med kraven i markanvändnings- och bygglagen (MarkByggl). Enligt en grundlig utredning har den planerade markanvändningen inga menliga konsekvenser för de kommersiella tjänsterna i centrumområdena. De ställen där en ny affär alternativt kan placeras ligger tydligt utanför stadskärnan, och därför skulle de ha betydligt större menliga konsekvenser för tjänsterna i centrum och öka onödig ärendetrafik.

Det obebyggda området vid utsiktsplatsen ökar inte västra åstrandens attraktionskraft som bostadsområde. Att genomföra det omfattande projektet som ligger på en central plats ökar intresset av den fortfarande obebyggda delen på västra åstranden. När detaljplanen för strandområdet blir färdig ger det också förutsättningar att utveckla gästhamnen, Wilénius båtvarv och turism- och rekreationsverksamheten i Kokonbacken, också på ett affärsmässigt

lönsamt sätt.

Kraven på att jämlikt utveckla alla handelsområden kan inte eller bör inte heller tas i beaktande. Staden har tydligt fastställt separata centrumområden, empirecentrum och västra åstranden, samt andra handelsområden som i första hand kräver mycket utrymme, Kungspporten och Östermalm. Det här är också utgångspunkten både i landskaps- och generalplanen. Stora dagligvarubutiker kan byggas i områden för centrumfunktioner, dvs. bara i centrum och på västra åstranden.

I konsekvensbedömningen av handeln som gäller planprojektet konstateras tydligt att det finns ett behov att utveckla centrumområdet. Redan nu har det i detaljplanen för s.k. Elantos tomt 421, som utarbetades i samarbete med Ok Varuboden-Osla Hlg och som godkändes 9.6.2010, reserverats rikligt med rum för handelsverksamheter. Men planen genomfördes inte eftersom Varuboden-Osla avstod från projektet. För närvarande behandlas också detaljplaneändringen för stadshusets tomt 455, där en stor affärs- och bostadsbyggnad kan byggas bakom stadshuset. Utvecklingen av centrumkvarter 23 (Nimbuskvarteret) har inte framskridit eftersom fastighetsägarna har saknat gemensam vilja i ärendet. Detaljplanearbetet på västra åstranden har redan nu startat en mer konkret diskussion om situationen för och utvecklingen av Nimbuskvarteret.

Man har inte gjort ändringar i planförslaget på grund av anmärkningarna. Med anledning av museimyndighetens utlåtande har det till källförteckningen i planbeskrivningen fogats en sammanfattning av landskapsutredningar med analyser. I källförteckningen ingår också en sammanfattning av projektets ekonomiska konsekvenser.

Byggnadsmassorna i de planerade bostadskvarteren på västra åstranden och Konstfabrikens strandkvarter passar in i landskapsrummet i ådalen. Det nyare bostadsbyggandet vid stranden vid Alexandersgatan är i tre våningar och en våning högre än den täta och låga trästaden som byggdes i början av 2000-talet. Ju längre från stranden bostadsbyggandet ligger, desto högre är våningstalen, och så småningom liknar de våningstalen i flervåningshusen från 1970-talet. Byggnaderna i detaljplaneområdet kommer att vara en våning högre än de nya bostadshusen norr om området. Hörnet med hotellet kommer att vara ytterligare en våning högre, dvs. lika högt som de nya punkthusen vid Alexandersbågen. Med tanke på skalan i dalen är byggnadsmassorna inte exceptionellt höga. Man kan anse att hotellet representerar staden för besökare, varvid hotellet kan vara lite högre än bostadshusen bredvid. På detta avstånd kan man inte se de arkitektoniska detaljerna men byggnadernas färger kan urskiljas. Konstfabrikens strandkvarter täcker inte utsikten mot historiskt betydande landskapsfaktorer. Den enhetliga linjen för skogarna som omger landskapsrummet i dalen bevaras.

Man kan anse att byggnadsmassan i Konstfabrikens strandkvarter passar in i landskapsrummet i ådalen. Man kan anse att planens bestämmelser och bygganvisningar styr fasadarkitekturen så att fasadens storlek och indelning passar in i fasaderna i åstranden. Fasaden kommer också att ge ett intryck av att byggnaden är avsedd för många ändamål, vilket är typiskt för centrumfunktioner.

I detaljplanen har man gjort några justeringar av teknisk karaktär såsom möjlighet att på taket placera små tekniska anordningar, t.ex. frånluftsfläktar. Dessutom har man preciserat kraven som gäller cykelplatser och fogat en anteckning om kravet på ljudisolering på handels servicegård. Under tiden när förslaget till detaljplaneändring var framlagt och när planen för genomförandet av det södra höghuskvarterets område blev exaktare har man i planen gjort preciseringar som är ändamålsenliga med hänsyn till snabbare genomförande, dvs. fördelat byggrätten på tre byggnadsytor samt sett över tomtindelningen och preciserat placeringen av täckta bil- och cykelparkeringar. Volymen på byggrätten eller höjden på byggandet har inte förändrats jämfört med planförslaget som var framlagt. I detaljplanen har man inte gjort några sådana ändringar att planen med stöd av 32 § i MarkBygglagen borde framläggas på nytt.

SAMMANDRAG AV MYNDIGHETERNAS UTLÅTANDEN OCH BEMÖTANDEN TILL DEM
1 Räddningsverket i Östra Nyland, 13.1.2017 En räddningsväg ska ordnas till alla höghus med minst tre våningar. Vid planeringen av räddningsvägar ska man beakta i synnerhet de tekniska krav som de smala gatuområdena i området ställer. I planeringen ska man tillämpa anvisningen för planering av räddningsvägar. Bemötande: Utlåtandet medför inga ändringar i detaljplanen.
2 Affärsverket Borgå vatten, 2.1.2017 Affärsverket Borgå vatten informerar i sitt utlåtande att Borgå vatten bygger nödvändiga ledningar i gatuområdet, men den som behöver ändringsarbeten står för kostnaderna för flyttningen av ledningarna. I fastighetens område ansvarar fastighetsägaren för flyttningen av ledningarna. Om det inte placeras underjordiska lokaler i området som reserverats för allmän gång- och cykeltrafik mellan Konstfabriksstigen och Kokonvägen kan ledningarna byggas via detta område till Kokonvägen. Bemötande: Utlåtandet innehåller viktig information som ska beaktas när planen genomförs, och det medför inga ändringar i detaljplanen.
3 Hälso- och sjukvårdssektionen, 13.12.2016 § 103 I kvarter där det är tillåtet att placera bostäder i samma fastighet som den övriga verksamheten ska man se till att buller till exempel från restauranger eller kompressorer för kylning inte sprider sig till bostäder inom fastigheten. Bemötande: Då man ansöker om bygglov ska man försäkra sig bland annat om att byggandet i allmänhet, och i detta fall särskilt bostadsbyggandet, uppfyller de gällande bestämmelserna. Därför behövs det ingen separat bestämmelse om isolering av stomljud i byggnaden. Planen har inte ändrats på grund av utlåtandet.
4 Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 4.1.2017 I sitt utlåtande om utkastet konstaterade Nylands NTM-central att byggnaderna i området kommer att bilda en betydande bakgrund för den nationellt betydande empirestadsdelen. Planeringsområdet anknyter också till nationalstadsparken. Byggnaderna styrs genom planbestämmelser, byggnadsytornas gränser och bestämmelser om våningshöjd. NTM-centralen anser det bra att man har utarbetat bindande bygganvisningar för området. På det här sättet kan arkitekturen och stadsbilden bli högklassig. Till detaljplanebeskrivningen anknyter en utredning om hur trafiken fungerar i området inklusive åtgärdsrekommendationer. För att garantera att trafiken fungerar under undantagsförhållanden och helgdagar skulle det vara bra att skapa ett regionalt parkeringsinformationssystem. Systemet skulle omfatta trafikstyrning för hotellet, affären och parkeringsanläggningen som i mån av möjlighet kan hindra omedelbart korsande trafikströmmar under rusningstider. Bemötande: Enligt Nylands NTM-centrals utlåtande ger detaljplanens bestämmelser som styr stadsbilden och arkitekturen och bygganvisningar goda förutsättningar för att säkerställa en hög kvalitet på genomförandet. Ett styrsystem för trafiken är troligen mycket nyttigt. På basis av utredningen om hur trafiken fungerar kan man dock inte anse att ett sådant system är absolut nödvändigt, varvid man inte ville ge en planbestämmelse om att systemet ska införas. Därför är det motiverat att konstatera att införandet av systemet undersöks separat i samband med en mera detaljerad trafikplanering under genomförandeskedet.
5 Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum, 4.1.2017 I utkastskedet hade Borgå museum flera synpunkter som delvis har undersökts. I planförslaget har man fastställt höjdläget för den högsta punkten på byggnadernas yttertak. Enligt förslaget är byggrätten 2 000 kvadratmeter våningsyta större jämfört med utkastet, och det saknas motiverade argument för detta. Museet anser att den ökade våningsytan gör det mer utmanande att uppnå en tillfredsställande lösning med tanke på arkitekturen och landskapet. Det behövs en grundlig landskapsanalys av byggnadsmassan enligt planen i förhållande till det landskapsmässigt känsliga och viktiga stället med tanke på stadsstrukturen. En landskapsanalys som bygger på en landskapsutredning har ersatts med en video om stadsmodellen, och som slutsats konstaterar man att platsen lämpar sig för sådant byggande som avses i planförslaget. Detta bygger tyvärr inte på någon metodisk analys. Enligt museets syn kan videomodellen utnyttjas då man analyserar landskapshelheten, men man kan inte enbart stödja sig på videomodellen. Museet föreslår därför att planmaterialet ska kompletteras med en ändamålsenlig landskapsanalys. Museet föreslår också att byggrätten i kvadratmeter våningsyta minskas så att den motsvarar byggrätten enligt utkastet till detaljplaneändring, vilket enligt museets syn främjar uppnåendet av en minimikvalitet på arkitekturen och landskapet. Bemötande: Som utgångsutredning för planen användes en tidigare gjord landskapsutredning om åstranden samt grundliga utredningar om planens konsekvenser för landskapet som utarbetats under planarbetet. Utredningarna ger en omfattande bild om projektets konsekvenser. En sammanfattning av utredningarna finns i källförteckningen. Då fotografier och fotomontage jämförs ser det ut att byggnadsmassorna i de planerade bostadskvarteren på västra åstranden och i Konstfabrikens strandkvarter passar in i landskapsrummet i ådalen. Det nyare bostadsbyggandet vid stranden vid

Alexandersgatan är i tre våningar och en våning högre än den täta och låga trästaden som byggdes i början av 2000-talet. Ju längre från stranden bostadsbyggandet ligger, desto högre är våningstalen, och så småningom liknar de våningstalen i flervåningshusen från 1970-talet. Byggnaderna i detaljplaneområdet kommer att vara en våning högre än de nya bostadshusen norr om området. Hörnet med hotellet kommer att vara ytterligare en våning högre, dvs. lika högt som de nya punkthusen vid Alexandersbågen. Med tanke på skalan i dalen är byggnadsmassorna inte exceptionellt höga. Man kan anse att hotellet representerar staden för besökare, varvid hotellet kan vara lite högre än bostadshusen bredvid. På detta avstånd kan man inte se de arkitektoniska detaljerna men byggnadernas färger kan urskiljas. Konstfabrikens strandkvarter täcker inte utsikten mot historiskt betydande landskapsfaktorer. Den enhetliga linjen för skogarna som omger landskapsrummet i dalen bevaras.

Man kan anse att byggnadsmassan i Konstfabrikens strandkvarter passar in i landskapsrummet i ådalen. Man kan anse att planens bestämmelser och bygganvisningar styr fasadarkitekturen så att fasadens storlek och indelning passar in i fasaderna i åstranden. Fasaden kommer också att ge ett intryck av att byggnaden är avsedd för många ändamål, vilket är typiskt för centrumfunktioner.

På grund av det ovan sagda kan man inte anse att den totala byggrätten har direkta konsekvenser för kvaliteten på byggandet, och på dessa grunder har byggrätten inte ändrats jämfört med förslaget till detaljplan som var framlagt. Genom bygganvisningarna som stadsutvecklingsnämnden godkände 17.1.2017 § 11 säkerställs att byggnaderna blir arkitektoniskt högklassiga.

Museimyndigheten har 23.1.2017 konstaterat att utredningen motsvarar bra det behov av konsekvensbedömning som myndigheten framförde i sitt utlåtande.

BYGGANVISNINGAR

Västra åstranden, Strandkvarteren vid Konstfabriken stadsdelen 22, en del av kvarteret 449

ALLMÄNT

Området byggs i enlighet med detaljplanen och dessa bygganvisningar som finns som bilaga till detaljplanebeskrivningen. Bygganvisningarna har en förtätad struktur och den består av text och riktgivande bilder. Avsikten med bygganvisningarna är att garantera att de stadsbildsmässiga ramvillkoren uppfylls när det gäller att anpassa byggandet till omgivningen och säkerställa den arkitektoniska kvalitetsnivån.

Planeringen av området är krävande. Byggandet ska anpassas till fasaderna vid stranden på västra åstranden, landskapsområdet i Borgå ådal och nationalstadsparken i Borgå. Området ingår inte i nationalstadsparken, men det bildar en del av fasaden för parken. Dessutom ska man beakta Konstfabriken, som avgränsar Alexanderskvären, och dess historiska och skyddade del samt den nya delen som har högklassig arkitektur.

Det är möjligt avvika från bygganvisningarnas ramvillkor när man ansöker om bygglov på de punkter som specificeras närmare, förutsatt att man i samband med byggplaneringen finner en sådan lösning som garanterar ett minst likvärdigt slutresultat med tanke på den stadsbildsmässiga och arkitektoniska kvalitetsnivån. Detta gäller närmast färger och material. I samband med beredningen av bygglov ska man begära ett utlåtande av den myndighet som ansvarar för stadsbilden. I detta skede fastställs också eventuella undantag från bygganvisningarna som är lämpliga med tanke på stadsbilden.

Området byggs energieffektivt och ansluts till fjärrvärme. Det är rekommenderat att utnyttja solenergi aktivt och passivt. Detaljplanen och den riktgivande planen för byggandet har beretts i samarbete med stadsplaneringen i Borgå och ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä-Rautiola-Rautiola Oy.

BILAGA 6 TILL BESKRIVNINGEN

Stadsutvecklingsnämnden 17.1.2017 § 11



Utsikt mot området från empirecentrum. ARRAK Arkkitehdit Oy, 22.11.2016.

BYGGNADER

Allmänt

Detaljplanlösningen bygger på en helhetsplan enligt vilken en s.k. hybridbyggnad (KMA-kvartersområde) placeras på östra delen av området. I hybridbyggnaden är det möjligt att placera en stor detaljhandelsenhet för närmast dagligvaror. Dessutom finns det mycket utrymme för ett hotell, och man kan också bygga ett flervåningshus. I södra spetsen av området finns ett separat kvarter för tre flervåningshus (AKY-2-kvartersområde).

I västra delen av området finns redan en affärs- och kontorsbyggnad (KAY-2-kvartersområde) och en obebyggd tomt för en affärs- och kontorsbyggnad (ALY-7-kvartersområde), för vilken man redan ansökt om bygglov. På grund av tomternas byggläge eller långt framskridna planeringsläge ger man inga anvisningar om tomter i dessa bygganvisningar, utan man hänvisar till bygganvisningarna och översiktsplanen för offentliga rum som utarbetats för att styra byggsättet i detaljplan

438 som upphävs. Dokumentet finns som bilaga 9 till detaljplan 438 och det har godkänts i planläggnings- och byggnadsnämnden 16.4.2009 § 86.

Parkeringen ligger i huvudsak under jord. På den s.k. hybridbyggnadens källarnivå placeras en stor underjordisk parkeringshall. I bostadskvarteret i södra spetsen kan parkeringen vara ovan- eller underjordisk. Byggandet ska med tanke på material och utformning vara högklassigt och passa in i miljön. Speciell uppmärksamhet ska fästas vid behandlingen av fasaderna i gatuplan.

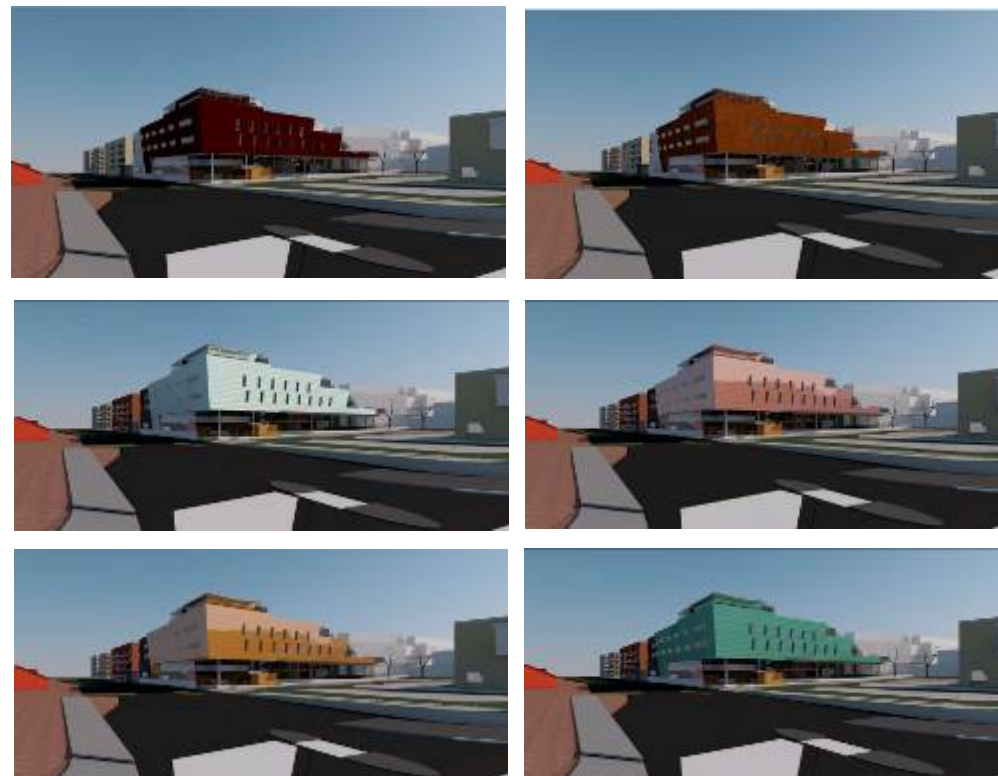
Byggbarhet och beredskap för översvämningar

Området är krävande med tanke på byggbarheten. Byggnaderna ska grundläggas på stödpålar, grundvattennivån är hög och området är utsatt för översvämningar från ån. I detaljplanen utfärdas en bestämmelse enligt vilken golvnivån i bostäder ska vara minst N2000 +3,80 meter. Lägsta byggnadshöjd som rekommenderas, under vilken man inte ska placera konstruktioner eller funktioner som orsakar skador om de blir våta är N2000 +3,20 meter i området. Konstruktioner som placeras på en nivå som är under N2000 +3,20 meter bör byggas vattentäta och förses med dräneringssystem.

Ingången till den underjordiska parkeringsanläggningen ska vara minst på nivån +2,000 N2000, och den ska skyddas mot översvämningar.



Utsikt från korsningen av Västra Alexandersgatan och Kokonvägen. Illustrationen visar hur byggnadens nordöstra fasad och helheten ser ut. Denna byggnadsdel är mycket viktig med tanke på stadsbilden. Färgerna preciseras i samband med byggandet och de kan också skifta mer mot vitt.
ARRAK Arkkitehdit Oy, 22.11.2016.



Utsikt från korsningen av Västra Alexandersgatan och Kokonvägen. Alternativ för färger. Om man använder ett mörkt material på den s.k. hotellfasaden i förgrunden, anpassas den södra delen av fasaden vid Kokonvägen till helheten som en högklassig del genom att variera mörka och ljusa färger på det sätt som framgår av illustrationerna. Färgalternativ för hotelldelen från den översta bilden till vänster:

- mycket mörkt rödtegel - halvreflekterande
- cortenstål - matt
- grönaktigt vitt – lite reflekterande
- koppar – reflekterande – strukturerad yta och perforering kan användas
- mässing – reflekterande – strukturerad yta och perforering kan användas
- gammal koppar – matt – strukturerad yta kan användas

Färg- och glanseffekter kan uppnås med olika material.
ARRAK Arkkitehdit Oy, 16.1.2017.

KVARTER 449, KMA-kvartersområde

Allmänt om utformning av byggnadsmassan och öppningar

På byggnadsyntans gränser mot gatan ska byggnaden byggas fast i tomtens gränser mot gatan. I nordöstra delen av kvartersområdet kan fasadens övre del skjuta ut som ett litet utsprång. Om tillämpningen i praktiken förhandlas i samband med ansökan om bygglov. I detaljplanen anges för byggnadsyntans delar mot stranden det högsta tillåtna höjdläget för byggnader, konstruktioner och anordningar. Med detta styrs våningstalet och byggnadsmassans totalhöjd.

Ingångarna ska anpassas till terrängen så att man inte placerar trappor eller ramper på gatuområdet. Höjdskillnaderna åtgärdas då inne i byggnaden.

Fasadernas öppningar och utformning följer de principer som framgår av illustrationerna. I utformningen strävar man efter tydliga och lugna öppningar där bostadsdelen balkonger mot gatan och Borgå å anpassas till fasaden med hjälp av material- och öppningslösningar. För fasader som bildar kvarterets yttre kanter är huvudprincipen en högklassig utformning, där enhetliga ytor, balkonger och sockel bildar en enhetlig helhet.

Byggnadens norra och östra fasader är mycket viktiga med tanke på landskaps- och stadsbilden. De ska byggas samtidigt upp till fjärde våningens taklathöjd.

Fasader

Materialen ska vara av hög kvalitet och sådana som åldras vackert och är lätta att sköta. Material- och färgvalet ska skapa det intryck som framgår av illustrationerna i dessa bygganvisningar. Det viktigaste är att i synnerhet kvarterets östra fasad varierar med tanke på karaktären och färgsättningen. Eventuella öppna elementfogar godkänns inte.

I de nedre våningarna är materialet på de norra och östra fasaderna i huvudsak glas. Ingångarna till affärslokalerna förses med skyddande glastak och/eller markiser. Markisernas färg ska vara grå eller svart och det är inte tillåtet att ha reklamtexter på dem. Materialet på de övre våningarnas utåtlutande delar ska vara högklassigt och sådant som åldras vackert, t.ex. sandblästrat vitt glas eller jämnt genomfärgat kompositmaterial. Det är också önskvärt att utreda om det är möjligt att använda trä. Senare i punkten Konst i byggprojektet beskrivs även för denna byggnads del hur konstpengar används för fasaden.

På hotellens fasader mot väster används till exempel genomfärgade fasadskivor eller keramiska fasadplattor. De terrasserade tredje och fjärde våningarna förses med gårdar med planteringar och pergolaliknande konstruktioner.

På bostadsdelen fasad mot Kokonvägen används i huvudsak högklassiga keramiska fasadplattor som håller sin form eller träpanel, och färgen kan vara till exempel brun. Bostadsdelen ska till utseendet anpassas till fasaderna på

bostadshusen i det södra kvartersområdet. Plattorna ska vara avlånga och de ska läggas i förband.

På kvartersområdets södra och västra fasader mot Konstfabriksstigen används puts- eller fasadskivor. Färgerna fastställs i samband med bygglovet. Enformiga enhetliga fasader godkänns inte, utan fasaden ska livas upp med till exempel klätterväxter.

Fasaderna på det tekniska utrymmet i tredje och fjärde våningen i kvartersområdets sydvästra del ska vara av genomfärgade fasadskivor, och färgnyansen ska vara mörk brun.

Reklamanordningar

I kvartersområdet placeras flera affärslokaler. Byggnadens östra fasad mot Borgå å samt den norra fasaden mot Alexanderskvären placeras i en ytterst känslig miljö med tanke på stadsbilden. Därför får man placera få reklamanordningar på dessa fasader. Det är möjligt att ansöka om tillstånd för att placera en reklamanordning vid affärslokalernas ingångar i samband med bygglovet eller genom att ansöka om ett separat åtgärdstillstånd. Hotellskyltar är tillåtna på byggnadens norra och östra fasad. Inga andra skyltar, reklamtavlor eller fönstertejpningar på byggnadens fasader tillåts inte. Den myndighet som ansvarar för stadsbilden kan efter eget övervägande behandla ansökningar som gäller reklamanordningar och på goda grunder avvika från denna punkt i bygganvisningarna. Man ska begära ett utlåtande om alla åtgärder som gäller ändringar i byggnadens fasader av den myndighet som ansvarar för stadsbilden och som enligt den gällande förvaltnings- och verksamhetsstadgan är stadsplaneringschef då detta skrivs.

Behandling av fasader i gatuplan

Socklar som är högre än 50 cm ska till material och färg stämma överens med byggnadens fasad. Med stöd av beslutet om den totala byggnadsmassan kan man på goda grunder avvika från detta krav för en del av fasaden.

För parkeringshallens ingång gäller samma kvalitetskrav som för fasaderna. Enformiga enhetliga ytor i gatuplan godkänns inte. Även om gatuplanet vid Kokonvägen är enhetligt, ska behandlingen av gatuplanet vara mångsidig och varierande med tanke på färg och material. Även om man i behandlingen av fasader betonar lugn och små variationer i djupled, rekommenderas det i stor grad med tanke på ett mer levande gatuplan att utreda om bänkar och spaljéer för plantering kan placeras i en del av fasaden.

Takform

Takformen eller takmaterialet har inte fastställts. Taket ska vara så svagt sluttande att det inte bildar en dominerande del av fasaden i gatubilden eller fasaderna mot ån. För byggnadsytorna mot Borgå å anvisas det högsta tillåtna höjdläget för taket i detaljplanen. Det är också möjligt att på taket placera små tekniska anordningar, såsom fläktar och gångbroar.



Utsikt från nordnordväst från Konstfabrikens huvuddörr över Alexanderskvären. Illustrationen visar antalet tillåtna reklamanordningar samt deras placering. ARRAK Arkkitechdit Oy, 22.11.2016.

Belysning

Gånggrutorna och ingångarna ska förses med ändamålsenlig belysning. Byggnaden ska också förses med en diskret belysning så att den blir en del av ålandskapet. Belysta reklamanordningar godkänns i regel inte. De tillåtna reklamanordningarnas ljusstyrka ska vara måttlig.

Byggnaden ska förses med husnummerarmatur. Armaturen ska placeras och fungera så att man tydligt kan se den även om vädret är dåligt. Armaturen får inte blända och på det sättet hindra att man ser numret när det är mörkt.

Bostädernas gård

Bostädernas gårdsområde placeras på taket. Det har inte ansetts vara nödvändigt att ge detaljerade bestämmelser om planeringen av gårdsområdet. Till ansökan om bygglov ska bifogas en plan för gården. Gränsen mellan tomtarna får inte förses med staket innanför kvartersområdet.

KVARTER 449, AKY-2-kvartersområde

Allmänt om utformning av byggnadsmassan och öppningar

På byggnadsytans gränser mot gatan ska byggnaden byggas fast i tomtens gräns mot gatan. Om tillämpningen i praktiken förhandlas i samband med ansökan om bygglov.

Ingångarna ska anpassas till terrängen så att man inte placerar trappor eller ramper på gatuområdet. Höjdskillnaderna åtgärdas då inne i byggnaden.

Fasadernas öppningar och utformning följer de principer som framgår av illustrationerna. Byggnadernas ytterhörn mot gatan ska vara slutna och enhetliga med tanke på utformningen av byggnadsmassan. I utformningen strävar man efter tydliga och lugna öppningar där bostadsdelens balkonger mot gatan och Borgå å anpassas till fasaderna med hjälp av material- och öppningslösningar. För fasader som bildar kvarterets yttre kanter är huvudprincipen en högklassig utformning, där enhetliga ytor, balkonger och sockel bildar en enhetlig helhet.

Fasader

Materialen ska vara av hög kvalitet och sådana som åldras vackert och är lätta att sköta. Material- och färgvalen ska skapa det intryck som framgår av illustrationerna i dessa bygganvisningar. Eventuella öppna elementfogar godkänns inte.

Fasadmaterialet är trä eller alternativt ett material som påminner om träpanel, till exempel långa keramiska fasadplattor. Färgerna kan fastställas senare, men färgnyansen ska vara varm. Detta material används på 50 % av fasaderna, i första hand på fasaderna mot gatan. Materialet på fasaderna mot gården kan också vara i huvudsak ljus puts.

Behandling av fasader i gatuplan

Socklar som är högre än 50 cm ska till material och färg stämma överens med byggnadens fasad. Med stöd av beslutet om den totala byggnadsmassan kan man på goda grunder avvika från detta krav för en del av fasaden.

Även om man i behandlingen av fasader betonar lugn och små variationer i djupled, rekommenderas det i stor grad med tanke på ett mer levande gatuplan att utreda om bänkar och spaljéer för plantering kan placeras i en del av fasaden.

Takform

Takformen eller takmaterialet har inte fastställts. Taket ska vara så svagt sluttande att det inte bildar en dominerande del av fasaden i gatubilden eller fasaderna mot ån. För byggnadsytorna mot Borgå å anvisas det högsta tillåtna höjdläget för taket i detaljplanen. Det är också möjligt att på taket placera små tekniska anordningar, såsom fläktar och gångbroar.

Staket och socklar som avgränsar kvarteret

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



Bostadshusen i förgrunden på bilden. Principen för utformningen av fasaderna framgår av bilden, men materialen och färgerna kan avvika från de som syns i illustrationen för att ett högklassigt slutresultat uppnås. ARRAK Arkkitechdit Oy, 22.11.2016.

Belysning

Gångrutterna och ingångarna ska förses med ändamålsenlig belysning.

Byggnaden ska förses med husnummerarmatur. Armatyren ska placeras och fungera så att man tydligt kan se den även om vädret är dåligt. Armatyren får inte bländas och på det sättet hindra att man ser numret när det är mörkt.

Gårdsområde, ekonomibyggnader och täckta bilparkeringar

Det har inte ansetts vara nödvändigt att ge detaljerade bestämmelser om planeringen av gårdsområdet. Till ansökan om bygglov ska bifogas en plan för gården. På grund av områdets karaktär är det skäl att utarbeta en helhetsplan. Om

kvartersområdet senare indelas i tomter, får gränserna mellan tomterna inte förses med staket innanför kvartersområdet. Tomterna i hela kvartersområdet ska gemensamt kunna använda områdena för lek och utevistelse.

Gårdsbyggnaderna och de täckta bilparkeringarna ska i huvudsak ha träpanel och svagt sluttande sadel- eller pulpettak. Som takmaterial rekommenderas grönt tak.

KONST I BYGGPROJEKTET

Allmänt

I området följs i tillämpliga delar konstprogrammet för västra åstranden som utarbetats år 2014 eller den senare uppdaterade versionen av programmet. Enligt konstprogrammet tas s.k. konstpengar i samband med tomtöverlåtelsen, vars användningsändamål fastslagits i konstprogrammet och dessa bygganvisningar. Konstplikten gäller inte de privatägda tomterna i området, men det rekommenderas stort att konst beaktas som en del av byggprojekten även på dessa tomter.

Konst i planeringsområdet

Med undantag av hotellet, anvisas 50 % av de konstpengar som man får i samband med tomtöverlåtelsen för verk som placeras i det allmänna området vid åstranden och 50 % för konstanskaffningar i kvartersområdet enligt konstprogrammet 2014. I fråga om hotellet används 50 % av konstpengarna för hotellets fasad mot Borgå å och 50 % för hotellinteriören. Utgående från koordinering av konstanskaffning kan konstpengarna också riktas på ett annat sätt.

Konst vid åstranden

Strandparkområdet öster om området bildar en viktig del av rekreationsområdet på båda sidorna av ån som stegvis byggs till en helhet. Rekreationsområdet ingår också som en del i nationalstadsparken i Borgå. Ett stort område vid åstranden anvisas till ett av konstens spetsprojekt. För åstranden öster om planeringsområdet försöker man bl.a. att få en lekpark, där konstverket samtidigt kan fungera som ett lekredskap.

DAGVATTEN

Dagvattnet från tomterna leds till Borgå vattens dagvattenavlopp. På grund av områdets läge och jordmånens struktur har man inte gett anvisningar för fördröjning av dagvatten i detaljplanen. Det rekommenderas att grönt tak används som ekonomibyggnadernas takmaterial. Också på KMA-kvartersområdets tak, som fungerar som gårdsområde för bostäder och hotellrum, är det nödvändigt att utreda planteringslösningar som naturligt fördröjer dagvatten.

Till ansökan om bygglov ska man bifoga en dagvattenplan med förslag till eventuell fördröjning och avledning av dagvatten samt översvåmningsvägar genom strandparken till Borgå å.

RÄDDNINGSVÄGAR

Räddningsvägar och -platser planeras detaljerat i samband med planeringen av genomförandet. På grund av KMA-kvartersområdets utmanande genomförande planeras områdets räddningsvägar separat i bygglovsskedet. Räddningsvägarna i det södra AKY-2-kvartersområdet placeras i huvudsak på gatuområdena kring området samt på kvartersgården. Placeringen av räddningsvägarna på kvartersgården avgörs i samband med planeringen av genomförandet. I området följs de anvisningar om planering av räddningsvägar som Räddningsverket i Östra Nyland gett.

