



DP 549

Program för deltagande och bedömning

Fabriksparkens trähus, detaljplaneändring

Omslagsbild: sammanställning av stomkartan och flygbilden från år 2020 samt gränsning av detaljplaneområdet

1. PLANERINGSOMRÅDE

Planeringsområdet ligger i södra delen av västra åstranden, nordväst om korsningen av Konstfabriksgratan och Guldlistgatan. I norr omfattar området också Borgå Campus-yrkeshögskolans fastighet. I väst gränsar området i rekreationsområdet Fabriksparken som inte ännu är färdigt. Området är ett obebyggt gammalt odlingsområde, som vid byggandet av de omgivande gatorna blev lägre än gatorna, och på vilket det har börjat växa träd.

2. MÅLET FÖR PLANERINGEN

I området undersöks möjligheten att bygga ett tätt stadsliknande höghuskvarter i mitten av befintlig stadsstruktur för att komplettera den. Det strävas efter att trä används så mycket som möjligt i fasaderna och stomkonstruktionerna. Avsikten är att lösa parkeringen med en parkeringsanläggning. I samband med planarbetet undersöks en ombyggnad av södra delen av gården på Borgå Campus, den norra grannen, för att skapa en smidig tvärgående gång- och cykelförbindelse. På grund av dessa tekniska grunder som ansluter sig till fastighetsbildning har det varit nödvändigt att detaljplaneområdet omfattar också Borgå Campus fastighet.

3. BAKGRUNDEN TILL PROJEKTET

3.1 Bakgrunden till planeringsstarten

Byggandet på västra åstranden påbörjades i början av millenniet med projektet Modern trästad och har framskridit snabbt mot söder. På grund av förslaget som vann idétävlingen för hela västra åstranden 1988 utarbetades år 1996 en serie av detaljplaner som godkändes i etapper. I ljuset av de nya målen som ställdes vid projektet Modern trästad bestämdes dock att detaljplanerna från år 1996 ändras för varje delområde. Arbetet har nu framskridit till södra delen av västra åstranden som är planeringsområdet, och som med undantag av ett litet område söderut har nya detaljplaner.

Avain Yhtiöt Oy är en koncern som har specialiserat sig på producering av bostäder och boendetjänster och som i slutet av år 2020 ägde nästan 10 000 bostadsrätt-, hyres- och servicehusbostäder. I slutet av år 2021 har bolaget cirka 300 bostäder i Borgå. Stadsutvecklingsnämnden beviljade planeringsreservering för området 3.11.2020 (148 §) och förlängde reserveringen 21.9.2021 (142 §) till oktober 2022. Planeringen inleddes i slutet av år 2021 med Avain Yhtiöt Oy och planeraren som bolaget valt, Arkkitehtitoimisto MUUAN Oy. Målet är att bygga ett urbant och trivsamt höghuskvarter, där det används så mycket trä som möjligt på fasaderna och stomkonstruktionerna.

3.2 Beslut om att inleda planläggningen

Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringens verksamhetsplan som ett separat detaljplaneobjekt med namnet Konstfabriksgratan, träkvarter 459. Därför behöver man inte fatta ett separat beslut om att inleda planläggningen.

3.3 Meddelande om att planen tagits upp till behandling

Staden har senast meddelat om att planen tagits upp till behandling i planläggningsöversikten för år 2021, som publicerades 2.12.2020.

3.4 Definition av planområdet

Vid beredningen undersöktes ombyggnad av södra delen av arrendeområdet som Borgå stad äger och yrkeshögskolan Borgå Campus (Kiinteistö Oy Porvoon Campus) arrenderar, och det bestämdes att också Campus fastighet ingår i planområdet. Annars gränsar planområdet till Konstfabriksgatan och Guldlågatan och omfattar den behövliga delen av rekreationsområdet västerut.

4. UTGÅNGSUPPGIFTER

4.1 Områdets läge och areal

Planeringsområdet ligger i södra delen av västra åstranden sydöst om yrkeshögskolan Borgå Campus och omfattar också Borgå Campus nuvarande fastighet. Planeringsområdet är cirka 2,03 ha stort.

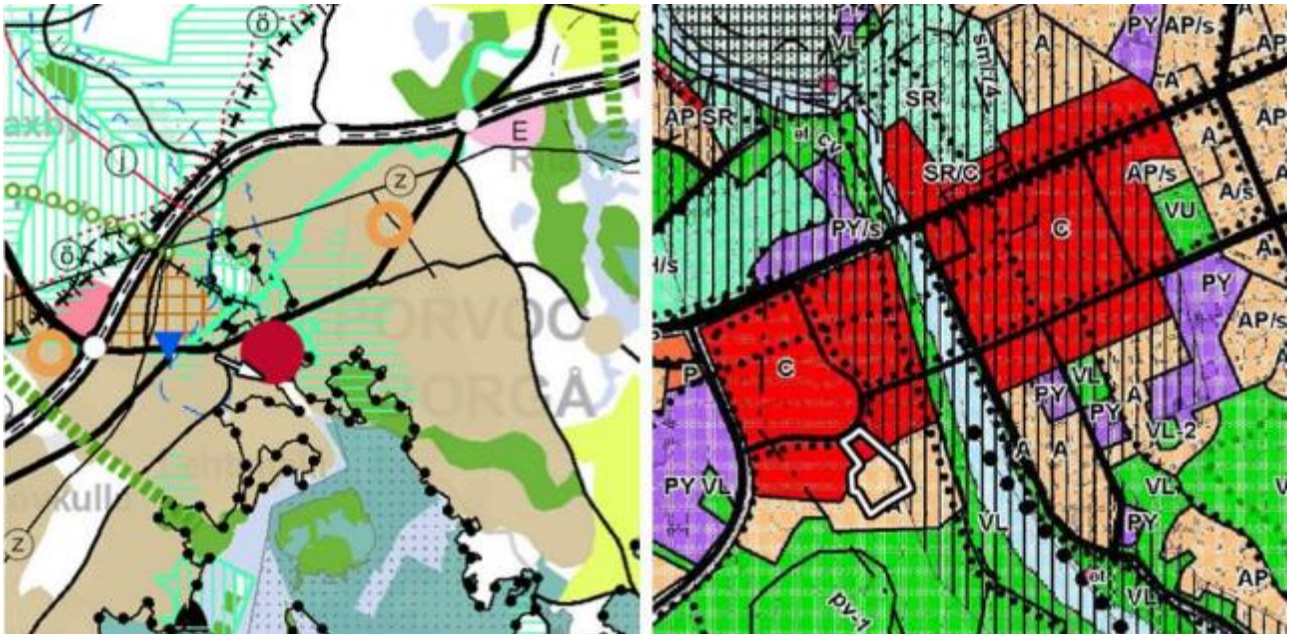
Ändringen av detaljplanen gäller en del av kvarteren 451 och 459 och rekreationsområdet i stadsdelen 22.

4.2 Landskapsplan

Sammanställning av gällande landskapsplaner: utvecklingszon för tätortsfunktioner. Området ingår inte i kulturmiljö som är betydande på landskapsnivå men gränsar i den.

4.3 Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) är planeringsområdet anvisat som bostadsområde (A). En del av områdets nordvästra del anvisas i generalplanen som område för centrumfunktioner (C). En liten del i öst ingår i området som har miljövärden som ska bevaras.



Områdets läge i sammanställningen av landskapsplaner och i generalplanen. Inte skalenlig.

4.4 Detaljplan

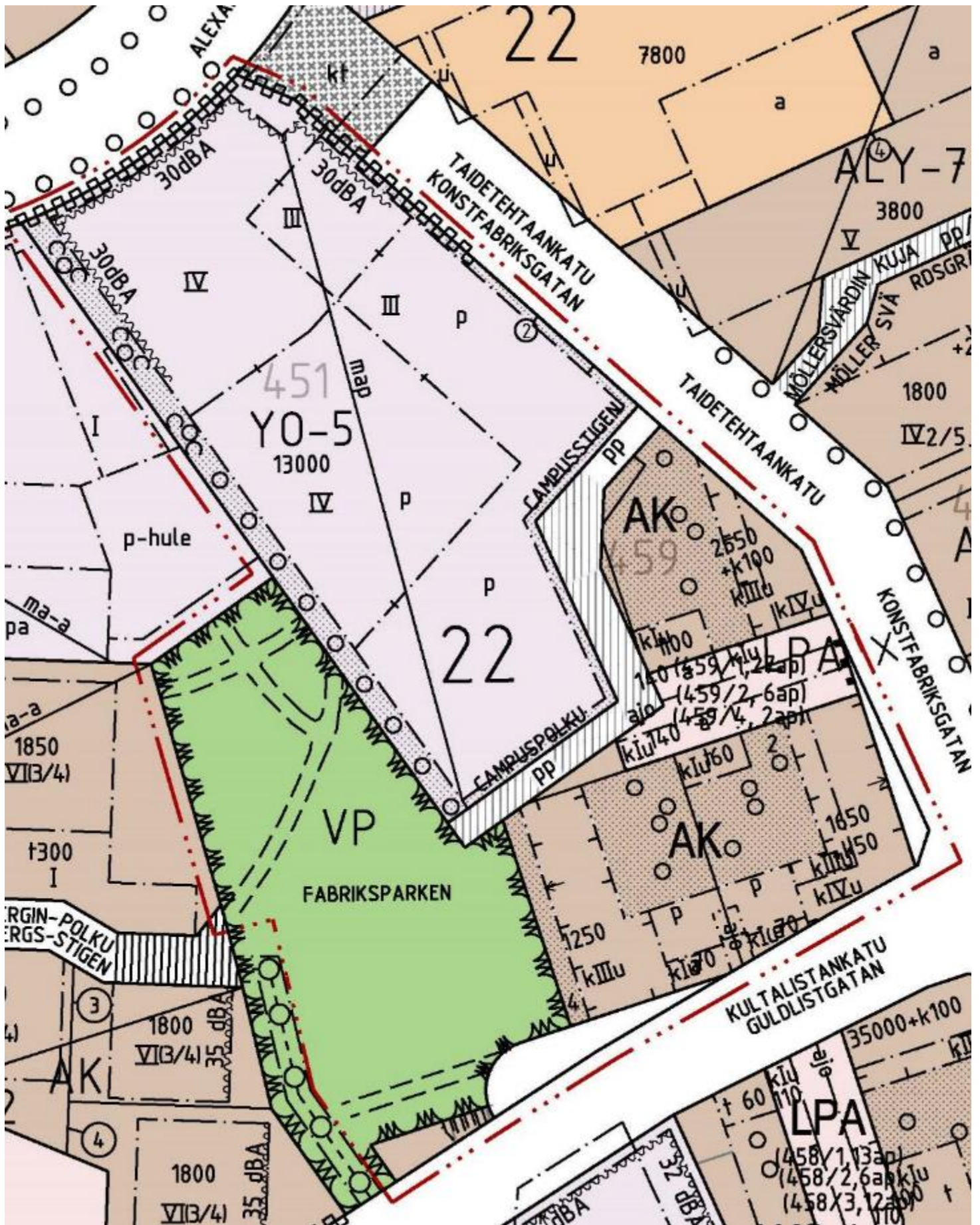
För planeringsområdet gäller tre detaljplaner.

Detaljplanen 437 godkändes 25.2.2009 och omfattar fastigheten för yrkeshögskolan Borgå Campus och gatan för gång- och cykeltrafik, som inte byggts, längs fastighetens sydöstra kant. Campus fastighet är kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO-5), i vilket får placeras högst 1 000 m²-vy kontorslokaler. Kravet på bilplatser är 1 bilplats/75 m²-vy. Byggrätten anvisas med en fast siffra och är 13 000 m²-vy. Av byggrätten har utnyttjats 7 756 + 71, totalt 7 827 m²-vy för undervisnings- och ekonomibygnaden. Ännu drygt 5 100 m²-vy kan alltså användas för utbyggnad. Våningstalet är i huvudsak fyra (IV) men vid Konstfabriksgratan finns en del med tre våningar (III). Sydöst om Campus tomt anvisas en gata för gång- och cykeltrafiken. Den heter Campuspolku – Campusstigen men är inte byggd.

Detaljplanen 215 fastställdes 14.3.1996. I detaljplan är ett parkområde (VP) som heter Tehtaanpuisto- Fabriksparken.

Detaljplanen 215 fastställdes 14.3.1996 och omfattar största delen av området för det nya kvarteret. Detaljplanen bygger på flera detaljplaner som utarbetats för hela västra åstranden på grund av den allmänna idéävlingen år 1989. Efter kommunsammanslagningen av Borgå stad och Borgå landskommun år 1997 fattade stadsstyrelsen ett beslut om att utveckla den s.k. västaxeln. Enligt beslutet genomförs dessa detaljplaner inte, utan delområdena på västra åstranden undersöks på nytt. I enlighet med denna princip har detaljplanen för västra åstranden ändrats ett område i sänder. Detaljplanearbetet som framskrider ett delområde i sänder styrs av målen för utveckling av västra åstranden som uppdateras. I målen fastställs huvudprinciperna för gatunätet och kvartersområdenas förhållande till det fria utrymmet.

Enligt principerna för utveckling av västra åstranden har de detaljplaner som utarbetades på grund av idéävlingen år 1989 inte upphävts utan de blir upphävda när ändringar görs i detaljplanerna för västra åstranden. Därför består detaljplanesammanställningen av delar av kvarter som delvis ändrats och som inte går att genomföra. Delar av dessa kvartersområden och de för dem anvisade byggnadsytorna finns i detta detaljplaneområde.



Detaljplanesammanställning och gränsning av området. Skalan är cirka 1:1000 på en A4-utskrift.

I detaljplanen anvisas delar av kvartersområden för flervåningshus (AK) och gatuområden i området. Av våningsytan som anvisats i kvartersområdet anvisas cirka 3 375 m²-vy kalkylmässigt i planeringsområdet, varav cirka 266 m²-vy anvisas för ekonomibyggnader. I detaljplanen anvisas också lite våningsyta för affärslokaler i flervåningshusens gatuplan. Våningstalet varierar från ett till fyra (I->IV). En del av kvartersområdet anvisas som parkeringsplats för bil (p) och en del som del av område som ska planteras med träd och buskar. Kravet på bilplatser är 1 bilplats/95 m²-vy, för internatbyggnader 1 bilplats/150 m²-vy samt för affärs- och kontorsbyggnader 1 bilplats/50 m²-vy. Då kan också principen om turvis parkering godkännas. I området finns också kvartersområde för bilplatser (LPA), i vilka anvisas möjlighet att bygga byggnader i en våning på separata byggnadsytor. I LPA-kvartersområdet anvisas kalkylmässigt cirka 224 m²-vy bygggrätt. Kvartersexploateringen berättar bättre än våningstalen om bygggrätten, och enligt den gällande detaljplanen är exploateringen i detta kvarter cirka $e_k \sim 0,86$. Området längst till väst är ett parkområde (VP) som heter Tehtaanpuisto- Fabriksparken. I detaljplanen ges också flera särskilda bestämmelser om byggande.

4.5 Ägarförhållanden

Borgå stad äger hela området. Kiinteistö Oy Porvoon Campus har arrenderat fastigheten för yrkeshögskolan Borgå Campus med ett lång arrendeavtal som går ut 2039.

4.6 Invånare och arbetsplatser

Södra delen av området är obebyggt och där finns inga invånare eller arbetsplatser. Yrkeshögskolan Borgå Campus omfattar yrkeshögskolorna Haaga-Helias och Laureas verksamheter. Antalet studerande varierar också på grund av flerformsstudier. År 2020 var antalet anställda cirka 70-120 och antalet studerande cirka 1 100 från 50 olika länder.

4.7 Byggnadsbestånd

Områdets sydöstra del är obebyggd. Det har egentligen inte någonsin funnits byggnader i området, utan området har funnits på tre olika jordbruksskiften. Därför kan man fortfarande se spår av gamla diken och gångvägar mellan åkerområdena i områdets sydöstra del.

I områdets nordvästra del finns byggnaden för yrkeshögskolan Borgå Campus från år 2010. Byggnaden är en offentlig undervisningsbyggnad som planerats av Siren Arkkitechdit Oy/arkitekt Jukka Sirén, och byggnaden har tre-fyra våningar och är U-formad. Fasaderna har ljus putsyta, rödbrun liggande panel och glas.

Öster om området finns Konstfabrikens område som omfattar den historiska byggnaden som tidigare inrymde trävaru- och senare maskinverkstadsindustri och som nu inrymmer kulturcentrum Konstfabriken med utbyggnaden från år 2012. I Konstfabrikens område finns också en stor affärs- och kontorsbyggnad och underjordisk parkering från samma tid. På den södra delen av Konstfabriksgatan finns en rad av tre liknande punkthus. Husen inrymmer över 70 bostäder och de blev färdiga åren 2012 - 2015. ARRAK Arkkitechdit Kiiskilä-Rautiola-Rautiola Oy (huvudplanerare arkitekt Hannu Kiiskilä) har svarat för byggplaneringen i hela Konstfabrikens område. Väster om området finns yrkeshögskola Careerias undervisningsbyggnad från år 2018 (Arkkitechdit Siltanen ja Laakso Oy/arkitekt Mikko Siltanen). Där byggs som bäst också ett våningshusområde (YIT Suomi Oy) med sex punkthus i sex våningar, som kallas Hellbergsbacken. I planeringsarbetet deltog vid detaljplaneskedet för

Hellbergsbacken också Arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy, RA Timo Kareinen, som har planerat de två husen längst norrut. Kvarteret mera söderut planerades av Arkkitehdit Ingervo Consulting Oy.

Söder om området finns ännu ett oplanerat kvarter, där en mera effektiv markanvändning planeras. Sydöst om området finns ett område för ett samarbetsprojekt för planläggning (Träkvarteret på västra åstranden) som planerades av OOPEAA Office for Peripheral Architecture/arkitekt Anssi Lassila. Avsikten är att byggandet av massivträkvarteret påbörjas år 2022. Sydväst om området finns daghemmet Skogsstjärnan med tio grupper som staden byggde som eget arbete och som blir färdigt i slutet av år 2021. Daghemmet byggdes av massivträ och planerades av Arkkitehtitoimisto Perko Oy/arkitekt Tomi Perko.



Ortoflygfoto från åren 1950 och 1970 samt gränsning av området. Bilderna är inte skalenliga. På bilden från år 1970 syns den s.k. cylinderhallen som fanns på det ställe som yrkeshögskolan Borgå Campus norra del finns nu. Hallen tillhörde den mekaniska verkstaden som nu är Konstfabriken. På bilden från 1950-talet syns lagring av trävaror på Konstfabrikens gårdsområde.

4.8 Naturmiljö och landskap

Södra delen av planeringsområdet är helt obebyggd, medan norra delen är helt bebyggd på yrkes-högskola Borgå Campus fastighet. Det finns ingen information om att området skulle ha använts på ett sätt som kunde ha påverkat jordmånen. Området är gammal åker och äng som senare har börjat växa gräs, buskar och träd.

Området har inga naturvärden. Området är inte ett område där grundvatten bildas och som är viktigt för samhällets vattenförsörjning (s.k. grundvattenområde). Grundvattnet finns nära nuvarande markyta på under en meters djup. Jordmånen kan innehålla sur sulfidlera som orsakar korrosion på grundpålarna. Jordmånen har dålig bärighet. Enligt utlåtandet om grundläggningssättet är jordmånens jordarter fet lera och gyttja. Den bärande jordmånen i området finns på 6,5 - 16,5 meters djup.

4.9 Kommunalteknik

Det finns kommunalteknik i området.

4.10 Tomtindelning och register

Planeringsområdet ingår i Borgå stads och Lantmäteriverkets fastighetsregister.

5. GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

Referensplaner och planeringshistoria

- Framskridande av detaljplanläggningen av västra åstranden i början av 2000-talet. Historia, landskapsstruktur, byggnadsbestånd. Utredning som grund för detaljplanearbetet. Stadsplaneringsavdelningen, februari 2006, uppdaterad 2015.
- Trähusen i Fabriksparken (Tehtaanpuiston puutalot). Referensplanering 2021, flera undersökningar och granskningar, MUUAN Oy/arkitekt Olli Metso, 2021.

Trafik, buller

- Porvoon meluselvitys (bullerutredning för Borgå) 2013, Ramboll.
- Länsirannan eteläosan meluselvitys (bullerutredning för södra delen av västra åstranden) 2021, Ramboll Finland Oy.

Natur, landskap och vattenförhållanden

- Porvoonjoki – kaupungin rannat, maisema, arvot, tulevaisuus? (Borgå å – stadens stränder, landskap, värden, framtid?) Landskapsutredning, stadsplanering, 2011.
- Selvitys jokitulva-alueesta ja hulevesistä, asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta, (utredning om området med översvämningar och dagvatten, detaljplan 498, västra åstranden, stranden för kultur och fritid) stadsplaneringen, våren 2015.
- Selvitys Länsirannan mahdollisista muinaisjäännöksistä (utredning om eventuella fornlämningar på västra åstranden), detaljplan 498, Västra åstranden, stranden för kultur och fritid, stadsplanering, våren 2015.

Byggbarhet och föroreningar i marken

- Porvoon Länsiranta, Rakennettavuusselvitys maankäytön suunnittelua varten (utredning om

byggbarheten för planering av markanvändningen på västra åstranden i Borgå) Viatek Oy, 23.11.1987.

- Avain Rakennuttaja Oy, Taidetehtaankadun puutalokortteli, Taidetehtaankatu 3, Perustamistapalausunto (trähuskvarteret vid Konstfabriksgatan, Konstfabriksgatan 3, utlåtande om grundläggningssätt) Geopalvelu Oy 1.6.2021.
- Länsiranta, maankäytön historiakatsaus 28.8.2015: karkea arvio maankäytön vaikutuksista oletettavissa olevaan maaperän pilaantuneisuuteen (västra åstranden, historisk översikt över markanvändningen 28.8.2015: en grov bedömning av de konsekvenser som markanvändningen har för eventuella föroreningar i marken) stadsplaneringen, promemoria.
- Puukortteli, Porvoon Länsiranta, Maaperän pilaantuneisuustutkimus (träkvarteret, västra åstranden i Borgå, utredning om föroreningar i jordmänen), Ramboll Oy, 4.9.2019.

6. DE CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN

De centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget och den gällande detaljplanen. Separata konsekvensutredningar görs vanligen inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planläggningsprocessen i samband med utarbetandet av detaljplanen.

Följande konsekvenser bedöms:

- Konsekvenserna för samhällsstrukturen
- Konsekvenserna för naturmiljön och den byggda miljön
- Konsekvenserna för trafikförhållandena och parkeringen i området

7. INTRESSEENTER

7.1 Markägare och innehavare av arrenderätt

- Borgå stad
- Kiinteistö Oy Porvoon Campus

7.2 Markägande grannar

- Höghusen: Konstfabriksstigen 2, 4, och 6
- Konstfabrikens område: Konstfabriksgatan 4
- Konstfabrikens område: obebyggd fastighet Konstfabriksgatan 2
- Projektgruppen för träkvarteret på västra åstranden
- Yrkehögskolan Careeria
- Våningshusen på Hellbergsbacken: Hellbergsstigen 4 och Hellbergsstigen 5-7 (byggs som bäst)

7.3 Företag

- Borgå Energi Ab, fjärrvärme

- Borgå Elnät Ab
- Telia Sonera Finland Oyj
- Elisa Abp
- LPOnet Oy Ab

7.4 Myndigheter och andra parter

- Närings- trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum, museet med regionalt ansvar i östra Nyland

7.5 Enheter inom Borgå stad

- Koncernledningen
 - o Markpolitiken, anskaffning och överlåtelse av mark
 - o Markpolitiken, stadsmätning
 - o Kommuntekniken, planering av kommunteknik
 - o Tillstånds- och tillsynsärendena, byggnadstillsynen
 - o Tillstånds- och tillsynsärenden, miljövården
- Social- och hälsovårdssektorn
 - o Miljöhälsovården
- Affärsverket Borgå vatten

7.6 Förtroendeorganen

- Stadsutvecklingsnämnden
- Hälsoskyddsektionen

7.7 Alla kommuninvånare

7.8 Alla andra som anser sig vara intressenter

8. ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Myndighetssamråd i inledningsskedet (66 § MarkByggL)

- Detaljplaneprojektet förutsätter inte ett myndighetssamråd.

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

- Då planeringen inleddes ordnades möjlighet till växelverkan som en s.k. planpromenad för invånarna i grannområdena 2.9.2021 kl. 17.00 - 18.45.

- 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 markägarna/-innehavarna på planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen på stadens webbplats.
- 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.

Samråd

- På basis av de kommentarer man får in ordnas vid behov samråd med olika intressenter.

Offentligt hörande (65 § MarkByggL, 27 § MarkByggF)

- Planförslaget och det övriga materialet hålls offentligt framlagda på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan och på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att förslaget till plan är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälä.
- Officiella utlåtanden: (28 § MarkByggF)
 - o Miljöhälsosektionen
 - o Räddningsverket i Östra Nyland
 - o Affärsverket Borgå vatten
 - o Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (vid behov)
 - o Borgå museum (vid behov)

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

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

Meddelande om godkännandet av planen (67 § MarkByggL, 94 § MarkByggF)

- Ett skriftligt meddelande till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det och som meddelat sin adress. Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

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

- Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

9. TIDTABELL FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET

Planläggningsarbetet inleddes våren 2021. Målet är att stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringen under år 2022.

10. FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR

Planläggare
Pekka Mikkola
tfn 040 489 5753
pekka.mikkola (at) borga.fi

Planeringsassistent
Christina Eklund
tfn 040 489 5755
christina.eklund (at) borga.fi

Borgå stad
Stadsplanering
PB 23 (besöksadress: Krämaretorget B, III vån.)
06101 Borgå

Kundservice:
Servicekontoret Kompassen
Krämaretorget B, gatuplan
tfn 020 692 250
kirjaamo@porvoo.fi

DATUM

15.12.2021
stadsplaneringschef
Dan Mollgren