



DP 535

Träkvarteret på Västra Åstranden

Beskrivning av detaljplan

godskännandeskedet 14.12.2021

*Pärbild: Vy från Träkvarterets mellanskede mot Borgå å,
OOPEAA Office for Peripheral Architecture, 2019.*

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ
TRÅKVARTERET PÅ VÄSTRA ÅSTRANDEN
22. STADSDEL, KVARTER 464 SAMT REKREATIONS- OCH GATUOMRÅDEN

Detaljplaneändringen gäller:
 Stadsdel 22, del av kvarteret 456, 457 och 458, samt rekreations- och gatuområden.
 Guldlitgatan, Konstfabrikgatan och Kokonvägen.

Detaljplaneändring

Behandling av detaljplanen

Handläggning: Planläggningsöversikt 11.6.2019

Detaljplaneförslag officiellt till påseende: stadsutvecklingsnämnden 4.5.2021 § 77

Godkännande av detaljplanen: stadsutvecklingsnämnden 14.12.2021 § __, stadsstyrelsen
 __.__.____ § __, stadsfullmäktige __.__.2021 § __

1.2 Planområdets läge

Området är beläget som fortsättning på Konstfabrikens område vid Västra åstranden. Det gränsar i nordväst till Guldlitgatan och i sydväst till den södra förlängningen av Konstfabrikgatan, som ännu inte har byggts. I öster gränsar området till Borgå å genom ett omfattande strandparkområde. Den befintliga grusbelagda Kokonvägen som ligger vid denna plats avlägsnas för fordonstrafiken och ersätts av en ny väg för lätt trafik. I sydost gränsar området till en dagvattenkanal.

1.3 Planens syfte

Detaljplanens syfte är att undersöka placeringen av ett bostadskvarter med flervåningshus i trästomme på en landskapsmässigt betydelsefull plats i södra delen av Västra åstranden. Målet är att öka tillgången på bostäder i centrumområdet och komplettera stadsstrukturen i södra delen av Västra åstranden. I området beaktas i synnerhet dagvattenledning och beredskap för översvämningar. Dessutom undersöks dimensionerings- och anslutningsbehoven för gatuområdena kring planområdet. Planeringsområdet har en areal på cirka 2,0 hektar.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER..... | 1 |
| | 1.1 Identifikationsuppgifter | 1 |
| | 1.2 Planområdets läge | 1 |
| | 1.3 Planens syfte..... | 1 |
| | 1.4 Beskrivningens innehållsförteckning..... | 2 |
| | 1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen | 4 |
| | 1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen..... | 4 |
| 2 | SAMMANFATTNING | 5 |
| | 2.1 Olika skeden i planprocessen..... | 5 |
| | 2.2 Detaljplan..... | 5 |
| | 2.3 Genomförandet av detaljplanen..... | 6 |
| 3 | UTGÅNGSPUNKTER..... | 6 |
| | 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet..... | 6 |
| | 3.1.1 Allmän beskrivning av området..... | 6 |
| | 3.1.2 Naturmiljö | 8 |
| | 3.1.3 Historik över områdesanvändningen..... | 12 |
| | 3.1.4 Byggd miljö..... | 13 |
| | 3.1.5 Verksamhetsmiljö (samhällsstruktur) | 14 |
| | 3.1.6 Markägarförhållanden..... | 16 |
| | 3.2 Planeringssituation..... | 16 |
| | 3.2.1 De landsomfattande målen för områdesanvändningen..... | 17 |
| | 3.2.2 Landskapsplan | 17 |
| | 3.2.3 Generalplan..... | 17 |
| | 3.2.4 Detaljplan | 18 |
| 4 | OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN | 20 |
| | 4.1 Behovet av detaljplanering..... | 20 |
| | 4.2 Inledning av planeringen och beslut om detta..... | 20 |
| | 4.3 Deltagande och samarbete..... | 20 |
| | 4.3.1 Intressenter | 20 |
| | 4.3.2 Anhängiggörande | 20 |
| | 4.3.3 Deltagande och växelverkan..... | 20 |
| | 4.3.4 Myndighetssamarbete | 21 |
| | 4.4 Mål för detaljplanen | 21 |
| | 4.4.1 Mål som kommunen ställer och härrör från planeringssituationen..... | 21 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 4.4.2 | Övriga fastställda mål | 21 |
| 4.5 | Detaljpanelösningens alternativ | 24 |
| 4.6 | Planeringsfasens behandlingar och beslut..... | 24 |
| 4.6.1 | Åsikter i utkastfasen och beaktande av dessa | 24 |
| 4.6.2 | Preliminära utlåtanden och kommentarer i utkastskedet och övervägande av dessa | 25 |
| 4.6.3 | Växelverkan vid förberedandet av ett detaljplaneförslag | 25 |
| 4.6.4 | Påminnelser i förslagsfasen och beaktande av dessa..... | 25 |
| 4.6.5 | Officiella utlåtanden och beaktande av dessa | 25 |
| 5 | REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN..... | 26 |
| 5.1 | Planens struktur..... | 26 |
| 5.1.1 | Dimensionering..... | 26 |
| 5.1.2 | Tjänster | 27 |
| 5.1.3 | Trafiknät | 27 |
| 5.1.4 | Parkering..... | 28 |
| 5.1.5 | Tomtindelning..... | 29 |
| 5.2 | Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet | 29 |
| 5.2.1 | Stadsbild och struktur | 29 |
| 5.2.2 | Energieffektivitet och livscykelpåverkan..... | 29 |
| 5.3 | Områdesreserveringar..... | 30 |
| 5.3.1 | Kvartersområden..... | 30 |
| 5.3.2 | Gatuområden..... | 31 |
| 5.3.3 | Rekreationsområden | 31 |
| 5.4 | Konsekvenser av planen | 31 |
| 5.4.1 | Konsekvenser för utvecklingen av tjänsterna och samhällsstrukturen..... | 31 |
| 5.4.2 | Konsekvenser för den bebyggda miljön och stadsbilden..... | 31 |
| 5.4.3 | Konsekvenser på kulturlandskapet och stadsbilden..... | 31 |
| 5.4.4 | Konsekvenser på Borgå nationalstadspark..... | 34 |
| 5.4.5 | Beredskap för översvämning av ån och dagvatten | 34 |
| 5.4.6 | Konsekvenser för trafikförhållandena och parkeringslösningarna i området | 34 |
| 5.4.7 | Planens förhållande till landsomfattande mål för områdenas markanvändning | 34 |
| 5.5 | Störningsmoment i miljö | 35 |
| 5.6 | Planbeteckningar och -bestämmelser | 35 |
| 5.7 | Benämningar | 35 |
| 6 | GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN..... | 36 |
| 6.1 | Planer som styr och åskådliggör genomförandet | 36 |

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

- Bilaga 1. Utdrag ur detaljplanekartan och -bestämmelserna
- Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 3. Sammanfattning av anordnandet av hörande
- Bilaga 4. Bygganvisningar
- Bilaga 5. Karta över tomtindelningen

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

Stadsstrategin Drömmarnas Borgå 2030

Referensplaner och planeringshistorik:

- Framskridandet av detaljplaneringen av Västra åstranden i början av 2000-talet. Historia, landskapsstruktur, byggnadsbestånd. Utredning till grund för detaljplanearbetet. Stadsplaneringssektionen, februari 2006, uppdatering 2015
- Träkvarteret på Västra åstranden, Samarbetsmodell och förfarande av tomtöverlåtelse och offertbegäran 17.10.2018 – 11.1.2019: offerten märks med namnet "Koota", TILA Group Oy och OOPEAA, Office for Peripheral Architecture.

Trafik, buller

- Bullerutredning i Borgå 2013, Ramboll
- Bullerutredning: Länsirannan eteläosan meluselvitys (bullerutredning för södra delen av västra åstranden), Ramboll Finland Oy 5.11.2021.

Natur, landskap och vattenförhållanden

- Borgå å – stadens stränder, landskap, värden, framtid? Landskapsutredning, stadsplaneringen, 2011
- Naturutredning över Borgås nationalstadspark 2011, Enviro (utdrag angående detaljplanen 498, Västra åstranden, stranden för kultur och fritid)
- Utredning över områden med åöversvämning och dagvatten, detaljplan 498, Västra åstranden, stranden för kultur och fritid, stadsplanering, våren 2015
- Utredning över möjliga fornlämningar på Västra åstranden, detaljplan 498, Västra åstranden, stranden för kultur och fritid, stadsplanering, våren 2015
- Preliminär bedömning av översvämningsrisker, 18. Borgås vattendragsområden. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Helsingfors 2010, s. 5. Bedömningsrapport
- Var är marken bäst, Nylands kulturmiljöer. Nylands förbunds publikationer E 176. Nylands förbund, Helsingfors 2016, s. 124 Utredning
- Åtgärdsprogram för Nylands vattendragsskötsel under åren 2016–2021. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, 2015 Rapport

Byggbarhet och föroreningar i marken

- Västra åstranden i Borgå, byggbarhetsutredning för planering av markanvändningen. Viatek Oy, 23.11.1987.
- Västra åstranden, historisk översikt över markanvändningen 28.8.2015 (grov uppskattning av förväntade föroreningar i marken till följd av markanvändningen), stadsplanering, promemoria.
- Träkvarteret, Västra åstranden i Borgå, Undersökning om föroreningar i marken, Ramboll Ab, 4.9.2019.

2 SAMMANFATTNING

2.1 Olika skeden i planprocessen

Borgå stad bad om anbud för en planläggningssamarbetsmodell av uppgiften att överlåta tomter. Anbudsfrågan lämnades 17.10.2018–11.1.2019. Fyra anbud mottogs och en detaljplanändring började beredas i samarbete med den grupp vars anbud bedömdes vara bäst. Ett avtal har ingåtts med TILA Group Oy om fördelning av detaljplaneringskostnaderna och reservationer av tomter, vilket godkändes av stadsstyrelsen 19.8.2019 § 246.

Detaljplaneprojektet ingår i arbetsprogrammet för stadsplanering som en del av området för planändringsprojektet i södra delen av Västra åstranden. Projektet tillkännagavs först i planläggningsöversikten 11.6.2019. Utkastet till detaljplanen fanns till påseende 12–23.12.2019 och 2–24.1.2020 och förslaget 26.5–28.6.2021.

2.2 Detaljplan

Området har ett kvartersområde med bostadshöghus, gatuområden och rekreationsområde. Träkvarterets struktur stöder sig på tre byggnadstyper: lamellhus, punkthus och litet punkthus, dvs. så kallad stadsvilla. Strukturen ger goda möjligheter för produktion av olika typer och storlekar av bostäder. Det finns servicefaciliteter på bottenvåningarna. På gårdarna finns små byggnader med hjälputrymmen för boendet. Parkeringen har lösts huvudsakligen med en parkeringsanläggning under gårdsdäcket, i praktiken på marknivå.

Kvarterets yta är 13 761 m² och det har beviljats byggrätt för byggande av bostadsvåningshus på 15 090 m² vy. Dessutom har 300 m² vy byggrätt tilldelats kommersiella, kontors- och servicelokaler och totalt 245 m² vy till ekonomibyggnader. I detaljplanen är den totala byggnadsmängden som allokeras till kvarteret 15 635 m² vy. Planlösningen ger möjlighet att bygga cirka 180–220 bostäder. Området har plats för 220–280 invånare. På gatunivå är det möjligt att bygga småskaliga kontors- och butikslokaler som kan erbjuda ett antal arbetsplatser.

Jämförelsen med den nuvarande detaljplanen ligger delvis på en teoretisk nivå, men detta detaljplaneområde ligger under den befintliga detaljplanen som nu upphävs, vilken har delar av ofullständiga kvarter och byggnadsområden på cirka 7 750 m² vy. Trots jämförelsens teoretiska karaktär kan det konstateras att byggnadsvolymen i detaljplaneområdet ökar med 7 885 m² vy jämfört med den nuvarande detaljplanen. Områdets användningssyfte förbli mer eller mindre i enlighet med den nuvarande planen.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Byggandet av området börjar när detaljplanen för den nordöstra delen av kvarteret träder i kraft, och partiell överlåtelse av tomten startar. Innan kvarteret byggs måste en underjordisk lamellvägg som stabiliserar stranden byggas i strandparken öster om kvarteret, till exempel med stabilisering av kalkpelare. Stabiliseringen måste sedan förlängas till södra sidan av kvarteret. Efter dessa åtgärder är det möjligt att utföra det egentliga byggandet av Träkvarteret.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i utvidgningsområdet i centrum av Borgå, på Västra åstranden, i dess södra del. Byggandet av området kompletterar Västra åstrandens kvarterstruktur och bidrar för sin del till att den södra delen av Västra åstranden som kan ingå i effektiv markanvändning färdigställs. Söder om kvarteret börjar det stora rekreationsområdet på Kokonbacken och -udden.

Närmiljön i det planerade området (en radie på 500 m från områdets mittpunkt) kan enligt sina egenskaper delas in i tre distinkta delar, som illustreras i figur 1. Del 1 av det planerade området är en öppen naturlig samt byggd miljö med sina nuvarande egenskaper. Området har ett brett utbud av centrumaktiviteter, bostäder, läroanstalter, kommersiella tjänster och fritidstjänster och också arbetsplatser. Del 2 av planeringsområdet består av landskapet i Borgå ådal och utsikten över stadens centrum på andra sidan stranden. Västra åstranden är för närvarande huvudsakligen en öppen naturlig miljö. Del 3 av planeringsområdet är huvudsakligen en öppen naturlig miljö. I den södra delen av området finns Kokonbacken, som fungerar som en skidbacke på vintrarna och en cykelbacke på somrarna.

Mer detaljerade beskrivningar av egenskaperna i planeringsområdet finns i kapitel 3.1.2–3.1.3.

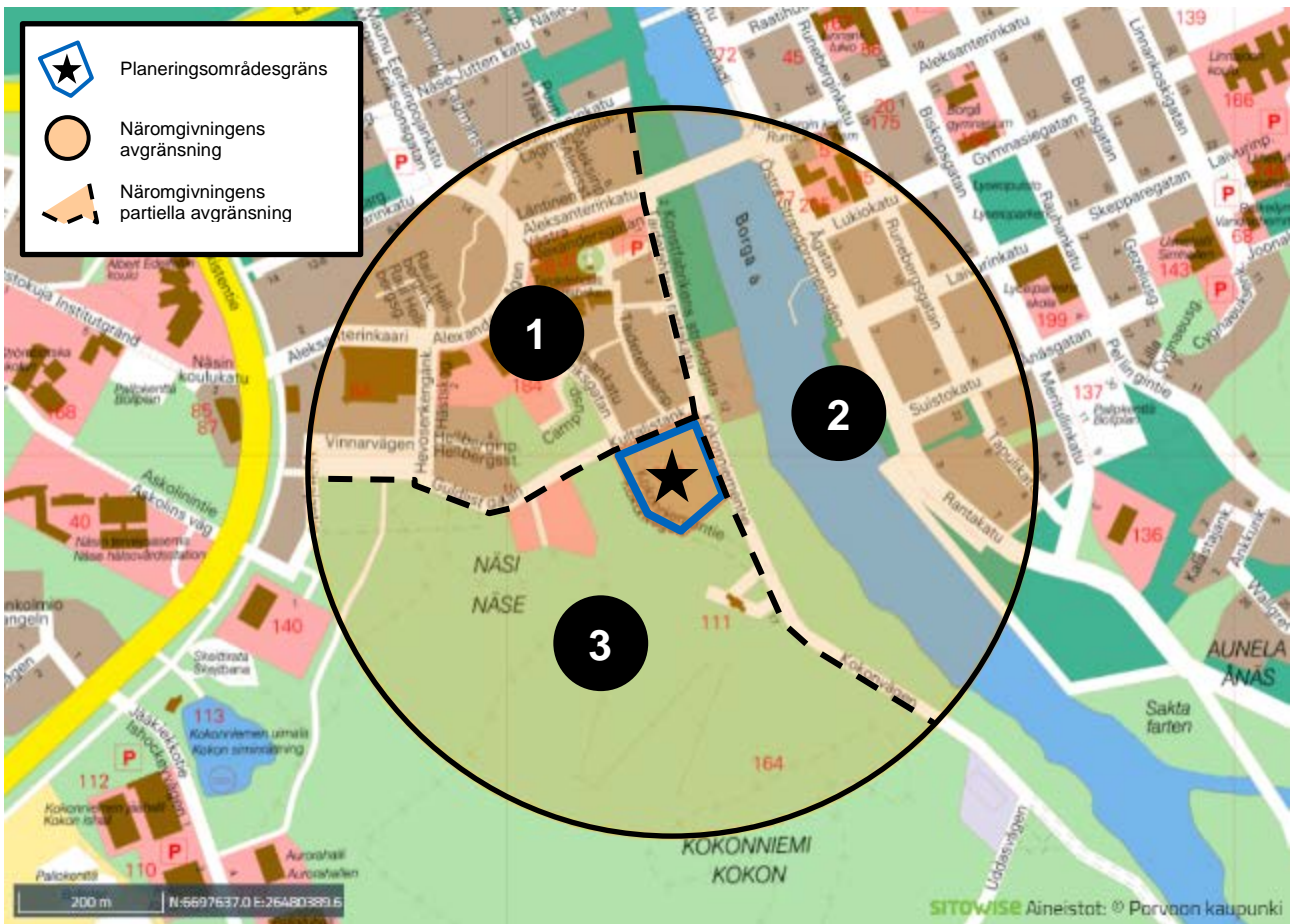


Bild 1 Planeringsområdet och dess omedelbara omgivning uppdelad i sektioner som generellt beskriver områdets egenskaper

3.1.2 Naturmiljö

3.1.2.1 Landskapsstruktur och klimat

När det gäller landskapsstruktur är området en ådal som gränsas av oregelbundna längsgående avsnitt med åsar och tillhörande backar, såsom Kokonbacken. När det gäller klimatet tillhör Borgå södra och sydvästra kustens ek-klimatzon, där närheten till havet garanterar tempererade klimatförhållanden. Mikroklimatet med daltrycket i planeringsområdet är fördelaktigt på grund av det är i lä från vinden. Å andra sidan tenderar kall luft att sjunka ner i ådalen, vilket gör att luftfuktigheten ökar tidvis och blir till dimma. Även om starka havsvindar inte når staden på grund av skärgården, är den dominerande vindriktningen sydväst och ådalen kan intensifiera luftströmmen som går genom passagen.

3.1.2.2 Ytformer, mark och byggbarhet

Den högsta marknivån i planeringsområdet är cirka 4 meter över havet i det sydvästra hörnet, och som lägst är den mindre än en meter över havet. Planeringsområdets ytform är huvudsakligen jämn, även om den sluttar från kullarna mot Borgå å.

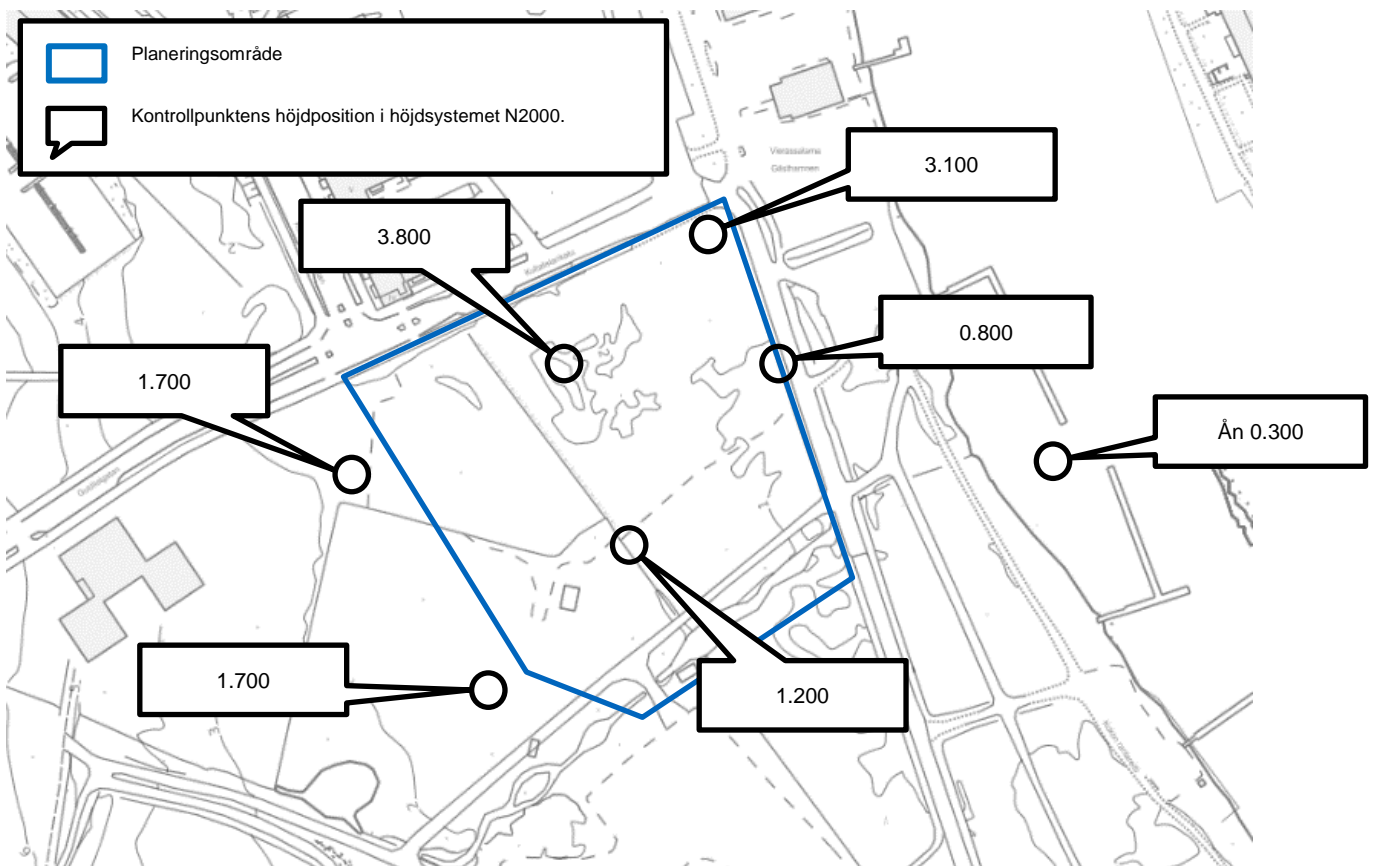


Bild 2, Utdrag från stomkartan, inte i skala.

Markgrunden i området är den svagaste på Västra åstranden gällande byggbarhet. Bärande markgrund påträffas endast från ett djup av 25 meter och eventuellt till och med upp till 40 meter. Dessutom är åstrandens stabilitet bristfällig, vilket innebär att inga betydande markfyllningar kan göras i planområdet utan att först förstärka strandzonen. Utmaningen med byggbarheten har bedömts i förhållande till den ekonomiska lönsamheten för byggbarheten i området. På basis av

bedömningen är områdets läge ändå så exceptionellt fördelaktigt när det gäller servicenät, stadsstruktur och landskap, att ett så effektivt byggande som möjligt i området är väl motiverat.

En sammanfattande beskrivning av områdets byggbarhet har utarbetats som en del av planeringen, Ramboll Finland Ab, diplomingenjör Juha Häkkinen 02/2021:

”Kvarterens markgrund är lera, cirka 10–25 m tjock. Lerskiktet blir tjockare från väst till öst mot Borgå å. Lerskiktet är en aggressiv sulfidlera. Under lerskiktet finns ett lager av sand eller morän av varierande tjocklek, under vilken berggrunden finns.

Byggnaderna bör ha grunder med stödpålar. Nödvändiga grundförstärkningar måste göras i kvartersområdet för att uppnå tillräcklig markstabilitet och för att kontrollera sättningar. Grundförstärkningarna av kvartersområdet ska planeras och konstrueras på ett sådant sätt, att de smidigt ansluter sig till grundförstärkningen av de omgivande gatorna och allmänna områdena.

Planeringen bör ta hänsyn till aggressiv markgrund (sulfidlera) och dess specialkrav på strukturer. För att förverkliga områdets konstruktion är en lamellstabiliseringsenhet som visas i bild 3 i sandfärg nödvändig. Områdets konstruktionsstabilisering kompletteras med pelarstabiliseringar i tomtområdet. Regionala åtgärdsområden för stabilisering och preliminära stabiliseringslösningar visas i bild 3.

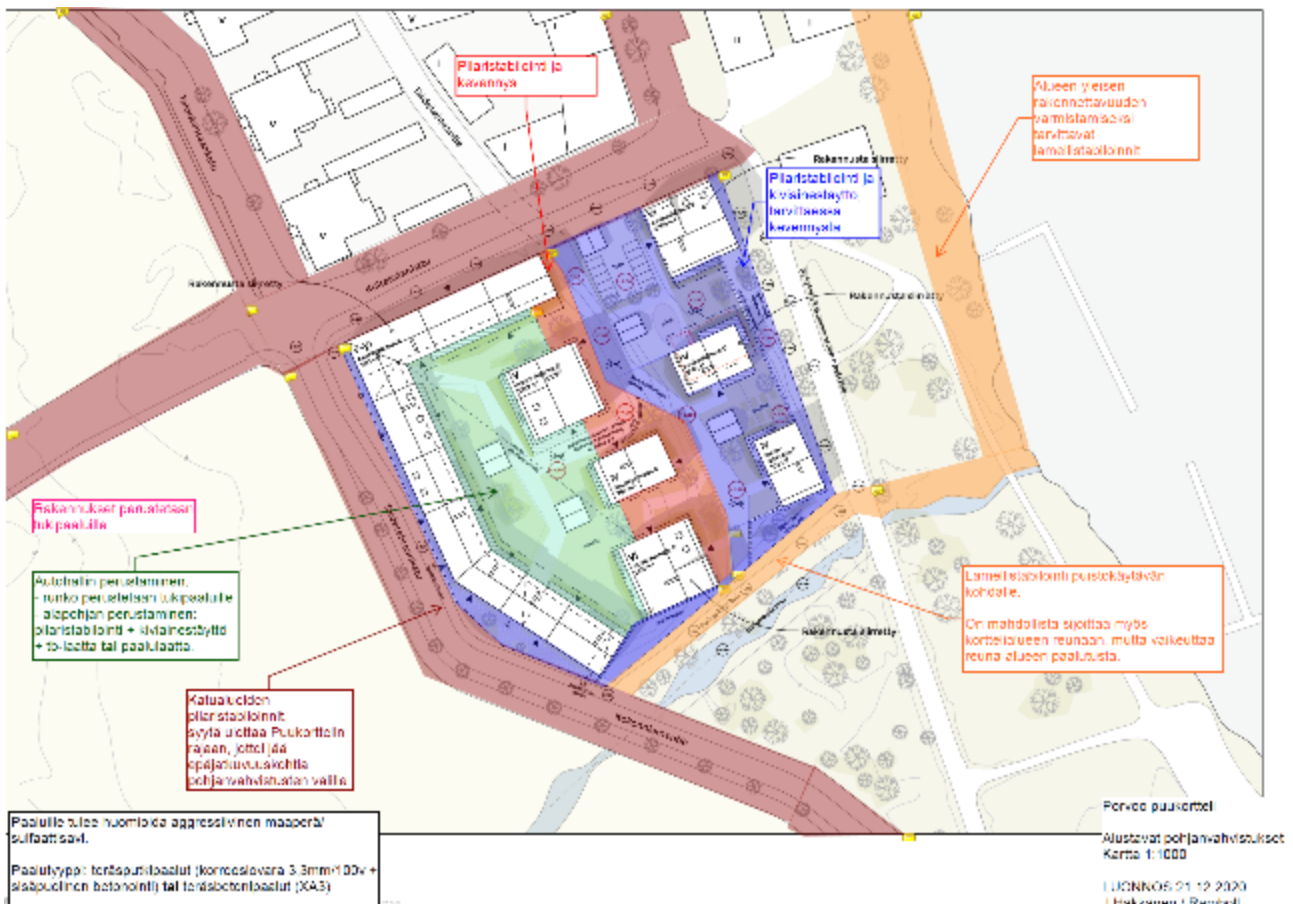


Bild 3. Regionala åtgärdsområden för stabilisering och stabiliseringslösningar.

Man strävar efter följande åtgärder i området:

- Kvarterets stabilitets- och sättningskontroller t.ex. stabilitet i riktning mot dagvattenavrinning och sättningar i gårdsområdet.
- Fastställande av metoderna av kvarterets grundförstärkning och parkeringshall.
- Fastställande av byggnadsmetoderna för grunderna av de byggnader som planerats i kvarteret.
- Byggnaderna i kvarteret och garagestommen byggs på stödstoppar. Nedre våningen i bilhallen byggs på en stödplatta eller bottenförstärkt mark. Detaljerade byggnadsmetoder av grunderna fastställs i samband med den geotekniska planeringen. Vid valet av påtyper bör man beakta den aggressiva markgrunden och den korrosion som den orsakar.
- Hoppassning av kvarterets grundförstärkningsmetoder med områdena som omger kvarteret, med beaktande av områdenas grundförstärkningsmetod/metoder för byggande av grunderna.”

3.1.2.3 Vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdet ligger vid Borgå å (18) -huvudvattendragsområdet (Bild 4). Huvudvattendragen är åarnas vattendragsområden som strömmar ut i havet, och de är med undantag för kustområdena namngivna efter åarna. Detta innebär att dagvattnet i planeringsområdet huvudsakligen rinner ut i Borgå å. Området är i allmänhet relativt lågt, och ligger nära platser som betecknas som områden

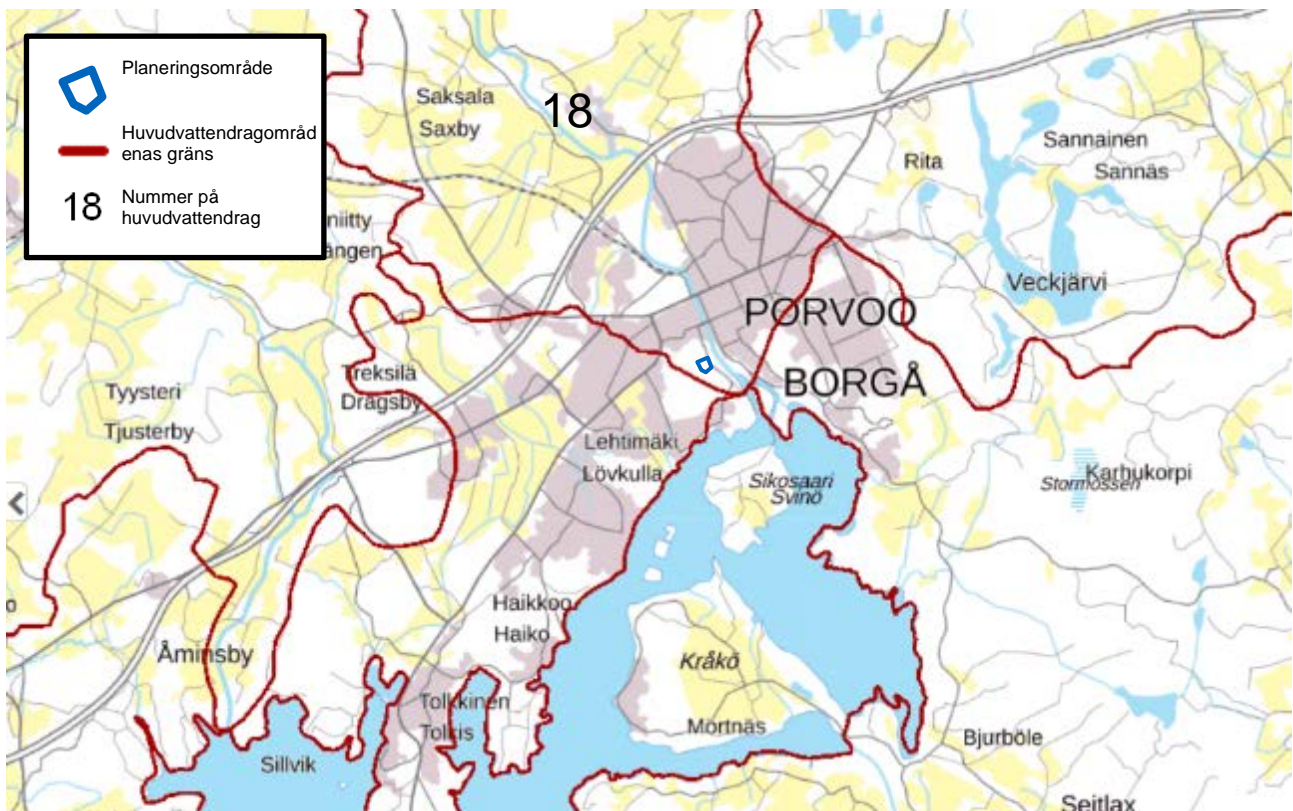


Bild 4. Utdrag från karta över vattenförsörjning (Maankamara), som beskriver de viktigaste vattendragsområdena i miljön.

Bildkälla: GTK, Maankamara.

med risk för översvämningar. (Källa: NTM-centralen, Bedömning av preliminära översvämningssrisker; Syke, översvämningsskarttjänsten)

Översvämningssberedskap är mycket viktigt i området när platsen för byggandet bestäms i förhållande till Borgå å, markytans och bostadslokalernas golvhöjd och gatornas höjdnivå. Området är mycket lågt i sin nuvarande form och översvämningen från ån stiger vanligtvis varje år till Kokonvägen, som ligger öster om kvarteret. Den lägsta golvhöjden som kan godkännas i bostäder ska fastställas till nivån +3,800 N2000. På så sätt säkerställer man att golvkonstruktioner som kan skadas av fukt förblir torra. Det ska finnas en förbindelse till bostädernas ingångar som är placerad så högt att en eventuell evakuering i en nödsituation är möjlig. I praktiken stöds denna höjning av gårdsområdena också av bostadsplaneringens tillgänglighetskrav. Det är möjligt att placera lokaler som inte är bostäder under översvämningsslinjen, om man samtidigt är medveten om risken.

Planeringsområdet är inte ett viktigt grundvattenområde för samhällets vattenförsörjning.

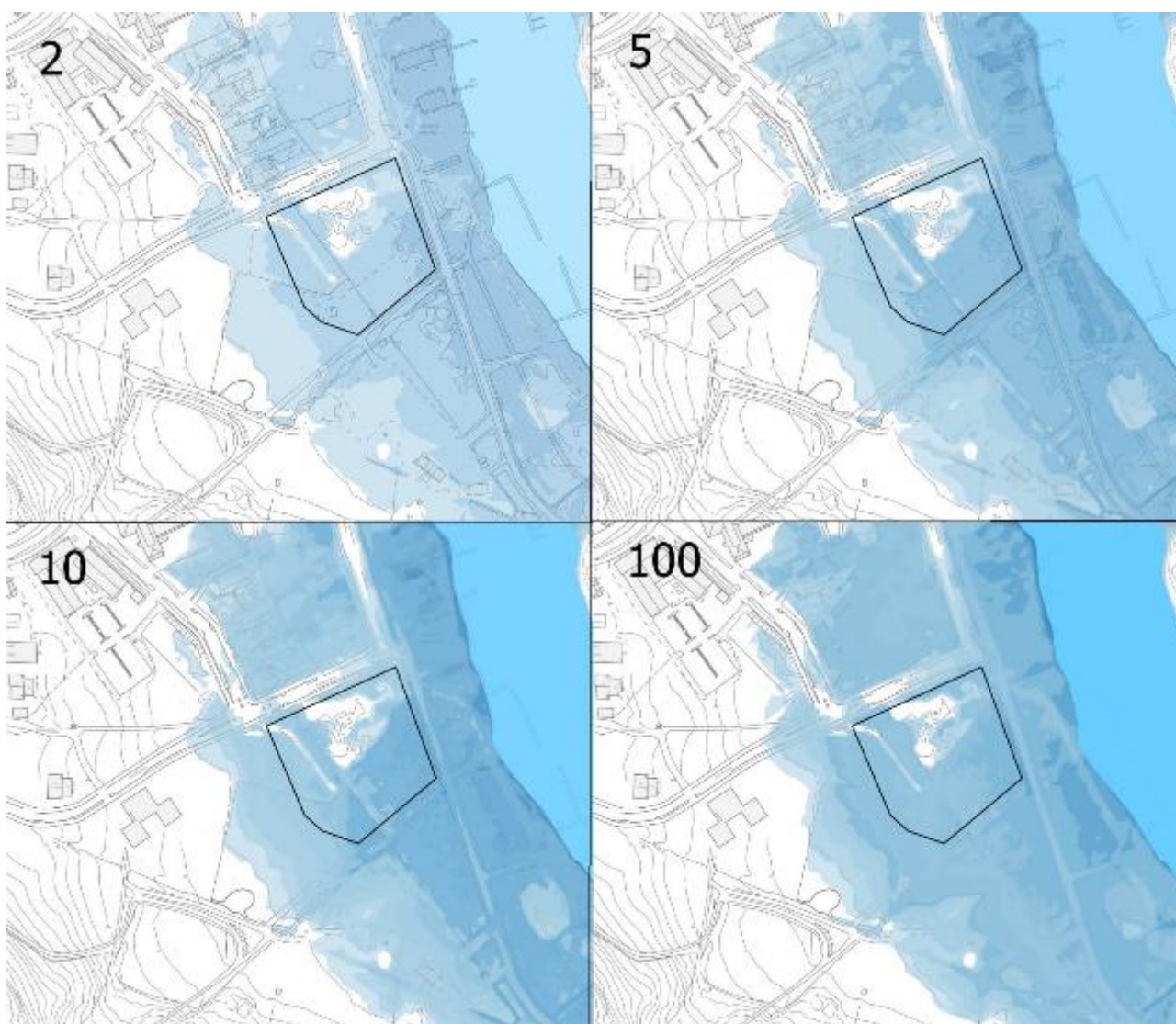


Bild 5. Översvämningsskartserie. Enligt prognosen återkommande översvämningssituation vart annat, femte, tionde och hundra år och kvarterets läge i området. Översvämningssprognosen baseras på den aktuella marknivån. Det så kallade Konstfabrikens område, som redan har en genomförd situation på norra delen av planeringsområdet, syns ännu inte på denna karta, utan uppgifterna om marknivån är från början av 2000-talet.

3.1.2.4 Flora, fauna och andra viktiga egenskaper i naturen

Planeringsområdet är obebyggt. Strikt taget har dock den södra delen av området en förrådsbyggnad med relativt lätt trästomme på cirka 44 m² vy, troligen från början av 1990-talet, som är relaterad till skidcentrets eller bågskytteområdes behov i området. Ingen tillståndsinformation kan hittas för byggnaden, men åtminstone är den ännu inte synlig i ett flygfoto från 1986.



Bild 6, bildkombination 12.4.2021. En lätt lagerbyggnad med en enkel väggkonstruktion i södra delen av området, nära korsningen mellan dagvattenkanalen och Konstfabriksgränd från sydost, byggnaden på nära håll och en titt inuti.

Det finns ingen känd betydande markanvändning i användningens historia som kunde ha lämnat spår i marken. Området är gammal åker och äng som senare har blivit skog. Området har dock använts för mellanlagring av jordmaterial de senaste åren. Potentiell markförorening har undersökts i en studie som avslutades i september 2019. I undersökningen upptäcktes inga koncentrationer av skadliga ämnen som översteg den lägre riktvärdesnivån, så det finns inget behov av återställning av marken. Det finns ingen betydande naturlig fauna i området.

3.1.3 Historik över områdesanvändningen

Området är en del av gammalt jordbrukslandskap och var en tidig placeringsplats för brandfarlig förindustriell verksamhet. I och med byggandet av fabriken som idag är kulturcentret känt som Konstfabriken började mer omfattande industriell utveckling i slutet av 1910-talet. Konstfabriken byggdes ursprungligen som en fanerfabrik och verksamheten förvandlades till maskinverkstadsindustri. Den industriella verksamheten i området upphörde på 1980-talet.

Under andra hälften av 1960-talet inleddes områdesbyggande i det område som kallas Borgåporten norr om planeringsområdet. Detta var början på en utveckling där industriell aktivitet gradvis gav plats för bostäder. Nedre Näse började kallas Västra åstranden i och med det Moderna Trästadprojektet i slutet av 1990-talet, och Västra åstranden kopplades starkt trafikmässigt till empiricentrum via bron vid Alexandersgatan, som öppnades hösten 2004.

Planeringsområdet ligger dock söder om Konstfabriken utanför den gamla maskinverkstadens gårdsområde. Området har huvudsakligen använts i viss utsträckning för mellanlagring av jordmaterial, men annars har området i stort sett inte använts och blivit skog de senaste decennierna.



Bild 7. Ortoflygbildspar 1972 och våren 2020. Träkvarteret avgränsas på bilderna med en tunn vit linje. På bilden från 1970-talet ser man tydligt att området främst används för odling. På den aktuella bilden syns Hellbergsbackens våningshus på vänster sida av bilden. Daghemmet Skogsstjärnan syns ännu inte på den här bilden.

3.1.4 Byggd miljö

I områdets norra grannområde finns det fortfarande delvis obbyggt område på det s.k. Konstfabrikens område. Närmaste bostadvåningshus med fem våningar är från 2015. En bredare strandremsa mellan planeringsområdet och Borgå å lämnas kvar, där t.ex. gästhamn och annan verksamhet som stöder turism och rekreation placeras inom en snar framtid. På västra sidan av området blir daghemmet Skogsstjärnan helt byggt i trä klart under 2020 som stadens eget projekt. Mellan skogsstjärnan och planeringsområdet lämnas ett ganska smalt område, som främst är inriktat på bostadsbyggande. Området nordväst om planeringsområdet, avgränsat av Konstfabriksgatan och Guldlistgatan, är reserverat för en väsentlig nationell aktör för planering av ett bostadsbyggnadsprojekt.

De västra och södra områdena väntar fortfarande delvis på förtydligande av markanvändningen. I sydväst finns en skidbacke, framför vilken en evenemangsplan ska byggas. I områdets planering måste hänsyn tas till eventuella bullerstörningar för invånarna, som orsakas av evenemangen som anordnas på evenemangsplanen. Längre bort i nordväst finns campus bestående av yrkeshögskolor och ett bredare utbud av kommersiella tjänster.



Bild 8. Panorama ovanifrån Borgå å 13.9.2018. Planeringsområdet i förgrunden till vänster på bilden. På bilden syns inte ännu de s.k. Hellbergsbackens våningshus och inte heller daghemmet Skogsstjärnan.

3.1.5 Verksamhetsmiljö (samhällsstruktur)

3.1.5.1 Bostäder, demografi och utveckling

Planeringsområdet är obebyggt, så det har inga invånare och inte heller några arbetsplatser. Det norra grannområdet, Konstfabrikens område, är också delvis obebyggt. I framtiden kommer invånarantalet i närområdena att bli många gånger större än den nuvarande nivån.

3.1.5.2 Tjänster, näringslivsverksamhet och arbetsplatser

Området är nära kopplat till de kommersiella och offentliga tjänsterna i stadens centrum. I det norra grannområdet på Konstfabrikens område finns det cirka 7 000 m² vy färdiga affärslokaler. Nordväst om området på cirka 400 meters avstånd ligger den stora detaljhandelsenheten S-Market Näse. På den nordvästra sidan av området, på cirka 530 meters avstånd, finns Lidl Näse livsmedelsbutik. Det finns också kultur- och fritidstjänster på Konstfabrikens område. Det omfattande rekreationsområdet Kokonbacken ligger strax söder om området med sina skidbackar. Utbildningserbjudande finns på Borgå Campus och Careeria-yrkeshögskolecentrumet i nordvästra delen av området. De närmaste skolorna som erbjuder grundläggande utbildning finns på cirka 700 meters avstånd på väst-nordvästsidan av området, det s.k. Näse skolområde med de både finsk- och svenskspråkiga grundskolorna Albert Edelfeltin koulu och Strömborgska skolan.

Planeringsområdet stöder sig på mångsidiga rekreationstjänster. Motionstjänsterna vid Kokonbackens och Kokonuddens område innehåller t.ex. flera idrottshallar, ett friluftsbad, ett skateboardområde och motionstrappor samt ett skidcenter och längdskidspår på vintrarna. Konceptet för utvecklingen av idrottscentret Kokonbacken tillkännagavs i början av 2021 som ett startskott för den målmedvetna förnyelsen av området. Området gränsar till Borgå å genom ett ganska brett strandparkområde. Parkområdet utvecklas till ett mångsidigt fritids- och rekreationsområde. Under de närmaste åren väntas en ny gästhamn byggas nordost om området. Den ska stöda sig på de gamla båthusen från Wilénius båtvarv, som vittnar om områdets industriella traditioner.

3.1.5.3 Teknisk försörjning

Området kan anslutas till det kommunaltekniska nätverket. Vattenförsörjningsnätet ligger på den norra kanten av området på Guldlistgatan. Under planeringen konstaterade Affärsverket Borgå vatten att utgångspunkten är att undvika att utöka vattenförsörjningsnätet till södra delen av Konstfabriksgatan. Detta kräver att hela kvarteret ansluts till anslutningspunkterna norröver. Området gränsar i sydost av en dagvattenskanal som återställdes 2020. På grund av närheten till ån är fördröjningen av dagvatten i området inte betydande för belastningen på dagvattennätet. Däremot svämmar ån över ibland genom en dagvattenkanal, vilket medför utmaningar i fråga om höjdnivåerna, som beskrivs i avsnittet 3.1.2.3 i rapporten.

Anslutningspunkten för fjärrvärme ligger vid korsningen mellan Konstfabriksgatan och Guldlistgatan. Man utgår från att transformatorstationen som stöder området för Borgå Elnät Ab, som tillhör Borgå Energi-koncernen, ska byggas utanför området på dess sydvästra grannfastighet.

3.1.5.4 Trafik

Området gränsar i norr och väster av de typiska samlingsgatorna Guldlistgatan och Konstfabriksgatan, av vilka den senare ännu inte är byggd för kvarteret. Den gamla linjedragningen av Kokonvägen på områdets östra sida tas bort och ersätts av en förbindelse för lätt trafik, och fordonsförbindelsen till Kokonudden flyttas till västra sidan av planeringsområdet som en förlängning av Konstfabriksgatan. Trafikvolymerna på samlargatorna är för närvarande mycket måttliga, men med byggandet av de omgivande områdena kommer trafikvolymerna om tio år att nå samma nivå som i centrum. I och med byggandet av det storskaliga livsmedelshandelsprojektet i norra grannområdet i Konstfabriksområdet kommer trafikvolymerna att öka avsevärt. Effekterna av detta har bedömts i samband med den upprättade detaljplanen 503, Konstfabrikens strandkvarter, som godkändes för projektet 13.2.2017.

När det gäller förbindelser för lätt trafik ska en halvoffentlig förbindelse placeras genom planeringsområdet, som ansluter området som en förlängning av Konstfabriksstigen från Konstfabriksområdet. I övrigt finns det inga betydande förbindelsebehov genom området. De östra och södra delarna av området kommer att ha viktiga delar av rutten för lätt trafik, och de kommer också att göra området lättillgängligt med lätt trafik.

Kollektivtrafikens hållplatser ligger på cirka 300 till 350 meters avstånd längs Alexandersbågen och Västra Alexandersgatan. Borgås busstation är belägen i Empirecentrumet på torget, som ligger på drygt 900 meters avstånd längs gatorna.

3.1.5.5 Miljöstörningar

Området har på grund av det centrala läget egenskaper som är främst trafikbuller och dammproblem. Idag är området väldigt lugnt på grund av att byggnationssituationen i miljön är ofullständig. Vanliga bestämmelser relaterade till bostädernas tilluftsintag och ljudisoleringen av fasader är tillräckliga för att hantera miljöproblemen. Översvämningsberedskap har behandlas i avsnittet 3.1.2.3. När det gäller mikroklimatet ligger området i den nedre delen av Borgå ådal där kall dimma ibland ackumuleras, särskilt på hösten.

Områdets tidigare markanvändning indikerar inte direkt möjlig markförorening, men området ligger i utkanten av gården till den nuvarande Konstfabriken, dvs. en tidigare industriell central som inkluderade trä- och maskinverkstadsindustri. Potentiell markförorening i området har undersökts genom testutgrävningar, som gav ett rent resultat (Träkvarteret, Västra åstranden i Borgå,

undersökning om föroreningar i marken, Ramboll Finland Ab, september 2019). Inget behov av återställning identifierades därför.

3.1.6 Markägareförhållanden

Planeringsområdet ägs av Borgå stad.

3.2 Planeringssituation

De planer, beslut och utredningar som är väsentliga för planeringen av området anges i tabell 1. I tabellen finns också registrerat viktiga datum och information relaterade till planerna, beslut och utredningar, såsom t.ex. laglighet.

Tabell 1 Planer, beslut och utredningar gällande områdets planering

| Väsentliga planer, beslut och utredningar | | Väsentliga datum och övrig information |
|---|--|---|
| Markanvändningens planeringssystem | Nationella mål för områdesanvändning | Beslut 14.12.2017, statsrådet. Ikraftträdande och verkställande 1.4.2018 |
| | Östra Nylands landskapsplan | Bekräftad 15.2.2010, miljöministeriet. Vunnit laga kraft 6.4.2011 |
| | Nylands landskapsplan, 2:a skedet | Bekräftad 30.10.2014 Vunnit laga kraft 29.4.2016 |
| | Nylands landskapsplan, 4:e skedet | Godkänd 24.05.2017, landskapsrådet. Vunnit laga kraft 15.5.2020. |
| | Delgeneralplan för de väsentligaste områdena, Borgå stad | Godkänd 15.12.2004, Borgå stadsfullmäktige. Vunnit laga kraft 24.5.2006. |
| | Detaljplan 215 | Bekräftad 14.3.1996 |
| | Detaljplan 402 | Godkänd 13.12.2006 |
| | Detaljplan 498 | Godkänd 22.8.2018 |
| | Detaljplan 251 | Godkänd 14.12.1998 |
| Stadsstrategi samt program för utveckling av staden och riktlinjer för verksamhet | Drömmarnas Borgå 2030 | Godkänd 26.9.2018 Borgå stadsfullmäktige |
| | Klimatprogram 2019–2030 | Godkänt 14.10.2019, § 301. Uppdaterat 30.3.2020 § 100. Borgå stadsstyrelse |
| | Markpolitiska riktlinjer 2012 | Godkända 30.5.2012, § 30. Borgå stadsfullmäktige |
| | Boendeprogrammet 2030 | Under beredning 2021, Borgå stadsstyrelse |
| Beslut, planer och program som berör övriga områden | Byggnadsordning | Godkänd 12.12.2007, § 143, Borgå stadsfullmäktige. Ikraftträdande 20.2.2008 |
| | Tomtindelning och register | Området tillhör de fastighetsregister som upprätthålls av Borgå stad och Lantmäteriverket. Området har tomtindelning. |
| | Baskarta | Planeringsområdet baskarta uppfyller kraven i § 54a markanvändnings- och bygglagen. |

| | | |
|---|---------------------------------|--|
| | | Markpolitikens stadsmätning upprätthåller uppgifterna i baskartan. |
| | Byggförbud | Området har inte byggförbud. |
| Utredningar och beslut, som inventarier och skyddsbeslut som berör övriga områden och dess närmiljö | Anges i rapporten i avsnitt 1.6 | |

3.2.1 De landsomfattande målen för områdesanvändningen

Målen som ska beaktas och främjas vid utarbetandet av ändringen av detaljplanen är relaterade till enad samhällsstruktur och livsmiljöns kvalitet och kulturarv. Enligt målen utnyttjas befintliga samhällsstrukturer och stadsregioner förenas. Behovet av personbilstrafik ska hållas på ett minimum. Förutsättningarna för kollektivtrafik, gång och cykling förbättras och främjas.

Centrumområdet utvecklas t.ex. som ett område med ett mångsidigt utbud av tjänster och boende. Utnyttjandet av befintligt byggnadsbestånd främjas och förutsättningar skapas för en god tätortsbild. Bevarandet av den nationella kulturmiljön och byggnadsarvet främjas. Det finns inget historiskt byggnadsbestånd i området, men förhållandet mellan områdets markanvändning och Konstfabriken i närheten av området måste beaktas i planeringen. Områdets framträdande läge i Borgå ås kulturlandskap och nära den nationella stadsparken måste också beaktas.

3.2.2 Landskapsplan

I kombinationen av gällande landskapsplaner för 2017 är området en utvecklingszon för tätortsverksamhet. Dessutom har området märkts som en betydelsefull kulturmiljö i landskapet.

3.2.3 Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkändes 15.12.2004) är planeringsområdet huvudsakligen ett bostadsområde (A). Norr om området finns ett område för centrumfunktioner (C). Dessutom har området försetts med en markering gällande miljövärden som ska bevaras.



Bild 9. Områdets placering i kombinationen av landskapsplanerna (vit pil) och på generalplanskartan (avgränsning). Ej i skala.

3.2.4 Detaljplan

Det finns fyra detaljplaner i kraft i planeringsområdet.

Detaljplanen 215 har bekräftats 14.3.1996. Detaljplanen bygger på en serie detaljplaner som täcker hela Västra åstranden, utformad på basis av en allmän idéävling som avgjordes 1989. Efter sammanslagningen av Borgå stad och landskommunen 1997 fattade stadsstyrelsen ett beslut gällande utvecklingen av den s.k. Västaxeln enligt vilket dessa detaljplaner inte förverkligas, utan Västra åstrandens olika delområden tas upp till ny behandling. I enlighet med denna princip har Västra åstrandens detaljplan ändrats område för område. Detaljplanearbetet som utvecklas ett område i taget styrs av de kontinuerligt uppdaterade utvecklingsmålen för Västra åstranden, som definierar huvudprinciperna för gatunätet och förhållandet mellan kvartersområdena och det lediga utrymmet.

Enligt utvecklingsprinciperna för Västra åstranden har de detaljplaner som utarbetades utifrån idéävlingen 1989 inte upphävts, utan de upphävs i samband med ändringarna av detaljplanen för Västra åstranden. På detta sätt bildas delvis ändrade delar av kvartersområden som inte är möjliga för den aktuella detaljplanen, varav detta detaljplaneområde bildas av delar av kvartersområdena och de byggnadsområden som tilldelats dem.

Detaljplanen inkluderar områden som har delar av kvartersområden med bostadsvåningshus och gatuområden. Av den våningsyta som anvisats kvartersområdet beräknas cirka 7 750 m² vy för planeringsområdet, varav cirka 640 m² vy är anvisad för utrymmen av typen ekonomibyggnader. Våningsantalet varierar mellan en och tre. En del av kvartersområdet har anvisats som bilparkeringsplats (p) och en del som områdesdel där träd och buskar ska planteras. Bilplatskravet är 1 bp/95 m² vy, för internat 1 bp/150 m² vy samt för affärs- och kontorsbyggnader 1 bp/50 m² vy, och datumparkeringsprincipen är då godkänd. Detaljplanen innehåller dessutom ett antal specialbestämmelser för byggande.

Detaljplan 402 är godkänd 13.12.2006. I detaljplanen ingår en del av ett gatuområde med namnet Kokonvägen på planeringsområdets östra kant.

Detaljplan 498 är godkänd 22.8.2018 och har ett gatuområde med namnet Kokonvägen på västra kanten av planeringsområdet.

Detaljplan 251 är godkänd 14.12.1998. Det har ett område som anvisats ett sport- och rekreationstjänstområde (VU-1) i den södra delen av planeringsområdet.

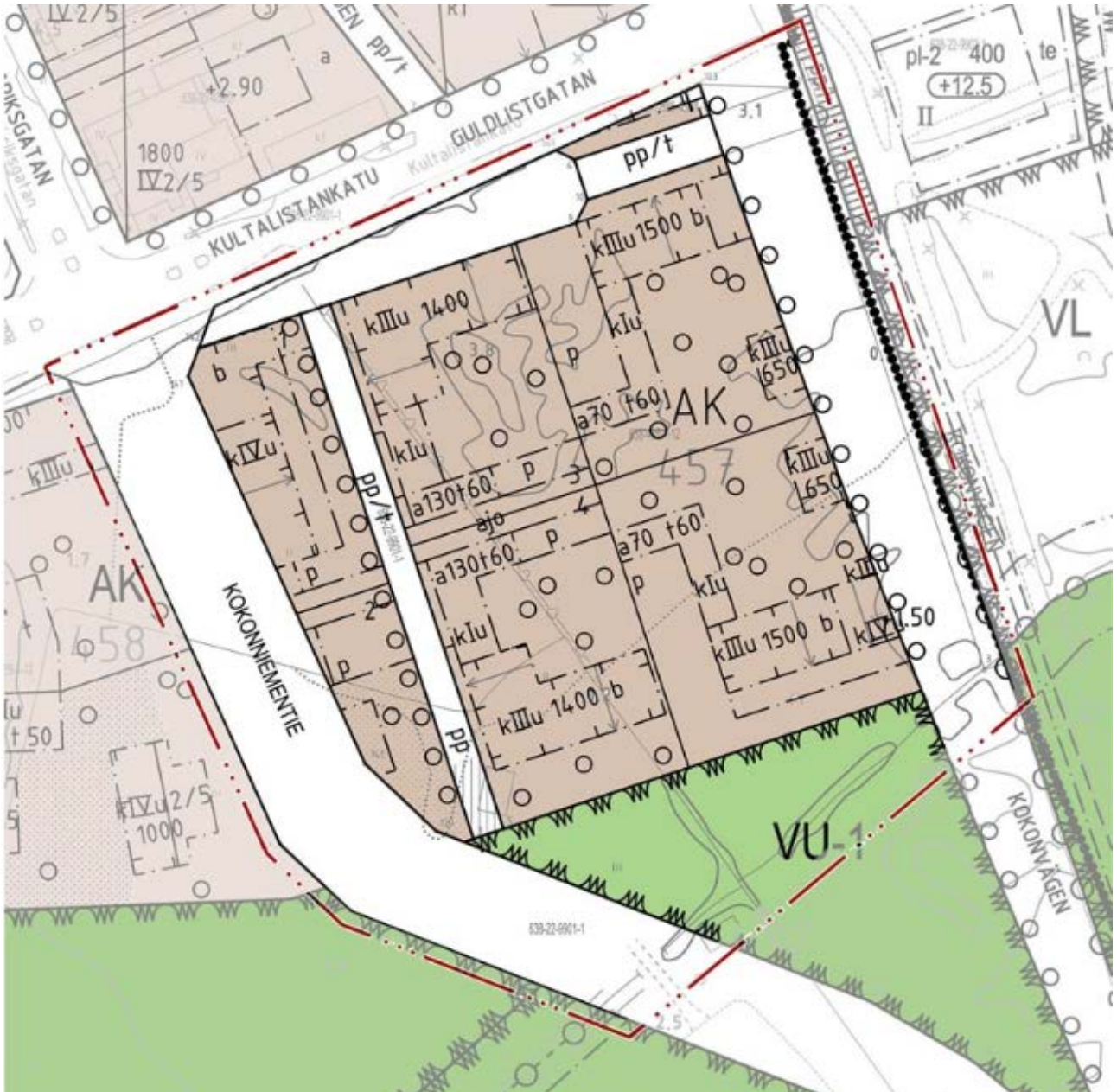


Bild 10. Gällande detaljplanekombination. Ej i skala.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Syftet med ändringen i detaljplanen är att undersöka placeringen av ett bostadskvarter med flervåningshus i trästomme på en landskapsmässigt mycket betydelsefull plats i södra delen av Västra åstranden. Detaljplanesituationen som är i kraft i området har på grund av förändringar i delområden av detaljplanen lett till en situation där planen inte längre är genomförbar.

4.2 Inledning av planeringen och beslut om detta

Västra åstranden har snabbt byggts ut söderut från området Modern Trästad i början av årtusendet. Främst byggnadernas fasader har gjorts i trä och ramverket förblev i betong. När byggandet av Västra åstranden utvecklades till dess södra del, ville man bygga ett helt kvarter med träbyggnader i kvarteret.

Staden bad om anbud för en planläggningsmodell av uppgiften att överlåta tomter på Västra åstrandens Träkvarter. Anbudsförfrågan lämnades 17.10.2018–11.1.2019. Fyra anbud mottogs och man beslöt att börja bereda en detaljplanändring för förverkligande av Träkvarteret i samarbete med den grupp vars anbud bedömdes vara bäst. TILA Group Oy valdes tillsammans med arkitektbyrå OOPEAA Office for Peripheral Architecture som samarbetspartner. Ett avtal har ingåtts med TILA Group Oy om fördelning av detaljplaneringskostnaderna och reservationer av tomter, vilket godkändes av stadsstyrelsen 19.8.2019 § 246.

Detaljplaneobjektet med de omfattande delarna av området med namnet Västra åstranden i stadsplanens verksamhetsplan ingår i detaljplanearbetet, som åtskiljs enligt behov med olika detaljplaner. Något separat beslut om planläggningsstarten behövdes därmed inte. Projektet tillkännagavs först i planläggningsöversikten 11.6.2019, där objektet redan fick sitt eget objektnummer 4. Projektet tillkännagavs senast i planläggningsgranskningen våren 2021.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna beskrivs i avsnitt 7 i planen för intressenter och bedömning (bilaga 2).

4.3.2 Anhängiggörande

Planprojektet tillkännagavs först i planläggningsöversikten 11.6.2019.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Deltagandet har skett enligt programmet för deltagande och bedömning (bilaga 2). Planen har utarbetats i nära samarbete med den aktör som troligen ska förverkliga den och

byggnadsplaneraren, så att när planen upprättats har förverkligandet av stadsbildens kvalitetsnivå säkerställt med hjälp av konstruktionsmetoder och detaljer relaterade till områdets ekonomiska genomförbarhet.

Projektet startade med ett seminarium som hölls 20.9.2018 i anbudsfasen, där målen för samarbetsmodellen och marköverföringsanbudet presenterades och byggexperterna förklarade som bakgrund varför det är viktigt att främja byggande i trä, vad som har byggts i trä de senaste åren och vilken typ av erfarenhet det finns av träbyggnader i flera våningar.

Ett seminarium hölls 27.5.2021 medan detaljplaneförslaget var framlagt för påseende, i syfte att öka medvetenheten hos den aktör som ska förverkliga Träkvarteret om tillgängligheten av lokala aktörer, ge information om hur byggandet av Träkvarteret ökar koldioxidlagren och hjälper Borgå stad att uppnå det koldioxidneutralitetsmål som anges i stadsstrategin (2030), samt att fästa uppmärksamhet vid hur korta leveransavstånd inverkar på livscykelkostnaderna i Träkvarterets byggnadsfas.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Detaljplaneprojektet har betydande konsekvenser och krävde utredande av behovet av myndighetsförhandlingar i enlighet med § 66 markanvändnings- och bygglagen. NTM-centralen i Nyland meddelade per e-post 20.5.2019 att myndighetsförhandlingar i inledningsfasen inte är nödvändiga.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål som kommunen ställer och härrör från planeringssituationen

Detaljplanen stöder alla de strategiska mål som ställts av staden. Planarbetet stöder bland annat Borgås mål för befolkningstillväxt (den mest populära staden, bäst även i vardagen) genom att bygga högkvalitativt boende i ett centralt läge nära tjänster. Projektet ger ny livskraft (stadsliv) till området. Enligt målsättningen tar planeringen av bostadshus hänsyn till målen för hållbar utveckling, varav de väsentligaste är livscykelpåverkan (en föregångare inom klimatarbete). Målet är att bygga koldioxidneutrala, energismarta och omvandlingsflexibla bostadslösningar.

Förutom stadsstrategin har Borgå stad flera program godkända av förtroendeorgan, som styr utvecklingen och driften av staden (se tabell 1 i avsnitt 3.2).

4.4.2 Övriga fastställda mål

Syftet med ändringen i detaljplanen är att undersöka placeringen av ett bostadskvarter med flervåningshus i trästomme på en landskapsmässigt mycket betydelsefull plats i södra delen av Västra åstranden. Utvecklingen, som startade i det Moderna Trästadsområdet och kompletterar Borgås mångsidiga tradition av byggande i trä, ska kristalliseras genom att skapa en modern och innovativ plats för träkonstruktion i flera våningar i södra delen av Västra åstranden, där områdena redan till stor del omfattas av effektiv markanvändning. De sista bostadskvarteren planeras alltså på Västra åstranden. Även om strukturerna i startkvarteret i det Moderna Trästadsområdet är gjorda av trä och träfasader också har uppnåtts i byggnationen av flervåningshus, har byggnation av massivt trä ännu inte utförts på Västra åstranden.

Målen för anbudstävlingen gällande Västra åstrandens träkvarTERS tomtöverlåtelse- och samarbetsmodell som tillkännagavs i maj 2019 inkluderade vikten av utvärdering:

A. Innovationer inom träbyggnation 30 %

- Uppfinningsriktighet av träbyggnationslösningar
- Medel för att uttrycka träbyggnation i planeringslösningar

B. Stadsstrukturell kvalitet 40 %

- Arkitektonisk helhet
- Integrationen av byggandets stadsbild i miljön
- Mångsidigheten av lägenhetsdistribution och kvaliteten på bostadslösningar
- Beaktande av kvalitet i anordnandet av gårds- och utomhuslokaler och sam användning av dessa
- Innovativitet för bostädernas hjälputrymmen och eventuella servicefaciliteter

Livscykelpåverkan och ekologisk hållbarhet 30 %

- Innovativa lösningar som främjar ekologisk hållbarhet
- Koldioxidavtryck av byggprodukter och material
- Byggnadernas energieffektivitet
- Stommens användningsålder och återanvändbarhet

Fyra anbud togs emot inom tidsgränsen 11.1.2019. Alla anbud konstaterades vara lämnade på ett godtagbart sätt. Alla förslag hade tydliga fördelar gällande kvaliteten i stadsstrukturen. De var i främst relaterade till att lösa byggnationen av kvarteret på konceptnivå. Den totala mängden boende i samtliga förslag var cirka 15 000–16 900 m² vy inom ramvillkoren för anbudsbegäran. Dimensioneringen motsvarar cirka 250–290 bostäder och 300–430 invånare. Förutom boende inkluderade förslagen affärs-, kontors- och serviceutrymmen som bäst knappt 1 000 m² vy, dvs. genomförandet var inriktat på boende.

När det gäller innovationer i träbyggnation hade alla anbud föreslagit trä som ramstruktur. Tre av förslagen baserade sig på CLT-struktur, medan en lösning bygger på en träramvägg isolerad med mineralull. Det finns tydliga skillnader i fasaderna och det övergripande arkitektoniska tillvägagångssättet i hur uppfinningsrikt utseendet speglar specifikt användningen av trä i byggandet.

Det visade sig vara särskilt svårt att jämföra påverkan av livscykeln. Anbuderna i beskrivningen lyfte fram livscykelpåverkan på olika sätt, vilket gjorde deras jämförelse utmanande. Två anbud hade uppenbarligen försökt skicka in ett terrängmodellokument, men utan framgång. Ändå ansågs det inte befogat att avvisa dessa anbud, utan utvärderingen slutfördes i sin helhet för alla anbud.

I den fortsatta planeringen inkluderade målen starkt byggande i massivt trä, det vill säga en strukturell lösning av CLT-typ, den stora förekomsten av trä i bostädernas ytlösningar och dess inverkan på inomhusluftens kvalitet och hälsoeffekter.

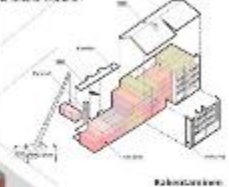
Urban kylä

Korkeita kirkkoita ja matalia osia. Ihminen liikoo kunnassa kulkien ja kulkien välillä. Keskittämällä ja hajauttamalla rakennuksia ja tiloja voidaan luoda mielenkiintoista ja elävää kaupunkiympäristöä. Ihminen kaipaa kirkkoita ja kirkkojen välillä olevia tiloja. Ihminen kaipaa kirkkoita ja kirkkojen välillä olevia tiloja. Ihminen kaipaa kirkkoita ja kirkkojen välillä olevia tiloja.



Modulaarinen puzarkonne / CLT

CLT-levyjen avulla voidaan rakentaa monikerroksia kirkkoita ja kirkkojen välillä olevia tiloja. CLT-levyjen avulla voidaan rakentaa monikerroksia kirkkoita ja kirkkojen välillä olevia tiloja. CLT-levyjen avulla voidaan rakentaa monikerroksia kirkkoita ja kirkkojen välillä olevia tiloja.



Monimuotoiset ulkotilat

Monimuotoiset ulkotilat ovat tärkeitä asukkaiden elämässä. Ne tarjoavat tilaa leikkimään, istua ja nauttia ilmastosta. Ne tarjoavat tilaa leikkimään, istua ja nauttia ilmastosta. Ne tarjoavat tilaa leikkimään, istua ja nauttia ilmastosta.



Kolme typologiaa

Kolme typologiaa: kirkko, kirkkojen välillä oleva tila ja kirkko. Keskittämällä ja hajauttamalla rakennuksia ja tiloja voidaan luoda mielenkiintoista ja elävää kaupunkiympäristöä. Ihminen kaipaa kirkkoita ja kirkkojen välillä olevia tiloja. Ihminen kaipaa kirkkoita ja kirkkojen välillä olevia tiloja.

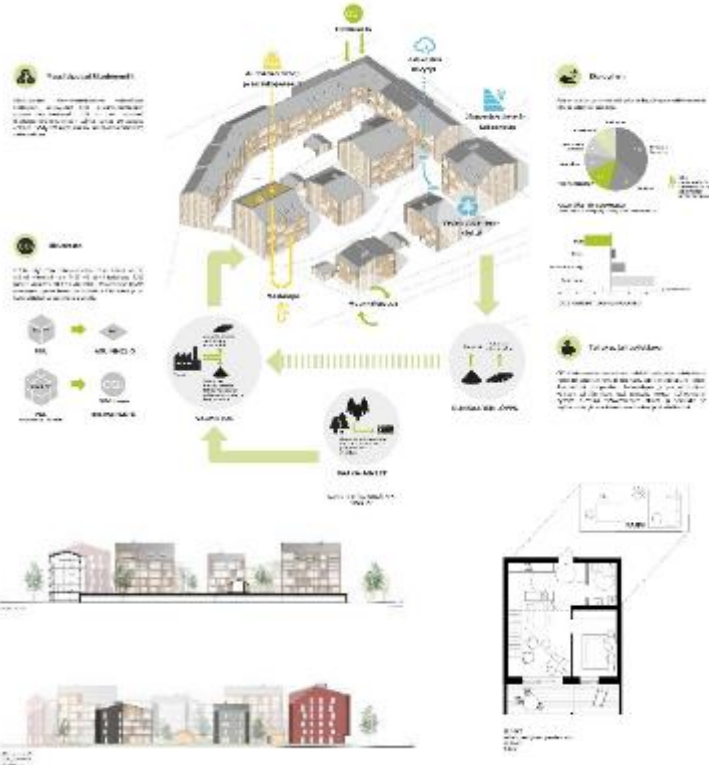


Bild 11. Utdrag ur ett framgångsrikt anbud utarbetat av Office for Peripheral Architecture under namnet "KOOTTA".

4.5 Detaljpanelösningens alternativ

Detaljpanelösningen bygger på ett förslag från byrån OOPEAA Office for Peripheral Architecture, som visade sig vara framgångsrikt i anbudsförandet och var kvalificerat som sådant som grund för utkastet till detaljplanen. Det var inte längre nödvändigt att undersöka andra alternativ i detaljplanefasen, eftersom alternativen hade granskats genom förandet för anbudsbegäran.

Förfarandet för anbudsbegäran baserades som sådan på konceptnivåstudier som delades mellan mängden byggande som kunde utföras i området, ritningar i skala, och parkeringslösningarna på en mycket grov nivå.

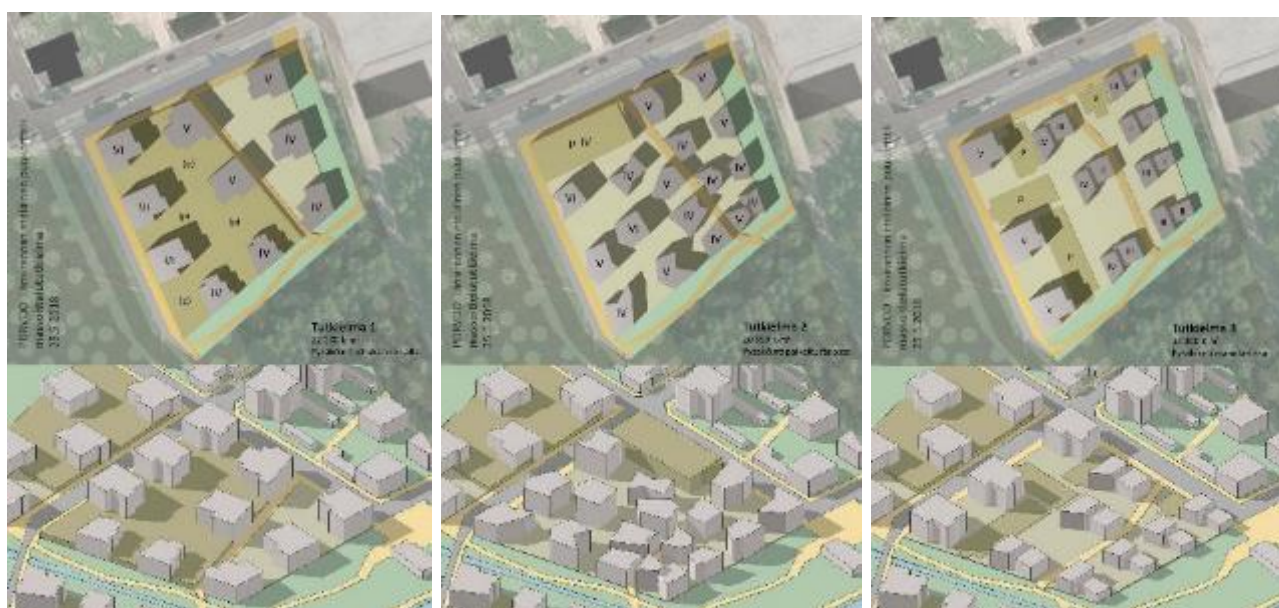


Bild 12. Preliminära redovisningar med ritningar i skala av planeringsområdet från våren 2018. Stadsplanering.

4.6 Planeringsfasens behandlingar och beslut

4.6.1 Åsikter i utkastfasen och beaktande av dessa

I enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § markanvändnings- och byggförordningen, fanns deltagandes- och utvärderingsplanen och utkastet till detaljplaneändring framlagt för påseende 12–23.12.2019 och 2–24.1.2020. Inga åsikter lämnades om utkastet till detaljplanen och det fanns därför inget behov av att ändra planen. Å andra sidan var detta att förvänta sig, eftersom information om projektet även hade spridits via media, projektet hade fått positiv publicitet och eftersom det inte finns så många invånare i det närmaste grannskapet, så det finns lite privat intresse för området.

4.6.2 Preliminära utlåtanden och kommentarer i utkastskedet och övervägande av dessa

Samtidigt som åsikterna gavs myndigheterna tillfälle att kommentera och de nödvändiga preliminära utlåtandena begärdes.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

NTM-centralen i Nyland informerades om planprojektet i samband med utredningen av myndighetsförhandlingar, och ett separat utlåtandeförfarande var inte nödvändigt i utkastfasen.

Museimyndigheten

Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum uppgav att det inte finns något anmärka på i planutkastet utifrån den byggda kulturmiljön. Området har inte särskilt stor potential när det gäller fornminnen, så museet har inget att anmärka på när det gäller arkeologiskt kulturarv.

Räddningsmyndigheten

Med tanke på begränsning av spridning av brand och säker användning av byggnader, uppgav räddningsmyndigheten att automatisk brandbekämpningsutrustning är nödvändig och att tillgången på vatten också måste beaktas. De bärande strukturerna i källarna får inte vara av trä.

Övriga myndighetsintressenter

Övriga intressenter betonade behovet av att ägna särskild uppmärksamhet åt markens svaga byggbarhet. Miljöhälsovården hade ingenting att anmärka på. Både Elisa Oyj och Telia Company har telekommunikationskablar i eller helt i närheten av området.

4.6.3 Växelverkan vid förberedandet av ett detaljplaneförslag

Förberedandet av ett detaljplaneförslag på hösten 2020 åtföljdes av ett målmedvetet s.k. veckomötesförfarande som projektorganisationen inrättat. Förutom projektledning och arkitektplanering omfattade dessa möten alltid experter, såsom experter inom geoteknik, kommunalteknik och Borgå vatten, brandkonsultation, räddningsmyndigheter och byggnadstillsyn. En separat förhandling hölls som reflekterade över energieffektivitet och livscykeffekter. I samband med veckomötena konstaterades det t.ex. att den vattentillförsel som krävs av det automatiska brandsläckningssystemet kan garanteras i området, och restriktionerna relaterade till byggbarhet och gatuplanering fördjupades och informationen kompletterades (se bland annat avsnitt 3.1.2.2)

4.6.4 Påminnelser i förslagsfasen och beaktande av dessa

Förslaget till ändring av detaljplan hölls offentligt framlagt i enlighet med 27 § i MarkByggF 26.5 - 28.6.2021. Det lämnades fyra anmärkningar mot planförslaget. I anmärkningarna togs ställning i huvudsak till skalan, dvs. våningstalet och den totala omfattningen av byggandet. Speciellt det långa lamellhusets byggnadsmassa vid kvarterets västra kant ansågs ha stor skala. Synligheten av Kokonbacken från Alexandergatans bro oroades. De synpunkter som lyftes fram i anmärkningarna har bedömts i samband med detaljplanens konsekvensbedömning under punkt 5.4 och har inte lett till behov att granska detaljplanen.

4.6.5 Officiella utlåtanden och beaktande av dessa

Räddningsmyndigheten lyfte i sitt utlåtande fram några bra allmänna observationer, som dock inte medförde ändringar i planen. De övriga myndigheterna, av vilka speciellt kan nämnas museimyndigheten, hade inga anmärkningar. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-

centralen) konstaterade att planen är ändamålsenlig med tanke på samhällsstrukturen och kulturmiljön och påpekade några behov av preciseringar i bestämmelserna om beredning på översvämningar samt beaktande av inomhusluftens kvalitet och sulfitjord. Det gjordes några tekniska preciseringar i planen och beskrivningen i fråga om dessa. NTM-centralen förhöll sig kritiskt till grunderna för uppskattningen av trafikmängderna och bullerbekämpningen. På grund av utlåtandet utarbetades en separat bullerutredning för södra delen av västra åstranden (Ramboll Finland Oy, 5.11.2021) samt en preciserad trafikmängdsprognos, som nu ingår i bullerutredningen (kommunteknikens planering 2021). Enligt utredningen är det möjligt att lätta på kravet på fasadernas ljudisolering. Detaljplanen har preciserats genom att kravet endast gäller inglasning av de balkonger som är på gatans sida. Samtidigt gjordes några tekniska preciseringar i beskrivningen. De beskrivs närmare i bilaga 3. Det förhandlades med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland 5.10.2021. Vid förhandlingarna konstaterade centralen bland annat att bullerutredningen är ändamålsenlig och nödvändig. NTM-centralen skickade e-post 6.10.2021 och konstaterade att detaljplanen kan, med de ändringar och motiveringar som beskrivs i bilaga 3, beredas för godkännande och att det inte behövs ett nytt utlåtande eller nya förhandlingar.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplanens område omfattar cirka 2,0 ha. Området har ett kvartersområde med bostadshöghus, gatuområden och rekreationsområde. Kvarterets yta är 13 761 m² och det har beviljats bygggrätt för byggande av bostadsvåningshus på 15 090 m² vy. Dessutom har 300 m² vy bygggrätt tilldelats kommersiella, kontors- och servicelokaler och totalt 245 m² vy till ekonomibyggnader. I detaljplanen är den totala byggnadsmängden som allokeras till kvarteret 15 635 m² vy, varigenom kvarterseffektiviteten blir ungefär $e = 1,14$. Maximalt 20 % av den totala våningsyta som tilldelats byggområdet får placeras på bottenvåningen med hjälputrymmen och invånarnas gemensamma utrymmen, vilket innebär en byggnadsmängd som stöder det verkliga huvudanvändningsändamålet på upp till 3 000 m² vy utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. På grund av kvarterets strukturella modell är det dock osannolikt att konstruktion av hjälputrymmen kommer att utföras för alla byggnader i så stor omfattning. Dessutom är parkeringshallen ovan mark ännu cirka 4 000 m² och omfattningen räknas inte med i bygggrätten.

Planlösningen ger möjlighet att bygga cirka 180–220 bostäder. Området har plats för 220–280 invånare. På gatunivå är det möjligt att bygga småskaliga kontors- och affärslokaler som kan erbjuda ett antal arbetsplatser.

Jämfört med detaljplanen som är i kraft för närvarande ligger den delvis på en teoretisk nivå, eftersom detaljplanen som är i kraft för närvarande bygger på den allmänna idétväningen om Västra åstranden som avgjordes 1989, på basis av vilken detaljplanerna godkändes 1996. I helhetsplaneringen har kvarteren sedan dess delats upp enligt nya och ändrade planeringsutgångspunkter, utan att dock upphäva den gamla detaljplanen. Därmed sammanfaller det även till detta detaljplaneområde ofullständiga kvarter och till och med delar av byggnadsområden från den detaljplan som är i kraft och ska upphävas. I detaljplanen som nu är i kraft finns en byggnadsrätt på 7 750 m² vy i detaljplaneområdet. Trots jämförelsens teoretiska karaktär kan det konstateras att byggnadsvolymen i detaljplaneområdet ökar med 7 885 m² vy jämfört med den nuvarande detaljplanen. I sig förblir området användningssyfte mer eller mindre i enlighet med den nuvarande planen.

5.1.2 Tjänster

Området stöder sig på samma sätt som i centrum starkt på nätverket av tjänster. Kommersiella tjänster tillhandahålls av koncentrationen av specialbutiker i Konstfabrikens köpgrändsområde, på cirka 260 meters avstånd norrut. Livsmedelsbutiker, den stora detaljhandelsenhet S-Market Näse och den medelstora livsmedelsbutiken Lidl Näse, ligger på 500–600 meters avstånd mot nordväst. Konstfabriken erbjuder också kultur- och underhållningstjänster samt restaurangtjänster.

Yrkehögskolorna Borgå Campus och Careeria som erbjuder utbildningstjänster ligger på 300 meters avstånd i nordväst.

Övriga offentliga tjänster finns i Borgå affärscentrum, som fågelvägen ligger på cirka 800 meters avstånd mot nordost. Hälsovårdstjänster finns i det privata Läkarhuset på cirka 600 meters avstånd och den kommunala hälsovården i Näse hälsovårdscentral på cirka 700 meters avstånd. I praktiken gränsar områdets södra del rekreationsområdet Kokonudden och -backen som också är en del av det omfattande området Borgå stadsparkområde. Som närmast ligger Borgå åstrand 75 meter öster om kvarteret och erbjuder särskilt i framtiden allt bättre möjligheter till rekreationsverksamhet. Vid åstranden har man som målsättning att bygga en gästhamn precis på den nordöstra sidan av kvarteret.

5.1.3 Trafiknät

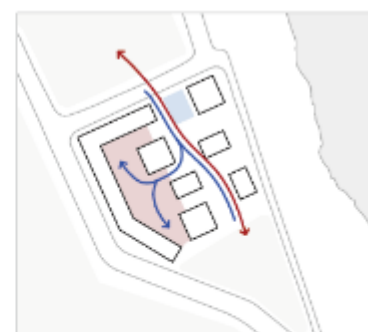
Området gränsar i norr till Guldlustgatan och i väster till förlängningen som ska byggas av Konstfabriksgatan. Gatorna är huvudsamlargator. Guldlustgatan fungerar också som en sekundär södra överbrygningskoppling till Västra Alexandersgatan och Alexandersbågen, huvudgatan som passerar genom Västra åstranden.

För att förbättra förbindelserna inom kvarteret för lätt trafik går en semi-offentlig förbindelse genom planområdet i nordvästlig–sydostlig riktning, en sträcka som förbinder området som en förlängning av den kommande Konstfabrikens stig från Konstfabriksområdet. Dessutom innehåller referensplanen en upplevelsebaserad gångväg som förbinder två breda trappor från väster till gårdsdäcket och därifrån ner till kvarterets inre sträcka. Från östra kanten förlitar sig kvarteret på den betydande lätttrafikförbindelsen som ska byggas vid den nuvarande linjedragningen av Kokonvägen, som delar sig i en tvärkorsning som följer den södra kanten av kvarterets dagvattenskanal.

Kollektivtrafikens hållplatser ligger på cirka 300 till 350 meters avstånd längs Alexandersbågen och Västra Alexandersgatan. Borgås busstation är belägen i Empirecentrumet på torget, som ligger på drygt 900 meters avstånd längs gatorna.



Pihat
Kansipiha ja alapiha



Yhteydet
Pysäköintihalli Pyörä- ja kävelytie
Pysäköintitasku Huolto-ajo

Bild 13. Förbindelserna genom kvarteret och två olika typer av gårdsområden. Referensplan, OOPEAA 22.2.2021.

5.1.4 Parkering

Utgångspunkten för planeringen av området är en lösning på basis av ett framgångsrikt anbud, med en lösning som huvudsakligen baserar sig på strukturell parkering, vilket är lämpligt för markanvändning och producerar trivsamma gårdsutrymmen särskilt för bostädernas användning.

Parkering i området placeras i en stor parkeringsanläggning på en nivå som i praktiken ska byggas på marknivå. Anläggningen öppnas inte på gatusidan direkt ut mot gatan, utan ligger kvar bakom nedre våningen av husen längs gatan. Enligt referensplanen är det möjligt att placera 144 parkeringsplatser i anläggningen. Dessutom har en liten parkeringsgård med 12 parkeringsplatser anordnats i referensplanen för den nordöstra delen av området.

Parkeringsnormerna som gäller i detaljplaneområdet:

- boende: 1 bp/105 m² vy
- serviceboende motsvarande vanligt boende: 1 bp/120 m² vy
- Affärs-, kontors- och servicelokaler: 1 bp/100 m² vy

Normerna tar hänsyn till läget i centrum och god tillgänglighet till tjänsterna. Parkeringsbehovet för boendet baseras enbart på normer gällande våningsyta och inte alls på bostadsspecifika krav. En liknande lösning har tillämpats på Västra åstranden vid Alexandersbågens område i inre ringen (detaljplan 459) och i området känt som Hellbergsbacken i samband med genomförandet (detaljplan 489). Sedan dess, i den östra delen av Empirecentrumet, har detaljplaneområdet med namnet Borgå Energi (detaljplan 524) övergått till en ännu bredare norm. Grunden för lösningen är goda kollektivtrafikförbindelser till området, och möjligen kontrollering av effekterna av även en liten bostadsstorlek per hus i förhållande till områdets genomförbarhet. På grund av områdets storlek och den centraliserade parkeringslösningen är det önskvärt, att individuella skillnader relaterade till autonomi utjämnas i ett så stort område, och det genomsnittliga faktiska parkeringsbehovet kommer att motsvara antalet parkeringsplatser i området.

Betydelsen av smidigheten i start- och slutsträckan i valet av transportsätt betonas nu i centrum som en självklar del av lösningarna för förvaring av transportfordon. Detta betyder att man strävar till att området ska förses med förvaringsutrymmen för utrustning för lätt trafik och hjälpmedel. För typiska korta resor för att sköta dagliga ärenden strävar man efter att uppmuntra till att välja en klok lösning, som cykel eller annat hjälpmedel för att röra sig, från ett förråd i omedelbar närhet av ingången på bottenvåningen i ett bostadshus, istället för bil

Bestämmelser för cykelplatser har utfärdats i området: 1 cp/bostadsrum. Bostädernas platser bör finnas i både ett lättanvänt utrymme som gynnar daglig användning, till exempel en innergård, och ett utrymme som är lämpligt för säsongsförvaring, vars tillgänglighet inte nödvändigtvis behöver vara mycket befrämjande för daglig användning. Bestämmelsen är tänkt att tolkas så att om det utrymme som är reserverat för daglig användning är mycket enkelt att använda, krävs inget separat gårdstak alls. I detta fall placeras utrymmet på bottenvåningen i en bostadsbyggnad i direkt anslutning till bostäderna, och utrustas med en tröskelfri bred utgång direkt till cykelområdet. Referensplanen erbjuder i facto ett brett utbud av olika förvaringsutrymmen.

Ett förvaringsutrymme får byggas för mobilitetshjälpmedel som elektriska två- och trehjulingar. Utrymmet ska utrustas med eluttag och tvättmöjligheter. Genom att bygga ett separat utrymme för mobilitetshjälpmedel får 5 % av parkeringsplatsbehovet dras av, förutsatt att förvaringsutrymmet ligger på bottenvåningen i ett bostadshus i omedelbar anslutning av bostäderna och inte i en separat byggnad. Vanligtvis riktas lättnaden i samband med byggnadstillståndsförfarandet direkt mot parkeringskravet för en enskild byggnad.

För bilpooler kan det vara särskilt klokt att ha en central parkering och en centraliserad parkeringslösning som gemensamt hanteras av bostadsbolag. Underhåll och hantering av bilarna

och tillhandahållande av elektriska laddningsmöjligheter kan utföras av ett gemensamt servicebolag eller av en extern operatör. För att uppmuntra inköp av bilpooler kan kravet på parkeringsplatser minskas med 20 % för bilpooler som reserverats för varje bostadsbyggnad. Lättnaden är avsedd att tillämpas så att den beaktas vid fastställandet av kravet på bilplatser i samband med då byggnadstillståndsansökan förbereds för ett enskilt hus, men i så fall måste lättnaden för en enskild byggnads parkeringsplatser ta hänsyn till antalet av den totala byggnadsrättens antal i området.

5.1.5 Tomtindelning

Ändringen i detaljplanen inkluderar en bindande tomtindelning, som bekräftas när detaljplanen träder i kraft. I planeringssamarbetet konstaterades att kvarteret inte delas upp i separata tomter, utan hela kvarteret bildar en tomt. Uppdelningen av området i tekniskt och administrativt lämpliga enheter ska ordnas genom avtal om administrationsdelning och/eller samarbetsarrangemang. Det potentiella utnyttjandet av solenergi genom hela kvartersområdet lyckas smidigt, då energin inte överförs över fastighetsgränsen. Om det är nödvändigt är det i förändringen av tomtindelning naturligtvis möjligt att dela upp kvarteret i separata fastigheter även senare. I det här fallet blir det sannolikt nödvändigt att grunda en mängd servitut relaterade till den gemensamma användningen av gårdsområdet och parkeringen, och att säkerställa att kraven i brandutrymmet uppfylls.

5.2 Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet

5.2.1 Stadsbild och struktur

Detaljplanens område bildas av kvarteret vid den östra kanten av Borgå å på södra delen av Västra åstranden, där en ryggradsaktig lång lamell placeras vid Konstfabrikens gatusida, stora punkthus mitt i kvarteret och punkthus av typen mindre stadsvillor på strandsidan. Kvarteret avgränsar den effektiva markanvändningen av kvarterområdeshelheten från Kokonbackens och åstrandens rekreationsområden. Enligt illustrationerna i detaljplanen verkar detta förverkligas på ett utmärkt sätt.

Träkvarteret bildar sin egen enhet som är diskret relaterad till resten av stadsstrukturen, men med en stark identitet, som fungerar till och med i egenskap av ett landmärke när stadens centrum nås längs ån. Också från bron vid norra Alexandersgatan avtecknar sig kvarteret väl som en egen helhet.

Syftet är att säkra kvalitetsnivån, funktionaliteten och komforten i byggnaderna och den byggda närmiljön med hjälp av detaljplanelösningar, riktlinjer för planens genomförande, bygganvisningar och samarbete med myndigheterna. Byggnadsanvisningarna förbinder sig till att följa planbestämmelserna. Projektets områdesplanering grundar sig heltäckande på OOPEAA Office for Peripheral Architectures koncept.

5.2.2 Energieffektivitet och livscykelpåverkan

Målet med att påskynda träbyggnation och träbyggnader i flera våningar bygger på högt ställda klimatmål. Ett av de viktigaste målen för Borgås stadsstrategi, Drömmarnas Borgå 2030, är att Borgå ska vara en föregångare inom klimatarbetet 2030. Till rollen hör att vara en koldioxidneutral stad, stödja hållbara levnadssätt för invånarna och främja cirkulär ekonomi. Med tanke på koldioxidneutralitet stöder byggande i trä på ett utmärkt sätt dessa mål (trä som kolsänka). Återvinningsbarheten av träprodukter är också en viktig faktor vid bedömningen av livscykelpåverkan. Koldioxidavtrycket beräknas för en period på 50 år i samband med ansökan om byggnadstillstånd.

Kvarteret ansluts till Borgå Energis fjärrvärme, som produceras med helt förnybara energikällor. Användningen av fjärrvärme ska stödjas av en hybridlösning, som inkluderar sol- och geotermisk värme, utnyttjar efterfrågansflexibilitet och minimerar användningen av köpt energi.

5.3 Områdesreserveringar

Markeringarna av områdesreserveringarna som används i detaljplaneområdet visas på detaljplanekartan

5.3.1 Kvartersområden

Det finns bara ett kvartersområde i detaljplaneområdet, kvarteret för bostadsvåningshus. Detaljplanens byggnadsytor styr kraftigt genomförandet mot enheten enligt referensplanen. Ett långt lamellhus med ryggradsliknande utseende slingrar sig runt den västra och norra delen av kvarteret och strukturen blir lättare österut mot Borgå å. Våningsantalet varierar mellan fyra och sex. De ganska små ekonomibyggnadstärningarna har en våning. Nästan hälften av kvarteret är praktiskt taget en parkeringsanläggning ovan mark, som omfamnas av hus och förblir som en innergårdliknande gömd struktur som fällts ner i kvarteret.



Bild 14: Axonometri från sydost visar huvudprinciperna för kvarterstruktur och ritning i skala. OPEAA 22.2.2021.

5.3.2 Gatuområden

I detaljplanen ingår en samlargata på kvarterets västra sida, som byter namn till Konstfabriksgränd. Av tekniska skäl finns det en remsliknande liten fil på Guldlistgränd i detaljplanen. På östra sidan av kvarteret finns det en rutt del avsatt för lätt trafik i gatuområdet i den aktuella detaljplanen, som tydligt fortsätter som ett rekreationsområde. Kvarteret korsas av en områdesdel reserverad för allmän lätt trafik, som alltså inte är ett gatuområde, utan en förbindelse i kvartersområdet som begränsar användningen av kvarteret.

5.3.3 Rekreationsområden

Den södra delen av detaljplaneområdet har en remsa i den aktuella detaljplanekombinationen som en naturlig del av det lokala rekreationsområdet (VL) i anslutning till omfattande rekreationsområden, där en kanal för ledning av dagvatten redan har byggts. Således verkställs planlösningen på denna punkt.

5.4 Konsekvenser av planen

5.4.1 Konsekvenser för utvecklingen av tjänsterna och samhällsstrukturen

Ändringen av planen har positiva konsekvenser för samhällsstrukturen genom att komplettera det lediga området, som är centralt för stadsstrukturen. Förverkligandet av detaljplaneområdet kompletterar den effektiva markanvändningen som är del av generalplanen genom att ta med den södra delen av områdets åstrand. Det lilla antalet serviceutrymmen som finns i kvarteret berikar bostadsområdet som en del av servicenätet på ett centrallikt sätt. Samtidigt finns det en möjlighet att minska koldioxidutsläppen från rörlighet också i detta avseende. Bostadskvarteret ökar bostadsutbudet i centrum och stärker därmed kundbasen för tjänster i de närområdena och genererar ett stort antal nya invånare i och med den befintliga infrastrukturen.

5.4.2 Konsekvenser för den bebyggda miljön och stadsbilden

Det finns ingen naturlig miljö att bevara i området. Likaså har det inte funnits någon byggd miljö i området tidigare. Nu har Konstfabriksområdet delvis byggts, ett stort daghem i massivt trä håller på att färdigställas på västsidan av området och strandområdet förstärks. Konsekvenserna gäller främst stadsbilden och stadsstrukturen. På grund av närheten till ån är det undantagsvis inte nödvändigt att fördröja dagvattnet utan dagvattnet släpps ut ganska direkt i ån, naturligtvis via kvalitetskontroll.

5.4.3 Konsekvenser på kulturlandskapet och stadsbilden

Byggandet av den södra delen av Västra åstranden som gränsar till åstranden genom parkzonen som helhet, och det naturliga förhållandet mellan byggandet och landskapet har varit ett viktigt mål i detaljplaneprojektet. Den södra delen av Västra åstranden utgör en av de mest betydelsefulla delarna av centrumområdets anseende. Landskapet kännetecknas i norr av Gamla stan och Borgbacken samt Näsebacken och Näse gård. På motsatt sida av ån i området ligger Empirecentrum. Lite längre norrut är bron vid Alexandersgränd ett anmärkningsvärt starkt landskapselement. Norr om området, kring Konstfabriken, väntar strandkvarteren på att bli genomförda, men konsekvenserna måste bedömas i förhållande till genomförandet i enlighet med gällande detaljplan. Kokonbacken formar en stark bakgrund till området.

Detaljplaneområdet, Västra åstrandens tråkvarter, utgör en viktig del av kvartersutseendet som gränsar till det västra ålandskapet och slutför stadsstrukturen. Strandområdet omedelbart öst om

Träkvarteret förblir i stort sett outvecklat, förutom servicecentret för gästhamnen som byggs i det nordöstra hörnet av området. Gästhamnen stöder sig på de bevarade båthusen av det historiskt betydelsefulla Wilénius skeppsvarv i norr.

Byggandets höjd har uppskattats i förhållande till byggandet möjliggjort av detaljplanen för Konstfabriksområdet och mot Kokonbacken som höjer sig i bakgrundslandskapet. Träkvarteret sticker ut medvetet i slutet av Konstfabrikens strandgata och berättar därmed att denna del av stadsstrukturen slutar i kvarteret. Även i söder gränsar kvarteret till en bredare dagvattenskanal. Fasadskonstruktionen i riktning mot ån är dock byggd av en sammansättning av punkthus med luftighet och med en sammansättning lämplig för platsen. På motsvarande sätt formar sig kvartersfasaden vägvisande i ett kompakt långt lamellhus på västra sidan av Konstfabriksgatan. I planeringsfasen studerades höjden på det nordöstra punkthuset genom olika alternativ, och det visade sig att våningstalet enligt planlösningen var det bästa möjliga för denna plats; inte för lågt och litet, men absolut inte påfallande högt, så att Kokonbacken fortfarande definierar silhuetten i det avlägsna landskapet.

Konsekvenserna av planen på ålandskapet har bedömts med hjälp av både en stadsmodell och illustrationer och sektionsritningar. Konsekvenserna för den nuvarande situationen är naturligtvis betydande. Konsekvenserna för den framtida stadsstrukturen enligt gällande detaljplan är mycket fördelaktiga. Även med förseningen av byggandet av det norra grannskapet förenar Träkvarteret väsentligt stadsstrukturen i södra delen av Västra åstranden. Kokonbacken formar fortsättningsvis en tydlig bakgrund till området.



Bild 15, bildpar. Vy över området västerifrån i korsningen av Guldlisgatan och Konstfabriksgatan. Fotografi 12.4.2021. Illustration OOPEAA Office for Peripheral Architecture 02/2021.



Bild 16. Panoramavy mot området norrifrån bron vid Alexandersgatan. Fotografi 12.4.2021. Se också följande bildpar.

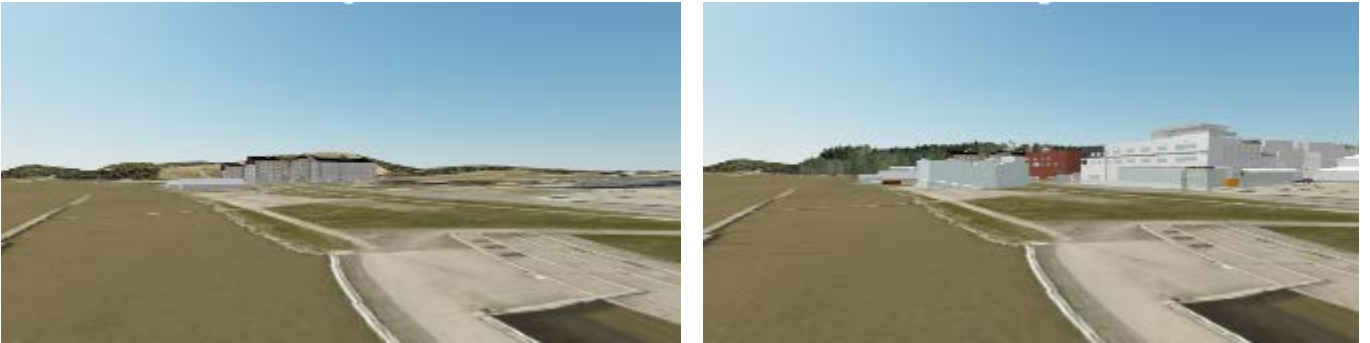


Bild 17, bildpar av stadsmodell. Vänstra bilden har endast Träkvarteret i stadsmodellen. Bilden till höger visar genomförandet enligt detaljplanen för norra grannområdet, Konstfabriksområdet och i mellersta området en eventuell kulturbyggnad vid strandområdet enligt detaljplanen Västra åstranden, stranden för kultur och fritid. Det är viktigt att Träkvarteret inte höjer sig över toppen av Kokonbacken från denna centrala plats och tar över ålandskapet. Bilden till vänster saknar modellträdbeståndet, så att Träkvarteret ska synas tydligt.

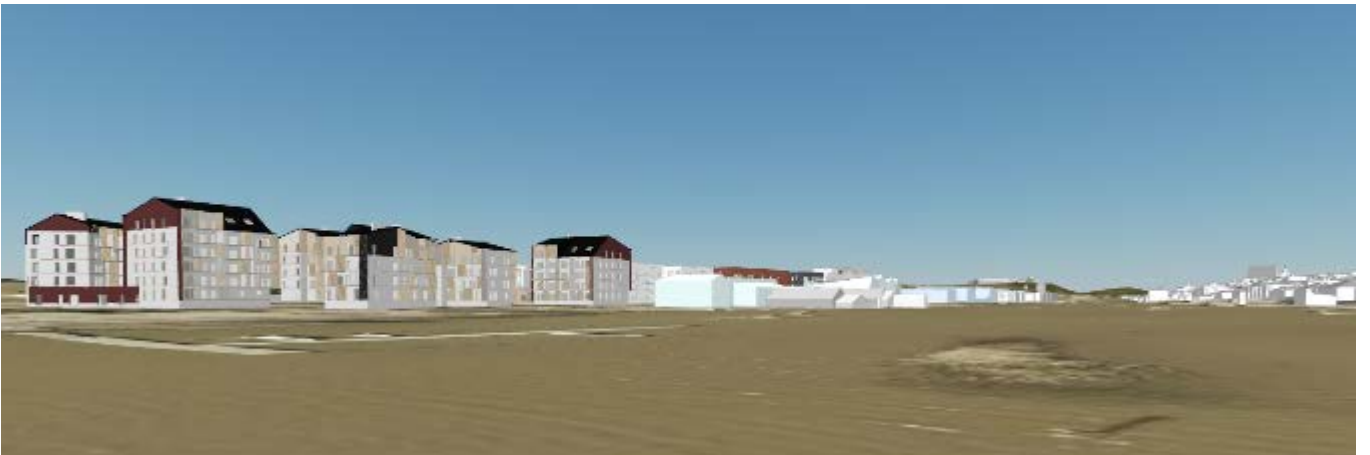


Bild 18. Vy i stadsmodellen när man närmar sig Borgå å från sydost.



Bild 19. Vy över området från sydsydost, illustration OOPEAA Office for Peripheral Architecture 02/2021.

5.4.4 Konsekvenser på Borgå nationalstadspark

Detaljplaneområdet ligger inte i Borgå nationalstadspark, men det gränsar till den östra delen av stadsparkområdet. Planen har således inga direkta konsekvenser för Borgå nationalstadspark. Planområdet är en del av byggnadslinjen som avgränsar stadsparken och ger parken en tydlig gräns. Det ger också utmärkta möjligheter att genomföra åtgärder i enlighet med parkens användnings- och underhållningsplan för området, eftersom området byggs och användningen av strandområdet som rekreations- och fritidsområde ökar.

5.4.5 Beredskap för översvämning av ån och dagvatten

Området har som avsikt att byggas som en relativt tät stadsmiljö, där dagvattnet som bildas huvudsakligen leds bort från området. Översvämning av Borgå å utgör en betydande riskfaktor, som man har förberett sig för i planbestämmelserna. I detaljplanen anges byggnadernas lägsta höjdlägen och styrs genom en bestämmelse placering av konstruktioner som skadas eller medför skada av fukt. Hjälptrymmena kan i princip placeras på en lägre nivå, förutsatt att utrymmena är konstruerade med lämpliga strukturer för översvämningssituationer och vid behov utrustas med separat pumpning. I och med genomförandet i enlighet med referensplanen är parkeringsplatserna dock tydligt placerade ovanför översvämningsslinjen, varför inga speciella praktiska åtgärder krävs i området för att förbereda sig för översvämning.

5.4.6 Konsekvenser för trafikförhållandena och parkeringslösningarna i området

Detaljplaneändringen har typiska konsekvenser för trafikförhållandena i de omgivande områdena. Trafikresultaten från boendet är relativt måttliga och gatunätets kapacitet är helt tillräcklig för detta. I samband med genomförandet av området byggs den södra förlängningen av Konstfabriksgatan, vilket ändrar till en ny linjedragning av Kokonvägen. Längs Guldlågatan och Konstfabriksgatan genomförs en del parkeringsplatser på gatukanten för allmänna parkeringsbehov under utförande av ärenden. I övrigt löses parkeringsbehoven som krävs av Tråkvarteret i sin helhet i det egna kvarteret.

Detaljplanens konsekvenser på förbindelserna för lätt trafik är uteslutande positiva. Tråkvarteretsområdet inkluderar en rutt för allmän genomfart som går genom kvarteret, som kompletterar och slutför Konstfabrikstigen i riktningen söder om Konstfabrikområdet. Tråkvarteret är omgivet på alla sidor av omfattande förbindelser för lätt trafik, genomförda som förbindelser antingen i gatuområdena eller i rekreativsområdena.

5.4.7 Planens förhållande till landsomfattande mål för områdenas markanvändning

Planen är i linje med de landsomfattande målen för områdenas markanvändning och genomförandet stöttas av en planlösning. Planen drar nytta av den befintliga samhällsstrukturen och integrerar stadsstrukturen då ett nytt mångsidigt bostadsområde byggs i stadens centrum under villkoren för stadsbilden. Planen i sig möjliggör också en liten mängd affärs- och kontorsbyggande som är lämplig för centrum.

Stadsbilden förenas genom kompletterande konstruktioner.

5.5 Störningsmoment i miljön

Planeringsområdet i stadens centrum gränsar till avsnitt av samlargator. Gatornas trafikmängd orsakar buller och luftkvalitetsproblem. Körhastigheterna är låga på grund av gatunätets form och de täta anslutningsavstånden. Just nu är trafikvolymerna mycket låga, men med genomförandet av den stora dagligvaruhandeln som ska byggas i Konstfabriksområdet kommer trafikvolymerna att öka avsevärt. Därför har byggnadsytan som gränsar till gatusidan blivit anvisad ett ljudisoleringskrav för ytterväggen, vilket är ganska måttligt och vanligtvis kan genomföras med normala strukturer. Som sådant kan trafikbullret tolkas som samhällsbuller som är typiska för centrum.

Speciellt är närheten till Kokonbackens skidcenter och allaktivetsplanen, från vilket buller kan uppstå från enskilda evenemang. På detta hade man berett sig i förslagsskedet genom att anvisa krav på ljudisolering också för byggnadsytan i kvarterets sydvästra hörn. Enligt bullerutredningen i södra delen av västra åstranden, som utarbetades hösten 2021, är kravet på ljudisolering onödigt och kan slopas. Bullret från eventuella konserter är speciellt och kräver vanligtvis ett anmälningsförfarande till miljöskyddsmyndigheterna. Under sommaren finns det också ljud i riktning från ån relaterade till att röra sig på vattnet, vilket å andra sidan kan upplevas till och med sympatiskt och tillhörande platsens natur.

Gårdsområdena är mycket skyddade i det utrymme som byggnadsmassorna bildar.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser finns i rapportens bilaga 1. Särdrag som eventuellt gäller planbeteckningarna beskrivs i avsnitt 5.3 ovan.

5.7 Benämningar

Detaljplanen ändrar namnet på gatuområdet väster om kvarteret från Kokonvägen till Konstfabrikgatan, eftersom gatan är en naturlig kontinuitet i samma koordinatsystem som Konstfabrikgatan. I den södra delen av planområdet ändras gatans namn till Kokonvägen, när kvarterområdet ändras till ett rekreationsområde. I praktiken har flera åsikter och synpunkter uttryckts under planeringen i samband med namnbytet, och en helt enhällig uppfattning har inte uppnåtts. Vid behov kan gatunamnet ändras också senare genom ett separat beslut, om det känns nödvändigt. Kvarterets inre väg har namngetts Träkvarterstigen, som kan användas som hjälp för att orientera sig och adresstöd. Det lilla rekreationsområdet som ingår i planområdet har inte fått något särskilt namn, utan i praktiken är området en del av rekreationsområdet med namnet Kokon Strandpark.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Separata bygganvisningar (bilaga 4) som bifogas beskrivningen av detaljplanen har utarbetats för området, som är förpliktade att följas av bestämmelsen på plankartan.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Byggandet av området börjar i enlighet med beskrivningen av genomförandefasmålen i slutet av bygganvisningarna, när detaljplanen av den nordöstra delen av kvarteret träder i kraft, och delvis överlåtelse av tomten startar. Innan kvarteret byggs måste en underjordisk lamellvägg som stabiliserar stranden byggas i strandparken öster om kvarteret, till exempel med stabilisering av kalkpelare. Stabiliseringen måste sedan förlängas till södra sidan av kvarteret, så att dagvattenkanalens funktionalitet inte äventyras när kvarteret fylls.

En planeringsreservering för kvartersområdet har tilldelats byggaren, och detaljplaneändringen har utformats i samarbete med den aktör som sannolikt kommer att genomföra den. Genomförandet av hela kvarteret kommer att ta tre till fem år från det att detaljplanen träder i kraft, och genomförandet kommer naturligtvis att påverkas av efterfrågesituationen för bostäder.

Genomförandet av detaljplanen uppföljs årligen i genomförelseplanen för markanvändning.

Borgå 4.5.2021, 14.12.2021

Dan Mollgren
stadsplaneringschef

Pekka Mikkola
planläggare

Jaana von Denffer
planläggare

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN



piennös - förminskning
A4 = 1 : 2000

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

| | | | |
|--|---|---|---|
|  | Asuinkerrostalojen korttelialue. |  | Kvartersområde för flervåningshus. |
|  | Läshivirkistysalue. |  | Område för närrecreation. |
|  | 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |  | Linje 3 m utanför planområdets gräns. |
|  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |  | Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. |
|  | Osa-alueen raja. |  | Gräns för delområde. |
|  | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. |  | Riktgivande gräns för område eller del av område. |
|  | Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. |  | Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning. |
| 22 | Kaupunginosan numero. | 22 | Stadsdelsnummer. |
| 464 | Korttelin numero. | 464 | Kvartersnummer. |
| KULTALISTANKATU | Kadun nimi. | GULDLISTGATAN | Namn på gata. |
| 1750 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. | 1750 | Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. |
| +m200 | Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta saa ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi. | +m200 | Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del av byggnadens nedersta våning man utöver den angivna våningsytan får använda som affärs-, service- och kontorslokaler. |
| IV | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. | IV | Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. |
| VI (1/2) | Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. | VI (1/2) | Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindplanet för utrymme som inräknas i våningsytan. |
|  | Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema. |  | Högsta höjd för byggnads vattentak. |
| +3.8 | Maanpinnan ohjeellinen korkeusasema. | +3.8 | Riktgivande markhöjd. |
|  | Ohjeellinen rakennusala. |  | Riktgivande byggnadsyta. |
|  | Rakennusala. |  | Byggnadsyta. |
|  | Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia. |  | Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckta bilplatser får placeras.. |
|  | Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. |  | För lek och utvistelse reserverad del av område. |
|  | Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisia talousrakennuksia. Osoitetun rakennusoikeuden saa käyttää kokonaisuudessaan vain, jos talousrakennukseen sisältyy polkupyörien korjaustila, kasvihuone, kerhotila tai muu asukkaiden yhteiskäyttöinen tila. Jos rakennus käsittää vain varastotilaa, saa rakennusoikeudesta käyttää 70%. |  | Byggnadsyta där ekonomibygnader får placeras. Den anvisade byggrätten får användas helt endast om ekonomibygnaden inrymmer ett utrymme för reparation av cyklar, ett växthus, ett klubbрум eller annat gemensamt utrymme för de boende. Om byggnaden inrymmer endast förrådsutrymme, får 70 % av byggrätten användas. |
|  | Pihakannen alle sijoitettu pysäköintilaitos. Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit, joiden autopaikoille laitos on varattu. |  | Underjordisk parkeringsanläggning. Siffrorna inom parentes anger de kvarter för vilkas bilplatser anläggningen är reserverad. |
|  | Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. |  | Linje som anger takåsens riktning. |
|  | Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka sijainti on ohjeellinen. |  | Genomfartsöppning i byggnad vars läge är riktgivande. |
|  | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. |  | Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera. |
|  | Merkintä osoittaa katutasoon rakennettavan korttelin sisäpihalle johtavan sisäänkäynnin likimääräisen sijainnin. |  | Beteckningen anger approximativt läge för ingång till kvarterets gårdsområde. |
|  | Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. |  | Riktgivande för gång- och cykeltrafik reserverad del av område. |
|  | Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. |  | Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område. |
|  | Tulvareitti, hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa. |  | Led för översvämning, för dagvatten reserverad del av område. |
|  | Kansallinen kaupunkipuisto. |  | Nationalstadspark. |

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

ERITYISMÄÄRÄYKSET / SPECIALBESTÄMMELSER:

Pysäköinti / Parkering

Autopaikkavaatimus:

- asuminen: 1 ap/ 105 k-m² asuintilaa.
 - tavanomaiseen asumiseen rinnastettava palveluasuminen: 1 ap/ 120 k-m² palveluasuintilaa.
 - liike-, toimisto- ja palvelutila: 1 ap/ 100 k-m².
- Kravel på bilplatser:
- boende: 1 bp/ 105 m²-vy bostadsutrymme.
 - serviceboende som kan jämställas med normalt boende: 1 bp/ 120 m²-vy servicebostadsutrymme.
 - affärs-, kontors- och serviceutrymme: 1 bp/ 100 m²-vy

Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää:

- 5% asuinrakennusta kohti toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälinealan.
 - 20% kutakin asuinrakennusta kohti varatusta yhteiskäyttöautosta. Yhteiskäyttöautoille tulee rakentaa katos ja varustaa autopaikka sähköauton latauspisteellä.
- Kravel på bilplatser får minskas med:
- 5% per bostadshus genom att bygga en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel i bostadshusets gatuplan.
 - 20% per varje bil för gemensamt bruk (bilpool) som reserverats för bostadshus. För bilpoolerna ska byggas biltak och bilplatsen ska förses med laddningspunkt för elbilar.

Tonteilla autopaikkoja saa sijoittaa vain niille osoitetuille rakennusaloille. Merkinnällä ak varustetuille rakennusaloille saa sijoittaa autokatoksia. Autokatokset on suunniteltava toimimaan myös kaupunkikuvallisia pihatilaa rajaavina rakenteina, mikä asettaa niiden julkisivujen suunnittelulle korkeat laatuvaatimukset. Autokatosten sijoittelussa on otettava huomioon pelastusviranomaisen asettamat ehdot paloturvallisuuden ja pelastusreittien toimivuuden varmistamiseksi. Päätomien foor bilplatser placeras endast på byggnadsytor som anvisas för dem. På byggnadsytor med beteckningen ak får placeras täckta bilplatser. De ska planeras så att de också fungerar som konstruktioner som gränsar gården mot stadsbild, vilket ställer höga krav på planeringen. Vid täckta bilparkeringarna bör räddningsmyndighetens krav på brandsäkerhet och fungerande räddningsvägar beaktas.

Korttelin 464 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 464 pysäköintilaitokseen.

Bilplatserna i kvarter 464 får placeras i den underjordiska parkeringsanläggningen i kvarter 464.

Polkupyörät ja vastaavat kevyen liikenteen ajoneuvot / Cyklar och motsvarande fordon för lätttrafik

Polkupyörille on varattava säilytystilaa 1 pp/asuinhuone. Polkupyörinä varten on järjestettävä helppokäyttöinen säältä suojattu säilytyspaikka päivittäiskäyttöä varten sekä lisäksi säältä suojattu varastotila. Erillinen varastotila ei ole tarpeen, jos päivittäiskäyttöä varten järjestetty tila soveltuu myös kausisäilytykseen. Polkupyörin säilytystila on varustettava sähköpyörin latauspisteillä ja pesupaikalla, mikäli erillistä liikkumisen apuvälinealaa ei rakenneta. Säilytystilasta tulee olla ovi suoraan ulos.

För förvaring av cyklar bör reserveras förvaringsplats för en cykel/bostadsrum. Man ska ordna en förvaringsplats för 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 säsongförvaring. Förvaringsutrymme för cyklar ska förses med laddningspunkt för elcyklar samt en tvättplats, om ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel inte byggs. Förvaringsutrymme ska ha en direkt utgång.

YLEISET MÄÄRÄYKSET / ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Tulvaan varautuminen / Beredskap för översvämningar

Kellantiloja 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.

Korkeustason +3,200 N2000 alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä, mukaan lukien mm. energianjakelu, vesihuolto ja tietoliikenteen rakenteet.

Då man bygger källarlokalerna 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.

Under höjdrivån +3,2000 i N2000 ska inte placeras konstruktioner som skadas eller medför skada av fukt utan ändamålsenlig vattenisoleriing, inklusive konstruktioner för energidistribution, vattensörjning och dataöverföring.

Hulevedet johdetaan kunnalliseen hulevesijärjestelmään kiinteistön oman järjestelmän kautta. Hulevesien pois johtamisesta tulee laatia erillinen suunnitelma, jossa otetaan huomioon hulevesien laadun hallinta.

Dagvatten leds ut i det kommunala dagvattensystemet genom fastighetens eget system. En separat plan måste utarbetas för hantering av dagvatten, med beaktande av kvalitetsstyrningen av dagvatten.

Paloturvallisuus / Brandsäkerhet

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksyty selvytys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasialliselta 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 räddnings säkerhet för det område som faktiskt påverkas av verksamheten, också utanför det område som bygglovet gäller. Dessutom ska man beakta brandsäkerhetsbestämmelserna i Finland byggbestämmelsesamling.

Ulkoalueet / Uteområden

Asunnoille on järjestettävä kooltaan riittävä ja valtioneuvoston melutasopäätöksen 993/1992 ohjeavot täyttävä melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka joko pihalle tai pihakannelle. Tonttien pihajalajien tulee olla korttelin 464 tonteilla näiden tonttien yhteiskäytössä.

För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för uteställe som uppfyller kraven i stadsrådets beslut om riktvärden för bullernivå 993/1992 och som skyddas mot buller, antingen på en gård eller på ett gårdsdäck. Gårdsområdena på tomtarna i kvarter 464 ska vara i samband för nämnda tomtar.

Tontti on istutettava niillä 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 planteringen.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Gränserna mellan tomtarna får inte ingärdas.

Liikkumisen apuvälineet / Rörelsehjälpmedel

Polkupyörin säilytystilojen lisäksi saa rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen rakentaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille. Tällaista säilytystilaa saa rakentaa enintään 100 k-m² rakennusalaalle osoitettun kerrosalan lisäksi eikä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja. Liikkumisen apuvälineiden säilytystila varustetaan asianmukaisin sähköpistokkein sekä pesupaikalla.

Utöver en förvaringsplats för cyklar kan i närheten av ingången placeras en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel. Den får vara högst 100 m²-vy i tillägg till den för byggnadsytan anvisade våningsytan, och för den behöver inte anvisas bilplatser. Förvaringsplatsen ska ha eluttag och tvättplats.

Mikäli erillistä liikkumisen apuvälineiden säilytystilaa ei rakenneta, tulee polkupyörin säilytystilan soveltuva myös muiden liikkumisen apuvälineiden säilyttämiseen ja se on varustettava sähköpistokkeella. Om en separat förvaringsplats inte byggs, ska förvaringsplatsen för cyklar lämpa sig också för förvaring av övriga rörelsehjälpmedel och förses med eluttag.

Rakennustapa / Byggnisning

Asemakaava-alueella on noudatettava erillisiä rakennustapaohjeita. I detaljplaneområdet ska de separata byggnisningarna följas.

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

Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tai kevytvyöhyän pinnan yläpuolella.

Golvplanet på bostadsrum som ligger i bottenvåningen bör ligger 0,7 meter högre än gatuplanet eller lätttrafikleden intill.

Rakennusoikeus / Byggrätt

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- maantasokerrokseen asumisen aputilaa ja asukkaiden yhteistilaa yhteensä enintään 20 % rakennusalaalle osoitettua kerrosalasta
 - ullakon tasolle asumisen aputilaa
 - porrahuoneiden 15 k-m² ylittävän osan ja hissin jokaisessa kerroksessa edellyttäen, että porrahuoneeseen järjestetään luonnonvalo
 - ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävän osan
 - huoneistojen välisen seinän sekä huoneiston ja porrahuoneen välisen seinän paksuuden 200 mm ylittävän osan
 - pihakannen alaisen pysäköintihallin, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
- Dessutom får man utöver byggrätten som angivits i detaljplanen bygga:
- hjälputrymme som gäller boende i golvplan och invånarnas gemensamma utrymme högst 20 % av byggrätten som angivits av våningsyta.
 - hjälputrymme som gäller boende på vind.
 - de delar av trapphus som överskrider 15 m²-vy och hissen i alla våningar förutsatt att det ordnas naturligt ljus i trapphuset.
 - den del av ytterväggen som överskrider 250 mm.
 - de delar av väggen mellan lägenheterna och väggen mellan lägenheten och trapphuset som överskrider 200 mm.
 - en underjordisk parkeringshall, och för denna areal behöver man inte reservera bilplatser.

Maaperä / Jordmån

Alueella esiintyy sulfidisaavea (potentiaalista hapanta sulfaattisaavea). Sulfidisaaven esiintyminen on selvittävää ennen rakennustöiden aloitusta. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma valumavesien hallinnasta ja niiden mahdollisesti tarvitsemasta käsittelystä rakennusaikana ja sen jälkeen.

I området förekommer sulfidlera (potentiell sur sulfatlera). I samband med bygglovet ska framföras en plan för hanteringen av avrinningsvattnet under byggtiden och därefter.

Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä.

Innan byggnadslov beviljas ska jordmånens föroreningar utredas.

Rakennustekniikka / Byggnadsteknik

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Då man bygger påområdet ska man beakta ett radonsäkert byggande.

Rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia. Ensisijaisesti on käytettävä massiivipuurakenteita. Maanalaissa ja maanvastaisissa osissa ja pysäköintilaitoksissa saa käyttää perustellusti muita rakennusmateriaaleja.

Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta sokkella lukuunottamatta. Byggnaderna ska huvudsakligen ha trästomme. Konstruktioner av massiv trä ska prioriteras. Andra byggmaterial kan med rätta användas i underjordiska och jordnära delar och parkeringsplatser. Trä ska användas som fasadmateriell, med undantag för socklar.

Asuinhuoneistojen parvekkeet kadun puolella on varustettava parvekelasitusrakenteilla.

Bostadslägenheternas balkonger på gatans sida ska vara inglasade.

Tehokkaan energiahuollon takaamiseksi ja hiilijalanjäljen minimoimiseksi kaikki uudisrakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon.

För att säkerställa en effektiv energiförörjning och minimera koldioxidavtrycket ska alla nybyggnader anslutas till fjärrvärmesätet.

Tonttijako/ Tomtindelning

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

BORGÅ

VÄSTRA ÅSTRANDENS TRÄKVARTER

STADSDELEN 22, KVARTERET 464 SAMT REKREATIONS- OCH GATUOMRÅDENA

Ändringen av detaljplanen gäller:

Stadsdelen 22, en del av kvarteren 456, 457 och 458 samt rekreations- och gatuområdena



Områdets placering på snedflygbilden 7.9.2018.

DP 535

ÄNDRING AV DETALJPLAN

1. Planeringsområde

Området ligger i södra delen av västra åstranden som en förlängning av Konstfabrikens område. Området gränsas i nordväst till Guldlitagatan. Den nya, tills vidare obebyggda, sträckningen av Kokonvägen planeras gränsa området i sydväst. I nordöst gränsar området till ett rekreationsområde. Fordonstrafiken förbjuds på den nuvarande grusvägen Kokonvägen och vägen ändras till en gång- och cykelväg. I sydöst gränsar området i ett dike som görs djupare och ändras till en dagvattenkanal.

2. Bakgrunden till projektet

Byggandet på västra åstranden påbörjades i början av millenniet med projektet Modern trädstad och framskridit snabbt mot söder. Trä har använts i huvudsak på fasaderna, medan stomkonstruktionerna är av betong. Då byggandet på västra åstranden framskred till dess södra del ville man att det byggdes ett kvarter helt av trä på västra åstranden.

Staden bad om anbud på ett planläggnings-samarbete som siktade på tomtöverlåtelse i träkvarteret på västra åstranden. Anbud kunde lämnas 17.10.2018 - 11.1.2019. Det lämnades fyra anbud och det beslutades att tillsammans med dem som lämnade det bästa anbudet utarbeta en detaljplaneändring för byggande av

träkvarteret.

Som samarbetspartner valdes TILA Group Oy tillsammans med arkitektbyrå OOPEAA Office for Peripheral Architecture.

Detaljplanearbetet är en del av det stora detaljplaneområdet på västra åstranden, södra områden, som ingår i stadsplaneringens verksamhetsplan. Vid behov skiljs separata planområden av området. Därför behöver man inte fatta ett separat beslut om att inleda planläggningen. Staden har senast informerat om projektet i samband med planläggningsöversikten 11.6.2019, i vilken objektet redan fick ett eget objektsnummer (4).

3. Målet för planeringen

Med detaljplaneändringen undersöks placering av ett höghusdominerat bostads-kvarter med trästomme i södra delen av västra åstranden på ett ställe som är mycket viktigt för landskapet. Dimensioneringsbehovet av de omgivande gaturummen undersöks. Speciellt beaktas avledning av dagvatten och beredskap för översvämningar.

4. Utgångsuppgifter

Områdets läge och areal:

Planeringsområdet är beläget i södra delen av västra åstranden och gränsar till Borgå å med en bred rekreationsområdesremsa. Planeringsområdet är cirka 2 hektar stort.



Områdets läge på sammanställningen av landskapsplanerna (vit pil) och på generalplanekartan (gränsning). Inte skalenlig.

Landskapsplan:

Enligt den gällande sammanställningen av landskapsplanerna (2017) är området en utvecklingszon för tätortsfunktioner. Dessutom finns det för området en beteckning för betydande kulturmiljö.

Generalplan: I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) är planeringsområdet huvudsakligen anvisat som bostadsområde (A). Norr om området finns ett område för centrumfunktioner (C). I området finns också en beteckning för miljövården som ska bevaras.

Detaljplan:

För planeringsområdet gäller fyra detaljplaner.

Detaljplanen 215 fastställdes 14.3.1996. Detaljplanen bygger på flera detaljplaner som utarbetats för hela västra åstranden utifrån den allmänna idéavvecklingen 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 detaljplanerna inte utan delområdena på västra åstranden studeras 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 kontinuerligt. 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 utifrån idétävlingen 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.

I detaljplanen anvisas delar av kvartersområden för flervåningshus (AK) och gatuområden i området. Av våningsytan som anvisats i kvartersområdet anvisas cirka 7 750 m²-vy kalkylmässigt i planeringsområdet, varav cirka 604 m²-vy anvisas för ekonomibyggnader. Våningstalet varierar från ett till tre. 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 kontorsbyggande 1 bilplats/50 m²-vy. Då kan också principen om turvis parkering godkännas. I detaljplanen ges också flera särskilda bestämmelser om byggande.

Detaljplanen 402 godkändes 13.12.2006. I detaljplanen ingår ett gatuområde (Kokonvägen) vid planeringsområdets östra kant.

Detaljplanen 498 godkändes 22.8.2018 och i den ingår ett gatuområde (Kokonvägen) vid planeringsområdets västra kant.

Detaljplanen 251 godkändes 14.12.1998. I den ingår ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU-1) i planeringsområdets södra del.

Ägarförhållanden:

Borgå stad äger hela planeringsområdet.

Invånare och arbetsplatser:

Det finns inga invånare eller arbetsplatser i området eftersom området är obebyggt med undantag av vägarna.

Historisk användning av miljön:

Området är en del av ett gammalt odlingslandskap. I slutet av 1800-talet ökade trävaruindustrin i området. Byggandet av byggnaden som i dag är känd som Konstfabrikens kulturcentrum inledde en större industriell utveckling i slutet av 1910-talet. Konstfabriksbyggnaden var ursprungligen en fanerfabrik, och senare ändrades verksamheten till en mekanisk verkstad. Den industriella verksamheten i området upphörde på 1980-talet.

I slutet av 1960-talet byggdes det s.k. Borgåportens bostadsområde norr om planeringsområdet. Detta ledde till en utveckling där den industriella verksamheten stegvis fick ge vika för bostäder. Man började kalla nedre Näse för västra åstranden och området anslöts till empirecentrum med hjälp av Alexandersgatans bro som öppnades hösten 2004.

Planeringsområdet ligger söder om Konstfabriken men utanför den gamla mekaniska verkstadens gårdsområde. Området har använts för mellanlagring av jord i liten skala men annars har området varit oanvänt och skogbevuxet under de senaste årtiondena.

Byggd miljö och naturmiljö:

Planeringsområdet är helt obebyggt. 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 blivit skogbevuxet. Under de senaste åren har området dock använts för mellanlagring av jord. I en utredning som blev färdig i september 2019 undersöktes om jordmånen är förorenad. Undersökningen visade inte halter av skadliga ämnen som skulle överskrida det lägre riktvärdet, och därför behöver jordmånen inte saneras.

Norr om området finns det ännu delvis obebyggda Konstfabrikens område. Det närmaste flervåningshuset är från år 2015 och har fem

våningar. Mellan planeringsområdet och Borgå å finns en rätt så bred strandremsa där i nära framtiden placeras bl.a. en gästhamn och andra verksamheter för turism och rekreation.

Markanvändningen för områdena väster och söder om detta område måste ännu preciseras. I sydväst finns slalombacken och nedanför den byggs en allaktivitetsplan. Vid planeringen av området ska man beakta de eventuella bullerolägenheterna som evenemang på denna allaktivitetsplan kan ha för boende. Lite längre mot västnordväst finns campusområdet för yrkeshögskolorna samt ett rätt så stort utbud av kommersiella tjänster. I närheten byggs också ett stort daghem.

Planeringsområdet är inte ett grundvattenområde. Jordmånen kan innehålla sura sulfidlera som orsakar korrosion på grundpålarna. Jordmånen har dålig bärighet. Den bärande jordmånen finns till och med på 35 meters djup.

Kommunalteknik:

Planeringsområdet kan anslutas till kommunaltekniken i huvudsak vid områdets västra och norra kanter. Söder om området finns ett stort dagvattendike, och då byggandets höjdnivåer planeras ska dikets översvämningar speciellt beaktas.

5. Preliminära utredningar

Översiktsplaner och planeringshistoria

- Den fortsatta planeringen av västra åstranden i början av 2000-talet. Historia, landskapsstruktur, byggnadsbestånd. En utredning som grund för detaljplaneringsarbetet. Stadsplaneringsavdelningen, februari 2006, uppdaterad 2015.
- Länsirannan Puukortteli, Yhteistyömalli ja tontinluovutus (träkvarteret på västra åstranden, samarbetsmodell och tomtöverlåtelse) -tarjouspyyntömenettely (anbudsförfarande) 17.10.2018 – 11.1.2019: tarjous nimimerkillä (anbud med signatur) "Koota", TILA Group Oy och OOPEAA, Office for Peripheral Architecture.

Trafik och buller

- Porvoon meluselvitys (Bullerutredning för Borgå) 2013, Ramboll

Natur, landskap och vattenförhållanden

- Porvoonjoki – kaupungin rannat, maisema, arvot, tulevaisuus? (Borgå å – stadens stränder, landskap, värden, framtid?) Landskapsutredning, stadsplanering, 2011
- 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, asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta, kaupunkisuunnittelu, kevät 2015 (utredning om området med översvämningar och dagvatten, detaljplan 498, västra åstranden, stranden för kultur och fritid, stadsplaneringen, våren 2015)
- Selvitys Länsirannan mahdollisista muinaisjäänöksistä, asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta, kaupunkisuunnittelu, kevät 2015 (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
- Länsiranta, maankäytön historiakatsaus (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 jordmånen), Ramboll Oy, 4.9.2019.

De centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget och

| | |
|--|--|
| 6. De centrala konsekvenserna av planläggningen | <p>den gällande detaljplanen. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planlägningsprocessen i samband med utarbetandet av detaljplanen.</p> <p>Följande konsekvenser bedöms:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konsekvenser för utvecklingen av tjänsterna och samhällsstrukturen - Konsekvenser för den bebyggda miljön och stadsbilden - Konsekvenser på kulturlandskapet och stadsbilden - Konsekvenser på Borgå nationalstadspark - Beredskap för översvämning av ån och dagvatten - Konsekvenser för trafikförhållandena och parkeringslösningarna i området |
| 7. Intressenter | <p>7.1 Markägare Borgå stad:</p> <p>7.2 Markägande grannar</p> <p>7.3 Företag: Borgå Energi Ab, fjärrvärme Borgå Elnät Ab Telia Sonera Finland Oyj Elisa Oyj LPOnet Oy Ab</p> <p>7.4. Myndigheter och övriga aktörer: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland Räddningsverket i Östra Nyland Borgå museum/ Museum med regionalt ansvar i östra Nyland</p> <p>7.5 Enheter inom Borgå stad: Koncernledningen Markpolitiken, anskaffning och överlåtelse av mark Markpolitiken, stadsmätning Kommuntekniken, planering av kommunteknik Kommuntekniken, grönområden Tillstånds- och tillsynsärenden, byggnadstillsynen Tillstånds- och tillsynsärenden, miljövården</p> <p>Social- och hälsovårdssektorn Miljöhälsovården</p> <p>Affärsverket Borgå vatten</p> <p>7.6 Förtroendeorgan: Stadsutvecklingsnämnden Hälsoskyddsektionen</p> <p>7.7. Alla kommuninvånare</p> <p>7.8 Alla andra som anser sig vara intressenter</p> |
| 8. Ordnanande av deltagande och växelverkan | <p><u>Myndighetssamråd i inledningsskedet (66 § MarkByggl):</u> - Detaljplaneprojektet är av särskild betydelse och förutsatte utredning av behov av myndighetssamråd. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland meddelade per e-post 20.5.2019 att myndighetssamråd i inledningsskedet inte behövs.</p> <p><u>Hörande i planeringsskedet (62 § MarkByggl, 30 § MarkByggF)</u> - 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 <u>åsikter</u>. - Staden meddelar per brev 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</p> |

7.3 - 7.5. Planarbetet görs i ett tätt samarbete med intressenterna och samråd ordnas vid behov.

Samråd:

- På basis av de kommentarer som fås 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 Itäväylä.
- Officiella utlåtanden: (28 § MarkByggF)
Hälsoskyddsektionen
Räddningsverket i Östra Nyland
Affärsverket Borgå vatten
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
Borgå museum/Museum med regionalt ansvar i östra Nyland

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 i början av sommaren 2019. Målet är att stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringen under år 2020.

10. För beredningen ansvarar

planläggare
Pekka Mikkola
tfn 040 489 5753

planeringsassistent
Gunnevi Nordström
tfn 040 489 5756

förnamn.efternamn@porvoo.fi

Stadsplaneringen
PB 23
06101 BORGÅ
Besöksadress: Krämaretorget B, 3 vån.

Datum 12.12.2019 4.5.2021

Dan Mollgren
stadsplaneringschef

Detaljplan 535

TRÄKVARTERET PÅ VÄSTRA ÅSTRANDEN

Ändring av detaljplan

1. Hörande i beredningsskedet (30 § MarkByggF)

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet hölls framlagda i enlighet med 30 § i MarkByggF 12 - 23.12.2019 och 2 - 24.1.2020 på servicekontoret Kompassen och på stadens webbplats www.borga.fi. Åsikterna skulle lämnas in senast 24.1.2020. Det lämnades inga åsikter om planutkastet.

Kungörelserna fanns på stadens anslagstavla och på stadens webbplats.

| MYNDIGHETSINTRESSENTERS ÅSIKTER (KOMMENTARER) | |
|--|---|
| Sammanfattningar av åsikter som lämnats in av parter utanför stadsutvecklingen samt tillstånds- och tillsynsärendena och bemötanden till dessa samt preciseringar som gjorts i planförslaget. | |
| åsikten lämnats av och åsikten i förkortad version | stadsplaneringens bemötande och preciseringar som gjorts i planförslaget |
| <p>Räddningsverket i Östra Nyland</p> <p>Om våningshus byggs av trä, måste de skyddas med automatiska släckanläggningar. Vid planarbetet ska beaktas behovet och tillgången av vattnet som behövs för anläggningarna.</p> <p>Planbestämmelsen som förutsätter träbyggande är utmanande. Även om våningshuset annars skulle ha brädfodring, ska det beaktas att brandsäkerhetsbestämmelserna inte tillåter brädfodring på ytorna ovanför och under husens första våningar eller nödutgångar (åtminstone brandskyddsmålning krävs). De bärande konstruktionerna i källarna får inte vara av trä, utan byggmaterialet ska vara minst av klass A2 (obrännbart).</p> | <p>Vid beredningen av detaljplaneförslaget ordnades många förhandlingar med samarbetspartnerns brandkonsult och Räddningsverket i Östra Nyland. De tydligaste ärenden som undersöktes kunde lösas.</p> <p>Affärsverket Borgå vatten har konstaterat att stomledningen på Guldlitgatan i princip garanterar tillräckligt med vatten till den automatiska släckanläggningen. Vatten till stomledningen kan matas in från två håll.</p> <p><i>Det har inte varit nödvändigt att göra ändringar i detaljplanen på grund av åsikten.</i></p> |
| <p>Miljöhälsovården</p> <p>Inga anmärkningar.</p> | - |
| <p>Telia Finland Oyj</p> <p>I området finns många kablar, och vid byggandet ska undersökas om de måste flyttas.</p> | <p>Området är en typisk gammal bebyggd miljö vars infrastruktur är från olika årtionden. Innan byggarbetena påbörjas ska det kontrolleras om kablarna måste flyttas. Enligt kartan som bifogats utlåtandet finns det dock inte viktiga kabellinjer vid Träkvarteret.</p> <p><i>Det har inte varit nödvändigt att göra ändringar i detaljplanen på grund av kommentaren.</i></p> |

| | |
|---|--|
| <p>Elisa Abp</p> <p>Öster om området, vid nuvarande Kokonvägen, leder en fiberkabel. Enligt planutkastet ser det ut att kabeln inte behöver flyttas.</p> | <p>Det är dock möjligt att kabeln måste flyttas en aning då markförstärkningsåtgärder vidtas. Det kan göras lite fyllningar i området. Också tryckavloppslinjen i området ska integreras till en del av kommunaltekniken.</p> <p><i>Det har inte varit nödvändigt att göra ändringar i detaljplanen på grund av kommentaren.</i></p> |
| <p>Borgå museum/ museet med regionalt ansvar i östra Nyland</p> <p>Museimyndigheten konstaterade att det inte finns något att anmärka mot planutkastet i fråga om den byggda kulturmiljön. Det finns antagligen inga fornlämningar i området, och därför har museet inga anmärkningar i fråga om det arkeologiska kulturarvet.</p> | <p><i>Det har inte varit nödvändigt att göra ändringar i detaljplanen på grund av åsikten.</i></p> |
| <p>INVÅNARE, GRANNAR OCH ANDRA INTRESSEENTER</p> | |
| <p>Det lämnades inga åsikter.</p> | |

2. Offentligt hörande (27 § MarkByggF)

Planförslaget och planhandlingarna hölls offentligt framlagda i enlighet med 27 § MarkByggF 26.5 – 28.6.2021 på servicekontoret Kompassen och på stadens webbplats www.borga.fi. Det lämnades fyra anmärkningar mot planförslaget.

Kungörelserna fanns på stadens officiella anslagstavla och i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä samt på stadens webbplats.

Utlåtandena skulle lämnas in före 28.6.2021.

| <p>UTLÅTANDEN</p> | |
|---|---|
| <p>utlåtandet har lämnats av och utlåtandet i förkortad version</p> | <p>stadsplaneringens bemötande <i>och ändringar som gjorts i planförslaget</i></p> |
| <p>Räddningsverket i Östra Nyland Räddningsenhetens verksamhetsförutsättningar beaktas i planförslaget.</p> <p>Förbindelserna till innergårdarna ska också beaktas. Den prehospitla akutsjukvårdens enheter måste kunna köra så nära ingångarna som möjligt; körbanan måste vara minst 3 meter bred. Räddningsenheterna måste kunna köra minst till stället som anvisas med beteckningen för höjdläge på bilden 19. Körbanornas bärighet borde alltså vara minst 22 ton och bredd 3,5 meter.</p> | <p>Vid beredningen av detaljplaneförslaget ordnades många förhandlingar med samarbetspartnerns brandkonsult och Räddningsverket i Östra Nyland. De tydligaste ärenden som undersöktes kunde lösas.</p> <p>lakttagelserna i räddningsmyndighetens utlåtande är viktiga och stöder förutsättningarna för räddningsverksamheten. De är nu antecknade i detta dokument och fungerar som rättesnöre också för den fortsatta planeringen. Detaljerna undersöks då bygglov ansöks, och då bestäms också om slutliga lösningar. Planen i sig beskriver ett möjligt undersökt alternativ för byggande.</p> <p><i>Det har inte varit nödvändigt att göra ändringar i detaljplanen på grund av utlåtandet.</i></p> |
| <p>Affärsverket Borgå vatten</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>Inget att anmärka.</p> | <p><i>Det har inte varit nödvändigt att göra ändringar i detaljplanen på grund av utlåtandet.</i></p> |
| <p>Miljöhälsosektionen</p> <p>Inget att anmärka.</p> | <p><i>Det har inte varit nödvändigt att göra ändringar i detaljplanen på grund av utlåtandet.</i></p> |
| <p>Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen i Nyland)</p> <p>I NTM-centralens omfattande utlåtande konstateras att planen är ändamålsenlig med tanke på samhällsstrukturen och kulturmiljön och påpekas några behov av preciseringar närmast i bestämmelserna om beredskapen för översvämningar samt beaktande av inomhusluftens kvalitet och sulfittjord.</p> <p>I fråga om trafikens smidighet och bullerkämpning lyfter utlåtandet fram tydliga utmaningar som förutsätter åtgärder innan detaljplaneförslaget kan beredas för godkännande. Enligt utlåtandet är utredningarna inte tillräckliga. Centralen anser att det är svårt eller omöjligt att garantera planbestämmelsernas riktighet på grund av bristfälliga utredningar. Beskrivningen är också till den del bristfällig eller till och med kontroversiell. I utlåtandet konstateras bland annat att utredningen om hur trafiken fungerar i södra delen av västra åstranden måste uppdateras och att de kommande förhållandena inom detaljplanens influensområde och behovet av förbättring ska beskrivas.</p> <p>Planen bygger på bullerutredningen för Borgå 2013, vilken NTM-centralen anser vara otillräcklig. Utgående från bullerutredningen ska det undersökas tillräckligt med alternativa lösningar för kvartersstrukturen samt göras en konsekvensbedömning för alternativen och motivera planens lösningar med den och med övriga faktorer som påverkar planens lösningar. Dessutom är kravet på ljudisolering på fasaderna rätt så stramt och berättar om hög medelljudnivå på fasaden. Utan en utredning kan inte till exempel tillräckligt skydd av gårdar garanteras. Bestämmelsen om bullerskyddet på balkongerna berättar till och med om att de inte kan användas, varför balkongernas riktning kanske borde undersökas på nytt. De konsekvenser som allaktivitetsplanen söder om planområdet har för planområdet beaktas i och för sig bra, men väcker en fråga om hur dessa funktioner passar ihop.</p> | <p>På grund av NTM-centralens utlåtande preciserades uppskattningen om trafikmängden och utarbetades en bullerutredning för södra delen av västra åstranden. Utredningen om hur trafiken fungerar utarbetades som en del av bullerutredningen i utgångsuppgifterna. Efter det att utkastet till utredningar blev färdiga förhandlades med NTM-centralen 5.10.2021.</p> <p>I samband med delgeneralplanarbetet för de centrala stadsdelarna uppdateras trafikmodellen för de centrala delarna senast på våren 2022 i varje fall. Utvecklingen av trafikmängderna i södra delen av västra åstranden kan dock uppskattas på ett pålitligt sätt med aktuella uppgifter, vilka uppdateras hela tiden. Det omfattande nätet av gång- och cykelvägar på västra åstranden, som kompletteras i och med byggandet av området, korsar Träkvarteret och leder till och med genom kvarteret. Vid utarbetandet av planförslaget beaktades speciellt nätet då placeringen av tomtanslutningarna undersöktes för att garantera gång- och cykeltrafikens säkerhet. Den uppdaterade utredningen om hur trafiken fungerar ingår nu i bullerutredningen.</p> <p>Bullerutredningen för södra delen av västra åstranden (Länsirannan eteläosa, Porvoo, meluselivitys, Ramboll Finland Oy, 5.11.2021) visar att trafikbullret kring Träkvarteret är på en måttlig nivå. Gårdarna är skyddade mot buller med detaljplanens lösningar för byggnadsmassan. Bullernivån på byggnadernas fasader är som högst på dagen (59 dB), vilket förutsätter att fasaderna (mot gatan) ska ha en ljudisolering på 24 dB. I detaljplaner anvisas vanligen en ljudisolering på högst 30 dB. Därför var kravet på ljudisolering i Träkvarteret onödigt. Balkongerna mot gatan måste dock vara inglasade så att riktvärdet underskrids på balkongerna då glasen är stängda. Eventuellt buller från konserter på allaktivitetsplanen söder om området skulle i träkvarteret vara högst 75 dB. Enligt utredningen finns det inte egentliga riktvärden för buller från konserter. Buller regleras med myndighetsbeslut. Allaktivitetsplanen medför alltså inte separat behov av bullerskydd i Träkvarteret.</p> <p>Efter förhandlingarna meddelade Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland per e-post 6.10.2021 att det inte behövs myndighetssamråd för detaljplanen 535, Träkvarteret på västra åstranden. Därför behövs inte heller ett nytt utlåtande. De ändringar som görs i detaljplanen lyfts fram med motiveringarna i planhandlingarna, vilket är tillräckligt.</p> <p><i>På grund av utlåtandet och de nya utredningarna gjordes följande ändringar i detaljplanen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Kravet på ljudisolering på byggnadernas fasader och på de inglasade balkongerna slopades som onödigt.</i> - <i>Bestämmelsen om inglasning av balkongerna har omformats: "Bostadslägenheternas balkonger på gatans sida ska vara inglasade."</i> |

| | |
|---|--|
| | <p>- Bestämmelsen om bullerskyddet av de gemensamma platserna för utevistelse har omformats: "För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som uppfyller kraven i stadsrådets beslut om riktvärden för bullernivå 993/1992 och som skyddas mot buller, antingen på en gård eller på ett gårdsdäck."</p> <p>- Punkten 5.5 i detaljplanebeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av kravet på ljudisolering och punkten 4.6.5 med en beskrivning av slutresultatet av förhandlingarna.</p> <p>- Från punkten 5.5 i detaljplanebeskrivningen slopades omnämmandet om intag av luft till byggnaderna, som visade sig vara onödigt, eftersom det ansågs att det inte behövs en separat planbestämmelse om detta. Inte heller hälsoskyddsmyndigheten (miljöhälsosektionen) har konstaterat att intaget av luft måste styras genom en planbestämmelse.</p> <p>- Detaljplanebestämmelsen om beredskap för översvämningar har kompletterats med en tilläggsbestämmelse: "Under höjdnivån +3.200 N2000 ska inte placeras konstruktioner som skadas eller medför skada av fukt utan ändamålsenlig vattenisolering, inklusive konstruktioner för energidistribution, vattenförsörjning och dataöverföring."</p> <p>- Ordet "neutralisering" i den sista meningen i bestämmelsen om sulfatjord ersätts med ordet "hantering", meningen lyder alltså: "I samband med bygglovet ska framföras en plan för hanteringen av avrinningsvattnet och dess eventuella hantering under byggtiden och därefter."</p> |
| <p>Borgå museum/ museet med regionalt ansvar i östra Nyland</p> <p>Museet har inga anmärkningar mot detaljplaneförslaget i fråga om kulturmiljön.</p> | <p><i>Det har inte varit nödvändigt att göra ändringar i detaljplanen på grund av utlåtandet.</i></p> |
| <p>ANMÄRKNINGAR</p> | |
| <p>Det lämnades fyra anmärkningar mot förslaget till detaljplaneändring.</p> | |
| <p>Anmärkning 1, privatperson</p> <p>Det känsliga och fina åndslandet förutsätter noggrant övervägande då byggande planeras. Byggrätten utökas betydligt jämfört med den gällande detaljplanen: 7 750 m²-vy -> 15 245 m²-vy, och har eventuellt gjorts på byggföretagets villkor.</p> <p>Höjden på byggnaderna i Träkvarteret borde vara den samma som i det norra grannkvarteret (våningshusen vid Konstfabriksstigen). Det långa och massiva lamellhuset med över sex våningar i kvarterets västra del kommer antagligen att skymma utsikten från Alexandersgatans bro till slalombacken. Toppen av Kokonbacken skulle eventuellt fortfarande synas men den är inte värt något ensam.</p> <p>Det borde övervägas att husen i Träkvarteret är lägre, varvid de bättre skulle passa in i miljön. Det kunde övervägas att dela upp lamellhuset eftersom det är så långt. Svartskiftande, mörka väggar är inte vanliga i Borgå.</p> | <p>Samma teman behandlades i alla fyra anmärkningar. Därför var det motiverat att sammanfatta dem och svara på dem i ett gemensamt bemötande.</p> <p><u>Byggandets volym i Träkvarteret</u> I detaljplaneändringens utgångspunkter fastställs en eftersträvd dimensionering för området som grundar sig också på de mål som ställs i stadens strategi. Träkvarteret ligger centralt i stadsstrukturen och därför är det fördelaktigt att bygga det med en tillräcklig exploatering så att den befintliga infrastrukturen som fortfarande förstärks omfattar också nya invånare. Jordmånens byggbarhet är mycket dålig i området och ställer stora krav på grundläggningsarbetena. Också därför är det ändamålsenligt att dimensioneringen är effektiv. Alternativet att inte alls bygga i området skulle i detta fall ha varit ett betydelsefullt beslut att inte utnyttja det centrala området för bostadsbyggande. Byggandets volym i den gällande detaljplanen kan, och ska, teoretiskt jämföras med dimensioneringen i detaljplaneförslaget, men med tanke på stadsstrukturen kan de inte jämföras eftersom bara en slumpmässig bråkdel av Träkvarteret ingår i den</p> |

Anmärkning 2, privatperson

Västra åstranden är en del av centrumet. Området har byggts tätt men småskaligt. Den nu i Finland vanliga idén om tätt och högt byggande, vilket byggföretagen styr och kräver mera byggrätt, har lett först till planändringen för Konstfabrikens område och nu till Tråkvarteret. Det nya planförslaget fördubblar byggandets volym jämfört med den gällande detaljplanen.

De motiveringar som i detaljplanebeskrivningen ges om att byggandet är lämpligt på detta ställe är inte trovärdiga. Slalombacken i Kokon är ett fint ställe. Tråkvarteret kommer att skymma utsikten mot den. Det är just slalombacken som syns in till staden som är en identitetsfaktor för Borgå, inte byggnader som skymmer utsikten. Det räcker inte att toppen syns.

Byggnadernas höjd borde ännu övervägas. Lösningen för det långa lamellhuset i Tråkvarteret är likadan som om punkthusen på Hellbergsbacken skulle byggas ihop. Byggnaden är definitivt för lång och täckande. Byggnaderna borde ha högst 4-4,5 våningar.

Svart och kolgrå passar kanske i Fiskehamnen eller Busholmen, men inte i Drömmarnas Borgå, bredvid Kokonbacken.

Anmärkning 3, Asunto Oy Porvoon Taidekartano

Tråkvarteret ligger på det svagaste området på västra åstranden med tanke på byggbarhet och beredskap för översvämningar. Byggandets totala volym har nästan fördubblats jämfört med den gällande detaljplanen. Våningstalet är som mest sex. Den mycket långa och höga byggnadsmassan som planeras i kvarterets västra del skulle bättre passa i en storstad.

Detaljplanen har utarbetats i tätt samarbete med den sannolika byggaren. En fin stadsbild får ge vika för byggarens ekonomiska intressen. Kommer staden att överlåta den större byggrätten utan vederlag till byggaren?

Det är omöjligt att förstå hur höga flervåningshus kan anpassas till det känsliga kulturlandskapet i Borgå ådal, eftersom de skulle skymma Kokonbacken sett från staden och eftersom den massiva byggnadsgruppen skulle ta all uppmärksamhet då man närmar sig centrum längs med ån.

Antalet invånare i området ökar till följd av Tråkvarteret, vilket ökar trafikmängden på gatorna betydligt. Också Citymarket som planeras i området kommer att belasta gatorna. Också daghemmet Skogsstjärnan ökar på trafikmängden på gatorna.

gällande detaljplanen. Den gällande detaljplanen kan ändå inte under några omständigheter genomföras som sådan.

Staden överlåter inte byggrätt till byggaren utan vederlag, utan vid tomtaffären tar staden ut gängse marknadspris för byggrätten, vilken definieras av en utomstående aktör. Därför är det också i stadens intresse att anvisa tillräckligt med byggrätt i området eftersom priset på tomtmark vid våningshusbyggande fastställs enligt byggrätten.

Tråkvarterets konsekvenser för trafiken

Tråkvarteret medför naturligtvis mera trafik på Guldlistgatan och Konstfabriksgatan, inklusive den obebbyggda södra delen. Konstfabriksgatans gatuområde är 21 meter brett och Guldlistgatan 18 meter. Dimensioneringen av gatuområdena garanterar en god kapacitet. Vid planeringen och dimensioneringen av trafiknätet beaktades den ännu obebbyggda marken i södra delarna på västra åstranden (inklusive Tråkvarteret). I punkten 5.4.6 i detaljplanebeskrivningen bedöms planens konsekvenser för trafiken. Gatunätets kapacitet räcker bra till för trafiken som Tråkvarteret och de övriga obebbyggda och delvis oplanerade områdena i närheten medför.

Parkering

Behovet av bilplatser bedömdes i samband med projektplaneringen och är dimensionerat i förhållande till lokala omständigheter och beskrivs i punkten 5.1.4 i planbeskrivningen. Målet är att kravet motsvarar det verkliga behovet. Det är också rätt så dyrt att bygga bilplatser, vilket oundvikligen syns i bostadspriserna. Områdets centrala läge och stödandet av så kallade smarta resor påverkar behovet av bilplatser och stämmer överens med kravet i detaljplanen. Principen borde vara att för eventuella hobbyfordon och till exempel husbilar skaffas parkeringsplatser annanstans och att de bilplatser som byggs reserveras för bilar som används aktivt. I praktiken är det dock inte möjligt eller ens rätt att myndigheter styr detta.

Tråkvarterets skala, konsekvenser för miljöbilden och förhållande till Kokonbacken

Detaljplanens konsekvenser har bedömts i punkten 5.4 i planbeskrivningen. Under herrubriken 5.4.3 beskrivs konsekvenserna för kulturlandskapet och stadsbilden. I konsekvensbedömningen konstateras bland annat att Tråkvarteret gör stadsstrukturen i södra delen av västra åstranden enhetligare och att Kokonbacken utgör fortfarande en tydlig bakgrund till området. För tillfället är kvarteren vid ån i den norra grannen (Konstfabrikens område) obebbyggda och också därför syns också nedre delen av slalombacken i Kokon tydligt från Alexandersgatans bro. Efter det att Konstfabrikens område byggs ändras utsikten och det är sant att Tråkvarteret kommer att skymma också resten av backens nedre del. Toppen förblir ändå synlig. Enligt stadsplaneringens åsikt är toppen en viktig identitetsfaktor i området, och detta undersöktes noggrant då våningstalen i Tråkvarteret övervägdes. Även om byggnaderna i Tråkvarteret skulle vara lägre, skulle man inte se nedre delen av Kokonbacken från

| | |
|--|--|
| <p>Den som lämnat anmärkningen kräver att våningstalet får vara högst fyra och att utformningen av lamellhusets byggnadsmassa ändras. På det sättet skulle kvarteret bättre passa in i det känsliga kulturlandskapet och nationalstadsparken.</p> <p>Anmärkning 4, privatperson</p> <p>Ån är pärlan i Borgå. Byggandet vid den borde övervägas mycket noggrant. Den moderna trästaden är ett fint exempel på en taklinje som sluttar mot ån, utan att glömma de fina parkerna. Ett dåligt exempel är däremot kvarteret norr om Västra Alexandersgatan, som nyligen blev färdigt och som påminner om 1970-talets grynderbyggande.</p> <p>1. Byggrätt och utformning av byggnadsmassan Husen i Träkvarteret borde vara lägre, åtminstone de som ligger närmast stranden. Våningstalet kunde bli högre längre ifrån ån. "Husmuren" i kvarterets västra del skymmer utsikterna och gör området tätt med tanke på kvarteren som senare byggs väster om kvarteret. Lamellhuset borde delas i mindre delar.</p> <p>2. Färgsättning Det skulle vara bra att inte använda så mycket svart, grått och vitt. Svart är en dålig färg på brädfodringen eftersom den blir het i solen.</p> <p>3. Bilplatser Det borde finnas betydligt flera bilplatser. Önsketänkandet om att det inte behövs så många bilplatser borde glömmas.</p> | <p>Alexandersgatans bro. Kokonbacken syns dock fortfarande från Näse sten och från den motsatta sidan av ån.</p> <p><u>Lamellhusets byggnadsmassa och byggnadernas höjd</u> Det strävades efter att disponera det långa lamellhuset med varierande takfotshöjder och genom att dela fasaden i fält som följer takfotshöjden och behandlas på olika sätt. Fasaden är enhetlig och därför massiv, vilket också eftersträvades i Träkvarteret för att skapa en motpol till punkthusen i norra delen av Konstfabriksgatan, vilka bildar en glesare stadsbild som är typisk för denna byggnadstyp. Lamellhusets fasad skapas av tre enhetliga delar, och varje dels längd har en skala som passar in i den befintliga och blivande omgivningen. Lamellhuset omger de centraliserade parkeringsplatserna som i praktiken byggs i gatuplan i en ovanjordisk parkeringshall i en våning, på vilken anläggs en vistelsegård. Med denna lösning är lamellhuset bra motiverat och ett fungerande sätt att anlägga parkeringsplatser på ett ställe som inte är synligt.</p> <p>Våningstalet är högst sex. Största delen av byggnaderna i Träkvarteret har dock högst fem våningar, vilket passar bra in i omgivningen och följer till exempel våningstalet i punkthusen vid Konstfabriksgatan.</p> <p><u>Färgsättning</u> I Träkvarterets färgsättning används fyra lugna grundfärger. Träkvarterets helhetsgestaltning, inklusive färgsättningen, är balanserad och noggrant övervägd och kompletterar miljön på ett lyckat sätt. Svart kan anses vara för dystert om det används på stora fält, men i Träkvarteret har de mörka delarna planerats så att de är en del av en noggrant övervägd helhet och ger karaktär och kontrast till de gråa, röda och bruna fasaddelarna. Färgsättningen avviker också från färgsättningen på punkthusen i Konstfabrikens område, vilket ger önskad variation till gatuvyerna vid Konstfabriksgatan och Gulldlistgatan. Dessutom gör också fönstren och balkongerna de mörka fasaddelarna lättare.</p> |
|--|--|

KARTTA TONTTIJAOSTA - KARTA ÖVER TOMTINDELNINGEN

