



DP 549

# Fabriksparkens trähus

Beskrivning av detaljplan

Pämbild: Vy över bostadskvarteret nordväst om yrkeshögskolan Careeria och mellan Hellbergsbackens bostadsområde vid parkeringsanläggningen. Planeringsbyrå MUUAN Oy, 16.8.2022.

# 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Identifikationsuppgifter

**BORGÅ  
KONSTFABRIKSPARKENS TRÄHUS  
22. STADSDEL, KVARTER 459, KVARTERSDEL 451 SAMT GATU- OCH  
REKREATIONSOMRÅDEN**

Detaljplaneändringen gäller:  
Stadsdel 22, kvartersdel 451 och 459 samt gatu- och rekreationsområden.  
Konstfabriksgatan, Guldlistgatan.

Detaljplaneändring

### **Behandling av detaljplanen**

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2.10.2021.

Detaljplaneförslag officiellt för påseende: statsutvecklingsnämnden 6.9.2022 § 147.

Godkännande av detaljplanen: stadsstyrelsen 21.11.2022 § 380, stadsfullmäktige 14.12.2022 § 83.

## 1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget i södra delen av Västra åstranden, nordväst om korsningen vid Konstfabriksgatan och Guldlistgatan. I norr omfattar området även yrkeshögskolan Borgå Campus fastighet. I väster gränsar området till det ännu inte slutförda rekreationsområdet Fabriksparken. Området är ett obebyggt gammalt odlingsområde som i samband med byggandet av gatorna som gränsar till det har börjat ligga lägre än gatorna, och där det börjat växa ett ungt trädbestånd.

## 1.3 Planens syfte

Med detaljplaneändringen har möjligheten undersökts för att genomföra ett tätt stadsaktigt kvarter med höghus mitt i den befintliga stadsstrukturen för att komplettera denna. I kvarterets fasader och stomkonstruktioner strävar man efter en så stor andel trä som möjligt. Man försöker lösa parkeringen på ett konstruktivt sätt. Vid planläggningsarbetet har man undersökt möjligheten till att omforma den södra delen av gårdsområdet till grannfastigheten i norr, Borgå Campus fastighet, för att åstadkomma en smidig tvärgående förbindelse för lätt trafik. Av dessa tekniska skäl som grundar sig på fastighetsbildning har det även varit nödvändigt att inkludera Borgå Campus fastighet i detaljplaneområdet. Likaså har Fabriksparken på västra sidan av kvartersområdena inkluderats i den gällande detaljplanen. Planeringsområdet har en areal på cirka 2,03 hektar.

## 1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....</b>	<b>1</b>
	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
<b>2</b>	<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>5</b>
	2.1 Olika skeden i planprocessen.....	5
	2.2 Detaljplan.....	5
	2.3 Genomförandet av detaljplanen.....	6
<b>3</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTER.....</b>	<b>6</b>
	3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	6
	3.1.1 Allmän beskrivning av området.....	6
	3.1.2 Naturmiljö .....	7
	3.1.3 Historik över områdesanvändningen.....	9
	3.1.4 Den byggda miljön .....	9
	3.1.5 Verksamhetsmiljö (samhällsstruktur) .....	11
	3.1.6 Markägarförhållanden.....	13
	3.2 Planeringssituationen.....	13
	3.2.1 Nationella mål för områdesanvändningen.....	14
	3.2.2 Landskapsplan .....	15
	3.2.3 Generalplan.....	15
	3.2.4 Detaljplan .....	15
<b>4</b>	<b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>18</b>
	4.1 Behovet av detaljplanering.....	18
	4.2 Inledning av planeringen och beslut om detta.....	18
	4.3 Deltagande och samarbete.....	19
	4.3.1 Intressenter .....	19
	4.3.2 Anhängiggörande .....	19
	4.3.3 Deltagande och samarbete.....	19
	4.3.4 Myndighetssamarbete .....	20
	4.4 Mål för detaljplanen .....	20
	4.4.1 Mål som kommunen ställer och härrör från planeringssituationen.....	20

4.4.2	Övriga fastställda mål .....	20
<b>4.5</b>	<b>Detaljpanelösningens alternativ .....</b>	<b>20</b>
<b>4.6</b>	<b>Planeringsfasens behandlingar och beslut.....</b>	<b>21</b>
4.6.1	Åsikter i utkastfasen och beaktande av dessa .....	21
4.6.2	Preliminära utlåtanden och kommentarer i utkastskedet och övervägande av dessa .....	22
4.6.3	Växelvekan vid förberedandet av ett detaljplaneförslag .....	22
4.6.4	Anmärkningar i förslagsfasen och beaktande av dessa .....	23
4.6.5	Officiella utlåtanden och beaktande av dessa .....	23
<b>5</b>	<b>REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....</b>	<b>24</b>
<b>5.1</b>	<b>Planens struktur.....</b>	<b>24</b>
5.1.1	Dimensionering.....	24
5.1.2	Tjänster .....	25
5.1.3	Trafiknät .....	25
5.1.4	Parkering.....	26
5.1.5	Tomtindelning.....	27
<b>5.2</b>	<b>Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet .....</b>	<b>28</b>
5.2.1	Stadsbild och struktur .....	28
5.2.2	Energieffektivitet och livscykelpåverkan.....	28
<b>5.3</b>	<b>Områdesreserveringar.....</b>	<b>28</b>
5.3.1	Kvartersområden.....	28
5.3.2	Gatu- och trafikområden .....	30
5.3.3	Rekreatiomsområden .....	30
<b>5.4</b>	<b>Konsekvenser av planen .....</b>	<b>31</b>
5.4.1	Konsekvenser för samhällsstrukturen .....	31
5.4.2	Konsekvenser för den bebyggda miljön och stadsbilden.....	31
5.4.3	Konsekvenser för trafikförhållandena och parkeringslösningarna i området.....	34
5.4.4	Planens förhållande till nationella mål för områdenas markanvändning .....	34
<b>5.5</b>	<b>Störningsmoment i miljön .....</b>	<b>35</b>
<b>5.6</b>	<b>Planbeteckningar och -bestämmelser .....</b>	<b>35</b>
<b>5.7</b>	<b>Benämningar .....</b>	<b>35</b>
<b>6</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....</b>	<b>36</b>
<b>6.1</b>	<b>Planer som styr och åskådliggör genomförandet .....</b>	<b>36</b>
<b>6.2</b>	<b>Genomförande och tidsplanering .....</b>	<b>36</b>

## 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. Karta över tomtindelningen
- Bilaga 5. Bygganvisningar
- Bilaga 6. Fabriksparkens trähus, Borgå. Områdets användningsutkast och planesammanställning, MUUAN Oy, utkast 16.8.2022.

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

Stadsstrategin Drömmarnas Borgå 2022–2025 – Möjligheternas stad

### 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
- Konstfabriksparkens trähus. Referensplan, flera studier och granskningar, planeringsbyrå MUUAN Oy/arkitekt Olli Metso, 2021–2022.

### Trafik, buller

- Bullerutredning i Borgå 2013, Ramboll
- Västra åstrandens södra del i Borgå, bullerutredning, Ramboll Finland Ab, 5.11.2021.

### Natur, landskap och vattenförhållanden

- Dagvattenutredning, Konstfabriksparkens trähus, detaljplaneändringens område, kvarter 459. Ramboll Finland Ab, 30.3.2022.
- Dagvattenutredning, Västra åstranden. Ramboll Finland Ab, förhandskopia 16.2.2022.
- Borgå å – stadens stränder, landskap, värden, framtid? Landskapsutredning, stadsplaneringen, 2011
- 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

- Avain Rakennuttaja Oy, Konstfabriksgatans träkvarter, Konstfabriksgatan 3, utlåtande för grundläggningssätt, Geopalvelu Oy 1.6.2021
- 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

Västra åstranden har snabbt byggts ut söderut från den Moderna trästaden som genomfördes i början av årtusendet. Utgående från förslaget som vann idétävlingen 1988 upprättades för hela området Västra åstranden en rad detaljplaner som godkändes i flera delar 1996, men i ljuset av de nya målen som inletts med det Moderna trästadsområdet beslutade man att förnya detaljplanerna från 1996 per delområde. Nu har man kommit till Västra åstrandens södra del som, med undantag för planeringsområdet och en mindre del av området söder om detta, har fått nya detaljplaner.

Avain Yhtiöt Oy är en koncern specialiserad på produktion av bostäder och boendetjänster, som i slutet av 2020 ägde närmare 10 000 bostadsrätts-, hyres- och servicebostäder. I Borgåområdet hade bolaget omkring 300 bostäder i slutet av 2021, och har i slutet av sommaren 2022 efter att nybyggnationerna vid Majberget är klara åtminstone 80 bostäder fler. Statsutvecklingsnämnden beviljade en planreservation för området 3.11.2020 § 148 och reservationen förlängdes i nämnden 21.9.2021 §142 till oktober 2022. En förlängning av planreservationen med ett år är inledd i augusti 2022. Planeringen inleddes i slutet av 2021 med Avain Yhtiöt Oy och planeraren som valts av bolaget, planeringsbyrån MUUAN Oy. Målet var ett urbant och trivsamt höghuskvarter med så mycket trä som möjligt både i fasaderna och i stomkonstruktionen.

Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringens verksamhetsplan som ett separat detaljplaneobjekt med namnet Konstfabriksgatan, träkvarter 459. Något separat beslut om planläggningsstarten har därmed inte behövts. Projektet tillkännagavs först i planläggningsöversikten 2.12.2020 och senast 19.1.2022. Detaljplaneutkastet fanns för påseende 16.12.2021–21.1.2022 och förslag 21.9–21.10.2022.

### 2.2 Detaljplan

I området finns ett kvartersområde med bostadshöghus, ett kvartersområde med undervisningsbyggnader (Borgå Campus som blev klart år 2011), gatuområden och rekreatiomsområden. Bostadskvarterets struktur grundar sig på en kompakt strukturmodell: den nedersta våningen, som bildar fasaderna på gatunivå, är nedsänkt under mark över hela kvarteret och på den överbyggnad som på så sätt bildas grupperas fyra L-formade höghusmassor. På gårdsdäcket i mitten av dem finns en byggnad med gemensamma lokaler. Bostadshusen byggs med

trästomme och timmerbeklädning. För kvartersområdet med byggnaderna som betjänar undervisningsverksamheten, det vill säga Borgå Campus, är planen främst ett konstaterande av den förverkligade situationen och den koncentreras också till omformandet av tomten, som leder till att man mellan kvartersområdena får en smidig förbindelse för gång- och cykeltrafik genom området. För Borgå Campus har parkeringen ännu lösts på marknivå, men i bostadskvarteret helt och hållet som en konstruktion under gårdsdäcket. En del av bostadskvarterets parkering placeras i kanten av Borgå Campus gårdsområde på kvartersområdet som på planen anvisas för parkeringsplatser för sambruk, där det även smidigt går att ordna laddning av elbilar.

I detaljplaneområdet är det så kallade bostadskvarteret Fabriksparkens tråkvarterets yta cirka 6 711 m<sup>2</sup> och det har beviljats byggrätt för byggande av bostadshöghus på 12 270 m<sup>2</sup> vy. Därutöver har man anvisat en byggnadsrätt på 1 410 m<sup>2</sup> vy för gemensamhetslokaler och 200 m<sup>2</sup> vy för gemensamma lokaler som enkelt kan göras om till affärs-, kontors- och servicelokaler. I detaljplanen är den totala byggnadsmängden som allokeras till kvarteret 13 880 m<sup>2</sup> vy. Planlösningen ger möjlighet att bygga cirka 180–240 bostäder. Området har plats för 250–360 invånare. På gatunivå är det möjligt att bygga småskaliga kontors- och affärslokaler som kan erbjuda ett antal arbetsplatser.

Kvartersområdet med undervisningsbyggnader, det vill säga högskolefastigheten Borgå Campus som redan har funnits i ett tiotal år, har beviljats en byggnadsrätt på 13 000 m<sup>2</sup> vy i enlighet med den gällande detaljplanen.

För bostadskvarteret ligger jämförelsen med den nuvarande detaljplanen delvis på en teoretisk nivå, men detta detaljplaneområde ligger under den befintliga detaljplanen som nu upphävs, vilken har delar av ofullständiga kvarter och byggnadsområden med en total byggnadsrätt på cirka 3 375 m<sup>2</sup> vy. Trots jämförelsens teoretiska karaktär kan det konstateras att byggnadsvolymen för bostadsbyggnader i detaljplaneområdets kvartersområde ökar med 8 895 m<sup>2</sup> vy jämfört med den nuvarande detaljplanen. Områdets användningssyfte förbli mer eller mindre i enlighet med den nuvarande planen. Mängden byggnadsrätt för byggnader som betjänar undervisningsverksamheten i kvartersområdet ändras inte, men fastighetens yta minskar.

## 2.3 Genomförandet av detaljplanen

Genomförandet av området börjar troligen i bostadskvarteret i projektet Konstfabriksparkens trähus, efter att detaljplanen trätt i kraft och tomtöverlåtelsen har inletts. Högskolan Borgå Campus är redan färdig. Vid sidan av byggandet av bostadskvarteret ska förbättringar göras i gatuområdena och Fabriksparken på västra sidan av bostadskvarteret ska färdigbyggas. Med dessa åtgärder blir denna del av Västra åstranden en del av stadens delområden som ska färdigställas.

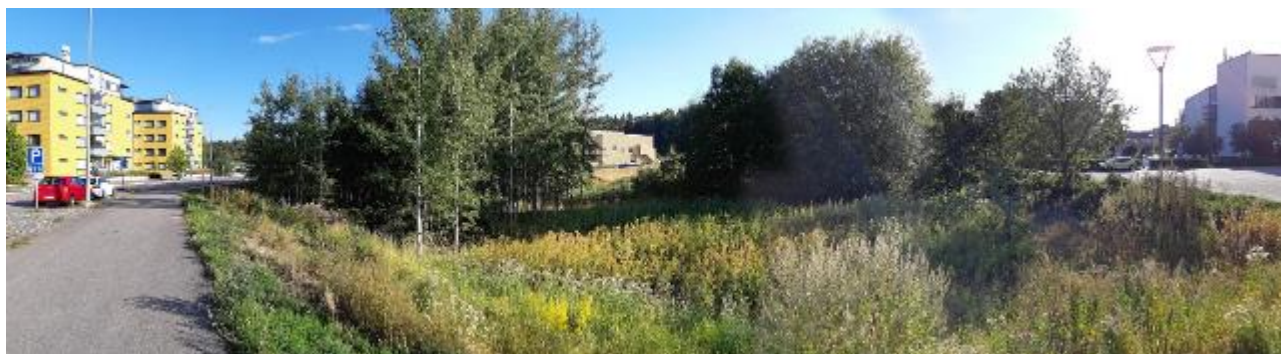
# 3 UTGÅNGSPUNKTER

## 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 till att den södra delen av Västra åstranden som kan ingå i effektiv markanvändning färdigställs.

I planeringsområdets närmiljö finns en färdig stadsmiljö med mångsidig struktur och serviceutbud. Området har ett brett utbud av centrumaktiviteter, bostäder, läroanstalter, kommersiella tjänster och fritidstjänster och också arbetsplatser. Planeringsområdet och dess södra delar av Västra åstranden är fortfarande delvis mer i detalj oplanerade och därmed ett impedimentliknande gammalt odlingslandskap.



*Bild 1. Panoramavy från Konstfabriksgatans sydöstra hörn av den nuvarande tomten på Borgå Campus mot planeringsområdet. Området har redan hunnit beskogas ganska mycket. Den ljusgula byggnaden i massivt trä som syns i mitten av bilden är daghemmet Skogsstjärnan som togs i bruk i början av 2022. Bild 9.8.2022.*

### 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. Planeringsområdet skyddas från klimatförhållandena i riktning mot Borgå å av det redan delvis byggda kvarteret med höghus på östra sidan. 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

Området består av Borgå Campus byggda gårdsområde i den norra delen, och i södra delen av det obebyggda, men dock bearbetade gamla odlingslandskapet och delvis kantområdet av den gamla industrianläggningens gårdsområde. Marknivån i den södra delen av området är på nivå N2000 +2.000 till +4.000. Vid byggandet av Guldlisgatan har delen av kvartersområdet som nu faller inom ramen för effektivare markanvändning hamnat i en fördjupning. Guldlisgatan ligger som lägst på nivå cirka N2000 +2.900.

Enligt byggbarhetsutredningen (Avain Rakennuttaja Oy, Konstfabriksgatans trähuskvarter 12/1/485/Borgå, utlåtande för grundläggningssätt 1.6.2021, Geopalvelu Oy) finns det som ytjord ett humuslager vid det planerade kvarteret för bostadshöghus. Under ytjorden finns mycket lös kohesionsjord ända till slutet av borrhingsdjupet. Vattenhalten i grundjorden är hög och jordarterna definieras som fet lera och gyttja. Grundvattenytans nivå ligger mindre än en meter under markytan. Moränens eller det täta jordlagrets yta ligger på ett djup på cirka sex till sexton meter under markytan. Tryckborringarna har slutat i sten eller klippa på ovan nämnda höjd.



Jordmånen kan antas vara ren. Den tidigare användningen av området ger ingen indikation på möjlig markförorening.

### 3.1.2.3 Vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdet ligger vid huvudvattendraget av Borgå å. 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 med risk för översvämningar.

Översvämningsberedskap är 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 (nuvarande Konstfabrikens strandgata), som ligger cirka 60 meter öster om kvarteret. Däremot har fastigheten i norra delen av planeringsområdet för Borgå Campus, som varit i bruk ett tiotal år, inte stött på några utmaningar relaterade till översvämningar. Planeringsområdet är således relativt väl skyddat från översvämningar från ån, när minimikraven för översvämningsberedningen beaktas.

Den lägsta golvhöjden som kan godkännas i bostäder ska vid planeringstidpunkten fastställas i enlighet med det valda minimikravet till nivån N2000 +3.800. 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 översvämningslinjen, om man samtidigt är medveten om risken.

Det mest utmanande i den södra delen av planeringsområdet är förberedningen för den förändrade förutsättningen till följd av förändrad markanvändning, eftersom området i sin nuvarande form fungerar som en slags självbildad fördröjningsbassäng för dagvatten. En separat dagvattensutredning har utarbetats för området, Dagvattenutredning, Konstfabriksparkens trähus, detaljplaneändringens område, kvarter 459. Ramboll Finland Ab, 30.3.2022. Utredningen har beaktat dagvattennätets kapacitetsutmaningar och översvämningsproblemen i Borgå å. Utredningen bygger på Västra åstrandens dagvattenutredning (Ramboll 2021–2022) och dagvattenutredningen för delgeneralplanen av Borgås centrala stadsområden (2019).

Utgående från utredningen ska dagvattnet fördröjas i området, särskilt vid sällsynta kraftiga regn, så att det nedre nätverket inte belastas. I utredningen rekommenderas att man ordnar en fördröjningsvolym på ca 205 m<sup>3</sup>, och den är mest praktiskt att dels placera vid kanten av kvarteret vid Konstfabriksgatans sida, dels vid fördröjningsbassängen som ska byggas vid Fabriksparken. Fördröjningsbestämmelsen i sig är den vanliga 1,0 m<sup>3</sup> per varje ogenomtränglig 100 m<sup>2</sup> vatten. Vattnet under byggandet måste neutraliseras, eftersom det finns en potentiell sur sulfatlera i området.

Planeringsområdet är inte ett viktigt grundvattenområde för samhällets vattenförsörjning.

### 3.1.2.4 Flora, fauna och andra viktiga egenskaper i naturen

Den södra delen av planeringsområdet är helt obebyggt och på motsvarande sätt är den norra delen med yrkeshögskolan Borgå Campus en fullständigt byggd fastighet. Det finns ingen känd betydande markanvändning i användningens historia som kunde ha lämnat spår i marken. Området är gammal åker och äng där det sedermera börjat växa gräs, buskar och unga träd. Det finns ingen känd betydande markanvändning i användningens historia som kunde ha lämnat spår i marken. Området är gammal åker och äng, samt kantzonen av den närliggande industrianläggningens gårdsområde,

som senare har blivit skog. En eventuell kontamination av marken har bedömts, och det finns inget antaget behov av återställning i området. Det finns inga kända naturvärden 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 empirecentrum via bron vid Alexandersgatan, som öppnade hösten 2004.

Planeringsområdet ligger dock söder om Konstfabriken utanför den gamla maskinverkstadens gårdsområde. Området har skötts som ett öppet ängsliknande utrymme, och en grusgång som betjänar lätt trafik från väster byggdes tvärs över det i början av 2010-talet från Hellbergsbacken till korsningen av nuvarande Konstfabriksgatan och Guldlågsgatan. Efter byggandet av Guldlågsgatan har gången legat oanvänd och den södra delen av området har småningom återbeskogats.



Bild 2. Vy nordost från daghemmet Skogsstjärnans tomt vid Guldlågsgatan. Bild 25.8.2022.

### 3.1.4 Den byggda miljön

Den sydöstra delen av området är obebyggd. Det har aldrig riktigt funnits byggnader i området, utan det har varit ett område bestående av tre olika jordbruksskiften. I den sydöstra delen av området kan således resterna av diken och gamla tillfartsvägar mellan åkrarna fortfarande nätt och jämt urskiljas.

I den nordvästra delen av området ligger byggnaden Borgå Campus yrkeshögskola som blev klar 2010. Det är en tre till fyra våningar hög U-formad representativ allmän utbildningsbyggnad, med en fasad som har vit rappning, rödbrun horisontell panel och glas, designad av Siren Arkkitechdit Oy/arkitekt Jukka Sirén.

På östra sidan av området finns det så kallade Konstfabriksområdet, som inkluderar Konstfabriken med den historiska timmerindustrin och senare den mekaniska verkstadsindustrin, och sedan kulturcentrumet Konstfabriken med utbyggnaderna som blev klara 2012. I Konstfabriksområdet finns också en stor affärs- och kontorsbyggnad samt en parkeringsanläggning under jord från samma tidpunkt. Vid den sydligaste delen av Konstfabriksgratan finns en rad med tre likartade punkthus. Det finns mer än 70 bostäder i byggnaderna som blev klara åren 2012–2015. ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä-Rautiola-Rautiola Oy har ansvarat för byggnadsplaneringen av hela Konstfabriksområdet. Den huvudsakliga planeraren var arkitekt Hannu Kiiskilä. På områdets västra sida ligger Yrkeshögskolan Careerias undervisningsbyggnad från 2018 (Arkkitehdit Siltanen ja Laakso Oy/arkitekt Mikko Siltanen) samt YIT Suomi Oy:s höghusområde, med ett punkthus i sex våningar som fortfarande delvis håller på att byggas, som har börjat kallas Hellbergsbacken. I planeringsfasen av Hellbergsbackens detaljplaneskede deltog arkitektbyrån Arkitehtomisto Ark'idea Oy, byggnadsarkitekt Timo Kareinen, i planeringssamarbetet, och de två husen i den nordligaste delen av området planerades av honom. Det sydligaste kvarteret planerades av Arkkitehdit Ingervo Consulting Oy.



*Bild 3. Ortoflygbilder från åren 1950 och 1970 samt områdets gränser. Bilderna är inte i skala. Bilden från 1970 visar den så kallade cylinderhallen som fanns vid den norra delen av byggnaden Borgå Campus yrkeshögskola, och som var kopplad till verksamheten i den fabrik som idag kallas Konstfabriken och som då verkade inom maskinverkstadsindustrin. På bilden från 1950-talet prickas Konstfabrikens gårdsområde av virkeslager.*

På områdets södra sida finns fortfarande ett oplanerat tomt kvarter, där effektivare markanvändning eftersträvas. På den sydöstra sidan av området ligger partnerskapsplanprojektet Träkvarteret på Västra åstranden som planerades av OOPEAA Office for Peripheral Architecture/arkitekt Anssi Lassila. Kvarteret i massivt trä förväntas genomföras från och med 2022. Dessutom planerades daghemmet Skogsstjärnan som en massiv träkonstruktion med plats för tio grupper av Arkkitehtomisto Perko Oy/arkitekt Tomi Perko på områdets sydvästra sida. Daghemmet färdigställdes i slutet av 2021 som ett eget projekt av Borgå stad.

### **3.1.5 Verksamhetsmiljö (samhällsstruktur)**

#### **3.1.5.1 Bostäder, demografi och utveckling**

Planeringsområdets södra del är obebyggd, så området har inga invånare och inte heller några arbetsplatser. I den norra delen av området finns det verksamma högskolecentrumet Borgå Campus med arbetsplatser för 70–120 anställda och cirka 1 100 studerande från 50 olika länder. I framtiden kommer invånarantalet i närområdena att bli många gånger större än den nuvarande nivån, bland annat när det sydöstra grannområdet Träkvarteret på Västra åstranden genomförs.

#### **3.1.5.2 Tjänster, näringslivsverksamhet och arbetsplatser**

Området är nära kopplat till de kommersiella och offentliga tjänsterna i stadens centrum. I det nordnordostliga grannområdet på Konstfabrikens område finns det cirka 7 000 m<sup>2</sup> vy färdiga affärslokaler. Nordväst om området cirka 200 meter borta ligger den stora detaljhandelsenheten S-Market Näse. På den nordnordvästra sidan av området, på cirka 450 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 det nordvästra grannområdet. De närmaste skolorna som erbjuder grundläggande utbildning finns på cirka 500–700 meters avstånd på väst-nordvästsidan av området, det så kallade Näse skolområde med de både finsk- och svenskspråkiga grundskolorna Albert Edelfeltin koulu och Strömborgska skolan. Alldeles i det södra grannområdet finns det nya daghemmet Skogsstjärnan med plats för tio grupper.

Planeringsområdet stöder sig på mångsidiga rekreationstjänster. Motionstjänsterna vid Kokonbackens och Kokonuddens område innehåller bland annat 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 och 2022 har ett projektbolag bildats för att garantera den intensiva utvecklingen av Kokonuddens idrottscentrum. På områdets östra sida på ett cirka 170 meters avstånd öppnar sig Borgå å och gränsar till verksamheter för fritid och turism som fortfarande är i utvecklingsstadiet.

#### **3.1.5.3 Teknisk försörjning**

Området kan anslutas till det kommunaltekniska nätverket. Vattenförsörjningens nätverk finns för Konstfabriksgatan och Guldlistgatan på den östra och södra sidan av området.

Fjärrvärmeledningen finns i Konstfabriksgatan. Energiöverföringsbyggnaden som betjänar området för Borgå Elnät Ab, som hör till koncernen Borgå Energi, ligger i planeringsområdet i södra delen av högskolefastigheten Borgå Campus. Vid planprojektet ska förberedelser göras för utbyggnaden av energiöverföringsbyggnaden.

#### **3.1.5.4 Trafik**

Området gränsar i öster och söder av Konstfabriksgatan och Guldlistgatan som är av typen matarleder. Trafikvolymerna på matarlederna 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 det östra grannområdet i Konstfabrikensområdet 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.

För att trygga förbindelserna för den lätta trafiken finns i planeringsområdet en gata för den lätta trafiken som heter Campusstigen, som inte är byggd. Vid planarbetet ska denna förbindelse planeras och dras om, och dess genomförbarhet säkerställas. Sträckningen av Campusstigen bör göras så tydlig som möjligt för att ansluta Hellbergsstigen smidigt med Möllersvärdsgården.

Kollektivtrafikens hållplatser ligger på cirka 150 till 300 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. Vid det nyligen pågående detaljplaneprojektet för höghusboende i det sydöstra grannskapet (Trähusen vid Västra åstrandens, detaljplan 535, godkänd 2022) har en bullerutredning upprättats, i samband med vilken behovet av att uppdatera kontrollen av trafikens ändamålsenlighet undersöktes. Bullerutredningen (Västra åstrandens södra del i Borgå, bullerutredning, Ramboll Finland Ab, 5.11.2021) kan användas som sådan även i detta detaljplaneprojekt, eftersom det redan var möjligt att analysera detaljplaneutkastet vid utarbetandet av utredningen.



Bild 4. Västra åstrandens södra del i Borgå, bullerutredning, 5.11.2021:  
trafikmängdsprognos 2040. Planeringsområdet är avgränsat med en röd streckad linje på den här bilden. Trafikmängden på främst Konstfabriksgatan är måttlig i prognosen. Guldlitgatan är förhållandevis måttligt trafikerad. Körhastigheterna är synnerligen låga.



Bild 5. Västra åstrandens södra del i Borgå, bullerutredning, 5.11.2021: prognos för medelljudnivån dagtid, 2040. Ljudisoleringsbehovet för fasaderna är högst på nivån 24 dBa. Balkongerna ska dock glasas in på gatusidan.

Översvämningens beredskap 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. Det redan delvis byggda kvarteret i den östra delen av planeringsområdet skyddar för sin del från dessa klimatförhållanden och formar i takt med byggandet mikroklimatet mer till ett urbant klimat.

Områdets tidigare markanvändning ger ingen indikation på möjliga föroreningar i marken. Man har därför inte identifierat något behov av återställning.

### 3.1.6 Markägareförhållanden

Området ägs i sin helhet av Borgå stad. Fastigheten yrkeshögskolan Borgå Campus har hyrts av Kiinteistö Oy Porvoon Campus med ett långt hyresavtal som löper ut 2039 och givetvis kan förlängas.

## 3.2 Planeringssituationen

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
	Helheten Nylandsplanen 2050	<b>Helheten Nylandsplanen 2050 trädde delvis i kraft 24.9.2021.</b> Förvaltningsrätten upphävde landskapsplanernas godkännandebeslut i den mån planbesluten syftade till att upphäva märkningarna för Natura 2000-områden och

		naturskyddsområden i de tidigare landskapsplanerna. Dessutom upphävde förvaltningsrätten den del av planbestämmelserna för tätortsverksamhetens exploateringszoner som avsåg de nedre gränserna av storleken på stora enheter inom detaljhandeln på andra orter än huvudstadsregionen. <b>Delarna som upphävdes av förvaltningsrätten gäller inte detaljplanen Fabriksparkens trähus.</b>
	Delgeneralplan för de väsentligaste områdena, Borgå stad	Godkänd 15.12.2004, Borgå stadsfullmäktige. Vunnit laga kraft 24.5.2006.
	Detaljplan 437	Godkänd 25.2.2009. Trädde i kraft 8.4.2009.
	Detaljplan 213	Bekräftad 14.3.1996
	Detaljplan 215	Bekräftad 14.3.1996
Stadsstrategi samt program för utveckling av staden och riktlinjer för verksamhet	Stadsstrategin Drömmarnas Borgå 2022–2025 – Möjligheternas stad	Godkänd 25.5.2022 Borgå stadsfullmäktige
	Klimatprogram 2019–2030	Godkänt 14.10.2019, § 301. Uppdaterat 22.3.2021 § 109. Borgå stadsstyrelse
	Markpolitiska riktlinjer 2012	Godkända 30.5.2012, § 30. Borgå stadsfullmäktige
	Boendeprogrammet 2030	Godkända 28.4.2021, § 23. Stadsfullmäktige
Beslut, planer och program som berör övriga områden	Byggnadsordning	Godkänd 12.12.2007, § 143, Borgå stadsfullmäktige. Ikraftträdande 20.2.2008
	Tomtindelning och register	Området omfattas av de fastighetsregister som upprätthålls av Borgå stad och Lantmäteriverket. En del av 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 beskrivningen i avsnitt 1.6	

### 3.2.1 Nationella mål 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 bland annat 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 närhet till Borgå ås kulturlandskap och den nationella stadsparken måste också beaktas.

### 3.2.2 Landskapsplan

I kombinationen av gällande landskapsplaner är området en utvecklingszon för tätortsverksamhet. Området ingår inte i, men gränsar till en landskapsmässig betydelsefull kulturmiljö.

### 3.2.3 Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkändes 15.12.2004) är planeringsområdet ett bostadsområde (A). En del av den nordvästra delen av området är det område som i generalplanen är anvisat som ett område för centrumfunktioner (C). En liten östra del av området ingår i det område som innehåller miljövärden som ska bevaras.

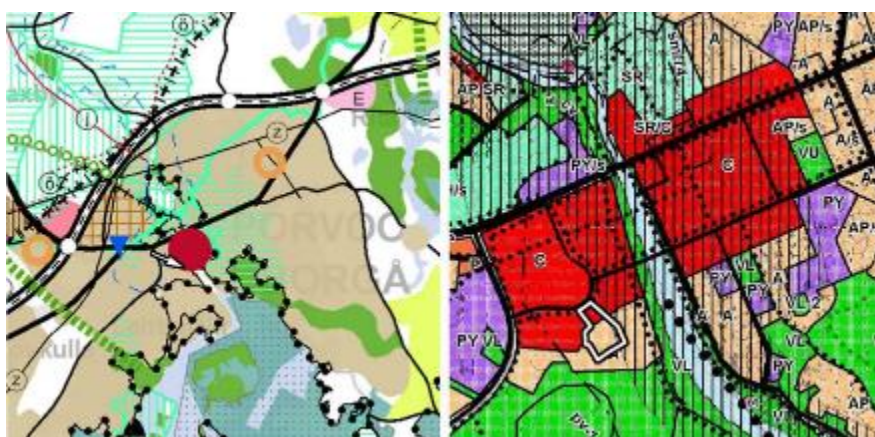


Bild 6. Områdets placering i kombinationen av landskapsplanerna (vit pil) och på generalplanskartan (avgränsning). Ej i skala.

### 3.2.4 Detaljplan

Det finns tre detaljplaner i kraft i planeringsområdet.

**Detaljplanen 437** godkändes 25.2.2009 och den omfattar yrkeshögskolan Borgå Campus fastighet och den obbyggda gatan för den lätta trafiken som följer dess sydöstra kant. Campusfastigheten är ett kvartersområde med byggnader som betjänar undervisningsverksamhet (YO-5), där maximalt 1 000 m<sup>2</sup> kontorslokaler får placeras. Bilplatskravet är 1 bp/75 m<sup>2</sup> vy. Byggnadsrätten anges med ett fast nummer och är 13 000 yv<sup>2</sup>. Av det har 7 756 + 71, det vill säga totalt 7 827 yv<sup>2</sup>, använts för undervisnings- och ekonomibyggnader. För en eventuell senare utbyggnad finns alltså drygt 5 100 yv<sup>2</sup> byggnadsrätt kvar. Antalet våningar är huvudsakligen fyra (IV), men det finns en trevåningsdel (III) längs Konstfabriksgatan. På den sydöstra sidan av Campustomten finns en gata med namnet Campusstigen – Campuspolku reserverad för lätt trafik, som inte har byggts.

**Detaljplanen 213** har bekräftats 14.3.1996. I detaljplanen finns ett parkområde (VP) med namnet Fabriksparken – Tehtaanpuisto.

**Detaljplanen 215** har bekräftats 14.3.1996 och behandlar den största delen av det nya kvartersområdet som undersöks. 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 så kallade Västaxeln enligt vilket dessa detaljplaner inte förverkligas,



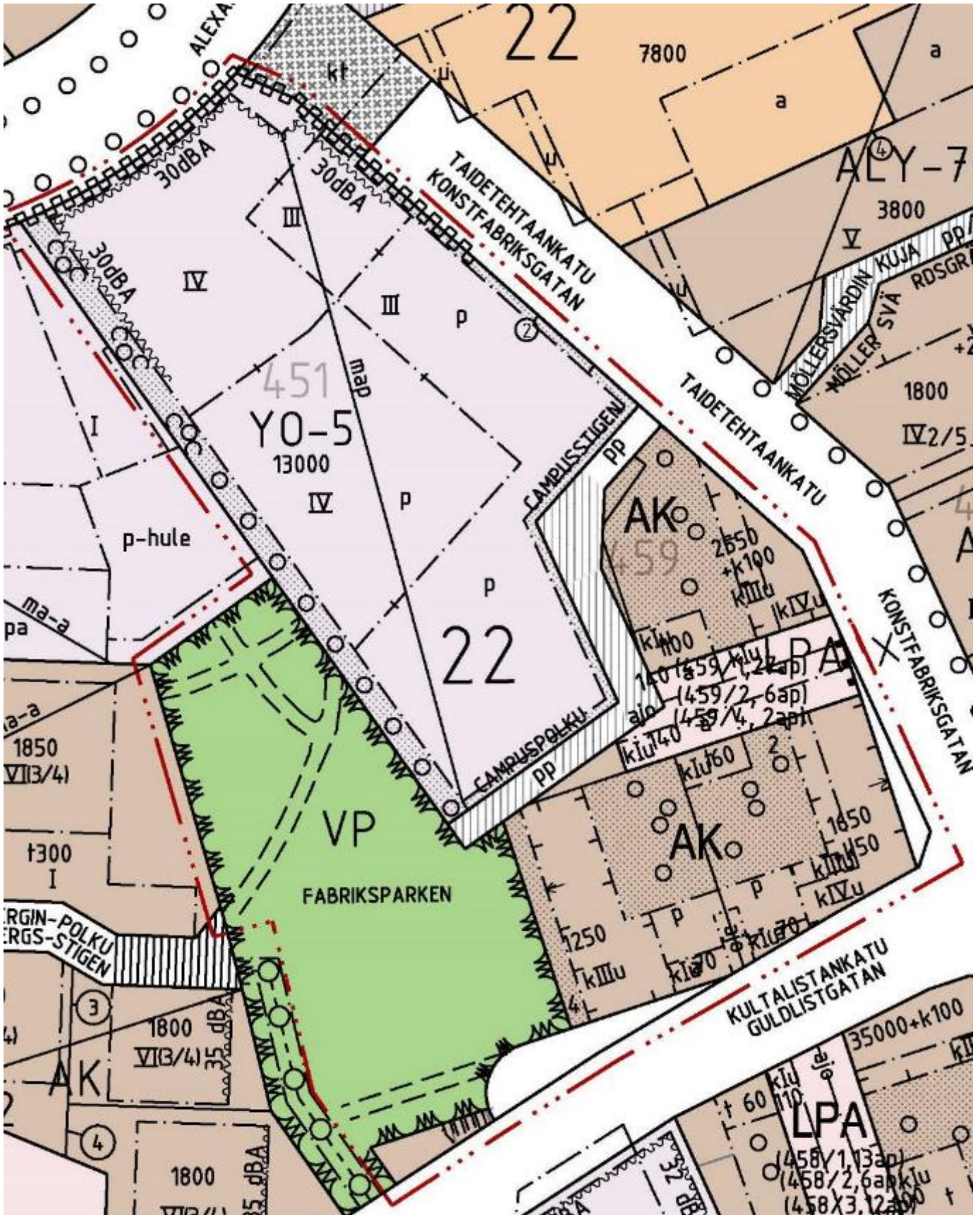


Bild 7. Aktuella detaljplanekombinationer och detaljplaneområdets gränser. Ej i skala.

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 uppdaterade utvecklingsmålen för Västra åstrandens, som definierar huvudprinciperna för gatunätet och förhållandet mellan kvartersområdena och det lediga utrymmet.

Enligt utvecklingsprinciperna för Västra åstrandens har de detaljplaner som utarbetades utifrån idétävlingen 1989 inte upphävts, utan de upphävs i samband med ändringarna av detaljplanen för Västra åstrandens. 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.



*Bild 8: Flygbildspar mot områdets sydsydostliga del. Planområdet är avgränsat i mycket stora drag. Bilder 7.10.2021.*

Detaljplanen inkluderar områden som har delar av kvartersområden för bostadshöghus (AK) och gatuområden. Av den våningsyta som anvisats kvartersområdet beräknas cirka 3 375 m<sup>2</sup> vy för planeringsområdet, varav cirka 266 m<sup>2</sup> vy är anvisad för utrymmen av typen ekonomibyggnader. I detaljplanen har bostadshöghusen i gatuplan även lite våningsyta avsatt för affärslokaler. Våningsantalet varierar mellan en och fyra (I -> IV).

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 m<sup>2</sup> vy, för internat 1 bp/150 m<sup>2</sup> vy samt för affärs- och kontorsbyggnader 1 bp/50 m<sup>2</sup> vy, och datumparkeringsprincipen är då godkänd.

Dessutom finns ett kvartersområde för parkeringsplatser (LPA) i området som har anvisats separata byggytor med möjlighet att bygga byggnader i en våning. Byggnadsrätten för kvartersområdet LPA beräknas uppgå till cirka 224 m<sup>2</sup> vy. En mer exakt jämförelsepunkt än våningsytor ger kvarterseffektiviteten, som i den giltiga detaljplanen är ca ek ~0,86 i detta kvarter. Helt i områdets västra del finns ett parkområde (VP) med namnet Fabriksparken – Tehtaanpuisto. Detaljplanen innehåller dessutom ett antal specialbestämmelser för byggnade.

## **4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN**

### **4.1 Behovet av detaljplanering**

Detaljplaneändringen undersöker placeringen av ett bostadskvarter med trästomme som domineras av höghus på södra sidan av Borgå campus i området som avgränsas av Konstfabriksgatan och Guldlistgatan. Man har för området redan länge väntat på att detaljplanläggningen ska gå vidare för den här delen av Västra åstranden. Hörnet är betydande för stadsstrukturen. 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. År 2022 trädde givetvis detaljplanen Träkvarteret på Västra åstranden i kraft som påskyndades med anbudsförfarande och väntar på genomförande. Planprojektet Konstfabriksparkens trähus ger ett viktigt ytterligare bidrag till planprojekt som påskyndar främjandet av träbyggande.

Avain Yhtiöt Oy är en koncern specialiserad på produktion av bostäder och boendetjänster. Statsutvecklingsnämnden beviljade för bolagets ansökan en planreservation för området 3.11.2020 § 148 och reservationen förlängdes i nämnden 21.9.2021 §142 till oktober 2022. En förlängning av planreservationen med ett år är inledd i augusti 2022. Planeringen inleddes i slutet av 2021 med Avain Yhtiöt Oy och planeraren som valts av bolaget, planeringsbyrån MUUAN Oy. Målet var ett urbant och trivsamt höghuskvarter med så mycket trä som möjligt både i fasaderna och i stomkonstruktionen.

Detaljplanearbetet ingår i detaljplaneobjektet Fabriksparkens trähus i stadsplaneringens verksamhetsplan. Däremot har planeringsområdet ingått i stadsplaneringens verksamhetsplan redan sedan början av 2010-talet som en del av de omfattande planeringsobjekten för Västra åstrandens södra områden, som sedan separerats i separata planprojekt, såsom det färdiga daghemmet Skogsstjärnan (AK 521, godkänt 26.2.2020) och Träkvarteret på Västra åstranden (AK 535, godkänt 26.1.2022). Något separat beslut om planläggningsstarten behövdes därmed inte. Planprojektet blev ett eget separat projekt 2020. Projektet tillkännagavs först i planläggningsöversikten 2.12.2020 och senast 19.1.2022.

## 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 2.12.2020.

### 4.3.3 Deltagande och samarbete

Deltagandet har skett enligt programmet för deltagande och bedömning (bilaga 2). Planen har utarbetats i nära samarbete med den aktör, som fått reservationen för planeringen, som troligen ska förverkliga den och byggnadsplaneraren, så att när planen upprättats har förverkligandet av stadsbildens kvalitetsnivå säkerställts med hjälp av konstruktionsmetoder och detaljer relaterade till områdets ekonomiska genomförbarhet.

Ett småskaligt samarbetsmöte, en så kallad planpromenad, ordnades den 2 september 2021 för invånarna i området. På plats i planeringsområdet fanns den kommande byggherren, byggnadsplaneraren och stadens representant för att berätta om projektet, och flera tiotal främst invånare i höghusens längs Konstfabriksgatan tillsammans med disponenten.

Kiinteistö Oy som förvaltar högskolefastigheten Borgå Campus som ingår i planeringsområdet, har förhandlats med flera gånger under projektets gång. Förhandlingarna har fokuserat på alternativen att omforma den södra gränsen för läroanstaltsfastigheten som staden hyr ut och förändringsbehoven som detta innebär för läroanstalten. Kiinteistö Oy Porvoo Campus hade från början ett förstående och konstruktivt förhållningssätt till stadens målsättning att säkerställa en smidig förbindelsen för lätt trafik och en ändamålsenlig utformning av fastigheterna, men de ekonomiska effekterna och omläggningen av parkeringsarrangemangen på gården måste klargöras före hyresrättsinnehavarens slutliga beslut. Tack vare den betydande arbetsinsatsen från planeringssamarbetet och arkitektplaneringen, fortskred projektet mycket smidigt till slut. Givetvis förutsätter omformningen av läroanstaltens fastighet ännu att avtalen specificeras efter godkännandet av detaljplanen.

#### 4.3.4 Myndighetssamarbete

Detaljplaneprojektet har betydande konsekvenser men kräver inte myndighetsförhandlingar i enlighet med § 66 markanvändnings- och bygglagen. Man har dock av Närings- trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen i Nyland) begärt och fått ett utlåtande med kommentarer om planutkastet 17.1.2022.

Vid planarbetet har man haft flera möten med kommunaltekniken och Affärsverket Borgå vatten om det upprättade dagvattenutredningen.

### 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

Med detaljplaneändringen undersöks kompletteringen av hörnet i kvarteret, som lämnats i impedimentliknande tillstånd efter genomförandet av de omgivande områdena, med ett kvarter för bostadshöghus. Efter att planeringsreservationen beviljats tog arkitektbyrån MUUAN Oy som valts av Avain Yhtiöt Oy energiskt tag i planeringsuppdraget och började undersöka en relativt effektiv lösning som skulle passa platsen och uppfylla ganska krävande randvillkor, och som skulle ha en egen klar identitet.

Byggande i trä och dess uttryckande var ett tydligt mål. Det utmanande stadsstrukturmålet kom däremot fram i bland annat avsnitt 4.3.3. från beskrivningen av den besvärliga sträckningen av Campusstigen, som inte längre tjänade de ursprungliga målen. Campusstigen har inte byggt i något skede, men den fanns i den giltiga detaljplanen.

### 4.5 Detaljpanelösningens alternativ

Detaljpanelösningen grundar sig på de strukturella modeller som studerats av MUUAN Oy genom flera alternativ, och helhetslösningen av de förhandlingsresultat som uppnåts vid omformningen av den södra gränsen till fastigheten yrkeshögskolan Borgå Campus som är belägen i den norra delen av planområdet. MUUAN Oy studerade två kvarterslösningar, varav den ena byggde på att bevara befintliga fastighetsgränser och den andra på en mer funktionellt och stadsstrukturellt mer förmånlig modell som krävde att fastighetsgränserna ändrades.



*Bild 9. Utgångspunkterna för studien av områdets användning: utgångspunkter "O" och "motsatta U:n". Den röda streckade linjen markerar granskningsområdet enligt beslutet om planeringsreservation och gällande detaljplanesituation. Som ett resultat av förhandlingarna valdes alternativ "O", som är förmånligare men förutsätter ändring av fastighetsgränserna, som grund för den fortsatta planeringen. Källa: Planeringsbyrå MUUAN Oy.*

Den alternativa granskningen från utkast till det slutliga detaljplaneförslaget beskrivs utförligt i beskrivningen i bilaga 6 i plansammanfattningen Konstfabriksparkens trähus, Borgå, utkast, 16.6.2022, MUUAN Oy.

## 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 16.12.2021–21.1.2022. Två åsikter lämnades om detaljplaneutkastet, båda från privatpersoner. På grundval av det som diskuterades vid samarbetsmötet 2.9.2021 var detta att vänta, även om åsikterna förhåller sig mycket konstruktivt till utvecklingen av den omgivande miljön.

#### Åsikt 1

Enligt åsikten som lämnades av privatpersoner hoppades man att en förbindelse för lätt trafik skulle kunna ordnas från Fabriksparken till Alexandersbågen på den nordvästra sidan av detaljplaneområdet. Förslaget är bra och det var en gång i tiden ett av målen i projektet för Alexandersbågens väggkant. Förbindelsen stängdes dock när man vid upprättandet av planen för den nuvarande yrkeshögskolan Careeria ville reservera möjligheten att bygga en förbindelse från Careerias byggnad till Borgå Campus. Den visuella förbindelsen fungerar även nu. För den lätta trafikens förbindelsebehov har möjligheterna till passage via Hästskogatan och Konstfabriksgatan ansetts funktionellt tillräckliga i sig. För en bra miljö skulle förbindelsen som lades fram i åsikten vara väl motiverad, men på grund av genomförbarheten av den gällande detaljplanen är det inte möjligt, och det område som lades fram i åsikten ingår inte heller i detaljplaneområdet. Det har således inte varit möjligt att göra ändringar i detaljplan till följd av åsikten, även om idén som lades fram i åsikten är bra.

#### Åsikt 2

Privatpersonen som lämnade åsikten representerar också indirekt bostadsaktiebolaget i Alexandersbågens inre ringområde på detaljplaneområdets norra sida. I Alexandersbågens inre ringområde, i västra änden av Västra Alexandersgatan, finns en sänka som svämmar över vid kraftiga regn. Problemet är odrägligt och välkänt för kommuntekniken. I en normal situation kan

dagvattensystemet hantera styrningen av vattnet genom dagvattenavloppet till Borgå å, men kapaciteten förslår inte vid översvämningar och kraftiga regn. Eftersom Alexandersbågens ovan nämnda plats ligger lägre än Västra Alexandersgatan är det inte möjligt att ordna en naturlig översvämningsväg som ytavrinning. Tyvärr söks fortfarande en lösning på situationen. Problemet i sig är dock inte relaterat till detaljplanen som för nu bereds och kan inte lösas plantekniskt inom detaljplaneområdet. I åsikten konstateras dessutom att trafikmängden vid Västra Åstranden och Kokonudden kommer att öka väsentligt i takt med att områdena utvecklas. Detta är korrekt och har beaktats i detaljplanerna. I detta avseende skapar åsikten inga granskningsbehov eller möjligheter för detaljplanen som nu bereds.

#### **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 med kommentarer begärdes. De viktigaste av dem beskrivs här kortfattat med deras effekter. En närmare beskrivning finns i bilaga 3 i beskrivningen.

##### Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

NTM-centralen i Nyland betonade betydelsen av trafikeffekternas bedömning som en del av bedömningen av planlösningens effekter. I synnerhet ska förbättringsbehoven för den lätta trafikens förhållanden beskrivas. De nödvändiga delarna av funktionsgranskningen för trafiken ska uppdateras. Uppmärksamhet ska ägnas åt säkerheten vid tomtanslutningar. Den lätta trafikens förbindelser förbättras avsevärt vid genomförandet av planlösningen. Funktionsgranskningen för trafiken har nyligen uppdaterats som en del av bullerutredningen och således finns det inte behov av någon ytterligare utredning.

##### Museimyndigheten

Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum uppgav att det inte finns något anmärka på i planutkastet utifrån den byggda kulturmiljön. Det finns inga kända fornlämningar i området, och det finns inga sådana värden i området utgående från vilka arkeologiska platser skulle antas finnas. Det finns inte behov av ytterligare utredningar.

##### Räddningsmyndigheten

Ur synvinkeln att begränsa spridningen av en eldsvåda och byggnadernas användningssäkerhet konstaterade räddningsmyndigheten att lösningen med gårdsdäck är utmanande. Användningssäkerheten för byggnadernas håller på att lösas och lösningar för självständig räddning undersöks. Bränder i elbilar är svåra att släcka och därför ska särskild uppmärksamhet ägnas åt placeringen av laddplatser i framtiden.

Vid beredningen av detaljplaneförslaget har man förhandlat med räddningsmyndigheterna och kvarterslösningens funktionalitet har säkerställts för räddningsväsendet.

##### Övriga myndighetsintressenter

Övriga intressenter hade inget väsentligt att anmärka. Affärsverket Borgås vatten, miljöhälsovården och miljöskyddet hade inget att anmärka. Telia Company har telekommunikationskablar i eller helt i närheten av området.

#### **4.6.3 Växelverkan vid förberedandet av ett detaljplaneförslag**

Förberedandet av detaljplaneförslaget våren 2022 innebar ett målmedvetet mötesförfarande grundat av projektorganisationen. Förutom projektledning och arkitektplanering omfattade dessa möten vid behov experter, såsom experter inom kommunalteknik och Borgå vatten, räddningsmyndigheter och byggnadstillsyn. Vid förberedandet av planförslaget utarbetades en separat dagvattenutredning för

planprojektet (Dagvattenutredning, Konstfabriksparkens trähus, detaljplaneändringens område, kvarter 459. Ramboll Finland Ab, 30.3.2022.)



Bild 10: Detaljplaneutkast, som fanns för påseende 16.12.2021–21.1.2022 och detaljplaneförslag (till påseende 21.9–21.10.2022). Ett av de viktigaste utvecklingsstegen i förberedandet av förslaget var att flytta kvarteret med bostadshöghus aningen västerut.

#### 4.6.4 Anmärkningar i förslagsfasen och beaktande av dessa

Detaljplanens ändringsförslag har enligt § 27 i MarkByggF funnits officiellt till påseende 21.9–21.10.2022. Inga anmärkningar lämnades in om planförslaget.

#### 4.6.5 Officiella utlåtanden och beaktande av dessa

Av delaktiga myndigheter var det bara Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen i Nyland) som kommenterade närmast motiveringar till detaljplanen. NTM-centralens trafikansvarsområde gav goda anvisningar och rekommendationer som ska beaktas i gatu- och trafikplaneringen. De medför ändå inga ändringar i detaljplanlösningen. NTM-centralen ansåg det vara bra att utvärdera bestämmelsen om utredningen av förorening av marken. Enligt stadens synpunkt är bestämmelsen ändå behövlig med tanke på vad området i Västra åstranden har använts för även om det inte finns någon egentlig orsak att misstänka förorening. Tyvärr har det varit omöjligt att undvika överraskningar i det tidigare byggandet av området. NTM-centralen efterfrågade en mer omfattande motivering av ljudisoleringskraven på fasader i kvartersområdet YO-5. Bestämmelsen baserar sig på den gällande detaljplanen och den redan byggda fastigheten. Motiveringar har kompletterats i planbeskrivningens punkt 5.5.

Med anledning av NTM-centralens utlåtande har det varken varit behövligt att göra ändringar i planhandlingen eller lägga den fram på nytt. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har 2.11.2022 per e-post meddelat att myndighetssamråd i förslagsskedet inte behövs. Stadsutvecklingsnämnden har inofficiellt vid sitt möte 1.11.2022 fastställt att detaljplaneförslaget för nämndens del kan beredas direkt för stadsstyrelsen för godkännande. Detaljplanen godkänns av stadsfullmäktige.



## 5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

### 5.1 Planens struktur

#### 5.1.1 Dimensionering

Detaljplanens område omfattar cirka 2,03 ha. Området har ett kvartersområde med bostadshöghus, ett kvartersområde med byggnader som betjänar undervisningsverksamheten, gatuområden och ett rekreativområde.

För kvartersområdet med byggnaderna som betjänar undervisningsverksamheten, det vill säga Borgå Campus, är planen främst ett konstaterande av den förverkligade situationen och den koncentreras också till omformandet av tomten, som leder till att man mellan kvartersområdena får en smidig förbindelse för gång- och cykeltrafik genom området. Ytan på Borgå Campus tomt minskar med  $(8\,938 - 7\,707 =) 1\,231\text{ m}^2$  jämfört med nuvarande situation, d.v.s. tomtens yta är cirka  $7\,707\text{ m}^2$  enligt detaljplanelösningen. Byggnadsrättens storlek har behållits oförändrad i jämförelse med den gällande detaljplanen, det vill säga kvartersområdet har tilldelats en byggnadsrätt på  $13\,000\text{ yv}^2$ . I kvartersområdet är byggnadsexploateringen enligt detaljplanen alltså ungefär  $e = 1,69$ . I det sydöstra hörnet av kvartersområdet finns ett separat kvartersområde för bilparkering (LPA) med en yta på  $806\text{ m}^2$ . I praktiken är detta område visuellt en del av Borgå Campus gård, även om det används gemensamt med bostadskvarteret vid Fabriksparkens tråkvarter. Statistiskt sett är det intressant att granska exploateringstalet om parkeringsplatsernas kvartersområde räknas med i området för Borgå Campus tomt. Vid en bedömning på detta sätt placeras byggnadsexploateringen för Campustomten till nivån  $e = \text{ca } 1,53$ , varvid förändringen av exploateringstalet  $e = \text{ca } 1,45$  enligt gällande detaljplan inte är riktigt lika dramatisk. Markanvändningens exploatering stiger dock tydligt trots parkeringslösningen på marknivå.

I detaljplaneområdet är det så kallade bostadskvarteret Fabriksparkens tråkvarter yta cirka  $6\,711\text{ m}^2$  och det har beviljats byggrätt för byggande av bostadshöghus på  $12\,270\text{ m}^2\text{ vy}$ . Därutöver har man anvisat en byggnadsrätt på  $1\,410\text{ m}^2\text{ vy}$  för gemensamhetslokaler och  $200\text{ m}^2\text{ vy}$  för gemensamma lokaler som enkelt kan göras om till affärs-, kontors- och servicelokaler. I detaljplanen är den totala byggnadsmängden som allokeras till kvarteret  $13\,800\text{ m}^2\text{ vy}$ . På gatunivå är det möjligt att bygga småskaliga kontors- och affärslokaler som kan erbjuda ett antal arbetsplatser. Kvartersexploateringen blir  $e = \text{cirka } 2,06$ . Detaljplanen erbjuder dessutom möjlighet att utöver den våningsyta som anges i detaljplanen bygga en lokal för tekniskt underhåll som är 4 procent av våningsytan avsedd för byggnadsytan, den del av trapphuset som överstiger  $15\text{ m}^2\text{ vy}$ , samt diverse avsnitt som överstiger väggarnas tjocklek. Dessutom kan ett utrymme i anslutning till bostaden på våningen under vinden byggas i nivå med vinden, eller på vardagspråk en loftvåning. Parkeringshallen under gårdsdäcket som är delvis under jord med en yta på cirka  $3\,800\text{ m}^2$  får byggas på gatuplan, och denna yta ingår inte i byggnadsrätten.

Planlösningen ger möjlighet att bygga cirka 180–240 bostäder. Det finns cirka 191 bostäder i referensplanen som redan preciserats till en mycket detaljerad nivå. Området har därmed plats för 250–360 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 idétyvlingen 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 gällande detaljplan finns cirka 3 641 m<sup>2</sup> vy byggnadsrätt för detaljplaneområdet, vilket motsvarar kvartersexploateringen  $e =$  cirka 0,83. Trots jämförelsens teoretiska karaktär kan det konstateras att byggnadsvolymen i detaljplaneområdet ökar med 10 159 m<sup>2</sup> vy jämfört med den nuvarande detaljplanen. I sig förblir områdets användningssyfte mer eller mindre i enlighet med den nuvarande planen. Mängden byggnadsrätt för byggnader som betjänar undervisningsverksamheten i kvartersområdet ändras inte, men fastighetens yta minskar.

### 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 helt i det nordöstra grannskapet, på cirka 170 meters avstånd. Livsmedelsbutiker, den stora detaljhandelsenhet S-Market Näse och den medelstora livsmedelsbutiken Lidl Näse, ligger på 250–400 meters avstånd i väst och nordväst. Konstfabriken erbjuder också kultur- och underhållningstjänster samt restaurangtjänster.

Yrkehögskolorna Borgå Campus och Careeria som erbjuder utbildningstjänster finns i det norra grannskapet. Borgå Campus ingår i detaljplaneområdet. Det stora daghemmet Skogsstjärnan ligger i sydöstra grannskapet på andra sidan Guldlisgatan.

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 500 meters avstånd och den kommunala hälsovården i Näse hälsovårdscentral på cirka 600 meters avstånd. På södra sidan av området finns ett 100 meter djupt och ännu oplanerat kvartersområde, som i söder gränsar till Kokonuddens och -backens rekreationsområde, som också ingår i det omfattande Borgå nationalstadsparkområde. Borgå åstrand ligger 190 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 i den östra ändan av Guldlisgatan.

### 5.1.3 Trafiknät

Områdets gränser i öst till Konstfabriksgatan och i söder till Guldlisgatan. Gatorna är huvudmatarleder. Guldlisgatan fungerar också som en sekundär sydlig parallellförbindelse till förbindelsen av huvudgatorna Västra Alexandersgatan–Alexandersbågen som går genom Västra åstranden. Trafikvolymerna på matarlederna 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 det östra 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.

För att trygga förbindelserna för den lätta trafiken finns i planeringsområdet en gata för den lätta trafiken som heter Campusstigen. Sträckningen av Campusstigen var klumpig och dåligt fungerande i den gällande detaljplanen. Man har förhandlat med Kiinteistö Oy Porvoon Campus som förvaltar Borgå Campus fastighet och ett utmärkt förhandlingsresultat uppnått. Resultaten har påskyndat möjligheten att omforma den södra delen av Borgå Campus fastighet och att sträckningen av Campusstigen kan förenas nästan rakt till Hellbergsstigen och smidigt till Möllersvårdsgränden.

Däckgården till kvartersområdets bostadshöghus är ett halvoffentligt gårdsområde för invånarna, där det i referensplanen finns en trapp- eller rampförbindelse direkt från de tre omgivande gatu- och parkområdena. Givetvis finns det också en förbindelse till gårdsdäcket via trapphusen. Fabriksparken, som ingår i detaljplaneområdet, ger möjlighet att utveckla förbindelser för den lätta trafiken genom parken i olika riktningar och att förena parken till högskolefastigheternas

gårdsområden i den angränsande norra delen. Vid bostadshöghusen på västra sidan av kvartersområdet finns en räddningsväg som är en del av kvartersområdet och som även kan fungera som en parkgång.

Kollektivtrafikens hållplatser ligger på cirka 150 till 300 meters avstånd längs Alexandersbågen och Västra Alexandersgatan. Borgås busstation är belägen i Empirecentrumet på torget, som ligger på drygt 900 meters avstånd längs gatorna.

#### 5.1.4 Parkering

Utgångspunkten för planeringen av området för bostadshöghusens kvartersområde är främst en lösning som grundar sig på strukturell parkering, vilken är effektiv för markanvändning och producerar trivsamma gårdsutrymmen särskilt för bostädernas användning. Kvartersområdet med byggnader som betjänar undervisningsverksamheten, eller i praktiken Borgå Campus fastighet, har för närvarande 104 parkeringsplatser på sitt gårdsområde. Ett av villkoren för omformandet av Campusfastigheten har av läroverket varit att bevara befintliga parkeringsplatser. Campusparkeringen grundar sig på dimensioneringen 1 bp/75 m<sup>2</sup> vy i detaljplanen som godkändes 2009.

Enligt referensplanen bygger Borgå Campus parkeringsutbud fortfarande på de 75 parkeringsplatserna på den egna tomten i gårdsplan. Som en fast del av gårdsområdet har en del av området i detaljplanen anvisats som ett separat kvartersområde för parkering (LPA) med 31 parkeringsplatser i referensplanen. Kvartersområdet LPA används gemensamt med Borgå Campus och kvarteret för bostadshöghus. Borgå Campus har i alla fall 75 + 31 = 106 parkeringsplatser för bilar och 17 för motorcyklar tillgängliga dagtid.

I referensplanen finns 109 parkeringsplatser för bilar och 4 för mopeder placerade under gårdsdäcket för kvarteret för bostadshöghus. Bilhallen öppnar sig mot gatuumrådet via två tomtanslutningar samt tomtanslutningar via Konstfabriksgatan och Guldlistgatan. I referensplanen finns det plats för 278 cykelplatser i förråden på gatuplan och ytterligare 22 cykelplatser i förråden på däcksnivå. Det måste noteras att ett sådant detaljerat antal platser givetvis ännu preciseras i genomförandeplaneringen.

Parkeringsnormerna som gäller i detaljplaneområdet:

- boende: 1 bp/105 m<sup>2</sup> vy
- serviceboende motsvarande vanligt boende: 1 bp/120 m<sup>2</sup> vy
- affärs-, kontors- och servicelokaler: 1 bp/100 m<sup>2</sup> vy
- undervisningslokal: 1 bp/90 m<sup>2</sup> 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. När det gäller boende följer detaljplanens parkeringskrav mycket exakt bilparkeringsbehovet för den sydostliga grannen Träkvarteret på Västra åstranden (detaljplan 535), som det inte har funnits behov av att bestrida. 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.

Parkeringsnormer för cykelplatser:

- boende: 1 cp/bostadsrum
- undervisningslokal 4 cp/100 m<sup>2</sup> vy
- kontors-, affärs- och servicelokal: 1 cp/40m<sup>2</sup> vy.

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 vettig 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.

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. I referensplanen förverkligas dess krav utomordentligt.

Ett förvaringsutrymme får byggas för mobilitetshjälpmedel som elektriska två- och trehjulringar. Utrymmet ska utrustas med eluttag och tvättmöjligheter. Genom att bygga ett separat utrymme för mobilitetshjälpmedel får 5 procent 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 byggnadslovsförfarandet direkt mot parkeringskravet för en enskild byggnad. I det här fallet formar kvartersområdet för bostadshöghus en funktionell helenhet som måste beaktas vid ansökan om byggnadslov, och om nödvändigt stöda sig på helhetslösningen som beskrivs i referensplanen.

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 procent 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. I referensplanen har man förberett utrymme för parkering av elbilar och samtidigt eventuellt parkering för bilpooler i kvartersområdet för bilparkering (LPA). På så sätt skulle laddplatserna tillika vara tillgängliga för Borgå Campus dagtid. Detaljplanebestämmelsen förutsätter att minst 40 procent av bilparkeringsplatserna i kvartersområdet LPA ska vara utrustade med laddplats för elbilar, och resterande platser ska även förses med reservation för kabeldragning som möjliggör detta.

### 5.1.5 Tomtindelning

Ändringen i detaljplanen inkluderar en bindande tomtindelning, som bekräftas när detaljplanen träder i kraft. I planeringsarbetet konstaterades att det är lämpligt att dela upp kvartersområdet för bostadshöghus i två tomter. För bilhallen diskuterades även genomförandet av en tredimensionell tomtindelning, men en dylik 3D-tomtdelning ingår inte som sådan i planlösningen. Det kommer sannolikt att behövas olika avtal för samarbetsarrangemang diverse fastigheter både för Borgå Campus användning och bilparkeringsplatsernas kvartersanvändning och sannolikt även internt inom kvartersområdet för bostadshöghus.

## 5.2 Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet

### 5.2.1 Stadsbild och struktur

Med detaljplanen byggs området i korsningen mellan gatorna i Västra åstrandens södra del i mellanfasen. Samtidigt blir den södra gränsen av gården till yrkeshögskolan Borgå Campus fastighet enhetligare och formas som en del av stadsstrukturen. Detaljpanelösningen gör stadsbilden enhetligare och kompletterar stadsstrukturen i enlighet med målen. Enligt illustrationerna i detaljplanen verkar detta förverkligas på ett utmärkt sätt.

Fabriksparkens träkvarter bildar en egen tydlig och stark liten helhet, med vilken området på norra sidan av Guldstigsgatan byggs färdigt som en del av Västra åstrandens södra del.

Syftet är att säkra kvalitetsnivån, funktionaliteten och komforten i byggnaderna och den byggda närmiljön med hjälp av detaljpanelösningar, riktlinjer för planens genomförande och samarbete med myndigheterna. Bygganvisningarna förbinder sig till att följa planbestämmelserna. Projektets områdesplanering bygger heltäckande på planeringsinsatsen från arkitektbyrån MUUAN Oy.

### 5.2.2 Energieffektivitet och livscykelpåverkan

Målet med att påskynda träbyggnation, att göra stadsstrukturen tätare och träbyggnader i flera våningar bygger på högt ställda klimatmål. Ett av de viktigaste målen för Borgås stadsstrategi, Drömmarnas Borgå – möjligheternas stad 2022–2025, är att Borgå ska vara koldioxidneutral senast 2030. Den klimatsmarta staden minskar utsläppen och förbereder sig för effekterna av klimatförändringen. Stadsstrukturen kompletteras och görs tätare. Trafikformerna utvecklas mot utsläppsfria lösningar och å andra sidan minskar behovet av transport genom att boendet placeras i centrum.

I den klimatsmarta staden är det också lätt för invånarna att göra val som har låga utsläpp. Hållbara livsstilar stöds och miljövänliga val uppmuntras. Den cirkulära ekonomin uppmuntrar vidare till att göra hållbara val.

Detaljplaneområdets byggnader ansluts till Borgå Energis fjärrvärme, som produceras med helt förnybara energikällor.

## 5.3 Områdesreserveringar

Markeringarna av områdesreserveringarna som används i detaljplaneområdet visas på detaljplanekartan

### 5.3.1 Kvartersområden

#### 5.3.1.1 Kvartersområde för byggnader som betjänar undervisningsverksamheten (YO)

I den norra delen av detaljplaneområdet finns Borgå Campus fastighet som byggdes för projektet enligt den i tiderna upprättade detaljplanen (detaljplan 437, godkänd 25.2.2009). 27.9.2007 beslutade campusarbetsgruppen, som omfattade stiftelsen Helia, yrkeshögskolan Haaga-Helia, yrkeshögskolan Laurea, (dåvarande) Borgå Handelsläroverk och Borgå stad, att föreslå genomförandet av ett gemensamt Campusprojekt på Västra åstranden. I och med studierna av placeringsalternativen för projektet beslöt man att upprätta en projektdetaljplan utgående från Siren

Arkitektidit Oy:s plan. Läroanstaltsbyggnaden, som följer projektplanen mycket noga, blev klar i september 2010 och där verkar fortfarande huvudsakligen yrkeshögskolan Haaga-Helia. Byggnadens omfattning är 7 827 m<sup>2</sup> vy. Man hade redan då en livlig diskussion om parkeringslösningen och man beslutade om en parkeringslösning helt placerad i marknivå, även om lösningen är ofördelaktig vad gäller effektiviteten av markanvändningen. En reservation för eventuellt utbyggnadsbehov har gjorts genom att anvisa en byggnadsrätt som är 5 173 m<sup>2</sup> vy större än den färdiga byggnaden. En eventuell utbyggnad skulle ske genom att den U-formade byggnadens vingdelar förlängs från söder och sedan skulle parkeringen delvis placeras under jord. För Borgå Campus är detaljplaneändringen främst ett fastställande, vilket innebär att det inte har funnits något behov av att ifrågasätta eller ändra bestämmelserna i den giltiga detaljplanen. En reservation har gjorts för utbyggnaden av transformatorstationen på den södra delen av gården med en detaljplanemarkering.



*Bild 11: Illustration av högskolans campusbyggnad, som fått namnet Borgå Campus, i korsningen av Alexandersbågen och Konstfabriksgatan. Siren Arkkitektidit Oy, 22.9.2008. I planerna ingick att utrusta övergångsstället som går över Konstfabriksgatan med ett tak, vilket inte har förverkligats.*



*Bild 12: Som jämförelse ett fotografi av upprättandestället för illustrationen i bild 11. Bild 25.8.2022.*

### 5.3.1.2 Kvartersområde för bostadshöghus (AK)

I den södra delen av detaljplaneområdet finns ett kvartersområde med kvadratisk form för bostadshöghus, vars struktur grundar sig mycket exakt på referensplanen. Sockeldelen, det vill säga våningen som placeras i gatuplan på Konstfabriksgatan, Guldlistgatan och Campusstigen, fyller hela kvarteret och innefattar parkeringshallen. Totalt reser sig från gårdsdäckets hörn fyra L-formade, tydliga byggnadsmassor, som har fem våningar i kvarterets östra del och sju våningar i den västra delen. I referensplanen är den sydöstra delen av massorna markerad som två separata byggnader. Kvarterets dimensioneringslösning kännetecknas av de säregna sadeltaksformerna med taklyktor, som är centrala för kvarterets identitet. Avain Yhtiöt Oy, som fått ett planreservat, eftersträvar bostadsrättsbostäder i kvarterets östra del och hyresbostäder i den västra delen. I sockelvåningen finns invånarnas gemensamma rum samt 200 m<sup>2</sup> vy gemensamma lokaler som enkelt kan göras om till affärs-, kontors- eller servicelokal senare. I praktiken innebär det att fönster och entréer öppnar sig från lokalen till gatuområdet. Vid referensplaneringen finns framför lokalerna som öppnar sig mot gatuplan en ganska låg arkadgång, som överlappar det halvoffentliga och det offentliga gatuområdet. Det är möjligt att placera mer utrymme för gemensam användning på gårdsdäcket och i vindsplanet. I definitionen av våningsytan finns reservat för dimensioneringen som behövs för strukturen av trästomme. Byggmaterialet ska främst vara trä och fasadmaterialet ska vara trä med undantag för socklarna.

### 5.3.2 Gatu- och trafikområden

#### 5.3.2.1 Kvartersområde för bilparkering (LPA)

I den sydöstra delen av Borgå Campus gårdsområde har ett mindre kvartersområde för bilparkering avgränsats som ett separat kvartersområde, som används gemensamt av både Campus och kvartersområdet för bostadshöghus. Principen om alternerande användning förbättrar hanteringen av bilparkeringen och ger möjlighet att utveckla infrastruktur för laddning av elbilar med förmånliga villkor. Passage till kvartersområdet LPA sker i praktiken genom läroanstaltens gård, och därför har en vägförbindelsebeteckning lagts till i planen.

#### 5.3.2.2 Gatuområden

Detaljplanen omfattar Campusstigen och en liten del av Konstfabriksgatan. Campusstigen är för närvarande inte byggd, men beaktas redan i den gällande detaljplanen som en öst-västlig förbindelse för lätt trafik genom området. Tack vare förhandlingsresultatet som uppnåddes vid undersökningen av planlösningen har Campusstigen fått en tydlig sträckning som en förbindelse för lätt trafik från Hellbergsstigen i väster till Möllersvårdsgränden i Konstfabrikens område. En del av den här förbindelse måste givetvis genomföras som en parkgång till Fabriksparken.

I beredningsfasen av detaljplaneförslaget har kvartersområdet för bostadshöghus flyttats något västerut i jämförelse med utkastet. På så sätt utvidgas Konstfabriksgatans gatuområde vid bostadskvarteret så att raden med träd vid gatan får plats i gatuområdet. Samtidigt vidgas gatuområdet, vilket är vad invånarna i bostadshöghuset på östra sidan av Konstfabriksgatan hoppades på vid samarbetsmötet, trots att de inte lämnat egentliga skriftliga åsikter. Den eventuella alltför stora rymligheten i gatuområdet är specifikt avsedd att förhindras med en rad träd vid gatan, som samtidigt skulle dra nytta av och hjälpa med hanteringen av dagvatten i kvartersområdena.

### 5.3.3 Rekreatiomsområden

Den västra delen av detaljplaneområdet innefattar rekreatiomsområdet (park, VP) med namnet Fabriksparken i den redan gällande planen. De nödvändiga delarna av Fabriksparken har inkluderats i detaljplanen. Med undantag för den del av parken som är reserverad för dagvattenhantering i bostadskvarteret styr detaljplanen i övrigt inte planeringen av parken, eftersom placeringen av

parkgångarna och övrig struktur undersöks separat vid planeringen av parken. Det behövs givetvis en ordentlig förbindelse mellan Hellbergsstigen och Campusstigen. På västra sidan av bostadskvarteret finns delen av kvartersområdet som är avsett för en räddningsväg. Delen ska behandlas visuellt som en organisk del av Fabriksparken, trots dess administrativa gräns.

## 5.4 Konsekvenser av planen

### 5.4.1 Konsekvenser för samhällsstrukturen

Ändringen av planen har positiva konsekvenser för samhällsstrukturen genom att komplettera det lediga området, som är centralt för stadsstrukturen. Med genomförandet av detaljplaneområdet kompletteras den del av området som blivit ett impediment i södra delen av Västra åstranden i mellanfasen enligt målsättningen. Planlösningen är stadsliknande och effektiv, där servicelokaler på gatunivå livar upp stadsrummet och ger möjlighet att komplettera områdets serviceutbud i liten skala. Även i detta avseende minskar lösningen koldioxidutsläppen av transport. Campusstigen gör förbindelserna för den lätta trafiken smidigare inom den södra delen av Västra åstranden, vilket också har gynnsamma klimateffekter. Bostadskvarteret ökar bostadsutbudet i centrum och stärker därmed kundbasen för tjänster i närområdena och genererar ett stort antal nya invånare i och med den befintliga infrastrukturen.

### 5.4.2 Konsekvenser för den bebyggda miljön och stadsbilden

Planprojektet har en betydande förenhetligande effekt på den bebyggda miljön och stadsbilden. Den södra delen av planområdet, som varit i impedimentlikande skick, ska byggas till ett tät och representativt stadskvarter som livas upp av träfasader. På detta sätt förbättrar planlösningen avsevärt områdets förhållande till den bebyggda närmiljön. Fabriksparken färdigställs med planlösningen, vilket bidrar till att kvartersparet för höghus på områdets västra sida bättre passar in som en del av Västra åstrandens stadsstruktur. Byggnadshöjden i planområdet har omsorgsfullt anpassats till höjdförhållandena i de närliggande kvartersområdena. Omformningen av Borgå Campus gårdsområde har också en effekt som gör stadsbilden mer enhetlig.

Det finns ingen naturlig miljö att bevara i området. Det finns ingen känd bebyggelsehistoria i den södra delen av området. Den norra delen av området är redan bebyggd och planändringen är i detta avseende fastställande. Effekterna på den bebyggda och naturliga miljön är främst stadsvisuella och strukturella. Planen har dock betydande effekter på dagvattenhanteringen. En slags dagvattenbassäng har bildats i den södra delen av området i samband med byggandet av gatorna som gränsar till det. Behovet och lösningen för att hantera vattnet som leds dit har klargjorts i en separat utredning. En fördröjningslösning som kan byggas i parkområdet finns i planområdet. Syftet är att fördröja en del av vattnet i strukturen under Konstfabriksgatan, vilket man hoppas ska kunna bidra till livskraften i den trädrad som ska planteras på Konstfabriksgatans västra kant. Trots åns närhet är förberedelserna för en översvämning av ån inte särskilt kritiska i området, men man har beredskap för översvämningar genom att se till att byggnadernas nedersta golvnivå placeras tillräckligt högt.





*Bild 13, bildpar. Illustrationsvy över bostadskvarteret nordväst om yrkeshögskolan Careeria och mellan Hellbergsbackens bostadsområde vid parkeringsanläggningen. Planeringsbyrå MUUAN Oy, 16.8.2022. Fotografi från ungefär samma plats 9.8.2022.*



*Bild 14, bildpar. Illustrationsvy av området från sydost längs Konstfabriksgatan, nära korsningen till Guldlitgatan. Planeringsbyrå MUUAN Oy, 16.8.2022. Vidvinkelfotografi från Guldlitgatan lite längre västerut, eftersom det på grund av byggnadsarbetet med förlängningen av Konstfabriksgatan inte var möjligt att ta sig till observationsplatsen för att fotografera 25.8.2022.*



*Bild 15. Skärmbild av stadsmodellen. Planeringsområdet är till vänster om mitten av bilden och urskiljs på grund av de röda och gröna tonerna. Ett fågelperspektiv taget från den södra sidan av Träkvarteret på Västra åstranden (inte ännu genomfört) ger en god bild från sydost av den framgångsrika anpassningen av detaljpanelösningen i skala mellan Hellbergsbacken på västra sidan och punkthusen längs Konstfabriksgratan i det östra grannskapet.*

### **5.4.3 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 räcker riktigt bra för detta. Behovet av bilparkeringsplatser som områdets markanvändning kräver löses helt inom detaljplaneområdet. Längs Konstfabriksgratan är det möjligt att vid gatuplaneringen undersöka några parkeringsplatser för uträttande av ärenden.

Detaljplanens konsekvenser på förbindelserna för lätt trafik är uteslutande positiva. Byggandet av Campusstigen påskyndas av detaljplanen, vilket förbättrar förbindelserna för den lätta trafiken i området och förbättrar tillgängligheten för de kommersiella tjänsterna som finns på båda sidor om området. Dessutom ger lösningarna med partiella arkadgångar på sidorna av gatorna och en ny trädträd trivsel och ett förenhetligande tillägg som ökar användbarheten av trafikmiljön.

### **5.4.4 Planens förhållande till nationella mål för områdenas markanvändning**

Planen är i linje med de nationella målen för områdenas markanvändning och genomförandet stöts 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 kontorsbyggnad som är lämplig för centrum.

Stadsbilden förenas genom kompletterande konstruktioner.

## 5.5 Störningsmoment i miljön

Planeringsområdet i stadens centrum gränsar till avsnitt av matarleder. Mängden trafik på gatorna kan orsaka buller- och luftkvalitetsproblem för boendet. 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 i jämförelse med nuläget. Effekterna av förändringen i trafikmängderna har utretts omfattande vid både utarbetandet av det senaste detaljplaneprojektet (detaljplan 503) för Konstfabriksområdet och detaljplanen för Träkvarteret på Västra åstranden (detaljplan 535) hösten 2021. Det finns ett kort utdrag ur utredningen i avsnittet 3.1.5.5. Utredningarna visade att ytterväggarnas ljudisoleringskrav i motsats till uppfattningen man hade i förväg blir högst 24 dBA, varvid det inte är nödvändigt att ange ett separat ljudisoleringskrav i detaljplanen. Balkongerna ska ändå glasas in på gatusidan. Detta anges i detaljplanebestämmelsen. Ljudisoleringskravet för läroanstaltsfastigheten Borgå Campus i riktning mot Alexandersbågen är oförändrat. I fråga om Borgå Campus baserar lösningen sig på en gällande detaljplanbestämmelse med vilken man har försökt säkerställa en tillräcklig ljudisolering mot den livligt trafikerade Alexandersbågen för att garantera hälsosamma förhållanden i läroanstalts- och kontorslokalerna. Eftersom byggnaden på Borgå Campus har byggts för cirka tio år sedan och använts lika länge och man inte har upptäckt problem beträffande bullerbekämpning och när man inte heller tänker bygga om den, har man ansett det vara onödigt att ytterligare utreda ljudisoleringskravet på Borgå Campus. Detaljplanebestämmelsen kan empiriskt konstateras vara tillräcklig och fungerande. Planens lösning är således för denna del konstaterande. Som sådant kan trafikbullret tolkas som samhällsbuller som är typiska för centrum.

Speciellt är närheten till Kokonbackens skidcenter och allaktivitetsplanen, från vilket buller kan uppstå från enskilda evenemang. Vid upprättandet av Träkvarteret på Västra åstranden (detaljplan 535) hösten 2021 visade bullerutredningen av södra delen av Västra åstranden att ett ljudisoleringskrav inte var nödvändigt. Bostadsbyggande utreds för den södra grannsidan av detaljplaneområdets kvartersområde, vilket en gång också kommer att skydda kvarteret i riktning mot Kokonbacken. Bullret från konserter är av en särskild natur och kräver vanligtvis ett anmälningsförfarande till miljöskyddsmyndigheterna.

Gårdsområdet är mycket skyddat i det utrymme som byggnadsmassorna bildar. Beträffande gårdens bullerskydd har det dock ansetts nyttigt att ge en detaljplanebestämmelse av kommentartyp.

## 5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

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

## 5.7 Benämningar

Det har det inte varit nödvändigt att ändra benämningar som redan finns i området för detaljplanen. Namnen Campusstigen och Fabriksparken som redan fanns främst för genomförandet av detaljplanen, men som inte användes på grund av genomförandets ofullständighet, kommer att användas mer aktivt.

## 6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Separata bygganvisningar (bilaga 5) som bifogas beskrivningen av detaljplanen har utarbetats för området, som är förpliktade att följas av bestämmelsen på plankartan. Bygganvisningarnas mål och hela planlösningen åskådliggörs i referensplanehandling (bilaga 6), som även har ett beskrivningsavsnitt av planeringshistoriken.

### 6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av området börjar med ändringen av den södra delen av Borgå Campus tomt, förberedandet av kvartersområdet för bilparkeringen och grunden för Campusstigen, och går vidare till genomförandet av kvartersområdet för bostadshöghus. Kvarteret för bostadshöghus byggs i etapper, men på grund av lösningen med gårdsdäck är det önskvärt att göra byggandet så enhetligt som möjligt. Efter byggandet av kvarteret kan Fabriksparken färdigställas med dagvattensänkor. Områdets kommunala teknik är klar i den mån att inga betydande infrastrukturförbättringar torde behövas. Transformatorstationen på den södra delen av Borgå Campus gård måste bytas ut mot en med större kapacitet.

En allmännyttig byggherre har beviljats planeringsreservation för kvartersområdet. Denne har redan omfattat förhandlat fram en finansieringslösning. På så sätt kan genomförandet av bostadskvarteret ske snabbt.

Genomförandet av detaljplanen uppföljs årligen i genomförandeplanen för markanvändning.

Borgå 6.9.2022, 21.11.2022, 14.12.2022

Dan Mollgren  
stadsplaneringschef

Pekka Mikkola  
planläggare



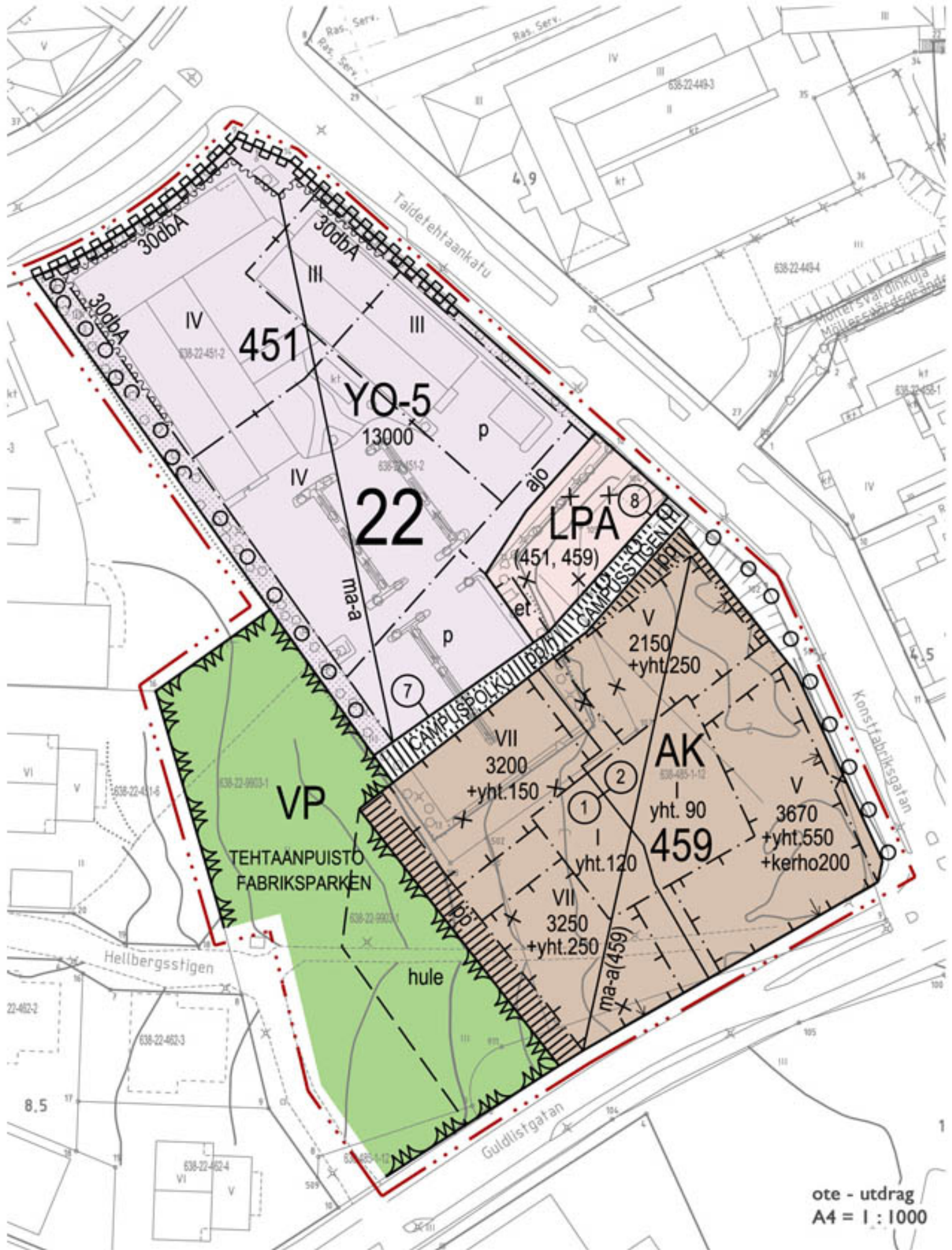
DP 549

# Bilagor Fabriksparkens trähus

## **FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR**

























- BILAGA 1.        Utdrag ur detaljplanekartan och  
-bestämmelserna**
  
- BILAGA 2.        Program för deltagande och bedömning**
  
- BILAGA 3.        Sammanfattning av anordnandet av  
hörande**
  
- BILAGA 4.        Karta över tomtindelningen**
  
- BILAGA 5.        Bygganvisningar**
  
- BILAGA 6.        Fabriksparkens trähus, Borgå.  
Områdets användningsutkast och plane  
sammanställning, MUUAN Oy, utkast  
16.8.2022, på finska.**

















PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN





PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa enintään 1000 k-m <sup>2</sup> toimistotilaa.
	Puisto.
	Autopaikkojen korttelialue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Sivon tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.
	Ristin merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
<b>22</b>	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
<b>459</b>	Korttelin numero.
2050	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
+kerho200	Luku osoittaa kerrosalanelömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen ensimmäisestä kerroksesta saa rakennuslalle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin, jotka ovat helposti myöhemmin muutettavissa liike-, toimisto- tai palvelutilaksi.
yht. 90	Luku osoittaa kerrosalanelömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen kahdesta alimmasta kerroksesta saa rakennuslalle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin eikä tätä tilaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
CAMPUSPOLKU	Kadun nimi.
	Rakennusala.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköimispaikan.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisia asuminen aputiloja asukkaiden yhteiskäyttöön, eikä tätä tilaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
	Hulevesien käsittelyyn varattu ohjeellinen alueen osa.
	Pihakannen alle sijoitettu pysäköintilaitos. Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit, joiden autopaikoille laitos on varattu.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 30 dB (A).
	Puin ja pensain istutettava alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava puurivi.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jota ei saa rajata viereisestä puistoalueesta.
	Ajoyhteys.
(451, 459)	Numerot suluissa osoittavat ne korttelit, joiden autopaikoille alue on varattu.

	Kvartensområde för flervåningshus.
	Kvartensområde för undervisningsbyggnader. På området får placeras högst 1000 m <sup>2</sup> -vy kontorsutrymmen.
	Park.
	Kvartensområde för parkering.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
<b>22</b>	Stadsdel- eller kommunaldelsnummer.
<b>459</b>	Kvartersnummer.
2050	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
+kerho200	Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens gatunivå får användas utöver den byggrätt som anvisats på byggnadsytan för invånarnas sådana gemensamma utrymmen, som lätt kan ändras till affärs- och kontors- eller serviceutrymmen.
yht. 90	Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens två nedre våningar i gatunivå får användas utöver den byggrätt som anvisats på byggnadsytan för invånarnas gemensamma användning och inga bilplatser behöver byggas för detta utrymme.
IV	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
CAMPUSSTIGEN	Namn på gata.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta för byggnader för samhällsteknisk försörjning.
	Byggnadsyta där en parkeringsplats för bil får placeras.
	Byggnadsyta där hjälputrymme i en våning för gemensam användning kan placeras, och inga parkeringsplatser behöver byggas för detta utrymme.
	Riktgivande för dagvatten reserverad del av område.
	Underjordisk parkeringsanläggning. Siffrorna inom parentes anger de kvarter för vilkas bilplatser anläggningen är reserverad.
	Plen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot buller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst 30 dB(A) mot denna sida av byggnadsytan.
	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
	Del av område som ska planteras.
	Trädrad som ska planteras.
	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik är tillåten.
	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område, som inte får avgränsas från det intilliggande parkområde.
	Körförbindelse.
(451, 459)	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

## PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

### ERITYISMÄÄRÄYKSET:

#### Pysäköinti

##### Autopaikkavaatimus:

- asuminen: 1 ap/ 105 k-m<sup>2</sup> asuintilaa.
- tavanomaiseen asumiseen rinnastettava palveluasuminen: 1 ap/ 120 k-m<sup>2</sup> palveluasuintilaa.
- liike-, toimisto- ja palvelutila: 1 ap/ 100 k-m<sup>2</sup>.
- opetustila 1 ap/ 90 k-m<sup>2</sup>

##### Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää:

- 5% asuinrakennusta kohti toteutamalla tiimin asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälineitien.
- 20% kutakin asuinrakennusta kohti varustusta yhteiskäyttöautosta. Yhteiskäyttöautoille tulee rakentaa katos ja varustaa autoaika sähköauton latauspisteellä.

LPA-korttelialueella vähintään 40% autoaikoista tulee varustaa sähkölatauspisteellä. Kaikki autoaikat tulee varustaa sähköautojen latauksen mahdollistavalla kaapelointivarauskella.

Korttelin 459 autoaikoja saa sijoittaa korttelin 459 pysäköintilaitokseen ja korttelin 451 autoaikkojen korttelialueella.

#### Polkupyörät ja vastaavat kevyen liikenteen ajoneuvot

##### Polkupyöräpaikkavaatimus:

- asuminen 1 pp/ asuinhuone
- opetustila 4 pp/ 100 k-m<sup>2</sup>
- toimisto-, liike- ja palvelutila 1 pp/ 40 k-m<sup>2</sup>

Asuntojen polkupyörä 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. Polkupyörien säilytystä on varustettava sähköpyörien latauspistokkeilla ja pesupaikalla, mikäli erillistä liikkumisen apuvälineitien ei rakenneta. Säilytystilasta tulee olla ovi suoraan ulos.

#### Liikkumisen apuvälineet

Polkupyörien säilytystilojen lisäksi saa rakennuksen sisäkäynnin läheisyyteen rakentaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille. Tällaista säilytystilaa saa rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup> rakennusalaile osoitetun kerroksian lisäksi eikä sitä varten tarvitse osoittaa autoaikoja. Liikkumisen apuvälineiden säilytystä varustetaan asianmukaisin sähköpistokkein sekä pesupaikalla.

Mikäli erillistä liikkumisen apuvälineiden säilytystilaa ei rakenneta, tulee polkupyörien säilytystilan soveltua myös muiden liikkumisen apuvälineiden säilyttämiseen ja se on varustettava sähköpistokkeella.

#### Rakennustapa

Asemakaava-alueella on noudatettava erillisiä rakennustapoja.

Rakennusten Taidetehtaan- ja Kuitalistankandun puoleisilla julkisivuilla tulee katutasossa olla ikkuna tai arkadi-käytävää vähintään 50% korttelijulkisivun pituudesta.

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

#### Rakennusoikeus

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- teknisen huollon tilaa enintään 4 % rakennusalaile korttelialueelle osoitetusta yhteenasketusta kerrosalasta eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autoaikoja.
- ullakon tasolle alapuolisessa kerroksessa olevaan asuntoon liittyvä asuintilaa kerrosluvun estämättä.
- porrashuoneiden 15 k-m<sup>2</sup> ylittävän osan ja hissien jokaisessa kerroksessa edellyttäen, että porrashuoneeseen järjestetään luonnonvalo.
- ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävän osan
- huoneistojen välisen seinän sekä huoneiston ja porrashuoneen välisen seinän sekä hissikulun seinä paksuuden 150 mm ylittävän osan.
- asunnon huoneiden kantavan väliseinän paksuuden 100 mm ylittävän osan.
- asunnon huoneiden väliseinän paksuuden 70 mm ylittävän osan.
- pihakannan alaisen pysäköintihallin, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autoaikoja.
- ullakon tasolle yhteiskäyttötilaa.

### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

#### Beredskap för översvämningar

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.

#### Brandsäkerhet

I samband med ansökan om bygglov ska sökanden uppvisa en godkänd utredning över arrangemang som gäller person-, släcknings- och räddningssäkerhet för det område som faktiskt påverkas av verksamheten, också utanför det område som bygglovet gäller. Dessutom ska man beakta brandsäkerhetsbestämmelserna i Finland byggbestämmelsesamlingen.

#### Uteområden

För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som uppfyller kraven i statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå 993/ 1992 antingen på gården eller på ett gårdsdäck. Gårdsområdena på tomterna i kvarter 459 ska vara i samband för nämnda tomt.

De delar av tomten som inte används för byggande, som gångväg eller lekplats ska planteras. Man ska utarbeta en plan för planteringen. Gränserna mellan tomterna får inte ingärdas.

#### Jordmån

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

Innan byggnadslov beviljas ska jordmånens föröreningar utredas.

#### Byggnadsteknik

Bostädernas balkonger på gatans sida ska förses med balkongglas. Byggnaderna ska huvudsakligen ha trästomme. Andra byggmaterial kan med rätta användas i underjordiska och jordnära delar och parkeringsplatser. Trä ska användas som fasadmateriell, med undantag för socklar. För att säkerställa en effektiv energiförsörjning och minimera koldioxid-avtrycket ska alla nybyggnader anslutas till fjärrvärmennätet.

Parkeringsanläggningar får byggas som enhetliga anläggningar oberoende av fastighetsgränserna så att gränsväggar mellan tomterna inte behöver byggas. Körförbindelserna till underhålls- och parkeringsutrymmena får ordnas via annan tomt.

Byggandet ska vara radonsäkert.

#### Dagvatten

I kvartersområdena bör dagvattenplaner göras upp. På närbelägna tomtor bör man tillsammans komma överens om dagvattenarrangemangen. På kvartersområdena AK och LPA ska dagvattnet fördröjas 1,0 m<sup>3</sup> per hård byggd yta 100 m<sup>2</sup>. Hård byggd yta är taktytor och asfalt. Vattnet ska fördröjas minst 12 timmar eller att fördröjningsstrukturen har fyllits innan det avleds till dagvattensystemet. I fördröjningssystemet ska ordnas brädning.

#### Tomtindelning

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

#### Tulvaan varautuminen

Kellartiloja 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.

#### Paloturvallisuus

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytyt selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehävien järjestelyistä, myösrakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasialiselta toiminnalliselta vaikutusalueelta. Lisäksi on otettava huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman paloturvallisuusmääräykset.

#### Ulkoalueet

Asunnille on järjestettävä kooltaan riittävä ja valtoneuvoston melutasopäätöksen 993/ 1992 ohjeavot täyttävä melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka joko pihalle tai pihakannelle. Tonttien pih-alueiden tulee olla korttelin 459 tontteilla näiden tonttien yhteiskäytössä.

Tontti on istutettava niillä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai leikki-paikkoina. Istutuksista on laadittava istutus-suunnitelma. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

#### Maaperä

Alueella esiintyy sulfidisaava (potentiaalista hapanta sulfatissaava). Sulfidisaavan esiintyminen on selvitettävä ennen rakennustöiden aloitusta. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma valumavesien hallinnasta ja niiden mahdollisesti tarvitsemasta neutralisoinnista rakennusaikana ja sen jälkeen.

Maaperän pilaantumisen tulee selvittää ennen rakennusluvun myöntämistä.

#### Rakennustekniikka

Asuinhuoneistojen parvekkeet tulee kadun puolella varustaa parvekelastusrakenteella. Rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia. Maanalaissa ja maamvastaissa osissa ja pysäköintilaitoksissa saa käyttää perustelusta muuta rakennusmateriaaleja. Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta sokkella lukuunottamatta. Tehokkaan energiahuollon takaamiseksi ja hiilijalanjäljen minimoimiseksi kaikki uudisrakennukset tulee liittää kaukolämpöverkoon.

Pysäköintilaitokset saa rakentaa yhtenäisenä kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, että tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää tontin kautta.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

#### Hulevedet

Korttelialueille tulee laatia hulevesisuunnitelmat. Hulevesijärjestelmät on sovitettava vierekkäisten tonttien kesken. Hulevesiä tulee viivytellä AK- ja LPA-korttelialueilla 1,0 m<sup>3</sup> jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m<sup>2</sup> kohti. Vettä läpäisemätöntä pintaa ovat kattopinnat ja asfaltti. Vettä tulee viivytellä vähintään 12 tuntia viivytysrakenteen täytymisessä ennen kuin se johdetaan hulevesijärjestelmään. Viivytysjärjestelmässä tulee olla viivutus.

#### Tonttijako

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

### SPECIALBESTÄMMELSER:

#### Parkering

##### Kravel på bilplatser:

- boende: 1 bp/ 105 m<sup>2</sup>-vy bostadsutrymme.
- serviceboende som kan jämställas med normalt boende: 1 bp/ 120 m<sup>2</sup>-vy servicebostadsutrymme.
- affärs-, kontors- och serviceutrymme: 1 bp/ 100 m<sup>2</sup>-vy
- undervisningsutrymme 1 bp/ 90 m<sup>2</sup>-vy

##### Kravel på bilplatser får minska 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 biltag och bilplatsen ska förses med laddningspunkt för elbil.

I LPA området ska minst 40 % av bilplatserna vara utrustade med elladdningsplats. Alla bilplatserna ska utrustas med eluttag och kabelreservation som möjliggör laddning av elbil.

Bilplatserna i kvarter 459 får placeras i den underjordiska parkeringsanläggningen i kvarter 459 och i kvartersområdet för parkering i kvarter 451.

#### Cyklar och motsvarande fordon för lätttrafik

##### Kravel på cykelplatser:

- boende 1 cykelplats/ bostad
- undervisningsutrymme 4 cykelplatser/ 100 m<sup>2</sup>-vy
- kontors-, affärs- och serviceutrymme 1 cykelplats/ 40m<sup>2</sup>-vy

För bostäder ska ordnas en förvaringsplats för cyklar som är lätt att använda dagligen, samt ett förråd som skyddar mot vädret. 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. Förvaringsutrymmet ska ha en direkt utgång.

#### Rörelsehjälpmedel

Utöver en förvaringsplats för cyklar kan i närheten av ingången placeras en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel. Den får vara högst 100 m<sup>2</sup>-vy i tillägg till den för byggnadsytan anvisade våningsytan, och för den behöver inte anvisas bilplatser. Förvaringsplatsen ska ha eluttag och tvättplats.

Om en separat förvaringsplats inte byggs, ska förvaringsplatsen för cyklar lämna sig också för förvaring av övriga rörelsehjälpmedel och förses med eluttag.

#### Byggnisning

I detaljplaneområdet ska de separata byggnisningarna följas.

Byggnadernas kvartersfasad mot Konstfabriks- och Guldlistgatan bör på gatunivån förses med fönster eller arkadgång minst upptill 50% av kvartersfasadens längd.

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

#### Byggrätt

- Dessutom får man utöver byggrätten som angivits i detaljplanen bygga:
- utrymmen för teknisk försörjning högst 4 % av byggrätten som angivits som totala våningsyta i kvartersområdet, och för denna areal behöver man inte reservera bilplatser.
- bostadsyta relaterad till lägenheten under vindsnivån, utan att det påverkar antalet våningar.
- de delar av trapphus som överskrider 15 m<sup>2</sup>-vy och hissens 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, väggen mellan lägenheten och trapphuset samt hisschaktväggen som överskrider 150 mm.
- den del av bärande mellanväggen i bostaden som överskrider 100 mm i tjocklek.
- den del av mellanväggen i bostaden som överskrider 70 mm i tjocklek.
- en underjordisk parkeringshall, och för denna areal behöver man inte reservera bilplatser.
- på vindsnivån utrymme för gemensamt bruk.



# 1. PLANERINGSOMRÅDE

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

## 2. MÅLET FÖR PLANERINGEN

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

## 3. BAKGRUNDEN TILL PROJEKTET

### 3.1 Bakgrunden till planeringsstarten

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

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

### 3.2 Beslut om att inleda planläggningen

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

### **3.3 Meddelande om att planen tagits upp till behandling**

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

### **3.4 Definition av planområdet**

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

## **4. UTGÅNGSUPPGIFTER**

### **4.1 Områdets läge och areal**

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

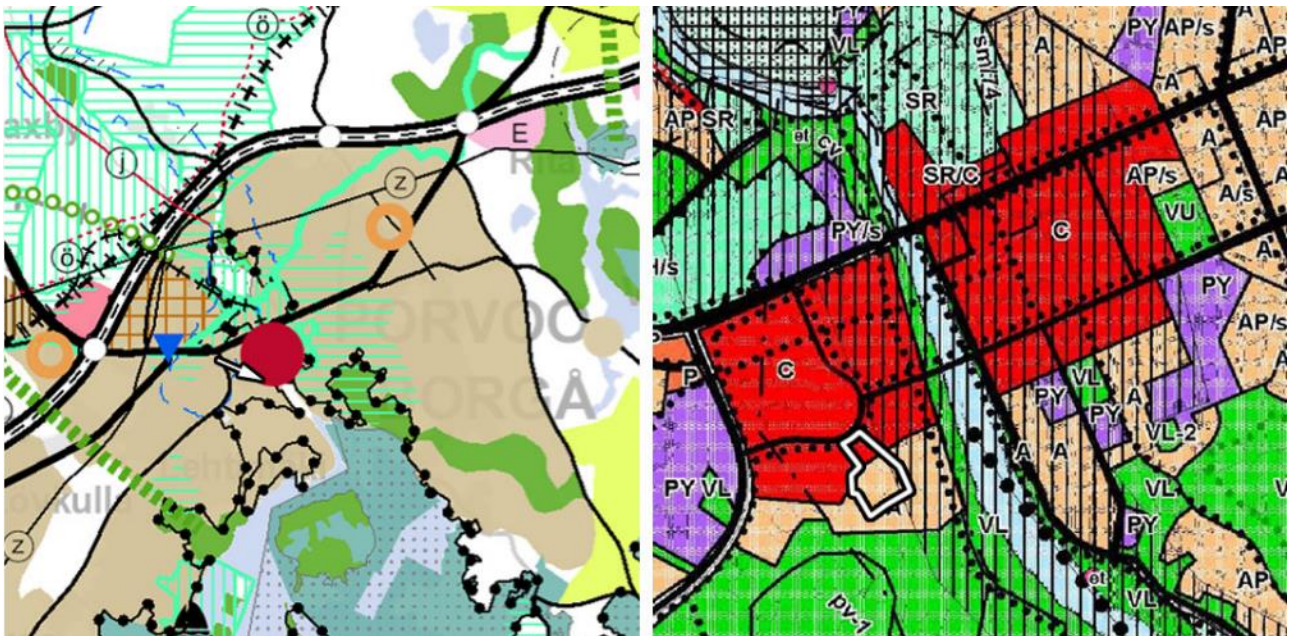
Ändringen av detaljplanen gäller en del av kvarteren 451 och 459 och rekreationsområdet i stadsdelen 22.

### **4.2 Landskapsplan**

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

### **4.3 Generalplan**

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



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

## 4.4 Detaljplan

För planeringsområdet gäller tre detaljplaner.

**Detaljplanen 437** godkändes 25.2.2009 och omfattar fastigheten för yrkeshögskolan Borgå Campus och gatan för gång- och cykeltrafik, som inte byggts, längs fastighetens sydöstra kant. Campus fastighet är kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO-5), i viket får placeras högst 1 000 m<sup>2</sup>-vy kontorslokaler. Kravet på bilplatser är 1 bilplats/75 m<sup>2</sup>-vy. Byggrätten anvisas med en fast siffra och är 13 000 m<sup>2</sup>-vy. Av byggrätten har utnyttjats 7 756 + 71, totalt 7 827 m<sup>2</sup>-vy för undervisnings- och ekonomibygnaden. Ännu drygt 5 100 m<sup>2</sup>-vy kan alltså användas för utbyggnad. Våningstalet är i huvudsak fyra (IV) men vid Konstfabriksgratan finns en del med tre våningar (III). Sydöst om Campus tomt anvisas en gata för gång- och cykeltrafiken. Den heter Campuspolku – Campusstigen men är inte byggd.

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

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

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



I detaljplanen anvisas delar av kvartersområden för flervåningshus (AK) och gatuområden i området. Av våningsytan som anvisats i kvartersområdet anvisas cirka 3 375 m<sup>2</sup>-vy kalkylmässigt i planeringsområdet, varav cirka 266 m<sup>2</sup>-vy anvisas för ekonomibyggnader. I detaljplanen anvisas också lite våningsyta för affärslokaler i flervåningshusens gatuplan. Våningstalet varierar från ett till fyra (I->IV). En del av kvartersområdet anvisas som parkeringsplats för bil (p) och en del som del av område som ska planteras med träd och buskar. Kravet på bilplatser är 1 bilplats/95 m<sup>2</sup>-vy, för internatbyggnader 1 bilplats/150 m<sup>2</sup>-vy samt för affärs- och kontorsbyggnader 1 bilplats/50 m<sup>2</sup>-vy. Då kan också principen om turvis parkering godkännas. I området finns också kvartersområde för bilplatser (LPA), i vilka anvisas möjlighet att bygga byggnader i en våning på separata byggnadsytor. I LPA-kvartersområdet anvisas kalkylmässigt cirka 224 m<sup>2</sup>-vy bygggrätt. Kvartersexploateringen berättar bättre än våningstalen om bygggrätten, och enligt den gällande detaljplanen är exploateringen i detta kvarter cirka  $e_k \sim 0,86$ . Området längst till väst är ett parkområde (VP) som heter Tehtaanpuisto- Fabriks-parken. I detaljplanen ges också flera särskilda bestämmelser om byggande.

## 4.5 Ägarförhållanden

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

## 4.6 Invånare och arbetsplatser

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

## 4.7 Byggnadsbestånd

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

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

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



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

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



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

## 4.8 Naturmiljö och landskap

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

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

## 4.9 Kommunalteknik

Det finns kommunalteknik i området.

## 4.10 Tomtindelning och register

Planeringsområdet ingår i Borgå stads och Lantmäteriverkets fastighetsregister.

# 5. GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

### Referensplaner och planeringshistoria

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

### Trafik, buller

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

### Natur, landskap och vattenförhållanden

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

### Byggbarhet och föroreningar i marken

- Porvoon Länsiranta, Rakennettavuusselvitys maankäytön suunnittelua varten (utredning om

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

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

## **6. DE CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN**

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

Följande konsekvenser bedöms:

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

## **7. INTRESSEENTER**

### **7.1 Markägare och innehavare av arrenderätt**

- Borgå stad
- Kiinteistö Oy Porvoon Campus

### **7.2 Markägande grannar**

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

### **7.3 Företag**

- Borgå Energi Ab, fjärrvärme

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

## 7.4 Myndigheter och andra parter

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

## 7.5 Enheter inom Borgå stad

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

## 7.6 Förtroendeorganen

- Stadsutvecklingsnämnden
- Hälsoskyddsektionen

## 7.7 Alla kommuninvånare

## 7.8 Alla andra som anser sig vara intressenter

# 8. ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

### Myndighetssamråd i inledningsskedet (66 § MarkByggL)

- Detaljplaneprojektet förutsätter inte ett myndighetssamråd.

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

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

- Planutkastet och det övriga materialet hålls framlagda på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan, samt på Borgå stads webbplats på adressen [www.borga.fi](http://www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna på planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen på stadens webbplats.
- Kommentarer begärs per e-post av de intressenter som nämns under punkterna 7.3–7.5. Planarbetet görs i ett tätt samarbete med intressenterna och samråd ordnas vid behov.

#### **Samråd**

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

#### **Offentligt hörande (65 § MarkByggL, 27 § MarkByggF)**

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

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

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

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

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

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

- Kungörelse på stadens webbplats [www.borga.fi](http://www.borga.fi).

## **9. TIDTABELL FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET**

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

## 10. FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR

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

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

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

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

## DATUM

15.12.2021, 6.9.2022  
stadsplaneringschef  
Dan Mollgren

Detaljplan 549

## FABRIKSPARKENS TRÄHUS

Detaljplaneändring

## 1. Hörande i beredningsskedet (MBF 30 §)

Planen för deltagande och bedömning samt planutkastet var framlagda för påseende enligt MBF 30 § 16.12.2021–21.1.2022 på servicekontoret Kompassen och på stadens webbplats www.borga.fi. Åsikter begärdes senast den 21 januari 2022. Två åsikter lämnades in om utkastet.

Kungörelser på stadens anslagstavla och på stadens webbplats.

<b>ÅSIKTER (KOMMENTARER) FRÅN BERÖRDA MYNDIGHETER</b>	
Sammanfattningar av åsikter som lämnats in av aktörer utanför stadsutvecklingen och tillstånds- och tillsynsärenden i Borgå, gensagor till dem samt ändringar som gjorts i planförslaget.	
<b>Åsikten given av</b> och sammanfattning av åsikten	<b>stadsplaneringens bemötande</b> <i>och ändringar i planförslaget</i>
<p><b>Räddningsverket i Östra Nyland</b></p> <p>Ur synvinkeln att begränsa spridningen av en eldsvåda och byggnadernas användningssäkerhet konstaterade räddningsmyndigheten att lösningen med gårdsdäck är utmanande. Användningssäkerheten för byggnaderna håller på att lösas och lösningar för självständig räddning undersöks. Enligt räddningsmyndighetens åsikt stöds självständig räddning bäst av olika utrymningstrappor, på vilka myndigheten även gav modellexempel.</p> <p>Bränder i elbilar är svåra att släcka och därför ska särskild uppmärksamhet ägnas åt placeringen av laddplatser i framtiden. Räddningsmyndigheten önskade att saken skulle beaktas genom planbestämmelser.</p>	<p>Vid beredningen av detaljplaneförslaget har man den 1 mars 2022 förhandlat med räddningsmyndigheten och byggnadstillsynsmyndigheten, och kvarterslösningens funktionalitet har säkerställts för räddningsväsendet. De föreslagna planbestämmelseformuleringarna var intressanta, men det har inte ansetts vara nödvändigt att inkludera dem i planen som sådana.</p> <p><i>Efter att utlåtandet gavs har man förhandlat och konstaterat att lösningen uppfyller räddningsväsendets viktigaste ramvillkor. Det har inte varit nödvändigt att göra stora ändringar i detaljplanlösningen. Bygganvisningarna omfattar en karta över räddningsvägar.</i></p>
<p><b>Miljöhälsovård</b> Inget att anmärka.</p>	-
<p><b>Miljövård</b> Inget att anmärka.</p>	-
<p><b>Telia Finland Abp</b></p> <p>I området finns kablar, och behovet av att flytta dem måste utredas i genomförandeskedet.</p>	<p>Innan byggarbetet inleds bör man kontrollera om det finns kablar som behöver flyttas. Enligt kartan som bifogats till utlåtandet finns det kablar åtminstone på den sydöstra kanten av Borgå Campus nuvarande gårdsområde mellan transformatorstationen och Konstfabriksgatan.</p> <p><i>Kommentaren har inte krävt ändring av</i></p>

<p><b>Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland</b></p> <p>NTM-centralen i Nyland betonade betydelsen av trafikeffekternas bedömning som en del av bedömningen av planlösningens effekter. I synnerhet ska förbättringsbehoven för den lätta trafikens förhållanden beskrivas. De nödvändiga delarna av funktionsgranskningen för trafiken ska uppdateras. Uppmärksamhet ska ägnas åt säkerheten vid tomtanslutningar.</p>	<p><i>detaljplanlösningen.</i></p> <p>Det finns ett tydligt behov av att förbättra den lätta trafikens förhållanden på grund av att byggläget i området är ofullständigt. Planen i sig förbättrar förhållandena för lätt trafik betydligt. Utvidgningarna på gatuområdet vid Konstfabriken förbättrar samtidigt trivseln och stöder god dagvattenhantering.</p> <p>Det sydöstra grannområdet, Träkvarteret på Västra åstranden, är ett mycket likadant detaljplaneprojekt till sin omfattning och sina ramvillkor. Projektet har godkänts 26.1.2022 och för det gjordes en separat bullerutredning. Som en del av utredningen och som bakgrundsinformation för den bedömdes om funktionsgranskningen är aktuell. Till följd av detta ansågs det inte vara nödvändigt att utarbeta en ny utredning i samband med detta detaljplaneprojekt, utan utredningarna som gjordes för Träkvarteret används som stöd i projektet.</p> <p><i>Kommentaren har inte krävt betydande ändringar i detaljplanlösningen. Man har försökt att inkludera önskade beskrivningar på flera ställen i detaljplanebeskrivningen, såsom en sammanfattning över bullerutredningen i avsnitt 3.1.5.5.</i></p>
<p><b>Borgå museum/museet med regionalt ansvar i Östra Nyland</b></p> <p>Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum uppgav att det inte finns något anmärka på i planutkastet visavi den byggda kulturmiljön. Det finns inga kända fornlämningar i området, och det finns inga sådana värden i området utgående från vilka arkeologiska platser skulle antas finnas. Det finns inte behov av ytterligare utredningar.</p>	<p><i>Utlåtandet har inte krävt ändring av detaljplanlösningen.</i></p>
<p><b>INVÅNARE, GRANNAR OCH ANDRA DELAKTIGA</b></p>	
<p><b>Åsikten given av</b> och sammanfattning av åsikten</p>	<p><b>stadsplaneringens bemötande</b> <i>och ändringar i planförslaget</i></p>
<p><b>Åsikt 1, två privatpersoner</b></p> <p>Enligt åsikten hoppades man att en förbindelse för lätt trafik skulle kunna ordnas från Fabriksparken till Alexandersbågen på den nordvästra sidan av detaljplaneområdet.</p>	<p>Förslaget är bra och det var en gång i tiden ett av målen i projektet för Alexandersbågens väggkant. Möjligheten att ordna en funktionell förbindelse stängdes dock när man vid upprättandet av planen för den nuvarande yrkeshögskolan Careeria ville reservera möjligheten att bygga en förbindelse i form av korridor från Careerias byggnad till Borgå Campus. Denna intern förbindelse har inte byggts, så den visuella förbindelsen från Alexandersbågen mot Fabriksparken är fortfarande öppen. Man kan förstås också gå genom gården, med det är inte fråga om en offentlig led.</p> <p>För att trygga den lätta trafikens förbindelsebehov har möjligheterna till passage från Alexandersbågen via Hästskogatan och Konstfabrikgatan till Västra åstrandens södra del ansetts funktionellt tillräckliga i sig. Med tanke på en god miljö är förbindelsen som föreslås i åsikten välmotiverad men inte möjlig såsom beskrivs ovan, och den ingår inte heller i detaljplaneområdet.</p> <p><i>Trots att utvecklingsönskemålet som lades fram i åsikten är bra och lönsamt, försämras områdets</i></p>



	<i>funktionalitet dock inte väsentligen även om önskemålet inte förverkligas. På grund av genomförbarheten av gällande detaljplaner har det inte varit möjligt eller behövt att göra ändringar i detaljplaneförslaget för Fabriksparkens trähus.</i>
<p><b>Åsikt 2, en privatperson</b></p> <p>Privatpersonen som lämnade åsikten representerar också indirekt bostadsaktiebolaget i Alexandersbågens inre ringområde på detaljplaneområdets norra sida. I Alexandersbågens inre ringområde, i västra änden av Västra Alexandersgatan, finns en sänka som svämmar över vid kraftiga regn. I åsikten krävs att problemet löses samt att dagvattenhantering och de ökade trafikmängderna beaktas noggrant vid den fortsatta planeringen av Västra åstranden.</p>	<p>Problemet är odrägligt och välkänt för kommuntekniken samt föremålet för kontinuerliga utvecklingsundersökningar. I en normal situation kan dagvattensystemet hantera styrningen av vattnet genom dagvattenavloppet till Borgå å, men kapaciteten förslår inte vid översvämningar och kraftiga regn. Eftersom Alexandersbågens ovan nämnda plats ligger lägre än Västra Alexandersgatan har det hittills inte varit möjligt att ordna en naturlig översvämningsväg som ytavrinning. Tyvärr söks fortfarande en lösning på situationen.</p> <p>Problemet i sig är dock inte relaterat till detaljplanen som nu bereds utan gäller Alexandersbågens inre ringområde på detaljplaneområdets norra sida. Bristen på översvämningsväg kan inte heller lösas plantekniskt inom detaljplaneområdet för Fabriksparkens trähus.</p> <p>I åsikten konstateras dessutom att trafikmängden vid Västra åstranden och Kokonudden kommer att öka väsentligt i takt med att områdena utvecklas. Detta är korrekt jämfört med nuläget och har beaktats vid beredningen av detaljplanerna genom konsekvensbedömningar. Bedömningarna har visat att gatuområdenas kapacitet och dimensionering är tillräckliga, men i fråga om korsningsområdets funktionalitet ska man senare göra behövliga arrangemang.</p> <p><i>Åsikten medför inga granskningsbehov för detaljplanen som nu bereds då det egentligen inte finns några granskningsmöjligheter.</i></p>

## 2. Offentligt hörande (MBF 27 §)

Planförslaget och plandokumenterna var offentligt framlagda för påseende enligt MBF 27 § 21.9–21.10.2022 på servicekontoret Kompassen och på stadens webbplats [www.borga.fi](http://www.borga.fi). Inga anmärkningar lämnades in om planförslaget.

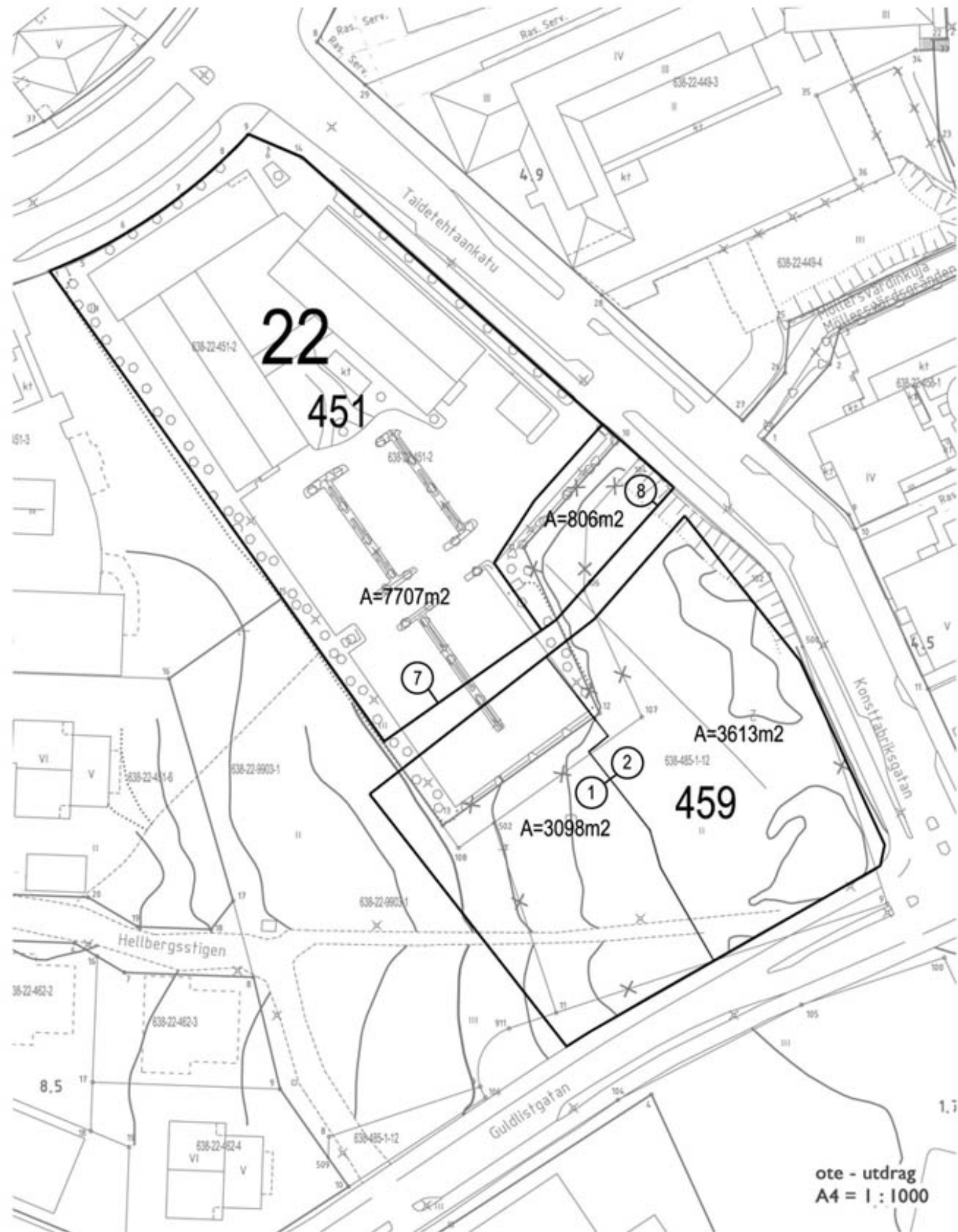
Kungörelser på stadens officiella anslagstavla, i dagstidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyäly samt i stadens internetjänst.

Utlåtanden begärdes senast 21.10.2022.

<b>UTLÅTANDEN</b>	
<b>Utlåtandet givet av</b> och sammanfattning av utlåtandet	<b>stadsplaneringens bemötande</b> <i>och ändringar i planförslaget</i>
<b>Räddningsverket i Östra Nyland</b>  Inget att anmärka.	<i>Utlåtandet har inte krävt ändring av detaljplanlösningen.</i>

<p><b>Affärsverket Borgå vatten</b></p> <p>Inget att anmärka.</p>	<p><i>Kommentaren har inte krävt ändring av detaljplanlösningen.</i></p>
<p><b>Miljöhälsosektionen</b></p> <p>Inget att anmärka.</p>	<p><i>Utlåtandet har inte krävt ändring av detaljplanlösningen.</i></p>
<p><b>Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM-centralen) i Nyland</b></p> <p>I utlåtandet från NTM-centralen i Nyland kommenteras flera ärendehelheter. NTM-centralens trafikansvarsområde konstaterar att trafikförhållandena i området bör planeras så att de motsvarar förändringar i trafikmängderna. I synnerhet ska säkerheten i den lätta trafiken inom området och förbättrandet av verksamhetsförutsättningarna beaktas också i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Anslutningarna ska planeras så att de främjar säker rörlighet i området. Planeringen av en stor enhet inom den närbelägna dagligvaruhandeln ska beaktas i områdets totala trafikmängder.</p> <p>Det finns en bestämmelse om ljudisolering av ytterväggar och fönster för bullerbekämpning i kvartersområdet YO-5. Det är oklart vad som ligger till grund för bestämmelsen. NTM-centralen förutsätter att planbeskrivningen kompletteras till denna del.</p> <p>Detaljplanebestämmelsen om utredande av markföroreningar har inte motiverats. Det är på sin plats att bedöma behovet av en allmän bestämmelse.</p> <p>I fråga om beredskap för översvämning och hantering av dagvatten är planlösningen ändamålsenlig.</p>	<p>Nylands NTM-centralens trafikansvarsområde gav goda anvisningar och rekommendationer som ska beaktas i gatu- och trafikplaneringen. I detaljplanen har gatuområdena anvisats och villkoren för placeringen av tomtanslutningarna preliminärt undersökts. De planeringsprinciper som NTM-centralen föreslår föranleder inget ändringsbehov i detaljplanlösningen.</p> <p>Ljudisoleringskravet för fastighetsfasader för kvartersområdet YO-5, alltså den s.k. Borgå Campus-fastigheten, baserar sig på den gällande detaljplanen och den redan förverkligade byggnaden. I fråga om Campus baserar sig lösningen på en gällande detaljplanbestämmelse med vilken man har försökt säkerställa en tillräcklig ljudisolering mot den livligt trafikerade Alexandersbågen för att garantera hälsosamma förhållanden i läroanstalts- och kontorslokalerna. Eftersom byggnaden på Borgå Campus har byggts för cirka tio år sedan och använts lika länge och man inte har upptäckt problem beträffande bullerbekämpning och när man inte heller tänker bygga om den, har man ansett det vara onödigt att ytterligare utreda ljudisoleringskravet på Borgå Campus. Detaljplanebestämmelsen kan empiriskt konstateras vara tillräcklig och fungerande. Motiveringar har kompletterats i planbeskrivningens punkt 5.5.</p> <p>När det gäller bestämmelsen om utredning av förorenad mark är NTM-centralens synpunkter logiska och teoretiskt sett mycket konsekventa. Enligt stadens åsikt är ett sådant småskaligt "utropstecken", alltså bestämmelse, ändå behövlig med tanke på vad området i Västra åstranden har använts för, även om det inte finns någon egentlig orsak att misstänka förorening. Tyvärr har det varit omöjligt att undvika överraskningar i det tidigare byggandet av området.</p> <p>Med anledning av NTM-centralens utlåtande har det varken varit behövligt att göra ändringar i planhandlingen eller att lägga den fram på nytt. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har 2.11.2022 per e-post meddelat att myndighetssamråd i förslagskedet inte behövs.</p>
<p><b>Borgå museum/museet med regionalt ansvar i Östra Nyland</b></p> <p>Inget att anmärka.</p>	<p><i>Utlåtandet har inte krävt ändring av detaljplanlösningen.</i></p>
<p><b>ANMÄRKNINGAR</b></p> <p>Det lämnades inga anmärkningar in om förslaget till detaljplaneändring.</p>	

KARTTA TONTTIJAOSTA - KARTA ÖVER TOMTINDELNINGEN



ote - utdrag  
A4 = 1 : 1000



DP 549

# Bygganvisningar

## Fabriksparkens trähus

Stadsutvecklingsnämnden har behandlat bygganvisningarna när den behandlade detaljplaneförslaget 6.9.2022 § 147. Bygganvisningarna har godkänts som en del av detaljplanen. Man är bunden att följa anvisningarna genom en detaljplanebestämmelse.

## INNEHÅLL

<b>1</b>	<b>BYGGANVISNINGARNAS INNEHÅLL OCH SYFTE .....</b>	<b>3</b>
	1.1 Anvisningar för genomförandet av detaljplanen .....	3
	1.2 Planläggningsarbetet .....	3
<b>2</b>	<b>PRINCIPER FÖR GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>4</b>
	2.1 Anpassning till miljön .....	4
	2.2 De centrala målen för projektet .....	5
<b>3</b>	<b>BYGGNADER.....</b>	<b>6</b>
	3.1 Massindelning och stomlösningar .....	6
	3.2 Fasader och balkonger .....	7
	3.3 Tak och takfötter.....	7
	3.4 Material och färger.....	8
	3.5 Serviceutrymmen för boende och gemensamma utrymmen.....	11
<b>4</b>	<b>UTOMHUSOMRÅDEN.....</b>	<b>11</b>
	4.1 Gårdsområdet.....	11
	4.2 Dagvatten .....	12
	4.3 Växter, träd och grönplanering.....	13
	4.4 Ytbeläggningar .....	13
	4.5 Belysning .....	13
	4.6 Konst .....	13
<b>5</b>	<b>TRAFIK OCH PARKERING .....</b>	<b>13</b>
	5.1 Körbanor och anslutningar.....	13
	5.2 Parkeringshall.....	14
	5.3 Räddningsvägar och servicetrafik .....	14
	5.4 Förvaringsutrymmen för cyklar och rörelsehjälpmedel.....	15

# 1 BYGGANVISNINGARNAS INNEHÅLL OCH SYFTE

## 1.1 Anvisningar för genomförandet av detaljplanen

Kvarteret Fabriksparkens trähus ligger på Västra åstranden i Borgå i korsningen av Konstfabriksgatan och Guldlitgatan vid Fabriksparken. Läget är betydande med tanke på stadsbilden.

Syftet med detaljplanen är att skapa ramar för att planera och genomföra ett exempel på urban träbyggnation av hög kvalitet som passar sig in i stadsmiljön. Bygganvisningarna kompletterar detaljplanens bestämmelser och markeringar samt styr planeringen av kvarteret. Man är bunden att följa bygganvisningarna genom en detaljplanebestämmelse. Dokumentet fastställer den lägsta kvalitetsnivån för genomförandet, och den avbildas i illustrationerna.

Detaljplanen omfattar också KOY Borgå Campus yrkeshögskolefastighet och det kvartersområde för bilparkering som utgör en del av fastighetens gårdsområde. På grund av att detaljplaneändringen närmast är konstaterande i fråga om läroanstalten, som varit verksam redan länge, har det inte ansetts vara nödvändigt att ge anvisningar för genomförandet till denna del. För det mesta gäller anvisningarna kvartersområdet för bostadshöghus i södra delen av detaljplaneområdet (DP), men de ska ändå i tillämpliga delar iaktas inom hela planområdet.

## 1.2 Planläggningssamarbetet

Detaljplanen och bygganvisningarna har utarbetats i samarbete mellan planeringsbyrå MUUAN Oy, Avain Yhtiöt Oy och Borgå stad.



Bild 1. Utsikt mot kvarteret från sydsydost från korsningen av Konstfabriksgatan och Guldlitgatan.

## 2 PRINCIPER FÖR GENOMFÖRANDE

### 2.1 Anpassning till miljön

Borgås Västra åstrand är ett område som utvecklas kraftigt. Kvarteret Fabriksparkens trähus placeras i den nuvarande strukturen på ett centralt synligt ställe vid rikliga tjänster. Luckorna i den befintliga stadsstrukturen öppnar upp vyer från kvarteret mot såväl Borgå å som Fabriksparken, som ligger i kvarterets omedelbara närhet. Kvarteret ligger nära Kokonbackens rekreations- och grönområde samt dess tjänster som utvecklas. Andra betydande tjänster i närområdena omfattar bland annat Konstfabriken, dagligvarubutiker, läroanstalter på andra stadiet och ett daghem. Området är kopplat till stadens gatunät via Konstfabriksgatan och Guldlistgatan.

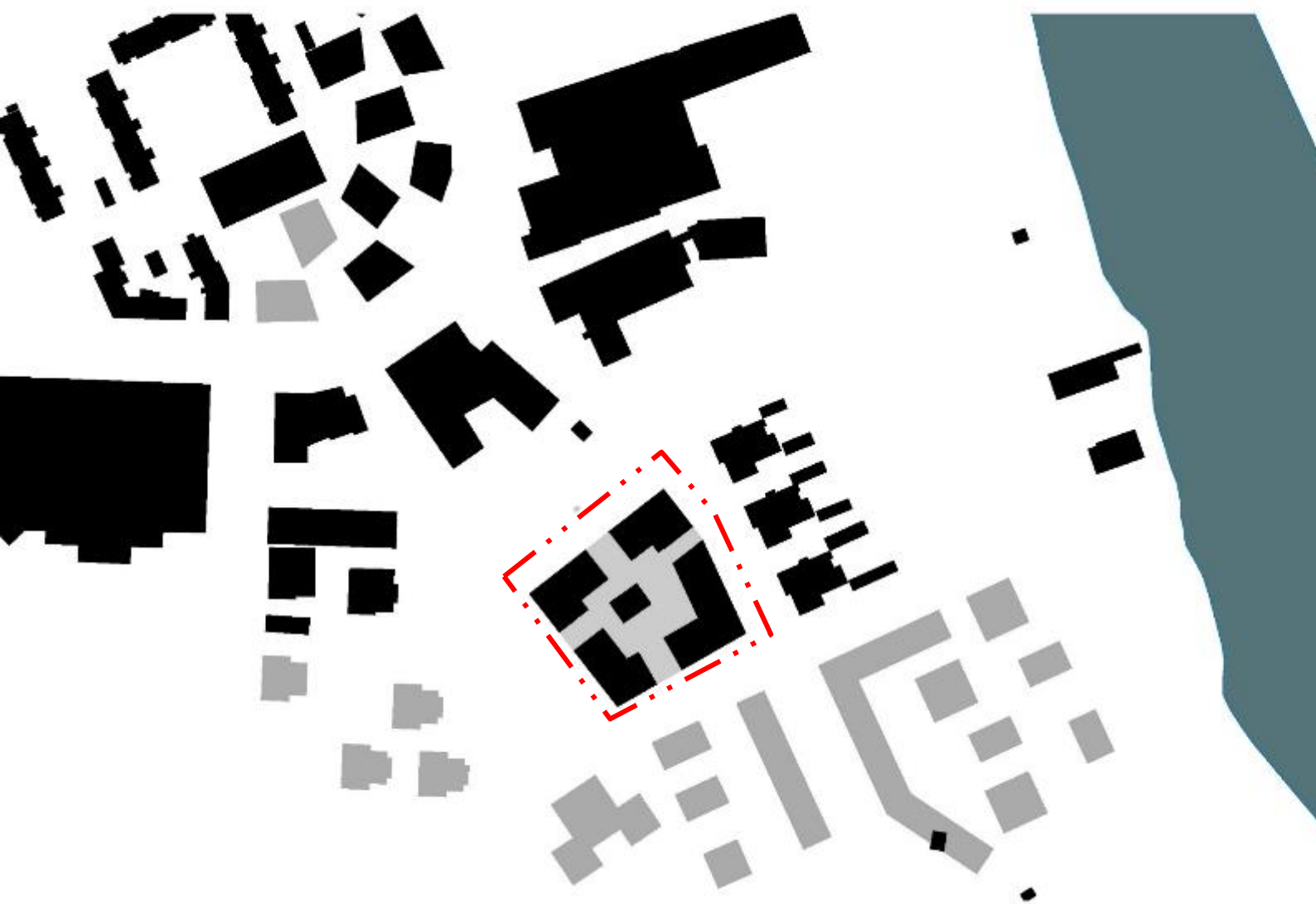


Bild 2. Anpassning till miljön, kvarterets placering i stadsstrukturen.

## 2.2 De centrala målen för projektet

Projektparterna har ställt upp mål för projektet. Huruvida dessa mål nås har utvärderats vid utarbetandet av referensplanen och under planläggningsprocessen. De mål som ställts upp i början av arbetet har styrt planeringen.

Utgångsuppgifter och mål för planeringen 12.1.2021:

Övre nivå

- Borgå är den bästa staden för sina invånare också i vardagen
- Borgå är föregångare i klimatarbete
- bostadsproduktion som motsvarar efterfrågan

Centrum

- kompletterande byggande av bostäder i närheten av tjänsterna
- arkitektur av hög kvalitet
- intressant vy i gatuplanet
- Västra åstranden utvecklas till en del av stadens centrum

Önskemål som framkommit vid Boendeverkstaden som staden ordnade

- byggande i trä
- ett mångsidigt och anpassningsbart bostadsutbud
- stärkande av Borgås särprägel

Konstprogrammet för Västra åstranden

- kvarteret omfattas av konstprogrammet
- integrering av konst i stadsbyggande
- i konstprogrammet fastställs fördelningen av användningen av konstpenningen per tomt och kvarter

Kvarter 459 i synnerhet

- sömlös avgränsning av bostadsgårdarna med den bredvidliggande parken
- anpassning av arkitekturen till den byggda och planerade miljön
- strukturerad, centraliserad parkeringslösning
- intressant träarkitektur

*Bild 3. Utdrag ur promemorian från ett möte av projektets styrgrupp, Borgå stads mål för projektet.*



## 3 BYGGNADER

### 3.1 Massindelning och stomlösningar

#### Huvudprinciper för massindelningen

Byggnaderna i kvarteret är L-formade till sin massa och placerade i kvarterets hörn. De bildar ett klart avgränsat kvarter och avskiljer det halvoffentliga utrymmet på kvarterets innergård från de offentliga gatu- och parkområdena kring kvarteret. Mellan byggnaderna finns luckor med långa vyer mot de omgivande områdena. Byggnaderna har en förenklad figur. De stadsbildsmässigt stora massorna har delats i mindre delar genom att strukturera fasaderna, deras färg, öppningar och material. Byggnadsmassornas höjd ökar från Konstfabriksgatan mot den s.k. Hellbergsbacken och skapar en förmedlande del mellan byggnaderna på Hellbergsbacken och Konstfabriksgatan. Kvarteret har en däckgård med en tillgänglig förbindelse till Fabriksparken. Vid Guldlistgatan och Konstfabriksgatan finns utrymmen och fasader som livar upp miljön för fotgängare på gatunivå. På våningarna högst upp i byggnaderna kan loftlägenheter inrättas.

#### Sockeldel

Kvarterets första skikt bildar en sockel på vilken byggnaderna står. På Fabriksparkens sida ligger sockeln under markytan medan på Konstfabriksgatan och Guldlistgatan utgör den en del av gatufasaden. Sockelpartier längs gatorna bildar delvis arkader, som bär byggnadernas balkongzoner. Ingången jämte porten till bilhallen ska ligga nära den intilliggande fasadytan. Kraftiga fördjupningar är inte godtagbara om inte det är fråga till exempel om en trappa som leder till gårdsdäcket och är visuellt behaglig. Största delen av kvarterets gemensamma utrymmen och serviceutrymmen placeras längs gatorna och livar upp gatumiljön. Enligt detaljplanebestämmelsen ska behandlingen av fasaden på gatunivån längs Konstfabriksgatan och Guldlistgatan stödja en trivsamt miljö för fotgängare. Ytbehandlingen av fasaden på gatunivån är viktig för att skapa en intressant stadsmiljö.

#### Sadeltak

Byggnaderna har sadeltak. Stora takytor struktureras med lanterniner, dvs. taklyktor, som kan placeras på takfallet eller liva upp takfotslinjen genom att terrassera den. Under dessa delar kan placeras såväl bostäder som exempelvis byggnadernas tekniska utrymmen eller trapphus. Takens färger är enhetliga med struktureringen av byggnadernas fasader som görs med hjälp av färgsättning av fasaderna.

#### Stomlösning

I detaljplanen har trä definierats som den huvudsakliga stomlösningen för byggnaderna och som fasadmaterial. Det föreslås att byggandet i objektet ska genomföras med trästommelement. Det lägsta skiktet i kvarteret, dvs. markplanet, är av betong.



Bild 4. Princip för stomlösningen.

## 3.2 Fasader och balkonger

Kvarteret består av byggnader av samma typ. Byggnaderna på parkens sida är högre än byggnaderna på gatans sida. Stora fasadytor har strukturerats med hjälp av öppningar, färger och fasadbeklädnad. Fasadytorna är enhetliga färgområden. Kring fönstren kan effektfärger användas men det finns inga separata färgfält på fasaderna som skulle förena öppningarna.



Bild 5. Kvarteretsfasad österut mot Konstfabriksgatan.

## Balkongzoner

Kvarterets yttre fasad består till största delen av en balkongzon. På fasaderna på innergårdens sida tillåts också andra slags balkonglösningar, t.ex. balkonger som sticker ut från byggnadsmassan som tornliknande balkonglinjer. Balkongzonerna är indragna från fasadlinjen; de skiljer sig inte från massorna som en separat del utan smälter in i fasaden. På kvarterets ytterkanter byggs balkongzoner som enhetliga konstruktioner som täcker antingen hela fasaden eller en del av den. Öppningarna i zonernas bakgrundsväggar bör vara stora för att göra bostäderna ljusare. Öppningarna på balkongernas fasadlinje varierar i enlighet med den övriga struktureringen av fasaderna och framhäver indelningen av massorna i mindre delar genom principen "öppningar i muren". Balkongräckena är öppna, antingen metallräcken med räckesständer eller glasräcken. Balkongernas inglasningar kan öppnas.

Balkongerna fungerar också som bostädernas nödutgångar. Räddning genom balkonger sker delvis med hjälp av brandkåren, delvis självständigt i enlighet med en separat räddningsplan.

## 3.3 Tak och takfötter

Byggnaderna har sadeltak. Den huvudsakliga takvinkeln är samma i alla byggnader, vilket gör kvarteret enhetligare och lättare att identifiera i stadsbilden. Takmaterialet är maskinfogad plåt. De tekniska anordningarna och den tekniska utrustningen på yttertaket utformas till en del av byggnadernas övergripande arkitektur i fråga om form, färgnyans och material. Stora takytor struktureras med taklanterniner och taklanterninliknande delar, under vilka placeras såväl bostäder som tekniska utrymmen. Separata ventilationsrum tillåts inte ovanför yttertaket. Det är möjligt att enligt bedömning installera solpaneler på taken. Takfötterna är korta och av samma längd överallt i kvarteret, högst cirka 500 mm.



Bild 6. Kvarteretsfasad västerut mot Fabriksparken.

### 3.4 Material och färger

Det huvudsakliga fasad- och byggmaterialet i kvarteret är trä. Byggnadernas bostadsvåningar har trästommar och deras fasader är huvudsakligen träbeklädda. Byggnadernas ytterfärger delar de stora byggmassorna i mindre delar. Ytterfärgerna är jordnära och utstrålar Borgås anda men bildar ändå en helhet som skiljer sig från sin omgivning och det traditionella. Samma färgnyanser används på olika håll i kvarteret och de skapar stadsbildsmässig enhetlighet i kvarteret. Det finns inga separata effektfärgfält, till exempel sådana som förenar fönster. Vid fönster och andra öppningar kan andra effektfärgnyanser dock användas, exempelvis på fönstersmygar. Effektfärgnyanserna är antingen objektets huvudfärgnyanser eller deras näryanser. Byggnadernas huvudfärgnyanser är ljusa och medelstarka nyanser av rött, grönt och gult. Både lasyr och täckmålning tillåts. Balkongernas bakgrundsväggar är träfärgade eller vita, beklädda med trä eller skivor. Färgnyanserna på taken följer färgsättningen på fasaderna så att det stadsbildsmässiga intrycket av mindre fasadhelheter stärks.

Användning av trä inomhus, i bostäderna och i trapprummen rekommenderas.



*Bild 7. Färgsättningsplan: huvudfärgnyanserna på fasaderna. I bilden presenteras den tonvärld som ska användas. De exakta färgnyanserna bestäms i genomförandeskedet. Nyanserna i bilden eller deras näryanser används som effektfärger på mindre fasader såsom fönstersmygar.*



*Förklaring av markeringarna:*

1. Takbeläggning, maskinfogad slät plåt. Färg enligt fasaden under taket.
2. Fasad, träbeklädnad. Färg enligt färgsättningsplanen i bild 7.
3. Smyglist/effektfärgad specialdel, träbeklädnad. Färg enligt färgsättningsplanen i bild 7.
4. Balkongens bakgrundsvägg, träbeklädnad. Lasyr- eller täckbehandlad. Färg: träfärgad (ljust brunt) eller vitt.
5. Glasräcke och balkongglas. Klar eller lätt tonat.
6. Sockel/gatufasadens gatuplan, betong, behandlad. Behandlad, nyanserad och/eller strukturerad yta till de delar som är av betydelse för stadsbilden. På andra platser även målningsbehandling är möjlig.
7. Metalldelar (plåtar, räcken osv.), målade. Färgnyans enligt fasadens färg.

*Bild 8. Del av fasaden på balkongzonen.*



Förklaring av markeringarna: se bild 8.

Bild 9. Del av fasaden mot gatan.

### 3.5 Serviceutrymmen för boende och gemensamma utrymmen

Serviceutrymmen för boende, gemensamma utrymmen och affärslokaler kan byggas i kvarteret i enlighet med planbestämmelserna. Dessa utrymmen placeras i huvudsak längs Guldlistgatan och Konstfabriksgatan. Gemensamma utrymmen längs gatan, som livar upp gatuutrymmet, öppnas mot omgivningen genom stora fönster. På gårdsdäcket finns dessutom gemensamma utrymmen som betjänar användningen av gården. Lägenhetsspecifika serviceutrymmen kan placeras i balkongzonerna. Gemensamma utrymmen och serviceutrymmen för boendet kan också byggas i vindsplanet.



Bild 10. Utsikt mot kvarteret Fabriksparkens trähus från nordost ur den s.k. Hellbergsbackens riktning.

## 4 UTOMHUSOMRÅDEN

### 4.1 Gårdsområdet

Kvarterets innergård bildar ett intressant halvoffentligt utrymme. Målet är att kombinera estetik, tillgänglighet, ytmaterial och grönanläggning. Gårdarna byggs på bilhallens tak. Kvarterets västra kant har en tillgänglig förbindelse till den intilliggande parken genom en slänt. Innergården används gemensamt av kvarteret. På gården finns funktioner som är avsedda för gemensamt bruk, gårdsbastur, en lekplats för de minsta samt ett område för vistelse. Gårdsområdet får inte avgränsas med stängsel. I mitten av kvarterets innergård kan det byggas en separat byggnad för serviceutrymmen och gemensamma utrymmen. Den är en byggnad som med tanke på sina material, form och färg skapar en enhetlig helhet med bostadsbyggnaderna.

## 4.2 Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts för kvarteret och dess närmiljö. I kvarteret iakttas planbestämmelserna i fråga om dagvatten. Dagvatten från kvarteret kan ledas till området på Fabriksparkens sida som anvisats för hanteringen av dagvatten samt till konstruktioner under gatuområdet. För kvarteret upprättas i samband med ansökan om bygglov en dagvattenplan, där dimensionering, snöhögar, dagvattenleder, planteringar, ytmaterial och konstruktionsprinciper presenteras. Dagvatten kan utnyttjas bland annat för bevattning av planteringar. Dagvattenplanen fogas till bygglovshandlingarna.

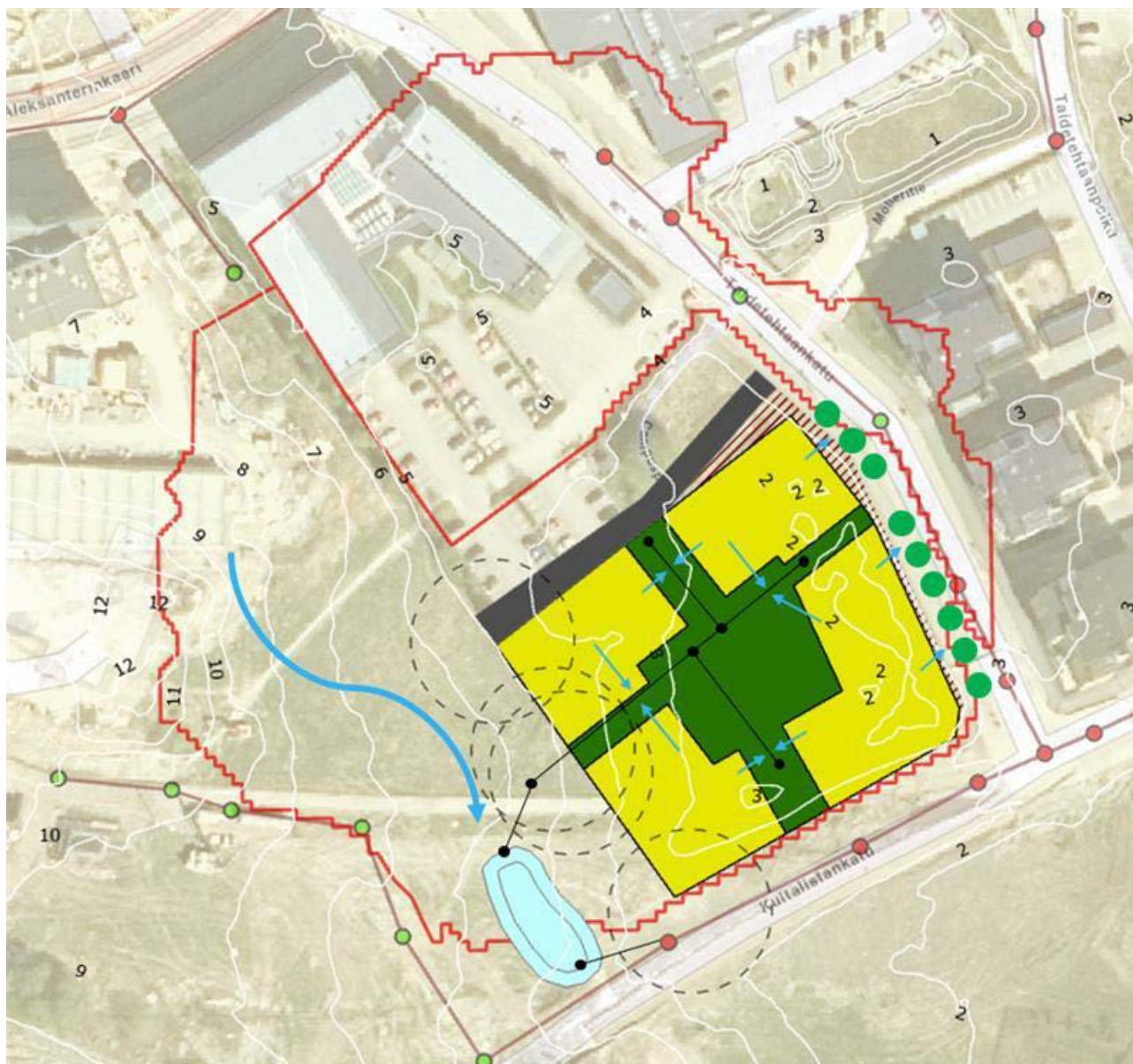


Bild 11. Utdrag ur dagvattenutredningen. Dagvatten från kvarteret kan ledas till det område i Fabriksparken som anvisats för detta ändamål i detaljplanen samt till konstruktioner under gatuområdet på kvarterets östra kant. På detta sätt kan dagvatten utnyttjas för bevattning av trädraden som planteras längs Konstfabriksgatan.

### 4.3 Växter, träd och grönplanering

På gården planteras vegetation som är typisk för området och klarar sig bra på däckgården. På gårdsdäcket inrättas planteringsområden, gräsområden och träd eller buskar som kan klara sig bra där. På grönfältet som bildas längs Konstfabriksgränd planteras en trädrad. För kvarteret utarbetas i samband med ansökan om bygglov en grönplan, som stöder dagvattenplanen. I planen presenteras växtarter, växtunderlag, bevattning och skötsel. I planen presenteras dessutom utemöbler, ytmaterial och höjdnivåer. Grönplanen bifogas till ansökan om bygglov.

### 4.4 Ytbeläggningar

Ytbeläggningar på gårdar och rutter definieras närmare i grönplanen. Med tanke på ytbeläggningarnas och ytkonstruktionernas hållbarhet ska man beakta bärförmågan i områdena där service- och räddningsfordon används samt på deras lyftplatser.

### 4.5 Belysning

Belysningen har stor betydelse för trivselen i området. Ljuskontroller undviks i området tack vare modern områdesbelysning, dock på ett sådant sätt att det finns tillräckligt med ljus där det behövs. I belysningsplanen beaktas synlighet i stadsbilden, intern belysning på gårdarna, förbindelselederna och luckorna samt ingångarna till byggnaderna. Belysningsarmaturerna passar för området i fråga om såväl belysningsteknik som utseende. I valet av belysningstyper beaktas skala och kvalitet. Obehagsbländning i bostäderna undviks.

### 4.6 Konst

I genomförandet av konstteman i kvarteret följs principerna för konstprogrammet för Västra åstranden. I konstprogrammet för Västra åstranden har det i fråga om området fastställts att konstskyldigheten gäller både kvarteret och Västra åstrandens allmänna områden. Möjliga platser för konst i kvarteret är betongdelarna i sockelskiktet och behandling av dem samt innergården och konstruktionerna på den.

## 5 TRAFIK OCH PARKERING

### 5.1 Körbanor och anslutningar

Kvarteret är kopplat till Guldlistgatans och Konstfabriksgränds höjdvärd. Höjningarna på parkens sida planeras och byggs så att de betjänar kvarteret på bästa möjliga sätt. Anslutningarna till parkeringshallen planeras med beaktande av den befintliga höjdvärlden och trafiksäkerhetsaspekterna. Principerna för ordnande av servicetrafik och räddningsvägar presenteras på bild 12 och 13.

En del av parkeringsplatserna i kvarterets besittning är placerade norr om kvarteret på kvartersområdet för bilparkering (LPA), som är i gemensamt bruk med Kiinteistö Oy Porvoon Campus högskola.



## 5.2 Parkeringshall

Bilplatserna i kvarteret är i huvudsak placerade i parkeringshallen. Antalet bilplatser i hallen är cirka 101. Ingångarna till parkeringshallen är placerade i kvarterets sydvästra och nordöstra hörn. Bilhallen byggs som ett gårdsdäck. Gårdsbyggnaden är placerad på gårdsdäcket. Från hallen finns direkta passager till bostadsbyggnadernas trapprum. Ingångarna till bilhallen ska vara behagliga med tanke på stadsbilden så att ingången till hallen är indragen från fasadlinjen endast till behövliga delar. Djupt schaktformat inkörningsområde är inte godtagbart.

## 5.3 Räddningsvägar och servicetrafik

Till alla byggnader garanteras hinderfri passage vid räddnings- och larmsituationer. För brandbilar reserveras plats för anslutning av släckningsutrustning och nödvändiga attackvägar. Den allmänna principen är att den egentliga evakueringen i kvarterets ytterkant sker genom brandkårens åtgärder och i kvarterets inre delar, då räddningsfordonet inte når nödutrymningsvägen, på egen hand via balkongernas brandluckor eller genom eventuella sidoförflyttningar. Servicetrafik, eskorttrafik och larmfordon är tillåtna på lederna för lätt trafik som kantar kvarteret.

Räddningsvägen västerut om kvarteret utgör administrativt sett en del av kvarteret, men estetiskt och funktionellt sett genomförs den som en parkkorridor som en del av Fabriksparken. Tomten avgränsas inte i fråga om räddningsvägen och räddningsvägen ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

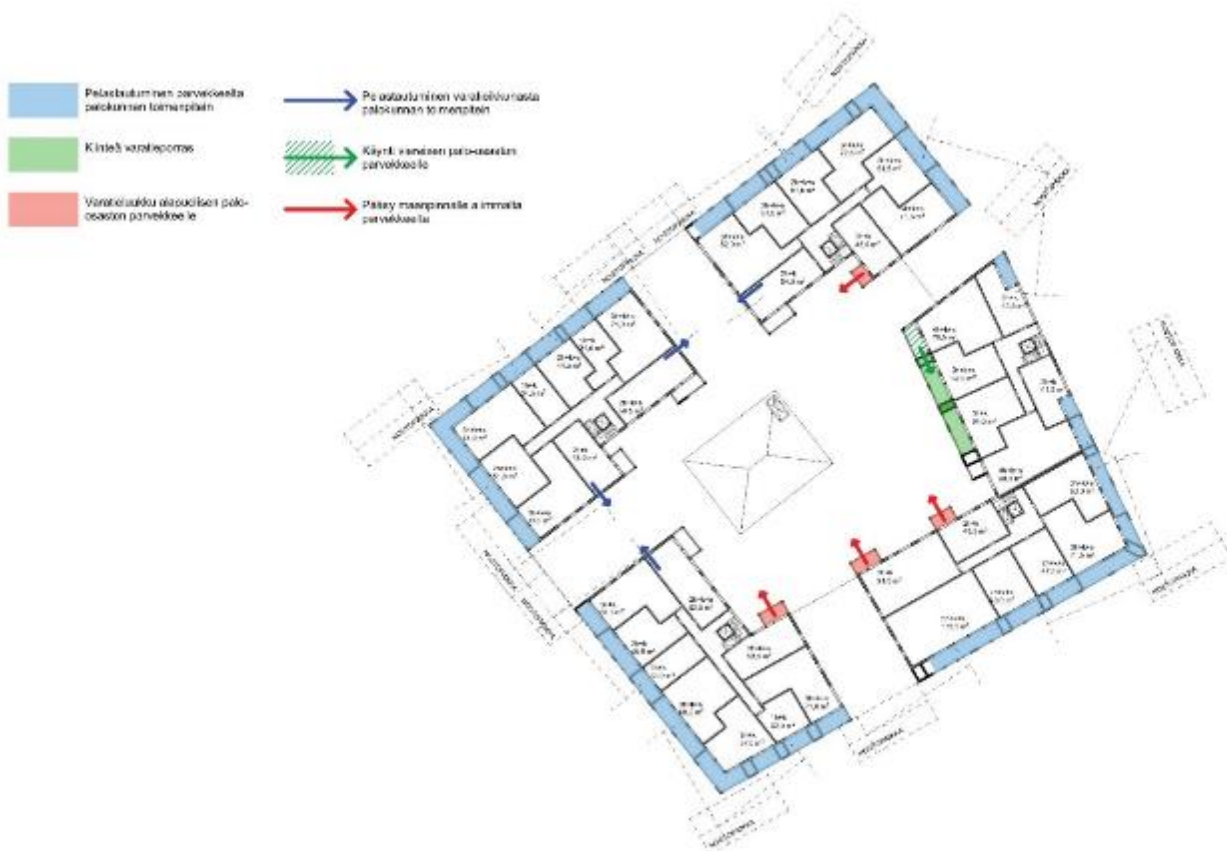


Bild 12. Schema över räddningsvägar.



Bild 13. Schema över servicevägar.

## 5.4 Förvaringsutrymmen för cyklar och rörelsehjälpmedel

För cyklar inrättas en förvaringsutrymme som är lätt att använda och skyddad mot vädret. Dessutom kan det finnas cykelplatser i kvarterets utomhusutrymmen. När cyklar förvaras inomhus är det viktigt att det finns en direkt utgång via en bred dörr för att utrymmet ska vara lätt att använda. Ordandet av en lätt förbindelse påverkas dock av en eventuell nivåskillnad mellan markytan och golvet samt av en tillräcklig dörrbredd. Dessa ska beaktas vid ordnandet av förbindelsen.

Med utrymme för rörelsehjälpmedel avses ett utrymme för förvaring och underhåll av rollatorer, så kallade elmopeder och andra hjälpmedel som underlättar rörelse utomhus. I utrymmet finns laddningspunkter och tvättmöjligheter nära ytterdörren. Utrymmet för rörelsehjälpmedel kan kombineras med förvaringsutrymmet för cyklar, varvid det även betjänar elcyklister och erbjuder möjligheter att tvätta cyklar.