



DP 563

Kokon idrottscentrum

Beskrivning av detaljplan
förslagsskede, 11.12.2023

Illustrationsbild över planeringsområdet. Vy över friluftsbadet mot sydväst.
Schauman & Nordgren Architects Ab.

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

27. STADSDEL, KVARTER 2505 OCH 2506 SAMT REKREATIONS-, SPECIAL- OCH KATUOMRÅDEN

Detaljplaneändringen gäller:

Kvarteren 2500–2502 i stadsdel 27 samt rekreations- och gatuområden.

Tolkisvägen, Idrottsbågen, Spurtstigen, Idrottsstigen

Detaljplaneändring

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 11.4.2023.

Detaljplanen offentligt framlagd: statsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § ___

Godkännande av detaljplanen: Stadsutvecklingsnämnden __.__.2024 § __, Stadsstyrelsen __.__.2024 § __, Stadsfullmäktige __.__.2024 § __

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger på Kokon idrottscentrums område och omfattar dess centrala delar samt en del av Tolkisvägen. Planeringsområdet omfattar cirka 16,1 ha.

1.3 Planens syfte

Med detaljplaneändringen undersöks möjligheterna att förnya det befintliga idrottscentrumet och göra det mångsidigare. Målet för området är ett idrottscentrum med många olika funktioner som omfattar inomhus- och utomhusutrymmen. Byggandets totala omfattning kommer att vara betydande. I planen har man beaktat idrottscentrumets förhållande till utomhusutrymmen, trafik- och parkeringslösningar samt förberett sig på möjligheter till utvidgning.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter.....	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge.....	2
1.3	Planens syfte	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.5	Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....	4
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	5
2	SAMMANDRAG	6
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	6
2.2	Detaljplan	6
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	7
3	Utgångspunkter.....	8
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	8
3.1.1	Allmän beskrivning av området.....	8
3.1.2	Naturmiljö	9
3.1.3	Den byggda miljön	12
3.2	Markägarförhållanden	19
3.3	Planeringssituation	20
3.3.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	20
3.3.2	Nationella mål för områdesanvändningen.....	21
3.3.3	Landskapsplan	21
3.3.4	Generalplan.....	21
3.3.5	Detaljplan	22
3.3.6	Nationalstadsparken i Borgå.....	24
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	25
4.1	Behov av planering och inledande av detaljplanen	25
4.2	Inledande av planeringen och beslut om detta.....	25
4.3	Deltagande och samarbete	26
4.3.1	Intressenter	26
4.3.2	Anhängiggörande	26
4.3.3	Förfaranden för deltagande och växelverkan	26
4.3.4	Myndighetssamarbete	26
4.4	Mål för detaljplanen	27
4.4.1	Målsättningarna i utgångsmaterialet	27

4.4.2	Mål som uppstått under processen, precisering av målen.....	29
4.5	Detaljpanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem	29
4.6	Behandlingar och beslut i planeringsskedena	30
4.6.1	Anmärkningar i utkastskedet och beaktande av dessa	30
4.6.2	Preliminära utlåtanden och kommentarer i utkastskedet och beaktande av dessa 30	
4.6.3	Anmärkningar i förslagsskedet och beaktande av dessa	31
4.6.4	Officiella utlåtanden och beaktande av dessa	31
5	Redogörelse för detaljplanen	32
5.1	Planens struktur	32
5.1.1	Dimensionering.....	32
5.1.2	Tjänster	32
5.1.3	Trafik och parkering	33
5.1.4	Tomtindelning	35
5.2	Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet	35
5.2.1	Regional struktur	35
5.3	Områdesreserveringar	36
5.3.1	Kvartersområden	36
5.3.2	Övriga områden.....	37
5.4	Konsekvenser av planen.....	38
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	38
5.4.2	Konsekvenserna för naturen och naturmiljön	41
5.4.3	Planens förhållande till nationella mål för områdenas markanvändning	44
5.5	Störningsmoment i miljön.....	45
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	45
5.7	Namnbestånd.....	45
6	Genomförande av detaljplanen	47
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	47
6.2	Genomförande och tidsplanering.....	47

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2. Sammandrag över hörande

Bilaga 3. Bygganvisningar och referensplan

Bilaga 4. Sammanställning av tomtindelningen

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

Referensplaner, interaktionsutredningar

- Fastighets- och konceptutvecklingsplan för Kokon idrottscentrum, Realidea Oy, Arkkitehdit Soini & Horto Oy, 2.2.2021
- Terveet rakenteet – Selvitys Kokkonniemen alueen urheilurakentamiseen liittyvistä paikallistuotannon edellytyksistä (Friska konstruktioner – Utredning om förutsättningarna för lokal produktion i anslutning till idrottsbyggande i Kokonområdet. Sitowise Oy, 31.5.2022)
- Porvoon Kokkonniemen liikuntakeskuksen kehittäminen, kaupunkilaisten kuuleminen konseptiluonnoksen pohjalta (Utveckling av Kokon idrottscentrum i Borgå, hörande av stadsborna utgående från konceptutkastet, Sitowise Oy, slutrapport 25.11.2021)
- Aluesuunnittelutyö (Områdesplaneringsarbete, Kokkonniemen liikuntakeskus Oy/Schouman & Nordgren Architects Ab och MASU Planning Oy, 2023)

Områdets historia.

- Lohiposti, nr 2/1989 (Personaltidning för Borgå landskommun). Artikel om Kokon idrottscentrum s. 13–16. Skriven av Per Högström.

Trafik, buller

- Bullerutredning i Borgå 2013, Ramboll
- Kokkonniemen liikuntakeskuksen liittymien liikenneselvitys ja katuyhteyden yleissuunnitelma (Trafikutredning av anslutningarna till Kokon idrottscentrum och översiktsplan för gatuförbindelsen, Ramboll Finland Ab, hösten 2023)

Natur, landskap och vattenförhållanden

- Porvoo, Kokkonniemen liikuntakeskus, hulevesiselvitys, (Borgå, Kokon idrottscentrum, dagvattenutredning, Ramboll Finland Ab, 6.6.2023)
- Tolkkistentien entinen soranottoalue, Pohjavesitarkkailu vuonna 2019 (Det tidigare grustäktområdet vid Tolkisvägen, Grundvattengranskning 2019, rapport över vattengranskning, Ramboll Finland Ab, 25.3.2020)
- Aluesuunnittelutyö (Områdesplaneringsarbete, Kokkonniemen liikuntakeskus Oy/Schouman & Nordgren Architects Ab och MASU Planning Oy, 2023)

Byggbarhet och föroreningar i marken

- utredningarna om markens grundtillstånd har preciserats främst genom arkivforskning under planarbetet

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Utvecklandet av Kokon idrottscentrum inleddes i sin nuvarande form genom stadsstyrelsens beslut 24.6.2019, § 225. Fastighets- och konceptutvecklingsplanen för Kokon idrottscentrum färdigställdes som konsultarbete i början av 2021. Den fortsatta planeringen inleddes med ett interaktionsprojekt. Efter detta grundade staden utvecklingsbolaget Kokonniemen liikuntakeskus Oy år 2022 och anvisade bolaget tillräckliga resurser för utvecklingsarbetet. Bolaget skaffade planeringskompetens för att främja arbetet med regionplaneringen. Som konsult valdes konsortiet Schauman & Nordgren Architects Ab och MASU Planning Oy.

En inledande myndighetsförhandling om planen ordnades 15.6.2023. Ett separat beslut om att inleda planläggningen har inte behövts. Projektet tillkännagavs först i planläggningsöversikten 2023 som publicerades 11.4.2023. Detaljplaneutkastet var framlagt för påseende 28.6–25.8.2023 och förslaget [3.1–16.2.2024](#).

2.2 Detaljplan

Detaljplaneområdet omfattar ett till sin areal mycket stort kvartersområde, ett annat mindre kvartersområde, omfattande rekreationsområden, ett brett gatuområde samt ett specialområde. Detaljplanområdets areal är 16,1 hektar (ha). För dimensioneringen har utgångspunkten varit att man enligt arrangemanget för hela detaljplaneprojektet ska kunna genomföra funktionerna i det första skedet för Kokon idrottscentrum. Vissa funktioner kan förverkligas på gällande områden utanför detaljplaneområdet, vilket innebär att detaljplaneändringen har begränsats till att omfatta endast de väsentliga delarna av området som kräver detaljplaneändring för att förverkligas.

Totalt 34 950 m² vy byggnadsrätt har anvisats för kvartersområdet för byggnader som betjänar idrottsverksamhet. Dessutom har Kokon ett friluftsbadsområde som är ett rekreationsområde med 600 m² vy byggnadsrätt för servicelokaler. Detaljplaneområdets totala byggnadsrätt uppgår således till 35 550 m² vy. I den gällande detaljplanen finns byggnadsrätt för detaljplanen på totalt 28 800 m² vy, det vill säga det sammanlagda byggandet ökar med 6 700 m² vy.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Byggandet av området torde inledas med byggandet av den nya gatan Idrottsbågen. Enligt principerna för områdesplanen (referensplanen) kan nya ishallslokaler byggas bredvid de nuvarande ishallarna, varefter de nuvarande kan rivas bort och man fortsätter att bygga en allaktivitetshall och en arena med låg tröskel. Ändringen av utomhusområdena och den nuvarande Kokonhallen kommer sannolikt att ske i senare skeden av genomförandet. För att byggandet av området ska framskrida krävs också en övergripande förnyelse av infrastrukturen, såsom vattenförsörjningen, parallellt med det övriga genomförandet.



Bild 1. Snedbild av detaljplaneområdet från områdets sydöstra sida och grov avgränsning av området. I förgrunden Lappnäsvägen, som på bildens främre del övergår till Ishockeyvägen. Bild 24.5.2022.



Bild 2. Snedbild av södra delen av området västerut och avgränsning av området. Bild 24.5.2022.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet omfattar de centrala delarna av Kokon idrottscentrum. I norr omfattar området en del av Tolkisvägen och i öst friluftsbadet. I söder omfattar området Aurorahallen och Kokonhallen. I väster avgränsas området kring mitten av området mellan idrottscentrumet och Svalåkern. I områdesavgränsningen har man inkluderat endast de delar av idrottscentrumet som är viktigast med tanke på det första utvecklingskedet, eftersom en till stora delar aktuell och genomförbar detaljplan fortfarande gäller utanför planområdet. När idrottscentrumet utvecklas måste man vara beredd på att utarbeta detaljplaneändringar även för ett större område.



Bild 3. Områdets läge på guidekartan.

3.1.2 Naturmiljö

3.1.2.1 Landskapsstruktur och klimat

I fråga om landskapsbilden delas området upp i delar. Kokonbackens kant är blandskog och området har även ett karaktäristiskt tallbestånd. Områdets västra del är på motsvarande sätt ett öppet odlingslandskap där man senare har byggt spelplaner. Planeringsområdet omfattar Kokonbackens västra kant och skogsbetäckta utkant, som gradvis övergår till ett gammalt odlingslandskap i västra delen av området.

I nordöstra delen av området finns ett gammalt marktäkt område. I grusgropen har det bildats en grundvattenbassäng, som idag används som friluftsbad. Således ligger friluftsbadet klart djupare än det omgivande, ganska plana området. Vattennivån är enligt höjdsystemet N2000 cirka +0,7 m över havet, medan den omgivande landytan är på nivån +8,5–10,0 m över havet.

3.1.2.2 Ytformer, mark och byggbarhet

Jordmånen är varierande till byggbarheten. Enligt material från Geologiska forskningscentralen (GTK) är jordmånen i områdets västra kant lera och jordmånen i den östra kanten sandmorän.

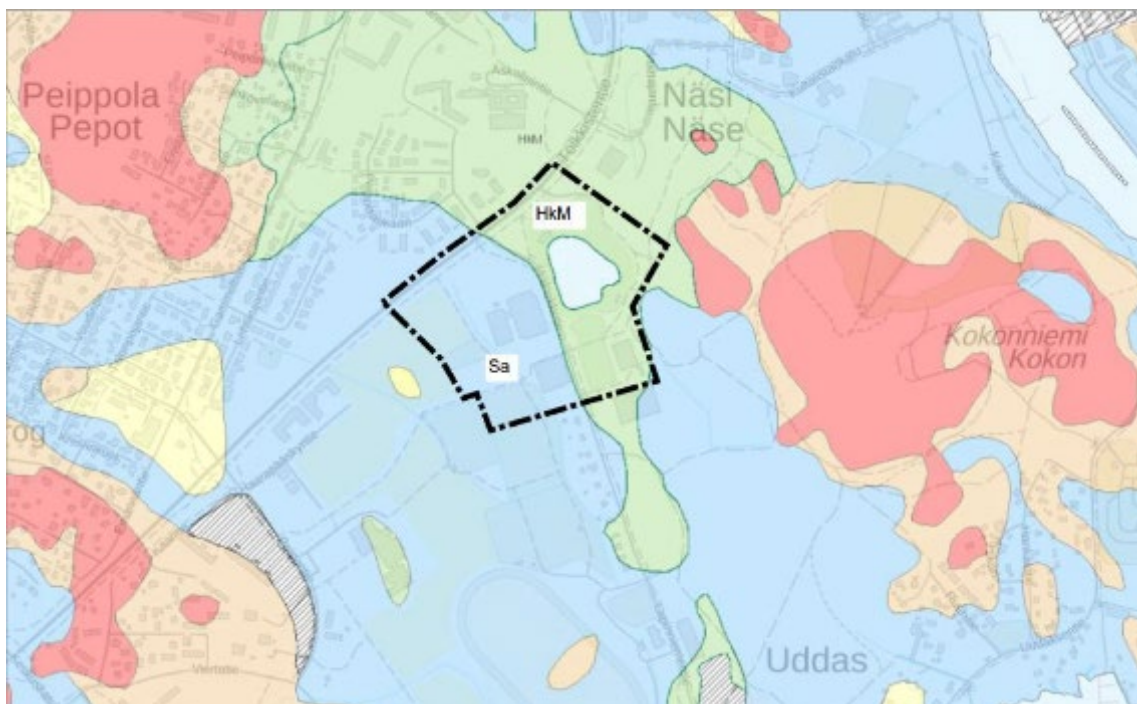


Bild 4. Jordmånen i området är sandmorän och lera. Källa, dagvattenutredning/GTK.

I lerjorden måste man även beakta förekomsten av sulfidlera, det vill säga potentiellt sur sulfatjord. Sura sulfatjordar är naturligt förekommande svavelhaltiga sediment i marken, som när de är vattenmättade inte orsakar problem för den omgivande naturen. Oxidation av sulfatjordar, till exempel på grund av torkning av marken, orsakar dock försurning, vilket resulterar i att svavelsyra bildas. Svavelsyra kan leda till att ytvattnets kvalitet försämras och att betongen fräts.

I närheten av planeringsområdet, i Svalåkerområdet, har man observerat sulfidlera på cirka 1,5 m djup från markytan. Förekomsten av sulfidlera ska utredas även i planområdet innan byggarbetena inleds. I samband med byggnadstillståndsansökan ska en plan tillställas om hur avrinningsvattnen hanteras och om den neutralisering vattnet eventuellt behöver under byggtiden och efteråt. Dessutom kan schaktvattnets kvalitet följas upp och vid behov kan vattnet ledas till avloppsnätet i stället för till naturfårorna. Även kalkstabilisering kan behövas, till exempel för en ny matarled.

3.1.2.3 Yt- och grundvatten

Grundvatten

Avgränsningen och klassificeringen av grundvattenområden har ändrats 2009. Enligt detta anses planeringsområdet inte längre vara ett grundvattenområde av betydelse för samhällets vattenförsörjning. Grundvatten behöver alltså inte beaktas separat i planläggningen. Grundvattennivån i området är cirka +0,22 m (N2000).

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts om planeringsområdet (Porvoo, Kokkonniemen liikuntakeskus, hulevesiselvitys/Borgå, Kokon idrottscentrum, dagvattenutredning, Ramboll Finland Ab, 6.6.2023). Ändringsområdet i detaljplanen hör till två större avrinningsområden, från vilka dagvatten rinner ut i utloppsdiket söderut och vidare till havet kring båthamnen. Utloppsdiket förenas nedströms med Gammelbackabäcken, där öringarna stiger upp för att leka.

Man strävar efter att i mån av möjlighet fördröja och absorbera dagvatten som uppkommer i området redan vid fastigheten. I takt med att byggandet ökar, ökar även dagvattnets mängd i och med ogenomträngliga ytor. Det är skäl att bevara så många grönområden som möjligt i området samt att gynna ytor som är genomträngliga eller halvgenomträngliga för vatten och vattendammar som kan minska mängden dagvatten.

I området ska dagvatten fördröjas med $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ vatten per ogenomtränglig yta, dock minst 716 m^3 . Fördröjningskonstruktionerna ska tömmas inom 12–24 timmar och de ska ha överströmning till dagvattenavloppet. Områdets gator och öppna fåror fungerar som översvämningssleder.

I de nya planområdena bör särskild uppmärksamhet ägnas åt dagvattenhanteringen under byggtiden, eftersom belastningen av skadliga ämnen då är mångdubbel jämfört med normalt. Konstruktionerna för dagvattenhantering ska byggas som de första innan annat byggande. På byggarbetsplatserna kan man också använda till exempel tillfälliga sedimenteringsbassäng och/eller dammar för filtrering som minskar mängden fast material som följer med dagvattnet.

I dagvattenutredningen föreslås dagvattentunnlar som underjordiska fördröjningskonstruktioner.

Sötvattenbassäng

I planeringsområdet finns en sötvattensbassäng som uppstått i en gammal grustäktsgröp och som senare har restaurerats till ett friluftsbad. Grundvattnets kvalitet vid det tidigare grustäktområdet i närheten av Tolkisvägen har undersökts 2019 (Tolkkistentien entinen soranottoalue vesitarkkailuraportti/rapport över vattengranskning av det tidigare grustäktområdet vid Tolkisvägen, 2019). I proverna observerades förhöjda värden av tungmetaller.

Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt vattnets kvalitet i baddammen, och obehandlat dagvatten från trafikerade områden får inte ledas till dammen. Vid parkeringar rekommenderas det att vattnet leds via biofiltreringsområden eller grönsänkor till underjordiska fördröjningskonstruktioner för att stoppa fast material, eftersom största delen av dagvattnets skadliga ämnen och näringsämnen har bundits till fast material. Dagvattnet från huvudmarleden fördröjs med grönfält innan det rinner ut i dagvattennätet eller i en öppen fåra. Vid behov ska man installera gummigranulatfällor på konstgräsfältet för att samla upp mikroplast som annars hamnar i vattendragen innan vattnet rinner ut i dagvattenavloppet.

3.1.2.4 Flora, fauna och andra viktiga egenskaper i naturen

På planeringsområdet har inga särskilda naturvärden eller hotade arter identifierats, och inga separata naturutredningar har ansetts vara nödvändiga. Vid myndighetsförhandlingen framkom dock att det på den östra sluttningen av friluftsbadet förekommer arter som är typiska för solexponerade miljöer, det vill säga ängsarter som kan anses vara

värda att bevaras. Ett hot mot bevaringen av arterna som trivs i det solexponerande området kan vara framförallt användningstrycket och överdriven skötsel av området.

I myndighetsförhandlingarna ansågs miljön kring Kokon friluftsbad vara en potentiell livsmiljö för fladdermöss på grund av kombinationen av sötvattenbassängen och det skogbevuxna området. En lösning med låg belysning med måttlig styrka gör det möjligt för fladdermössen att äta i området. I mån av möjlighet kan vissa delar av strandområdena lämnas utan belysning.

Tolkisvägen fungerar som ett hinder för att arter ska flytta och sprida sig. På båda sidor av vägen växer dock träd som det finns flera orsaker till att bevara. Utöver landskapsmässiga värden och rekreationsvärden kan träden göra det lättare för vissa organismer att flytta sig.

3.1.3 Den byggda miljön

3.1.3.1 Byggnadsbestånd, byggd kulturmiljö och fornminnen

Arkeologi

Det finns inte kända fornlämningar eller annat arkeologiskt kulturarv i området.

Områdets historia.

Småhusraderna längs Lappnäsvägen har byggts först efter början av 1950-talet. På 1970-talet fanns en konstgjord isbana i området och i grustäktområdet hade schaktet nått ända till grundvattnet, då dammen som uppstått började användas som badplats. Idén om att bygga ett idrottscentrum väcktes i slutet av 1960-talet. Idrottscentrumet låg vid gränsen mellan Borgå landskommun och Borgå stad. Kommunsammanslagningen skedde 1997. På den tidigare Borgå stads sida finns visserligen också centrala idrottsanläggningar, såsom centralidrottsplanen, dess södra isbana och idrottshall samt simhallen som blev färdig 1970.

I Borgå landskommuns personaltidning Lohiposti nr 2/1989 presenteras Kokon idrottscentrums historia på ett omfattande sätt. Idén om ett gemensamt idrottscentrum för Borgå stad och Borgå landskommun lyftes fram första gången 1969 och tre år senare utlystes en idéävling för planeringen av Kokonområdet. År 1982 grundades kommunförbundet för Kokon idrottscentrum, som sedermera ansvarade för områdets byggnadsverksamhet och för att få med delägare.

De första funktionerna för idrott, motion och rekreation i området var skidbacken, den konstgjorda isbanan och den informella badplatsen i sandgropen. Senare byggdes en tre kilometer lång motionsstig och ett egentligt friluftsbad i området. Den första utomstående aktören i området var Oy Kokonhalli Ab.

År 1989 konstaterades vinnarförslaget i projekttävlingen vara föråldrat och man utarbetade en ny markdispositionsplan som bättre skulle motsvara förändrade behov och nya funktioner. Man ville utveckla området så att det även i framtiden på ett så mångsidigt sätt som möjligt ska tillgodose idrotts- och rekreationsbehoven för invånarna i Borgåregionen i olika grenar och under olika årstider. Planerna för 1990-talet var omfattande. Avsikten var att utveckla skidbackarnas verksamhet, fortsätta att bygga friluftsbadet, bygga en stor konstgjord isbana samt förenhetliga grönområdena.

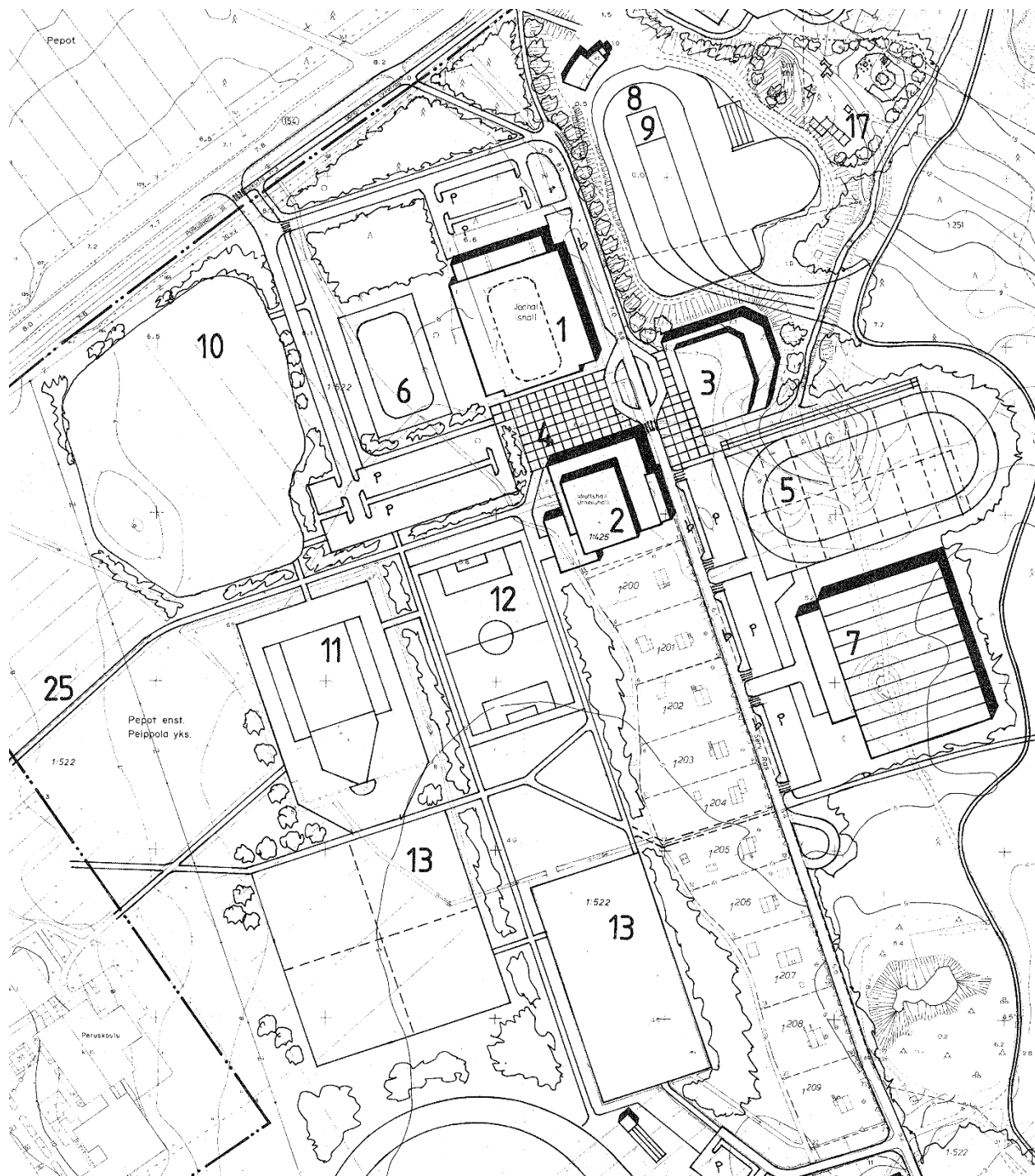


Bild 5. Uppdaterad översiktsplan, 1989. Beskrivning av beteckningarna på följande sida.

I den uppdaterade översiktsplanen ser man bland annat ett trafiksystem, där nuvarande Ishockeyvägen svänger västerut innan den ansluter till Tolkisvägen och avfarten ligger betydligt längre västerut. Av de numrerade objekten torde kunna lyftas fram Kokonhallen (2) och ishallen (1) som fanns redan då samt som planerade nya byggnader simhallen (3) och hallen med jordgolv (7). Mellan dem finns en stor konstgjord isbana (5). Väster om ishallen finns en liten konstgjord isbana (6) och väster om banan ett gräsområde (10).

Friluftsbadet (8) fungerar enligt planen som ett start- och målområde för skidåkning vintertid (9). De södra planerna är sandbollsplanen (11), vinterfotbollsplanen (12) och fotbollsplaner med gräsyta (13). En lekpark har anvisats för den östra sluttningen av friluftsbadet (17).



Bild 6. Bildpar. Den före detta grustakten i Pepot som badplats. Det finns ingen information om när bilden togs, men troligen under 1970- eller 1980-talet. Källa: Mobilia, Schaudman & Nordgren Architects Ab.

Nuvarande byggnadsbestånd

På området finns fyra byggnader för idrottsverksamhet, friluftsbadets servicebyggnad och några mindre omklädningsrum vid friluftsbadet. I närheten av Aurorahallen finns därtill hjälplokaler.

Kokonhallen är en allaktivitetshall som byggdes under Borgå landskommuns tid. Kokonhallen har aktiebolagsform (Oy Kokonhalli Ab) och avviker därmed administrativt från det övriga byggnadsbeståndet i området. Bakgrunden till arrangemanget är veterligen finansieringsarrangemanget när hallen byggdes och där privata aktörer ingick. Kokonhallen är en betongbyggnad som blev färdig 1983 och omfattar 2 980 m² vy enligt befolkningsdatasystemet.

Aurorahallen från 1998 är en plåtbeklädd bollhall med stålstomme. År 2018 gjordes en grundläggande renovering av den yttre strukturen och delar av de bärande strukturerna. Aurorahallens storlek är 1 451 m² vy.

Ishallen från 1987 har betongstomme och omfattar 4 128 m²vy. På ishallens plats fanns tidigare en konstisbana. Det strukturella skicket på ishallen med en rink är inte särskilt bra. Väster om ishallen finns en träningsishall från 2010, som kallas för ungdomsishallen. Den har stålstomme och har också en rink. Hallens storlek är 2 065 m² vy.

Förutom stora idrottsbyggnader finns på området även friluftsbadets servicebyggnad från 1983 vid friluftsbadets nordvästra kant, (176 m² vy), omklädningsrum och toaletter vid friluftsbadets sydöstra kant, cirka (46 m² vy), i anknytning till ishallarna ett kylmaskinsskydd från 1996, (52 m² vy) samt öster om Aurorahallen skidstadions kontorsbyggnad som en lösning av baracktyp där uppgifter om tillstånd saknas. På området har det därtill funnits tekniska stödutrymmen i containrar.

En byggnad som har en fast koppling till idrottscentrumet, men förblir utanför detaljplaneområdet är fotbollshallen Nylandsarenan, som ligger direkt söder om Aurorahallen. Nylandsarenans storlek är 3 966 m² vy och den togs i bruk 2020.

Enligt idrottstjänsternas uppskattning uppgår de byggda bilplatserna på området till cirka 420 bilplatser (bp), och när den byggda våningsytan på området är totalt 14 864 m² vy, motsvarar antalet bilplatser på området 1 bp/35 m² vy. Av dessa är visserligen 347 bilplatser i aktivt och lovligt vardagsbruk, vilket motsvarar bilplatsdimensioneringen 1 bp/42 m² vy.

Efter skedet för detaljplaneutkastet har planeringsområdet utvidgats till att omfatta även den nuvarande nordligaste fastigheten i raderna av egnahemshus på Lappnäsvägen 32. På fastigheten finns ett bostadssmåhus på cirka 103 m² vy från 1954, där bostadsrummen förutom i huvudvåningen finns i vindsvåningen, vilket är typiskt för återuppbyggnadsperioden. I källaren finns främst förvaringsutrymme. Byggnaden har från början inte haft centralvärme och saknar därför en värmecentral som vanligen är placerad i källaren. Uppvärmningen sker nu med el. Byggnaden utvidgades 2003 med en envånings flygeldel med våtrum. I fastighetens västra del finns en ekonomibygnad på cirka 45 m² vy från omkring 1961, med bland annat garage och gårdsbastu med gillestuga. I fastighetens nordvästra hörn finns dessutom ett vedtak. Byggnaderna är i bra skick. Även om byggnadernas karaktär verkar typisk för byggnadstiden, har bostadshusets beklädnad med fönster, ytterbeklädnad och taktäckning renoverats på senare tid och ursprungsvärdet har försämrats. Fastigheten övergick hösten 2023 i Borgå stads ägo och avsikten är att den på grund av sitt läge ska utnyttjas som en del av trafiksystemet för idrottscentrumet.



Bild 7. Småhusfastigheten på Lappnäsvägen 32 som ingår i detaljplaneområdet i en snedbild från sydost. Bild 24.5.2022.

Idrottscentrumets gatuförbindelse från Tolkisvägen är den raka matar- och bostadsgatan som heter Ishockeyvägen fram till Nylandsarenan och därefter fortsätter söderut med namnet Lappnäsvägen. Väster om Lappnäsvägen finns en rad av nio bostadssmåhus, som huvudsakligen byggdes kring mitten av 1950-talet, med egna fastigheter på cirka 2 000 m². Förutom bostadsbyggnaderna har fastigheterna utan undantag även en ekonomibyggnad och ofta även mindre lagerskjul. Det sägs att husraden på Lappnäsvägen en gång i tiden byggdes av anställda vid Oy Aug. Eklöf Ab. Det tionde huset, det nordligaste i raden, övergick i Borgå stads ägo och revs år 2008. År 2023 har alltså även det näst nordligaste övergått i stadens ägo. I detaljplanen från 2011 har raden med egnahemshus på Lappnäsvägen anvisats som ett kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO/s-4). Detaljplanen styr byggnadernas reparations- och utvidgningssätt rätt detaljerat.

Söder om raden med egnahemshus på Lappnäsvägen finns sedan länge ett stall, en nyare ridmanege från 2017 och en övningstravbana som togs i bruk 1988. Nordost om fri-luftsbadet på idrottscentrumets utvecklingsområde finns en skatebana från cirka 2015 som byggdes av Borgå stads idrottstjänster och nordost om den Kokkonniemen Tenniskeskus Oy:s tennishall från 1987 på stadens hyresmark. Tennishallen har två tennisplaner och tre squashplaner.

Väster om åkerfältet finns skolan Pääskytien yläkoulu (1977, 2006) och området Svalåkern, som ännu delvis är under utveckling. Svalåkern har dock redan tre servicehus för heldygnsomsorg (2018, 2019, 2019) och fyra bostadsvåningshus (Studio Puisto Arkkitehdit, 2022–2023).

Norr om Tolkisvägen mitt emot idrottscentrumets kärnområde finns bostadsområdet Pepottriangeln, som har ett mångsidigt bostadsbyggnadsbestånd från mindre våningshus till egnahemshus. Byggnaderna i Pepottriangeln är mestadels från 2004–2014.

3.1.3.2 Trafik

Tolkisvägen har varit ett gatuområde på planeringsområdet sedan 2011, men inget gatuhållningsbeslut har fattats, vilket innebär att NTM-centralen i Nyland fortfarande är underhållsansvarig för leden. En del av gatans anslutningar är också gatuliknande, så de skulle försvinna om området betraktades som landsväg. I samband med gatuhållningsbeslutet avtalas det också om överföring av underhållsansvaret. Trots att planeringen framskrider får byggandet inte inledas förrän gatuhållningsbeslutet har fattats och Tolkisvägen har övergått från planeringsområdet i stadens besittning.

På detaljplaneområdet är parkeringen huvudsakligen belägen på planen med parkeringsplatser norr om ishallarna och på planen mellan ishallarna och Kokonhallen. Det går en viktig gång- och cykelförbindelse genom området längs Ishockeyvägen och Lappnäsvägen (namnet ändras vid Kokonhallen) samt längs Kokonhallens norra fasad i öst-västlig riktning. Leden korsar både trafiken som går till Kokonhallen samt Ishockeyvägen, vilket är en klar säkerhetsrisk. Cykelparkeringen har styrts ganska anspråkslöst. Det finns en förbindelse med vägbank till friluftsbadet. Vid skateparken finns ostrukturerade parkeringsplatser. Det är besvärligt att röra sig med stora och tunga fordon, såsom bussar och hästtransporter, på det smala gatuområdet. Korsningsområdet på Tolkisvägen styrs med trafikljus, men tål knappast att trafikmängderna ökar jämfört med nuläget.

3.1.3.3 Tjänster och rekreation

Planeringsområdet är nästan i sin helhet ett område avsett för idrott och rekreation. Både kommersiella och kostnadsfria aktiviteter har planerats för området. På planeringsområdet finns också omfattande grönområden. I sin helhet har området förbindelser till andra idrotts-, rekreations- och naturområden i närområdena.

3.1.3.4 Arbetsplatser och näringslivsverksamhet

Det finns cirka 6–10 arbetsplatser i området. Arbetsplatserna finns främst i Kokonhallen, där det finns en lunchrestaurang med kafé. Dessutom sysselsätter underhållet av idrottsanläggningarna personal inom Borgå stads idrottstjänster.

3.1.3.5 Tekniskt underhåll och specialfunktioner

Kommunaltekniken omfattar främst områdets energi-, vatten- och avfallshantering samt transportförbindelser. I närheten av planeringsområdet går Tolkisvägen och Lappnäs vägen, via vilka det är möjligt att ansluta till kommunaltekniken.

I området finns också redan befintlig kommunalteknik som ska beaktas vid planeringen. En del av de befintliga ledningarna ägs av Borgå vatten och en del är privata.

3.1.3.6 Miljöskydd och miljöstörningar

Man har inte gjort någon separat utredning om förorenad mark (PIMA) av planeringsområdet. Vid myndighetsförhandlingarna såg man inget behov av detta. På basis av granskningen av markanvändningens historia känner man inte till sådan verksamhet som skulle ge upphov till misstankar om föroreningar. Olika markfyllningar, även avfallsmaterial, kan dock avslöjas i området och det finns inga uppgifter om kvaliteten på dem.

Enligt NTM-centralens preliminära utlåtande kan den nya gatulinjen inom området ändra bullersituationen något i ett enskilt bostadshus, men å andra sidan är hastighetsbegränsningen så pass låg att saken inte är av större betydelse.

Radon är en radioaktiv gas som kan förekomma i skadliga koncentrationer i inomhusluften. Marken under huset är den viktigaste källan till radon i inomhusluften. Östra Nyland är ett av de områden där radonhalterna är särskilt höga. Radongas förekommer naturligt i Borgå, så vid byggandet ska man ägna uppmärksamhet åt att radon leds bort från bottenbjälklag.

3.1.3.7 Befolkningens struktur och utveckling i planområdet

I huvudsak finns det inga bostäder eller invånare i ändringen av detaljplaneområdet. Det finns några småhus i närheten. Efter utkastskedet omfattades ett småhus från norra delen av småhusraden vid Lappnäs vägen i detaljplaneområdet, men i samband med fastighetsköpet blev fastigheten obebodd. På detaljplaneområdet finns alltså visserligen en bostad, där dock ingen bor nu.

3.2 Markägareförhållanden

- Borgå stad
- Oy Kokonhalli Ab (Borgå stad)

3.3 Planeringssituation

3.3.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Väsentliga planer, beslut och utredningar		Väsentliga datum och övrig information
Markanvändningens planeringssystem	De nationella målen för områdesanvändning	Beslut 14.12.2017, statsrådet. Ikraftträdande och verkställande 1.4.2018.
	Helheten Nylandsplanen 2050	Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.
	Delgeneralplan för de centrala områdena	Godkänd 15.12.2004, § 101, stadsstyrelsen. Vunnit laga kraft 24.5.2006.
	Detaljplan 431	Godkänd 23.2.2011, § 19, stadsstyrelsen.
	Detaljplan 502	Godkänd 22.3.2017, § 30, stadsstyrelsen.
	Detaljplan-byggnadsplan 156	Detaljplanen fastställdes som byggnadsplan 27.11.1996.
	Detaljplan-byggnadsplan 58	Detaljplanen fastställdes som byggnadsplan 21.5.1982.
	Detaljplaneutkast 563	Var framlagt för påseende 28.6–25.8.2023.
Stadsstrategi samt program för utveckling av staden och riktlinjer för verksamheten	Drömmarnas Borgå 2022–2025	Godkänd 25.5.2022, stadsfullmäktige.
	Klimatprogram 2019–2030	Godkänt 14.10.2019, § 301. Uppdaterat 22.3.2021, § 109, stadsstyrelsen.
	Markpolitiska riktlinjer 2012	Godkända 30.5.2012, § 30, stadsstyrelsen.
	Idrottsprogrammet Idrott och motion med Borgåmålet 2030.	16.12.2019, § 371, stadsstyrelsen.
Anvisningar för området	Byggnadsstadga	Godkänd 12.12.2007, § 143, stadsstyrelsen. Ikraftträdande 20.2.2008
	Tomtindelning och fastighetsregister.	Området omfattas av de fastighetsregister som upprätthålls av Borgå stad och Lantmäteriverket. Området har tomtindelning.
	Baskarta	Planeringsområdets baskarta uppfyller kraven i § 54 a i markanvändnings- och bygglagen. Markpolitikens stadsmätning upprätthåller uppgifterna i baskartan.
	Byggförbud	Området har inte byggförbud
	Grundande av en nationalstadspark i Borgå.	Godkänt 18.5.2010, (MM 1/5541/2010) miljöministeriet.
Närmare beslut om planeringen	Beslut om att inleda planeringen.	Godkänt 24.6.2019, § 225, stadsstyrelsen

	Beslut om planeringsprinciperna för Kokon idrottscentrum och delarna i helheten av det första genomförandeskedet.	Godkänt 30.3.2022, § 27, stadsstyrelsen
	Beslut om utarbetande av projektplan för Kokon idrottscentrum och om grundande av ett projektbolag.	Godkänt 30.3.2022, § 27, stadsstyrelsen
Utredningar och beslut, som inventarier och skyddsbeslut som berör övriga områden och dess närmiljö	Anges i beskrivningen i avsnitt 1.6	

3.3.2 Nationella mål för områdesanvändningen

De nationella målen för områdesanvändningen är en del av det planeringssystem för områdesanvändningen som avses i markanvändnings- och bygglagen. Statsrådet beslutade om de nationella målen för områdesanvändning 14.12.2017 och då ersattes det tidigare beslutet. Den viktigaste uppgiften för markanvändningsmålen för detta detaljplaneprojekt är bidra till att uppnå målen för planeringen av områdesanvändningen, av vilka det viktigaste är en god livsmiljö och hållbar utveckling. Man ska förbereda sig på klimatförändringen och de risker för extrema väderfenomen som den medför. Klimatförändringen ska dämpas bland annat genom att övergå till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp. Biologisk mångfald och hållbar användning av kulturmiljön ska främjas. Cirkulär ekonomi ska främjas och stödjas av funktionsdugliga näringscentraler. Ekonomiskt, socialt, kulturellt och ekologiskt hållbar utveckling ska främjas.

3.3.3 Landskapsplan

Inofficiell sammanställning av gällande landskapsplaner, Nylands förbunds tolkning 13.3.2023: område för utveckling av tätortsfunktioner. Området har därtill en anteckning om behov av grönförbindelser som förenar områdena för rekreativ användning.

3.3.4 Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkändes 15.12.2004) är planeringsområdet ett område för idrotts- och rekreationstjänster (VU). Området längst i öster är en del av området för idrotts- och rekreationstjänster med särskilda miljövärden (VU-2). Längs med sträckan Ishockeyvägen–Lappnäsavägen finns en anteckning om en gång- och cykeltrafikled. Tolkisvägen har anvisats som regionalväg/huvudgata och parallellt med den finns en gång- och cykeltrafikled.



Bild 8. Utdrag ur landskapsplanen och generalplanen och områdets placering. Ej i skala.

I generalplanen är det byggda området innanför avgränsningen av grundvattenområdet (viktigt grundvattenområde, pv-1). Därefter har avgränsningen av grundvattenområdet preciserats. I enlighet med ändringen av klassificeringen 2019 har området i den nordvästra delen, norr om Tolkisvägens södra del, klassificerats som grundvattenområde som lämpar sig för annan vattenförsörjningsanvändning och området norr om den norra kanten av Tolkisvägens körfält är redan ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen.

3.3.5 Detaljplan

Det finns fyra detaljplaner som gäller på planeringsområdet.

Detaljplan DP 431 gäller på största delen av planeringsområdet. Detaljplanen godkändes 23.2.2011. I detaljplanen omfattar området kvartersområden med byggnader som betjänar idrottsverksamhet (YU-2). Byggnadsrätten har anvisats enligt byggnadsyta med ett tal och på de tre kvartersområdena uppgår byggnadsrätten till totalt 28 500 m² vy. Våningstalet är två (II). På området finns därtill kvartersområden för bilplatser (LPA-3), ett allmänt parkeringsområde (LP), park (VP) och ett område för idrotts- och rekreationstjänster (VU-3). Trafikförbindelser på planområdet är gatuområdet som heter Tolkisvägen och Ishockeyvägen, delar av ett område som är reserverat för allmän gångtrafik och för gång- och cykeltrafik och vars placeringar är riktgivande, samt en körförbindelse via kvartersområdet. Byggnadsanvisningarna har en allmän särskild bestämmelse som betonar betydelsen av att anpassa byggnaderna till omgivningen och de befintliga byggnaderna. Detaljplanen innefattar inte något krav på bilplatser. När man granskar även den del av detaljplan 431 som blir utanför detta detaljplaneområde, kan det konstateras att det för området anvisats 41 500 m² vy byggnadsrätt för byggnader som betjänar idrottsverksamhet och för parkering har det

reserverats en yta på cirka 3,2 ha (ca 1 000–1 200 bilplatser), varvid områdesreserveringen i stort sett motsvarar normen 1 bp/35–42 m² vy med motsvarande områdesbehov.

Efter att detaljplaneutkastet var framlagt för påseende har planområdet utvidgats något söderut, varvid även den nuvarande småhusfastigheten på Lappnäs vägen 32 omfattas av planområdet. Fastigheten har samma gällande detaljplan DP 431, där den ligger på kvartersområdet för fristående småhus där miljön bevaras (AO/s-4). Fastigheten har anvisats byggnadsrätt med det fasta talet 220 m² vy. Det finns två byggnadsytor: för bostadshus med våningstal lu2/3, för dess utvidgningsmöjlighet med våningstal ett (I) och för ekonomibyggnad (t) med möjlighet till envåningsbyggnad (I). Behandlingen av småhusraderna vid Lappnäs vägen i den gällande detaljplanen tyder på att kvarteret som helhet har en kulturhistorisk lokal betydelse, även om enskilda byggnader inte som sådana är skyddade. De många särskilda bestämmelserna om byggnadsplanering stöder bevarandet av områdets särdrag som helhet.

Detaljplan DP 502 godkändes 22.3.2017 och omfattar en del av gatuområdet på Tolkisvägen.

Detaljplan DP-BP 156 gäller i områdets nordvästra del och i friluftsbadets omgivning. Detaljplanen fastställdes som byggnadsplan 27.11.1996. På området finns parkområde (VP) och badstrandsområde (VV), där det finns en riktgivande vattenbassäng (ve) avsedd som badplats. I detaljplanen finns det på området också en gräns för ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (pv-1), men därefter har avgränsningen av området för bildning av grundvatten som är viktigt för samhällets vattenförsörjning ändrats, och idrottscentrumet är inte längre ett så kallat grundvattenområde. I samband med detta finns det skäl att notera att Tolkisvägen i den nuvarande klassificeringen, som gällt sedan 2019, fortfarande är grundvattenområde och detta bör således beaktas när detaljplaneändringen utarbetas.

Detaljplan DP-BP 58 gäller i områdets yttersta östra kant. Detaljplanen fastställdes som byggnadsplan 21.5.1982. På området finns en park (VP).



Bild 9. *Aktuella detaljplanekombinationer och detaljplanens områdesgränser. Ej i skala.*

3.3.6 Nationalstadsparken i Borgå

Detaljplaneområdet gränsar till och omfattar även delvis nationalstadsparken i Borgå, som grundades 2010. Syftet med nationalstadsparken är att samla ihop områden som är värdefulla på olika sätt. Nationalstadsparken i Borgå omfattar både kulturlandskap och naturobjekt, och den grundar sig framför allt på landskapet vid åmynningen och dess långa bosättningshistoria. Kokon folkpark, som ligger cirka 1,4 km fågelvägen sydost om planområdet, var en välkänd parkskog och utsiktsplats redan på 1800-talet.

På planeringsområdet är området vid friluftsbadet en del av nationalstadsparken. Skötsel- och nyttjandeplanen, som godkändes av miljöministeriet 22.11.2019, konstaterar gällande friluftsbadet bland annat att grundvattenbassängen och dess branta sluttningar kan formas så att det är tryggare att röra sig och vistas där. Å andra sidan medför olika evenemang besökare och ökar behovet av parkeringsplatser, vilket kan hota ängarna och skogarna som kantar idrottsanläggningarna. Det är svårt att påverka vattenkvaliteten i

friluftsbadet, eftersom det handlar om grundvatten som inte får förstöras, och åtgärder gällande vattnet kräver i regel tillstånd enligt vattenlagen. I skötsel- och nyttjandeplanen har det antecknats att friluftsbadets område kan utvecklas vid behov och med beaktande av begränsningarna i grundvattenbestämmelserna. Friluftsskogarna sköts naturligt genom att betona naturvärdena och enligt principen för kontinuerlig odling.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av planering och inledande av detaljplanen

Med detaljplaneändringen undersöks möjligheterna att förnya det befintliga idrottscentrumet och göra det mångsidigare. På området eftersträvas ett idrottscentrum med inomhus- och utomhusutrymmen som erbjuder flera olika aktiviteter. Byggandets totala omfattning kommer att vara betydande. Samtidigt undersöks idrottscentrumets förhållande till utomhusområdena, trafik- och parkeringslösningens funktion samt beredskapen för möjligheten till utvidgning.

4.2 Inledande av planeringen och beslut om detta

Utvecklandet av Kokon idrottscentrum inleddes i sin nuvarande form genom stadsstyrelsens beslut 24.6.2019, § 225. I framtiden förändras stadens roll allt mer från en egentlig serviceproducent till en skapare av möjligheter och samordnare av modellen med flera producenter. Betydande investeringar förutsätter både privat finansiering och utveckling av affärsverksamhetsmodellen.

Fastighets- och konceptutvecklingsplanen för Kokon idrottscentrum färdigställdes som konsultarbete i början av 2021. Den fortsatta planeringen inleddes med ett interaktionsprojekt som genomfördes som ett gemensamt projekt mellan Sitowise Oy, Realidea Oy och Borgå stads organisation. Information om att detaljplanen blivit anhängig gavs 11.4.2023.

Staden utvecklingsbolaget Kokonniemen liikuntakeskus Oy år 2022 och anvisade bolaget tillräckliga resurser för utvecklingsarbetet. Bolaget skaffade planeringskompetens för att främja arbetet med regionplaneringen. Som konsult valdes konsortiet Schauman & Nordgren Architects Ab och MASU Planning Oy.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna beskrivs i avsnitt 7 i planen för intressenter och bedömning (bilaga 1).

4.3.2 Anhängiggörande

Information om att detaljplaneändringen blivit anhängig gavs första gången i planläggningsöversikten 2019–2020 som publicerades 11.6.2019 med objektnamnet Kokons idrottsområde och senast i planläggningsöversikten 2023 som publicerades 11.4.2023.

4.3.3 Förfaranden för deltagande och växelverkan

Deltagandet har skett enligt programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1). I planen framgår information om delaktiga, deltagande och kommunikation samt myndighetssamarbete.

4.3.4 Myndighetssamarbete

En inledande myndighetsförhandling om planen ordnades 15.6.2023, eftersom planprojektet har betydande konsekvenser och är viktig för statsmyndighetens genomförandeskyldighet. Således ska 66 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen tillämpas. I myndighetsförhandlingarna deltog representanter för Nylands NTM-central, Borgå stad och Kokkonniemen liikuntakeskus Oy som staden äger. De frågor som framkom vid myndighetsförhandlingarna har beaktats i planeringen.

Enligt Borgå museum (Östra Nylands museum med regionalt ansvar) fanns det inget att anmärka på i projektet. Om planeringsområdet utvidgas bör småhusen längs Lappnäsvägen inventeras.

Kommentarerna från stadens representanter gällde i synnerhet dagvatten, förorenade marker och naturmiljön. Fördröjningsbehovet enligt dagvattenutredningen hade till en början beräknats endast på basis av den bebyggda tilläggsarealen, och därför har utredningen preciserats senare så att den gäller hela planeringsområdet. De områdesreserveringar som behövs för fördröjningsbehovet har också lagts till planförslaget. Förbättringen av vattenkvaliteten vid friluftsbadet ingår också i den fortsatta planeringen.

En separat PIMA-utredning ansågs inte nödvändig på basis av granskningen av markanvändningens historia. Vid byggande ska man dock vara beredd på att sådana jordfyllnads-material vars kvalitet det inte finns några uppgifter om kan framkomma i området. Inga

särskilda naturvärden har identifierats i området, men arterna som är typiska för solexponerade miljöer på östra sluttningen av friluftsbadet har ansetts vara värda att bevaras.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) konstaterade att detaljplanens mål överensstämmer med generalplanen. Det fanns inte heller något att anmärka på om kulturmiljön. Området är inte längre ett egentligt grundvattenområde efter att avgränsningen preciserats. Övriga kommentarer gällde förvaltningen av Tolkisvägen (landsväg 1543), jordmånen, naturvärden och naturmiljön.

NTM-centralen i Nyland ansåg inte heller att en separat PIMA-utredning var nödvändig. När det gäller jordmånen lyfte NTM-centralen fram förekomsten av sulfidlera. Arterna som är typiska för solexponerade miljöer ansågs dock också vara värda att bevara och det skulle vara bra att akta sig för att användningstrycket och för stor skötsel inte äventyrar arterna. Miljön kring sötvattenbassängen vid friluftsbadet kan vara en lämplig livsmiljö för fladdermöss, så man bör ägna uppmärksamhet åt belysningslösningarna. Det är viktigt att bevara trädbeståndet längs Tolkisvägen både för rekreationen, landskapet och organismernas rörlighet. Kommentarer har beaktats i den fortsatta planeringen genom planbeteckningar och planbestämmelser.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Målsättningarna i utgångsmaterialet

4.4.1.1 Mål som kommunen ställer och härrör från planeringssituationen

Detaljplanen stöder alla de strategiska mål som ställts av staden. Med detaljplaneändringen stöds i synnerhet följande teman i Borgå stadsstrategi: Bäst också i vardagen samt Pulserande stadsliv. Stadens strategi stöder tanken på så många motionsmöjligheter som möjligt och som är funktionellt effektiva och attraktiva för invånarna. Planändringen stöder också motionsprogrammet Idrott och motion med Borgåmått, med målet att främja både ledd och fri motion.

I Borgå stadsfullmäktiges beslut 30.3.2022, § 27, har man fastställt planeringsprinciperna för Kokon idrottscentrum och delhelheterna i det första genomförandeskedet.

Planeringsprinciperna är i korthet:

- Genom utveckling av idrottscentrumet stöder man utvecklingen av Västra åstranden till en funktionell helhet samt områdets förbindelse till Gammelbacka.
- Det ska skapas en klar identitet för idrottscentrumet, och därför är en högklassig områdesfasad mot Tolkisvägen viktig.
- Området ska ha icke-kommersiella inomhus- och utomhusområden.
- Relationen till det öppna landskapsrummet ska genomföras på ett genomtänkt sätt.
- Utvecklingen av kulturutbud även i regional skala ska möjliggöras i området.
- Vid genomförandet av stora idrottsbyggnader ska klimatarbetets förutsättningar utredas bland annat genom att utreda fördelarna med träbyggande.
- Man bereder sig på att undersöka nödvändiga områdesreserveringar för att komplettera serviceutbudet i området.
- Trafiken ska vara smidig och trygg för alla färdmedel. Området ska vara tillgängligt för användare i alla åldrar, och därför är lederna för gång- och cykeltrafik viktiga. Parkeringskapaciteten ska ha tillräcklig dimensionering.
- I samma beslut fastställdes det första genomförandeskedets delhelheter, vilka är:
 - upprustning av utomhusområdena
 - en ny arena för issport
 - en centrumarena, det vill säga allaktivitetsarena
 - en arena för aktiviteter med låg tröskel
 - en hall för racketsporter och
 - en uppvärmd konstgräsplan.

Dessa delhelheter i det första genomförandeskedet bildar vid sidan av planeringsprinciperna ett tydligt mål och uppdrag som detaljplaneändringen ska kunna svara på.

4.4.1.2 Målsättningar som härrör från områdets förhållanden och egenskaper

På senare år har det funnits betydande tryck på mer byggande i området. Den gällande detaljplanen har till många delar utarbetats omsorgsfullt och fungerat, men en övergripande granskning och bland annat en ny granskning av trafiksystemet samt en omfattande reparationsskuld för områdets byggnadsbestånd ledde 2019 till beslutet att inleda en utredning av idrottscentrumet som helhet. Efter två undersökningar var det möjligt att planlägga tydliga mål för det första skedet av den övergripande förnyelse av Kokon idrottscentrum.

4.4.2 Mål som uppstått under processen, precisering av målen

4.4.2.1 Intressenternas mål

Målen för detaljplanen har fastställts som bindande för projektet genom stadsfullmäktiges beslut 30.3.2022, § 27. I detta beslut har man definierat delhelheterna i det första genomförandeskedet av idrottscentrumet, det vill säga de funktionella mål som detaljplaneändringen ska svara på. Beslutet omfattande inte en stor konstis som kunde täckas som en hall för bandy. I sina åsikter om detaljplaneutkastet önskade intressenterna att en stor konstis skulle ingå i målen för beredningen av detaljplaneförslaget. Eftersom de innehållsmål som nämns i avsnitt 4.3.1.1 är bindande genom beslut av stadsfullmäktige, har det inte varit möjligt att till väsentliga delar ändra funktionerna i området utan att äventyra förverkligandet av de bindande målen. Undersökningen av en stor konstis skulle ha förutsatt att projektet dimensionerades, att dess placering undersöktes och att parkeringsbehovet löstes, vilket skulle ha utvidgat planprojektet till väsentliga delar och framför allt inverkat på den beredningstid som arbetet kräver. Det är skäl att notera att det visserligen efter den detaljplan som nu beretts är möjligt och kanske också nödvändigt att inom en nära framtid inleda ett nytt detaljplaneändringsprojekt, där man om man vill kan undersöka den önskade stora konstisplanen som kan täckas.

4.4.2.2 Övriga mål

Övergången av den nordligaste fastigheten i småhusraden på Lappnäs väg 32 i stadens ägo har gjort det möjligt att undersöka utvidgningen av detaljplaneområdet närmast utifrån trafiknätsbehoven.

4.5 Detaljpanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem

Detaljpanelösningen baserar sig starkt och tydligt på en områdesplan som Kokkonniemen liikuntakeskus Oy har utarbetat med konsulterna Schauman & Nordgren Architects Ab och MASU Planning Oy. Innan de första utkasterna offentliggjordes har konsulten undersökt fler än tio olika alternativ för placeringen av dimensioneringen och funktionerna. Det har inte varit nödvändigt att presentera undersökningarna i större omfattning, då den lösning som valts som grund för planarbetet på alla sätt har varit mycket framgångsrik. Kokkonniemen liikuntakeskus Oy har under 2023 rapporterat kvartalsvis till stadsstyrelsen och i samband med detta även presenterat hur områdesplanen framskrider. Det har producerats en hel del åskådligt presentationsmaterial. Detaljpanelösningen grundar sig på alternativet som

konstaterats vara bäst för områdesplanen, där alla uppställda mål har uppnåtts bäst. I denna detaljplanebeskrivning har av skäl som hänför sig till disposition av utrymmen inte presenterats material för områdesplanen, eftersom det omfattande materialet i bygganvisningarna i bilaga 3 till beskrivningen är en bindande referensplan.

4.6 Behandlingar och beslut i planeringskedena

4.6.1 Anmärkningar i utkastskedet och beaktande av dessa

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplaneändring var framlagda för påseende 28.6.–25.8.2023 i enlighet med MarkByggL 62 § och MarkByggF 30 §.

Fem anmärkningar om utkastet till detaljplaneändring erhöles av idrottsföreningarna (inklusive Oy Kokonhalli Ab) och dessutom sex anmärkningar av privatpersoner. Anmärkningarna omfattade också många detaljerade observationer, som man i huvuddrag har kunnat beakta vid beredningen av detaljplaneförslaget bland annat genom att inkludera anvisningar för planeringen av genomförandet i bygganvisningarna.

Klubbarna och förbunden inom issport (bandysektionen Akilles Bandy, Finlands ishockeyförbund och Finlands bandyförbund) stöder planen i det första skedet med tillägget att en stor konstis läggs till planen. Nu är det inte möjligt att inkludera en konstisbana som kunde täckas senare i detaljplanen, eftersom de mål för det första genomförandeskedet av idrottscentrumet som stadsfullmäktige godkände i sitt beslut i mars 2022 inte omfattar ett sådant projekt, och den tillgängliga arbetstiden för utvecklingen inte tillåter ytterligare granskningar i detta skede. För att den stegvisa utvecklingen av idrottscentrumet ska lyckas inom tidtabellsramen har det varit nödvändigt att utesluta granskningen av en bandyplan eller bandyhall från det första skedet. Väster om detaljplaneområdet finns visserligen ett markområde som man senare kan undersöka för en bandyplan med alla dess konsekvenser.

En sammanfattning av anmärkningarna och stadens bemötande på dem finns i bilaga 2 till beskrivningen.

4.6.2 Preliminära utlåtanden och kommentarer i utkastskedet och beaktande av dessa

Samtidigt som anmärkningarna gavs myndigheterna tillfälle att kommentera och de nödvändiga preliminära utlåtandena med kommentarer begärdes. De viktigaste av dem

beskrivs här kortfattat med deras konsekvenser. En närmare beskrivning finns i bilaga 2 i beskrivningen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland betonade i hög grad samma detaljer som togs upp i myndighetsförhandlingarna under inledningskedet. Tolkisvägen (landsväg 1543) är en gata enligt sin status i detaljplanen och Borgå stad förväntas fatta ett gatuhållningsbeslut till den del Tolkisvägen har anvisats som gata i planen. Planmaterialet, bestämmelserna och bygganvisningarna har fördjupats bland annat beträffande dagvattenhanteringen och naturvärdena.

Museimyndigheten och räddningsmyndigheten hade i praktiken inget att anmärka på. Äldrerådet och handikapprådet betonade vikten av tillgänglighet i området. I bygganvisningarna har man därför främst inkluderat detaljer som är viktiga för genomförandet av fri-luftsbadet, så att de inte ska glömmas i det senare skedet av genomförandeplaneringen. Ungdomsfullmäktige kommenterar också utkastet och bland annat mopedparkeringen har uppmärksamrats i bygganvisningarna.

De övriga delaktiga myndigheterna framförde närmast ganska små anmärkningar av teknisk natur som har beaktats vid beredningen av detaljplaneförslaget.

Detaljplaneområdets gräns har utvidgats något både västerut och söderut i förslagsskedet. Avgränsningen i utkastskedet framgår av guide- och planutdragskartorna i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1), och avgränsningen enligt förslagsskedet beskrivs på guide- och planutdragskartorna i avsnitten 3.1 och 3.3 i denna beskrivning.

4.6.3 Anmärkningar i förslagsskedet och beaktande av dessa

Detaljplanens ändringsförslag har enligt § 27 i MarkByggF funnits officiellt till påseende ____ – ____ .2024. ____ anmärkningar lämnades in om planförslaget.

4.6.4 Officiella utlåtanden och beaktande av dessa

Delaktiga myndigheter ____

5 Redogörelse för detaljplanen

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplaneområdet omfattar ett till sin areal mycket stort kvartersområde, ett annat mindre kvartersområde, omfattande rekreationsområden, ett brett gatuområde samt ett specialområde. Detaljplanområdets areal är 16,1 hektar.

För dimensioneringen har utgångspunkten varit att man enligt arrangemanget för detaljplaneprojektets målsättning ska kunna genomföra funktionerna i det första skedet för Kokon idrottscentrum. Vissa funktioner kan förverkligas för idrottscentrumet på gällande områden utanför detaljplaneområdet, så detaljplaneändringen har begränsats till att omfatta endast de väsentliga delarna av området som kräver detaljplaneändring för att förverkligas.

Totalt 34 950 m² vy byggnadsrätt har anvisats för kvartersområdet för byggnader som betjänar idrottsverksamhet. Dessutom har Kokon ett friluftsbadsområde som är ett rekreationsområde med 600 m² vy byggnadsrätt för servicelokaler. Detaljplaneområdets totala byggnadsrätt uppgår således till 35 550 m² vy.

Statistiskt sett kan man jämföra förändringen i byggnadsrättens storlek med den gällande detaljplanen. Jämförelsen är såtillvida av teknisk natur att byggnadsrätten i helhetslösningen av den gällande detaljplanen har koncentrerats även till områdets södra del, utanför detta detaljplaneområde. I den gällande detaljplanen finns byggnadsrätt för detaljplanen på totalt 28 800 m² vy, det vill säga det sammanlagda byggandet ökar med 6 700 m² vy. Dessutom får det vid behov placeras högst 30 m² vy byggnader för samhällsteknisk service på området, det vill säga i praktiken parktransformatorer och utrustningsskydd för pumpstationer.

5.1.2 Tjänster

Området utgör ett betydande centrum för idrottstjänster, som när det stärks stöder utvecklingen av idrottstjänsterna i hela Borgå. Området kommer när det blivit färdigt att erbjuda en multifunktionell idrottshall, som också stöder evenemangsutbudet, idrottstjänster

med låg tröskel samt två ishallar, en klubbspelshall och ett förnyat friluftsbad med stödutrymmen. Innebandyhallen Aurorahallen och skateparken bevaras som sådana i området. Utanför detaljplaneområdet ligger bland annat fotbollshallen Nylandsarenan, många utomhusplaner, ett omfattande nät av motionsleder som går mot Kokonbacken, ett skidspår med konstgjord snö, en skidbacke, en ny uppvärmd konstgräsplan samt ett häststall med manege och en övningstravbana längre söderut.

Kommersiella tjänster finns både på Västra åstranden i Konstfabriksområdet och i den närmsta S-Market i Näse som är detaljhandelns storenhet på cirka 700 meters avstånd. Skolområdet i Näse ligger på områdets norra sida på 800 meters avstånd och där finns både de finsk- och svenskspråkiga enhetsskolorna Albert Edelfeltin koulu och Strömborgska skolan. Det stora daghemmet Skogsstjärnan med tio grupper är beläget på Västra åstranden öster om S-Market Näse. Strax väster om området, omedelbart på andra kanten av det öppna landskapsrummet, ligger skolan Pääskypellon (ylä-)koulu. Skolorna och daghemmen kommer sannolikt att använda idrottscentrumets lokaler för en del av undervisningen. De närmaste tätare koncentrationer av bosättnings finns genast norr om området i Pepottriangeln samt i väster i Svalåkern, där det också finns enheter för service- och omsorgsboende. De närmaste hälsovårdstjänsterna tillhandahålls av Näse hälsocentral cirka 500 meter norr om området.

5.1.3 Trafik och parkering

Detaljpanelösningen grundar sig på en områdesplan där hela trafiksystemet förnyas. Områdets nuvarande matarled, Ishockeyvägen som är fortsättningen på Lappnäsvägen i norr, ändras till förbindelse för gång- och cykeltrafik. Den nya matarleden Idrottsbågen som ersätter Ishockeyvägen byggs väster om idrottscentrumets kärnområde från Lappnäsvägen till Tolkisvägen. I översiktsplanen för trafiken har man granskat dimensioneringsbehoven för matarleden och korsningsområdenas funktion, och utifrån dessa granskningar har man ordnat tillräckliga utrymmen för trafiken och trafikanterna. Vid korsningen mellan den nya matarleden och Lappnäsvägen finns en överbred del av gatuområdet, där man samordnat de leder som olika trafikformer behöver, vändområdet för bussar och parkeringsplatserna. Tolkisvägen i områdets norra del har redan i den gällande detaljplanen haft status som gata, men den upprätthålls fortfarande som allmän (lands)väg av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland. Ett gatuhållningsbeslut fattas om Tolkisvägen, varvid bland annat dess anslutningsområden granskas med hjälp av gatuplanerna. Korsningsområdet mellan den nya matarleden Idrottsbågen och Tolkisvägen kan genomföras både som tregrenskorsning och cirkulationsplats med en gatuplaneringslösning som görs senare. Vid

Tolkisvägen öppnas förutom förbindelsen till huvudgatan tre sekundära anslutningar från idrottscentrumet för trafiken från allaktivitetshallens parkering, friluftsbadets servicetrafik samt skateparkens service- och parkeringstrafik.

Förbindelserna för gång- och cykeltrafiken till och genom området är en mycket väsentlig del av idrottscentrumet. Förbindelsen för gång- och cykeltrafiken i öst-västlig riktning mellan Västra åstranden och Gammelbacka går genom området och är en del av områdets rekreations- och kvartersområden. Man har ägnat särskild uppmärksamhet åt förbindelsens smidighet. En annan betydande förbindelse av typen gång- och cykelväg finns vid den före detta Ishockeyvägen. Denna nord-sydliga förbindelse bildar samtidigt den östra huvudfasaden för idrottscentrumet med tillhörande evenemangsplatser.

Tre öppna utomhusutrymmen med egen karaktär bildas på idrottscentrumets område. Förbindelserna för gång- och cykeltrafiken som korsar dessa öppna områden utgör en väsentlig del av deras funktionella innehåll. Förbindelserna i detaljplaneområdet överlappar visserligen det omgivande trafiknätets delar som en fast del.

Utbudet av bilplatser på detaljplaneområdet har anvisats på basis av den dimensionering som beskrivits och undersökts i områdesplanen och är cirka 530 bilplatser. I förhållande till den byggnadsrätt som anvisats detaljplanen motsvarar 35 550 m² vy denna dimensionering bilplatsnormen 1 bilplats/67 m² vy. Detta är funktionellt och tillräckligt för vardagsbruket. För att säkerställa att parkeringen är så flexibel som möjligt har man i detaljplanen fastställt minimikravet 1 bilplats/70 m² vy. Bilplatserna finns på flera olika områden: främst på parkeringsplatser som anvisats till kvartersområdet för byggnader som betjänar idrottsverksamhet, men också på ett separat kvartersområde för bilplatser samt "en stor parkeringsficka" på nordöstra sidan av friluftsbadet och i den södra delen av området vid utvidgningen av gatuområdet. Det är skäl att observera att det finns fler parkeringsplatser i kvartersområdet omedelbart söder om och utanför detaljplaneområdet längs Lappnäsvägen vid Nylandsarenan. De betjänar givetvis även Nylandsarenan, men stöder samtidigt detaljplaneområdets funktioner. Detaljplaneområdets anslutning till de omgivande områdena är väsentlig i detta avseende, det vill säga även om planområdets behov har avgjorts på planområdet, stöder sig lösningarna i praktiken delvis även på funktioner utanför planområdet och vice versa.

För cykel- och mopedparkering har det i detaljplanen antecknats ett krav på en miniplats på 1 parkeringsplats/220 m² vy, som verkar tämligen återhållsamt. Vid granskningen av områdets omfattande byggnadsrätt och antalet användare som vistas samtidigt,

kan kravet dock anses väl och tillräckligt motiverat i förhållande till det verkliga förmodade behovet. För att säkerställa verksamheten i området är placeringen av cykelparkeringen viktig med tanke på kravet på det totala antalet parkeringsplatser. Målet är att på det sett som bygganvisningarna avser se till att parkeringen för gång- och cykeltrafik placeras på flera ställen i stället för på stora koncentrationer av cykelparkeringar. Användningen av cykel stöds bättre än av koncentrationer av cykelparkeringar med mindre grupper av cykelställ som placerats så nära serviceställena som möjligt. I områdesplanen och bygganvisningarna har cykelplatserna anvisats till de viktigaste ställena utgående från användarna. I områdesplanen har man undersökt placeringen av minst 294 cykelplatser på ett flertal ställen fördelade på olika delar av området. Denna dimensionering motsvarar redan normen cirka 1 parkeringsplats/120 m² vy. Även mopedbils- och motorcykelplatser har placerats i anslutning till parkeringarna, och därmed säkerställer man möjligheten att parkera många olika typer färdmedel på området. I praktiken avgörs placeringen av cyklar slutgiltigt vid planeringen av genomförandet, men givetvis styr områdesplanen starkt planeringen av genomförandet som en referensplan som en del av bygganvisningarna.

5.1.4 Tomtindelning

Detaljplaneändringen omfattar en bindande tomtindelning som godkänns i samband med detaljplanen. Vid behov kan tomtindelningen ändras senare. Om man genom en ändring av tomtindelningen delar byggnadsytorna, vilket knappast kommer att behövas, ska man i ändringen av tomtindelningen inkludera uppgift om att byggnadsrätten fördelas på delar av byggnadsytan.

5.2 Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet

5.2.1 Regional struktur

De viktigaste planeringsprinciperna för miljöns kvalitet, som stadsfullmäktige i sitt beslut 30.3.2022 definierade som ramvillkor för detaljplanearbetet, är en funktionell helhet, en tydlig och högklassig identitet och ett förhållande till landskapsrummet. Idrottscentrumet stöder utvecklingen av Västra åstranden i utvecklingen av Kokons fritids-, turism- och rekreationsverksamheter till en funktionell helhet och i anslutningen av området till Gammelbacka. Detta har beaktats bland annat i trafikförbindelserna. Idrottscentrumet har fått en tydlig identitet som består av utomhusutrymmet mellan friluftsbadet och den stora allaktivitetsbyggnaden. De norra och västra fasaderna är viktiga och bildar en enhetlig del. Förhållandet till det öppna landskapsrummet är relativt ödmjukt. Det stora byggandet

placeras diskret i området med hjälp av dimensioneringsformen och färgsättningen i stället för att försöka framhäva det starkt.

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. Områdesplaneringen för projektet grundar sig på Schauman & Nordgren Architects Ab:s och MASU Planning Oy:s planeringsinsatser.

5.3 Områdesreserveringar

Markeringarna av områdesreserveringarna som används i detaljplaneområdet visas på detaljplanekartan. Detaljpanelösningen grundar sig på den övergripande områdesplanen.

5.3.1 Kvartersområden

5.3.1.1 Kvartersområde för byggnader som betjänar idrottsverksamhet (YU)

Största delen av detaljplaneområdets areal utgörs av ett kvartersområde för byggnader som betjänar idrottsverksamhet. Det hade också varit möjligt att skilja mellan transportförbindelser och öppna utomhusutrymmen och anvisa dem till exempel som allmänna områden, men med tanke på genomförandet är det smidigare att inkludera utomhusfunktionerna i kvartersområdet. Den exakta placeringen av utomhusfunktionerna kan därför ändras något och preciseras enligt behoven i genomförandeplaneringen. På kvartersområdet har man löst de funktioner enligt målet som anknyter till inomhuslokalerna samt en betydande del av funktionerna för utomhusutrymmena. De mest betydande trafikförbindelserna finns uttryckligen i kvartersområdet YU. I kvartersområdet ska det dessutom finnas delar av området som ska planteras med trädbestånd som ska bevaras, öppna utomhusområden som har utsetts för att underlätta orienteringen samt parkeringsfunktioner. I kvartersområdet har man också löst dagvattenhanteringen, eftersom det går ett dike genom området som leder vatten från Pepottriangeln i norr till sjöstranden i söder. Diket berör inte ett särskilt stort avrinningsområde, men är lokalt ändå mycket viktigt.

5.3.1.2 Kvartersområde för bilparkering (LPA)

På det separata kvartersområdet för bilplatser finns en del av behovet av bilplatser i kvartersområdet för byggnader som betjänar idrottsverksamheten (YU). Det är främst fråga om en detaljplaneteknisk utformning.

5.3.2 Övriga områden

5.3.2.1 Området för idrotts- och rekreationstjänster (VU)

Utanför kvartersområdena finns delar av rekreationsområdet som i praktiken ansluter sig till som en del av större utomhusområden utanför detaljplaneområdet. I VU-områdena finns utomhusfunktioner och ett nätverk av stigar som är viktiga för idrottscentrumets verksamhet. Det bör noteras att en del av de centrala funktionerna i områdesplanen ligger utanför detaljplaneområdet.

5.3.2.2 Badplatsområde (VV)

Friluftsbadet i Kokon och dess omedelbara omgivning har anvisats som badplatsområde med en separat beteckning för rekreationsområde (VV). Området omfattar byggnadsytor för byggnader samt en körförbindelse från Tolkisvägen, som även är benämnd i adressregistret. Grundvattenbassängen är en tidigare jordtäktsgrop där en damm har bildats. Gropen ligger cirka åtta meter lägre än det övriga idrottscentrumet och därmed bildar dess branta kanter tillsammans med dammen en enhetligt funktionell helhet, och användningen av den stöds bäst med den separata VV-beteckningen. I områdets östra och sydöstra kanter finns naturvärden som ska värnas om och som inte behövt inventeras närmare. Genom detaljplanebestämmelserna har man strävat efter att trygga förutsättningarna för levnadsförhållanden för att bevara naturvärden, arter som trivs i solexponerade områden och fladdermöss.

5.3.2.3 Skyddsgrönområde (EV)

På västra delen av matarleden i området har man i samband med översiktsplanen för trafiken identifierat ett behov av att reservera ett specialområde för ordnande av dagvattenstrycket. I framtiden är det möjligt att genom den nya detaljplaneändringen granska markområdet väster om gatan och då kan dimensioneringen och behovet av ett skyddsgrönområde undersökas på nytt.

5.3.2.4 Gatuområde

Detaljplaneområdet har egentligen bara ett gatuområde, men det är desto viktigare med tanke på områdets funktion. Bakgrunden till gatudragningen finns i områdesplanen, där den har utformats smidigt i en båge i den södra delen. Översiktsplaneringen av trafiken konstaterade att det södra förbindelsestället till Lappnäsvägen var utmanande, och då

blev planeringslösningen en överbred utvidgning av gatuområdet, som har strukturerats med riktgivande beteckningar av gatuområde och parkeringsområde som ska planteras. På denna del av gatan finns en vändplats för bussar i skjutstrafik samt parkeringsutbud. Småhuset med ekonomibygnader som nu finns på området måste tyvärr rivas i takt med att genomförandet framskrider och planlösningen stöder således inte att byggnaden bevaras.

5.4 Konsekvenser av planen

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

5.4.1.1 Konsekvenser för samhällsstrukturen och livskraften

De förbindelser för gång- och cykeltrafiken som går via idrottscentrumet stärker idrottscentrumets betydelse som en del av Västra åstranden och i riktning mot Gammelbacka som ett förenande centrum med tjänster. Vid sidan av den trafikmässiga betydelsen är rollen starkt stads- och samhällsstrukturell. Med sina nya funktioner har idrottscentrumet även en stor betydelse för att stödja livskraften i det regionala utbudet av evenemangsplatser.

5.4.1.2 Konsekvenser för stads- och landskapsbilden

Konsekvenserna för landskapsbilden är definitivt positiva jämfört med nuläget, då byggnader som byggts under olika tidsperioder och som har en oenhetlig fasadarkitektur i huvudsak ersätts med den nya allaktivitetshallen. Områdesfasaden österut mot friluftsbadet tillsammans med landskapsrummet är ett bärande tema för hela planeringen, som samtidigt höjer friluftsbadets roll i områdesbilden. Den norra fasaden mot Tolkisvägen göms bakom trädbeståndet. Det nya läget för matarleden bildar samtidigt en helt ny västlig områdesfasad för idrottscentrumet. En helhet bestående av grönområden, trafikområden och byggnader har övervägts. Det befintliga höga trädbeståndet bevaras som en del av områdesstrukturen.

5.4.1.3 Konsekvenser för trafikförhållanden och parkering

Genom att dra om matarleden, placera anslutningen till Tolkisvägen avskilt från Pepottriangelns anslutningsområde och förbättra verksamhetsförutsättningarna för gång- och

cykeltrafiken stöder man målen för utvecklingen av området. Det utbud av bilplatser som verksamheten behöver har undersökts i samband med detaljplanearbetet och kravet på bilplatser i planen uppfyller områdets dagliga behov väl. Särskild uppmärksamhet har ägnats åt hur bussarna färdas i området. Konsekvenserna för trafikförhållandena är positiva i synnerhet med tanke på hur korsningsområdet på Tolkisvägen fungerar, men även i allmänhet klart positiva. Området är fortfarande väl tillgängligt med alla färd sätt. Funktionen och säkerheten i de interna korsningarna mellan lederna för gång- och cykeltrafiken i området är av hög kvalitet i jämförelse med nuläget. Tillgängligheten har i huvuddrag varit lätt att beakta på grund av de obetydliga höjdvariationerna i området, men eftersom friluftsbadet ligger i en djup sänka har det krävts en separat granskning, med vilken kraven har kunnat uppfyllas väl.

5.4.1.4 Kommunekonomin i förhållande till de sociala konsekvenserna samt konsekvenser för kommuninvånarnas levnadsförhållanden och välbefinnande (sociala konsekvenser och konsekvenser för barn)

Bedömningen av de sociala konsekvenserna och konsekvenserna för barn har genomförts i olika skeden av detaljplaneändringen. Stadsborna har hörts om utvecklandet av Kokon idrottscentrum utgående från konceptutkastet. Interaktionsutredningen har genomförts av Sitowise år 2021. I interaktionsutredningen ansågs utvecklandet av Kokon idrottscentrum i huvudsak vara positivt, även om olika intressentgrupper ändå har olika önskemål. Motsättningarna förekom till exempel mellan att möjliggöra toppidrott och hobbyverksamhet, mellan föreningsidrott och användning med låg tröskel samt mellan högklassig arkitektur och prisvärda lösningar som maximerar lokalerna.

Konsekvenser för barn

Bedömningen av konsekvenserna för barn är att förutse och följa upp konsekvenserna för dem. Med hjälp av bedömningen kan man utreda hurdana fördelar eller nackdelar som olika beslut som gäller barn medför. Bedömningen av konsekvenserna för barn är således ett verktyg för den bedömning av barnets bästa som förutsätts i FN:s konvention om barnets rättigheter. (Centralförbundet för Barnskydd) Bedömningen av konsekvenserna för barn kan delas in i två delar: konsekvensbedömning och hörande av barn och unga (Mannerheims barnskyddsförbund).

Kvartersområdet i detaljplaneförslaget för byggnader som betjänar idrottsverksamheten (YU) möjliggör en stor byggnad som är reserverad för flera olika grenar. I planförslaget har det reserverats utrymme även för motionsaktiviteter utomhus (Idrottsplatsen, Spelplatsen) med områdesreserveringar på idrotts- och rekreationstjänsternas område (VU) och

badstrandsområdet (VV). För gång- och cykeltrafiken har man anvisat säkra och smidiga rutter genom området. I västra och södra utkanten av kvartersområdet YU finns planerade utrymmen för skjuttrafiken.

Ändringarna i planförslaget kan anses vara förenliga med barnets rättigheter jämfört med den befintliga planen. Det befintliga området har byggts upp gradvis, men området i planförslaget (det första genomförandeskedet) har planerats som en helhet, varvid det till exempel är kontrollerat att färdas från en plats till en annan och utomhusutrymmena har planerats som en helhet tillsammans med aktiviteterna som sker inomhus. Detaljpanelösningen baserar sig på en omfattande områdesplan.

I detaljplaneändringen som syftar till att utveckla Kokon idrottscentrum kan förverkligandet av barnets rättigheter granskas enligt konventionen om barnets rättigheter. I anknytning till temat har barnet rätt till exempelvis fritid och rekreationsverksamhet, hälsa, balanserad uppväxt och utveckling, jämlikhet och säkerhet. Förverkligandet av rättigheterna kan jämföras mellan det nya detaljplaneförslaget och den gällande detaljplanen.

Barnets rätt till fritid och rekreationsverksamhet förverkligas väl på planområdet. Största delen av planområdet är reserverat för olika idrotts- och rekreationsaktiviteter. Området är planerat att möjliggöra både högklassig föreningsverksamhet och funktioner som syftar till självständig motion och som kan utnyttjas året runt. Olika motionsmöjligheter stöder en motionsinriktad livsstil och främjar därmed också barnets rätt till hälsa, balanserad uppväxt och utveckling.

Planförslaget kan också anses stödja barnets rätt till likabehandling, eftersom man även planerat ett stort antal avgiftsfria aktiviteter i området. Och även om det kostar att utveckla området, har avgifterna för aktörer som använder motionslokalerna höjts måttligt i kalkylen jämfört med jämförelseobjekten.

Det kan anses att barnets rätt till trygghet förverkligas bättre i det nya detaljplaneförslaget jämfört med den nuvarande situationen. I den nya planen har fordonstrafiken och parkeringsplatserna placerats i områdets västra och sydvästra delar, vilket innebär att man tryggt kan röra sig mellan de olika aktiviteterna på området längs lederna för gång- och cykeltrafik. För närvarande går fordonstrafiken genom hallområdet, så när barnen rör sig från en plats till en annan måste de korsa Ishockeyvägen som är avsedd för fordonstrafik. I den nya planen har man också reserverat utrymme för skjuttrafiken, vilket gör det säkrare än tidigare att stanna bilen och släppa av barnet.

Även med tanke på hörandet kan man anse att barnens rättigheter har förverkligats väl, eftersom barn och unga hördes redan i den interaktionsutredning som genomfördes i början av planeringen. Planförslaget möjliggör väl barnens och de ungas önskemål om till exempel en ungdomsarena, det vill säga en arena med låg tröskel, mångsidigheten i grenarna, motionslokaler med låg tröskel samt cykelparkeringen. Kravet på cykelplatser är 1 cykelplats/220 m² vy.

Övriga sociala konsekvenser

För äldre personer, personer med funktionsnedsättning och andra grupper med särskilda behov är det viktigt att aktiviteterna är tillgängliga. Tillgänglighet innebär att det är lätt att ta sig till platsen. Tillgänglighet innebär även på ett omfattande sätt att den byggda miljön eller byggnaderna är funktionsdugliga och användbara (Invalidförbundet). Statsrådets förordning om byggnaders tillgänglighet fastställer minimikraven, men målnivån för tillgängligheten fastställs alltid för det enskilda projektet. Många av tillgänglighetslösningarna planeras närmare först i genomförandeskedet av planeringen. Tillgängligheten kan granskas till exempel i förhållande till rutter, belysning och (färg)kontraster. Detaljerna i hur tillgängligheten uppnås styrs av bygganvisningar i bilaga 3 till detaljplanen.

Sammantaget har planförslaget många positiva konsekvenser för stadsbornas levnadsförhållanden och välbefinnande. Planförslaget möjliggör mångsidigare motionsmöjligheter för motionärer på olika nivåer. I områdesplanen har man anvisat både avgiftsbelagda och gratis motionsmöjligheter i området som sker såväl utomhus som inomhus. I planeringen har även idrottshallarnas miljö beaktats som en helhet, vilket gör det möjligt att utnyttja miljön kring hallarna för friluftsliv och annan rekreation. Idrottscentrumsområdet kan även fungera som mötesplats för stadsborna när olika användargrupper lockas till platsen.

5.4.2 Konsekvenserna för naturen och naturmiljön

5.4.2.1 Konsekvenser för naturmiljön, den ekologiska hållbarheten och klimatet

Klimatförändringen, minskningen av biologisk mångfald och förlusten av livsmiljöer är miljöproblem som är framskridande och berör hela världen, men som man ändå kan påverka genom planering av markanvändningen och byggsättet. Med planeringen av markanvändningen kan man också förbereda sig och anpassa sig till de förändringar som klimatförändringen eventuellt orsakar. Borgå stad har även ett eget klimatprogram för 2019–2030. Ett mål är en minskning på 80 procent i utsläppen av växthusgaser senast 2030 jämfört med nivån 2007.

Planläggningens klimatkonsekvenser kan bedömas till exempel med hjälp av Miljöministeriets verktyg KILVA (bedömning av planens klimatkonsekvenser). Planområdets läge i förhållande till den befintliga samhällsstrukturen har stor betydelse för slutresultatet av bedömningen. Det är möjligt att genomföra samhällsplaneringen på ett sätt som är hållbart för klimatet när planen utvecklar den redan existerande samhällsstrukturen. Vid bedömningen av den ekologiska hållbarheten och klimatkonsekvenserna i detta detaljplaneförslag har man utnyttjat frågorna i verktyget KILVA.

Cirkulär ekonomi

Med hjälp av cirkulär ekonomi kan man minska användningen av jungfruliga råvaror. På planeringsområdet finns ett befintligt byggnadsbestånd som det kan vara möjligt att utnyttja. I vilket fall som helst ska återanvändbarheten av de delar av byggnader som rivs enligt bygganvisningarna undersökas närmare vid byggnadsarbetet. Även framför allt kvaliteten och hållbarheten hos nya material påverkar utsläppen i framtiden.

Ekologiskt byggande

Detaljplaneförslaget utvidgar inte samhällsstrukturen, utan ändrar placeringen av funktionerna. Planeringsområdet är redan bebyggt och där finns en gällande detaljplan. Byggandets totala omfattning kommer dock att vara betydande. Nytt byggande producerar stora utsläpp, så ofta kan det vara mer lönsamt att reparera byggnader till exempel med tanke på klimatutsläppen.

En del av det nuvarande byggnadsbestånd i Kokon idrottscentrum kräver dock omfattande reoveringar och förbättringar av användbarheten. Dessutom är syftet med planförslaget att göra områdets funktioner mångsidigare samt att förbättra områdets säkerhet och användbarhet. Av denna anledning flyttas till exempel den gata som för närvarande går genom området till områdets västra utkant. Man har velat eliminera korsningar mellan fordonstrafiken och gång- och cykeltrafiken, varvid parkeringen placeras längs den nya matarleden och området mellan byggnaderna och friluftsbadet är enbart en zon för gång- och cykeltrafik. Av dessa skäl är det delvis också nödvändigt med nytt byggande. Områdets nuvarande infrastruktur, såsom vattenförsörjningsnätet och elförsörjningen, är till sin dimensionering otillräcklig och har genomförts projektvis i många skeden, och behöver i vilket fall som helst en genomgripande förnyelse.

Det eftersträvade byggmaterialet i den nya allaktivitetshallen är trä, varvid byggnaden binder kol och därmed fungerar som en kolsänka under sin livscykel. När det gäller genomförandeekonomi har man tyvärr inte sett att materialet kan sträcka sig till en förpliktande

nivå, men i mittskeppet och de centrala delarna ska trä användas för fasaden enligt bygganvisningarna. Allaktivitetshallen är också planerad att byggas så att den kan användas förutom för motion även för andra funktioner, såsom konserter. På så sätt behöver man inte bygga egna lokaler för alla olika funktioner, vilket minskar klimatutsläppen avsevärt. Genom att utnyttja spillvärme kan energiförbrukningen minskas avsevärt. Avsikten är att den spillvärme som uppstår vid nedkylningen av ishallen ska utnyttjas vid uppvärmningen av andra lokaler. Mer om koldioxidavtrycket och energieffektiviteten finns i bygganvisningarna.

Naturmiljö och grönområden

Den biologiska mångfalden och bevarandet av olika livsmiljöer kan stödjas genom planering av markanvändningen. Man strävar till exempel efter att bevara trädbeståndet i området så mycket som möjligt, och dessutom har man föreslagit att de intilliggande sluttningarna med arter som trivs i solexponerade områden ska bevaras. Dessa har beaktats genom planbeteckningar och planbestämmelser.

Det finns många fördelar med att bevara stora träd. De binder mer kol än unga träd, vilket innebär att de fungerar som kolsänkor. De bidrar också till att begränsa klimatförändringens effekter, det vill säga de absorberar mer vatten och skuggar sin omgivning.

Motionsområdena kräver extra belysning särskilt under den mörka årstiden och speciellt belysningen på spelplanerna kan vara mycket stark. Ljuset kan störa fladdermössens jakt, vilket man kan påverka genom planeringen av belysning. Genom placeringen av områdets funktioner samt genom belysningsbestämmelserna i planen och bygganvisningarna har man således beaktat den eventuella förekomsten av fladdermöss i området och tryggheten av deras levnadsförhållanden.

Grönområdena kan ha en funktion förutom som landskapsmässiga element även i dagvattenhanteringen och förbättra ytvattens kvaliteten. I planförslaget har man anvisat området ett område som är avsett för dagvattenhantering. I planbestämmelserna nämns dessutom sparande av grönområden samt vattendammar ur dagvattenperspektivet.

Vid den närmare grönplaneringen skulle det vara bra att beakta möjligheterna att främja naturens mångfald. Områden som är avsedda för dagvattenbruk och olika vattendammar kan, om de genomförs på rätt sätt, även främja den biologiska mångfalden och öka mångsidigheten i livsmiljöerna. I planteringsområden är det önskvärt att endast använda inhemska, blommande växtarter som är främjande för pollinerarna. På avstånd från byggnader och andra konstruktioner skulle det vara bra att plantera växter som producerar bär,

som fåglar och andra djur kan utnyttja. Inga invasiva främmande arter får planteras i området. Närmare anvisningar om dagvatten och växtlighet finns i bygganvisningarna.

Trafiklösningar

Av Borgå stads kalkylerade utsläpp härstammar 40 procent (HINKU-beräkningen) från vägtrafiken, vilket innebär att sättet att röra sig har stor betydelse för klimatpåverkan i planeringsområdet. Med planeringslösningar kan man uppmuntra användningen av mer hållbara färdsätt.

Planeringsområdet ligger i närheten av Borgå centrum och inom området kan olika funktioner nås till fots, så det är inte nödvändigt med egen bil. Leder för gång- och cykeltrafiken kan göra cykling och gång mer attraktivt, vilket inte sålunda inte beror endast på planeringslösningarna i denna plan. Planeringsområdet är dock förenat till andra rekreationsområden och till flera rutter, så det är potentiellt möjligt att anlända med cykel eller till fots. Närmare anvisningar om lederna för gång- och cykeltrafiken finns i bygganvisningarna. I planen fastställs också det minsta antalet cykelplatser samt i bygganvisningarna hur cykelparkeringen riktgivande ska placeras i olika delar av området.

En del av dem som använder området kommer sannolikt längre bortifrån, och därför måste det även reserveras parkeringsutrymme för motorfordon. Å andra sidan kan en fungerande kollektivtrafik bidra till att minska resande med privat bil. I bygganvisningarna har man därför också beaktat en tydlig rutt från hållplatserna för kollektivtrafiken till idrottscentrumets område.

5.4.3 Planens förhållande till nationella mål för områdenas markanvändning

Detaljplanen är i linje med de nationella målen för områdenas markanvändning och genomförandet stöds med planlösningen. Det viktigaste för att målen för områdesanvändningen ska uppnås är en god livsmiljö och hållbar utveckling, som stöds bland annat av lågenerginätet och perspektivet för cirkulär ekonomi. Till begränsningen av klimatförändringen hör att stödja träbyggandet och att uppnå kolmålen. Den biologiska mångfalden stöds bland annat genom att beakta organismerna i den östra slutningen av friluftsbadet. Stödet för innehållsfrågan i Borgå nationalstadspark har också beaktats. Med tanke på en bra livsmiljö är det kanske mest centrala och väsentliga att med hjälp av detaljpanelösningen stödja mångsidiga möjligheter att motionera även med låg tröskel och på så sätt stödja en socialt positiv utveckling i hela Borgåregionen utan att glömma kulturtjänsterna.

5.5 Störningsmoment i miljön

Det finns störningar som orsakas främst av trafiken på Tolkisvägen i området, men de är inte betydande. Ett behov av bullerbekämpning har inte identifierats. Avstånden från idrottscentrumets mest betydande områden med utomhusfunktioner till Tolkisvägen är tillräckligt stora för att man ska kunna hantera buller- och dammolägenheter. Man strävar efter att i viss mån leda dagvattnet till friluftsbadet, vilket måste beaktas vid planeringen av genomförandet. Enligt detaljplanebestämmelsen och bygganvisningarna får vattenkvaliteten i friluftsbadet inte försämrats och riskerna under byggtiden ska beaktas.

Ett behov av att förbättra kvaliteten på vattnet i friluftsbadet har konstaterats under sommaren när det är stor belastning. I dammen har det förekommit åtminstone ofarliga okalger då näringsbelastningen nått en tillräckligt stor nivå. Vattnet byts inte ut på ett naturligt sätt när det inte finns något utloppsdike i sötvattensbassängen och man inte heller kan tillsätta reningskemikalier i grundvattenbassängen. Målet är till exempel att ordna ett vattenåtervinningsystem som baserar sig på markfiltrering för att kontrollera vattenkvaliteten.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna finns i detaljplanedokumentet. Särdrag som eventuellt gäller planbeteckningarna beskrivs i avsnitt 5.3 ovan.

5.7 Namnbestånd

Det finns bara en ny gata i området som har fått namnet Idrottsbågen – Liikuntakaarre. Det svenska namnet är en något tillämpad variant av det finska gatunamnet, eftersom den ordagranna översättningen Motionsbågen skulle kunna förväxlas med Motionsvägen i Sannäs. Namnet båge beskriver formen på gatudragningen, som dock inte är en geometrisk båge. Den tidigare matarleden Ishockeyvägen – Jääkiekkotie går i detta sammanhang till historien. Historien av namnet Ishockeyvägen torde gå tillbaka 1970-talet, då en konstgjord isbana byggdes i området. Sedan dess har utbudet av idrottsanläggningar blivit betydligt mångsidigare och Ishockeyvägen beskriver kanske inte längre områdets funktioner på ett så täckande sätt. Dessutom ingår en del av den långa landsvägen Tolkisvägen i detaljplaneområdet. Denna landsväg 1543 har länge varit en gata enligt sin status i detaljplanen, men är fortfarande en allmän landsväg för NTM-centralen i Nyland. I detaljplanen bevaras gatuområdets namn oförändrat i form av Tolkisvägen – Tolkkistentie.

På området finns delar av kvartersområdet som är av betydelse för områdesplanens åskådlighet, orienterbarhet och funktionella aspekter. I detaljplanen har delar av kvartersområdet som leder för gång- och cykeltrafik och öppna platser fått namn som kan användas som stöd i adressregistret eller orienterbarheten. Namnen har i första hand bildats genom stadens myndighetsarbete och är relativt beskrivande utifrån funktionella utgångspunkter, samtidigt som man strävar efter en lätthet som uttrycker glädjen i motion. Förbindelsen för gång- och cykeltrafiken som går genom området i öst-västlig riktning har fått namnet Spurtstigen – Spurttipolku för att beskriva ett fartfyllt och glatt tempo. Namnet "stråk" som fanns i diskussionerna gallrades bort, eftersom "stig" bättre beskriver den långa leden som sträcker sig även utanför området. Den nord-sydliga förbindelsen är naturligtvis Idrottstigen – Liikuntapolku.

I den områdesplan som utgör stomme för detaljplanen (referensplan, bilaga 3) ingår tre utomhusutrymmen, som av de praktiska funktionella arbetsnamnen har bearbetats till den form som syns på kartan Spelplatsen – Pelailuaukio och Idrottsplatsen – Liikunta-aukio. "Skvär" som en möjlig översättning av ordet "aukio" förkastades på grund av ordets ringa praktiska användning. I Sverige används veterligen antingen torg eller platser för motsvarande skvär. Namnet "skvär" används nästan inte alls. På finska är "aukio" dock behändigt, mindre festligt än namnet "tori", men värdefullare än termen "paikka". Platsen framför den västra huvudingången som fanns med i områdesplanen under namnet ankomstplatsen (Saapumisaukio), har fått namnet Adolf Lindfors plats – Adolf Lindforsin aukio efter Borgås hittills enda kända vinnare i olympiska spelen som inte tidigare tillägnats någon minnesplats. Adolf Valentin Lindfors (1879–1959), som i det här fallet alltså är en annan person än den kanske mer allmänt kända professorn, skådespelaren och chefen för Finlands nationalteater som av en slump är Adolf Erik Lindfors (1857–1929) även född i Borgå, var en brottare och olympisk mästare från Borgå, och som äldsta finländska idrottare vann OS-guld i Antwerpen 1920 då han var 41 år gammal. På föreningsnivå representerade Lindfors Borgå Akilles, Helsingin Atleettiklubi samt Borgå Nykterhetsvänners Gymnastikklubb, (källa Wikipedia, fi.wikipedia.org).

Körförbindelsen som leder till friluftsbadet har fått ett namn så att den vid behov kan användas som adress till friluftsbadet och dess servicebyggnad. Namnet är Santtarstigen – Santtarinpolku, eftersom badplatsen, simgropen, det tidigare marktäktsområdet eller sandgropen kallas "Santtari" lokalt.

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Separata bygganvisningar (bilaga 3) som bifogas beskrivningen av detaljplanen har utarbetats för området, som är förpliktade att följas av bestämmelsen på plankartan. Målen för bygganvisningarna samt hela planlösningen åskådliggörs av en områdesplan som finns som bilaga till bygganvisningarna och samtidigt fungerar som en referensplan som styr genomförandet.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Byggandet av området torde inledas med byggandet av en ny gata, Idrottsbågen. Efteråt kan nya ishalllokaler byggas bredvid de nuvarande ishallarna, varefter de nuvarande kan rivas och man kan fortsätta att bygga en allaktivitetshall och en arena med låg tröskel. Efter dessa kan man gå vidare med genomförandet av utomhusområden, den nuvarande Kokonhallen och parkeringarna. Tidsplanen för att ersätta friluftsbadets servicebyggnad med en ny kan vara tämligen självständig i förhållande till det övriga genomförandet av området. Byggnadsbeståndet på den före detta bostadsfastigheten som ingår i planområdet på Lappnäsvägen 32, kan rivas när gatubyggandet förutsätter det. Byggnader som i sig är i gott skick kan dock användas ända till tidpunkten för rivningen. För att byggandet av området ska framskrida krävs också en övergripande förnyelse av infrastrukturen, såsom vattenförsörjningen, parallellt med det övriga genomförandet.

Borgå 11.12.2023

Maija-Riitta Kontio
tf stadsplaneringschef

Pekka Mikkola
planläggare

Elina Bertell
planläggare



DP 563

Program för deltagande och bedömning

Kokon idrottscentrum, detaljplaneändring

Stadsstrategins teman: Bäst även i vardagen, Pulserande stadsliv.
Omslagsbild: vinklad flygbild, utdrag ur video 8.8.2019. Från Nylandsarenans södra sida mot Tolkisvägen.

1. PLANERINGSOMRÅDET

Planeringsområdet omfattar Kokons idrottscentrums centrala delar. I norr omfattar området en del av Tolkisvägen och i öst friluftsbadet. I söder avgränsas området så att det inkluderar Aurorahallen och Kokonhallen. I väster avgränsas området kring mitten av området mellan idrottscentrumet och Svalåkern. I områdesavgränsningen har man inkluderat endast de delar av idrottscentrumet som är viktigast med tanke på första utvecklingskedet, eftersom en till stora delar aktuell och genomförbar detaljplan fortfarande gäller utanför planområdet. När idrottscentrumet utvecklas måste man vara beredd på att utarbeta detaljplaneändringar även för ett större område.

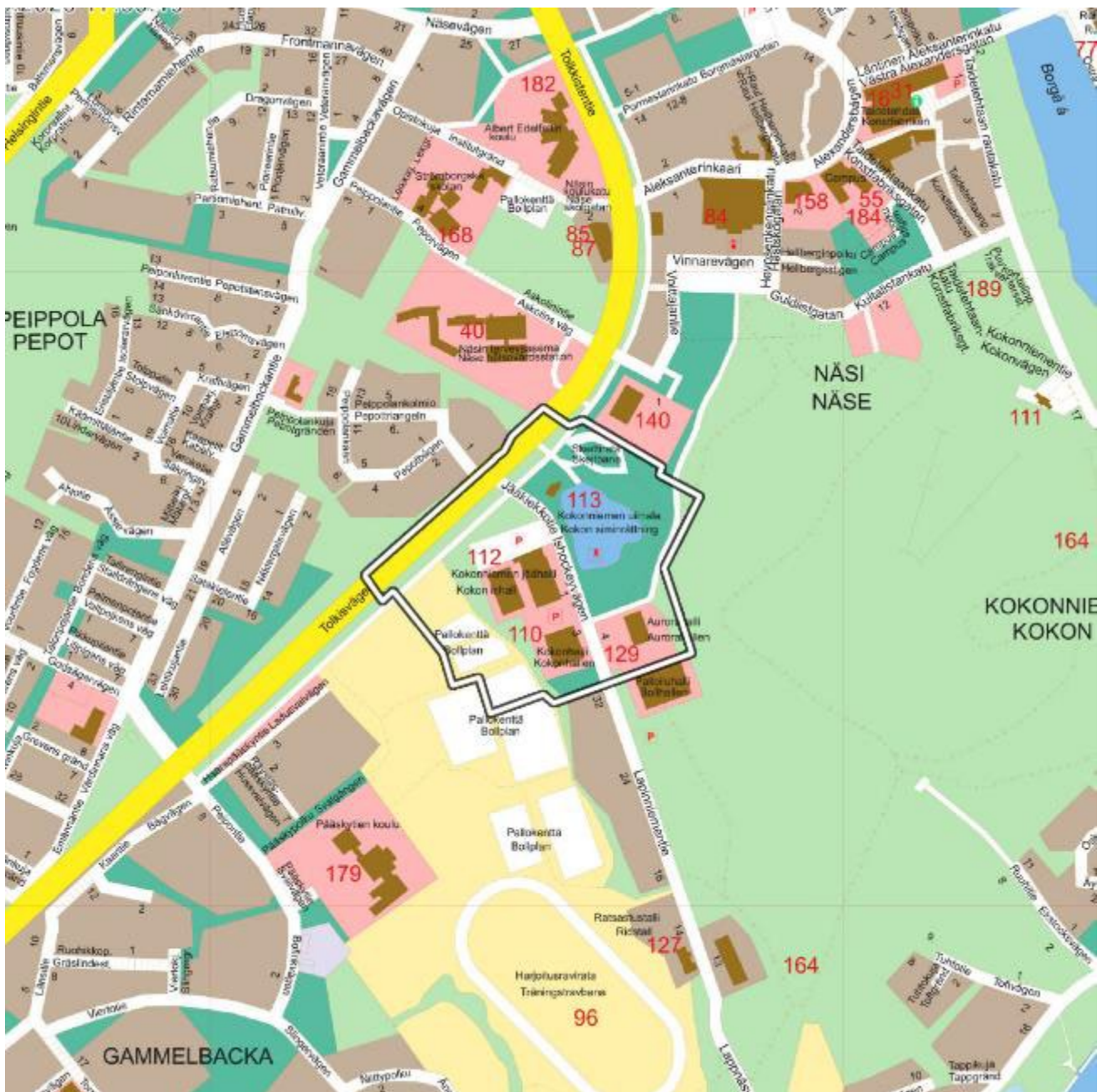


Bild 1. Områdets läge på guidekartan, ej i skala. Obs. områdets läge i utkastsskedet. I beskrivningen finns en något utökad avgränsning av detaljplaneområdet.

2. MÅLET MED PLANERINGEN

På området undersöks möjligheterna att förnya det befintliga idrottscentrumet och att göra det mångsidigare. På området eftersträvas ett mångsidigt idrottscentrum med inomhus- och utomhusområden. Byggandets totala omfattning kommer att vara betydande. Samtidigt undersöks idrottscentrumets förhållande till utomhusområdena, trafik- och parkeringslösningens funktion och beredskapen för möjligheten till utvidgning.

2.1 Detaljerad beskrivning av syftena med detaljplaneändringen

I Borgå stadsfullmäktiges beslut 30.3.2022 § 27 har man fastställt planeringsprinciperna för Kokon idrottscentrum och delhelheterna i det första genomförandeskedet. Planeringsprinciperna är i kort-
het:

- Genom utveckling av idrottscentrumet stöder man utvecklingen av Västra åstranden till en funktionell helhet samt områdets förbindelse till Gammelbacka.
- För idrottscentrumet ska det skapas en klar identitet, och därför är en högklassig områdesfasad mot Tolkisvägen viktig.
- Området ska ha icke-kommersiella inomhus- och utomhusområden.
- Relationen till det öppna landskapsrummet ska genomföras på ett genomtänkt sätt.
- Utveckling av kulturutbud även i regional skala ska möjliggöras i området.
- Vid genomförandet av stora idrottsbyggnader ska klimatarbetets förutsättningar utredas bland annat genom att utreda fördelarna med träbyggande.
- Man bereder sig på att undersöka nödvändiga områdesreserveringar för att komplettera serviceutbudet i området.
- Trafiken ska vara smidig och trygg för alla färdmedel. Området ska vara tillgängligt för användare i alla åldrar, och därför är lederna för gång- och cykeltrafik viktiga. Parkeringskapaciteten ska ha tillräcklig dimensionering.

I samma beslut fastställdes det första genomförandeskedets delhelheter, vilka är:

- upprustning av utomhusområdena,
- en ny arena för issport,
- en centrumarena, det vill säga allaktivitetsarena,
- en arena för aktivitet med låg tröskel,
- en hall för racketsporter och
- en uppvärmd konstgräsplan.

Dessa delhelheter i det första genomförandeskedet bildar vid sidan av planeringsprinciperna ett tydligt mål och uppdrag som detaljplaneändringen ska kunna svara på.

3. BAKGRUND TILL PROJEKTET

3.1 Bakgrund till planeringsstarten

Utvecklandet av Kokon idrottscentrum inleddes i sin nuvarande form genom stadsstyrelsens beslut 24.6.2019 § 225. I framtiden förändras stadens roll allt mer från en egentlig serviceproducent till en skapare av möjligheter och samordnare av modellen med flera producenter. Betydande investeringar förutsätter både privat finansiering och utveckling av affärsverksamhetsmodellen.

Fastighets- och konceptutvecklingsplanen för Kokon idrottscentrum färdigställdes som konsultarbete i början av 2021. Beredningen av den fortsatta planeringen inleddes genast med ett omfattande samverkansprojekt. Samverkan genomfördes som ett gemensamt projekt mellan Sitowise Oy, Realidea Oy och Borgå stads organisation. Samverkansprojektet färdigställdes i november 2021.

Stadsfullmäktige fattade beslut 30.3.2022 § 27 om planeringsprinciperna för Kokon idrottscentrum och delhelheterna för det första genomförandeskedet samt 30.3.2022 § 28 om utarbetandet av en projektplan för idrottscentrumet och grundandet av ett projektbolag. I enlighet med stadsfullmäktiges beslut har man grundat ett utvecklingsbolag i aktiebolagsform, Kokonniemen liikuntakeskus Oy, som har en styrelse med fyra medlemmar. I fullmäktiges beslut gavs utvecklingsbolaget skyldighet att rapportera om planeringsläget till stadsstyrelsen regelbundet, dock minst fyra gånger per år.

3.2 Beslut om inledande

Detaljplanarbetet har sedan 2019 ingått i stadsplaneringens verksamhetsplan som ett separat detaljplaneobjekt. Något separat beslut om planläggningsstarten behövs därmed inte.

3.3 Meddelande om anhängiggörande

Man meddelade om anhängiggörandet av detaljplaneprojektet senast i planläggningsöversikten 2023 som publicerades 11.4.2023.

3.4 Fastställande av planområdet

Detaljplaneområdet omfattar de viktigaste och nödvändigaste delarna i första genomförandeskedet för utvecklingen av Kokon idrottscentrum. Man har strävat efter att hålla planeringsområdet så begränsat som möjligt, så att ingående utgångsutredningar och konsekvensbedömningar kan göras för detta område. När utvecklingen av idrottscentrumet framskrider måste man bereda sig på behov av nya detaljplaneändringar. Detaljplaneområdets gränser syns på bild 2.

4. UTGÅNGSUPPGIFTER

4.1 Områdets läge och yta

Planeringsområdet ligger på Kokon idrottscentrums område och omfattar dess centrala delar samt en del av Tolkisvägen. Planeringsområdet omfattar cirka 16,1 ha. I utkastskedet var arealen cirka 15,4 ha. Områdets gränser illustreras på bild 2.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 2500, 2501 och 2502 samt gatu-, trafik- och rekreationsområden i stadsdel 27.

4.2 Landskapsplan

Inofficiell sammanställning av gällande landskapsplaner, Nylands förbunds tolkning 13.3.2023: område för utveckling av tätortsfunktioner. Området har därtill en anteckning om behov av grönförbindelser som förenar områdena för rekreationsanvändning.

4.3 Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkändes 15.12.2004) är planeringsområdet ett område för idrotts- och rekreationstjänster (VU). Området längst i öster är en del av området för idrotts- och rekreationstjänster med särskilda miljövärden (VU-2). Längs med sträckan Ishockeyvägen–Lappnäsavägen finns en anteckning om en gång- och cykeltrafikled. Tolkisvägen har anvisats som regionalväg/huvudgata och parallellt med den finns en gång- och cykeltrafikled. I generalplanen är det byggda området innanför avgränsningen av grundvattenområdet (viktigt grundvattenområde, pv-1). Därefter har avgränsningen av grundvattenområdet preciserats. I enlighet med ändringen av klassificeringen år 2019 har området i den nordvästra delen, norr om Tolkisvägens södra del, klassificerats som grundvattenområde som lämpar sig för annan vattenförsörjningsanvändning och området norr om den norra kanten av Tolkisvägens körfält är redan ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen.



Bild 2. Områdets läge i landskapsplanesammanställningen och generalplanen. Ej i skala. Obs. begränsning i utkastskedet.

4.4 Detaljplan

Det finns fyra detaljplaner som gäller på planeringsområdet.

Detaljplan DP 431 gäller på största delen av planeringsområdet. Detaljplanen godkändes 23.2.2011. I detaljplanen omfattar området kvartersområden med byggnader som betjänar idrottsverksamhet (YU-2). Byggnadsrätten har anvisats enligt byggnadsyta med ett tal och på de tre kvartersområdena uppgår byggnadsrätten till totalt 28 500 m²-vy. Våningsantalet är två (II). På området finns därtill kvartersområden för bilplatser (LPA-3), ett allmänt parkeringsområde (LP), park (VP) och ett område för idrotts- och rekreationstjänster (VU-3). Trafikförbindelser på planområdet är gatuområdet som heter Tolkisvägen och Ishockeyvägen, delar av ett område som är reserverat för allmän

gångtrafik och för gång- och cykeltrafik och vars placeringar är riktgivande, samt en körförbindelse via kvarterområdet. Byggnadsstättet styrs med en allmän specialbestämmelse som betonar betydelsen av att anpassa byggnaderna till omgivningen och de befintliga byggnaderna. Detaljplanen innefattar inte något krav på bilplatser. När man granskar även den del av detaljplan 431 som blir utanför detta detaljplaneområde, kan det konstateras att det för området anvisats 41 500 m²-vy byggnadsrätt för byggnader som betjänar idrottsverksamhet och för parkering har det reserverats en yta på cirka 3,2 ha (ca 1 000-1 200 bilplatser), varvid områdesreserveringen i stort sett motsvarar normen 1 bp/35–42 m²-vy med motsvarande områdesbehov.

I förslagsskedet har detaljplaneområdet utökats. Tilläggsområdets detaljpaneläge finns i beskrivningen.

Detaljplan DP 502 godkändes 22.3.2017 och omfattar en del av gatuområdet på Tolkisvägen.

Detaljplan DP-RK 156 gäller i områdets nordvästra del och i friluftsbadets omgivning. Detaljplanen fastställdes som byggnadsplan 27.11.1996. På området finns parkområde (VP) och badstrandsområde (VV), där det finns en riktgivande vattenbassäng (ve) avsedd som badplats. I detaljplanen finns det på området också en gräns för ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (pv-1), men därefter har avgränsningen av området för bildning av grundvatten, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning, ändrats och idrottscentrumet är inte längre ett så kallat grundvattenområde. I samband med detta finns det skäl att notera att Tolkisvägen i den nuvarande klassificeringen, som gällt sedan 2019, fortfarande är grundvattenområde och detta bör således beaktas när detaljplaneändringen utarbetas.

Detaljplan DP-BP 58 gäller i områdets yttersta östra kant. Detaljplanen fastställdes som byggnadsplan 21.5.1982. På området finns en park (VP).

4.5 Nationalstadsparken i Borgå

Nordöstra delen av detaljplaneområdet, närmast friluftsbadet med omgivning, ingår i Borgå nationalstadspark. Stadsparken grundades 2010. Skötsel- och nyttjandeplanen, som godkändes av miljöministeriet 22.11.2019, konstaterar gällande friluftsbadet bland annat att grundvattenbassängen och dess branta sluttningar kan formas så att det är tryggare att röra sig och vistas där. Å andra sidan medför olika evenemang besökare och ökar behovet av parkeringsplatser, vilket kan hota ängarna och skogarna som kantar idrottsplatserna. Det är svårt att påverka vattenkvaliteten i friluftsbadet, eftersom det handlar om grundvatten som inte får förstöras, och åtgärder gäller vattnet kräver i regel tillstånd enligt vattenlagen. I skötsel- och nyttjandeplanen har det antecknats att friluftsbadets område kan utvecklas vid behov och med beaktande av begränsningarna i grundvattenbestämmelserna. Friluftsskogarna sköts naturligt genom att betona naturvärdena och enligt principen för kontinuerlig odling.

4.6 Ägarförhållanden

Området ägs huvudsakligen av Borgå stad. Tolkisvägen är ett allmänt vägområde som förvaltas av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, även om denna tidigare landsväg till detaljplanestatusen är gatuområde. Kokonhallen är en allaktivitetshall, och dess fastighet 638-453-1-425 med ytan 4 094 m² ägs av bolaget Oy Kokonhalli Ab. Borgå stad är huvudsaklig aktieägare i bolaget.

4.7 Invånare och arbetsplatser

På detaljplaneområdet finns inga bostäder eller invånare. Kaféet-lunchrestaurangen i Kokonhallen erbjuder några arbetsplatser och visserligen sysselsätter skötseln av idrottsplatserna och underhållet av idrottslokalerna Borgå stads idrottstjänsters personal. Antalet arbetsplatser i området är cirka 6–10.

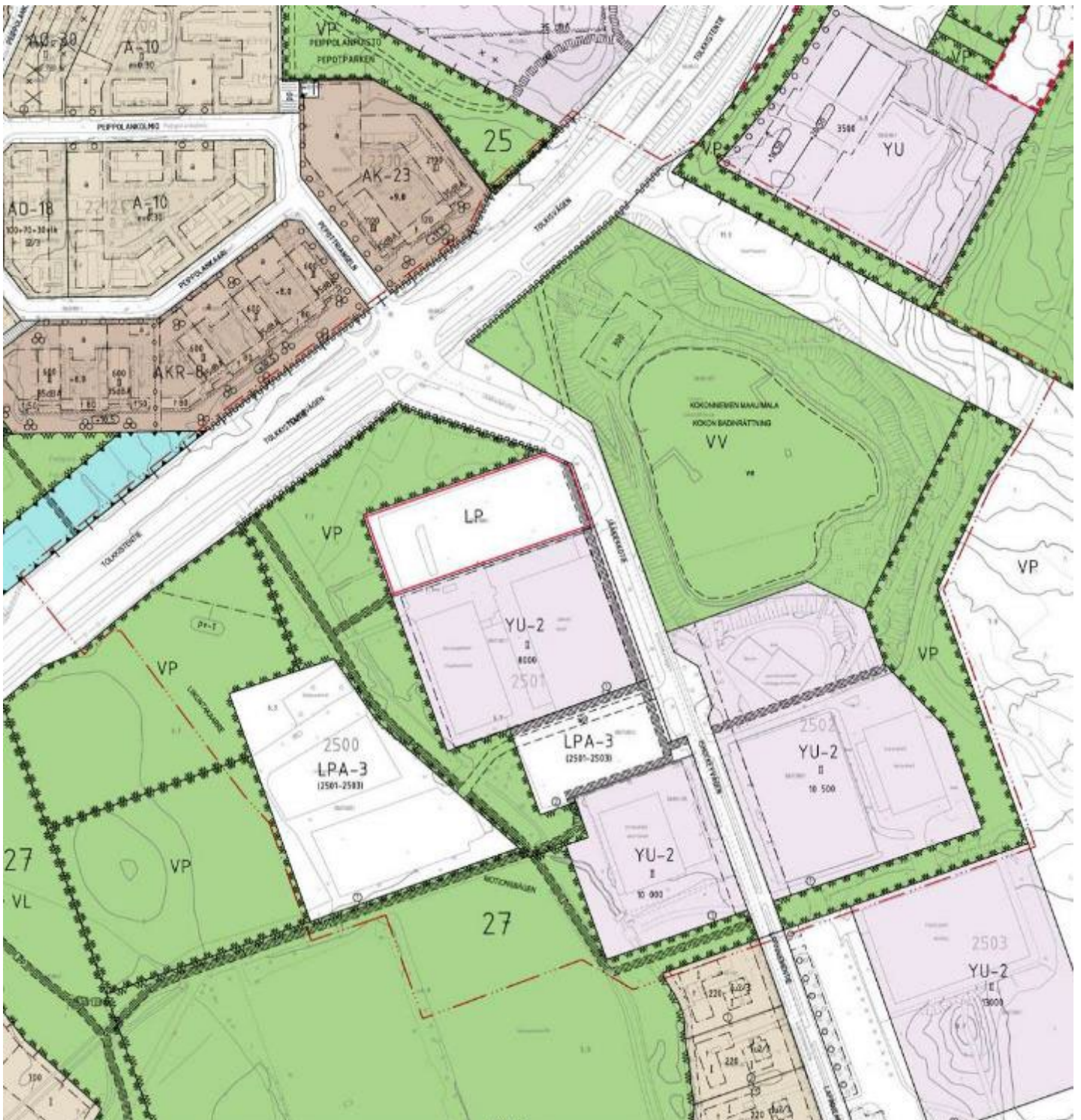


Bild 3. Aktuell detaljplanesammanställning och områdets gränser. Vid utskrift på ett A4-ark är skalan ungefär 1: 3000. Obs. områdets läge i utkastsskedet. I beskrivningen finns en något utökad avgränsning av detaljplaneområdet.

4.8 Byggnadsbestånd

På området finns fyra byggnader för idrottsverksamhet, friluftsbadets servicebyggnad och några mindre omklädningsrum vid friluftsbadet. I närheten av Aurorahallen finns därtill hjälpbyggnadsstrukturer.



Bild 4. Flygbild av byggnadsbeståndet i området med förklarande texter. Flygbild, utdrag ur video 8.8.2019.

Kokonhallen är en allaktivitetshall som byggdes under Borgå landskommuns tid. Hallen har aktiebolagsform, Oy Kokonhalli Ab, och avviker administrativt från det övriga byggnadsbeståndet i området. Bakgrunden till arrangemanget är veterligen finansieringsarrangemanget när hallen byggdes och där privata aktörer ingick. Kokonhallen är en betongbyggnad som färdigställdes 1983 och enligt befolkningsdatasystemet omfattar den 2 980 m²-vy. Aurorahallen från 1998 är en plåtbeklädd bollhall med stålstomme. År 2018 gjordes en grundläggande renovering av den yttre strukturen och delar av de bärande strukturerna. Hallens storlek är 1 451 m²-vy. Ishallen från 1987 har betongstomme och omfattar 4 128 m²-vy. På hallens plats fanns tidigare en konstisbana. Ishallen har en rink och hallens strukturella skick är inte särskilt bra. Väster om ishallen finns en träningsishall från 2010, som kallas för ungdomsishallen. Den har stålstomme och omfattar en rink. Hallens storlek är 2 065 m²-vy.

Förutom stora idrottsbyggnader finns på området även friluftsbadets servicebyggnad från 1983 vid friluftsbadets nordvästra kant, 176 m²-vy, omklädningsrum och toaletter vid friluftsbadets sydöstra kant, cirka 46 m²-vy, i anknytning till ishallarna ett kylmaskinsskydd från 1996, 52 m²-vy och öster om Aurorahallen skidstadions kontorsbyggnad som en lösning av baracktyp där uppgifter om tillstånd saknas. På området har det därtill funnits tekniska stödutrymmen i containrar.

En byggnad som har en fast koppling till idrottscentrumet, men blir utanför detaljplaneområdet är fotbollshallen Nylandsarenan som ligger direkt söder om Aurorahallen. Nylandsarenan omfattar 3 966 m²-vy och den togs i bruk 2020.

Enligt idrottstjänsternas uppskattning uppgår de byggda bilplatserna på området till cirka 420 bilplatser, och när den byggda våningsytan på området är totalt 14 864 m²-vy motsvarar antalet bilplatser

på området 1 bp/35 m²-vy. Av dessa är visserligen 347 bilplatser i aktivt och lovligt vardagsbruk, vilket motsvarar bilplatsdimensioneringen 1 bp/42 m²-vy.

Idrottscentrumets gatuförbindelse från Tolkisvägen är den raka matar- och bostadsgatan som heter Ishockeyvägen fram till Nylandsarenan och därefter fortsätter söderut med namnet Lappnäsvägen. Väster om Lappnäsvägen finns nio bostadssmåhus, som huvudsakligen byggdes kring mitten av 1950-talet, med egna fastigheter på cirka 2 000 m². Förutom bostadsbyggnaderna har fastigheterna utan undantag även en ekonomibyggnad och ofta även mindre lagerskjul. Det sägs att husraden på Lappnäsvägen i tiden byggdes av anställda vid Oy Aug. Eklöf Ab. Det tionde av husen, det nordligaste i raden, övergick till Borgå stads ägo och revs år 2008. I detaljplanen från 2011 har raden med egnahemshus på Lappnäsvägen anvisats som ett kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO/s-4). Detaljplanen styr byggnadernas reparations- och utvidgningsätt rätt detaljerat.

Söder om raden med egnahemshus på Lappnäsvägen finns sedan länge ett stall, en nyare ridmanege från 2017 och en övningstravbana som togs i bruk 1988. Nordost om friluftsbadet på idrottscentrumets utvecklingsområde finns en skatebana från cirka 2015 som byggdes av Borgå stads idrottstjänster och nordost om den Kokkonniemen Tenniskeskus Oy:s tennishall från 1987 på stadens hyresmark. Tennishallen har två tennisplaner och tre squashplaner.

Väster om åkerfältet finns skolan Pääskytien yläkoulu (1977, 2006) och området Svalåkern, som ännu delvis är under utveckling. Svalåkern har dock tre servicehus för heldygnsomsorg (2018, 2019, 2019) och fyra bostadsvåningshus (Studio Puisto Arkkitehdit, 2022–2023).

Norr om Tolkisvägen mittemot idrottscentrumets kärnområde finns bostadsområdet Pepottriangeln, som har ett mångsidigt bostadsbyggnadsbestånd från mindre våningshus till egnahemshus. Byggnaderna i Pepottriangeln är huvudsakligen från perioden 2004–2014.



Bild 5. Ortoflygbilder från 1950, 1986 och 2019. Bilderna är inte i skala. I bilden från 1950 syns i norra delen av området grustäktsområden där det ännu inte bildats en grundvattenbassäng. Lappnäsvägen finns, men raden med småhus håller ännu på att byggas. I bilden från 1986 syns redan friluftsbadet, Kokonhallen och konstisbanan som fanns på ishalls plats. Situationen år 2019 motsvarar läget idag, med undantag för det tillfälliga daghemmet på områdets västra sida som nu har rivits.

4.9 Naturmiljö och landskap

Planeringsområdet omfattar Kokonbackens västra kant och skogsbetäckta utkant som gradvis övergår till ett gammalt odlingslandskap i västra delen av området. Nordöstra delen av området är ett gammalt marktäkt område. I gropen har det bildats en grundvattenbassäng och senare har man börjat använda bassängen som friluftsbad. Således ligger friluftsbadet klart djupare än det omgivande, rätt plana området. Vattenytans nivå är cirka N2000 +0,7, medan det omgivande markområdet är på nivån N2000 +8,5–10,0.

I fråga om landskapsbilden delas området i delar. Kokonbackens kant är blandskog, området har även ett karaktäristiskt tallbestånd och områdets västra del är på motsvarande sätt ett öppet odlingslandskap där man senare har byggt spelplaner.

Det finns inga kända naturvärden i området. I slutningen vid friluftsbadets kant torde finnas solexponerade arter. Området är inte ett område för bildning av grundvatten, det vill säga ett så kallat grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Jordmånen är varierande till byggbarheten.

För området har det utarbetats en dagvattenplan där man konstaterat att fördröjningsvolymen för dagvatten på planområdet är minst 716 m³. Fördröjningsbehovet är ett i sig normalt 1,0 m³/100 m² vatten per ogenomtränglig yta, dock minst 716 m³. Utredningen tar också ställning till dagvattnets kvalitet och översvämningsrutter.

4.10 Kommunalteknik

Planeringsområdet har kommunalteknik.

4.11 Tomtindelning och register

Planeringsområdet ingår i både Borgå stads och Lantmäteriverkets fastighetsregister. Historiskt sett hörde Kokon idrottscentrums område till Borgå landskommun. Vid kommunsammanslagningen 1.1.1997 bildade Borgå stad och landskommunen en ny kommun som fick namnet Borgå stad. Den gamla kommungränsen gick nordost om friluftsbadet, så att skatebanan är på den tidigare landskommunens område och tennishallen på den tidigare stadens område.

5. GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

Referensplaner, interaktionsutredningar

- Kokkonniemen liikuntakeskuksen kiinteistö- ja konseptikehityssuunnitelma, Realidea oy, Arkkitehdit Soini & Horto oy, 2.2.2021
- Porvoon Kokkonniemen liikuntakeskuksen kehittäminen, kaupunkilaisten kuuleminen konseptiluonnoksen pohjalta, Sitowise Oy, loppuraportti 25.11.2021
- Aluesuunnittelutyö, Kokkonniemen liikuntakeskus Oy/Schauman & Nordgren Architects Ab och Masu Planning Oy, 2023.

Trafik, buller

- Bullerutredning i Borgå 2013, Ramboll

- Kokkonniemen liikuntakeskuksen liittymien liikenneselvitys ja katuyhteyden yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, hösten 2023

Natur, landskap och vattenförhållanden

- Porvoo, Kokkonniemen liikuntakeskus, hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 6.6.2023
- Tolkkistentien entinen soranottoalue, Pohjavesitarkkailu vuonna 2019, vesitarkkailuraportti, Ramboll Finland Oy, 25.3.2020.
- Aluesuunnittelutyö, Kokkonniemen liikuntakeskus oy/Schauman & Nordgren Architects Ab och Masu Planning Oy, 2023

Byggbarhet och föroreningar i marken

– vid behov preciseras utredningarna av jordmånens grundtillstånd under planarbetet

6. DE VIKTIGASTE KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN

De viktigaste konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget och den gällande detaljplanen. I allmänhet utarbetas inga separata utredningar av konsekvenserna utan de bedöms i planprocessen i samband med att detaljplanen utarbetas.

Följande konsekvenser bedöms:

- Konsekvenser för samhällsstrukturen och livskraften
- Konsekvenser för stads- och landskapsbilden
- Konsekvenser för ekologisk hållbarhet och klimatkonsekvenser
- Konsekvenser för den naturliga miljön
- Konsekvenser för trafikförhållanden och parkering
- Konsekvenser för kommunekonomin i förhållande till de sociala konsekvenserna
- Konsekvenser för kommuninvånarnas levnadsförhållanden och välbefinnande (sociala konsekvenser och konsekvenser för barn)

7. INTRESSETER

7.1 Markägare och arrendatorer

- Borgå stad
- Oy Kokonhalli Ab (Borgå stad)

7.2 Markägare i grannskapet

- Nylandsarenan, 638-27-2503-1, Kokkonniemen Palloiluhalli Oy
- De nordligaste fastigheterna i kvarter 2504 i Lappnäsvägens egnahemshusrad
- Fastigheterna i bolagsform i kvarteren 2210 och 2213 i Pepottriangelns område

7.3 Företag

- Borgå Energi Ab/fjärrvärme
- Borgå Elnät Ab
- Telia Sonera Finland Abp
- Elisa Abp
- LPOnet Oy Ab
- Kokkonniemen liikuntakeskus Oy

7.4 Idrottsföreningar

- Föreningar och företag som är verksamma på Kokon idrottscentrums område. Idrottstjänsterna har en förteckning över kontaktuppgifter och använder även nyhetsbrevet Seurainfo som kommunikationskanal.

7.5 Myndigheter och andra parter

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Borgå museum / Museum för regionalt ansvar i östra Nyland
- Räddningsverket i Östra Nyland

7.6 Borgå stads enheter

- Stadsutvecklingen
 - o Stadsutvecklingens ledning
 - o Markpolitiken, markanskaffning och överlåtelse
 - o Markpolitiken, stadsmätning
 - o Stadsinfran, Stadsinfrans planering
 - o Stadsinfran, grönområden
 - o Byggnadstillsynen
 - o Miljövård
 - o Miljöhälsovård
- Växande och lärande
 - o Ledningen för växande och lärande
- Livskraft
 - o Ledningen för livskraft
 - o Fritid: kultur, idrott, ungdom
- Affärsverket Borgå vatten

7.7 Förtroendeorgan

- Stadsutvecklingsnämnden
- Miljöhälsosektionen
- Livskraftsnämnden
- Nämnden för växande och lärande
- Ungdomsfullmäktige
- Rådet för personer med funktionsnedsättning

- Äldrerådet

7.8 Alla kommuninvånare

7.9 Övriga som anser sig vara intressenter

8. ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Myndighetssamråd i initialskedet, MBL 66 §

- Detaljplaneprojektet kräver ett myndighetssamråd.

Hörande i planeringsskedet, MBL 62 §, MBF 30 §

- Planutkastet och det övriga planeringsmaterialet läggs fram på servicekontoret Kompassen, Krämartorget B, gatuplan samt på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna reserveras möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Markägarna/-innehavarna inom planområdet och ägarna/innehavarna av grannmark informeras om framläggandet av planutkastet per brev. Dessutom läggs en kungörelse ut i stadens intranättjänst samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä.
- Kommentarer tas emot via e-post av intressenterna som anges under punkterna 7.3–7.7. Planeringsarbetet utförs i intensivt samarbete med intressenterna och vid behov ordnas förhandlingar.

Förhandlingsomgång

- Utifrån de inkomna kommentarerna ordnas vid behov förhandlingar med olika parter.

Hörande i planeringsskedet, MBL 65 §, MBF 27 §

- Planförslaget och andra planhandlingar hålls officiellt framlagda för påseende på servicekontoret Kompassen, Krämartorget B, gatuplan och på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna reserveras möjlighet att lämna skriftliga anmärkningar.
- Markägarna/-innehavarna inom planområdet och ägarna/innehavarna av grannmark informeras om framläggandet av planförslaget per brev. Dessutom läggs en kungörelse ut i stadens intranättjänst samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä.
- Officiella utlåtanden: (MBF 28 §)
 - o Miljöhälsosektionen
 - o Räddningsverket i Östra Nyland
 - o Affärsverket Borgå vatten
 - o Borgå museum / Museum för regionalt ansvar i östra Nyland
 - o Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning, MBL 65 § 2

- De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress underrättas om stadens motiverade ställningstagande till den framförda åsikten.

Meddelande om godkännandet av planen, MBL 67 §, MBF 94 §

- Ett skriftligt meddelande till närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland samt till dem som skriftligen begärt meddelandet och samtidigt uppgett sin adress. Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

Kungörelse av plan som vunnit laga kraft, MBF 93 §

- Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

9. TIDSPLAN FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET

Planlägningsarbetet inleddes under våren 2023. Målet är att Borgå stadsfullmäktige godkänner ändringen av detaljplanen under år 2024.

10. FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR

Planläggare
Pekka Mikkola
Tfn 040 489 5753
[pekka.mikkola \(at\) porvoo.fi](mailto:pekka.mikkola@porvoo.fi)

Planeringsassistent
Christina Eklund
Tfn 040 489 5755
[christina.eklund \(at\) porvoo.fi](mailto:christina.eklund@porvoo.fi)

Borgå stad
Stadsplaneringen
PB 23 (besöksadress: Krämartorget B, vån. 3)
06101 BORGÅ

Kundtjänst:
Servicekontoret Kompassen
Krämartorget B, gatuplan
tfn 020 692 250
kirjaamo@porvoo.fi

DATUM

28.6.2023, 11.12.2023
Tf. stadsplaneringschef
Maija-Riitta Kontio

Sammandrag över hörande

DETALJPLAN 563

KOKON IDROTTSCENTRUM

HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET (MARKBYGGF 30 §)

Planen för deltagande och bedömning, utkastet till detaljplaneändring och annat planeringsmaterial var framlagt till påseende, enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen, 28.6–25.8.2023 på servicekontoret Kompassen samt på stadens webbplats www.porvoo.fi. Anmärkningar begärdes senast 25.8.2023. Kungörelserna om att materialet fanns framlagt till påseende fanns på stadens webbplats och i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälyä.

Av myndigheterna gav Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) och Räddningsverket i Östra Nyland anmärkningar. Av Borgå stad erhöles anmärkningar från sektorn för livskraft, stadsmätningen, idrottstjänsterna, miljöhälsovården, ungdomsfullmäktige, handikapp- och äldreåden. Även Borgå museum, Borgå vatten, Oy Kokonhalli Ab, idrottsförbunden och idrottsföreningarna samt sex privatpersoner framförde sina anmärkningar.

Kommentarerna från de delaktiga myndigheterna har specificerats och korta bemötanden på dem har utarbetats enligt behov. Det har inte ansetts nödvändigt att tydligt specificera kommentarerna i anknytning till den interna interaktionen inom stadsutvecklingen, eftersom samarbetet sker internt inom organisationen. En sammanfattning har sammanställts av föreningarnas och privatpersonernas anmärkningar och ett gemensamt temaspecifikt bemötande har utarbetats för dem.

PRELIMINÄRA KOMMENTARER OCH UTLÅTANDEN

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Utlåtande

- Tolkisvägen (landsväg 1543) är en gata enligt sin status i detaljplanen. Borgå stad förutsätts fatta ett gatuhållningsbeslut om Tolkisvägen till den del som området i planen har anvisats som gata. Man har kommit överens om en terrängsyn hösten 2023 där man går närmare igenom den administrativa ändringen.
- Området är inte ett grundvattenområde. I planutkastet har man beaktat hur dagvattnet i de trafikerade områdena behandlas med biofiltrering eller grönsänkor samt dimensioneringen av fördröjningen. NTM-centralen betonar att dagvattnet från parkeringsplatserna ska ledas till ett fördröjningssystem genom en sådan konstruktion att skadliga ämnen inte kan komma vidare eller överföras till grundvattnet. Behandlingen av vattnet från byggarbetsplatsen ska beaktas i byggskedet. Dagvattenplanen ska bifogas till planens handlingar i förslagsskedet.
- I planmaterialet är det skäl att nämna Borgås ambitiösa mål för utsläppsminskning och bedöma om lösningen är i linje med det. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt hållbarheten i rörligheten. Det är viktigt att inkludera hur lösningen påverkar behovet av mobilitet i bedömningen av klimatkonsekvenser. Det är bra att anvisa cykelparkeringar antingen med bestämmelser eller områdesreserveringar. Det är skäl att bedöma och styra energilösningarnas hållbarhet. Det ringa kravet på cykelplatser i planutkastet ska motiveras. I planlösningen ska behovet av nybyggande motiveras väl ur klimatperspektiv. Metoderna för att mildra de skadliga klimateffekterna ska utredas och deras effektivitet bedömas. I Borgå har flera detaljplaner utarbetats där man utvecklat planbestämmelser som stöder begränsningen av klimatförändringen.
- Planbestämmelserna ska preciseras för naturskyddet. För stor skötsel öster om sötvattenbassängen ska undvikas för att trygga kvaliteten på livsmiljön för arterna som trivs i solexponerade områden, framför allt ängsvegetationen. Fladdermössens levnadsförhållanden ska tryggas med belysningslösningar. Enligt NTM-centralens uppfattning skulle det vara möjligt att lämna så naturliga områden som möjligt och områden utan belysning öster om sötvattenbassängen på grund av att det i planerna nästan inte alls har anvisats konstruktioner i motionsmiljön. Den biologiska mångfalden kan främjas till exempel genom att endast använda inhemska blommande blomarter (stöder pollinerare) samt växter som producerar bär (mat för fåglar och andra djur). Inga invasiva främmande arter får planteras i området.
- Ur bullerbekämpningens synvinkel verkar planområdet inte inbegripa några särskilda utmaningar.

Stadsplaneringens bemötande

Ett gatuhållningsbeslut ska fattas om Tolkisvägen. Dagvattenhanteringen har styrts genom de dagvattenbestämmelser som kompletterats i förslaget och som uppfyller de mål som fastställts i utlåtandet. I avsnitt 5.4 i detaljplanebeskrivningen beskrivs planlösningens konsekvenser på klimatmålen i Borgå. Man har försökt undvika nybyggande till varje pris, men tyvärr är det befintliga byggnadsbeståndet i området i många avseenden i behov av

en grundlig förnyelse. Planlösningen som helhet stöder dock Borgås onekligen ambitiösa klimatmål. Särskild uppmärksamhet ägnas åt energieffektiviteten i nybyggnationen och man strävar efter att minimera klimatpåverkan genom helhetslösningarna för byggnads-material och energianvändningen. Avsikten är att till exempel spillvärme från kylningen av isplanerna utnyttjas direkt vid uppvärmningen av allaktivitetshallen. I detaljplaneutkastet finns ett krav på cykelparkering och dimensioneringen är motiverad i avsnitt 5.1.3 i beskrivningen. I bygganvisningarna har principerna för genomförandet av cykelparkering fördjupats genom att beskriva hur cykelparkeringsplatserna placeras på området.

Anvisningar för genomförande som stöder den biologiska mångfalden finns i bygganvisningarna i bilagan till beskrivningen bland annat beträffande belysningen vid sötvattenbassängen samt för tryggheten av livsvillkoren för arter som trivs i solexponerade områden. De bestämmelser som redan fanns i detaljplaneutkastet har ombedömts och vid behov preciserats och kompletterats något. Betydande ändringar visade sig inte vara nödvändiga.

Borgå museum/museet med regionalt ansvar i Östra Nyland

Utlåtande

Inget att anmärka.

Räddningsverket i Östra Nyland

Utlåtande

Inget att anmärka.

Äldrerådet

Preliminär kommentar, utdrag ur protokollet (sammandrag)

Lyfter fram naturens trivsel som grund och att man i synnerhet ser tillgänglighetslösningarna för friluftsbadet som lyckade. Bandyhallen diskuterades.

Stadsplaneringens bemötande

Detaljer som ska beaktas vid planeringen av genomförandet av friluftsbadet har antecknats i bygganvisningarna, som finns i bilaga 3 till beskrivningen. Bandyhallen ingår inte i detaljplanens mål, och därför omfattas projektet inte av detaljplanen. Det är möjligt och även nödvändigt att undersöka projektet i ett eventuellt senare detaljplaneprojekt.

Handikapprådet

Preliminär kommentar (sammandrag)

Friluftsbadets tillgänglighet: Man ska bland annat beakta assistenter av olika kön vid dimensioneringen av omklädningsrummen, ramper som gör det möjligt att komma i vattnet, skjutstrafik och transportförbindelser. För tillgängligheten till friluftsbadet är det inte rampens längd utan hur brant den är som är det väsentliga.

Bowlinghallen bör hållas på listan över önskade tjänster i de senare skedena.

Stadsplaneringens bemötande

Detaljer som absolut ska beaktas vid planeringen av genomförandet av friluftsbadet har antecknats i bygganvisningarna, som finns i bilaga 3 till beskrivningen.

Ungdomsfullmäktige

Preliminär kommentar (sammandrag)

Fullmäktige tackar för de mångsidiga målen, bland annat för funktionerna med låg tröskel och utvecklingen av kulturutbudet. Planens visuella uttryck (trämaterial) samlade positiv respons. Den kommande hyresnivån i området väckte oro. Höjs föreningarnas hobbyavgifter i och med nybyggnationen? Parkering för mopeder bör också beaktas.

Stadsplaneringens bemötande

Man har även i praktiken strävat efter att stödja förverkligandet av det visuella uttrycket som syns i områdesplanen med mycket detaljerade anvisningar som ingår i bygganvisningarna. Tyvärr är det inte möjligt att ta ställning till hyresnivån inom ramen för detaljplanen. Mopedparkeringen har styrts i bygganvisningarna.

Motionstjänster

Preliminär kommentar (sammandrag av de ursprungliga kommentarerna)

Om någon annan än Borgå stad blir operatör för området, behövs omklädningsrum för dem som använder motionsanläggningarna och service- och personalrum för stadens skötare av idrottsanläggningar och deras utrustning. Utanför planområdet finns många idrottsanläggningar som behöver service- och personalrum. Lokaler som behövs för detta uppskattas till cirka 700–1 000 kvadratmeter. En del av lokalerna ska ligga nära skidspåren och en del i närheten av fotbollsplanerna. Konstgräsplanen behöver också en läktare.

Stadsplaneringens bemötande

Det har säkerställts att villkoren för placeringen av de hjälp- och servicelokaler som behövs för skötseln av området uppfylls. De mest centrala lokalerna kan byggas på detaljplaneområdet, främst i närheten av Aurorahallen, där det finns oanvänd byggnadsrätt även för närvarande och även i detaljplanen. Vissa lokaler som idrottstjänsterna behöver, såsom läktaren på konstgräsplanen, kan också placeras utanför planområdet med gällande detaljplaner.

Sektorn för livskraft

Preliminär kommentar (sammandrag av de ursprungliga kommentarerna)

För ordandet av evenemang ska man se till att det finns tillräckligt med el och vatten och på tillräckligt många ställen. Dessutom ska fasta installationer göras så att de inte hindrar att större tillställningar ordnas. För evenemang och för allmänheten ska det också reserveras tillräckligt med tomt utrymme.

Stadsplaneringens bemötande

Observationerna är bra och detaljerna i det tekniska genomförandet avgörs vid planeringen av genomförandet. I bygganvisningarna har man omfattat ett omnämnande av infrastrukturen så att man inte ska glömma frågan. De tre centrala öppna platserna på detaljplaneområdet erbjuder också utrymme för evenemang. Utbudet av lokaler begränsas dock i praktiken till de tillgängliga ramarna.

Borgå stad, Miljöhälsovården

Preliminär kommentar

När dagvattnet styrs ska man beakta värnandet av vattenkvaliteten i friluftsbadet. Vid badstranden ska det också finnas omklädningsrum och toaletter. Det behövs också skuggplatser för barnens lekplatser.

Stadsplaneringens bemötande

I bygganvisningarna, som finns i bilaga 3 till beskrivningen, har även miljöhälsovårdens kommentarer beaktats. En del av de detaljerade målen för genomförandet preciseras dock vid planeringen av genomförandet.

ANMÄRKNINGAR, ORGANISATIONER OCH PRIVATPERSONER

Fem anmärkningar om utkastet till detaljplaneändring erhöles av idrottsföreningarna (inklusive Oy Kokonhalli Ab) och dessutom sex anmärkningar av privatpersoner.

Oy Kokonhalli Ab kommenterade de möjliga arrangemangen för olika hallar. Trafikarrangemangen ska planeras så att alla användargrupper (bilister, cyklister, mopedister och fotgängare) beaktas och säkerheten tryggas. Innan planen fastställs ska behovs- och projektplanen för allaktivitetshallen vara godkänd av stadsstyrelsen.

Klubbarna och förbunden inom isport (bandysektionen Akilles Bandy, Finlands ishockeyförbund och Finlands bandyförbund) stöder planen i det första skedet med tillägget att en stor konstis läggs till planen. Föreningen Haikkoon Kuntoilijat uttrycker oro över att antalet beachvolleybollplaner ska minskas samt över deras placering. Även en privatperson som lämnat en anmärkning motsätter sig en minskning av antalet beachvolleybollplaner från nuvarande fem till tre.

I de anmärkningar som privatpersoner har lämnat understöder man ur Borgåbornas synvinkel användningen av en allaktivitetsarena vid sidan av motion till exempel för att ordna konserter. Byggandet av ett skyddsrum i anslutning till Kokon idrottscentrum skulle betjäna förutom idrottscentrumets användare i synnerhet småhus- och radhusinvånare som inte har ett eget skyddsrum.

Trafikarrangemangens funktion vid transport till och från bostadsområdet och när man besöker idrottscentrumet oroar. Tillräckligheten av diket som fungerar som avrinningskanal för dagvattnet behöver granskas, i synnerhet vid rikliga regn och snösmältning. Det finns också problem med avloppsnätet redan i dag.

En (1) anmärkning omfattande en stor mängd observationer beträffande utkastet till detaljplaneändring. Sådana anmärkningar som inte redan nämnts i detta sammandrag gällde till

exempel en undersökning av ljus- och skuggförhållandena på Idrottsplatsen och vid friluftsbadet, planering av konstgräsplanen så att den kan användas för flera olika grenar samt lokaler som behövs för teknisk skötsel och underhåll av utomhusområdena. Innan den slutliga planen godkänns ska man säkerställa av byggnadsplaneraren att allaktivitetshallens byggnad är hållbar och funktionsduglig även under extrema förhållanden.

Stadsplaneringens bemötande

I Oy Kokonhalli Ab:s anmärkning och även i privatpersoners synpunkter om trafiksäkerheten konstateras det att både områdesplanen och den separat utarbetade översiktsplanen för trafikarrangemangen säkerställer att de centrala villkoren för smidig trafik och parkering uppfylls. Det är dock uppenbart att till exempel färden i riktning mot Uddas blir längre på grund av den nya sträckningen av huvudgatans förbindelse. Det går inte att undvika en kompromiss här. Lösningen förbättrar dock funktionen av den interna och genomgående gång- och cykeltrafiken väsentligt mycket.

Detaljplanen tar inte ställning till den administrativa lösningen av allaktivitetshallen. Detaljplanen kan godkännas som en bindande markanvändningsplan utan att detaljerna i genomförandet avgörs. I praktiken måste även vissa ekonomiska aspekter avgöras innan godkännandebehandlingen av planen.

Nu är det inte möjligt att i detaljplanen inkludera en konstisbana som kunde täckas senare, som föreningarna inom idrottsporten lyft fram starkt, eftersom de mål för det första genomförandeskedet av idrottscentrumet som stadsfullmäktige godkände i sitt beslut i mars 2022 inte omfattar ett sådant projekt, och den tillgängliga arbetstiden för utvecklingen inte tillåter ytterligare granskningar i detta skede. Således var det nödvändigt att utesluta en bandyplan eller bandyhall ur det första skedet. Väster om detaljplaneområdet finns det visserligen ett markområde som man kunde undersöka för en bandyplan, men ännu inte i detta skede. Beachvolleybollplanerna har omorganiserats till områdets västra del från den mest avlägsna placeringlösningen i anslutning till friluftsbadet i utkastskedet.

Ett skyddsrum som sprängs in i Kokonbacken har diskuterats i årtionden. Ett sådant projekt utanför detaljplaneområdet skulle vara intressant, men ingår inte i detaljplanens mål. Skyddsrummet kan undersökas i senare utvidgningsprojekt av idrottscentrumet på samma sätt som en bandyplan.

Man har också ägnat uppmärksamhet åt lokalerna för idrottsområdenas underhåll, som idrottstjänsterna önskat. Förslaget till en undersökning av skugga på Idrottsplatsen är bra, behovet av undersökningen har bedömts och det har inte konstaterats vara nödvändigt på basis av granskningen. Man har strävat efter att inkludera detaljerna om det tekniska genomförandet i bygganvisningarna, så att man säkert kommer ihåg dem även i planeringskedet för genomförandet.



DP 563

Kokon idrottscentrum
Bygganvisningar
11.12.2023

1 BYGGANVISNINGAR

Bygganvisningarna kompletterar detaljplanen och säkerställer att de stadsbildsmässiga målen uppfylls. Planeringen styrs för att området ska bli enhetligt och för att man ska få vistelseområden av hög kvalitet på områdena för utemotion samt mångsidiga och trivsamma grönområden. Syftet med bygganvisningarna är att producera en god och högklassig miljö.

Bygganvisningarna är en bilaga till beskrivningen av detaljplanen och godkänns tillsammans med detaljplanen. Erhållande av bygglov förutsätter att bygganvisningarna följs och myndighetsutlåtandena beaktas. **I bygganvisningarna har förpliktande bestämmelser markerats med fetstil.**

1.1 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BYGGANVISNINGAR.....	2
	1.1 Beskrivningens innehållsförteckning	2
2	BYGGKVALITET	4
	2.1 Huvudprinciper för dimensioneringen	4
	2.1.1 Förbindelse mellan inomhus- och utomhusutrymmen	4
	2.2 Fasader.....	5
	2.2.1 Principer för fasaden.....	5
	2.2.2 Öppningar.....	8
	2.2.3 Färger och material.....	8
	2.2.4 Entréöppningar	10
	2.2.5 Etappvist genomförandet av fasaden.....	10
	2.2.6 Konstruktioner och takets former	12
	2.3 Byggnader vid friluftsbadet	12
	2.4 Små hjälpbyggnader, ekonomibygnader och servicebyggnader	13
3	KVALITETEN PÅ BYGGANDET, UTOMHUSUTRYMMEN	14
	3.1 Gårdsområden	14
	3.1.1 Allmänt	14
	3.1.2 Öppna platser	14
	3.1.3 Kokon friluftsbad	15
	3.1.4 Mål för fotgängar- och cykelområdena.....	16
	3.2 Parkeringsområden och skjutstrafik.....	17
	3.3 Dagvatten	18
	3.3.1 Allmänt	18
	3.3.2 Fördröjning av dagvatten och avledning vid översvämningar	18

3.3.3	Dagvattenfåra	19
3.4	Ytbeläggningar	20
3.5	Möbler och utrustning.....	21
3.6	Växtlighet	22
3.7	Belysning	24
4	ALLMÄNNA ANVISNINGAR	26
4.1	Skyltar	26
4.2	Affärs- och servicelokaler på marknivå samt reklam.....	26
4.3	Konst i byggprojektet.....	28
4.4	Snöutrymmen	29
4.5	Energieffektivitet	30
4.5.1	Energi	30
4.5.2	Trafik och miljövänliga färdstätt:	31
4.5.3	Koldioxidavtryck.....	31
4.5.4	Cirkulär ekonomi och återanvändning av konstruktioner	32
4.6	Räddningsvägar	33

2 BYGGKVALITET

Vid ansökan om bygglov ska utlåtande begäras från den myndighet som ansvarar för stadsbilden. **Byggandet ska iaktta kvaliteten och lösningarna i detaljplanens referensplan eller vara bättre än dem.** Vid byggandet och i funktionerna i området ska aktörer i alla åldrar och skick beaktas. Äldre- och handikappråden ska ges möjlighet att kommentera genomförandeplanen.

2.1 Huvudprinciper för dimensioneringen

Byggnaderna består av massa med sadeltak som ansluts till varandra genom sina takfötter. Byggnadernas nockar går parallellt med Tolkisvägen. Dessa massor med sadeltak har olika nivåer i djupriktningen och skapar utrymme för entréer och motionsfunktioner utomhus. Takåhöjderna varierar mellan olika byggnader. Byggnaderna delar upp området i två delar: frilufts- och motionsområde samt parkerings- och serviceområde som är nödvändigt för funktionerna.

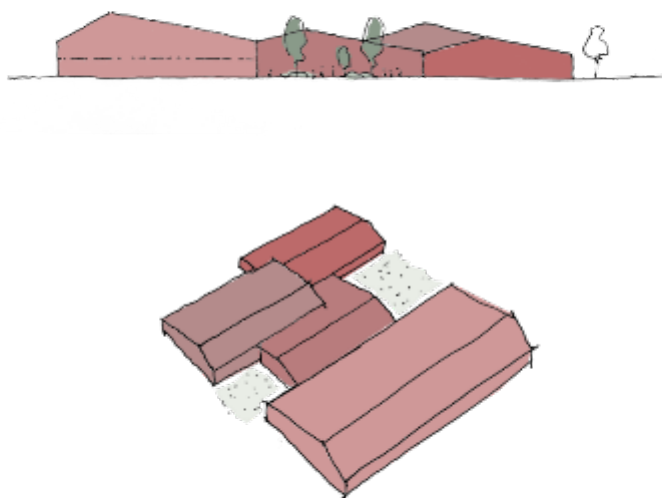


Bild 1. Princip för dimensioneringen (Schauman Nordgren Architects).

2.1.1 Förbindelse mellan inomhus- och utomhusutrymmen

Det är viktigt att idrottscentrumet med dess olika funktioner ha fri sikt och förbindelse både ut och in. På så sätt är byggnaden öppen och uppmuntrar folk att motionera. I synnerhet förbindelsen

mellan entrén och gården med aktiviteter ska vara tydligt synlig och lätt att uppfatta genom hela byggnaden.

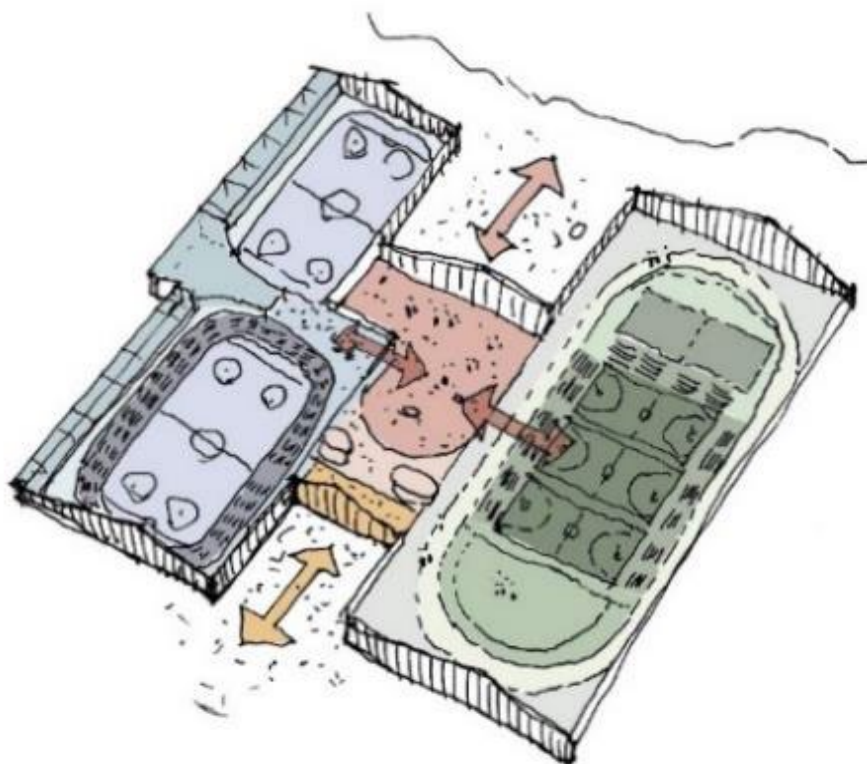


Bild 2. Förbindelse mellan inomhus- och utomhusutrymmen (Schauman Nordgren Architects).

2.2 Fasader

Byggnadens stora storlek skapar långa fasader och därför måste man i planeringen ägna särskild uppmärksamhet åt fasadens färger, material och utformning. Målet är att planera en värdefull byggnad som beaktar olika funktioner och användargrupper.

2.2.1 Principer för fasaden

Byggnaden ska ha en ventilerad fasad som skapar djupintryck genom materialets tjocklek eller avstånd till den varma stommen. Sådana material som möjliggör en mångsidig fasad rekommenderas. Fasaden ska delas upp i vertikala element i mindre helheter.



Bild 3. Skuggorna skapar djup i byggnadens fasad (Schauman Nordgren Architects). Fasaderna formas genom att lägga till ytstrukturer med varierande djup för att ge den stora byggnadsmassa ett livfullare utseende.



Bild 4. Principen med perforerad skiva, där fogarna har böjts utåt, skapar skuggor och djup i fasaden (Digi-Tech Factory/Coffey Architects).

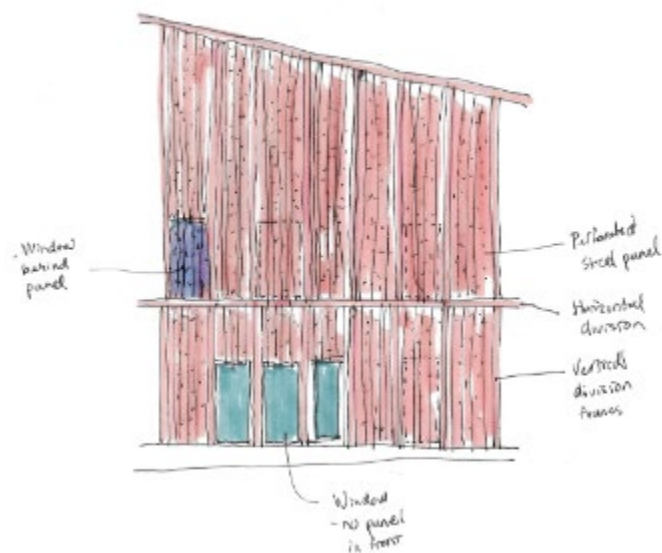


Bild 5. Indelningsprincip för fasaden (Schauman Nordgren Architects).



Bild 6. Perforerad aluminiumplåt med både genomskinliga och slutna delar. Den vågiga plåten skapar djupvariationer och mjukar upp byggnaden (Schmidt Hammer Lassen, Shanghai office block).



Bild 7. Den varierande djupa träfasaden skapar djupvariation och mjukar upp fasaden (Umeå School Of Architecture/Henning Larsen Architects).

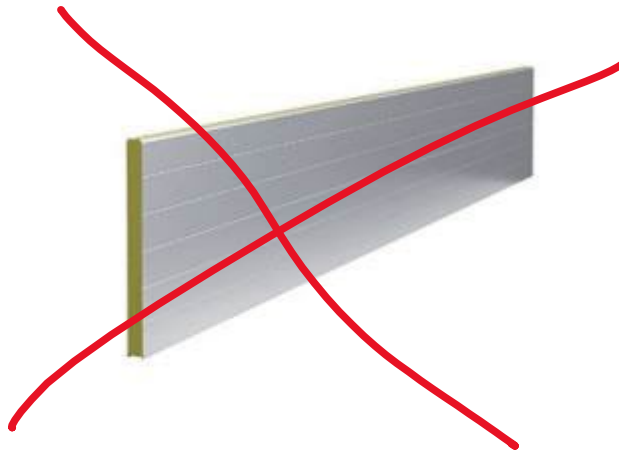


Bild 8. Ett sandwichelement med enbart ståltunnplåt är inte en godtagbar lösning som synlig yta på fasaden.

2.2.2 Öppningar

Öppningarna mellan byggnaderna har stor betydelse för området och gatufasaden ska inte göras alltför sluten. Övningsishallens fönster ska placeras utmed Tolkisvägen så att verksamheten i lokalerna även förmedlas utåt och entréerna tydligt kan urskiljas genom belysningen och fönstren. Långa slutna fasader tillåts inte (se 3.3.6).

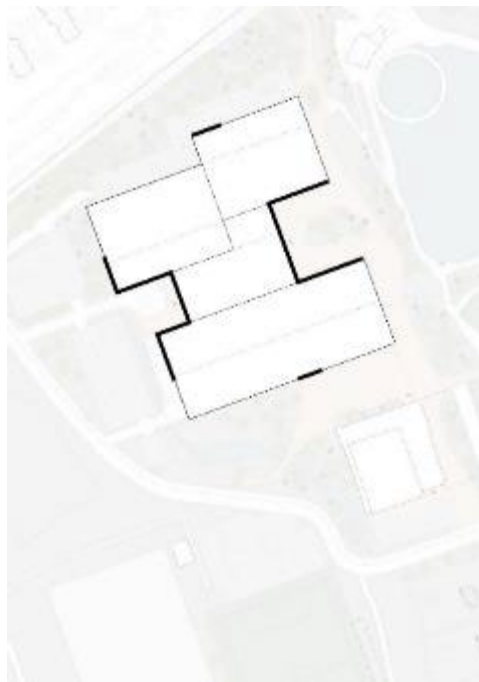


Bild 9. Principen för placering med större öppningar.

2.2.3 Färger och material

Fasadens färger grundar sig på färgtonerna i de gamla strandbyggnaderna längs Borgå å. Målet är inte att upprepa exakt samma färger, utan snarare att skapa en fortsättning på traditionen med röda byggnader.



Bild 10. "Borgåröd".

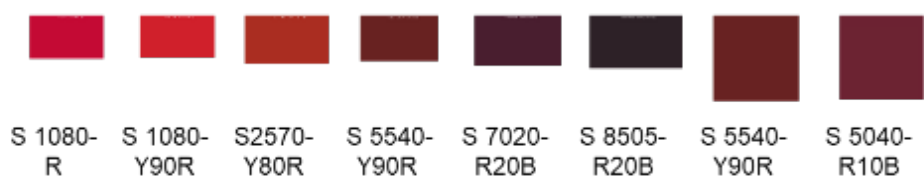


Bild 11. Vägledande princip för röda monokromatiska nyanser.

Entréerna ska planeras vara inglasade med ett inglasningssystem utan lister. Framför de inglasade ytorna kan man använda gardinliknande konstruktioner och på så sätt undvika att lokalerna inomhus blir för varma. Dörrarna till lastnings- och serviceområdena ska vara i samma färg som fasaderna och materialmässigt motsvarande, så att de inte framhävs i fasaden.

Fasadmaterialet är avsett att ge djupintryck och skuggor. Materialalternativen kan vara trä, keramik, perforerade slätplåtar, böjda skivor eller korrugerade plattor. I fasadytorna tillåts inte släta enhetliga områden.

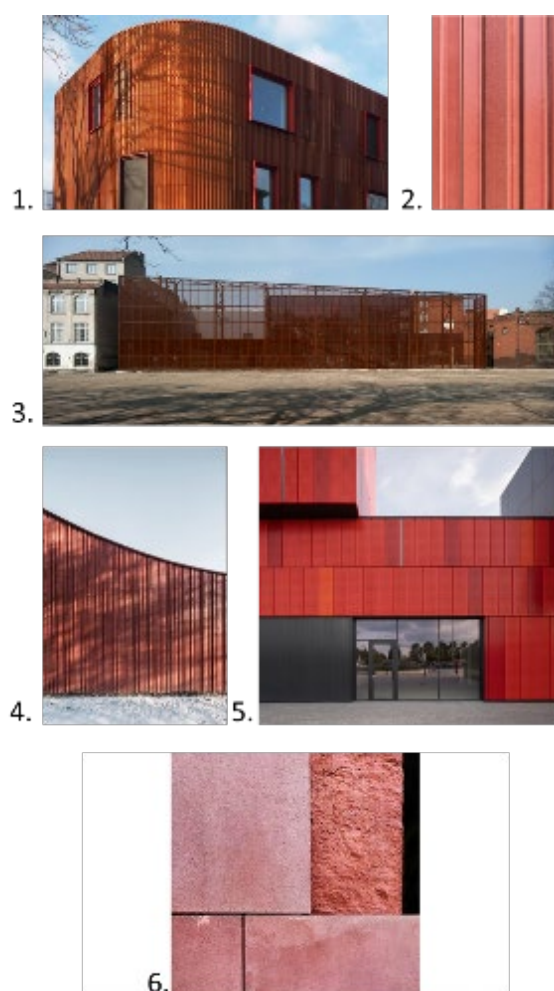


Bild 12. Som huvudfärg används röd eller rödaktig färgnyans. Med många olika fasadmaterier är det möjligt att få djup i fasaden. Keramiska stavar (1.–2.), cortenstål (3.), trä (4.) och perforerat aluminium (5.). Socklarna ska vara genomfärgade eller målade som en del av arkitekturen (6.).

2.2.4 Entréöppningar



De indragna gårdarna förenar inomhus- och utomhusområdena, och de begränsas till endast gång- och cykeltrafik. Restauranger och affärslokaler öppnas mot gårdsfördjupningarna. Beträffande fördjupningarna ska även användningen under evenemang beaktas. På sommaren är det möjligt att öppna en del av fasaden för att göra användningen av inomhus- och utomhusutrymmena flexibel. I de ändrar av byggnadens mittparti som kan öppnas i fördjupningarna ska minst 90 procent vara glasyta. **Verksamheten på byggnadens första våning på strandsidan ska öppnas mot de indragna gårdarna med fönster, så att alla aktiviteter syns när man rör sig på innergården.** Service för byggnadens restauranger och kafé tillåts via huvudentrés innergård.

2.2.5 Etappvist genomförandet av fasaden

Vid den etappvisa planeringen av byggnadens genomförande är det viktigt att behandla byggnadens förlängningar på samma sätt som de övriga fasaderna. Fasadmaterialet i fogarna ska planeras så att det kan återanvändas när byggprojektet framskrider. **Principer och skeden i etapperna, från det första skedet till det slutliga genomförandet, ska presenteras i bygglovet.**

Planen med etapper är en central del av planeringen och genomförandet av arkitekturen. Den säkerställer att byggnaden ser färdig och attraktiv ut i varje steg av byggprocessen och att den inte ser ofullbordad ut i något skede. Varje byggskede ska samordna och komplettera tidigare skeden så att byggnaden behåller en enhetlig helhet under hela byggtiden.

Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt slutförandet i varje skede. Alla ytor, fogar och detaljer ska slutföras noggrant så att det inte betonas att byggandet inte är klart.

Målet är att skapa en byggnad som ser färdig och attraktiv ut i varje byggskede, samtidigt som man ser till att den fungerar och är säker.

De rivna områdena ska landskapsgestaltas så snart de är utanför byggområdet, så att miljön förblir prydlig och vårdad.

Vid etappindelningen av byggandet ska det undersökas om de gamla ishallarna tillfälligt kan användas för annan idrott, om det inte är nödvändigt att riva dem.

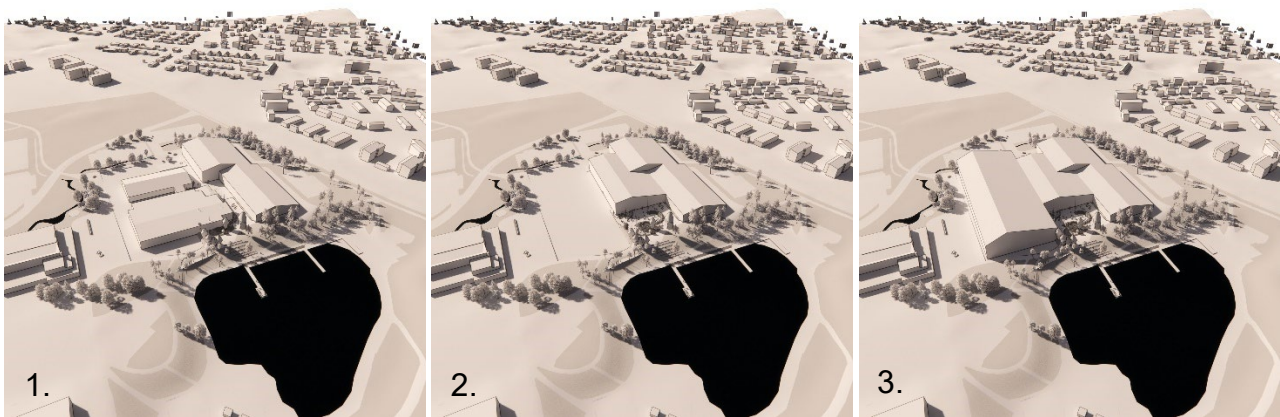


Bild 13. Principer för etappvist byggande, **steg 1:** nya och gamla ishallar på plats samtidigt, **steg 2:** mittpartiet är byggt och **steg 3:** allaktivitetshallen har kompletterat helheten.

Vattentak

Vattentaket är en del av byggnadens fasad, den "femte fasaden", vilket innebär att genomföringarna i vattentaket måste planeras som en del av byggnadens arkitektur. **Materialet i vattentaket ska ha samma färger som fasaden, så att fasaden och taket passar ihop visuellt.**

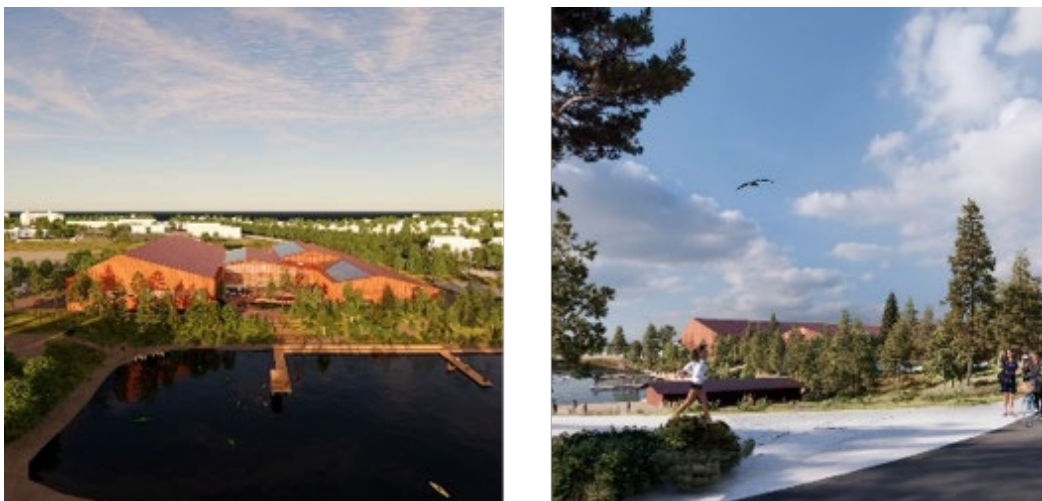


Bild 14. Princip för vattentak och färgsättning (Schauman Nordgren Architects).

Takfallen som öppnar sig mot söder förses med solpaneler för att utnyttja solenergin. För att hålla taket prydligt och enhetligt får tekniska utrymmen inte placeras ovanför vattentaket.

Alla takgenomföringar, såsom takluckor, skorstenar och ventilationsrör, ska planeras och placeras omsorgsfullt så att de smälter samman enhetligt med takets färg och utseende. Genomföringarna ska grupperas tydligt och placeras så att de inte stör takets utseende. Terminalutrustningen för luftväxlingen ska grupperas och avgränsas med ett enhetligt galler eller annat fasadmateriale med enhetlig färgsättning, så att den smälter in som en del av taket och bevarar ett enhetligt utseende.

Huvudlinjerna i takåsarna går i riktning med Tolkisvägen.

2.2.6 Konstruktioner och takets former



Bild 15. Bild av principerna för takets former (Schauman Nordgren Architects).

Nocken på byggnadens sadeltak får inte vara centrerad i förhållande till byggnadens massa, och takplattorna på takfallet ska vara asymmetriska. Takfotens och nockens linjer ska anslutas till varandra antingen på samma höjd eller alternativt i mitten. I byggnadens stomme rekommenderas hållbara byggmaterial som inte har stor belastning för miljön. **Konstruktionen och ytorna i ishallens och bollhallens förenande foajéutrymme ska vara huvudsak i trä.**

2.3 Byggnader vid friluftsbadet

Strandbastun har både en allmän bastu och kafé-restaurangtjänster. På området ska det reserveras utrymme för service av kaféet och separata ingångar för olika aktörer. Byggnaderna på strandkanten ska i huvudsak byggas i trä och ha ett ytterhölje i trä. Byggnadernas arkitektur ska förenas med terrasser och bryggor till en harmonisk helhet. Man ska ägna särskild uppmärksamhet åt taklösningen och utforma den som en synlig fasad. Vattentaket kan vara byggt som en terrass, ett gröntak eller ett sadeltak. Områdena med bastu, terrass och brygga ska vara tillgängliga ända till vattnet. Även tillgängligheten i omklädnings-, tvätt- och basturummen ska beaktas. Vid dimensioneringen av omklädningsrummen ska bland annat assistenter av olika kön beaktas. **Terrass- och bryggkonstruktionerna ska byggas i nivåer så att separata räcken inte behövs mot stranden.**



Bild 16. Terrass- och bryggkonstruktionerna ska byggas i nivåer så att separata räcken inte behövs mot stranden (bilder: Lonna sauna/OOPEAA och Saunaravintola Kiulu/Studio Puisto).

De övriga byggnaderna med serviceutrymme och omklädningsrum i området ska planeras så att de är enhetliga med strandbastun både till ytmaterial och utformningen. I byggnaderna ska man använda ljusa färgtoner och som kontrast mörkare kolfärger.

Äldre- och handikappåden ska ges möjlighet att kommentera genomförandeplanen.

2.4 Små hjälpbyggnader, ekonomibygnader och servicebyggnader

De hjälp- och servicebyggnader som behövs för utomhusmotionen och bollspelsplanerna har sadeltak. Byggnadernas färg är anpassad till de nybyggnadernas färger. **Containrar med plant tak är inte tillåtna i området. Det primära fasadmaterialet ska vara trä.**

Entréerna ska byggas som indragningar och byggnaderna får inte ha separata skärmtak. Utseendet på dem ska anpassas till befintliga byggnader så att en enhetlig helhet bildas.

Eventuella trappor och ramper ska ha träyta. Trappor ska planeras och ha sådana nivåer så att räcken inte behövs.



Bild 17. Exempel på små träbyggnader med sadeltak.

3 KVALITETEN PÅ BYGGANDET, UTOMHUSUTRYMMEN

3.1 Gårdsområden

3.1.1 Allmänt

Planeringsområdets västra kant ska bilda en trädbevuxen kantzon i det öppna landskapet. Målet är att stödja den historiska avgränsningen av området mellan det skogbevuxna åsområdet och det gamla odlingslandskapet.

På Kokon idrottscentrums gårdsområden och i deras närmiljö ska det utarbetas en separat plan för utomhus- och gårdsutrustning som omfattar hela området. Principerna för valet av möbler och utrustning beskrivs i kapitel 3.5 Möbler och utrustning. För mer information om material, möbertyper och färger, se Kokon idrottscentrum, referensplan 11.12.2023 (bilaga till dessa bygganvisningar).

Med planeringslösningarna för utomhusutrymmen stärks den tydliga identitet som bildas i området. Området planeras som en enhetlig helhet, vars mål är att uttrycka helheten både i det allmänna utseendet, i principerna för vegetationen, beläggningarna och utrustningens allmänna utseende. Vid det etappvisa genomförandet av utomhusutrymmena ska man beakta att även tillfälliga områden får ett välskött utseende och att området har en funktion eller att det finns möjlighet att använda området.

Utomhusområdena ska vara enhetliga och gemensamma för alla. Eventuella besittningsområden får inte gärdas in eller genomfarter förbjudas. Stängsel används endast om områdets verksamhet kräver det (t.ex. utomhustennis). Gränserna mellan funktionerna ska anvisas till exempel genom byte av ytmaterial eller genom växtlighet. I området beaktas tillgängliga lösningar.

Utomhusutrymmena vid Kokon idrottscentrum är markbaserade. Fördröjningssänkor för dagvatten och vid behov strukturella lösningar placeras på markbaserade områden, se 3.3 Dagvatten.

Vid planeringen och byggandet av gårdsområden beaktas det etappvisa byggandet av området. Det centrala är att möjliggöra dellösningar och att gårdsområdena är funktionsdugliga och kan användas i olika skeden.

3.1.2 Öppna platser

SPELPLATSEN, ANKOMSTPLATSEN, IDROTTSPLATSEN

Kvaliteten på de öppna platserna ska vara av hög kvalitet. Vid planeringen av områdets funktioner ska det reserveras utrymme för allmän gång, vistelse samt för olika kultur- och stadsevenemang.

Idrottsplatsen

Idrottsplatsen är ett centralt ankomstområde. I anslutning till entrén finns gatumotions- och vistelsefunktioner som ansluter sig starkt till entréhallen för lågtröskelfunktioner. Funktionerna i inomhus- och utomhusutrymmena smälter samman i synnerhet under sommaren, vilket framhävs i valda ytmaterial. Idrottsplatsen är en funktionell koncentration i området, med vilken man betonar gatumotion i fri form så gott som utan program samt gatuspel, vistelse och möten. Området delas in i olika spelfunktioner och tillhörande konstruktioner samt en större läktarkonstruktion.

Funktionerna planeras på den öppna platsen så att en enhetlig, flytande helhet bildas i stället för enskilda, separata aktivitetsställen. Man undviker att avgränsa funktionerna med stängsel, och utnyttjar i stället idrottshallens väggar och existerande konstruktioner för nödvändiga avgränsningar. Ytmönster illustrerar områden där man rör sig och som har spelaktiviteter, så att det är intuitivt hur man tar sig genom platsen till huvuddörren, vilket minskar behovet av skyltning.

Ett större område med växter gör det möjligt plantera träd på den öppna platsen. Det finns också en sänka för dagvatten i anslutning till området.

Ankomstplatsen (Adolf Lindfors plats)

I anslutning till huvudentrén till hall- och arenahelheten finns en liten öppen plats med funktionerna att vistas och sitta. Dessutom finns angörings- och servicetrafik på platsen. Större skulpturella sittmöbler där man kan vistas ska placeras på platsen i stället för enskilda typiska möbler. Möjligheten att placera ett stort träd på platsen ska undersökas.

Spelplatsen

Mellan den nuvarande Kokonhallen och den nya allaktivitetsarenan ligger ett område för spelplaner med låg tröskel. På området kan man till exempel placera en utomhustennisplan, olika spelaktiviteter och en klättervägg. Spelplatsen ansluter sig som en del av de funktionella ställena och planerna i friluftsbadets område. Det går också en central gång- och cykelled i området. Leden ska vara på samma nivå som beläggningen i övrigt på platsen, men urskiljs genom att den har en annan typ av beläggning.

Spelplatsen ska kunna användas som ett evenemangsutrymme, och vid behov ska man kunna stänga förbindelsen för gång- och cykeltrafik tillfälligt.

3.1.3 Kokon friluftsbad

Området med de branta sluttningarna vid friluftsbadet ska bevaras som växtlighetsdominerade och stora bearbetningar av ytan ska undvikas.

På området vid friluftsbadet kombineras konstruktioner som anknyter till vattensporter, såsom bryggor, läktare, vinterbadplatser och hopptorn, till en formskön helhet. Konstruktionernas allmänna utseende ska utgöras av trä och vara enhetligt. Möblerna och redskapen på motionslederna och lekplatserna som finns i friluftsbadets område följer den allmänna riktlinjerna för material- och utrustning, med tyngdpunkt på naturmaterial, se 3.5 Utrustning.

Kokon friluftsbad används av både sommar- och vinterbadare. Användning året runt bör beaktas i beläggningarna (observera halkskydd). Vid placeringen och i konstruktionerna av läktarna vid friluftsbadet ska man utnyttja de nuvarande höjdskillnaderna så att konstruktionerna på ett naturligt sätt anknyter till det grönskande och trädbevuxna sluttningsområdet.

Vid planeringen av miljön kring friluftsbadet och bastun ska tillgängliga lösningar beaktas. Det ska finnas en tillgänglig förbindelse från bastun till bryggan. I anslutning till bryggan byggs en tillgänglig badplats: Vid genomförandet iakttas bestämmelser och anvisningar om tillgänglighet (bl.a. handledare, ytmaterial, ramper). Badrampen ska vara minst 1 200 mm bred. Den tillgängliga badplatsen ska förses med informationstavlor.

I närheten av bastun byggs en tillgänglig led från de nya hallarna genom att utnyttja den existerande leden med ramper och dess konstruktioner. Den tillgängliga ledens lutning är högst 5 procent.

Sandstrandsområdena söder om friluftsbadet och den nuvarande beachvolleybollplanen bevaras. I de södra delarna kan man placera sådana spelaktiviteter med låg tröskel som lämpar sig för området och vars användning eller konstruktioner inte utgör bestående hinder för att röra sig fritt eller använda stranden.

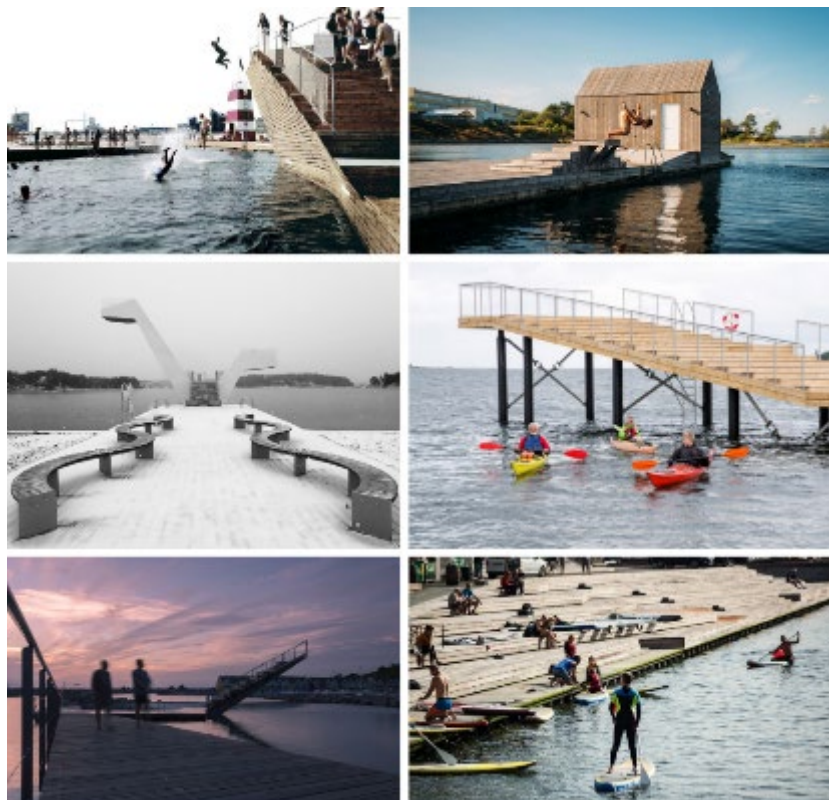


Bild 18. Brygg-, läktar- och hopptornskonstruktionerna ska bilda en formskön helhet. Det rekommenderas att man använder trä i konstruktionerna.

I miljön kring Kokon friluftsbad finns både funktionella ställen för motion och att röra sig samt platser för att vistas och sitta. Aktiviteterna drar nytta av nivåskillnaderna: backträning i olika former ger nya möjligheter till hög puls (t.ex. terrängtrappor, backträningsbanor).

De sekundära lederna vid friluftsbadet utvecklas ur ett funktions- och aktivitetsperspektiv så att de stöder områdets helhet och bildar funktionella slingor i anslutning till backträningen.

3.1.4 Mål för fotgängar- och cykelområdena

De funktionella gårdsområdena ska vara säkra och bilfria. Fotgängarförbindelserna ska förverkligas så att de korsar biltrafiken så lite som möjligt.

Det går en central gång- och cykelled genom planeringsområde. Leden går mellan centrum och Gammelbacka. Ledens ytmaterial vid Spelplatsen ska anpassas enligt platsens beläggning, så att det bildas en klar bild av att man kommer till ett område med tyngdpunkt på fotgängare.

Kraven på cykelplatser har angetts i detaljplanebestämmelserna. Genom planeringslösningarna främjas målen för hållbar mobilitet. Cykelparkeringsplatserna ska placeras decentraliserat i anslutning till viktiga ankomstställen, ingångar, öppna platser och planer.

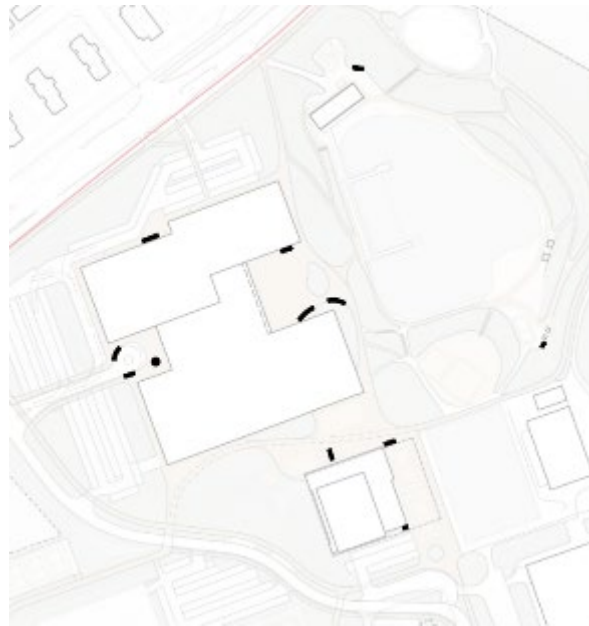


Bild 19. Princip för placering av cykelplatser.

Sättet att genomföra cykelställ ska vara av hög kvalitet och passa ihop med andra möbler och annan utrustning. Om cykelställen avgränsar funktioner eller trafikområden, ska cykelställen vara individuellt stående så att man kan ta sig förbi dem. En del av cykelplatserna placeras vid kanterna av planteringsområdena. Cykelplatserna placeras inte i första hand framför byggnaden längs fasaderna. Cirka 2/3 av cykelplatserna ska ha möjlighet till ramlåsning.

Utöver cykelparkering ska även parkering av andra fordon beaktas (bl.a. moped- och motorcykel-parkering, sparkcyklar, elsparkcyklar och elskotrar). För olika färdssätt anvisas parkeringsplatser för trafikmässigt fungerande lägen, dock så att detta inte stör området's funktioner eller leder.

3.2 Parkeringsområden och skjutstrafik

Minst 20 procent av parkeringsplatserna genomförs med bredare platsstorlek (2,7 x 5 m). Parkeringsplatser för mopeder och motorcyklar samt eventuellt för mopedbilar placeras i anslutning till parkeringsområdena.

Planeringen och genomförandet av tillgängliga parkeringsplatser görs enligt tillgänglighetsförordningarna. Tillgängliga parkeringsplatser placeras i närheten av ingången eller annan verksamhet och ska ha en lättframkomlig rutt till ingången.

Bussparkeringen och parkeringar för angöringstrafik placeras i de centrala ankomstområdena. I närheten av Ankomstplatsen finns bussparkeringsplatser för angöringstrafiken. Dessutom finns det bussparkering i södra delen av området, i anslutning till vändplatsen. Längs den nya gatan finns reserveringar för två parkeringsplatser för bussar.

Vid evenemang utnyttjas alternativa områden, såsom motionsplatser med grusyta samt andra parkeringar som används gemensamt i området.

Parkeringarnas ytmaterial är asfalt. Användning av genomträngliga ytmaterial, såsom marksten, kullersten eller förstärkt grus, föredras till exempel på bilparkeringsområdet. Användning av genomtränglig asfalt rekommenderas inte på grund av risken för att dess struktur ska täppas till.

På parkeringarnas grönområden strävar man efter att fördröja dagvattnet. Det är inte tillåtet att leda dagvatten direkt från en parkering till dagvattenfåran intill parkeringsområdena och snö får inte samlas upp i närheten av fåran. Se 3.3 Dagvatten.

3.3 Dagvatten

3.3.1 Allmänt

Målet med hanteringen av dagvatten per tomt är att förhindra överbelastningen av det allmänna dagvattensystemet och hantera de förhållanden som beror på extrema väderfenomen. I och med byggandet bildas en vattenogennomtränglig tak- och gårdsyta på tomten, och dagvattnet från tomten ska fördröjas med minst skillnaden från nuläget.

En dagvattenplan ska bifogas till ansökan om bygglov. I den ska man presentera fördröjningen av dagvatten, hur det leds bort och hur avledning vid översvämningar är ordnad. I de allmänna bestämmelserna i detaljplanen finns bestämmelser om fördröjningen av dagvatten. På grund av jordmånsförhållandena i området är möjligheterna att absorbera dagvatten ringa. I området bevaras så många grönområden som möjligt. I planeringslösningarna ska man för att minska dagvattenbildningen föredra vattengenomträngliga eller halvgenomträngliga ytor.

En dagvattenutredning (Kokonniemen liikuntakeskus, hulevesiselvitys, Ramboll 2023, se bild 22) har utarbetats för området, där det finns mer information om dagvattenhanteringen och planeringen av planeringsområdet.

Vid etappindelningen av områdets byggande och under byggandet ska man ägna uppmärksamhet åt behandlingen och hanteringen av dagvatten under byggtiden. Konstruktionerna för dagvattenhantering ska byggas i god tid innan annat byggande. Dagvattnets belastning av skadliga ämnen och fasta material under byggtiden är mångdubbel jämfört med det normala. Dagvattnet under byggtiden får inte ledas till dagvattenfåran. I dagvattenutredningen (Ramboll 2023, se bild 22) finns mer information om dagvattenhantering och lösningar för behandling av dagvatten under byggtiden.

Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt vattenkvaliteten vid friluftsbadet. Vid planeringen av området undersöks närmare utnyttjandet av vattenledningen från skidspåret med konstgjordsnö vid återvinningen av vattnet i dammen och vid förbättringen av vattenkvaliteten.

3.3.2 Fördröjning av dagvatten och avledning vid översvämningar

Det är särskilt viktigt att de dagvatten som uppstår i området fördröjs. Som en underjordisk fördröjningskonstruktion på planeringsområdet används till exempel dagvattentunnlar. I planeringen beaktas grundvattennivån och geotekniska lösningar i förhållande till grävnivån för dagvattenkonstruktionerna i området. Takvatten leds till fördröjningskonstruktioner.

Vid utomhusutrymmena utnyttjas dagvattenfördröjande planeringslösningar. Vattnet leds längs markytan till dagvattensänkor beklädda med växlighet. Dagvattnet från parkeringarna leds via biofiltreringsområden eller grönsänkor innan de släpps ut i dagvattennätet. Dagvattnet ska behandlas kvalitativt så att skadliga ämnen inte kan komma vidare från konstruktionerna för dagvattenreningen eller överföras till grundvattnet.

Avledning vid översvämningar ovan jord ska beaktas vid dimensioneringen och planeringen av dagvattennätet. Med hjälp av dem kan dagvattnet avledas på ett kontrollerat sätt då kapaciteten för dagvattenavloppet överskrids. Avledningen vid översvämningar styr dagvattnet bort från byggnaderna i exceptionella situationer. Det är särskilt viktigt att lösa avledningen vid översvämningar öster om byggnaden. **Obehandlat dagvatten från trafikerade områden får inte ledas till dammen.** I dagvattenplanen (Ramboll 2023, se bild 22) presenteras avledning vid översvämningar och pilar i flödets riktning.

3.3.3 Dagvattenfåra

I samband med att dagvattenfåran flyttas och iståndsätts beaktas beredskapen för framtida regn- och översvämningssituationer. I planeringen preciseras dagvattenfårans sträckning, dimensionering och placeringen av översvämningssplatåer så att det är möjligt att bevara så mycket av det befintliga trädbeståndet som möjligt på området. Vid översvämningar och kraftiga regn stiger vattnet upp i översvämningssänkan.



Bild 20. Referensbilder från dagvattenfåran och dess vegetation.

Dagvattenfårans utseende är naturenligt och meandrande. Ängsytorna i fåran ansluter sig fritt till gräsområdena samt träd- och buskzonen vid åkeröppningens kant och bildar en högklassig närmiljö. Man strävar efter att dimensionera ängs- och grässlutningarna med växtlighet i fåran så att de har en sluttning på högst 1:3.

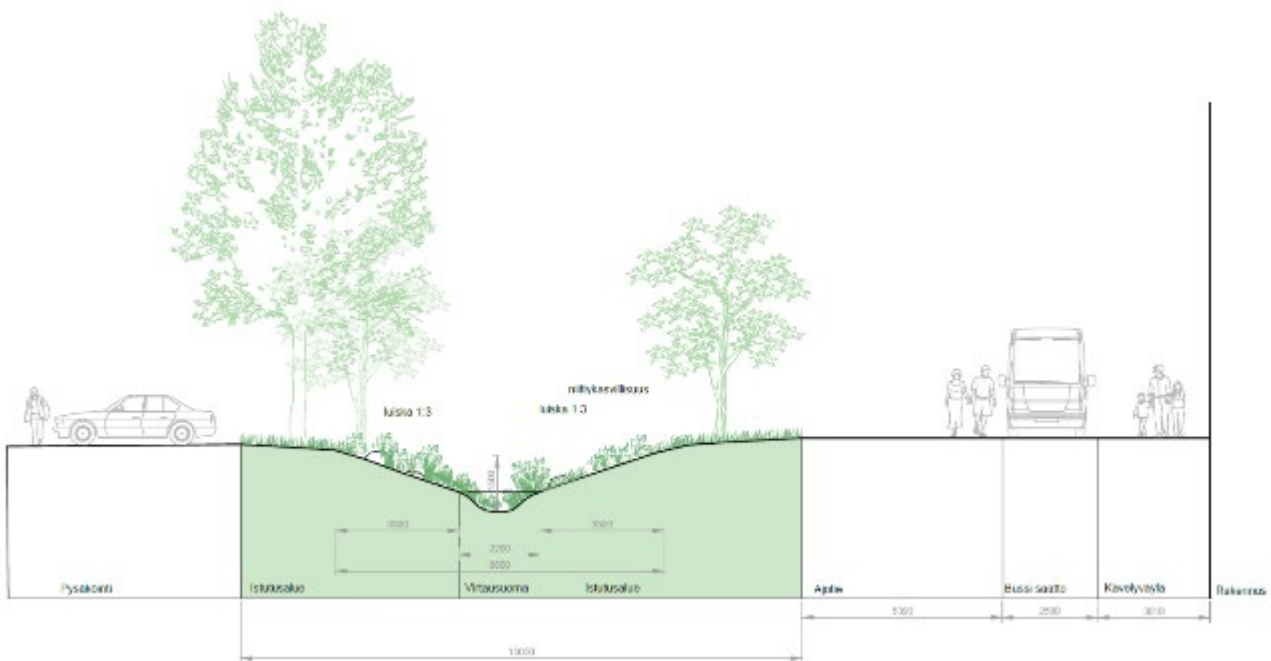


Bild 21. Principskärning för dagvattenfåran (parkeringsområden).

Genomträngliga eller halvgenomträngliga ytbeläggningar föredras till exempel på parkeringar och på sekundära leder eller områden. Genomtränglig asfalt rekommenderas inte på grund av risken för att dess struktur ska täppas till.

Det huvudsakliga materialet på parkeringsområdena är asfalt.

Kantstenar används i trafikområden och på huvudleder.

Funktionella områden

I områdena används motionsbeläggningar av hög kvalitet, som möjliggör verksamheten som avses dem. På motionsområdena används vid behov ett skyddsunderlag. På spel- och planområden används en multifunktionell beläggning som lämpar sig för bland annat bollspel.

Underlaget ska smälta in med det allmänna utseendet och omgivningens färger och ha en enhetlig yta, såsom ett gjutet skyddsunderlag. Om skyddsunderlaget placeras i ett område med växlighet, kan underlaget vara gräs som har förstärkts med en hålmatta av gummi, så att vegetationsytan fortsätter utan att avbrytas. Avgränsningen av områdena ska göras så diskret som möjligt och iakta samma höjd på ytorna som den övriga miljön.

Tillgänglighet

I ytbeläggningarna beaktas rörelsehinder. Taktila plattor används som en del av stenbeläggningen för att markera tillgängliga huvudleder till ingångarna. De taktila plattorna ska bilda en till materialet enhetlig helhet med stenbeläggningen på platsen. För att tillgängligheten ska kunna uppnås ska snön eller isen smältas under vintern på stenbeläggningen med de taktila plattorna eller så ska de hållas rena på annat sätt.

För att ta sig till friluftsbadets område genomförs en tillgänglig rutt till slutningen, vars lutning får vara högst 5 procent. Ytmaterialet är en jämn beläggning men bra friktion, såsom asfalt, platsgjuten betong eller stenbeläggning.

3.5 Möbler och utrustning

En helhetsplan för området ska göras upp över möblerna och utrustningen. Dessutom ska det för Kokon idrottscentrums gårdsområden och deras närmiljö utarbetas en separat plan för utomhus- och gårdsutrustning som omfattar hela området.

Bänkar och andra möbler för vistelse

I området placeras bänkar och möbler för vistelse. I synnerhet på de öppna platserna utnyttjas kantavgränsningar och multifunktionella stora möbler för vistelse i stället för enskilda möbler. En del av möblerna ska ha arm- och ryggstöd. Som material för sittdelarna används trä, konstruktionsstål eller betong som kantavgränsning. Stora möbler kan ha en struktur som är helt i trä.

I allmänhet används metall och olackerat, naturligt grånande trä som material för redskap och möbler på de öppna platserna. Det allmänna utseendet är enkelt och stilrent. För redskap används främst materialens egna färger. Färgytor som används ska passa in i sin omgivning och bilda en kontrollerad helhet.

Virke som används ska vara av hög kvalitet, såsom obehandlad sibirisk lärk, douglasgran, ek eller värmebehandlat trä av motsvarande kvalitet.

Färgpaletten som används för möbler och redskap består av materialets egen färg eller av brutna färger på blå-grönskalet. Eventuella svarta eller rödaktiga brytningsfärger är också acceptabla.



Bild 23. Exempel på bänk/Exempel på bänk med ryggstöd/Exempel på kantavgränsning där man kan sitta/Exempel på stormöbel.

Motionsutrustning

På idrottsplatsen kan man placera lätt motions- och gymnastikutrustning som kan användas på ett mångsidigt sätt. I utrustningen betonas motions med kroppsmotstånd, inte mekaniska rörliga delar. Utrustningen placeras så att de inte kontrollerar området och inte hindrar att man tar sig genom området. Man ska undvika stor och massiv utrustning.



Bild 24. Referensbilder av mångsidig motionsutrustning.

Utrustning för avfallshantering

En tillräcklig mängd utrustning för avfallshantering placeras i området (underjordsbehållare, sopkärl fästa på eller i närheten av belysningsstolpar eller annan utrustning, möbler och konstruktioner).

3.6 Växtlighet

En separat plan ska utarbetas för området där gårdsfunktionerna och planteringarna har planerats och beskrivits. Planen för gårdsfunktionerna bifogas till ansökan om bygglov.

De nya grönområdena med planteringar kompletterar det stadsbildmässigt betydande trädbeståndet och skapar en ny kantzon till de delar som gränsar till det öppna landskapet. Områdets mångfald och beständighet vid förändringar stöds genom att man ägnar uppmärksamhet bland annat åt

trädartens mångsidighet och värnar om områdets ekologiska värden. **På planeringsområdet finns ett stort trädbestånd som det är viktigt att bevara.**

I byggskedet ska man se till att träden och deras rotsystem skyddas tillräckligt! Tillräckliga växtunderlag säkerställs för befintliga och planterade träd. På områden med stenbeläggning och trafik görs ett bärande växtunderlag för träden vid behov. Man får inte placera kabelvägar vid trädens rotsystem och grävarbeten i efterhand vid rotsystemen ska undvikas.

Genom valet av växtlighet på planteringsområdena främjas den biologiska mångfalden med beaktande av pollinerare och mikroorganismer. Buskar och träd som producerar bär kan planteras på avstånd från byggnader och andra konstruktioner så att fåglar och andra djur kan utnyttja dem. Inga invasiva främmande arter får planteras i området. Främmande arter i området ska kartläggas. Till exempel på friluftsbadets område växer enligt terrängobservationer rönnspirea (*Sorbaria sorbifolia*), som fastställts nationellt som en skadlig främmande art (Nationell förteckning över invasiva främmande arter). Övergångsperioden för rönnspirea är två år, och de bestämmelser som gäller växten träder i kraft den 15 augusti 2025.

Områdets grönområden planeras och byggs enligt följande principer:

- Växtligheten som planteras är trädgårdsaktig och naturlig flora för området. I närheten av de öppna platserna finns gräsbetonade arter, bland dem perenner och buskar. Målet är växtlighet i olika lager som är effektiv året runt. På områdena planteras dessutom ett stort trädbestånd och ornamentala, blommande småträd. Planteringarna gynnar inhemska, hållbara och friska stammar (FinE).
- Vegetationen vid parkeringsområdena ger indikationer på det tidigare åkerlandskapet och dess kantzon. Planteringsområdena vid parkeringarna är antingen områden med ängsyta eller planterade med buskar. I valet av arter föredras Finlands naturarter. Buskarterna kan vara till exempel vide (*Salix* sp.), måbär (*Ribes* sp). På parkeringsområdena planteras främst lövträd. Barrträd kan planteras i närheten av Tolkisvägen. Trädslagen kan vara till exempel björk (*Betula* sp.), al (*Alnus* sp.), hägg (*Prunus* sp.), ronn (*Sorbus* sp.), tall (*Pinus* sp.).
- Trädbeståndet som planteras vid den nya dagvattenfåran är lövträdsdominerat. Vid dagvattenfåran planteras några enstaka buskar. Dagvattenfårans sluttningar ska vara beklädda med växtlighet.
- Ängsområdena görs mångsidigare med låga blommande arter (blommande äng, med arter som t.ex. tusensköna och rysk blåstjärna).
- I omgivningen kring friluftsbadet bevaras det befintliga trädbeståndet. Kvaliteten på miljön med arter som trivs i solexponerade områden öster om badet (ängsväxtlighet) ska tryggas och det är förenligt med målet att bevara området i så naturligt tillstånd som möjligt. I omgivningen kring lekplatsen vid friluftsbadet tar man i beaktande att växterna ska vara giftfria och att skuggplatser bildas.



Bild 25. Referensbild av ett trädbestånd med flera arter (till vänster) och nuvarande stora tallar (till höger).

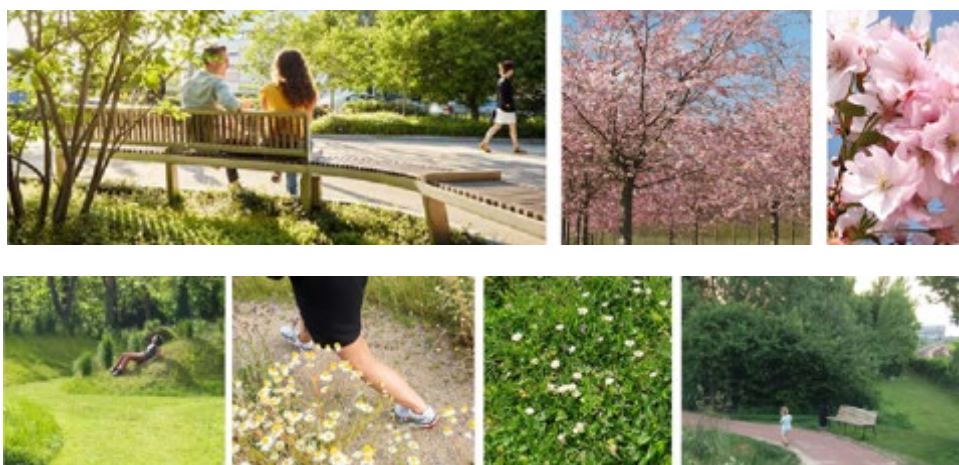


Bild 26. Referensbild för växtligheten.

3.7 Belysning

En separat helhetsplan för belysningen ska utarbetas och anpassas till områdets element och funktioner.

Belysningen spelar en central roll i synnerhet vid de öppna platserna. I belysningen av utomhusutrymmena beaktas användningstiderna för idrottsanläggningarna utomhus under den mörka årstiden. Dessutom samordnas belysningen i området med belysningen för gång- och cykellederna. Möjligheten till eltillgång vid eventuella evenemang ska beaktas.

Vid belysningen ska man beakta minskningen av störande ljus som reflekteras i omgivningen samt justerbar belysningen som riktas mot marken och som kan minskas nattetid.

Levnadsförhållandena för fladdermöss ska tryggas i synnerhet på friluftsbadets område och i miljön nära de leder för gång- och cykeltrafiken som ska förnyas. Belysningslösningen i dessa områden ska vara låg och ljusintensiteten måttlig. Vid planeringen av belysningen är det viktigt att undvika för starkt ljus som kan störa fladdermössen när de rör sig i området.

- Användning av belysningsstolpar (höjd cirka 12 m) på de öppna platserna. Användningen av specialbelysning på Idrottsplatsen möjliggör integrerad, justerbar och programmerbar belysning.
- Som modell för stolparna ska man använda pulverlackerade cylindrar eller koniska stolpar.
- Strålkastare på höga stolpar får endast användas vid belysning av spelplaner.
- Lyktstolpe (höjd cirka 5–6 m). Ljuskällan och utformningen spelar en viktig roll.
- Byggnadernas fasader belyses inte med separat fasadbelysning.
- Pollare på sekundära leder och i friluftsbadets område.
- Specialbelysning för utrustning.



Bild 27. De öppna platserna kan framhävas med specialbelysning.



Bild 28. Allmänna belysningsarmaturer ska vara urbana, tidlösa, enkla och tydliga.

4 ALLMÄNNA ANVISNINGAR

4.1 Skyltar

Områdets skyltar förenhetligas och förtydligas. Man ska också beakta de nuvarande aktörerna och tjänsterna (Kokonhallen, Nylandsarenan, skidstadion, strandbastun osv.) vid skyltningen. Vid placeringen av skyltarna ska man beakta användare som kommer från alla riktningar. Skyltarna ska till sin typografi och färgsättning planeras som en del av byggnadens identitet och visuella vägvisning.

En helhetsplan för området ska göras upp över skyltarna.



Bild 29. Skyltarna och kartorna över området är tydliga och lätta att förstå.

4.2 Affärs- och servicelokaler på marknivå samt reklam

Affärslokalerna placeras väster om idrottshallarna, nära parkeringsområdet och dagvattenfåran. Parkeringsområdet gränsar både till gatan och dagvattenfåran. Broar byggs över dagvattenfåran som leder direkt till ingångarna till affärslokalerna, vilket gör det lättare att ta sig från parkeringsområdet till affärslokalerna. Affärslokalerna har egna indragna ingångar och separata skärmtak är inte tillåtna framför ingångarna. Eventuella trappor och ramper ska vara indragna.

Alla reklamer och skyltar ska ha separata bokstäver. Reklampyloner är inte tillåtna, utan reklamen ska integreras som en del av byggnadernas fasader.

En översiktsplan för reklamen ska presenteras vid ansökan om bygglov, och den ska följas om ägarna till affärslokalerna byts. Alla reklamanordningar som placerats på byggnadens fasader, såsom ljusreklam, namnskyltar, gesällskyltar, skärmar och markiser, ska omfattas av planen. Planeringen av reklamanordningarna är en del av fasadens övergripande planering.



Man använder vita ljusbokstavsskyltar som är formtillverkade och som placeras på ett avstånd om 50 mm från fasaden. Den största bokstavsstorleken för varje skylt får inte överstiga 500 mm. Skyltarna placeras i mitten ovanför varje ingång till affärslokalen. Det är viktigt att observera att reklam-anordningen inte är avsedd att fungera som belysning, så den får inte lysa upp sin omgivning i onödan.

Affärslokalerna ska ha tillgängliga ingångar och ha fönster som öppnar sig mot utomhusutrymmena. Servicetrafiken ska styras via byggnadens övriga servicevägar.

Fönstren får normalt inte täckas utan ska användas som skyltfönster eller fönster direkt till affärslokalen. Om det av funktionella skäl är nödvändigt att täcka fönstren, ska följande anvisningar följas: Fönster får inte täckas till mer än 50 procent av sin yta, och 50 procent av detta ska vara skyltfönster. Resten av fönsterytorna kan täckas med reklamtejp, men tejpning är tillåten endast på insidan av fönsterglasets. Ljuskällorna eller skyltarna i fönstren får inte blinka.

LED-skärmar med bilder som byts ut är förbjudna på fasaderna.

Banderoller och tillfälliga reklamer för evenemang genomförs som egna konstruktioner separat från fasaderna.



Bild 30. Principer för placering av reklamer.

Byggnadens namn kan placeras fritt på olika sidor av byggnaden.

4.3 Konst i byggprojektet

De konstnärliga elementen och placeringsplatserna som planerats för området kan variera på många sätt. Exempel på sådana tillvägagångssätt och platser för konsten är till exempel placering av verk i närheten av de öppna platserna vid entréerna, framhävmått av platserna med hjälp av konst, en serie bestående av flera olika verk är vägvisare i området kring friluftsbadet eller integrering av konst i omgivningen kring dagvattenbassängen. **Konsten ska kombinera verksamhet eller vistelse med verken (t.ex. parkour, skateboard).**



Bild 31. Skulpturell lek-/motionsutrustning (BIG/Topotek/Superflex), Skulpturella lek-/sittmöbler (MASU Planning).



Bild 32. Konsten förenar verksamheten (Berry/Rikku).

4.4 Snöutrymmen

Snöutrymmena placeras decentraliserat längs lederna och parkeringarna. Snö får inte dumpas i närheten av dagvattenfåran, så att skadliga ämnen inte kommer in i fåran med snö som plogats i trafikområdena. Snödumpningsplatserna kan placeras i anslutning till separata dagvattensänkor beklädda med växtlighet, som inte ligger i direkt anslutning till dagvattenfåran.

Dimensionering av tillfälliga snödumpningsplatser: en yta på 1 000 m² som plogas kräver cirka 50 m³ utrymme för uppsamlingen av snö. Vid planeringen ska kapaciteten för snödumpningen beaktas så att det inte uppstår onödig trafik till området när snön flyttas. Snö som avlägsnas från

planområdena och byggnadernas tak styrs till en större snödumpningsplats söder om planeringsområdet.



Bild 33. Servicevägar och principiella platser för snöutrymmen (MASU Planning).

4.5 Energieffektivitet

Byggnaden ska planeras så att den är energieffektiv och man ska ägna särskild uppmärksamhet åt det koldioxidavtryck som byggandet orsakar.

4.5.1 Energi

Utnyttjande av spillvärme: Idrottshallen och ishallen ska utnyttja den spillvärme som uppstår. Samtidigt ska byggnadens olika funktioner separeras från varandra så att onödiga kylningsbehov eller uppvärmning inte uppstår mellan olika funktioner. Områden med olika temperaturer ska separeras med väggar.

Kondensvärme från ishallen: Kondensvärmen från ishallen, som uppstår under nedkylningsprocessen, ska användas för uppvärmningen av varma lokaler samt andra byggnader i området med lågvärmenät.

Återvinnings- och filtreringssystem för vattnet från skötseln av isen: Ett återvinnings- och filtreringssystem för vattnet från skötseln av isen installeras i byggnaden. Syftet med detta system är att producera energieffektiv is som är cirka 30 millimeter tjock.

Smältning av snösörja: För smältning av snösörja utnyttjas kondensvärme, vilket bidrar till att spara energi och minska behovet av uppvärmning.

Uppföljning av energieffektiviteten: Byggnaden ska ha ett omfattande mät- och uppföljningssystem för övervakning och förbättring av energieffektiviteten.

Värmeåtervinning: Värmen från luftväxlingen och grått avloppsvatten ska återvinnas och utnyttjas för att spara energi.

Lågvärmenät: Områdets idrotts- och hjälpbyggnader ska anslutas till ett lågvärmenät som utnyttjar spillvärme som uppstår i ishallen och i byggnadens övriga funktioner.

Utnyttjande av solenergi: Takfallet på södra sidan av vattentaket ska förses med solpaneler för att producera solenergi.

Vindfång vid ingångarna: Vid varje ingång ska det byggas vindfång som bidrar till att bevara värmen och förhindrar att kall luft kommer in i lokalerna.

Det naturliga ljuset ska utnyttjas i belysningen utan att verksamheten störs. Man ska undvika att direkt solljus från söder lyser in i motionslokalerna.

Temperaturen i lokalerna ska följa verksamhetens behov (t.ex. basket 16–19 °C).

4.5.2 Trafik och miljövänliga färdssätt:

Främjande av mobilitet: Syftet med planeringslösningarna för gården är att uppmuntra användarna av idrottscentrumet att välja kollektivtrafik, gång och cykling. Rutterna ska vara naturliga, säkra, tydligt markerade med skyltar och ruttkartor samt väl upplysta.

Hållplatser för kollektivtrafik: På hållplatserna för kollektivtrafiken ska det skapas en tydlig och lättanvänd rutt till idrottscentrumets område.

Presentation av information om tidtabeller: I byggnadens entréhallar ska det reserveras ett tydligt synligt område där man kan presentera tidtabeller för kollektivtrafiken så att användarna enkelt kan kontrollera avgångstiderna.

4.5.3 Koldioxidavtryck

Vid valet av byggmaterial ska man i huvudsak välja miljövänliga och återvinningsbara alternativ. **Konstruktionerna ska planeras så att fogarna kan rivas senare och olika delar av konstruktionen kan utnyttjas.** Uppmärksamhet ska ägnas åt valet av ytmaterial och material med låga koldioxidutsläpp och material med lite underhåll ska användas.

material	grupp	effektivitet / m ³	volym [m ³]	areal [m ²]	tjockhet [mm]	resultat
1 Aluminiumplåt	metall	28242,0 kg CO ₂ eq/m ³	0,70 m ³	1000 m ²	0,7 jne	19 769,4 kg CO ₂ eq
2 Gran	trä	-777,8 kg CO ₂ eq/m ³	28,00 m ³	1000 m ²	28 jne	-21 770,0 kg CO ₂ eq
3 Cementbundna spånskivor	mineral	699,0 kg CO ₂ eq/m ³	8,00 m ³	1000 m ²	8 jne	5 592,0 kg CO ₂ eq
4 Zink	metall	12209,4 kg CO ₂ eq/m ³	0,60 m ³	1000 m ²	0,6 jne	7 325,6 kg CO ₂ eq
5 Tegel	mineral	528,5 kg CO ₂ eq/m ³	58,00 m ³	1000 m ²	58 jne	30 653,0 kg CO ₂ eq
6 Betong C20/25	mineral	229,0 kg CO ₂ eq/m ³	120,00 m ³	1000 m ²	120 jne	27 480,0 kg CO ₂ eq
7 Glas, dubbel	komponenter	266,1 kg CO ₂ eq/m ³	12,00 m ³	1000 m ²	12 jne	3 193,2 kg CO ₂ eq
8 Galvaniserat stål	metall	22923,1 kg CO ₂ eq/m ³	0,80 m ³	1000 m ²	0,8 jne	18 338,5 kg CO ₂ eq
9 Linoleum	biobaserad	83,5 kg CO ₂ eq/m ³	0,50 m ³	1000 m ²	0,5 jne	41,8 kg CO ₂ eq

Bild 34. Exempel på koldioxidavtryck från fasader och inomhusmaterial av en yta på 1 000 m².

Utnyttjandet av befintliga strukturer ska utredas. Se avsnitt 4.5.4 Cirkulär ekonomi och återanvändning av konstruktioner.

4.5.4 Cirkulär ekonomi och återanvändning av konstruktioner

När det gäller takkonstruktioner för nya byggnader ska man undersöka möjligheten att återanvända de befintliga ishallarnas takkonstruktioner. Återanvändningsplanen ska presenteras vid ansökan om bygglov.

Om man beslutar att inte använda takkonstruktionerna på nytt, ska konstruktionsplanerarens rapport presenteras med motiveringar samt konditionsundersökningen av befintliga byggnaders konstruktioner.

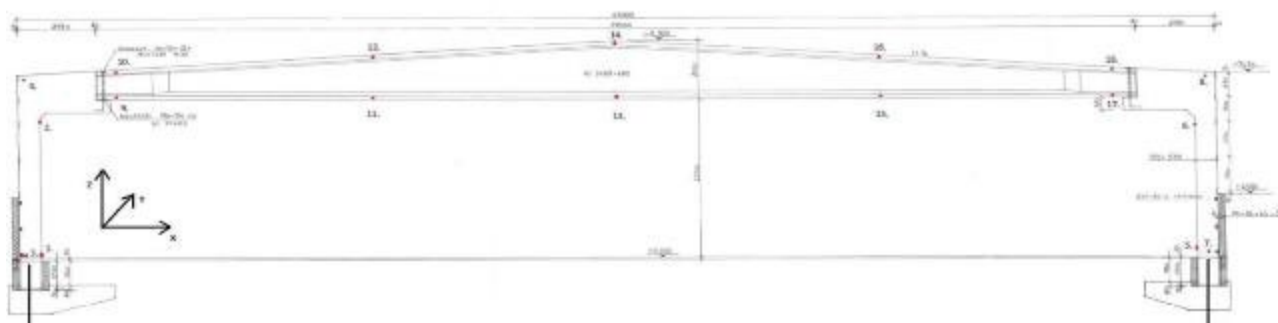


Bild 35. Återanvändningen av takbjälkarna i den befintliga ishallen ska undersökas.

Fogarna i de planerade nya konstruktionerna ska planeras så att de kan rivras och återanvändas vid behov i framtiden.

Dessutom ska byggmaterialen uppfylla följande kriterier: De ska väljas på ett sådant sätt att de är väderbeständiga, har ett så litet koldioxidavtryck som möjligt, är återanvändbara eller återvinningsbara.

4.6 Räddningsvägar

Räddningsvägarna och räddningsplatserna planeras detaljerat i samband med genomförandeplaneringen av området.

Byggnadens räddningsvägar ska planeras och placeras som en del av byggnadens massa. Externa utrymningstrappor tillåts inte. Dessutom ska alla andra dörrar än dörrarna för huvudentrés utgångsväg vara beklädda med samma fasadmateriäl som den övriga byggnaden. Vid planeringen ska man särskilt beakta även det antal personer som använder byggnaden under ett evenemang och de räddningsvägar som dimensioneras enligt detta.

KOKONNIEMEN LIIKUNTAKESKUS

11.12.2023 - Viitesuunnitelma



Schauman
Nordgren
Architects

MASU PLANNING

Sisältö

- 3 Viitesuunnitelma**
 - Suunnitelman pääperiaate
 - Viitesuunnitelma
 - Aluekaaviot
 - Alueaksonometria

- 10 Ulkotilat, tilahierarkia ja toiminnot**
 - Kokonniemen liikuntaympäristö
 - Liikunta-aukio
 - Pelailuaukio ja hulevesiuoma
 - Hulevesiuoma - Leikkaustutkielmat
 - Maauimala

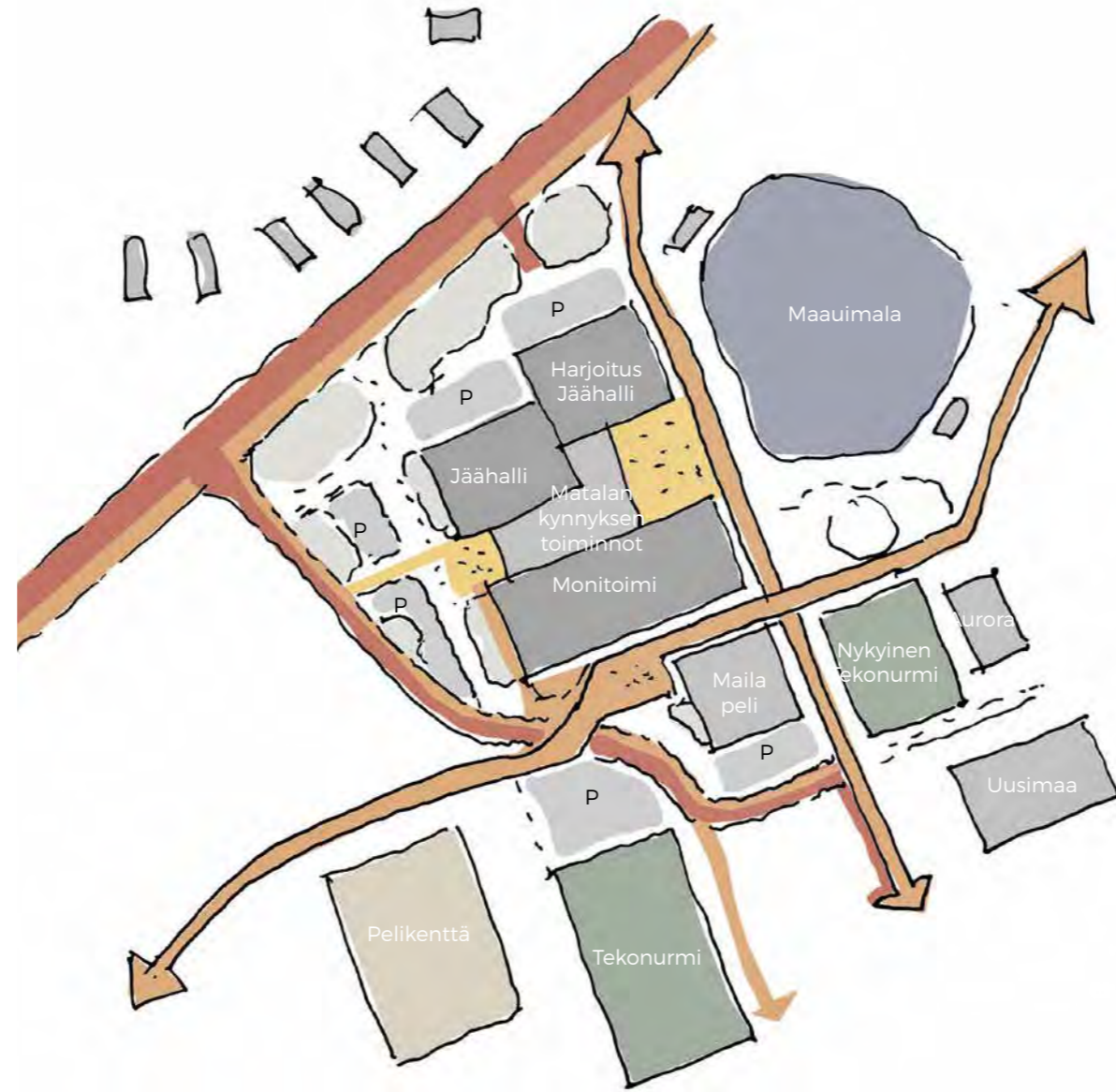
- 21 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset lähtökohdat**
 - Osaksi Porvoon historiallista maisemaa
 - Lintuperspektiivi idästä
 - Näkymäkuva maauimalan suunnasta
 - Näkymäkuva liikunta-aukiolta
 - Näkymäkuva Tolkkistentien suunnasta
 - Alueleikkaus A-A
 - Alueleikkaus B-B
 - Alueleikkaus C-C

- 30 Jäähalli, monitoimiareena ja matalan kynnyksen areena**
 - Hallikokonaisuuden toiminnallinen konsepti
 - Hallikokonaisuus ja lähiympäristö
 - Hallikokonaisuus
 - Periaateleikkaukset

1. VIITESUUNNITELMA

Suunnitelman pääperiaate

Viitesuunnitelma



Viitesuunnitelma

Viitesuunnitelma

Toimintojen sijoittuminen

- Jäähallin ja monitoimiareenan väliin muodostuu yhteinen aulatila, joka arkikäytössä toimii matalan kynnyksen areenana. Aulatila liittyy saumattomasti ulkotilaan ja muodostaa aktiivisen aukiotilan hallien ja maaumalan väliin.

- Mailapelitoiminnot sijoittuvat korjattuun Kokonhalliin.

- Uusi lämmitettävä tekonurmikenttä sijoittuu uuden kadun eteläpuolelle, pientalotonttien länsipuolelle. Tämän yhteyteen sijoittuvat myös sosiaalitytöt ja katsomo.

- Maaumalan yhteyteen sijoittuu uusi sauna- ja ravintolarakennus.

Pysäköinti ja uusi katu

- Pysäköinti perustuu hajautettuun ratkaisuun. Osa paikoista sijoittuu jäähallin pohjoisreunalle, osa hallien länsipuolelle. Myös Liikuntakaaren ja mailapelihallin yhteyteen on sijoitettu pysäköintiä.

- Liikuntakaarre liittyy Tolkkistentien Lapinniementiehen. Kadun linjaus on orgaaninen, ja pyrkii häivyttämään vahvat suorakulmaiset linjaukset.

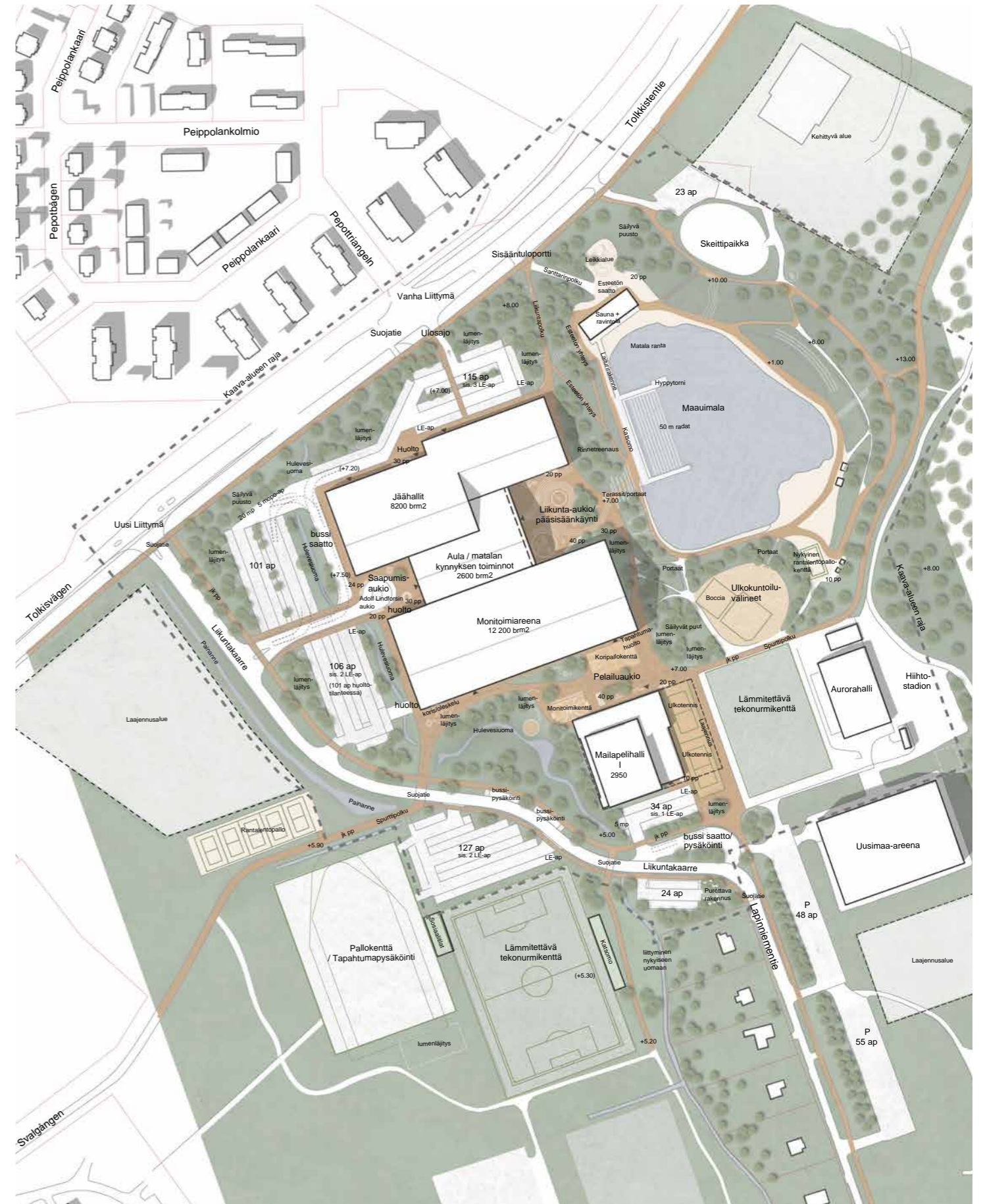
Sini- ja viherrakenne sekä jalankulku

- Uuden kadun linjauksen myötä alueelle muodostuu turvallinen, ja kävelypainotteinen alue. Reitit yhdistyvät nykyiseen jalankulun ja pyöräilyn verkostoon.

- Olevaa hulevesiuomaa on siirretty suunnittelualueella hieman länteen. Hulevesiuoma kulkee hallikokonaisuuden läntisellä puolella ja liittyy olevaan uomaan Liikuntakaaren eteläpuolella. Yhdessä vihermaiseman kanssa hulevesiuoma muodostaa laadukkaan lähimiljöön pysäköintialueen ja hallien väliin, ja liittyy alueet osaksi avointa maisemaa.



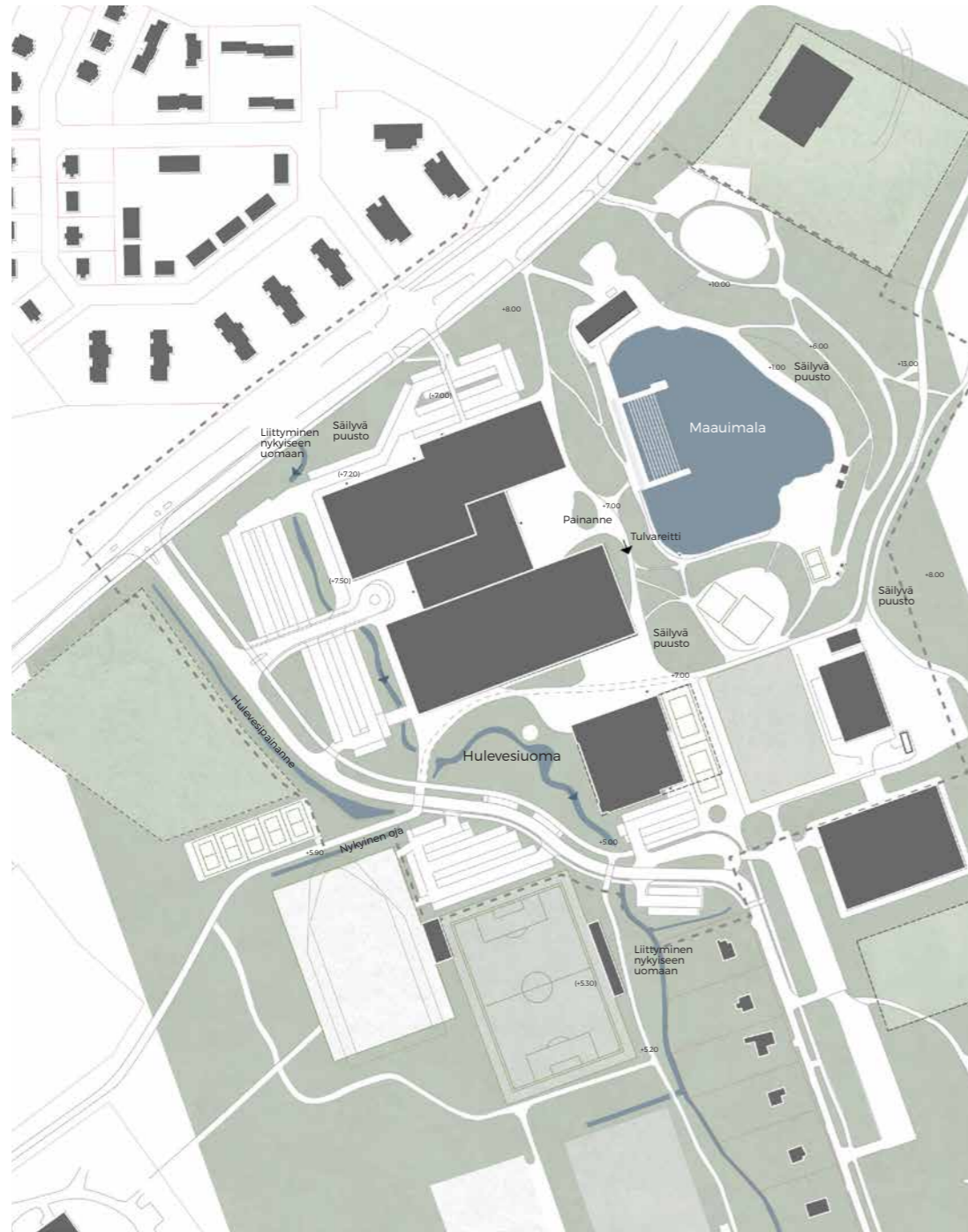
Viitesuunnitelma 1:12000



Viitesuunnitelma 1:3000

Aluekaaviot

Viitesuunnitelma



Sini- ja viherrakenne

- Suunnittelualueella on kookasta, säilytettävää puustoa kuten iäkkäitä mäntyjä. Uudet viherialueet istutuksineen täydentävät kaupunkikuvallisesti merkittävää puustoa ja luovat uutta reunavyöhykettä avoimeen maisemaan rajautuivilta osiltaan. Alue liittyy itäreunaltaan Porvoon kansalliseen kansapuistoon ja sen harjualueen urheilumetsiin.

- Hulevesiuomaa ehdotetaan siirrettäväksi hieman länteen sen nykyisestä sijainnista. Uoman kunnostamisen yhteydessä huomioidaan varautuminen tulevaisuuden sade- ja tulvatilanteisiin. Hulevesiuoman ilme on luonnonmukainen, ja se meanderoi hallirakennuksien edustalla luoden elämyksellistä maisemaa.

- Kokonniemen maauimala, entinen sorakuoppa toimii sekä kesä- että talviuimareiden käytössä. Alue on osa Porvoon kansallista kansapuistoa.



Toimintojen sijoittuminen

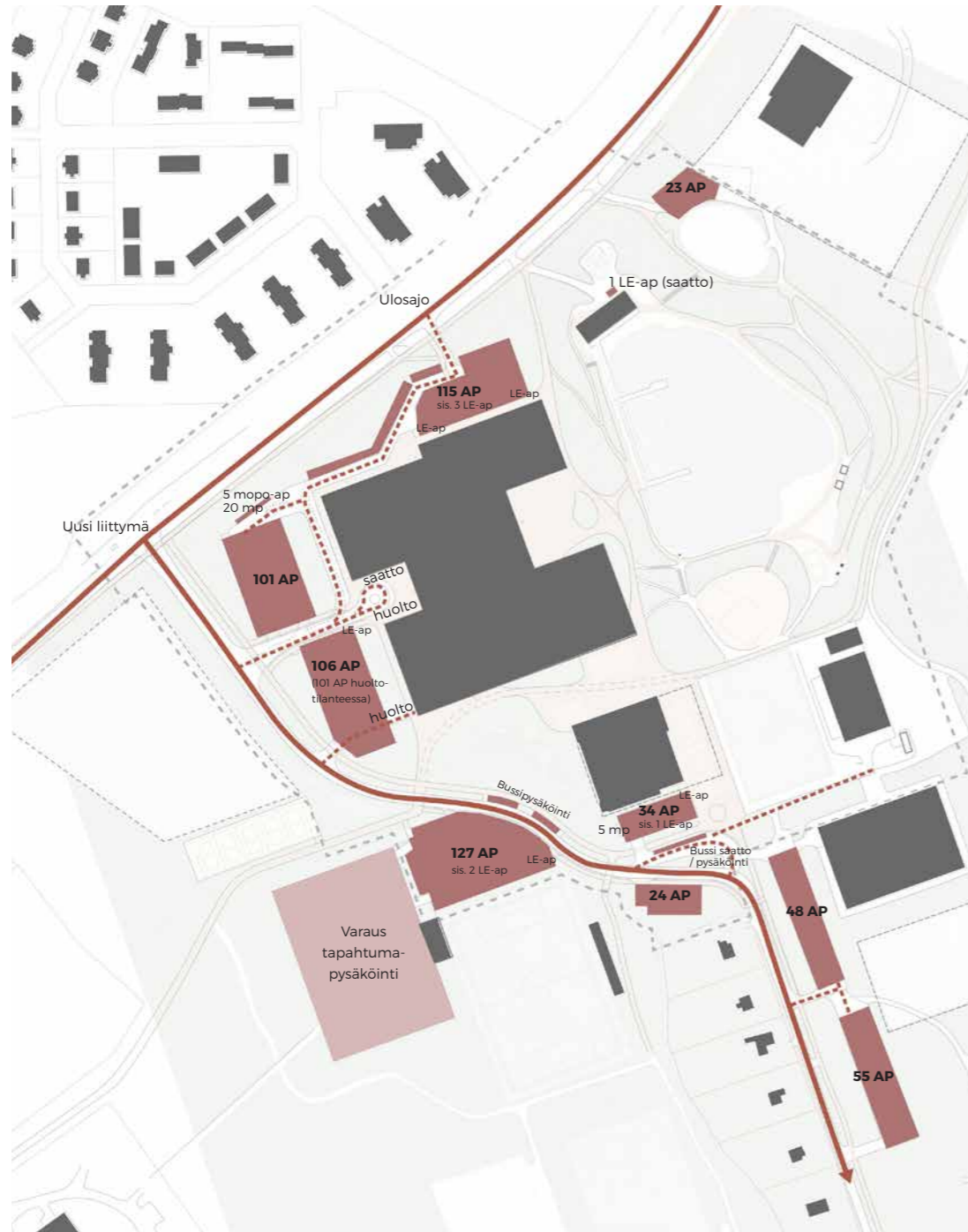
- Liikunta-aukiolle, pääsisäänkäynnin yhteyteen sijoittuu katuliikunta- ja oleskelutoimintoja, jotka linkittyvät keskeisesti matalan kynnyksen areenan aktiviteetteihin. Aukiosta muodostuu keskeinen saapumisen alue, josta näkymät avautuvat hienon ja omaleimaisen Kokonniemen maauimalan suuntaan. Toinen pääsisäänkäynti ja saatto sijoittuu halli- ja areenakokonaisuuden länsipuolelle, Adolf Lindforsin aukiolle.

- Nykyisen Kokonhallin ja uuden monitoimiareenan väliin sijoittuu matalan kynnyksen pelailukenttien alue. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi ulkotenniskenttä ja koripallokoreja. Pelailuaukio liittyy osaksi maauimalan alueen toiminnallisia pisteitä, rinnetreenausta ja kenttäalueita.

- Pientalojen länsipuolelle sijoittuu uusi lämmitetty tekonurmikenttä ja kehitettävä pallokentän alue. Rantalentopalloalueet sijoittuvat Liikuntakaarten länsipuolelle.

Aluekaaviot

Viitesuunnitelma



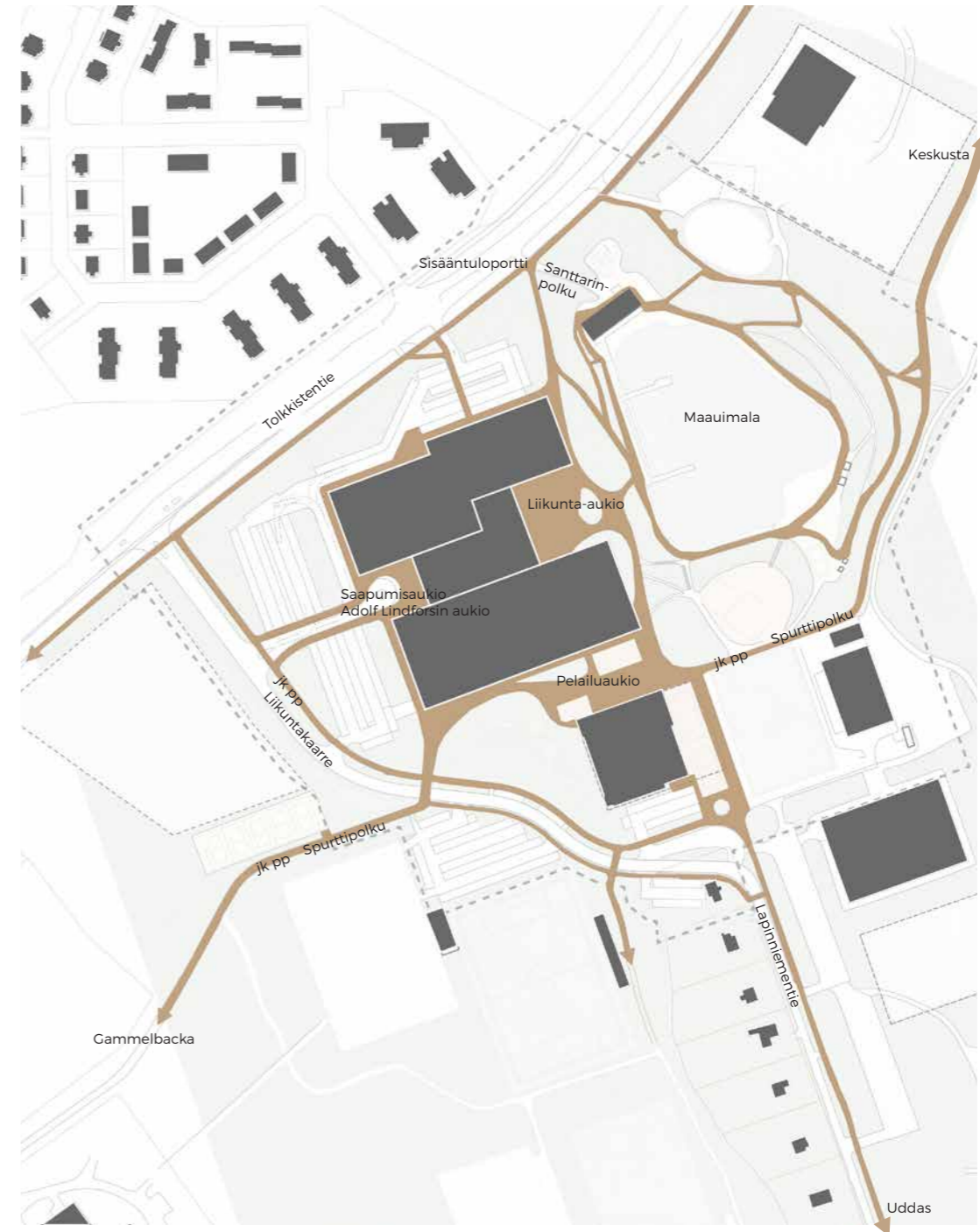
Pysäköintialueet ja ajoneuvoliikenne

Pysäköintipaikat suunnitelmassa: 610 AP

Oleva tilanne: n. 260 AP

Pysäköinti perustuu hajautettuun ratkaisuun. Noin 210 autopaikkaa ja linja-autopysäköintipaikat sijoittuvat halli- ja areenarakennuksien länsipuolelle saapumisaukion läheisyyteen. Lisäksi pysäköintipaikkoja on Tolkkistentien tuntumassa sekä Liikuntakaaren yhteydessä suunnittelualueen eteläosissa. Lapinniementien pysäköintipaikat (48 ja 55 ap) ovat olemassa olevia pysäköintialueita.

Saapumisaukion linja-autopaikkojen lisäksi Liikuntakaaren eteläosaan sijoittuu linja-autojen saatto- ja pysäköintialue. Liikuntakaaren varrelle sijoittuu lisäksi kaksi linja-autopysäköintipaikkaa.



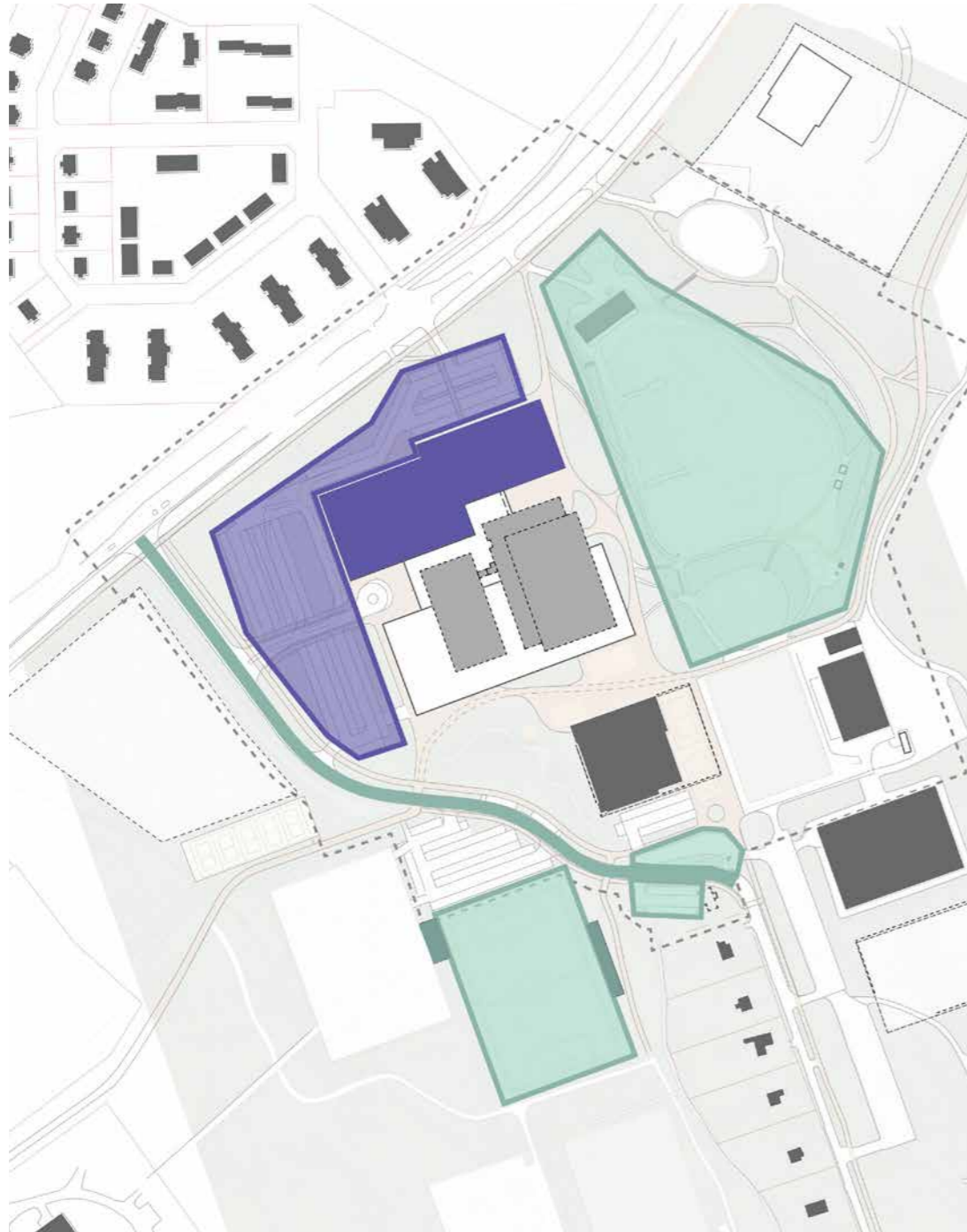
Kävelyn ja pyöräilyn reitit

- Suunnitteluratkaisu mahdollistaa toiminnallisten piha-alueiden kehittämisen turvallisina ja autottomina. Jalankulun yhteydet toteutuvat niin, että ne risteävät mahdollisimman vähän autoliikenteen kanssa.

- Suunnittelualueen lävitse kulkee keskeinen kävelyn ja pyöräilyn väylä, Spurttipolku, keskustan ja Gammelbackan välillä. Se liittyy osaksi uuden kadun ja Tolkkistentien primäärisiä kävelyn ja pyöräilyn reittejä. Maaumalan sekundäärisiä reittejä kehitetään toiminnallisuuden ja aktiviteettien näkökulmasta niin, että ne tukevat aluekokonaisuutta ja alueelle muodostuu toiminnallisia "lenkkejä" rinnetreenauksen yhteyteen.

Aluekaaviot

Viitesuunnitelma



Vaiheet 1 & 2

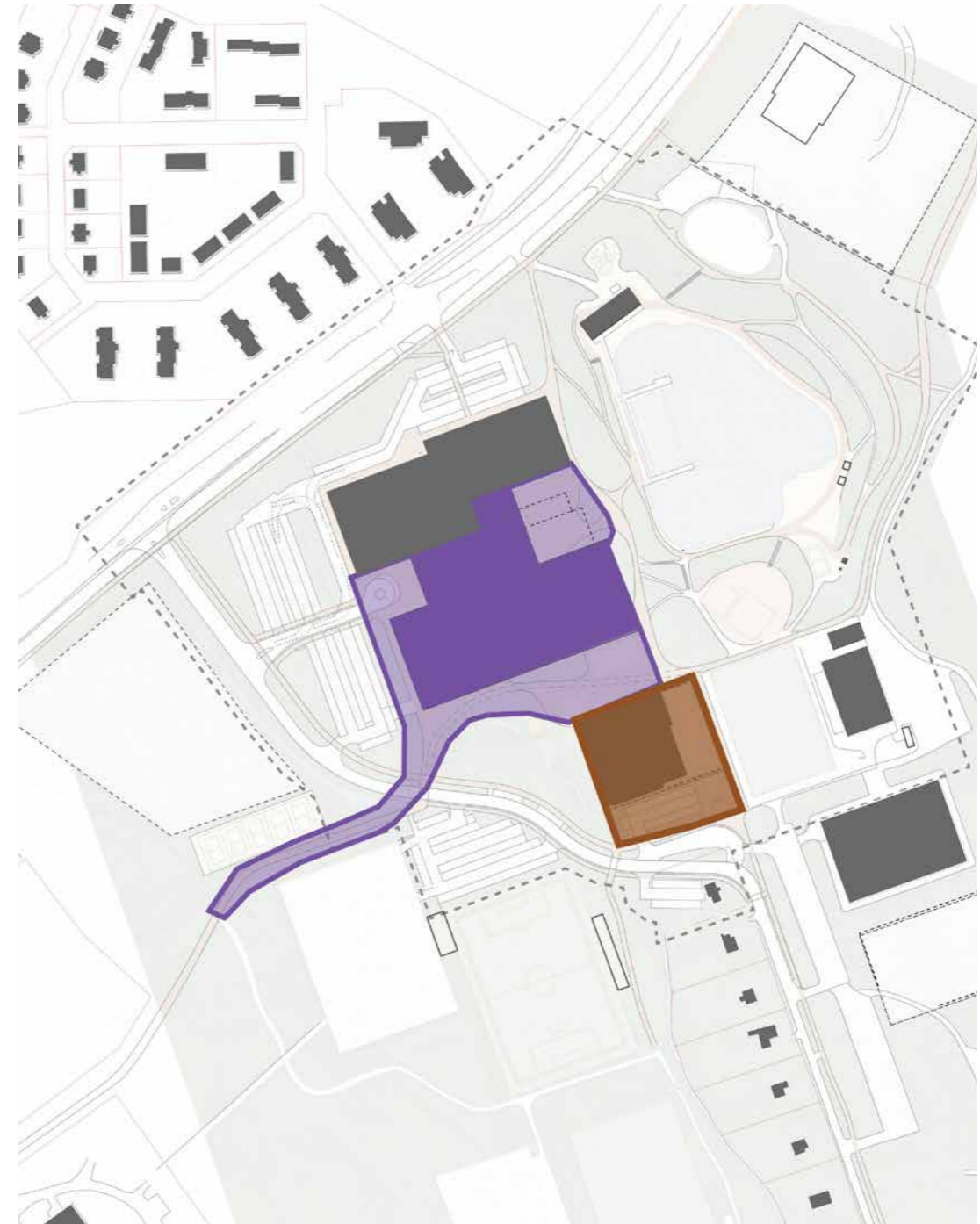
- Vaihe 1
- Vaihe 2

Vaihe 1. Toteutetaan katu, tekonurmi + pysäköinti, maaumimalan lähialueet + talviuinti + sauna/ravintola

Vaihe 2. Jäähallit, pysäköintialueet, hulevesiuoman siirto

Vaihe 3. Monitoimiareena + matalan kynnyksen areena + lähiympäristö

Vaihe 4. Kokonhallin muuttaminen



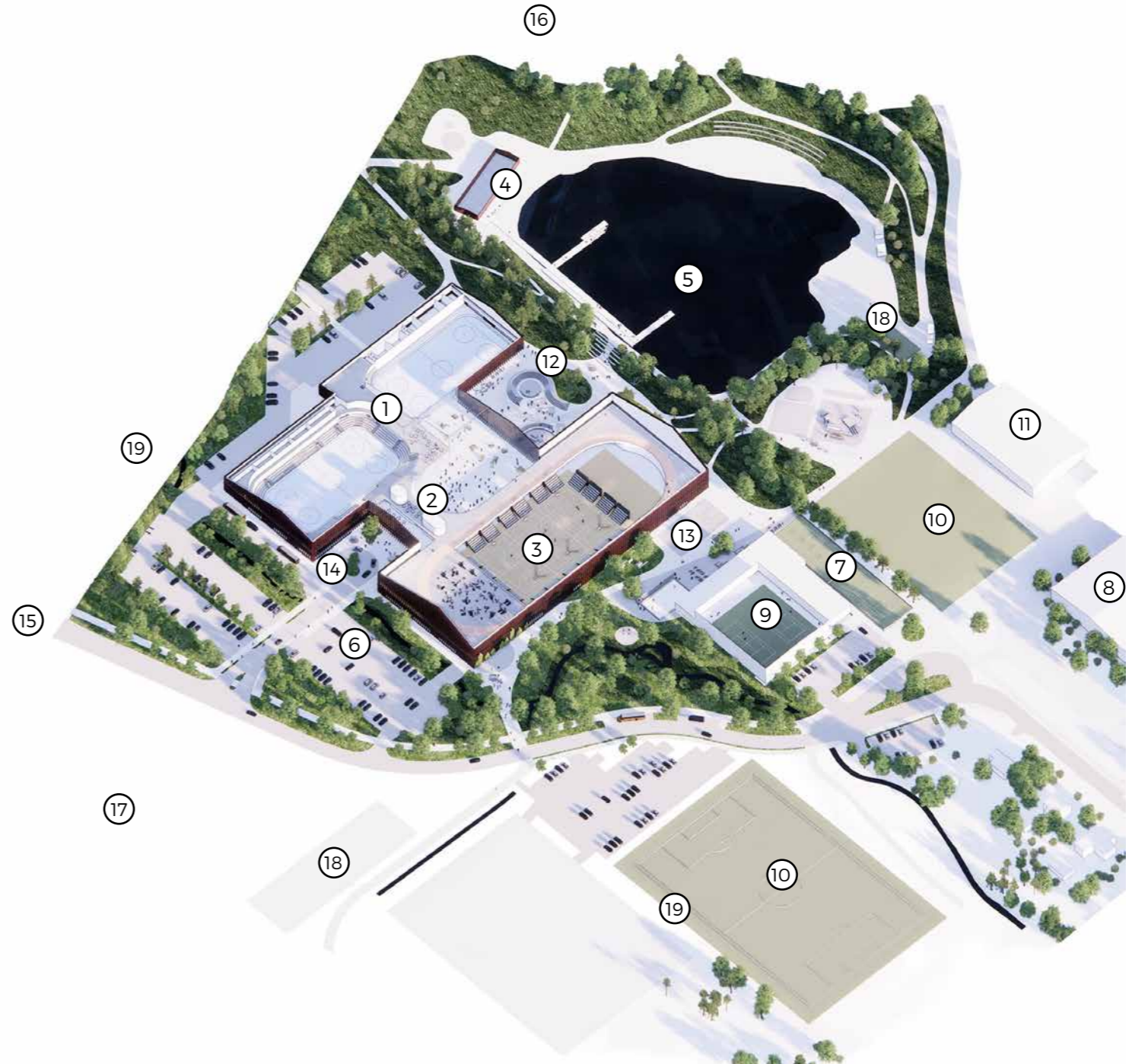
Vaiheet 3 & 4

- Vaihe 3
- Vaihe 4

Alueaksonometria

Viitesuunnitelma

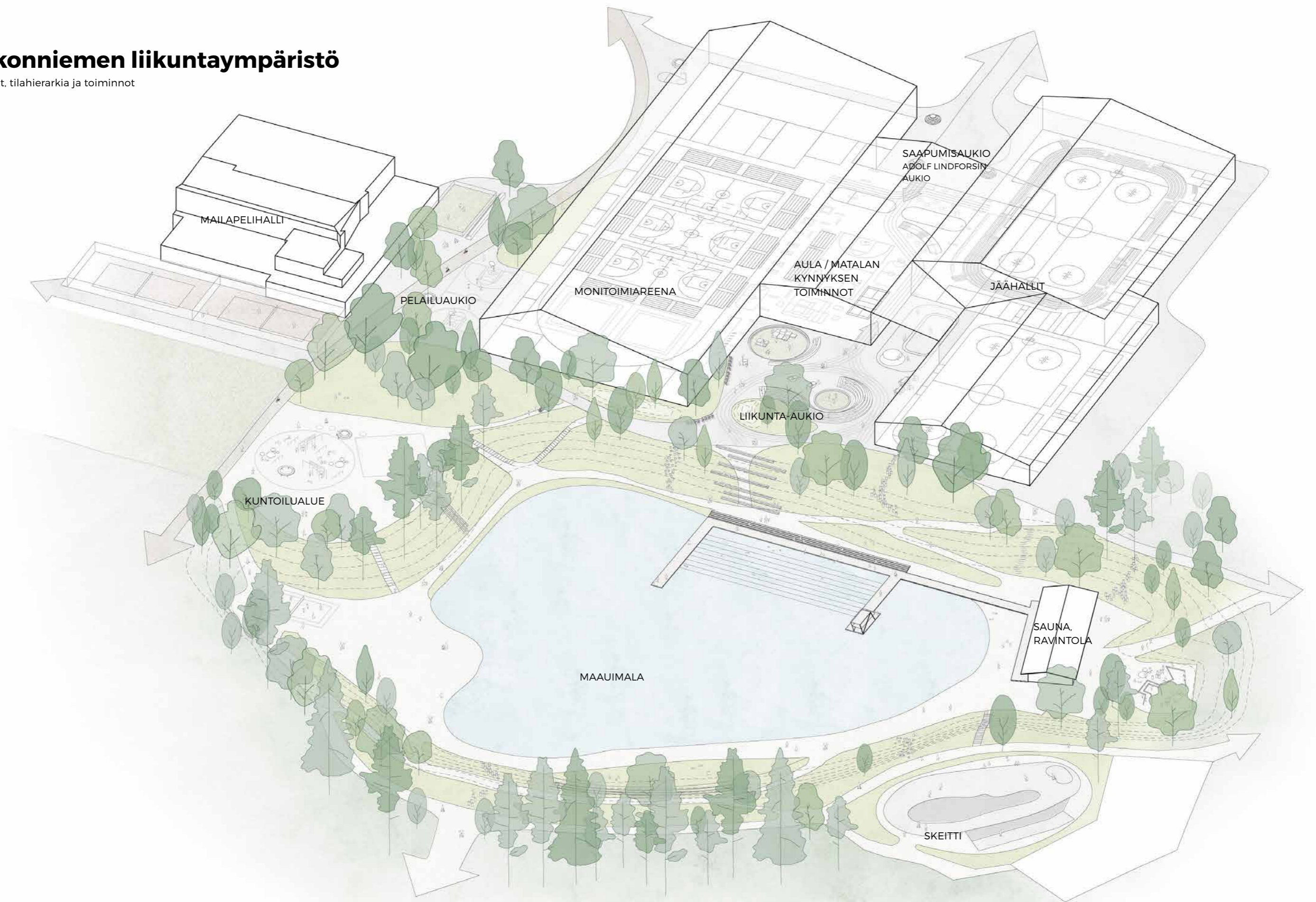
- ① Jäärheilu
- ② Aula/Liikunta
- ③ Monitoimiareena
- ④ Sauna ja ravintola (LE-saatto)
- ⑤ Uimalaituri
- ⑥ Paikoitus (LE-paikoitus sisäänkäynnin läheisyydessä)
- ⑦ Ulkotennis
- ⑧ Uusimaa-areena
- ⑨ Mailapelihalli
- ⑩ Tekonurmi
- ⑪ Aurorahalli
- ⑫ Liikunta-aukio
- ⑬ Pelailuaukio
- ⑭ Saapumisaukio, Adolf Lindforsin aukio
- ⑮ Uusi liittymä
- ⑯ Skeitti
- ⑰ Laajennusvaraus
- ⑱ Rantalentopallo
- ⑲ Puku- ja pesutilat



2. ULKOTILAT, TILAHIERARKIA JA TOIMINNOT

Kokonniemen liikuntaympäristö

Ulkotilat, tilahierarkia ja toiminnot



Aksonimetria koillisesta

Liikunta-aukio ja pääsisäänkäynti

Ulkotilat, tilahierarkia ja toiminnot

- Liikunta-aukiolla pääaukiotila linkittyy vahvasti matalan kynnyksen toimintojen aulatilaa, ja sisäulkotilassa toiminnot sulautuvat yhteen. Tämä korostuu varsinkin kesäkautena.
- Aukiotila on alueen toiminnallinen painopiste. Se linkittää uudet urheiluhallit ja muut Kokonniemen toiminnot yhteen. Etenkin liittymä maauimalan suuntaan korostuu uusien maastoporrasaiheiden ja rinnetreeniratojen kautta.
- Toiminnallisesti liikunta-aukiolla korostuu vapaamuotoinen, miltei ohjelmoimaton katu-liikunta ja -pelailu sekä oleskelu ja kokoontuminen. Tilaa rytmittävät eri pelitoiminnot ja -rakenteet sekä yksi kookkaampi katsomorakenne.
- Valaistus on aukiotilassa tärkeässä roolissa, ja sen tulisi soveltua myös tapahtumille.
- Pintamateriaalit ovat puhtaasti toiminnallisia, kuten asfaltti pelailun ja liikunnan maali-pintoineen, betoni ja kumi.
- Vehnään istutussarekkeeseen liittyy tulvatilanteessa toimiva hulevesipainanne.



Liikunta-aukio - toimintojen referenssit

Ulkotilat, tilahierarkia ja toiminnot

PIENEN MITTAKAAVAN
PALLOPELIT JA TREENAUS



SISÄTILA-ULKOTILAN
LINKITYMINEN,
VAPAAMUOTOINEN
KATULIIKUNTA



JULKISIVU JA VALAISTUS, KYLMÄT
KATETUT TILAT



AVAUTUMINEN



KORIPALLO SISÄ-ULKO



RULLAILU

KIIPEILY / VOIMISTELU



PARCOUR, VOIMISTELU, KIIPEILY

SAAPUMINEN, OLESKELU,
KOKOONTUMINEN



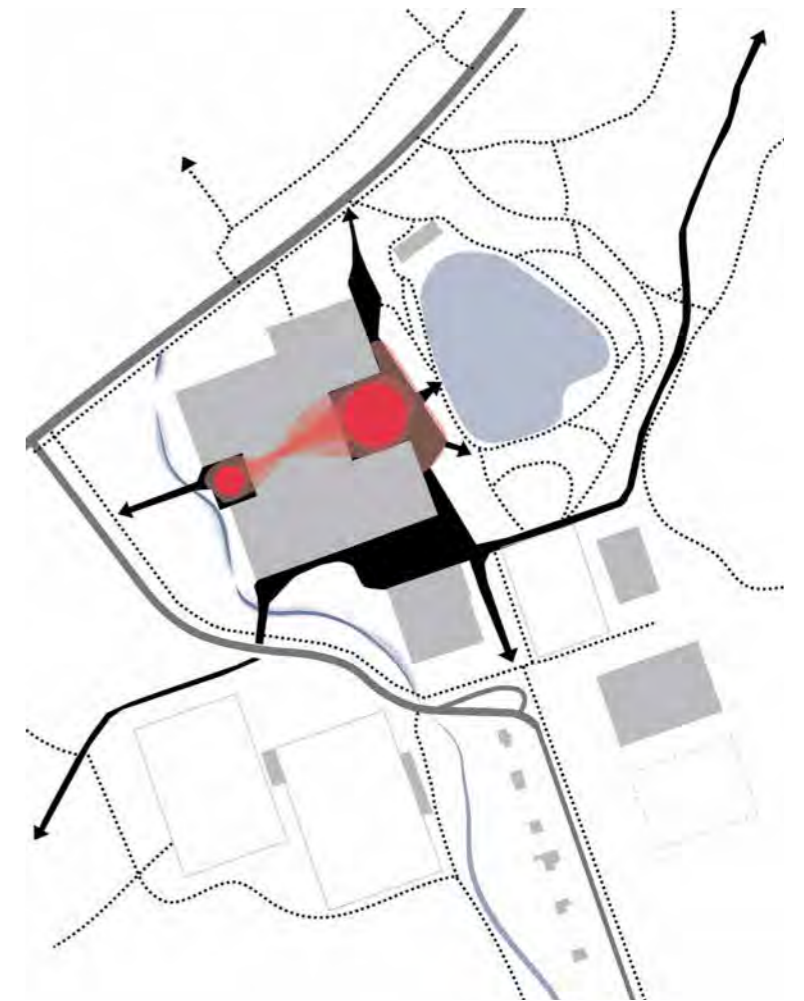
TREENAUSPORRAS



OLESKELUKALUSTE



TAPAHTUMAT / KATSOMO

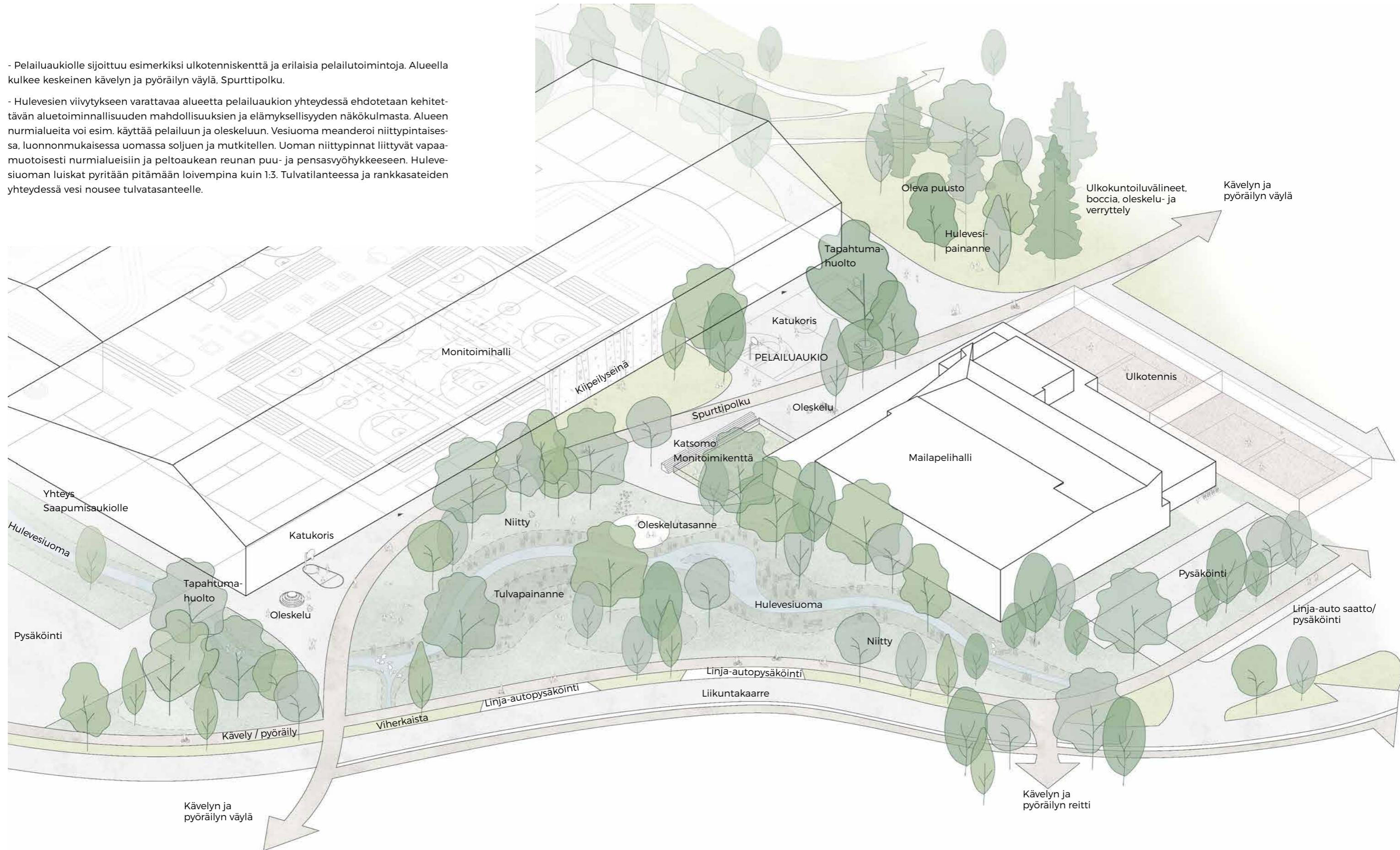


Pelailuaukio ja hulevesiuoma

Ulkotilat, tilahierarkia ja toiminnot

- Pelailuaukiolle sijoittuu esimerkiksi ulkotenniskenttä ja erilaisia pelailutoimintoja. Alueella kulkee keskeinen kävelyn ja pyöräilyn väylä, Spurttipolku.

- Hulevesien viivyttykseen varattavaa aluetta pelailuaukion yhteydessä ehdotetaan kehitettävän aluetoiminnallisuuden mahdollisuuksien ja elämyksellisyyden näkökulmasta. Alueen nurmialueita voi esim. käyttää pelailuun ja oleskeluun. Vesiuoma meanderoi niitypintaisessa, luonnonmukaisessa uomassa soljuen ja mutkitellen. Uoman niitypinnat liittyvät vapaamuotoisesti nurmialueisiin ja peltoaukean reunan puu- ja pensasvyöhykkeeseen. Hulevesiuoman luiskat pyritään pitämään loivempina kuin 1:3. Tulvatilanteessa ja rankkasateiden yhteydessä vesi nousee tulvasanteelle.



Aksonometria koilliseen, pelailuaukio.

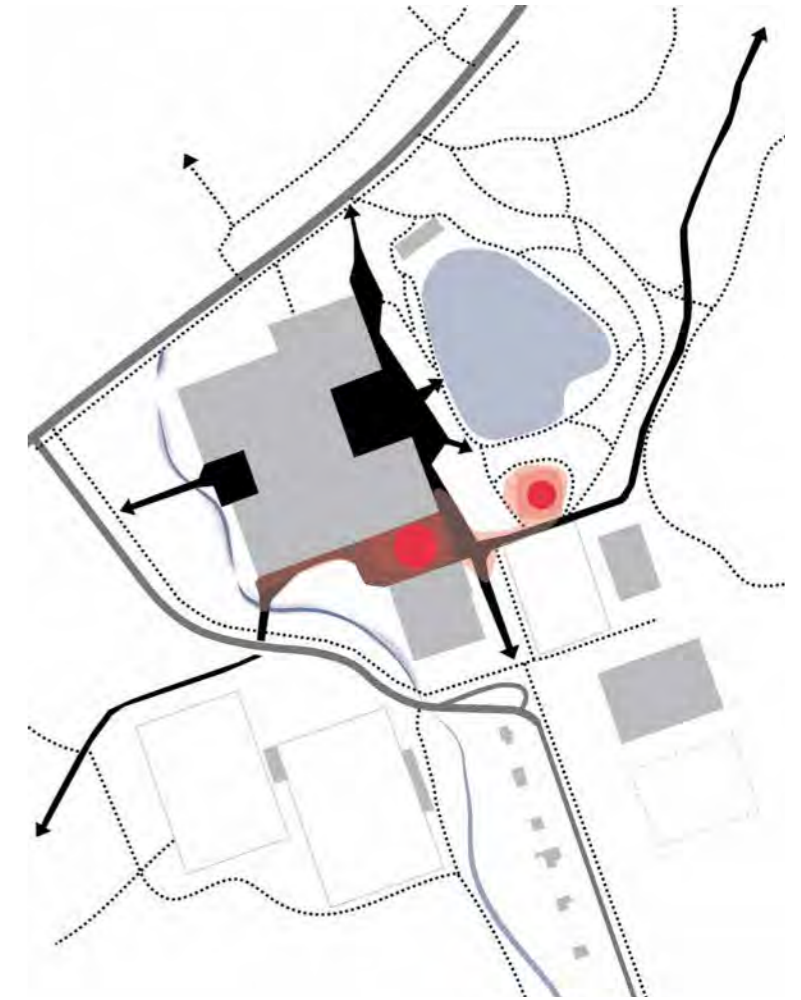
Pelailuaukio ja hulevesiuoma

Ulkotilat, tilahierarkia ja toiminnot

PELAILU ILMAN
AJANVARAUSTA



Joustavat, sesonkien mukaan vaihtelevat toiminnot



PELAILU ILMAN
AJANVARAUSTA



Eri ikäryhmiä huomioivat toiminnot

KUNTOILU JA
VOIMISTELU



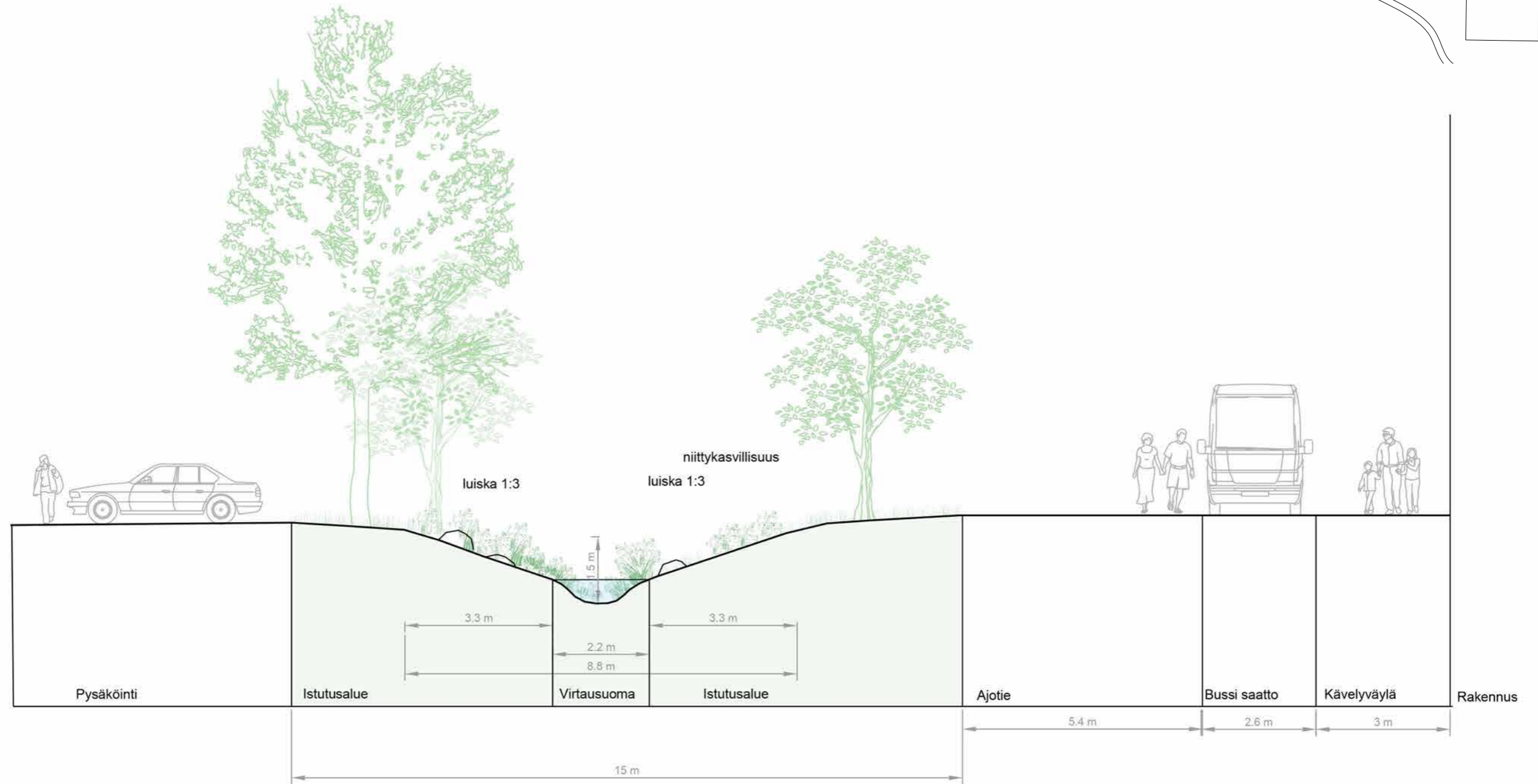
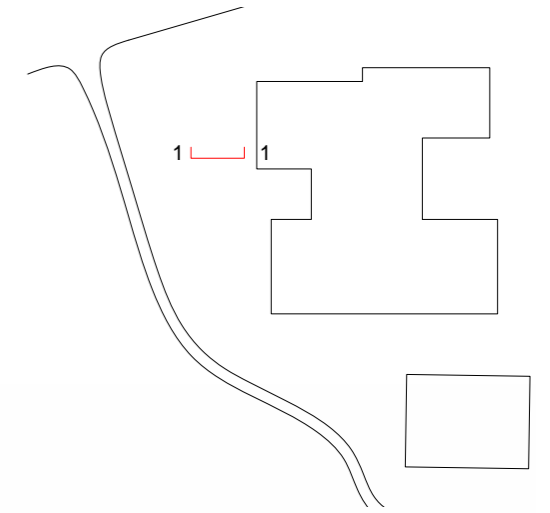
Ohjelmoidut ja vapaan toiminnan alueet

Referenssikuvia pelailuaukion ja hulevesiuoman toiminnoista eri vuodenaikoina.

Hulevesiuoma - Leikkaustutkielma 1

Ulkotilat, tilahierarkia ja toiminnot

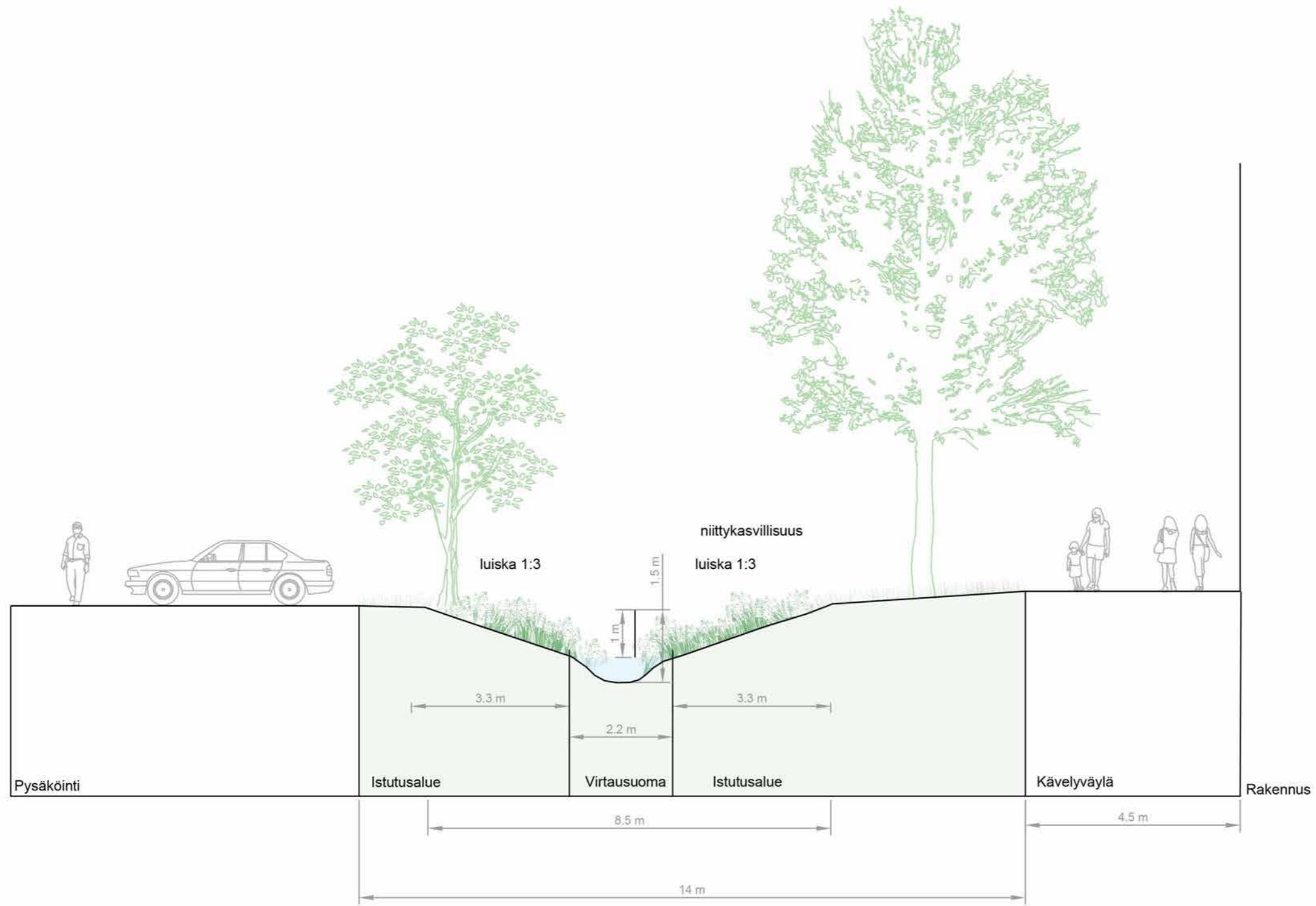
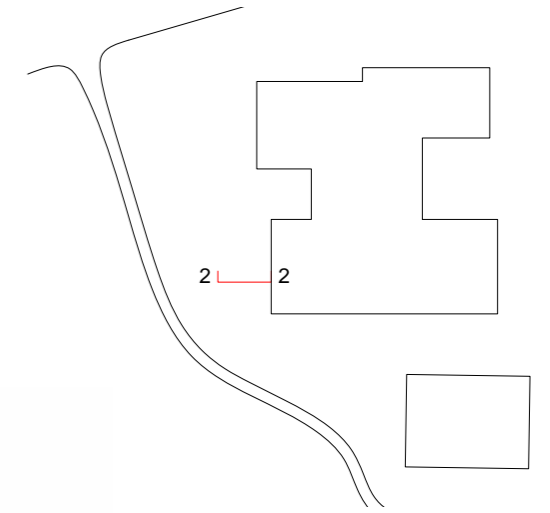
Leikkaus 1 : 100, hulevesiuoma pysäköintialueen yhteydessä.



Hulevesiuoma - Leikkaustutkielma 2

Ulkotilat, tilahierarkia ja toiminnot

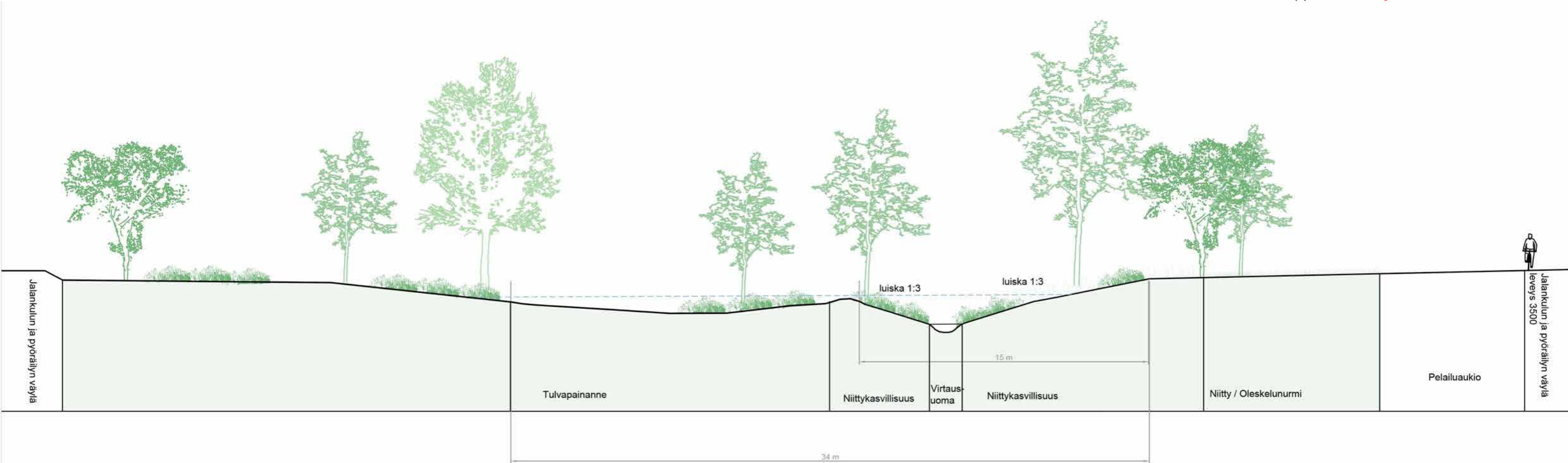
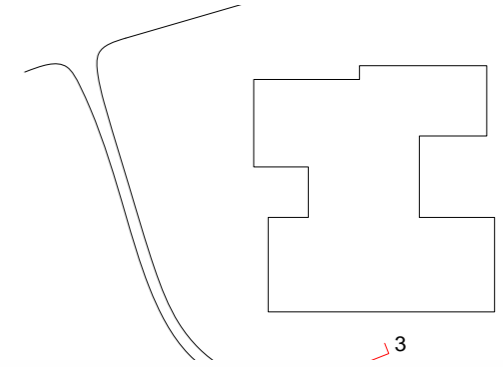
Leikkaus 1 : 100, saapumisaukion eteläpuolinen hulevesiuoma istutuksineen.



Hulevesiuoma - Leikkaustutkielma 3

Ulkotilat, tilahierarkia ja toiminnot

Leikkaus 1 : 200, tulvapainanne ja hulevesiuoma pelailuaukion yhteydessä.

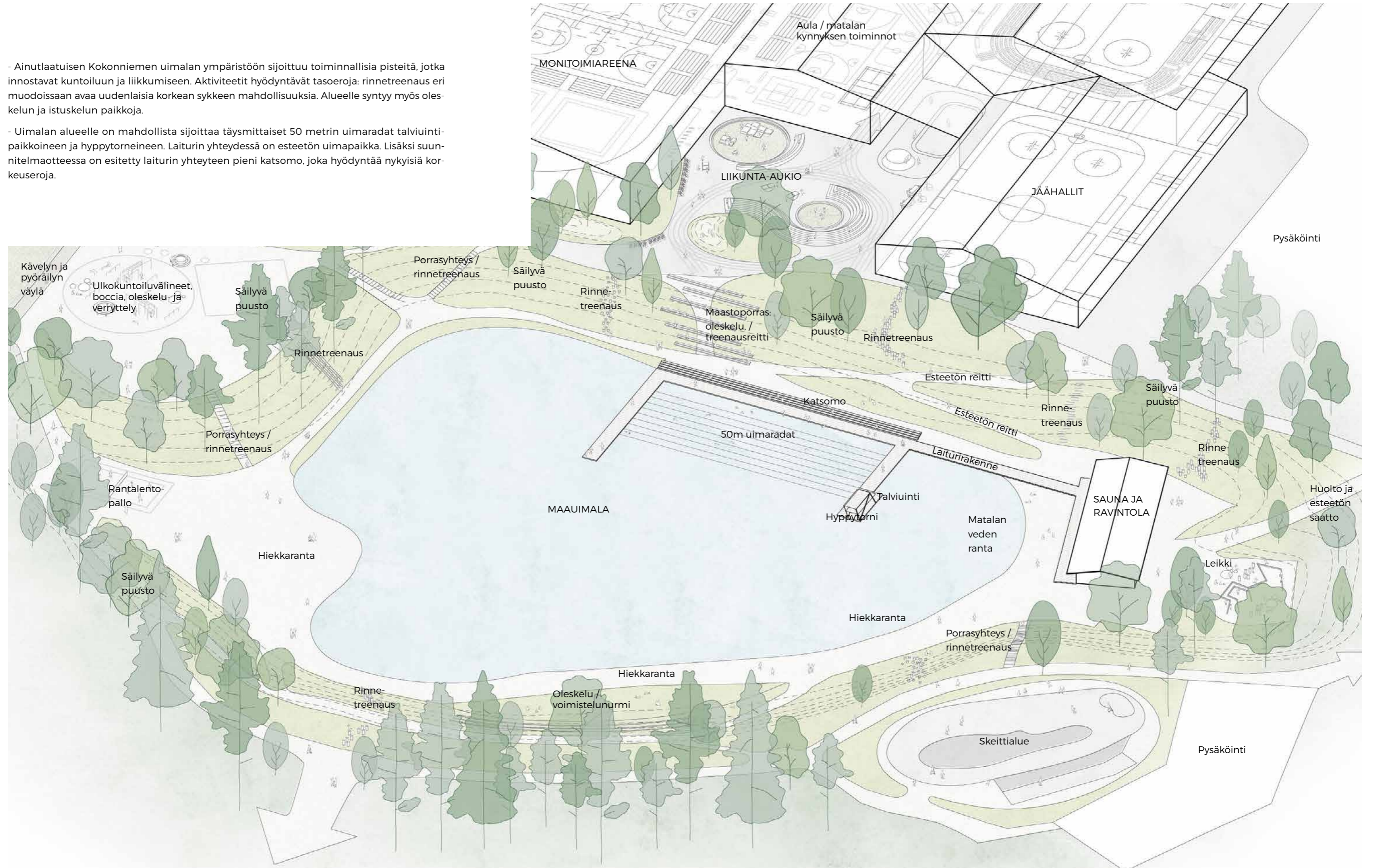


Maauimala

Ulkotilat, tilahierarkia ja toiminnot

- Ainutlaatuisen Kokkonniemen uimalan ympäristöön sijoittuu toiminnallisia pisteitä, jotka innostavat kuntoiluun ja liikkumiseen. Aktiviteetit hyödyntävät tasoeroja: rinnetreenaus eri muodoissaan avaa uudenlaisia korkean sykkeen mahdollisuuksia. Alueelle syntyy myös oleskelun ja istuskelun paikkoja.

- Uimalan alueelle on mahdollista sijoittaa täysmittaiset 50 metrin uimaradat talviuinti- paikkoineen ja hyppytorneineen. Laiturin yhteydessä on esteetön uimapaikka. Lisäksi suunnitelmaotteessa on esitetty laiturin yhteyteen pieni katsomo, joka hyödyntää nykyisiä korkeuseroja.



Maaumala

Ulkotilat, tilahierarkia ja toiminnot

TASOJEN VÄLINEN
YHTEYS



Portaan sovitus olevaan puustoon, katsomoporras



Rinnetreenirata

TASOJEN VÄLINEN
YHTEYS



Rinnetreenirata



Rinnetreenirata / leikki

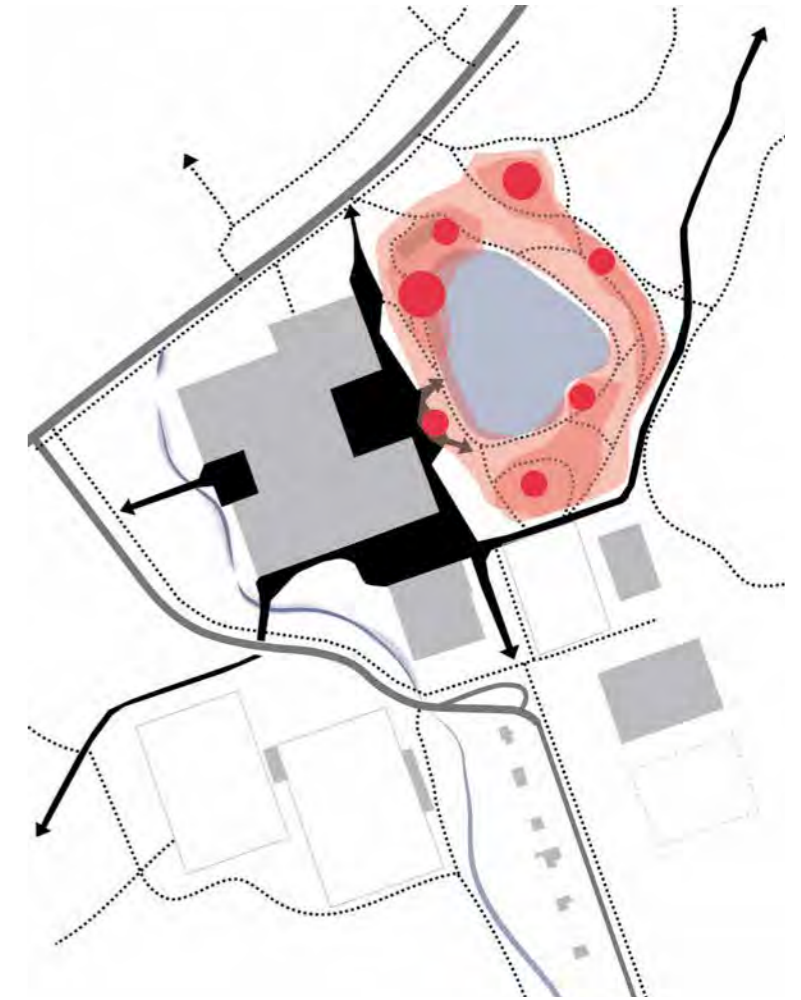
VESITOIMINTA



Talviuinti



Kesätapahtumat



Referenssikuvia maaumalan ympäristöön sijoit-
tuvista toiminnoista.

3. ARKKITEHTONISET JA KAUPUNKIKUVALLISET LÄHTÖKOHDAT

Osaksi Porvoon historiallista maisemaa

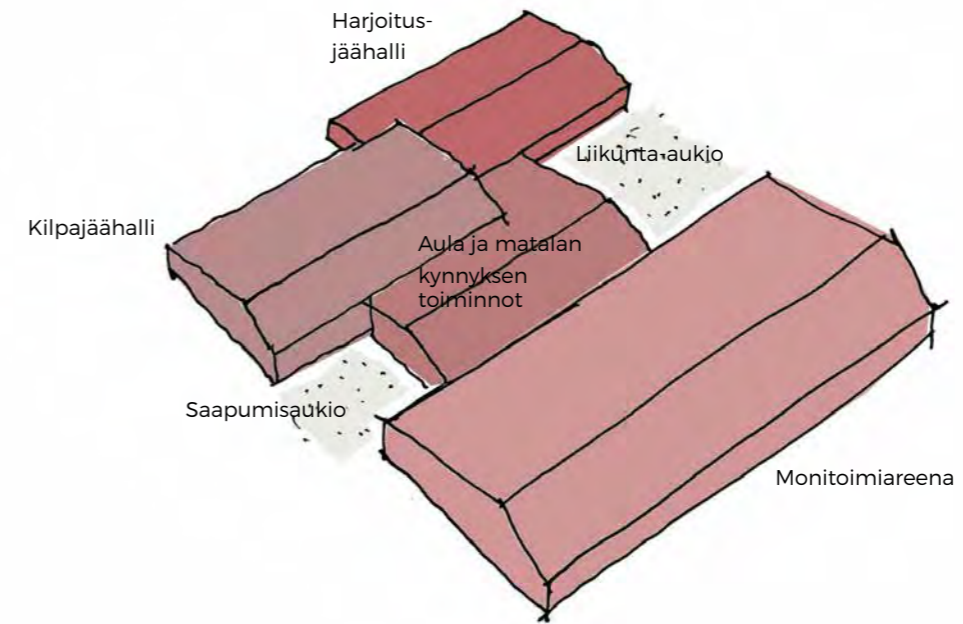
Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset lähtökohdat

Uudisrakennuksen kaupunkikuvallinen tavoite on muodostaa Kokkonniemen liikuntakeskuksen uusi toiminnallinen keskipiste. Rakennus uudelleen tulkitsee Porvoon historiallista arkkitehtuuria ja pyrkii sopeutumaan ympäröivään luontomaisemaan.

Rakennuksen harjakatot ja julkisivujen sävy maailma ottaa inspiraationsa Porvoon historiallisesta kanava-arkkitehtuurista. Toimintojen sijoittuminen limittäin toisiinsa nähdessä pienentää rakennuksen ilmettä ja jakaa pitkät julkisivut pienempiin osiin. Samalla rakennusmassojen väliin muodostuu suojaisia ja monipuolisia ulkotiloja. Rakennuksen keskialueelle, jonka yhteyteen aulatilat ja matalan kynnyksen toiminnot sijoittuvat, muodostuu kaksi aukiotilaa. Aukiotilat toimivat sekä rakennuksen pääsisäänkäynteinä että toiminnallisina ulkotiloina. Toinen tiloista toimii saapumisaukiona ja toinen liikunta-aukiona.



Inspiraatiokuva



Lintuperspektiivi idästä

Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset lähtökohdat

Maaumala ja liikuntakeskuksen uudisrakennus muodosta houkuttelevan kokonaisuuden jossa sisä- ja ulkotilat limittyvät toisiinsa. Rakennuksesta on luonteva yhteys liikunta-aukiolle, josta on suora yhteys maaumalan rantaa ja uimalaiturille.



Näkymäkuva maauimalan suunnasta

Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset lähtökohdat

Uudisrakennuksen limittyvät massat ja polveilevat harjakatot luovat monipuolisen arkkitehtonisen kokonaisuuden, joka pyrkii pienentämään rakennuksen mittakaavaa ja ilmettä.



Näkymäkuva liikunta-aukiolta

Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset lähtökohdat

Liikunta-aukio linkittyy vahvasti matalan kynnyksen toimintojen aulatilaa, ja sisä-ulkotilassa toiminnot sulautuvat yhteen. Tilassa korostuu vapaamuotoinen katuliikunta ja -pelailu sekä oleskelu ja kokoontuminen. Eri pelitoiminnot ja -rakenteen sekä yksi kookkaampi katsomorakenne rytmittävät tilaa.



Liikunta-aukio iltapäivällä



Liikunta-aukio illalla



Liikunta-aukio päivällä

Näkymäkuva Tolkkistentien suunnasta

Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset lähtökohdat

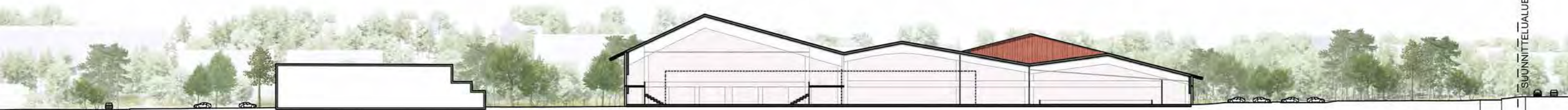
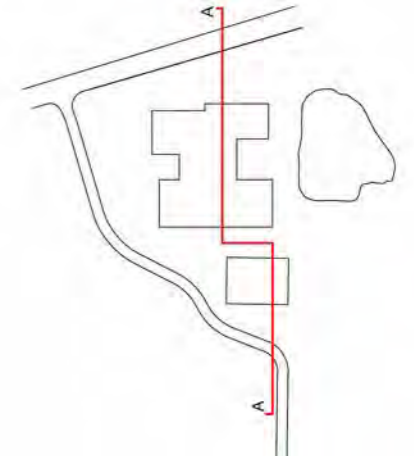
Tolkistentieltä saavuttaessa liikuntakeskuksen uudisrakennus nousee olevan vihermaiseman takaa. Kattojen harjat ja julkisivujen punaiset sävyt muodostavat harmonisen kontrastin ympäröivälle vehreydelle.

Maaumalan yhteyteen, olevan rakennuksen paikalle, suunnitellaan uusi sauna- ja ravintola-rakennus, joka palvelee maaumalan käyttäjiä sekä talvella että kesäisin.



Alueleikkaus A-A

Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset lähtökohdat



Liikuntakaarre

Pysäköintialue

Mailapelihalli

Pelilauukio

Monitoimiareena

Aula /
Matalan kynnyksen toiminnot

Harjoitusjäähalli

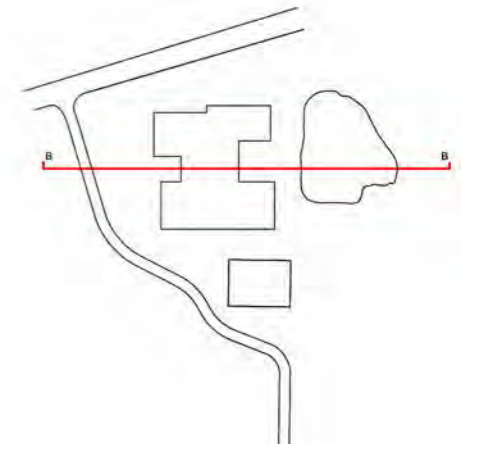
Pysäköintialue

Tolkkistentie

SUUNNITTELUALUEEN RAJA

Alueleikkaus B-B

Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset lähtökohdat



Liikuntakaarre

Pysäköintialue

Virtausuoma

Saapumisaukio
Adolf Lindforsin aukio

Aula /
Matalan kynnyksen toiminnot

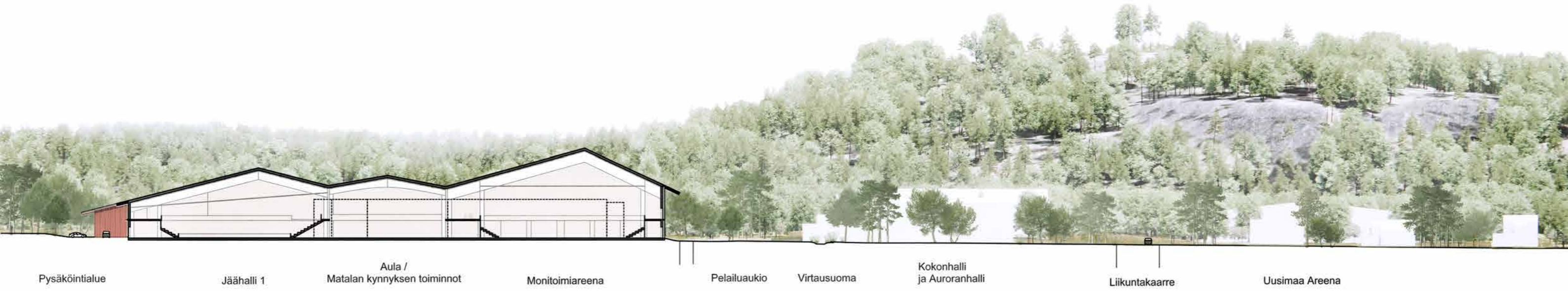
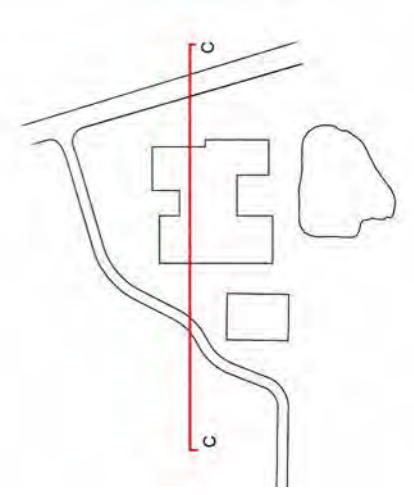
Liikunta-aukio

Liikuntapolku

Talviuintikeskus
Maaumala

Alueleikkaus C-C

Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset lähtökohdat

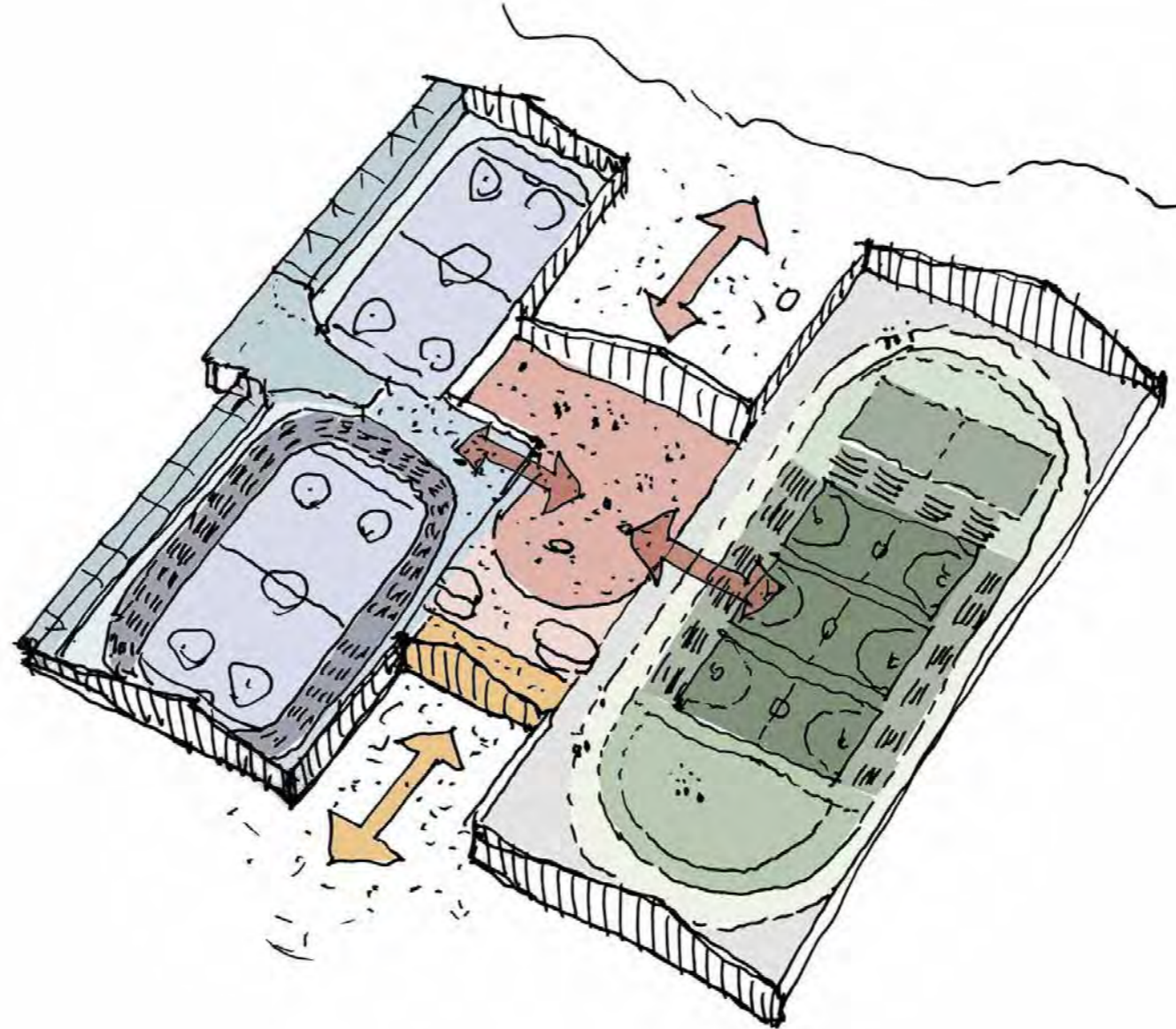


Pysäköintialue Jäähalli 1 Aula /
Matalan kynnyksen toiminnot Monitoimiareena Pelailuaukio Virtausuoma Kokonhalli
ja Auroranhalli Liikuntakaarre Uusimaa Areena

**4. JÄÄHALLI,
MONITOIMIAREENA JA
MATALAN KYNNYKSEN AREENA**

Hallikokonaisuuden toiminnallinen konsepti

Hallit

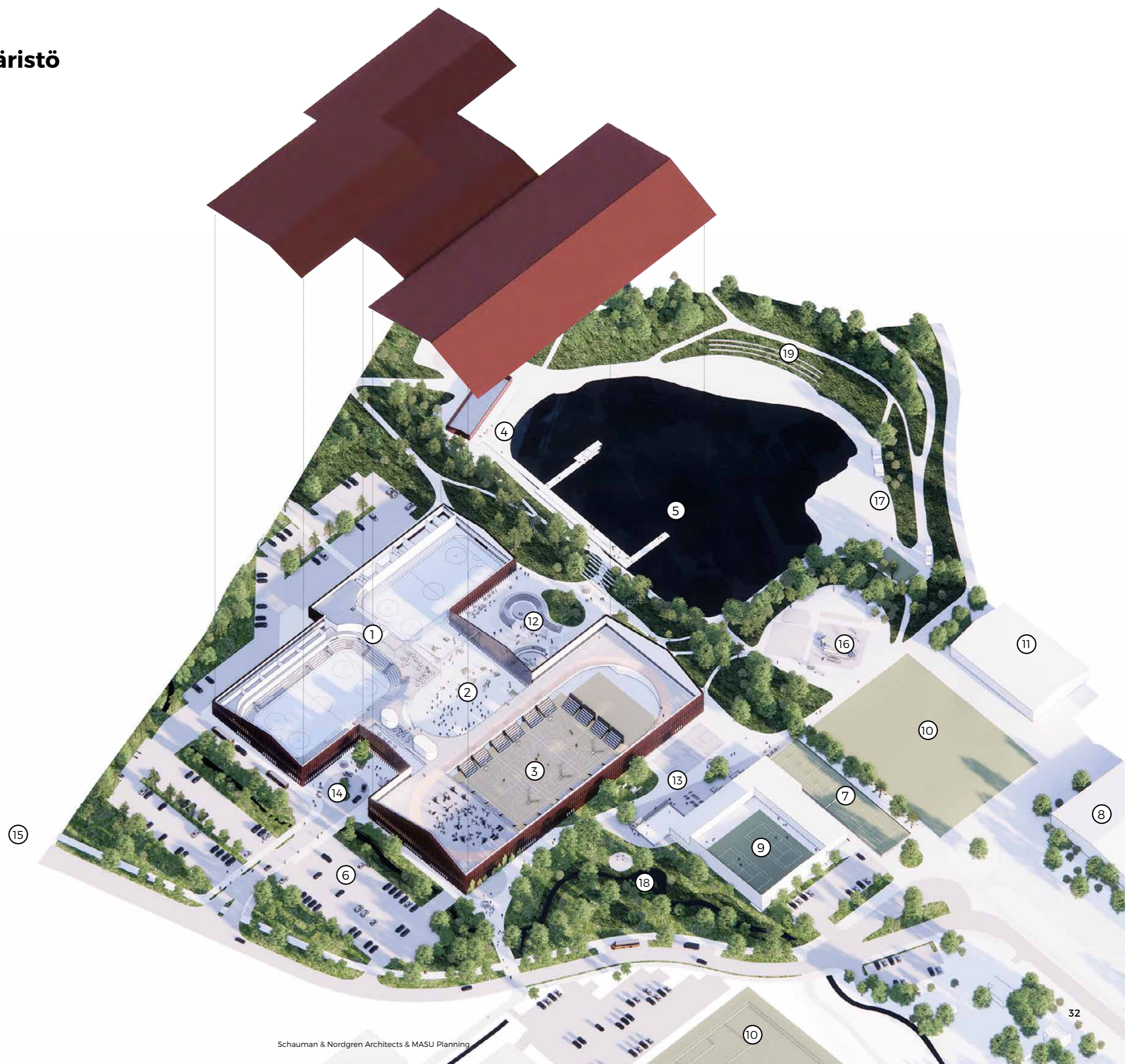


Muuntuva aulatila toimii sykkivänä sydämenä, joka tarjoaa monipuolisia mahdollisuuksia niin harraste- kuin kilpaurheilulle erilaisine tapahtumineen, niin sanottuna joustavana matalan kynnyksen areenana. Aulatila toimii pääsisäänkäyntinä ja liittää rakennuksen eri toiminnot luontevasti toisiinsa.

Hallikokonaisuus ja lähiympäristö

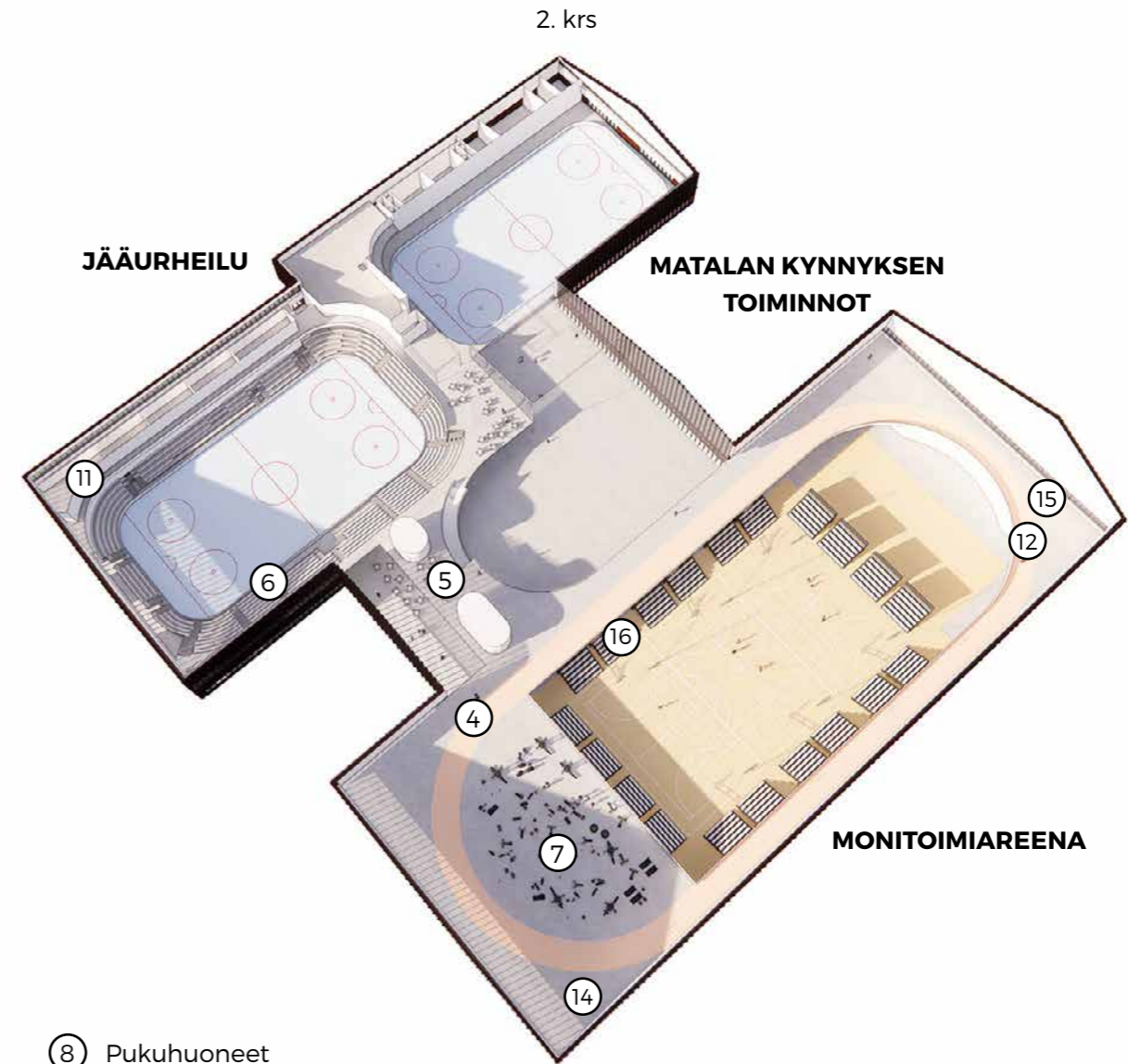
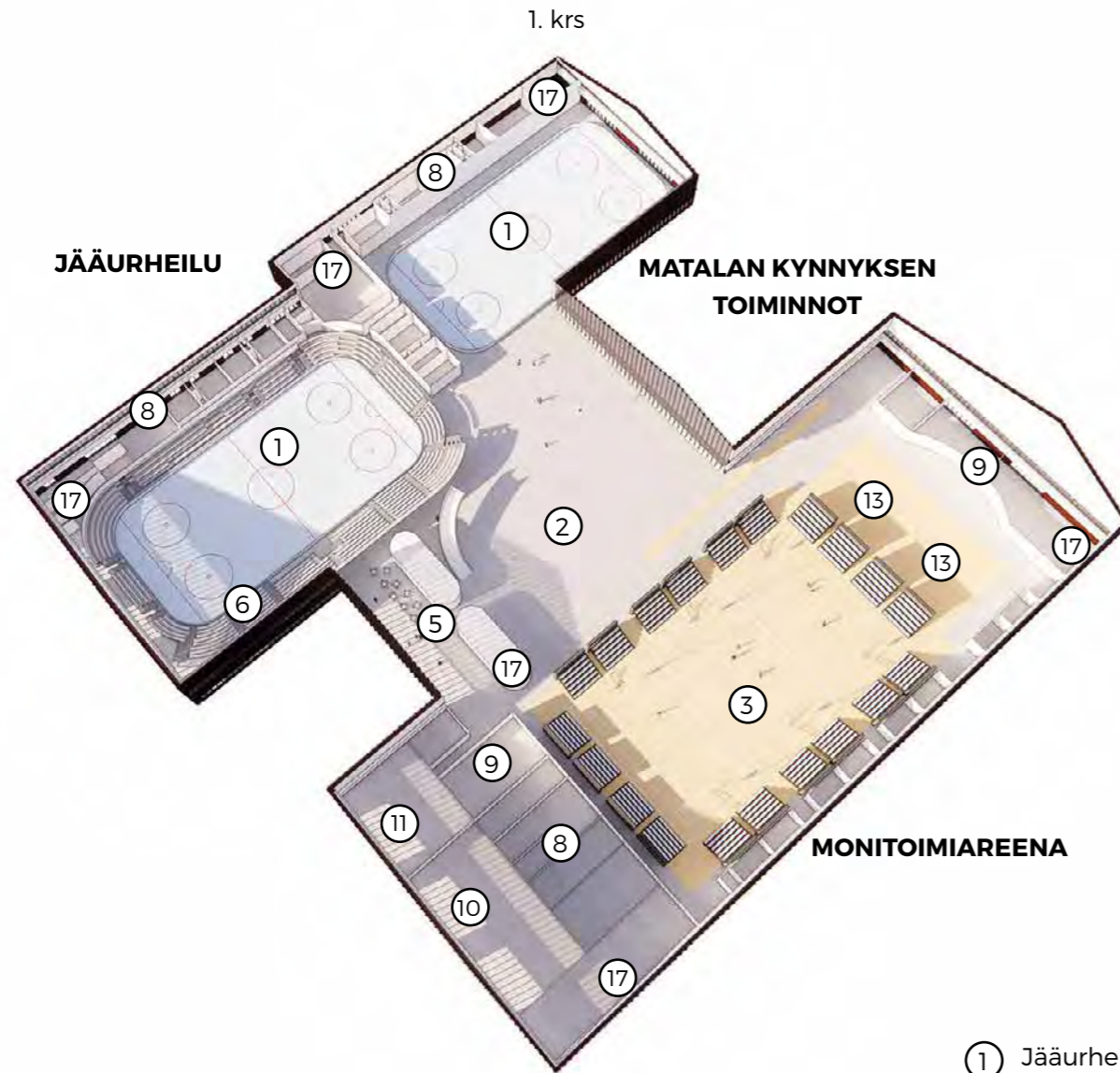
Hallit

- 1 Jääurheilu
- 2 Aula/Liikunta
- 3 Monitoimiareena
- 4 Sauna ja ravintola (LE-saatto)
- 5 Uimalaituri
- 6 Paikotus (LE-paikoitus sisäänkäynnin läheisyydessä)
- 7 Ulkotennis
- 8 Uusimaa-areena
- 9 Mailapelihalli
- 10 Tekonurmi
- 11 Aurorahalli
- 12 Liikunta-aukio
- 13 Pelailuaukio
- 14 Saapumisaukio
- 15 Uusi liittymä
- 16 Kuntoilu
- 17 Rantalentopallo
- 18 Vesiaiheinen virkistymisalue
- 19 Aurinkoterassi



Hallikokonaisuus

Hallit

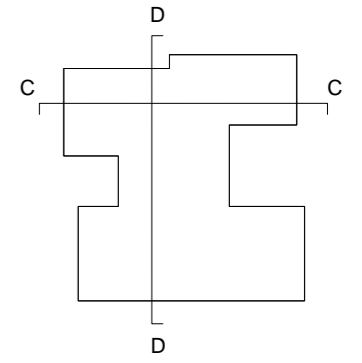


- ① Jääurheilu
- ② Aktiiviauukio
Katukoris/futsal
Parkour
Street hockey
Lämmittely
- ③ Palloilulajit
- ④ 300m juoksurata
- ⑤ Ravintola ja aula
- ⑥ Katsomo n.1500 hlö
- ⑦ Kuntosali sekä voimailu- ja kamppailutilat

- ⑧ Pukuhuoneet
- ⑨ Ryhmäliikunta salit
- ⑩ Liiketilat
- ⑪ Liikuntatoimistot
- ⑫ Katsomoparvi tapahtumissa
- ⑬ Permanto/voimistelu
- ⑭ Heittoseinä
- ⑮ Pituushyppy
- ⑯ Katsomo 1500 - 3000 hlö
- ⑰ Huolto- ja tekniikkatilat

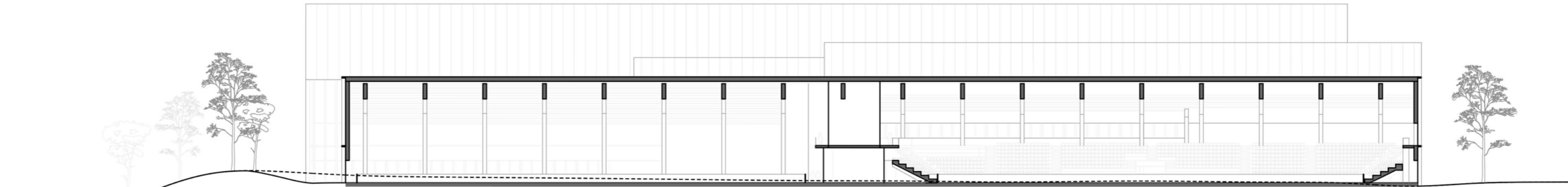
Periaateleikkaukset

Hallit

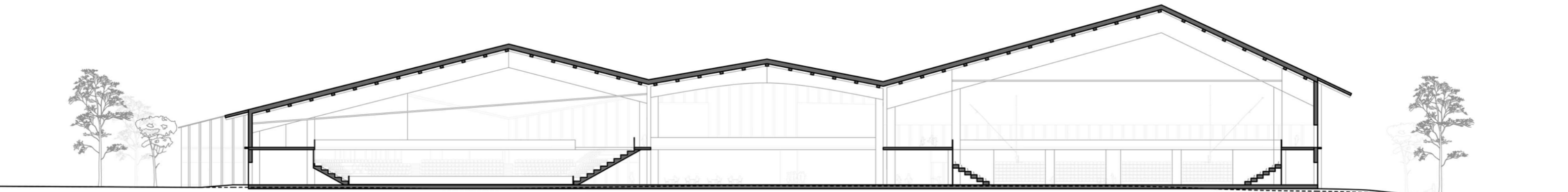


Jäähalli 2

Jäähalli 1



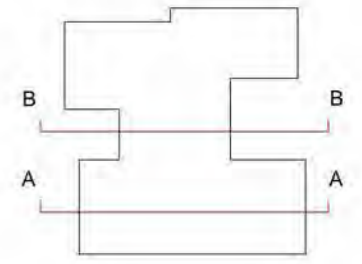
Leikkaus C-C



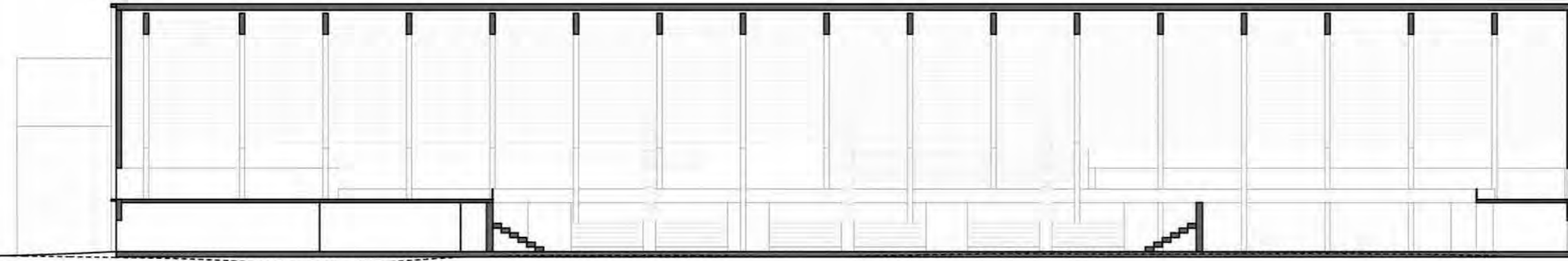
Leikkaus D-D

Periaateleikkaus - AA & BB

Hallit



Monitoimiareena

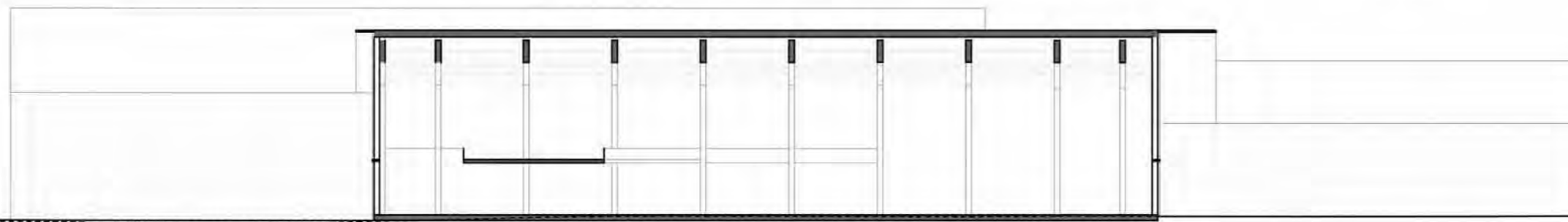


Leikkaus A-A

Saapumisaukio

Aula / Matalan kynnyksen toiminnot

Liikunta-aukio



Leikkaus B-B

Sauna ja ravintola



Schauman
Nordgren
Architects

MASU PLANNING



