

## **MÅL OCH TIDTABELL FÖR PLANLÄGGNINGSARBETET FÖR VÄSTRA ÅSTRANDEN**



stadsplaneringsavdelningen 5.7.2010

## BAKGRUND

Västra åstranden i Borgå har en omväxlande planeringshistoria. Området har länge varit ett randområde till staden, ett ganska obebyggt gammalt odlingslandskap, som senare har använts för varvsverksamhet och annan industriverksamhet. Bygandet av området i sin nuvarande form inleddes i början av årtusendet med den s.k. moderna trästaden.



*Vy från Näse sten mot sydost, Natalia Linsén 1898, Borgå museum*

I generalplanen anvisas västra åstranden i Borgå till största delen som område för centrumfunktioner. Strandzonen har skyddsvärden av riksintresse. Målet är att utveckla området så att det blir en del av centrum. Alexandersgatans bro som öppnades för trafik år 2004 förbinder området tätt till centrum.

Man har utarbetat detaljplaner för västra åstranden i Borgå i olika etapper. Den detaljplan som utarbetades på basis av en allmän idéävling på 1980-talet har inte genomförts, förutom Alexandersbågen. Projektet med en tätbebyggd och låg trästad genomfördes vid sekelskiftet 2000. För de kommersiella tjänsterna i området byggdes S-markets. Efter det har man utarbetat separata detaljplaner för intilliggande bostadskvarter, Konstfabrikens område och Campus. I samband med alla dessa detaljplaner har man fört en bred diskussion både om markanvändning och om trafik och parkeringsplatser.

Man har utarbetat detta sammandrag vid stadsplaneringsavdelningen för den kommande utvecklingen av området på västra åstranden. Som underlag för utredningen har man fört diskussioner med olika förvaltningar. Målet är att skapa en gemensam ståndpunkt gällande principerna och tidtabellen för den fortsatta planeringen av området. Syftet är att på det sättet göra det enklare att gå vidare med olika projekt och att trygga de allmänna behoven och miljöns kvalitet även om man utarbetar detaljplaner för enskilda delområden eller projekt. Man har granskat hela området på västra åstranden ändå från Mannerheimgatans bro till Kokon, också de områden som redan är byggda eller detaljplanerade.

### **Utgående från diskussionerna är de centrala målen för Västra åstranden följande:**

1. att utveckla området som ett mångsidigt centrumområde
2. att utveckla området som ett mångsidigt bostadsområde
3. att utveckla trafiken och parkeringsfrågan på västra åstranden som en helhet
4. att planera stranden på västra sidan av ån som ett fritidsområde
5. att beakta landskapet och kulturhistorian i planeringen



# 1. VÄSTRA ÅSTRANDEN SOM ETT CENTRUMOMRÅDE

Typiskt för ett centrumområde är att där finns mångsidig och blandad verksamhet. Utmaningen då det gäller planeringen av västra åstranden är att förutom mångsidigt boende även skapa olika tjänster där. Konstfabriken, och kulturtjänster och kommersiella tjänster i anslutning till den, utgör en bra utgångspunkt för att utveckla centrumtjänster i området.

En egen intressant del av planeringen utgörs av utmaningen att göra västra åstranden till en del av turisternas Borgå. Detta innebär att man vid sidan av turism- och kulturtjänsterna i Konstfabriken och hotellet också utvecklar verksamheten vid strandområdet och i Kokon.

Boende i centrum innebär många olika typer av bostäder, både då det gäller ägandeform och användargrupper. På västra åstranden finns behov av, förutom vanliga familjebostäder, olika slags servicebostäder, bostäder för studerande, hyresbostäder och högklassiga, hinderfria stadsbostäder.



*Campus, illustration från väst, Siren Arkkitehdit Oy 26.1.2009*

## **Mål:**

- På västra åstranden planeras tomter för både boende, arbetsplatser och tjänster. Till tjänsterna hör förutom kommersiella tjänster också turism-, logi- och kulturtjänster.
- Genom planläggningen av västra åstranden skapar man en centrumliknande stadsstruktur som omfattar tydliga gatuområden, tätt bebyggda kvartersområden, promenadområden, torg och öppna platser samt parkområden vid åstranden och andra parkområden.
- Västra åstranden planeras så att den får en högklassig stadsbild och blir ett utvidgningsområde för centrum som passar in i den historiska miljön i Borgå. Området omfattar ny arkitektur och snygg närmiljö där man tar hänsyn till stadens rika byggnadsarv och åstrandens kulturhistoriska värden.

## 2. BOSTÄDER PÅ VÄSTRA ÅSTRANDEN

Behovet av bostäder i Borgå under den närmaste tiden har utretts i samband med byggandet av västra åstranden och bl.a. konkurrensutsättningen av tomter i enlighet med planläggnings- och byggnadsnämndens beslut 25.9.2008 i det område som utgör en fortsättning på den moderna trästaden.

I Borgå har man planerat och håller på att genomföra projekt med hyresbostäder och servicehus på olika håll i staden, också på västra åstranden. Problemet då det gäller byggandet är att hålla kostnadsnivån inom ARA:s ramer. Det har inte just funnits intresse för socialt bostadsbyggande förutom från A-bostäders och VVO:s sida. Situationen kan förändras om konjunkturerna ändras väsentligt. För tillfället ser det ut som om man inte helt kommer att uppnå målet för antalet hyresbostäder, 100 bostäder/per år, under de närmaste åren. Målet i kommunplanen är att 35 % av de bostäder som blir färdiga är hyres- och bostadsrättsbostäder (sammanlagt 140 bostäder).

Detaljplanen fastställer inte formen på ägande eller förvaltning av byggnaden. Därmed finns det både på den redan detaljplanerade delen av västra åstranden och i andra områden flera möjligheter att bygga hyresbostäder, om man kan ordna finansiering.

### Service- och hyresbostäder

Servicebostäder byggs både med privat finansiering och med finansiering av samhället. I Östra Nyland är det främst Borgå som har stått för byggandet av hyresbostäder. På västra åstranden har man redan byggt sammanlagt 28 servicebostäder och 31 stödbostäder är under arbete. A-bostädernas aravahyreshus med 14 bostäder har nyligen blivit klart i södra ändan av Lagmansstigen. A-Lukaali Oy låter bygga ett servicehus på den tidigare brandstationens tomt. I Pepottriangeln kommer att färdigställas sammanlagt 66 hyresbostäder i tillägg till de 46 som redan har byggts.

Vid behov kan man i de kommande detaljplanerna planera t.o.m. flera tomter som lämpar sig för hyresbostäder i södra delen av västra åstranden. I fortsättningen kommer man också i stadsdelen Skaftkärr att bygga olika typer av bostäder, som lämpar sig också för hyresboende. Också i andra nya planområden är det möjligt att bygga hyres- eller servicebostäder.

På västra åstranden har man förutom vanliga stadsbostäder också föreslagit olika servicebostäder, bostäder för studerande, hyresbostäder och kombinerade arbets- och bostadshus för kreativa aktörer.

### Bostadsstrategi

Som stöd för planläggningen utarbetar man enligt kommunplanen 2009–2011 en bostadsstrategi 2009, på basis av vilken man kan genomföra planläggningen och förlägga tidpunkten för tomtöverlåtelse och byggande på ett förnuftigt sätt. På det sättet kan man garantera att det byggs tillräckligt med olika typer av bostäder och dimensionera den totala omfattningen av byggandet. Samtidigt kan man ta i beaktande särdragen och kraven hos de olika bostadsområdena och planera områdena på ett sätt som tar hänsyn till behoven hos olika befolkningsgrupper.

#### Mål:

- På Västra åstranden planläggs mångsidiga bostadstomter för olika typer av bostäder.
- I placeringen av bostadstyperna tar man hänsyn till specialbehoven hos olika invånargrupper.
- Hinderfrihet och en hög kvalitet på miljön beaktas då man bygger bostäder.
- I detaljplanen fäster man speciell uppmärksamhet vid miljöns kvalitet och byggekonomi.

### 3. UTVECKLING AV TRAFIKEN OCH PARKERINGSFRÅGAN PÅ VÄSTRA ÅSTRANDEN SOM EN HELHET

Västra åstranden binds till stadsstrukturen i Borgå genom broförbindelser: Mannerheimgatans bro, Alexandersgatans bro och gångbron som ligger mellan dem. Huvudgatorna är Tolkisvägen i norra kanten, Alexandersbågen och Magnus Erikssonsgatan samt, speciellt då det gäller gång- och cykeltrafiken, strandvägen till Kokon.

#### Trafiknätet

Trafiknätet i området har byggts utgående från en arkitektävling som ordnades på 1990-talet och strukturen går inte längre att ändra, ens om det vore motiverat. Huvudgatorna inom området är Västra Alexandersgatan, Alexandersbågen och Magnus Erikssonsgatan. De viktigaste behoven av förbindelser för gång- och cykeltrafiken finns från gångbron och Alexandersgatans bro mot Albert Edelfeltin koulu och till Tolkisvägen mot Gammelbacka. Också rekreativförbindelsen längs med ån är viktig. I fortsättningen kompletteras trafiknätet bl.a. med Guldlisgatan som förbinder Vinnarvägen och Kokonvägen. Gatans syfte är att vara en centrumgata som kompletterar huvudnätet.

I dimensioneringen av gaturummen är det inom ramen för de nuvarande planerna inte möjligt, och inte heller skäl, att sträva efter en särskilt smidig fordonstrafik. Det korta avståndet mellan anslutningarna på Alexandersbågen och trafikljusen gör att trafikströmmen håller en låg hastighet, och det kommer i någon mån att förekomma stockningar, åtminstone tidvis. Det viktigaste är ändå att se till att kollektivtrafiken löper smidigt och att miljön är fungerande för fotgängare och cyklister.



*Panorama från Alexandersbågen 6.10.2008*

#### Kollektivtrafik

För tillfället kör bussarna längs Mannerheimgatan och Tolkisvägen. I något skede kommer antagligen ruten för bussarna inom stadstrafiken att flyttas till Alexandersgatan och Alexandersbågen, så det behövs busshållplatser åtminstone vid S-market och i närheten av Konstfabriken-Campus. Eftersom trafiken längs gatorna är livlig, behövs det en ficka på busshållplatserna och ändamålsenliga tak över stället där man väntar på bussen.

Busstrafiken för turismtjänsterna utgör en egen problematik. Dimensioneringen av Västra Alexandersgatan är ganska snäv, och på trottoaren finns inte rum för resenärerna att stå och vänta. Det är att rekommendera att bussarna lämnar av och plockar upp passagerare främst vid Kokonvägen. Man bör reservera en separat plats för bussarna att vända och för eventuella längre väntetider.

## Gång- och cykeltrafik

Eftersom det är fråga om stadscentrum bör gång- och cykeltrafiken ha en central ställning och dess behov av utrymme samt fungerande gång- och cykelvägar bör speciellt beaktas. Dessutom ska man ta hänsyn till hinderfrihet både i gatuområden och på tomter. De viktigaste behoven för gång- och cykeltrafiken är:

- en smidig och naturlig rutt från centrum (både från gångbron och från Alexandersgatans bro) mot sydväst mot Tolkisvägen, speciellt för cyklister
- trygg förbindelse till Albert Edelfeltin koulu och Näse skolan från olika håll
- trivsamma, öppna områden för fotgängare där det är lätt att orientera sig och med smidiga möjligheter att utnyttja kollektivtrafik
- gångväg längs ån för rekreationsbehov, det finns behov av både en friluftsled och en högklassig cykelväg. Hela stranden ska vara tillgänglig och öppen, gångvägarna ska vara sådana att man lätt kan orientera sig.

## Parkering

I det område som redan byggts på västra åstranden råder brist på parkeringsplatser då normen för bilplatser är 1 bp/100 m<sup>2</sup>-vy eller 1 bp/bostad. Bostädernas bilplatser finns på tomterna och dessutom finns det några tiotals parkeringsplatser längs gatan. Parkeringsproblemen beror på att det i området finns många hushåll med fler än en bil, och antalet hushåll utan bil har minskat rejält i Borgå under de senaste åren. Det finns inte just lediga parkeringsplatser för gäster.

Om man vill svara på invånarnas behov av parkeringsplatser, är det skäl att höja kravet på bilplatser till nivån 1 bp/75 m<sup>2</sup>-vy. Om man ändå vill bygga tätare av skäl som gäller stadsbild och stadsstruktur, måste invånarna anpassa sig till någon mån av brist på parkeringsplatser. *Det är fråga om ett medvetet val mellan ett bilburet levnadssätt och stadsbilden.* Man kan reservera en tomt för ett parkeringshus vid sidan om, om det finns tillräckligt med villighet att betala. För studerandes och båtförares behov bör man anvisa parkeringsplatser nära slalombacken och S-market som lämpar sig för att användas växelvis.

### **Mål:**

Vid den fortsatta planeringen av västra åstranden:

- placerar man invånarnas parkeringsplatser i huvudsak på egna tomter
- fastställer man i detaljplanerna krav på bilplatser för olika användningsändamål
- planerar man tillräckligt med parkeringsplatser vid gatorna för besökare
- utreder man behovet av bilplatser i bebyggda och planlagda bostadskvarteren och anvisar nödvändiga extra bilplatser på västra åstranden
- utreder man studerandenas behov av bilplatser och anvisar bilplatser för dem inom rimligt avstånd från läroanstalten
- planerar man bilplatser för båtförarnas korttidsparkering för av- och pålastning av båtar samt för långtidsparkering inom rimligt avstånd
- utreder man separat rutterna för turistbussarna och antalet platser där bussarna kan stanna och parkera, samt var dessa platser placeras
- tryggar man båtplatser vid bryggorna och tjänster i anslutning till dem på ett rimligt avstånd
- reserverar man tillräckligt utrymme för turism och turismtrafik

## 4. VÄSTRA ÅSTRANDEN OCH FRITID

Åstranden gör området på västra åstranden till en del av empirecentrum i Borgå och förenar området med Gamla stan i Borgå i riktning med ån. Kokon och nationalstadsparken i anslutning till den, samt den industriella traditionen med varvsverksamheten ger också mervärde till området. Strandens utseende har ända från norra delen av området förändrats helt tack vare representativa planteringar och konstruktioner. Det senaste exemplet är August Eklöfs park med sina konstverk.

Meningen är att västra åstranden ska utvecklas på samma sätt som den östra stranden, som ett fritidsområde för invånarna. Då måste man framförallt se till att det finns gång- och cykelvägar och att strandområdet bevaras tillräckligt fritt från bebyggelse. Den plats intill Alexandersgatans bro som i detaljplanen reserveras för en allmän byggnad är en reservering för framtiden, och utgör ett speciellt krävande planeringsobjekt i det öppna landskapet vid åstranden.

Under de senaste åren har Ivar Nordlund fortsatt med varvsverksamheten i Wilénius varv. Utmaningen är att anpassa verksamheten, som är lämplig med tanke på platsens tradition och de befintliga byggnaderna, till den omgivande miljön och att trygga utvecklingen av verksamheten också på ett ekonomiskt hållbart sätt. Lyckade exempel på hur man kan utnyttja den marina historien i byggandet av ett strandområde är bl.a. Sjökvarteret i Mariehamn med småbåtsvarv och anslutande utställningar och verkstäder.



*Vy från Alexandersgatans bro mot norr 6.10.2008*

### **Mål:**

- Man ser till att strandområdet bevaras fritt som ett rekreationsområde för stadsborna, som en del av nätverket för båttrafiken och gång- och cykeltrafiken.
- Man utvecklar turism och annan verksamhet så att området blir mera attraktivt.
- Man bevarar Kokonområdet för rekreation samtidigt som man gör användningen av området mera mångsidigt.
- Man utreder möjligheterna att utveckla verksamheten med småbåtsvarv, vilken bygger på områdets historia, och att ansluta verksamheten till annan användning av strandområdet samtidigt som man beaktar områdets krav med tanke på landskapet och miljön.



## 5. LANDSKAPET OCH KULTURTRADITIONEN PÅ VÄSTRA ÅSTRANDEN

Västra åstranden ligger i ett landskapsrum som är en tydlig ådal. Området avgränsas av skogarna i Kokon och på Näsebacken och av ån. Motpolen till västra åstranden är empirestaden. Tillsammans bildar de slutet på nationallandskapet i Borgå ådal. Under århundraden användes västra åstranden främst som betes- och odlingslandskap, där man placerade endast Näse gårds strandverksamheter och stadens brandfarliga verksamhet så som bryggeriet på 1600-talet. I slutet av 1800-talet byggdes brädgårdar, lagerbyggnader, industri och tågbanan i området. Lager- och industribyggnaderna har rivits sedan 1960-talet och efter det blev området ett industriellt randområde. Det enda som har bevarats från den industriella tiden är Wilenius gamla träbåtsvarv och den del av det tidigare området för fanerfabriken och mekaniska verkstaden som kallas Konstfabriken.

Västra åstrandens ställning har förändrats främst tack vare de nya broförbindelserna. Alexandersgatans bro som öppnades för trafik år 2004 gjorde området till en del av centrum. Nu har västra åstranden blivit ett centralt utvecklingsobjekt i staden. Fritidsverksamheten i Kokon, slalombacken och campingområdet samt folkparken som fanns redan före dem, utgör en utmärkt utgångspunkt för planering av området. Att utveckla strandområdet som ett parkområde kräver att man sätter sig in i områdets landskapshistoria och förhållande till den övriga åstranden, stadscentrum och Gamla stan i Borgå.

Byggandet av strandkanten med stödmurar och sanering av förorenad mark i området är också ekonomiskt krävande arbeten. Med tanke på ekonomin är det också viktigt att planera underhållet och skötseln av området, eftersom det är fråga om ett stort strandområde. Man bör effektivisera användningen av Kokonområdet och öka användningen året runt. Om campingområdet flyttas innebär det att man kan bygga nya bostäder med exceptionellt hög kvalitet i området.

### Mål:

- Man utvecklar västra åstranden som en del av kulturlandskapet.
- Man tryggar utvecklingen av fritids- och rekreationstjänsterna i Kokon på ett sätt som lämpar sig med tanke på landskapet och miljön.
- Man reserverar strandområdet i första hand för rekreativ bruk och för gång- och cykeltrafik och i byggandet av området tar man hänsyn till de krav som kulturvärden och landskapet ställer.



Fotografi från bryggan i folkparken i Kokon, Borgå museum.



# MÅL OCH TIDTABELL FÖR PLANLÄGGNINGSARBETET FÖR VÄSTRA ÅSTRANDEN - GENOMFÖRANDEFASER

Man fortsätter planläggningen av västra åstranden i etapper som detaljplaner för enstaka kvarter eller områden. Vid behov ser man över detaljplanerna för områden som redan byggts eller planlagts. Nedan har man förtecknat kommande planeringsskeden och -helheter i enlighet med de behov som har uppstått. Den kommersiella servicen i Borgå utreds som helhet i och med en generalplan. En karta över objekten finns på följande sida. Detaljplaneändringarna läggs separat fram för beslut i stadsstyrelsen.

## 1. Alexandersbågens inre ring

- Detaljplanen för området ses över. Placeringen av bl.a. servicebostäder, studieboende och affärslokaler utreds. Områdesreserveringarna för A-bostädernas tomt och Alexandersbågens gatuområde ses över. Grunder för detaljplanen är planer/områdesreservering/konkurrensutsättning av tomtarna.

## 2. Ändring av detaljplan för Borgåportens område

- Staden förhandlade med fastighetsägarna om detaljplaneändringen i juni 2010. Vid förhandlingarna utgick man från ett lärdomsprov, där ytterligare byggande i området har granskats. Detaljplanen ses över på det sätt som behövs för grundlig renovering av husen och för ytterligare byggande. Målet är bl.a. att bygga hissar i husen. Samtidigt utredes tillräckligt antal bilplatser och deras placering i området, samt ny användning av tomten för värmecentralen.

## 3. Detaljplanen för västra åstranden

- Detaljplanen ses över på det sätt som behövs för båtplatserna, parkeringsplatserna som betjänar dem, området för Wilénius båtvarv och verksamheten i anslutning till det. Man fäster speciellt uppmärksamhet vid landskapsbilden och miljökonsekvenserna.
- Detaljplanerna för Wilénius varv och centrumet för vintersport i Kokon justeras så att man uppnår synergifördelar i verksamheterna. Gästhamnsverksamheten görs till en del av den övriga verksamheten i området. Då planen förnyas fäster man speciell uppmärksamhet vid placeringen av verksamheten och vid miljökonsekvenserna, så att man beaktar bostadsområdets miljökrav.
- I området anvisas inte omfattande vinterförvaring för båtar.

## 4. Campuskvarteret och närliggande områden

- Yrkehögskolan byggs ut. Man bygger studentbostäder i närheten.

## 5. Bostadsbyggande

- I enlighet med stadens bostadsstrategi detaljplaneras nya tomter för centrumbostäder på västra åstranden. I planeringen beaktar man olika befolknings- och användargrupper, ägar- och hyresboende, krav på hinderfrihet och byggekonomi. Utsikten över ån och övriga landskapsvyer beaktas som en faktor som ökar bostädernas kvalitet.
- Detaljplanerna utarbetas som lämpliga helheter med tanke på genomförandet, men ändå så att man tryggar anpassningen till landskapet, miljöns dragningskraft och en fungerande stadsstruktur.
- Man planlägger tomter för arbetsplatser och bostäder för kreativa verksamheter och för bostäder för studerande.
- Centrumboende för olika invånargrupper planläggs.

## 6. Kokon

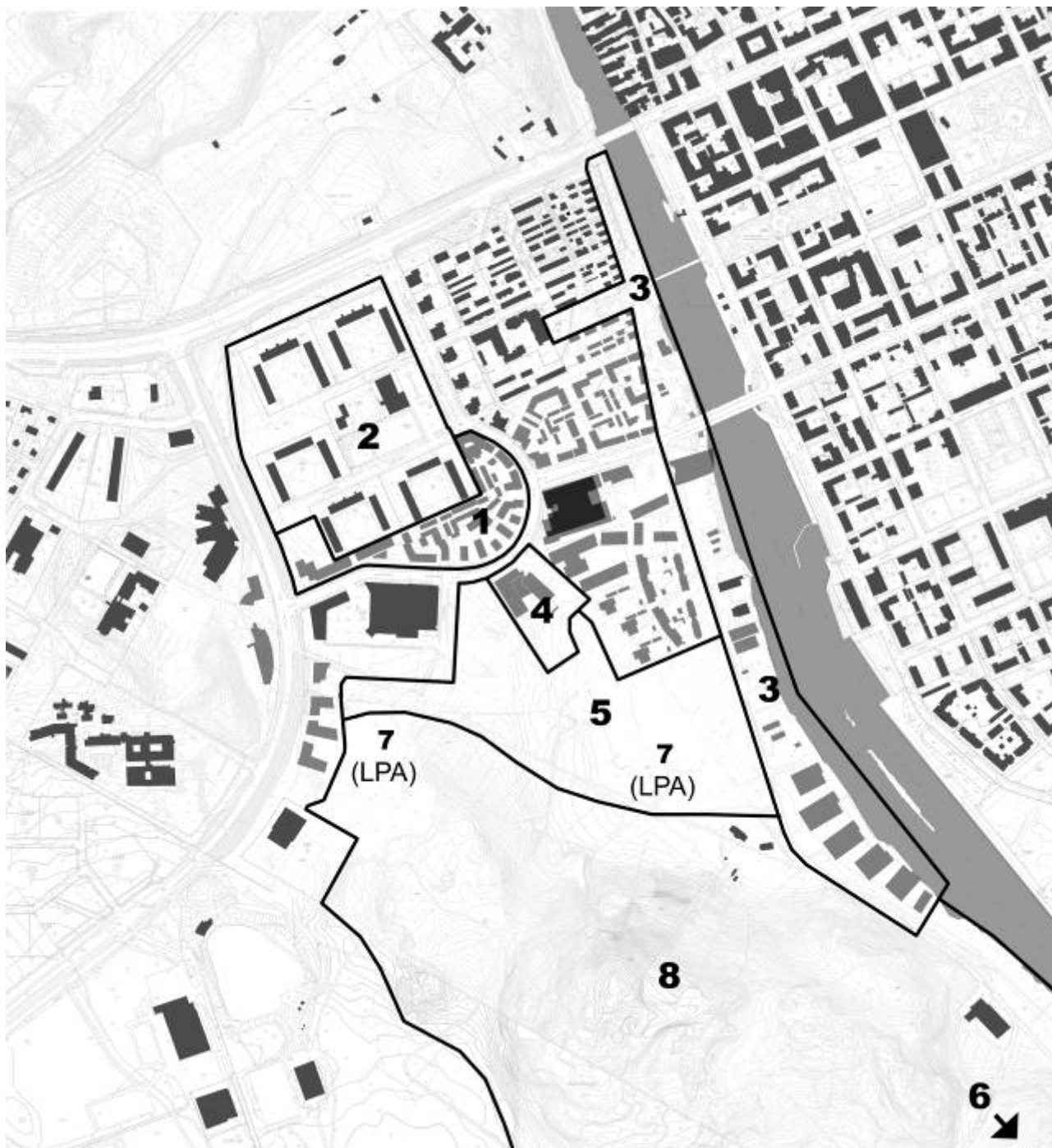
- Detaljplanen för Kokonområdet ses över efter att man har fattat beslut om användningen av området och bl.a. campingområdets framtida placering. Man utredes en ny användning av området för turism, rekreation och högklassigt boende.
- I detaljplanen planeras nödvändiga utrymmesreserveringar och rutter för turism- och rekreativ verksamhet.

### 7. Parkering

- Man förbereder sig på att placera reservområden för parkering i södra delen av västra åstranden.
- Möjligheten att bygga en parkeringsanläggning utreds.

### 8. Kokonbacken

- I detaljplanen reserveras nödvändiga utrymmesreserveringar och rutter för friluftsvksamhet.
- Turismens utvecklingsbehov i området utreds.
- Servicen i området utreds som en helhet tillsammans med strandområdet.



*Olika skeden och helheter i planeringen av västra åstranden*