

Detaljplaneändring, Kokon idrottscentrum, stadsdel 27, DP 563

Stadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 173

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Pekka Mikkola, förnamn.efternamn@borga.fi

Stadsplaneringen har berett en detaljplaneändring för Kokon idrottscentrums centralaste delar. Området innehåller en del av Tolkisvägen, friluftsbadet och avgränsar sig i söder mellan Aurorahallen och Uusimaa Areena. Det avgränsade området innehåller endast de delar av idrottscentrumet som är väsentliga för utvecklingen i det första skedet, eftersom detaljplanen utanför detta planområde fortfarande är gällande och genomförbar i många hänseenden.

Bakgrund till projektet

Utvecklingen av Kokon idrottscentrum inleddes i sin nuvarande form genom stadsstyrelsens beslut 24.6.2019 § 225. Fastighets- och konceptutvecklingsplanen för Kokon idrottscentrum blev färdig som konsultarbete i början av år 2021. Den fortsatta planeringen kom i gång med ett interaktionsprojekt. Efter detta bildade staden utvecklingsbolaget Kokonniemen liikuntakeskus Oy år 2022 och anvisade bolaget tillräckliga resurser för utvecklingsarbetet. Detaljplanprojektet togs med i stadsplaneringens arbetsprogram. Området är helt i stadens ägo undantaget Oy Kokonhalli Ab:s fastighet där staden också är ägare.

Utkast till detaljplaneändring

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplaneändring hölls framlagda i enlighet med 62 § i MarkByggL och 30 § i MarkByggF 28.6–25.8.2023. Om utkastet till detaljplaneändring kom det in fem yttranden från idrottsföreningar (inklusive Oy Kokonhalli Ab) och dessutom sex yttranden från privatpersoner. Yttrandena innehöll flera iakttagelser, även detaljerade, som i sina huvuddrag har kunnat beaktas i beredningen av detaljplaneförslaget bl.a. genom att ta genomförandeanvisningar med i bygganvisningar. Föreningar och förbund i idrottens värld (Åkilles Bandy, Finlands Ishockeyförbund och Finlands Bandyförbund) stöder planen för den första fasen med tillägget att en stor konstisplan tilläggs till planen. Att i detaljplanen ta med en konstisbana som senare skulle kunna täckas är inte möjligt nu eftersom målen för idrottscentrumets första fas som stadsfullmäktige godkände i sitt beslut i mars 2022 inte innehåller ett sådant projekt. Väster om detaljplaneområdet finns det dock markområde där en bandyplan kan tänkas placeras men ännu inte i detta skede.

De berörda myndigheternas kommentarer och preliminära utlåtanden innehöll närmast observationer av teknisk natur men gav ingen anledning till ytterligare utredningar. Museimyndigheterna hade inget att anmärka. Äldrerådet och handikapprådet betonade

viktigheten av tillgänglighet. Detta har beaktats i styrningen av byggsättet.

Förslag till detaljplaneändring

Planprojektet baserar sig på den planerarkompetens som Kokkonniemen liikuntakeskus Oy har anskaffat för främjande av områdesplaneringsarbetet. Lösningen baserar sig på Schauman & Nordgren Architects Ab:s och MASU Planning Oy:s omfattande planeringsinsats.

Detaljplaneområdet omfattar ett verkligen stort kvartersområde för idrottsbyggnader, ett annat mindre kvartersområde för bilplatser, stora rekreativsområden såsom badstrandsområde, brett gatuområde och lite specialområde. Detaljplaneområdets areal är 16,1 ha.

Byggnaderna placerar sig huvudsakligen i kvartersområdet för idrottsbyggnader. Området innehåller också de centralaste gång- och cykelvägarna och utomhuslokalerna. Med tanke på byggandet är lösningen flexibel eftersom en noggrann placering av utomhusverksamheter kan preciseras enligt de behov som genomförandeplaneringen har.

Den totala byggrätten i detaljplaneområdet är 36 100 m²-vy. Byggrätten i detaljplaneområdet är i den gällande detaljplanen totalt 29 020 m²-vy. Med hänsyn till detta växer den totala byggytan med 7 080 m²-vy. Jämförelse av siffrorna är ändå tekniskt eftersom byggrätten i områdeslösningen enligt den gällande detaljplanen betonas också i områdets västra del, utanför detta detaljplaneområde.

Detaljpanelösningen baserar sig på en områdesplan med vilken hela trafiksystemet kommer att förnyas. Områdets nuvarande matargata, Ishockeyvägen som är en fortsättning i norr för Lappnäsvägen byggs om till en gång- och cykelväg, Motionsstigen. Den nya matargatan, Motionsbågen, byggs väster om idrottscentrumets kärnområde till Tolkisvägen. Gång- och cykelvägarna till och genom området är en alldeles väsentlig del av idrottscentrumet. De varvas med tre utomhusverksamhetsområden som liknar en öppen plats. Förbindelsen Spurtstigen som förmedlar gång- och cykeltrafik i riktning mellan öster och väster mellan Västra åstranden och Gammelbacka går genom området och är en del av den i rekreativ- och kvartersområden. Man har fäst vikt vid friluftsbadets tillgänglighet. I detaljplaneområdet finns det cirka 530 bilplatser. Söder om detaljplaneområdet finns det mer bilplatser och området kan byggas ut.

Bilagor:

förslag till detaljplaneändring

beskrivning av detaljplaneändring med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötanden till yttrandena, kommentarerna och utlåtandena och beslutar lägga offentligt fram förslaget till ändring av detaljplanen 563, Kokon idrottscentrum enligt 27 § i MarkByggF och begär utlåtanden enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 2500–2502 samt rekreations- och gatuområden i stadsdelen 27.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna bemötanden till yttrandena, kommentarerna och utlåtandena och beslutade lägga offentligt fram förslaget till ändring av detaljplanen 563, Kokon idrottscentrum enligt 27 § i MarkByggF och begärde utlåtanden enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 2500-2502 samt rekreations- och gatuområden i stadsdelen 27.

Stadsutvecklingsnämnden 07.05.2024 § 69
1852/10.02.03/2023

Förslaget till ändring av detaljplan hölls offentligt framlagt i enlighet med 27 § i MarkByggF 3.1 –16.2.2024. Det lämnades sex anmärkningar mot planförslaget.

En av anmärkningarna lämnades in av Oy Kokonhalli Ab och två andra anmärkningar hade lämnats in av aktörer i idrottsföreningar, dock i egenskap av privatpersoner. Resten av anmärkningarna lämnades in av privatpersoner. I anmärkningarna upprepas flera ärenden som redan tagits upp i åsikterna och som inte har kunnat överföras till detaljpanelösningen ens under beredningen av förslaget. Bland annat lyftes det fram önskemålet om tre ishallar i stället för två. Anmärkningarna innehåller många goda och exakta synpunkter och det är glädjande att man är intresserad av regionens utveckling och har bekantat sig med planematerialet och även dess detaljer. I detaljplanen har byggnadsytans gränser reviderats något i fråga om ishallen för att ge större möjligheter till flexibilitet. I detaljplanens mål ingår dock inte tre ishallar, varför anmärkningarnas innehåll till denna del inte har kunnat tillämpas i planlösningen. Detaljplanens förhållande till genomförandeplaneringen har dock i fråga om nivån på skala och noggrannhet i vissa anmärkningar förblivit oklart. Projektplaneringen kan och behöver i allmänhet inte föras upp till genomförandeplanens nivå medan en markanvändningsplan utarbetas.

Av myndighetsintressenterna stöder miljöministeriet detaljplanens struktur och uppnåendet av dess mål. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) kommenterar planlösningens förhållande till stadens klimatmål. Borgå museum

förutsatte en noggrannare bedömning av värdena på raden av småhus vid Lappnäsvägen, eftersom man i praktiken måste riva den nordligaste av de befintliga byggnaderna då området byggs. Dessutom behövde vissa bestämmelser i planlösningen preciseringar av teknisk karaktär och i beskrivningen fanns ett litet sakfel som var lätt att korrigera. Utgångsinformationen särskilt i fråga om raden av småhus vid Lappnäsvägen har preciserats och konsekvensbedömningen har fördjupats. En detaljplanebestämmelse som förutsätter dokumentation som villkor för rivningstillstånd har lagts till i förslaget. Man har funderat på hur klimateffekter blir verklighet. Man har dock inte ökat detaljplanens styreffekt eftersom det också i samband med den fortsatta beredningen har konstaterats vara ändamålsenligt att i första hand stödja sig på de allmänna bestämmelser som förändras i tiden och är teknologineutrala. Byggandet kan naturligtvis alltid genomföras med sikte på en strängare nivå än detaljplanen förutsätter.

Byggnadsytans gränser i detaljplanen har i den norra delen av området vid ishallen som beskrivs i områdesplanen breddats, likaså öster om den så kallade Aurorahallen, för att en eventuell byggnad för underhållsutrustning för vintersport bättre ska kunna rymmas i detaljplaneområdet.

I detaljplanen har inte gjorts sådana ändringar som skulle kräva att planen bör läggas fram på nytt i enlighet med 32 § MarkByggF. NTM-centralen i Nyland har 3.4.2024 per e-post meddelat att ett myndighetssamråd i förslagsskedet inte behövs.

Bilagor:

förslag till detaljplaneändring

beskrivning av detaljplaneändring med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena av utlåtandena och anmärkningarna och beslutar föreslå att stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringen 563, Kokon idrottscentrum, stadsdel 27, kvarteren 2506 och 2506 samt rekreations-, special- och gatuområden. Detaljplaneändringen gäller kvarteren 2500–2505 samt rekreations- och gatuområden i stadsdel 27.

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden godkände bemötandena av utlåtandena och anmärkningarna och beslutade föreslå att stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringen 563, Kokon idrottscentrum, stadsdel 27, kvarteren 2506 och 2506 samt rekreations-, special- och gatuområden. Detaljplaneändringen gäller kvarteren 2500–2505 samt rekreations- och gatuområden i stadsdel 27.

Paragrafen justerades genast.

Matti Valasti, representant för stadsstyrelsen, anmälde jäv (samfundsjäv) när ärendet togs upp till behandling och var frånvarande kl. 17.56 - 18.10.