



Kvalitetshandbok för byggandet i Travdalen

Uppdaterad 28.2.2020





Bild 2

Vasa stad, Planläggningen, Oliver Schulte-Tigges

Vasa stad, Planläggningen

AIKO, Travbanan – ett energieffektivt och innovativt bostadsområde

samarbete mellan:

AIKO, Travbanan – ett energieffektivt och innovativt bostadsområde
Mandaworks

Vasa stad, tekniska sektorn

TAIKE

Österbottens museum

Kulturcentret

Settlementföreningen

Innehåll

1. Mål för kvalitetshandboken

2. Process och organisation

2.1 Huvudprojektet

2.2. Delprojekt

2.2.1 Bostads- och markpolitiskt program för Travdalen

2.2.2 Förberedande byggnadsarbeten och infraplanering

2.2.3 Ett framtida innovativt och energieffektivt bostadsområde

2.2.4 Konst i Travdalen

2.2.5 Service och funktioner i Travdalen

2.2.6 Affärs- och verksamhetslokaler

2.2.7 Kommunikationen om Travdalen och skapande av dess varumärke

2.2.8 Parkering

2.2.9 Kvalitetshandbok

3. Allmänna krav på byggandet i området

3.1 Mål

3.2 Principerna för genomförandet av de olika skedena

3.3 Tillfällig användning

4. Kvalitetskrav på kvarteren och de allmänna områdena

5. Förverkligande/konkurrensutsättning av kvarteren

5.1 Mål

5.2 Organisering av konkurrensutsättning av tomtöverlåtelse

6. Hanteringen av kvalitetskriterierna för förverkligandet av det offentliga rummet

6.1 Mål

6.2 Planering av det offentliga rummet

1. Mål för kvalitetshandboken

Kvalitetshandboken

Kvalitetshandboken är ett nytt arbetsredskap för utveckling av markanvändningen. Med detta redskap kan Vasa stads strategiska, markpolitiska och bostadspolitiska mål förverkligas inom projekt för utveckling av markanvändningen liksom även bl.a. de särskilda målen för områdesutvecklingsprojekt.

En kvalitetshandbok för Vasa

Många städer har utvecklat och använder kvalitetshandböcker. De är förbättrade och utvidgade versioner av bygganvisningar, som ofta används även hos oss, och avsikten med dem är att i mera omfattande utsträckning ange kvaliteten på byggandet. Kvalitetshandboken, som utarbetas i samarbete mellan Planläggningen, Fastighetssektorn och hela den övriga tekniska sektorn i Vasa, kommer också att ersätta bygganvisningarna men samtidigt sammanställs i den en betydande mängd varierande styrmedel till ett arbetsredskap för styrningen av markanvändningen, allt från strategiska mål till konkret styrning av byggandet. Med det nya arbetsredskapet kan utvecklingen av området främjas exempelvis via konkurrensförfaranden som anpassas till helheten och som bland annat gör det möjligt att förverkliga funktionerna och bostadsmålen på området på ett sätt som i det nuvarande marknadsläget inte uppkommer naturligt men som är till betydande nytta för staden och dess invånare på såväl kort som lång sikt.



Bild 3

Kvalitetshandboken för Travdalen

Avsikten är att en kvalitetshandbok ska utvecklas för byggandet i Vasa i anslutning till markutvecklingsprojektet Travdalen. I samband med projektet skapas ett exempel/en prototyp av en ny kvalitetshandbok som underlag för fortsatt utvecklingsarbete.

Strävan är att i kvalitetshandboken för Travdalen ange och sammanställa innehållet i huvudprojektet och delprojekten för utveckling av Travbanan i en form som gör det möjligt att styra förverkligandet av projektmålen på området.

I kvalitetshandboken för Travdalen anges visionen för Travdalen i en kontext som består av Vasas strategiska mål, presenteras de olika byggnadsskedena i området och de förberedande byggarbetena, konkurrensutsättningen och styrningen av genomförandet, anges kvalitetsnivån på planeringen och förverkligandet av området samt beskrivs de estetiska och funktionella särdragen hos allt från de kommunaltekniska lösningarna i hela området till enskilda byggnader och funktionella mål och innehåll.

Vision för Travdalen

I utvecklingsarbetet i fråga om den nya stadsdelen Travdalen har kvalitetshandboken en alldeles särskild betydelse. Enligt visionen ska Travdalen bli en levande, mångsidig stadsdel med blandad bostadsstruktur och blandade funktioner där allt det viktiga är nära. Det här kräver alldeles speciella åtgärder och arbetsredskap av utvecklingsarbetet. De mångsidiga funktioner, den närservice och de levande gator och öppna platser som ska skapas på området uppkommer i nuläget inte av sig själva utan för att de ska uppkomma krävs av staden aktiva åtgärder, intelligent styrning och utveckling av samt verktyg för byggandet. En hållbar, blandad invånarstruktur, högklassig närservice, mångsidiga funktioner, målmedveten utveckling av gemenskapen och mångsidigt främjande av kulturen ger på både kort och lång sikt såväl området som hela staden ett stort mervärde genom att öka dess funktionsduglighet och dragningskraft i den föränderliga världen. En fungerande och mångsidig stadsstruktur främjar även i betydande omfattning den lokala ekonomin och sysselsättningen och innebär uttryckligen främjande av en rik och mångsidig stadsstruktur i enlighet med Vasa stads strategi.

Bland annat enligt Smart city-begreppets fader, Boyd Cohen, lockar en urban, tät men trivsamt, levande, blandad stadsstruktur i framtiden ny småföretagsamhet och hjärnkraft, vilka är nödvändiga med tanke på samhällets och företagsvärldens utvecklingsförmåga. Många samhälls- och stadsplanerare samt forskare har identifierat och undersökt den "traditionella" blandade stadsstrukturens fördelar jämfört med en funktionellt separerad struktur. Temat behandlas bl.a. i Aaltouniversitetets publikation Hyvät kaupat, där det tas upp genom en granskning av förändringarna i fråga om handeln och stadsstrukturen och konsekvenserna av dem. Förändringsflexibiliteten, förändringståligheten och en kraft som skapar ny kultur, gemenskap och företagsamhet lyfts i många sammanhang fram som denna strukturs starkaste fördelar.



Bild 4

2. Process och organisation

Strukturen hos projektet för utveckling av markanvändningen i Travdalen

2.1 Huvudprojektet

Till huvudprojektet Travdalen hör processer som även i allmänhet hör till projekt för utveckling av markanvändningen, såsom planläggning, tomtöverlåtelse och bl.a. planering av allmänna områden.

2.2 Delprojekt

Sådana delar inom projektet som kräver särskild uppmärksamhet eller resurser hanteras som delprojekt med målet att bättre kunna hantera helheten, som är mera omfattande än ett traditionellt projekt.

Delprojekt inom projektet är ett bostads- och markpolitiskt program, inledande byggande och infraplanering, "Ett framtida innovativt, energieffektivt bostadsområde", Travdalens konst, Travdalens service och funktioner, affärs- och verksamhetslokaler, Travdalens kommunikation och områdesvarumärke d.v.s. ett så kallat brand för Travdalen, parkering och Kvalitetshandbok.

2.2.1 Bostads- och markpolitiskt program för Travdalen

Målet för det bostads- och markpolitiska programmet är att styra till en så mångsidig och blandad bostads- och invånarstruktur som möjligt i Travdalen i så bra överensstämmelse som möjligt med framtida bostadsbehov och stadens strategi.

Bostads- och markpolitiska mål och metoder för förverkligandet av Travdalen
De bostads- och markpolitiska målen och metoderna för förverkligandet av bostadsområdet Travdalen är centrala faktorer när det gäller en lyckad planering och ett lyckat förverkligande av området. Det är fråga om ett mycket omfattande bostadsområde, där uppskattningsvis ca 1 600–1 800 nya bostäder kommer att byggas. När området står klart kommer upp till ca 2 500 invånare att bo där. Utöver för boende är områdets läge ypperligt för service. Uppskattningsvis ca 100–300 arbetsplatser beräknas uppkomma på området.

Travdalen kompletterar stadsstrukturen i Vasa centrum, som är stadens mångsidigaste område vad gäller bostadsbestånd och befolkningsstruktur. Därför bör även bostadsproduktionen i Travdalen vara så mångsidig som möjligt och uppfylla många olika behov. Det framtida behovet av bostäder har uppskattats med heltäckande analyser bl.a. om stadens befolkningsutveckling, utvecklingen i fråga om mängden hushåll, bostadsmarknaden och byggda bostadsområden i centrum.

Med Travdalens bostadspolitiska mål styrs lägenhetstypsfördelningen i områdets bostadsproduktion så att den motsvarar efterfrågan på bostäder så bra som möjligt såväl inom den närmaste framtiden som på lång sikt. Med målet för bostadsproduktionens

besittnings- och finansieringsformer tryggas en så mångsidig blandning som möjligt av fritt finansierade ägar- och hyresbostäder, ARA-hyresbostäder, servicebostäder för seniorer och äldre, bostäder för andra specialgrupper samt nya bostadsformer, såsom gemenskapsboende. Ett rimligt pris på boendet tryggas med en lämplig mängd ARA-hyresbostadsproduktion. Den övriga bostadsproduktionen i området styrs till så rimliga priser som möjligt med hjälp av markpolitiska genomförandemedel. I Vasa finns det ett stort behov av boende till rimligt pris i synnerhet på grund av den kraftiga ökningen i befolkningen med andra språk som modersmål i staden.

Metoderna för genomförande av markpolitiken inbegriper bland annat huvudprinciperna för tomtreservering och -överlåtelse, medel för tryggnad av boende till rimligt pris, en preliminär tidtabell och en plan för stegvis förverkligande samt de fastighetstekniska och -rättsliga lösningar som förverkligandet kräver. Avsikten är att kvartersvisa tomtöverlåtelseävtävlingar ska ordnas, i vilka de bostadspolitiska målen för området säkerställs. Den första tomtöverlåtelseävtävlingen i fråga om området kommer att beröra det på gemenskap inriktade servicekvarteret i Travdalen.

2.2.2 Förberedande byggnadsarbeten och infraplanering

Till de förberedande byggnadsarbetena i området och infraplaneringen anknyter såväl tidtabellsmässigt som tekniskt från det traditionella avvikande utmaningar på grund av den låga höjdnivån och markunderlaget. På området anläggs bl.a. tryckbankar, med hjälp av vilka de nuvarande lerhaltiga jordmassorna i de offentliga områdena och exempelvis kvarterens innergårdar förtätas så att det vid bebyggandet av dem inte ska behövas några byten av tunga jordmassor eller någon pålning. Under byggnaderna byts jordmassor ut eller i varje fall utförs pålningar.

Den kommunaltekniska planeringen har i projektet för utveckling av markanvändningen i Travdalen integrerats i den övriga planeringen av området. Som underlag för detaljplaneutkastet finns bl.a. en långt framskriden trafikplan. Även möjligheterna när det gäller infralösningarna på området har kartlagts under projektets gång. Ett exempel på dem är bedömningen av möjligheterna att förverkliga ett infrarörprojekt. Ett infrarör skulle göra det möjligt att installera kommunalteknik i ett rör som är lätt att underhålla. Röret skulle ge möjlighet att smidigare ändra infrainställningar och delvis eliminera problemen med uppgrävda gator.

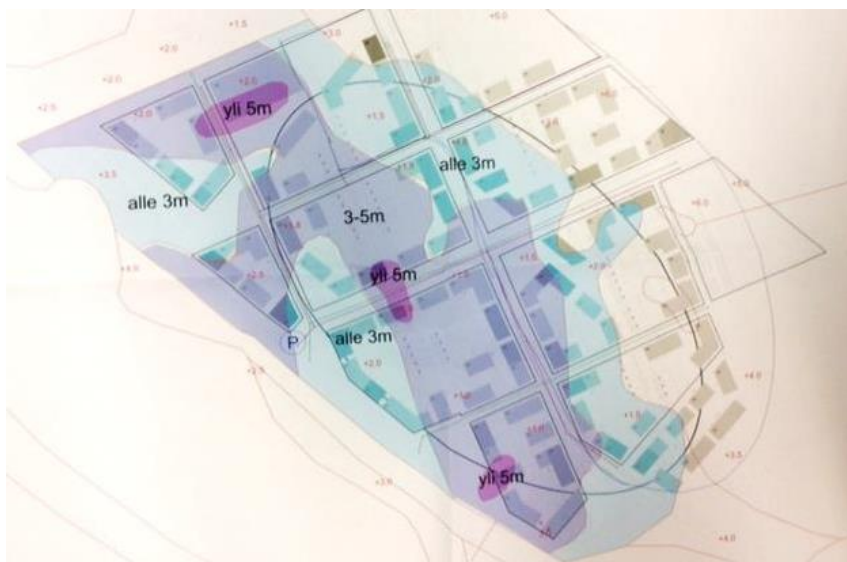


Bild 5. Markförhållandena i Travdalen

Gatuplanen för området har beretts i samband med detaljplanen och planen för allmänna områden. I planen för allmänna områden, vilken presenteras i samband med detaljplaneförslaget, presenteras också gatuplanens innehåll relativt detaljerat.

På området planeras bl.a. ett exceptionellt omfattande gågatunät och korsningsområden som fungerar på fotgängarnas villkor i torgets och travesplanadens omgivning. Vid Travdalsesplanaden planeras även Vasas första cykelgata, d.v.s. en gata för cyklister och fordon, där bilister/andra motorfordon inte får köra förbi cyklister. Cyklings- och lätttrafiklösningarna på området är också i övrigt högklassiga. Den offentliga trafiken har också fått en extra viktig roll i planeringen. Bussrutten går genom områdets kärna i bägge riktningarna och invid torget planeras busshållplatser.

Till byggandet på området hör även bl.a. planering av tillfällig användning av obebyggda områden under byggnadstiden och den förs framåt jämsides med detaljplanen och tomtöverlåtelseplanen. Målet är att ett utkast till plan för den tillfälliga användningen ska läggas fram i samband med planen för allmänna områden hösten 2019.

2.2.3 "Ett framtida innovativt och energieffektivt bostadsområde"

Projektets mål

Huvudmål för projektet är att främja genomförandet av Vasa stads energi- och klimatprogram genom förbättrad energieffektivitet, ökad användning av förnybar energi samt energitjänster för bostadsområdena. I projektet skapas beräkningsmodeller och arbetsredskap med hjälp av vilka energilösningen för det bostadsområde som planeras på den gamla travbanan, bl.a. för 2000–2500 invånare, kan förverkligas i enlighet med målen i energi- och klimatprogrammet.

Målet är att med olika aktörer utreda, utveckla och skapa nya verksamhetsmodeller samt system för produktion och användning av förnybar energi. Via projektet strävar Vasa stad efter att utveckla verksamhet som stöder innovationer inom planläggningen, planeringen, tomtöverlåtelse, utarbetandet av avtal, anläggandet av kommunalteknik samt utvecklar elektronisk växelverkan med olika parter med delaktighet som mål.

Projektets resultat och åtgärder

Inom projektet fastställs och specificeras de energiformer som finns att tillgå på området, deras potential och möjligheterna till energilagring samt olika lösningars konsekvenser för detaljplanen, bygganvisningarna samt tomtöverlåtelse. Som hjälp för planläggningen och tomtöverlåtelser anges mål och utvärderingsmetoder som anknyter till områdets energieffektivitet och innovationer. Inom projektet skapas en beräkningsmodell och arbetsredskap, med hjälp av vilka energieffektiviteten i området Travdalen kan utvärderas och sådana modeller som utnyttjas inom andra projekt för utveckling av markanvändningen utvecklas för stadsplaneringen.

Kommunikation – nya planeringsredskap

Användningen av tjänsten Maptionnaire utvecklas genom elektronisk växelverkan som syftar till delaktighet. Därtill utreds mera långtgående virtuella "spel", där det är möjligt att i

en 3D-modell av området röra sig virtuellt och möta andra användare på området. Resultaten mäts kalkylmässigt bl.a. i fråga om förbättrad energieffektivitet och ibruktagande av förnybara energiformer genom jämförelse av en energilösning i enlighet med nuvarande praxis (0-lösning) och sådana energiproduktionsalternativ som anges för projektet. Konsekvenserna bedöms och mäts även med hjälp av mätare som är fastslagna i Vasa stads energi- och klimatprogram. Projektets konsekvenser för stadens egna processer beträffande markanvändningsplanering och tomtöverlåtelse mäts med de nya verksamhetsmodeller och arbetsredskap som tagits i bruk och med vilka planeringens kvalitet, områdesanvändningens energieffektivitet, innovationsnivå och kolutsläpp påverkas.

Utnyttjande av resultaten av projektet

Projektet anknyter till projektet för utveckling av markanvändningen i Travdalen. Målet för utvecklingsprojektet är att beredningen av översiktsplanen för området ska vara klar före utgången av år 2016 och att detaljplanen för området ska vara godkänd före utgången av år 2019. Bebyggandet av området startar med inledande byggande under år 2018 och målet är att överlåta de första kvarteren för byggande under år 2021. Beräkningsmodeller och redskap som utvecklas inom projektet används vid planeringen av valen av energi för området, kvarter och enskilda byggnader och när området bebyggs följs den verkliga energiförbrukningen där upp. Resultaten av projektet stöder även förverkligandet av travbaneområdet som testunderlag, s.k. living lab. De arbetsredskap som skapas inom projektet kommer att utnyttjas inom andra markanvändningsprojekt inom Vasa stad (bl.a. Södra Klemetsö) och arbetsredskapen kan även överlåtas till andra städer.

Resultaten av uppföljningen av energieffektiviteten kan utnyttjas inom utbildning och i kommande forskningsprojekt. Vidareutvecklingen av planeringsmodellen för bostadsområdet fortsätter även efter projektet, exempelvis i samarbete med andra forskningsanstalter i Finland. Den för området skapade beräkningsmodellen uppdateras när området bebyggs, varvid förverkligandet av energieffektiviteten och konsekvenserna kan följas upp.



Bild 6



Bild 7

Olika former av områdeskonst, från verk till evenemang.

I anslutning till projektet har ordnats bl.a. en energiworkshop, Ett framtida energieffektivt och innovativt bostadsområde, 15.11.2016, och i den deltog en stor mängd olika aktörer inom energisektorn, Vasek, Vasa stad, Vasa Elektriska, Vasa universitet och bl.a. Novia. På plats var sammanlagt ca 40 deltagare med idéer om nya energilösningar för Travdalen.

Resultat

I projektet har man gått in för att vidare utreda förverkligandet av ett vad beträffar lagringseffektiviteten stort bergsenergiförråd på området. Energiförrådet laddas genom att värme matas in i hål som är borrhålor i berget, med spillvärmeenergi som uppkommer sommartid på Westenergy via fjärrvärmenätet. I teorin är det möjligt att lagra så mycket energi i värmelagret att det räcker till för hela Travdalens uppvärmningsbehov året runt. Det här skulle i praktiken innebära att hela Travdalens behov av värme fås från energi som för närvarande är helt outnyttjad och som kommer från avfallsförbränningsverksamhet. När det genomförs är lösningen ett betydande projekt som främjar Vasa stads klimatstrategi och ett exceptionellt framstegsvänligt projekt i Finland med tanke på klimatet.

Man beslöt dock flytta energiförrådet till Vasklot och i Travdalen planeras en djup värmebrunn.

2.2.4 Konst i Travdalen

2.2.4.1 Konst i den byggda miljön

Konst hör nära samman med finländsk byggd miljö. Konsten i byggnader kan antingen bestå av enskilda fristående verk eller vara integrerade i konstruktionerna, i utrymmen mellan byggnader, på gator, öppna platser och i parker – i det offentliga rummet. Ett konstverk är alltid ett uttryck för uppskattning av den gemensamma miljön och för med sig många fördelar i ett byggprojekt. Liksom god arkitektur ökar även konst ett objekts dragningskraft och värde och konsten kan medföra positiv uppmärksamhet i fråga om byggandet redan i planerings- och arbetsskedet. Bullerolägenheterna och olägenheterna i fråga om utseende kan mildras exempelvis med hjälp av tillfälliga konstverk. Ofta blir invånarna förtjusta i de tillfälliga konstverken och tar dem till sig i den grad att de vill att konstverken ska bli permanenta. Konsten bidrar till att skapa en identitet för ett nytt område och konstverken blir snabbt gemensamma landmärken. Den offentliga konsten är tillgänglig för alla utan inträdesavgifter och öppettider. Konstverken för även med sig medial uppmärksamhet i fråga om byggprojektet. Det finns redan många olika modeller i Finland för konstanskaffningar till byggd miljö. Kontinuerligt tar man även fram modeller för finansiering och upphandling av konst exempelvis genom att anamma god praxis från utlandet eller genom att skapa en alldeles egen, lokal modell.

2.2.4.2 Konst som delprojekt i Travdalen

Med ett konstprogram avses en för en områdes- eller objektshelhet uppgjord plan, i vilken det fastslås hur konst förverkligas på området eller i planeringsobjektet och hur konstanskaffningarna finansieras. Konstprogrammet anger också hur samarbetet mellan beställarna, byggherrarna, arkitekterna, planerarna inom specialområdena, konstnärerna och användarna ska förverkligas. I konstprogrammet anges konstprojektets eller projektens mål, metoderna eller principerna för konstanskaffningen, principerna för underhållet av konsten och vem som sköter det samt finansieringsmodellerna och andra ekonomiska faktorer. Det passar i synnerhet för omfattande och långvariga projekt. Programmet förverkligas bäst när en sektorövergripande konstarbetsgrupp sköter förverkligandet. Konstprogrammet kan vara antingen riktgivande eller förpliktande. För att konsthelheten i Travdalen ska förverkligas förnuftigare och intressantare som en del av byggandet i området och för att man ska få all nytta ur processen, vore det bra med ett

förpliktande konstprogram. Det här förverkligas ifall anvisningarna i programmet fogas till tomtöverlåtelsevillkoren eller iakttagandet av programmet avtalas på något annat sätt mellan kommunen och områdets byggherrar. Konstprogram är i användning bl.a. i fråga om bostadsområdet Vuores i Tammerfors, Lejle i Vanda och Nickby i Sibbo.

2.2.4.3 Travdalens konstprogram i huvuddrag

Mål för konsten och konstprogrammet

Konsten ökar områdets dragningskraft och värde, bidrar till att skapa områdets identitet, berättelse och stämning, för med sig överraskningselement till området, främjar möten mellan invånarna, växelverkan och stöder dem i egen evenemangsproduktion, bidrar till skapandet av en djärv och häftig stadskultur samt kreativ galenskap, anger placeringen av områdets konstkarta och konstverk.

Konstprogrammets uppgifter och möjligheter

För att detta mål ska uppnås behövs ett konstprogram, som utöver de konkreta uttrycksformerna för konst enligt måluppställningen bl.a. förpliktar parterna att genomföra konst på området på överenskommet sätt. Konstprogrammet gör det också möjligt med närvaro och förverkligande av konst i projektets och processens olika skeden. Konsten kan utgöras av ett konstprojekt som kompletterar planeringsskedets planer, ett funktionellt landskapskonstverk på tillsvidare obebyggda områden, konst i byggda konstruktioner eller exempelvis ett gemenskapsevenemang på ett färdigt område.



Bild 8



Bild 9



Bild 10

Exempel på möjligheter till konst på området

Modeller för finansieringen av konst

Fondmodellen

I konstprogrammet anges även finansieringsmodeller för anskaffningen av konst och de kan exempelvis utgöras av lösningar baserade på en finansieringsmodell enligt vilken exempelvis en viss del av byggkostnaderna samlas in av byggherrarna och placeras i en gemensam fond. I det här systemet kan den penningandel som ska användas för konst anges exempelvis i euro i förhållande till byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Därmed deltar områdets byggherrar i konstprojekten genom förkovring av den gemensamma fond från vilken medel används för anskaffning av konstverk. Det här gör det möjligt att utvidga "procentprincipen" till kulturevenemang, eftersom även olika kulturevenemang kan finansieras med medel från fonden.

En procent till konst

En finansieringsmodell/-princip som används allt mer är den s.k. procentkonstprincipen, enligt vilken en procent av byggkostnaderna används för konst. Till det krävs oftast ett kommunalt beslut om iakttagande av procentprincipen vid offentligt byggande och grundlig reparation, i vilket kommunen beslutar använda ca en procent av byggkostnaderna för konst. Det här är ett i Finland etablerat sätt att förverkliga procentprincipen. Kommunen kan följa procentprincipen antingen vid allt byggande eller i enskilda fall. Kommunen säkerställer att konsten förverkligas enligt principen genom att i tomtöverlåtelsevillkoren eller andra avtal mellan den som bygger och staden förplikta till förverkligande av konst. I denna metod att finansiera och beställa konst är det oftast i praktiken byggherren som förverkligar konsten.

Andra finansieringsmodeller och delfinansieringskanaler

Konstanskaffningar finansieras ofta av lokala stiftelser (anskaffningar av offentliga konstverk, konståtning o.d.). Centret för konstfrämjande TAIKE beviljar även understöd för procentprincipen. En finansieringskanal är förvaltningarnas egna budgetmedel. I allt större utsträckning utnyttjas även kollektiv finansiering, exempel på det är även en andel som samlas in av husbolagens vederlag för underhåll och evenemang.

Ansvarig för anskaffningen och förverkligandet av konst

Den grupp som styr konstprogrammet, anskaffningen och förverkligandet av konst bör vara multiprofessionell. Arbetsgruppen för Travdalens konstprogram, bestående av Kulturcentralen, Vasa stads museer, Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Centret för konstfrämjande är i första skedet den som utarbetar stommen för Travdalens konstprogram.

Olika sätt att förverkliga konsten

Konsten kan utgöras av ett bestående verk, vara nästan abstrakt med anknytning till olika sinnen, såsom ljus, ljud, doft och känsel, eller utgöras av exempelvis ett tillfälligt verk såsom miljö-/markkonst, byggnadsstaket, evenemang före, under och efter ett byggprojekt eller exempelvis stadsodlingar. Konsten kan utgöras av ett fristående verk, exempelvis ett självständigt konstelement, ett integrerat verk såsom en del som är direkt anknuten till ett byggnadsobjekts konstruktioner eller ett tillgängligt verk i anslutning till arkitekturen eller miljön.

Fördelningen av kostnaderna för konstanskaffningarna enligt hur konsten förverkligas

I Travdalen kunde fördelningen vara exempelvis 70 % för permanenta verk, 15 % för tillfälliga verk och 15 % för evenemang.

Metoder för anskaffning av konst

Anskaffningen av konst kan ske i form av direkt upphandling eller via öppen tävling eller tävling för inbjudna.

Exempel på konstanskaffningar till Travdalen:

- i början en för konstnärer öppen tävling om färgschema för området (färgkarta för området, effektfärger, kvartersfärger o.d.)
- särpräglade, unika kvarter, för vilka en egen berättelse skapas med hjälp av konst
- utsmyckning av vardagliga objekt med konst: skräpkärl, cykelställningar, busshållplatser, transformatorer, parkeringsplatser...



Bild 11



Bild 12

Exempel på anskaffningsmetoder och upprätthållande i Trondheim:

- grundande av en konstnärsbank
- vid planeringen av programmet kan Cultural planning-metoden utnyttjas ("finna platsens själ", en ny typ av infallsvinkel där kulturella influenser på samhällsplaneringen utnyttjas, en metod där invånarnas erfarenheter beaktas, är baserad på hela samfundets deltagande och kartläggning av den lokala kulturen, kartläggningen kan göras exempelvis i workshopar, på seminarier, med invånarenkäter, på promenader och med utställningar
- För underhållet av offentliga konstverk svarar Vasa stads museer
- Områdets kulturevenemang koordineras av Kulturcentralen
- Det lönar sig att utnyttja områdets konstprogram och dess slutresultat även inom konstfostran: för skolorna görs materialpaket som stöd för undervisningen, konstnärer som har gjort konstverken bjuds in till skolorna på besök och för att delta i konstfostransprojekt, eleverna och skoleleverna inom grundundervisningen i konst kan delta i skapandet av konstverk på området ensamma eller tillsammans med konstnären, områdets invånare deltar i skapandet av gemensamma konstverk
- Uppdatering av programmet med jämna mellanrum utgående från erfarenheterna
- Det är även möjligt att göra helheten till ett med tanke på turismen imponerande och intressant objekt

Konstarbetsgruppen har producerat innehåll till bl.a. kvarters- och arkitekturtävlingsprogrammet. För närvarande är strävan inom konstprogramarbetet att ordna en koordinator för planering och genomförande av offentlig konst för att konkretisera konstprogrammet tillsammans med konstarbetsgruppen. Avsikten är att ett konkretare konstprogram ska föras vidare hösten 2019.

I anslutning till konstprogramarbetet genomför konstarbetsgruppen ett preliminärt konstprogram och en "verksamhetskarta".



Bild 13

5. Service och funktioner i Travdalen

De mångsidiga funktioner, den närservice och de levande gator och öppna platser som ska förverkligas i den nya stadsdelen Travdalen i enlighet med visionen för den uppkommer inte i nuläget av sig själva utan för att de ska uppkomma krävs aktiva åtgärder av staden och intelligent styrning och utveckling av samt verktyg för byggandet. En hållbar, blandad invånarstruktur, högklassig närservice, mångsidiga funktioner, målmedveten utveckling av gemenskapen och mångsidigt främjande av kulturen ger på både kort och lång sikt såväl området som hela staden ett stort mervärde genom att öka dess funktionsduglighet och dragningskraft i en föränderlig värld. En fungerande och mångsidig stadsstruktur främjar även i betydande omfattning den lokala ekonomin och sysselsättningen och innebär uttryckligen främjande av en rik och mångsidig stadsstruktur i enlighet med Vasa stads strategi.

Målet för delprojektet Travdalens service och funktioner är att utveckla redskap för skapandet av funktioner på området. När det gäller att skapa funktionerna är det viktigt att rätt typ av styrmedel används, såsom detaljplan, engagemang via konkurrensutsättning, tomtöverlåtelsevillkor och exempelvis aktiv styrning i byggnadsskedet.

I projektet Travdalen används i princip alla de ovan angivna medlen.

I detaljplanen presenteras bl.a. en ambitiös norm för gemensamma utrymmen och den är betydligt högre än i allmänhet. Utrymmena skapar en förutsättning för uppkomsten av en mångsidig multifunktionslokal som vid behov även kan ändras till affärslokal.

Extra viktigt är det att skapa nätverk och idémodeller mellan dem som genomför servicen och dem som genomför verksamhetslokalerna för att det i genomförandeskedet ska vara möjligt att basera planerna på ett verkligt behov och vid behov förbinda dem som behöver utrymmen och de som förverkligar utrymmena med varandra.

Strävan är att fästa särskild uppmärksamhet vid upprätthållandet av gemensamma utrymmen och en intelligent och mångsidig användning av lokalerna på området. Enligt de preliminära idéerna kunde en allmännyttig förening, såsom Settlementföreningen, ha en aktiv roll när det gäller att förvalta de gemensamma lokalerna. Det skulle också vara en stor potential när det gäller att på området skapa den gemenskap som så väl behövs på både nya och gamla bostadsområden.



Bild 14

Så här kunde en ungdomsverkstad fungera i ett gemensamt rum, som även fungerar som cykelförråd på gatunivå, där den nya stadsdelens invånares cyklar repareras.

För att säkerställa att funktioner uppkommer har även samarbete beretts mellan dem som ska erbjuda verksamhet och dem som ska bygga och förvalta utrymmen.

En workshop ordnades 21.12.2016 i Dramasalen om servicen och funktionerna i Travdalen.

I evenemanget deltog en stor mängd representanter för stadens sektorer, på området verksamma föreningar samt representanter för utbildning och forskning samt olika branscher inom affärsvärlden. På plats var totalt 55 deltagare.

Genomförandet av växelverkansevenemanget

Evenemanget började med presentationer. Först presenterade Planläggningen planerna och processen för utvecklingsprojektet Travdalen, därefter följde Österbottens museums presentation av offentlig konst, Fastighetssektorns mark- och bostadspolitiska mål för området och Vasa företagares presentation av företagarnas synvinkel.

Idéer fördes fram bland annat om följande funktioner och service på området:

Restauranger, en liten matbutik (åsikten framförd av en representant för handeln), en bystuga, ett seniorhus, en dansbana, en bygårdskarl, residenskonstnärslokaler, inomhus- och utomhuslokaler i centrum, (en utställning, undervisningslokal för skola), lokaler för uppstartföretag, nya typer av arbetslokalsmöjligheter, gästbostäder,

stadsdelen som inlärningsmiljö, stadskonst, ett levande torg, stadsparker

Samarbetet har gett idéer bl.a. för välfärdskvarterslösningen. Se punkt 6. Affärs- och verksamhetslokaler

6. Affärs- och verksamhetslokaler

Delprojektet affärs- och verksamhetslokaler motsvarar i stor utsträckning delprojektet service och funktioner. I det koncentrerar man sig dock utöver detta uttryckligen på beaktandet av verksamhetsförutsättningarna för affärsverksamheten vid skapandet av lokaler och service. Inom projektet bedrivs även tätt samarbete med Vasa företagare och kartläggs eventuella projekt med nya typer av affärslokalslösningar i Vasa, på annat håll i Finland och eventuellt även i utlandet.

Även inom detta delprojekt eftersträvas användning av alla styrmedel och produktion av rätt typ av nätverkande och växelverkan vid rätt tidpunkt mellan dem som behöver och dem som förverkligar utrymmena.

Travdalen har redan klart väckt intresse vid växelverkansevenemangen och i diskussioner. Möjligheterna till småskalig affärsverksamhet, gastronomiska tjänster och bl.a. en liten närbutik på ca 400 m² vy väcker intresse. Tack vare det servicekvarter som har planlagts på området kommer restaurangservice att byggas i området från första början.

I samband med beredningen av detaljplanen har samarbetet utvecklats mellan olika aktörer för att göra det möjligt att förverkliga olika funktioner i Travdalen. Samarbete, växelverkan och idéer till olika genomförandemodeller har gjorts med Settlementföreningen, Vasa Företagare, Vaasa Entrepreneurship Society, kulturcentralen, biblioteket, Vasa social- och hälsosektor och bl.a. Vamia. I anslutning till ärendet har även exempelvis ett slutarbete om serviceutformning gjorts (Sara Sillanpää, Laurea).

I arbetet kartlades redan kända samarbetsparterers behov mera konkret och mera jämförbart och ett växelverkansseminarium hölls, där sådana som eventuellt kommer att producera funktioner och sådana som eventuellt kommer att behöva dem samt utrymmesproducenterna sammanfördes och möjligheter till genomförande av funktionerna utvecklades.

Utgående från enkäten och växelverkansevenemanget sammanställde Sara Sillanpää i sitt arbete en modell och ett tillvägagångssätt, living lab-konceptet, för genomförande av olika typer av service och funktioner i Travdalen och även på andra ställen, främst i nya bostadsområden eller stadsdelar.

Som en följd av växelverkansarbetet har det bl.a. uppkommit evenemang där olika aktörer och bl.a. de som ska genomföra välfärdskvarteret i Travdalen har fört fram idéer om förverkligande av funktioner i välfärdskvarteret. Samarbetet mellan aktörerna möjliggör planering och genomförande av rätt typ av lokaler i kvarteret. Det är ytterst viktigt att se till att förutsättningarna för de förbindelser/avtal som krävs mellan parterna lyckas och blir gjorda vid rätt tidpunkt.

Ett diplomarbete inom arkitektur har gjorts av Karolina Kopecká om planering genom växelverkan i fråga om Travdalen. I arbetet utvecklades verktyg för planering genom växelverkan och de testades i praktiken i samband med projektet Travdalen. I arbetet fokuserades på utveckling av en enkel och behändig metod för växelverkan via ett spel som i exemplet hade namnet "Travspelet". Metoden testades i skolan med elever, på Vasa byggmessa och på Konstens natt i Vasa. Metoden avvek klart från de mera traditionella metoderna för växelverkan, såsom växelverkansevenemang, där man i allmänhet för fram idéer i grupper eller utgår ifrån internetbaserade enkäter, där på förhand uppgjorda frågor besvaras bl.a. på en lägesdatabaserad enkätblankett, såsom Maptionnaire, som användes i projektet Travdalen. Idén med Travspelet är att idéer ska föras fram om exempelvis funktioner och service i området Travdalen. Idéerna poängsattes enligt hur bra de passar ihop med service som tidigare hade föreslagits för området. Metoden fick folk att fästa uppmärksamhet vid andras idéer, för området redan föreslagna funktioner och områdets egenskaper klart mera än när idéer framförs vid ett traditionellt växelverkansmöte. De som deltog i spelet koncentrerade sig också på att förstå helheten i stället för på hur de enskilda egna idéerna skulle fungera. Spelandet verkade göra det lättare för folk att leva sig in i området. I spelet blev den som spelade och hens idé en del av Travdalens konkreta berättelse. En del av spelarna berättade att de tack vare spelet kunde leva sig in i områdets karaktär, fysiska struktur och den helhet som redan föreslagna funktioner hade skapat samt planerna för området effektivare än vanligt.

7. Kommunikationen om Travdalen och skapande av dess varumärke

I olika delar av Finland och världen har allt mera uppmärksamhet fästs vid kommunikationen om nya stadsdelar och deras varumärke, det s.k. brandet för stadsdelen. Det anses finnas en stor potential i fråga om satsningen på kommunikation och brandet när det gäller utvecklingen av nya områden. Med en personlig framtoning och en personlig karaktär samt bra kommunikation kan området få mervärde från många håll, såväl av byggarna och utvecklarna som av de framtida invånarna och aktörerna. En stark personlig framtoning och andan i området och områdets berättelse är också en process som ger näring åt sig själv. Uppnåendet av målen för området är inte längre enbart beroende av bestämmelser och anvisningar på någon tjänsteinnehavares papper utan alla delaktiga och alla som är intresserade av området och dess brand skapar det tillsammans.

Människor som inspireras och saknar något som kunde finnas på området kommer att skapa det. På det här sättet fungerar även byggarna och staden själv.

travdalen

bli förälskad på nytt!

Exempel på kommunikation som skapats inom det pågående arbetet med ett brand

Brandet för Travdalen syns redan nu i presentationerna av området, fastställandet av visionen och det visuella bildmaterialet. Brandet för Travdalen är samtidigt Vision för Travdalen.

Kommunikationen i anslutning till Travdalen utvecklas för närvarande och den syns mera eller mindre i alla skriftliga publikationer om projektet. Under arbete för närvarande är Travdalens internetsidor, som kommer att vara i funktion i projektets planeringsskede, byggskede och när området står klart. Avsikten med sidorna är att informera om projektet och skapa möjligheter till växelverkan, möten och nätverkande. Av sidorna framgår det i vilket skede planeringen eller byggandet av Travdalen är, vad som händer på området och exempelvis hur områdets energiprojekt eller klimatmål ska förverkligas. Projektsidan fungerar även som pilot för planeringen av ett mera omfattande brandningsförsök beträffande områdena. Det kommer att finnas internetsidor för såväl Travdalsborna som dem som är intresserade av Travdalen.

Projektsidan fungerar även som pilot för ett planerat mera omfattande brandningsexperiment beträffande områden.

I kommunikations- och brandningsarbetet har satsningar också gjorts på en egen visuell framtoning för projektet.



Bild 15-17

Exempel på utkast under den pågående processen för skapande av en visuell framtoning

8. Parkering

Parkeringslösningarna i området utvecklas i ett separat delprojekt, eftersom det anses vara nödvändigt att utveckla både nya typer av parkeringslösningar för kvarteren,

potentialen vad gäller parkeringsområden för allmänna kvarter omkring detta område och parkeringsarrangemangen i anslutning till stora publikevenemang. Exempelvis ibruktageandet av kvartersbilar kommer att beaktas i parkeringsarrangemangen i kvarteren. Den i detaljplanen angivna parkeringsnormen mildras ifall lösningen med kvartersbil utnyttjas.

Även en parkeringsutredning pågår, i vilken möjligheterna till ordnande av parkering på området kartläggs inom ramen för detaljplanen. I utredningen kartläggs möjligheterna och alternativen till genomförande, förvaltning och finansiering av parkeringsanläggningar, parkering invid gatan, idrottsparkering och bl.a. möjligheterna till turvis parkering och alternativen. Avsikten med systemet med turvis parkering är att finna nya sätt för att effektivare utnyttja redan befintliga parkeringsområden bl.a. för idrottsevenemang och evenemang på idrottsstadion. I området Sandviken finns många parkeringsplatser som används lite under en del av dagen. Bl.a. med hjälp av nya intelligenta applikationer vill man kunna dirigera dem som kommer med bil till stora evenemang till tomma parkeringsplatser på vettigt gångavstånd från evenemangsplatsen. Med systemet eftersträvas främjande av promenader, kollektivtrafik och cykling utöver inbesparingar på grund av att verkligt betydande bilplatser inte förverkligas.

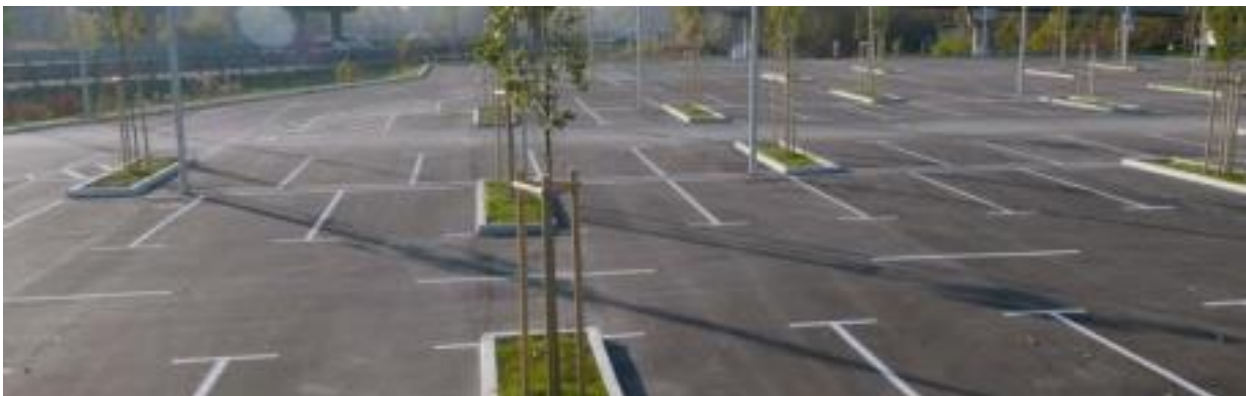


Bild 18

9. Kvalitetshandbok

Kvalitetshandboken har förts fram som ett skilt delprojekt, eftersom det finns särskilda behov när det gäller den i fråga om både resurser och position. Kvalitetshandbokens mål har presenterats i punkt 1.

3. Allmänna krav på byggandet i området

3.1 Mål

Att styra byggandet och genomförandet av det så att området från första början är attraktivt för invånarna och aktörerna och att olägenheterna av byggandet kan minimeras.

3.2 Principerna för genomförandet av de olika skedena

Tanken är att en tillräckligt stor byggnadshelhet ska byggas omkring torgområdet. På det här sättet skapas ett centralt stadsrum och en idé för området och känslan av ett halvfärdigt område och störningarna på grund av byggandet inskränks. Det här skulle i praktiken innebära samtidig utveckling och samtidigt genomförande av fyra kvarter/delkvarter på området. (Kvarteren 57, 58 och 64, 68). Klemetsögatan och Travdalsgatan anläggs i deras helhet på området och finslipningsarbetena i fråga om de centrala kvarteren görs genast när de är klara. Vid byggandet och de förberedande byggnadsarbetena beaktas tillfällig användning av obebyggda områden.



Bild 19

1. Välfärdsquartern, Peab och Yrjö ja Hanna –sätiö 1/2021, förhandling om ett annat kvarter för att få service.
2. Pikipruukki, förhandlar preliminärt om ett tredje objekt.
3. Konkurrensutsättning av kvarteret för cirkulär ekonomi efter godkännandet av detaljplanen.
4. Konkurrensutsättning av Townhouse-konceptets första områden börjar under hösten.

3.3 Tillfällig användning

Området Travdalen kommer att byggas upp i dess helhet under ca 10–15 års tid. Det här innebär att det kommer att finnas rikligt med obebyggt område tills vidare samtidigt som en del av kvarteren redan är bebodda och i användning. Målet är att på området genomföra tillfällig användning, som gör miljön både estetiskt och funktionellt trivsammare.

Tillfällig användning planeras som en del av planen för allmänna områden, områdesbyggande och tomtöverlåtelse.

Genomförande av tillfällig användning

En plan över tillfällig användning görs upp för Travdalen. Vid genomförandet utnyttjas de funktionella behoven i området, de förberedande byggarbetena och samarbetet mellan staden, medborgarna och föreningar.



Bild 20 b

4. Kvalitetskrav på kvarteren och de allmänna områdena

4.1 Mål

Målet är att ange arkitektoniska och funktionella mål för kvarteren och medel för att säkerställa genomförandet av dem med kvartersplaner till vilka även omgivande allmänna områden hör. Kvartersplanen fungerar som ett dokument som kompletterar detaljplanen och det används bl.a. vid tomtöverlåtelseävtvlingar och styrning av byggandet.

Byggandet på området styrs starkast av detaljplanen och bestämmelserna och beskrivningarna som berör den. Detaljplanen kompletteras av den här kvalitetshandboken, som ersätter de i Vasa allmänt använda bygganvisningarna. Avsikten med den är att styra byggandet.

DETALJPLANEBESTÄMMELSER

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER I DETALJPLANEN

Parkeringslösning och krav på parkeringsplatser

För bostadsbyggande 1 bp/100 m² vy/bostad, 1 bp/bostad för stadssmåhus och 2 (cykelplatser) cp/bostad

I kvarter 51–61 och 63–69 i stadsdel 9 ska 1/3 av bilplatserna anvisas i kvarteret och resten kan friköpas. Bilplatserna för kvarteren 10:7, 8 kan också friköpas.

För affärs- och verksamhetslokaler 1 bp/100 m², 1 cp/50 m² vy affärs-/verksamhetslokal

För servicebyggande (exempelvis stödd äldrevård, daghem, allmännyttiga servicelokaler och funktioner) 1 bp/200 m² vy, 1 cp/ 70 m² vy

För idrottsbyggande 1 bp/100 m² vy, 1 cp/25 m² vy

Sex bilplatser kan ersättas med en kvartersbil i gemensam användning.

Det är också möjligt att placera bilplatser för kvarteret i LPA-kvartersområdena på planområdet.

Ingen bilplatsförpliktelse uppkommer i fråga om den parkeringsanläggning som placeras i en våning i kvarteren 51–61 och 63–69

GEMENSKAPSRINRIKTADE GEMENSAMMA UTRYMMEN

I flervåningshusen i kvarteren 51–61 och 63–69 bör minst 2 % av den totala våningsytan anges som gemensamma utrymmen. Korridorutrymme räknas inte med. Bestämmelsen gäller inte stadssmåhusen.

De gemenskapsinriktade gemensamma utrymmena bör inbegripa följande funktioner:

Invånarkök

Utrymme för musicerande

Bastuavdelning(ar)

Utrymme för tekniskt arbete, hobby- och fritidsverksamhet

Reparationsverkstad (cyklar o.d.)

Hustvättstuga

Motionsrum

totalt 2 % av kvarterets totala våningsyta

ÖVRIGA GEMENSAMMA UTRYMMEN

Gäller kvarteren 51–61 och 63–69. Bestämmelsen berör inte stadssmåhusen.

Korridorutrymme räknas inte med.

Lösöresförråd 3 m²/bostad

friluftskapsförråd 2 m²/bostad

utrymme för rörelsehjälpmedel 0,5 m²/bostad

fastighetsunderhållsutrymme minst 5 m²/fastighet

Förrådsutrymmen kan också placeras i anslutning till bostäderna, ifall de betjänar sitt användningsändamål bra och minimimängden förrådsutrymmen som krävs uppfylls.

GEMENSAMMA UTRYMMEN FÖR STADSSMÅHUSEN

Invånarna i stadssmåhusen bör ha möjlighet att använda de gemensamma utrymmena i kvarteret enligt samma avgifts- och användningsprincip som invånarna i flervåningshusen i kvarteret. Kvartersgården och funktionerna på den används också gemensamt av hela kvarteret och ett avtal bör ingås om användningen och underhållet av den, exempelvis ett avtal om gemensam användning.

Avsikten är att de gemensamma utrymmena ska utvecklas så att de betjänar invånarna i deras vardag samt deras och hela områdets välfärd. De utrymmen som är avsedda för vistelse kan användas för utförande av arbete, hobby- och klubbverksamhet både bland husets och kvarterens invånare och även mera omfattande. I utrymmena kan sammanträden och klubbverksamhet också ordnas exempelvis som en del av föreningars och läroinrättnings verksamhet. Verksamheten kan organiseras mera centraliserat exempelvis via en allmännyttig förening. Aktör kunde exempelvis Settlementföreningen vara.

Planområdets naturmiljö

Mål för utvecklingen av planområdets naturmiljö är att öka människornas trivsel, att öka funktionaliteten bl.a. med hjälp av matväxter, att öka naturmiljöns hållbarhet och diversitet. Strävan är att maximera diversiteten i naturen på hela området.

Dagvatten

Områdets dagvattensystem bör förverkligas i enlighet med en separat plan. Strävan är att fördröja dagvattnet från både de offentliga lokalerna och kvarteren med konstruktioner som är integrerade i stadsstrukturen, såsom regnträdgård, av följande orsaker:

- Regnvattenkonstruktioner skyddar byggnaderna från regnstormsskador.
- Smart hantering av regnvattnet bidrar till att organisera tillgången till vatten för planteringar på gårdsdäck, gårdar och i offentliga rum och till förverkligande av diversitet i naturen.
- Regnvattenstrukturerna är i sig viktiga estetiska element i stadsmiljön.
- Korrekt planerade strukturer renar regnvattnet innan det leds till havet och framför allt till Matmorsviken, som är en känslig vik där åkergroda förekommer.
- Regnvattenstrukturerna fördröjer stormvattnet så att dagvattnet inte förorsakar onödiga olägenheter för regnvattensystemet och bl.a. den känsliga åkergrodsviken Matmorsviken.



Principbild över Travdalens dagvattensystem (de slutliga dagvattenrörssträckningarna och -lösningarna anges i gatuplanerna och planerna för allmänna områden)

Stomnät A genom området

Travdalens interna stomnät B

Travdalens allmänna områden C

Interna lösningar i kvarteret D

Kvartersgårdarna

Kvarterens innergårdar bör få planteringar så att de blir grönskande och parklika miljöer. På kvartersgårdarna ska minst ett träd per 200 m² planteras. På kvartersgårdarna ska bildas trivsamma "funktionella rum", som lockar invånarna att tillbringa tid utan att de

känner att de befinner sig i ett alltför offentligt rum och iakttas av andra eller iakttar andra. På kvartersgårdarna ska strukturer att vistas på förverkligas för människor i alla åldrar, såsom lekrområden och –redskap, grillplats, sittplatser, grönsaksland osv. På varje kvartersgård ska det också finnas fruktträd och bärbuskar.

Grönfaktor

På detaljplaneområdet Travdalen används en grönfaktor. Grönfaktorn handlar om en metod inom planläggningen enligt vilken strävan är att säkerställa att det finns tillräckligt med ekologiskt effektiv yta i stadsstrukturen. I praktiken innebär det här närmast vattengenomsläppliga ytor och växtlighet. Ytorna med växtlighet bl.a. minskar risken för översvämning och värmeöeffekten, binder koldioxid, förbättrar luftkvaliteten och ökar trivseln i stadsrummet, estetiken och de positiva hälsoeffekterna. Likaså minskar genomsläppliga ytor översvämningens risk och de möjliggör vattnets kretslopp och markfunktioner.

Grönkoefficienten (grönfaktorn) användes som ett bedömningskriterium i arkitekturtävlingen om det första kvarteret i Travdalen. I fråga om AK-kvarteren och om så önskas även i fråga om andra kvarter binds kravet på ett minimivärde för grönfaktorn till ifrågavarande byggprojektet med avtal i samband med tomtöverlåtelsen. Därtill är avsikten att grönfaktorn ska användas som ett arbetsredskap vid planeringen av allmänna områden.

Grönfaktorn anges som ett relationstal, som erhålls genom att värdet på s.k. ekologiskt effektiva element på området, t.ex. i ett kvarter, ställs i relation till kvarterets yta. De ekologiskt effektiva elementen och deras vikt är angivna i grönfaktorkalkylatorn.

Genomförandet av det för grönfaktorn uppställda minimivärdet i kvarteret ska påvisas genom att i samband med ansökan om bygglov inlämnas en preliminär gårdsplan och en planenligt ifylld grönfaktorkalkylator, av vilka det framgår hur grönfaktorn genomförs i kvarteret. I grönfaktorkalkylatorn inmatas kvarterets totala yta och mängden grönfaktorelement, och utgående från dem anger kalkylatorn kvarterets grönfaktor.

Bild 21



Offentliga områden

Torgen i området planeras som högklassiga vistelserum för invånare och besökare. Den offentliga gatumiljön planeras i första hand på fotgängarnas och lätttrafikens villkor, dock utan att isolera bilismen från området. Bl.a. på grund av affärlivets förutsättningar på området är det viktigt att området är tillgängligt även med personbil. Invid gatorna i området finns parkeringsplatser för korttidsparkering för områdets företagare och besökare som stannar en kortare tid. Dock styr och lockar miljön till besök i och vistelse på området, vilket i sin tur understöder näringslivet i området i betydande omfattning. I och med skapandet av denna trivsamma promenadmiljö ändrar även en del av de 300 000-400 000 besökare som årligen besöker de omgivande funktionerna sina beteendemönster så att de tillbringar mera tid på området och utnyttjar servicen i området.

Kvalitetskrav på byggandet

Flervåningshusen

Byggnaderna bör vara arkitektoniskt högklassiga och både funktionellt och estetiskt varierande. Den totala längden på flervåningshusen i kvarteren bör inte överskrida 28 meter. Intilliggande byggnader bör vara olika till färgen och gärna även till arkitektur och utformning på något sätt. Byggnaderna ska i första hand ha åstak. Grön-/solpanelstaklösningar är önskvärda. Konsten bör ha en viss roll i byggnadernas fasader. I de centrala kvarteren bör i flervåningshusens första våning anvisas den mängd affärslokaler som är angiven i detaljplanen (It 25 %) och de bör i första hand placeras invid huvudgator och öppna platser. Därtill bör det finnas gemensamma utrymmen i alla byggnader och av dem ska högklassiga gemensamma utrymmen för vistelse och hobbyverksamhet placeras i byggnaderna på gatunivån, där de även kommer att fungera som funktioner som vitaliserar gaturummet och stadslivet. Bostädernas genomsnittliga storlek bör vara 55 m² i kvarteren med stadssmåhus och 50 m² i de kvarter där sådana inte finns. De gemenskapsinriktade gemensamma utrymmena kan räknas med i genomsnittsberäkningen av bostäder. Bostadsfördelningen styrs också av det mark- och bostadspolitiska program som görs upp separat och vars principer ska följas i fråga om tomtöverlåtelse.

Stadssmåhus

Stadssmåhusen är småhus som tangerar varandra men har fasader och arkitektur som avviker från varandra. Byggnaderna kan även finnas på samma tomt och bilda ett kedjehus och en helhet i bolagsform. Även som kedjehus bör bostadsenheterna avvika från varandra på samma sätt som när de är fristående hus som är förbundna med varandra.

Konst

Konsten bör beaktas i allt byggande och i all funktionell planering i enlighet med ett separat konstprogram. Tomtprogrammet har genomförts i den första tomtöverlåtelse­tävlingen och arkitekturtävlingen för inbjudna efter den, där det förutsattes att ett konstkoncept och en konstlösning för presentation av en principiell genomförandeidé presenteras i tävlingsförslagen.

5. Förverkligande/ konkurrensutsättning av kvarteren

5.1 Mål

Målet är att säkerställa byggandets arkitektoniska och funktionella kvalitet.

1. Samarbetsparter som är villiga att skapa och tillgodose verksamhetsbehov i kvarteret anlitas.
 - tredje sektorns projekt
 - offentliga projekt
 - startup-försök
 - projekt inom affärsvärlden
 - konstprojekt
2. En genomförandepart efterlyses, varvid funktionsbehoven i första skedet och arkitekturen beaktas.
3. En funktionell och arkitektonisk lösning sammanställs och utvecklas tillsammans.



Bild 22

Exempel på konceptuell presentation av ett kvarter, kvarter för flera generationer på Busholmen, Arkitektbyrå Hedman & Matomäki Oy

5.2 Ordnande av konkurrensutsättning av tomtöverlåtelse

Konkurrensutsättningen av tomtöverlåtelse startar i fråga om kvarteret vid torgets södra eller norra sida, där ett sådant servicekvarter inriktat på gemenskap förverkligas för Travdalen.

Exempel på konkurrensutsättningsmetoden

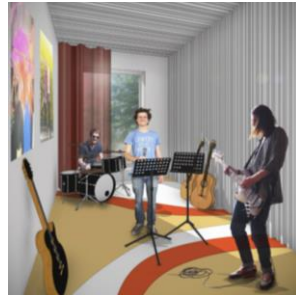
Programmering av tävlingsskedet som går ut på att söka samarbetspart

Stadens fastighetssektor och planläggning utvecklar, tillsammans med stadens interna och andra samarbetsparter med anknytning till projektet, tävlingsprogrammet och randvillkoren för byggandet, och när de har preciserats tas de även med i denna kvalitetshandbok.

Tävling som går ut på att efterlysa samarbetspart

Utgående från tävlingsprogrammet genomförs en tävling för att finna en samarbetspart med målet att finna en sammanslutning som kan presentera och förbinda sig till att genomföra projektet enligt givna kvalitetskriterier. I tävlingen krävs en presentation av kvarterets funktionella och rumsliga helhetslösning. Presentationen bör innehålla en grundläggande lösning för kvarterets arkitektur och rum, där den rumsliga placeringen av funktionerna stämmer överens med detaljplanen. Den egentliga arkitektoniska och estetiska helhetslösningen för projektet utvecklas först i följande skede. Därmed är sammanslutningens tävlingsförslag inte ännu fast bunden till någon viss arkitektonisk helhetslösning utan koncentrerad på att undersöka och presentera en rumslig, funktionell lösning på konceptuell nivå, där projektets lämplighet för de givna randvillkoren och detaljplaneutkastet undersöks i detalj, dock så att dess förändrings- och utvecklingsförmåga bibehålls.

Till vinnare i det andra tävlingsskedet väljs den sammanslutning som bäst uppfyller tävlingens kvalitetskriterier. Tillsammans med vinnaren startar ett gemensamt utvecklingsarbete, inom vilket tävlingsförslaget och helhetslösningen utvecklas i enlighet med juryns anvisningar om fortsatt utveckling. Utvecklingsarbetet görs av staden, sammanslutningen och andra parter med anknytning till projektet. Utgående från det här förverkligas genom samarbete en arkitekturtävling för inbjudna utgående från gemensamt godkända principer och tävlingsprogrammet.



Busholmens kvarter för flera generationer, gemenskapsutrymmen
Arkitektbyrå Hedman & Matomäki Ab
Arkitekturtävling för inbjudna

Bild 26 a–c, det vinnande förslaget i arkitekturtävlingen om välfärdskvarteret, Uki Arkkitehdit





6. Hanteringen av kvalitetskriterierna för förverkligandet av det offentliga rummet

6.1 Mål

Målet är att säkerställa förverkligandet av den estetiska och funktionella kvaliteten på byggandet i det offentliga rummet. Områdets urbana struktur ställer betydande krav på det offentliga rummets estetiska och funktionella kvalitet. Med tanke på de funktioner vid gatorna, torgområdena och parkerna som öppnar sig mot offentligt rum är det ytterst viktigt att miljön är lockande framför allt när det gäller att vistas och promenera där och att den är fungerande som fotgängarmiljö. Utöver funktionerna på de öppna platserna och invid gatorna och på gatuplanet bör i den täta stadsstrukturen satsas på de ovan nämnda sakerna även när det gäller boendetrivsels i området. Kvarterens relativt små innergårdar fungerar som invånarnas närmiljö och skapar en halvoffentlig vistelsemiljö.

Förutsättningen för att en dylik stadsmiljö ska vara trivsam och fungerande är att det stadsrum som omger invånarna har en naturlig rumslig fortsättning till halvoffentliga innergårdar. De som bor i stadsdelen vistas på esplanaderna, gatorna och de öppna platserna där och använder stadsdelens centrala torg som vardagsrum, där dricker man sitt morgonkaffe och byter några ord med varandra.



Bild 27. Utkast till torg i Travdalen, Planläggningen

6.2 Planering av det offentliga rummet

Planläggningen har genomfört en plan för allmänna områden beträffande planområdet och Kommuntekniken en översiktsplan för trafiknätet i samband med planläggningsarbetet.

Allmän beskrivning av planen för offentliga områden:

Det viktigaste i fråga om de allmänna områdena i Travdalen och det som syns på alla delområden är att anta utmaningarna om en tät miljö med hjälp av en mångsidig natur, dagvattenhantering, grönska och gemenskap. Det är meningen att trivseln i stadsmiljön, det ekologiska och resiliensen i stadsmiljön ska utökas med hjälp av dem. Strävan är att ersätta gräsmattor med mångsidigare ängar och att växtligheten ska vara mångsidig och artrik. Nyttoväxter, såsom fruktträd och bärbuskar gynnas och stadsodling möjliggörs. Grönområdena i Travdalen har spritts ut i olika delar av området och de små parker som uppkommer på det här sättet har i planen var och en fått sina särdrag. Grönområdena bildar dock ett enhetligt grönt nät tack vare det gröna som de stora grönområdena som omger staden och gatuområdena medför. Grönområdena har en enhetlig framtoning och strävan är att överallt få mångsidig och varierande växtlighet, genomsläppliga ytor, återanvänt material samt konst. Målet är en högklassig och hållbar miljö, som dock är kostnadseffektiv både att genomföra och att sköta. Samtliga temaparker är avsedda för invånare i alla åldrar och i dem finns utöver aktivitetsinriktade områden även lugnare områden. Bärande idé i Travdalen är gemenskap och den har också beaktats på de allmänna områdena. Det är också möjligt att inbegripa gemenskap i anslutning till

Bild 28. Plan för allmänna områden/illustration av detaljplanen



.3 Genomförande av det offentliga rummet

Genomförandet av det offentliga rummet anknyts tidsmässigt till genomförandet av kvarteren.

6.4 Hantering av det offentliga rummet

Staden skapar **tillsammans med aktörerna på området, såsom** den tredje sektorn ett system och en plan för ärenden som gäller gemensamt förverkligande och förvaltning beträffande området. Med hjälp av det system som har skapats kan vid utvecklingen av allmänna utrymmen, såsom stadsodling, ordnande av evenemang, utvecklingen av lek- och vistelseområden en fungerande dialog skapas mellan staden, invånarna och andra parter med hjälp av tredje sektorns aktiva gemenskapsinriktade roll.

Bild 29. Torg och esplanader (t.ex. plan för allmänna områden), Planläggningen





Bild 30, 31



Bild 32, 33



Bild 34. Torget i Travdalen, Planläggningen





Bild 35, 36



Bild 37, 38



Bild 39. Krukkällarens evenemangspark (exempel ur planen för allmänna områden),
Planläggningen





Bild 40



Bild 41, 42

Bild 43



Bilder:

Pärmbild, MW

02, MW

03, MW

04, <http://www.xpats.com/brussels-restaurant-industry-calls-stricter-regulation-rue-des-bouchers>

05, Vasa stad, Kommuntekniken

06, Pinterest, Emily Ruth, Plants in the Classroom - Great for Earth Day.

07, Pinterest, Mad Hatter, Excursion Dining, This is what a successful summer dinner party...

08. <http://inhabitat.com/berlins-trendy-mittes-parkour-lets-you-climb-along-vintage-cars-and-recycled-objects/>

09. <http://www.top10berlin.de/de/cat/familie-275/spielplaetze-1484/spielplatz-drachenland-921#2>

10. <http://www.zupi.com.br/tag/graffiti/Street Art, By Mylena Fontes, 13 September, 2016>

11. <https://www.trendhunter.com/trends/trashbags-designed-by-artists-pink-polka-dots-on-garbage-bags, art by Adrian, New York>

12. <http://www.clubnoir.com.br/wp-content/uploads/2013/10/guanajuato-mexico.jpg>, fine art amel.lcd

13. <http://www.brooklynstreetart.com/theblog/wp-content/uploads/2014/03/brooklyn-street-art-aime-jaime-rojo-03-23-14-web-2.jpg>

14. facebook.com/cranc213

15. Vasa stad, Planläggningen, C2

16. Vasa stad, Planläggningen, C2

17. Vasa stad, Planläggningen, C2

18. (<https://stad.gent/ghent-international/international-policy/european-subsidies-and-projects/temporary-use-public-space-and-vacant-premises/community-garden-%E2%80%98stadstuin%E2%80%99>)

19. MW

20 a. Community garden 'De Stadstuin', Zoveel, Hollanti

20 b. <https://en.wikipedia.org/wiki/Four-cross>

21. Bo01 Development, Malmö, <http://thenextgreen.ca/2017/06/11/bo01-sweden/>

22-25. Kvarter för generationer på Busholmen, Arkitektbyrå Hedman & Matomäki Oy

24. Vasa stad, Planläggningen

25. MW

26. Bild 26 a–c, Det vinnande förslaget i arkitekturtävlingen om välfärdskvarteret, Uki Arkkitechdit

27. Planläggningen

28. Plan för allmänna områden/illustration av detaljplanen, Planläggningen

29. Torg och esplanader (exempel från planen för allmänna områden), Planläggningen

30. . <https://t-ec.bstatic.com/images/hotel/max1024x768/432/43248670.jpg>

31. <https://cdn1.nyt.com/images/2016/09/16/us/16California-Today/16California-Today-articleLarge.jpg>

32. <https://www.lushome.com/wp-content/uploads/2014/06/rooftop-garden-design-ideas-sustainable-architecture-4.jpg>

33. <https://www.lappset.fi/Tuotteet/Valmiit-kohteet/Leinelankaari-Vantaa>

34. Bild 34. Torget i Travdalen, Planläggningen

35. Wilhelmina Square, <http://www.landezine.com/index.php/2013/12/wilhelmina-square-by-hosper/>

36. <https://www.pinterest.dk/explore/maisema-arkkitehtuuri/>,
<https://i.pinimg.com/originals/a5/1f/96/a51f9682cc59a28159c8e335b16e8291.jpg>

37. https://1.bp.blogspot.com/-ykvVWWLuyk/U4bqFbcszNI/AAAAAAAAADas/2GRQ2EN1lpM/s1600/monstrum_playgrounds_children_01.jpg

38. http://www.gillesclement.com/fichiers/banqueimages-branly_91638_Quai-Branly-bassin-41.jpg

39. Krutkällarens evenemangspark (exempel ur planen för allmänna områden)

40. http://playground.columbia-cascade.com/playground/Files/Images/Products/BaseProducts/Ohio_1436_web-R.jpg
41. <https://www.swarthmore.edu/philosophy>
42. Riverside Park, [http://1.bp.blogspot.com/_JluuekrYaLM/S8xA9MY-kLI/AAAAAAAAAEg8/yDzkaFhCIU8/s1600/April+2010+\(4\)+326.JPG](http://1.bp.blogspot.com/_JluuekrYaLM/S8xA9MY-kLI/AAAAAAAAAEg8/yDzkaFhCIU8/s1600/April+2010+(4)+326.JPG)
43. http://s3.insidehook.com/inline_activate_1462917189.jpg

Vasa stad, Planläggningen, Oliver Schulte-Tigges, 28.2.2020