



DP 542

Haiko, Edelfeltsstranden

Utkast till detaljplanebeskrivning, UTKASTSKEDE
7.5.2024

Bild på illustration av planeringsområdet, Studio LUMART

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

HAIKO, EDELFEITSTRANDEN

**33. STADSDEL, KVARTEREN 3707–3710, OCH REKREATION-, TRAFIK-, SPECIAL-
OCH VATTENOMRÅDEN. 34. STADSDEL, TRAFIKOMRÅDE.**

Detaljplaneändringen gäller:

33:e stadsdelens kvarter 401 och 402 samt 34:e stadsdelens kvarter 3700, delar av gatu- och vägområdena vid Haikovägen, Edelfeltsstigen och Albert Edelfelts strandväg samt området kring båthamnen.

Detaljplan och detaljplaneändring

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2019

Detaljplaneförslaget officiellt framlagd till påseende: Stadsutvecklingsnämnden x.x.20xx§x

Godkännande av detaljplanen: Borgå stadsfullmäktige xx.xx.20xx

1.2 Planområdets läge

Planområdet för Edelfeltsstranden ligger i Haiko cirka sex kilometer från Borgå centrum till sydväst (se **Bild 1**). Området ligger vid Haikofjärdens strand i den före detta yrkesskolans område. Till planeringsområdet hör också området kring småbåtshamnen samt delar av gatuområdena vid Haikovägen, Edelfeltsstigen och Albert Edelfelts strandväg. Dessutom har man till planeringsområdet anslutit en privatägd fastighet i områdets norra del. Områdets areal är 16,3 hektar (ha) varav 6,63 ha är markområde och 9,67 ha vattenområde.

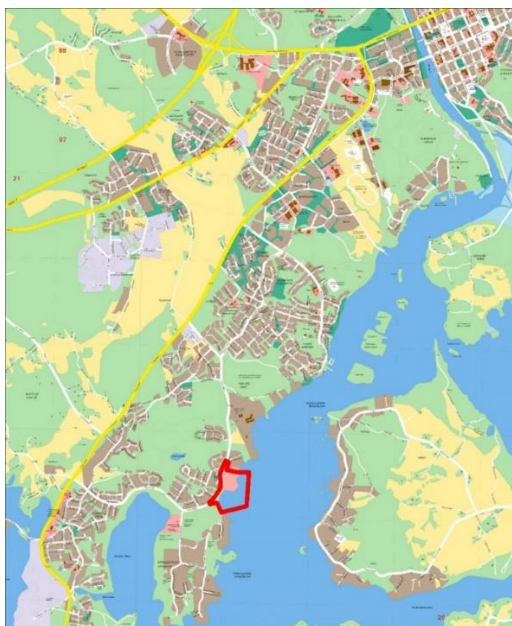


Bild 1. Planområdets läge.

1.3 Planens syfte

Genom detaljplanen och ändringen av detaljplanen undersöks det nya bostadsområdet samt möjligheterna att utveckla den nuvarande båthamnen. Målet är att göra det möjligt att ändra användningsändamålet för det nuvarande detaljplaneområdet från kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet till bostadsområde samt göra stranden till ett rekreationsområde som är öppet för alla. Målet är att Edelfeltsstranden blir ett kolneutralt, klimatsmart, havsnära och trivsamt bostadsområde för cirka 300 invånare men dimensioneringsalternativen preciseras då planeringen framskrider. I samband med detaljplanearbetet utreds också hur de krav distansarbetet ställer ska beaktas vid planläggningen. Den privatägda fastigheten har tagits med för att skydda byggnaden och för att skapa klarhet i den befintliga situationen.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter.....	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge.....	3
1.3	Planens syfte	3
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	4
1.5	Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....	5
1.6	Förteckning över bakgrundsutredningar	5
2	Utgångspunkter om förhållandena i planeringsområdet.....	6
2.1	Allmän beskrivning av området.....	6
2.2	Naturmiljö.....	7
2.2.1	Landskapsstruktur och klimat	7
2.2.2	Ytformer, mark och byggbarhet	8
2.2.3	Yt- och grundvatten	8
2.2.4	Flora, fauna och andra viktiga egenskaper i naturen.....	9
2.2.5	Naturskydd	9
2.3	Byggd och social miljö.....	10
2.3.1	Byggnadsbestånd, byggd kulturmiljö och fornminnen	10
2.3.2	Tätortsbild.....	11
2.3.3	Trafik	12
2.3.4	Tjänster och rekreation	12
2.3.5	Arbetsplatser och näringslivsverksamhet.....	12
2.3.6	Tekniskt underhåll	12
2.3.7	Miljöskydd och miljöstörningar	12
2.3.8	Befolkningens struktur och utveckling i planområdet.....	13
2.4	Markägarförhållanden	14
2.5	Planeringssituation	14
2.5.1	Landskapsplan	14
2.5.2	Generalplan.....	15
2.5.3	Detaljplan	16
2.5.4	Utredningar.....	18
3	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	20
3.1	Behovet av planering av detaljplanen, inledandet av den och beslut som gäller den	20
3.2	Deltagande och samarbete	20
3.3	Mål för detaljplanen	21

3.3.1	Kommunens målsättningar	21
3.3.2	Målsättningarna i utgångsmaterialet	24
3.3.3	Mål som uppstått under processen	24
3.4	Detaljplanelösningens alternativ	25
3.4.1	Alternativ 1	26
3.4.2	Alternativ 2	28
3.4.3	Alternativ 3	30
3.5	Konsekvenser	33
3.5.1	Konsekvenser för samhällsstrukturen	33
3.5.2	Konsekvenser för den byggda miljön, naturen och landskapet.	33
3.5.3	Konsekvenser för trafikförhållanden, ordnande av trafik och teknisk försörjning samt mobilitet.	33
3.5.4	Konsekvenser för utsläpp och klimat.	33
3.5.5	Konsekvenser för ekonomi.	33
3.5.6	Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö, säkerhet och hälsa.	33
3.5.7	Konsekvenser för olika befolkningsgruppers verksamhetsbetingelser i den närmaste omgivningen, sociala förhållanden och kultur.	33

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur detaljplanesammanställningen
3. Utdrag ur generalplanen
4. Program för deltagande och bedömning
5. Bilder på illustration, versionerna 1–3
6. Karta över tomtindelningen
7. Bygganvisningar

1.6 Förteckning över bakgrundsutredningar

1. Asemakaava-alueen perustilaselvitys – Edelfeltinranta, Porvoo (Statusrapport om detaljplaneområdet – Edelfeltsstranden) (AFRY, 2023)
2. Perillä Edelfeltinrannassa –etätyöselvitys (Framme i Edelfeltsstranden, utredning av distansarbete) (Sitowise, 2023)
3. Porvoon kaupunki – Edelfeltinrannan asemakaava-alueen aurinkosähköselvitys (Borgå stad – Utredning av solcellsenergi för detaljplaneområdet i Edelfeltsstranden) (Ramboll, 2022).
4. Porvoon Energia Oy – Edelfeltinrannan energiaselvitys (Borgå Energi Ab – Energiutredning av Edelfeltsstranden) (AFRY, 2020)

5. Porvoo Inveon PIMA-kunnostus – kunnostuksen loppuraportti (Borgå Inveon PIMA-sanering – slutrapport om saneringen) (Sipti Environment Oy, 2020)
6. Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan luontoselvitys (Naturutredning för Del-generalplanen för de centrala stadsområdena) (Porvoon kaupunki, 2022)
7. Suunnittelualueen mäntyjen kartoitus (Kartläggning av tallar i planeringsområdet) (Borgå stad, 2019)
8. Puiden lisä- ja uusintakartoitus (Fördjupad och förnyad kartläggning av träd) (Borgå stad, 2024)

2 Utgångspunkter om förhållandena i planeringsområdet

2.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är preliminärt indelat i två delar (se **Bild 2**). Området längre norrut omfattar den tidigare yrkesskolans område med strand och vattenområde öster om det. Området söderut omfattar i huvudsak nuvarande båthamnens område med strand. Båda delarna förs i början vidare som ett detaljplaneprojekt, men i och med att planarbetet framskridit kan planläggningsarbetena för områdena skiljas åt till separata projekt.

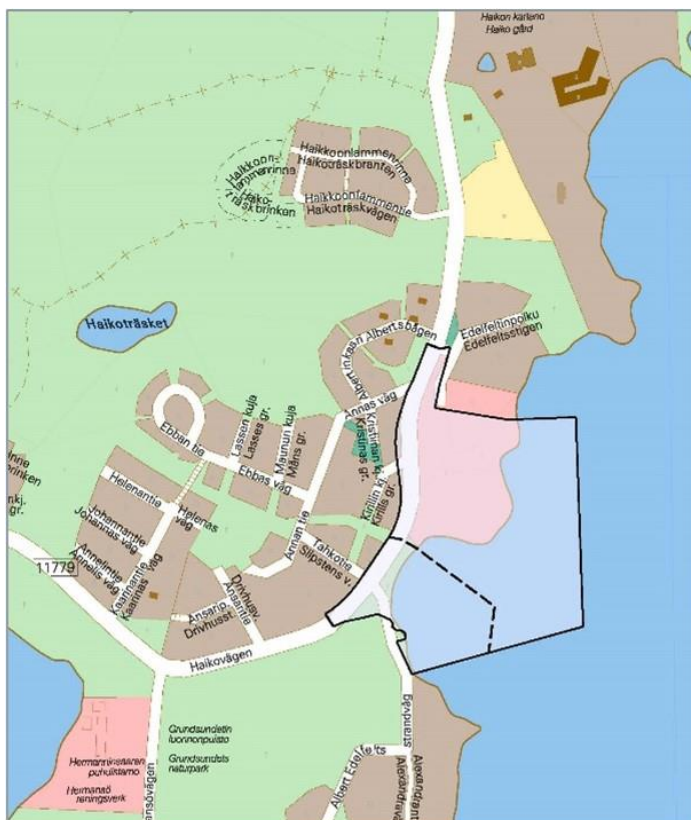


Bild 2. Edelfeltstrandens planeringsområde.

2.2 Naturmiljö

2.2.1 Landskapsstruktur och klimat

Planeringsområdet är en bergs- och moränbacke som gränsar till havsstranden och urskiljs väl i havslandskapet. Området har fin utsikt över havet österut och söderut (se **bBild 3**). Högsta punkten i planeringsområdet ligger i norra delen, alldeles i närheten av tomtgränsen till Albert Edelfelts ateljémuseum, +20 meter från havsytan (N2000). Sluttningarna sluttar mot öster och söder.



Bild 3. Utsikt från den förra skolans tomt söderut.

Uppe på backen finns ett platt område på cirka 1,5 hektar som svagt sluttar mot söder. Största delen av skolans byggnader fanns på detta område. Sluttningen mot öster är ställvis rätt så brant. Detta beror delvis på utjämningar och fyllningar på skolans gårdsområden. Nedanför backen, nära stranden, har skolan haft en gräsplan. Strandområdena har varit stängda eftersom området har varit i skol- och bostadsanvändning.

Planeringsområdet gränsar till och omfattar även delvis nationalstadsparken i Borgå, som grundades 2010 (se **Bild 5**). Syftet med nationalstadsparken är att samla ihop områden som är värdefulla på olika sätt. Nationalstadsparken i Borgå omfattar både kulturlandskap och naturobjekt, och den grundar sig framför allt på landskapet vid åmynningen och dess långa bosättningshistoria. Båthamnen med stränder hör till Borgås nationalstadspark. Också Albert Edelfelts ateljémuseums tomt ingår i nationalstadsparken. Den tidigare yrkesskolan avgränsas utanför nationalstadsparken.

2.2.2 Ytformer, mark och byggbarhet

Planeringsområdet består i till stora delar av den förra yrkesskolans tomtmark som gränsar i havsstranden i öster och söder. Byggnaderna som fanns på tomten har rivits och efter det jämnades marken ut. Några konstruktioner från skolans verksamhet finns kvar.

De naturliga jordtyperna inom planeringsområdet är lera och sandmoren, men på området har det gjorts markfyllningar i samband med byggnadsarbeten och de ursprungliga jordtyperna har ersatts med fyllnadsjord för bygget. Utfyllningar har särskilt utförts i västra delen av området. (AFRY, 2023).

Det är möjligt att sura sulfatjordar förekommer i området. Enligt Geologiska forskningscentralens allmänna kartläggning är sannolikheten för att sur sulfatjord förekommer inom planeringsområdet dock mycket liten (se **Bild 4**).

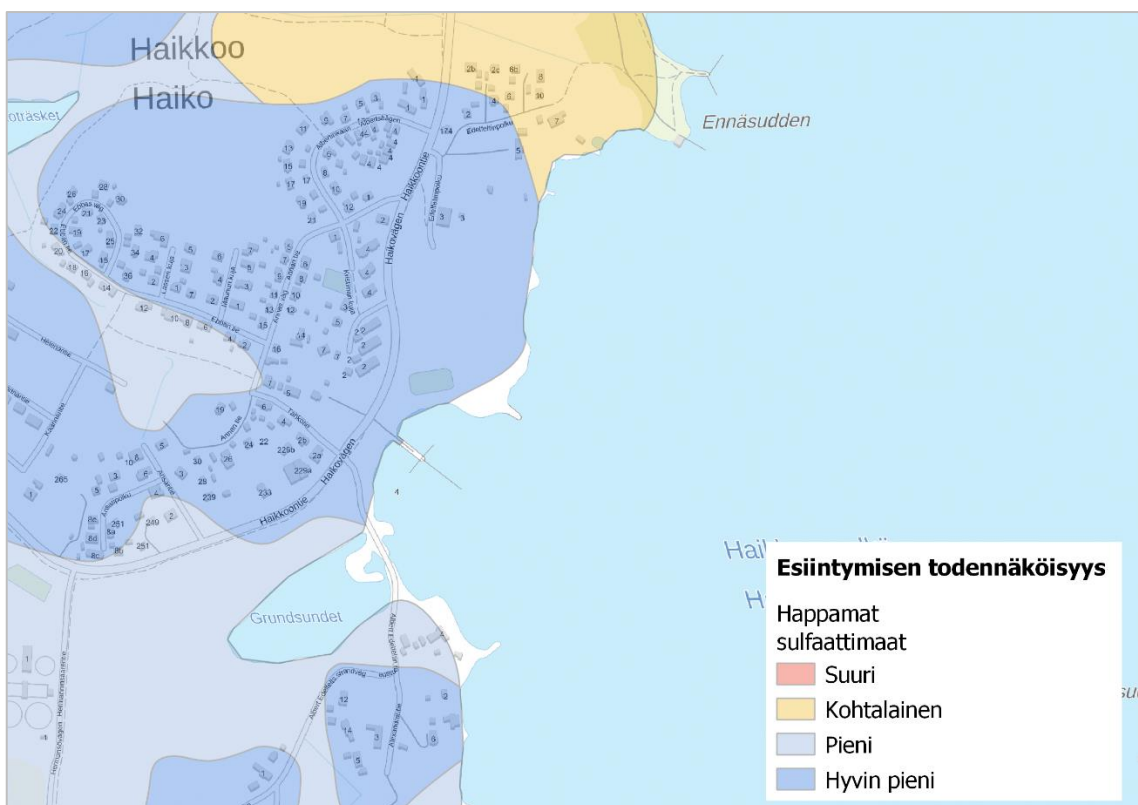


Bild 4. Sannolikheten för att sur sulfatjord förekommer inom planeringsområdet är mycket liten (GTK, 20.2.2024).

2.2.3 Yt- och grundvatten

Planeringsområdet ligger alldeles vid havsstranden och omfattar cirka tio hektar vattenområde. Planeringsområdet ligger inte i ett klassificerat grundvattenområde.

2.2.4 Flora, fauna och andra viktiga egenskaper i naturen

Planeringsområdet har naturlig växtlighet huvudsakligen i närheten av strandlinjen i områdets södra och sydöstra delar. En del av de gamla ståtliga träd som finns i området har bevarats, närmast tallar och björkar varav tallarna har kartlagts 2019. Dessutom har man bevarat ekallén vid den nu rivna Villa Skandinavia som tidigare låg i området. Ekallén går från mitten av planeringsområdet i sydostlig riktning.

I mars 2024 har det gjorts två terrängbesök i planeringsområdet för att granska dess befintliga trädbestånd. På det nuvarande skyddsgrönområdet växer välmående gamla aspar (*Populus tremula*) och en ek (*Quercus robur*) samt lite yngre lönnar (*Acer platanoides*). Längs med Haikovägen växer tallar (*Pinus sylvestris*), granar (*Picea abies*) och lövträd. De stora tallarna som växer i norra delen av kvartersområdet med byggnader som betjänar undervisningsverksamhet är till största delen mycket välmående och värda att bevara. Dessutom växer det på området två barrträd av utländskt ursprung (*Pinus* sp. ja *Abies* sp.) som troligen har lidit p.g.a. grävarbeten som gjorts runt deras växtplats. I södra delen av kvartersområdet med byggnader som betjänar undervisningsverksamhet finns också en ekallé med huvudsakligen välmående träd. Också de stora tallarna som växer vid stranden är mycket välmående. Alldeles i områdets nordöstra hörn växer en gammal ek. Man har kartlagt en del av träden i mars 2024.

2.2.5 Naturskydd

Haikofjärden hör till Finlands viktiga fågelområden, dvs. FINIBA-områdena (FINIBA Haikofjärden), till vilket också den östra delen av planeringsområdet hör (se **Bild 5**).

I naturutredningen för delgeneralplanen för de centrala stadsdelarna har man föreslagit nationellt, regionalt och lokalt värdefulla naturmål. I närheten av planeringsområdet finns regionalt och lokalt värdefulla naturobjekt. I nordväst gränsar planeringsområdet till Grundsundets vassområde (PA-6) som är ett lokalt värdefullt naturområde. Cirka 500 meter väster om planeringsområdet finns Haikoträsket som är regionalt värdefullt (SA-22) och runt träsket det lokalt värdefulla stora Haiko skogsområde (PA-3). Den högt belägna ängen och lunden (PA-8) väster om Haikovägen ligger delvis på planeringsområdet. Deras begränsning sträcker sig delvis till Haikovägens gatuområde.

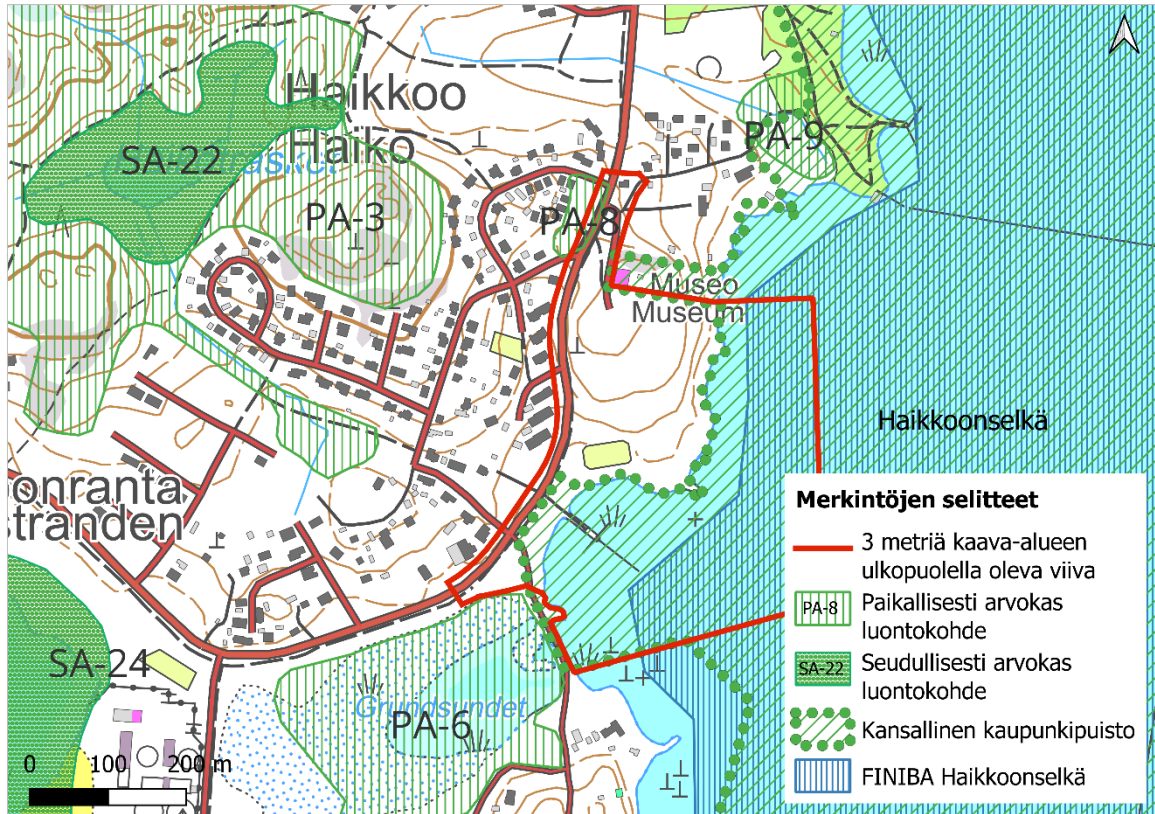


Bild 5. Naturmiljöns värden i planeringsområdet och i näromgivningen.

2.3 Byggd och social miljö

2.3.1 Byggnadsbestånd, byggd kulturmiljö och fornminnen

Planeringsområdets nordligaste fastighet hör till en privat landägare. På fastigheten finns ett egnahemshus (100 m²-vy) som byggts 1896. Byggnaden är ett gammalt hus som tillhört förvaltaren och som har haft samband med Edelfelts villa och Haiko Gård.

Det finns inga andra byggnader i planeringsområdet. De skolbyggnader, elevbostäder, personalbostäder, gymnastiklokaler och olika lagerutrymmen som fanns i området konstaterades vara i mycket dåligt skick och revs 2020.

Planeringsområdets södra del består av en småbåtshamn med en brygga som har cirka sextio båtplatser och invånarnas båtplatser med servitut på stranden. Bryggan upprätthålls av Haikkoon veneilijät ry och den har anvisats servitut på det område som staden äger. Bryggan, som är sextio meter lång, har byggts på en sprängstensbank och det finns två mindre tvärgående bryggor.

Kulturobjekt finns nära planeringsområdet. Planeringsområdet gränsar i norr till Albert Edelfelts ateljémuseum. På museiområdet finns konstnären Albert Edelfelts

ateljébyggnad från 1880-talet och en museums- och konstgalleribyggnaden från 2019 (340 m²-vy). Norr om museiområdet ligger också en gammal villabyggnad med stockstomme som varit Albert Edelfelts sommarbostad, nu omgiven av ett gammalt trädbestånd. Cirka 500 meter norr om planeringsområdet finns Haiko gård, som i dag fungerar som hotell och spa och som finns på sluttningen mot havet och omges av en park. Gårdens huvudbyggnad är från 1910-talet.

Edelfeltstrandens område var sedan 1950-talet både i undervisningsbruk och som elevernas och personalens bostadsort (se **Bild 6**). I området har man dock bott och arbetat redan länge innan det togs i undervisningsbruk, eftersom området var en del av Haiko gårds ägor och trädgårdar. Från 1700-talet till 1860-talet fanns Haiko gård cirka 500 meter söder om den nuvarande huvudbyggnaden på tomten till den så kallade Edelfelts villa som ligger cirka 100 meter norrut om planeringsområdet. Det är möjligt att herrgården ursprungligen, eventuellt redan på 1300-talet, fanns på detta ställe.

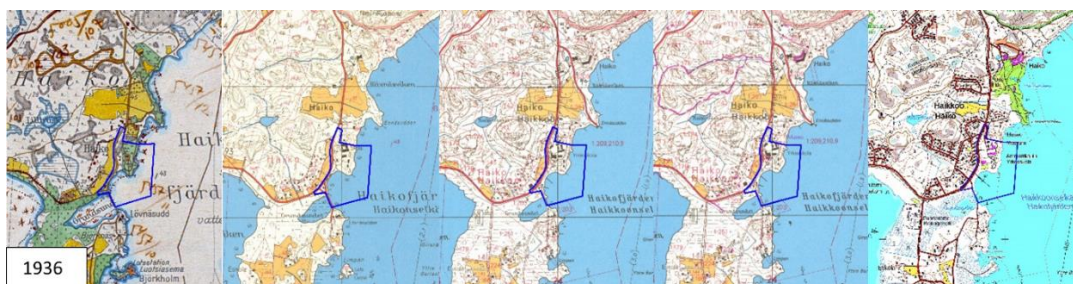


Bild 6. Planeringsområdet (gränseri blått) utritat på kartor från olika årtionden: sockenkarta från år 1936 och baskartor från åren 1962, 1978, 1988 och 2020.

Konstnären Albert Edelfelt bodde i slutet av 1800-talet och början av 1900-talet 24 somrar i Haiko och målade skärgårdslandskapet och dess invånare. I och med detta planarbete pågår som bäst en ny era i Edelfeltstrandens historia, där områdets huvudsakliga användningsändamål igen är boende och arbete.

Väster om Haikovägen finns småhus som i huvudsak är från 1990-talet eller nyare.

I området finns inga kända fornminnen.

2.3.2 Tätortsbild

Planeringsområdets närmiljö består huvudsakligen av småhus i en eller två våningar med gårdsplaner. I området finns dessutom skog och havskustmiljö.

2.3.3 Trafik

Lokaltrafikens bussrutt Tolkis–torget–Huktis leder längs Haikovägen, och vid planeringsområdet finns två busshållplatser mot båda hållen. Vid Haikovägen finns en gång- och cykelväg.

2.3.4 Tjänster och rekreation

Planeringsområdet saknar tjänster och även i närområdet finns det få tjänster. Den närmaste dagligvaruaffären finns i Övre Haiko, cirka 1,8 kilometer norr om planeringsområdet.

Tjänster i anslutning till rekreation i närområdet är bl.a. friluftsleder, en hundpark, en lekpark samt Haiko båthamn och bryggan på Haiko gård. I närheten finns också Haiko gård med hotell-, spa- och restaurangtjänster samt Albert Edelfelts ateljémuseum.

2.3.5 Arbetsplatser och näringslivsverksamhet

Planeringsområdet saknar arbetsplatser. De närmaste arbetsplatserna finns norr om området vid hotellet Haiko gård som ligger cirka 500 meter från området. Utöver hotellverksamhet finns det restaurang-, spa- och kongressverksamhet på gården. I hotellet finns en restaurang, ett spa och kongresstjänster. Borgå vattens reningsverk ligger drygt en halv kilometer sydväst om planeringsområdet.

2.3.6 Tekniskt underhåll

Det finns kommunalteknik i området. Det finns inte fjärrvärmenät i området.

2.3.7 Miljöskydd och miljöstörningar

I planeringsområdet har det upptäckts att marken är förorenad och att avfall har grävts ner i marken. Därför har undersökningar och saneringar gjorts på området.

År 2020 upptäcktes blandat byggavfall och två oljecisterner i samband med rivningen av byggnaderna vid den tidigare yrkesskolan. Dessutom visade laboratorieundersökningar att det högre riktvärdet för oljekolväten överskrids. Sipti Environment Oy ansvarade för tillsynen över saneringen. Vid saneringen avlägsnades en läckande oljetank, oljigt vatten och förorenad jord från området ända till berggrunden.

År 2021 genomförde FCG forskning på en fastighet där det tidigare funnits en servicestation. I området konstaterades överskridningar av riktvärdena för bränslebaserade skadliga ämnen.

År 2022 gjordes en mer omfattande statusutredning (AFRY, 2023) inom planeringsområdet där man utredde eventuell förorening av sedimentet i marken och havsbotten. I samband med undersökningarna hittades i området metalltunnor som innehöll bitumen, som avlägsnades. Inom samma område upptäcktes också mycket annat byggavfall, såsom järnnät, tegel och glasflaskor. Dessutom överskreds riktvärdena för bly, antimon, benso(a)pyren, fenantren, fluoranten, naftalen och oljekolväten på en del av de undersökta punkterna. De höjda halterna av arsenik beror sannolikt på de naturliga bakgrundskoncentrationerna i området.

När området byggs ska man beakta överskridningar av riktvärdena för skadliga ämnen och avfall i marken. Föroreningarna och behovet av sanering ska bedömas utifrån hur känslig den framtida markanvändningen är. På de känsligaste områdena, såsom områden som är avsedda för boende, är det bra att använda lägre riktvärden. På andra områden, såsom gator, kan högre riktvärden tillämpas. I samband med det kommande utbytet av jordmassor under byggandet är det också viktigt att beakta de skadliga ämnen och avfall som ingår i de jordmassor som ska grävas bort när man söker en lämplig slutförvaringsplats.

Under den fortsatta planeringen bör förorenade marker och avfall utredas noggrannare.

2.3.8 Befolkningens struktur och utveckling i planområdet

Ingen bor i planeringsområdet. I närheten av området, vid Drivhusvägen, Annas väg, Ebbas väg, Albertsbågen och Edelfetsstigen, bor cirka 400 invånare. I stadsdelen 33 bor cirka 2 100 invånare.

Finskspråkiga Tolkkisten koulu med årskurserna 1–6 och förskolegrupper, ligger cirka 2,5 kilometer från planeringsområdet. Svenskspråkiga Eklöfska skolan med årskurserna 1–6 och förskolegrupper ligger också i Tolkis cirka två kilometer från planeringsområdet. Det närmaste daghemmet finns i Övre Haiko, cirka 1,8 kilometer norr om planeringsområdet.

Det preliminära målet är ca 300 nya invånare, men dimensioneringen preciseras allteftersom planeringsarbetet framskrider.

2.4 Markägareförhållanden

Borgå stad äger nästan hela planeringsområdet, både mark- och vattenområdena. Planeringsområdets nordligaste fastighet, med ett egnahemshus, tillhör en privat markägare. I området för den södra fastigheten finns tre båtplatsservitut och tre bryggservitut.

2.5 Planeringssituation

2.5.1 Landskapsplan

Nylandsplanens etapplandskapsplan för Östra Nyland 2050 har godkänts i landskapsfullmäktige 25.8.2020 och har vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Planeringsområdet ligger i anslutning till ett område som i landskapsplanen anvisas med en översiktlig gränsning som en utvecklingszon för tätortsfunktioner. Planeringsområdet gränsar landskapsmässigt till ett betydelsefullt kulturlandskap, objekt 205 Haiko Gård och Edelfelts kulturlandskap. **Bild 7** finns ett utdrag ur den gällande delgeneralplanen.

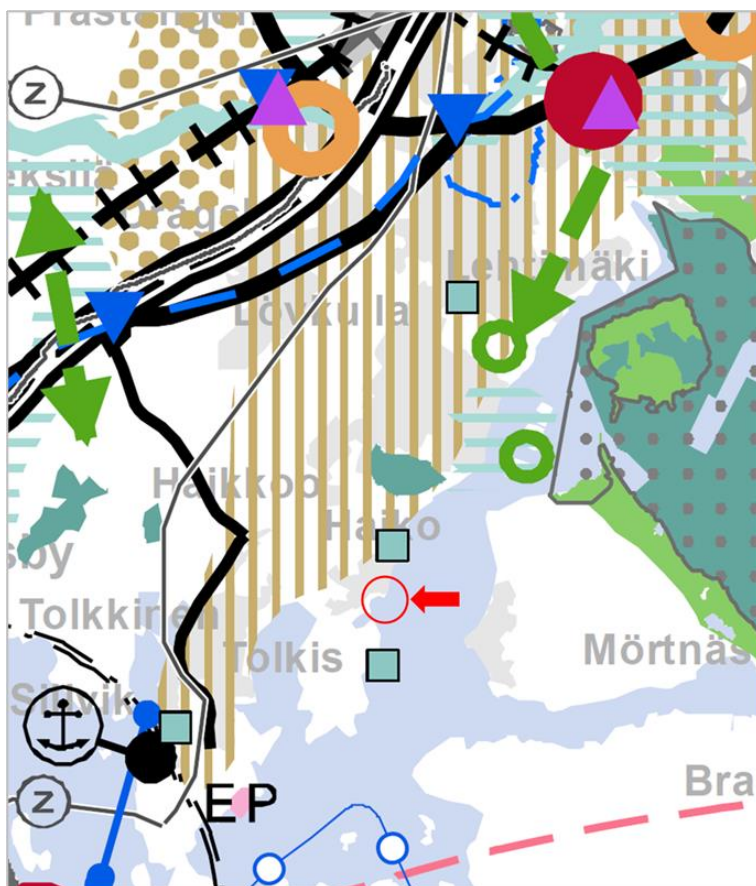


Bild 7. Gällande landskapsplan. Planeringsområdet är markerat med en röd pil och cirkel.

2.5.2 Generalplan

För området gäller delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå som godkändes 15.12.2004 (trädde i kraft 2006). **Bild 8** finns ett utdrag ur den rättsverkande delgeneralplanen. I delgeneralplanen anvisas i planeringsområdet område för offentlig service (PY) och mot stranden anvisas ett område för närrekreation (VL). Söder om dessa områden anvisas ett båthamnsområde (LV), där den nuvarande båthamnen finns. I delgeneralplanen anvisas dessutom med streck ett avlopp som leder i vattenområdet genom LV-området mot Hermansö reningsverk.

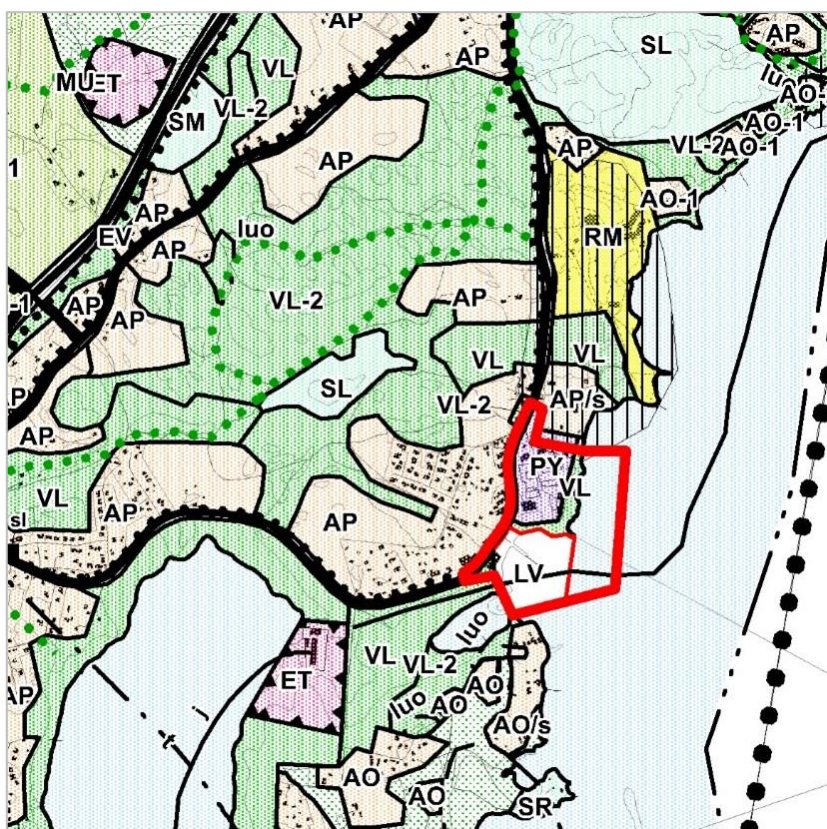


Bild 8. Gällande delgeneralplan.

Planeringsområdet avgränsar sig i väst till ett bostadsområde dominerat av småhus (AP). Norr om planeringsområdet finns ett område för offentlig service (PY) och ett småhusdominerat bostadsområde där miljön bevaras (AP/s).

Haiko gård och Edelfelts villa samt miljön kring Albert Edelfelts ateljémuseum har i delgeneralplanen anvisats som område med miljövärden som ska bevaras. Vid planeringen av området ska man garantera att värden i fråga om kulturhistorien, stadsbilden, stadsstrukturen, naturen och landskapet bevaras samt att områdets egenart och för kulturhistorien värdefulla byggnadsbeståndet bevaras.

Planeringsområdet gränsar i söder till ett område för närrekreation (VL) och ett område för närrekreation med särskilda naturvärden (VL-2). Området med särskilda naturvärden skall planeras så att rekreationsverksamheten på området anpassas efter områdets landskapsmässiga och naturvårdsmässiga värden. Grundsundet har anvisats i generalplanen som ett område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald, där man bör ta i beaktan förutsättningarna att bevara livsmiljöer och förekomsten av olika arter.

2.5.3 Detaljplan

Det finns tre detaljplaner i kraft i planeringsområdet. BP 80, BP 117 och BP 434. **Bild 9** finns ett utdrag ur den aktuella detaljplanen.

För den förra yrkesskolans område gäller detaljplan BP 80 (fastställd som byggnadsplan 14.1.1985). Skolans område i kvarteret 402 har anvisats som område för undervisningsbyggnader (YO). Enligt planens allmänna bestämmelser får högst 25 procent av byggrätten för kvartersområdet användas för personalens bostäder och elevbostäder. Exploateringstalet för kvartersområdet är $e=0,3$. Enligt planen är byggrätten för den förra skolans område cirka 13 200 m²-vy, varav cirka 3 300 kan användas för bostäder.

Norr om YO-kvarteret, mellan Haikovägen och Edelfeltsstigen, anvisas ett allmänt parkeringsområde (LP). Högst 50 procent av LP-områdets bilplatser kan användas som bilplatser för YO- och YM-kvartersdelarna i kvarteret 402. YM-kvarteret hör inte till planeringsområdet, utan området är en del av Albert Edelfelts ateljémuseum. Dessutom har det mellan Haikovägen och Edelfeltsstigen anvisats ett litet skyddsgrönområde (EV) i kvarter 402 samt en smal remsa park (VP) i kvarter 401. Det finns ett enstaka egnahemshus på området som anvisats som park.

Till planeringsområdet hör cirka 500 meter av Haikovägen. Av den är en sträcka på strax under 100 meter helt utan detaljplan. På en sträcka på cirka 370 meter längs Haikovägen gäller detaljplan RK 117 (fastställd som byggplan 30.12.1988), där Haikovägen har anvisats som område för allmän väg (LYT). På slutsträckan av planeringsområdet har Haikovägen anvisats som gata i detaljplan AK 343 (godkänd 28.3.2018).

I korsningen av Haikovägen och Albert Edelfelts strandväg anvisas i detaljplanen DP 434 ett litet kvartersområde för fristående småhus (AO-35), där ett småhus (byggrätt 250 m²-

vy + 50 m²-vy för ekonomibyggnad) kan placeras och där högst 60 % av våningsytan får vara café-, kontors-, ateljé- och utställningslokaler.

För båthamnens område finns ingen detaljerad plan.

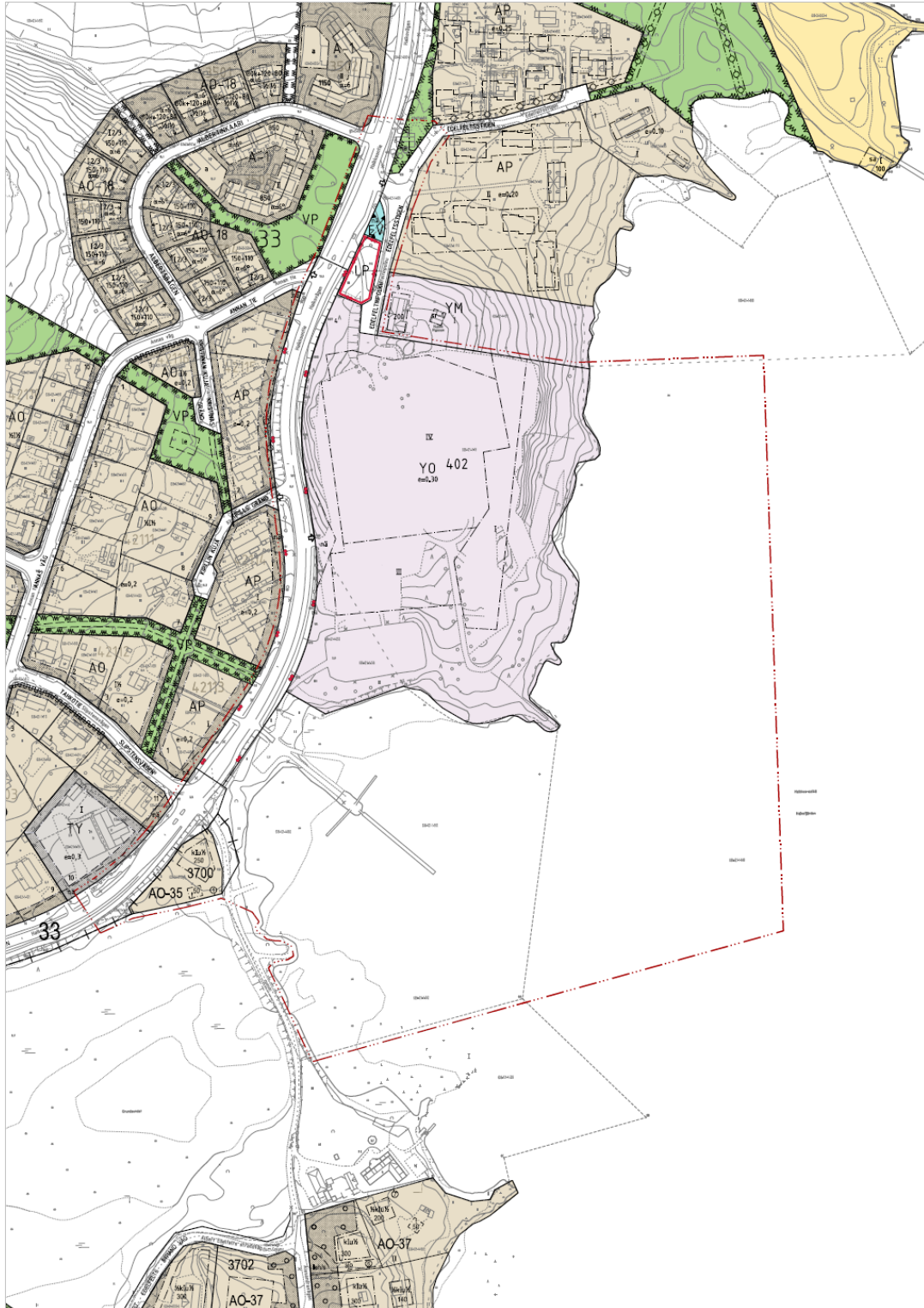


Bild 9. Utdrag ur den gällande detaljplanen.

2.5.4 Utredningar

Solenergiutredningen för Edelfeltstrandens detaljplaneområde

I den utredning som Ramboll genomförde 2022 har man granskat lönsamheten och lämpligheten hos solenergisystem som fästs vid byggnaderna i det nya bostadsområdet. I arbetet har man jämfört två olika alternativ där byggrätten är 15 300 m²-vy och 25 000 m²-vy.

Produktionen av solenergi varierar beroende på väderstreck och installationsvinkel. Den bästa avkastningen fås mot söder med paneler monterade i 40 graders vinkel, men även västlig och östlig riktning är möjlig.

Bostadshusen i det första planeringsalternativet har sadeltak med flera takfall söderut, varvid avkastningen kan vara upp till 230 kWh/m²/år (se **Bild 10**). Avkastningen från solpaneler som installeras i öst och väst är lägre. Det är möjligt att producera elektricitet på upp till 425 MWh per år i området. Det är också möjligt att installera solpaneler på taken på en separat parkeringshall. Den elektricitet som fås av dem har inte räknats med i årsintäkterna.



Bild 10. Solpanelernas årliga produktion varierar beroende på luftriktning och installationsvinkel (Ramboll, 2022).

Den maximala årliga produktionen av solenergi i bostadsområdet är betydligt större än det totala elbehovet i området. Det mest lönsamma solenergisystemet motsvarar dock

behovet av elenergi i området, eftersom det inte nödvändigtvis lönar sig att sälja el till nätet.

Ett annat planeringsalternativ är att bostadshusen har platta tak. Å ena sidan är avkastningen per areal är inte lika stor som i det första alternativet, men å andra sidan är arealen stor (se **Bild 11**). Det är möjligt att producera elektricitet på upp till 1 020 MWh per år i området. Men liksom i det första alternativet lönar det sig att dimensionera produktionen enligt behov. Det mest lönsamma systemet är dimensionerat för det totala elbehovet och riktat söderut.

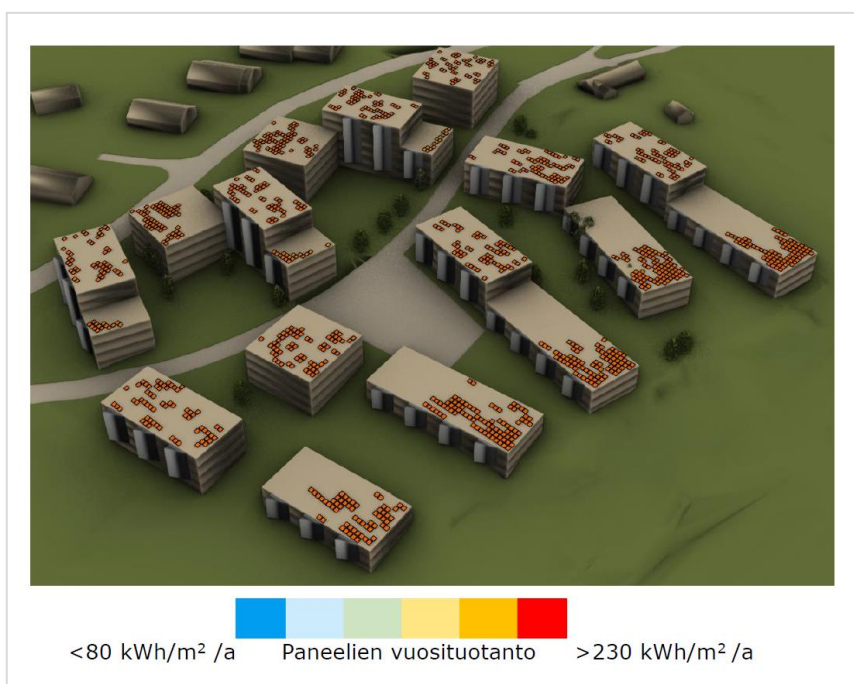


Bild 11. Alla solpaneler i området producerar lika mycket elektricitet (Ramboll 2022).

Borgå energi – energiutredningen av Edelfeltstranden

I den utredning som Ramboll genomförde 2022 har man granskat eventuell uppvärmning av Edelfeltstranden, där ett av alternativen är utnyttjande av spillvärme från renat avloppsvatten från Borgå vatten. Borgå vattens Hermansöns avloppsreningsverk behandlar Borgå och Askola avloppsvatten. Den värme som återvinns från spillvattenprocessen tas i slutet av reningsprocessen för att förhindra störningar.

Edelfeltstrandens uppvärmningsbehov fastställdes utifrån antalet kvadratmeter våningsyta i planeringsalternativen vilka är 15 300 m²-vy och 25 000 m²-vy. Bostadshöghusets årliga behov av uppvärmningsenergi är cirka 88 kWh/m², vilket inbegriper uppvärmning av utrymmen, ventilation och bruksvatten. Det första planeringsalternativet har ett årligt

värmebehov på cirka 860 MWh och det andra planeringsalternativet ett årligt värmebehov på cirka 1 420 MWh. Behovet av värme varierar i betydande grad enligt årstiden.

Den fjärrvärme som produceras med spillvattenspillvärme är en potentiell produktionsform för värmeenergi för Borgå Energi och den gör produktionen av fjärrvärme i Borgå mångsidigare. Med hjälp av ett värmepumpsystem för avloppsvatten är det möjligt att med projektets omfattning producera cirka 27 000–62 000 MWh energi per år, varav endast en liten del skulle gå åt för uppvärmning av Edelfeltstranden. Motsvarande system för tillvaratagande av spillvattenspillvärme har genomförts också i andra delar av Finland.

3 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

3.1 Behovet av planering av detaljplanen, inledandet av den och beslut som gäller den

Borgå stad skaffade den förra yrkesskolans område i slutet av år 2018. Den svenskspråkiga yrkesskolan Inveon (tidigare Östra Nylands Yrkesskola) var verksam i området från 1950-talet till 2019 då utbildningsverksamheten överfördes till Estbacka. Alla byggnader i området konstaterades vara i mycket dåligt skick och revs 2020.

Planprojektet ingår i verksamhets- och dispositionsplanen, som godkändes av stadsutvecklingsnämnden 22.01.2019, § 5.

Detaljplanarbetet inleddes 2021. Som grund för detaljplanarbetet stod Edelfeltstrandens planeringsprinciper klara och de godkändes av stadsutvecklingsnämnden 14.6.2022 § 112. Inledandet av detaljplanarbetet på Edelfeltstranden kungjordes första gången i planeringsöversikten 2019, där de detaljplaneprojekt som anhängiggörs inom kort och som är anhängiga som bäst beskrivs.

3.2 Deltagande och samarbete

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

3.3 Mål för detaljplanen

Detaljplanen stöder alla de strategiska mål som ställts av staden. Med detaljplaneändringen genomförs i synnerhet följande teman i Borgå stadsstrategi: populäraste hemstaden, bäst också i vardagen och klimatgärningarnas stad.

Genom detaljplanen och ändringen av detaljplanen undersöks det nya havsbaserade bostadsområdet samt möjligheterna att utveckla den nuvarande båthamnen. Målet är att göra det möjligt att ändra användningsändamålet för det nuvarande detaljplaneområdet från kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet till bostadsområde samt göra stranden till ett rekreativområde som är öppet för alla. Målet är att göra Edelfeltsstranden ett kolneutralt, klimatsmart, havsnära och trivsamt bostadsområde för cirka 300 invånare, men dimensioneringsalternativen preciseras i takt med att planeringen framskrider.

Som stöd för planeringsarbetet har det av miljöministeriet finansierade projektet Framme i Edelfeltstranden, där man har undersökt behoven av distansarbete och ändamålsenliga planeringslösningar för ett koldioxidneutralt bostadsområde. I detaljplanearbetet utnyttjas och vidareutvecklas de klimatsmarta planläggningsmetoder som man lärt sig i Skaftkärr-projektet.

3.3.1 Kommunens målsättningar

Borgå stads strategi och program

Syftet med Borgå stads program är att styra stadens utveckling och verksamhet i enlighet med stadens strategi. Edelfeltstrandens planeringsarbete hänförs sig i synnerhet till programmet för boende i Borgå stad 2030 samt till klimat- och miljöprogrammet 2024–2027.

Borgå stads boendeprogram 2030 har godkänts i stadsfullmäktige 28.4.2021 § 23. Borgå stads strategiska mål är att vara den populäraste hemstaden senast 2030 och därför behövs det mer bostadsproduktion. Ett av målen för programmet för boendet är ett mångsidigt bostadsbyggande som är anpassningsbart och svarar mot olika invånargrupperns behov. Det ska också finnas ett tillräckligt utbud av bostäder till rimliga priser.

Borgå stads klimat- och miljöprogram 2024–2027 godkändes av stadsstyrelsen 4.12.2023 § 337 och av stadsfullmäktige 13.12.2023 § 93. Ett av dess viktigaste mål är att

koldioxidneutralitet ska uppnås i Borgå före 2030 i enlighet med temat Klimatgärningarnas stad. I planeringen av markanvändningen bör man beakta både lindringen av klimatförändringen, beredskapen inför klimatförändringens konsekvenser och stödet till naturens mångfald.

I en resurseffektiv planläggning ska man sträva efter att utnyttja redan byggda områden samt befintlig infrastruktur, till exempel genom kompletteringsbyggande. Vid kompletteringsbyggandet är det viktigt att beakta tillgängligheten och kvaliteten på områdena för närrecreation.

Man kan eftersträva att minska klimatutsläppen, såsom av koldioxid, genom förnybar och lokal energiproduktion, exempelvis genom att utnyttja solkraft, jordvärme eller spillvärme. Klimatutsläppen kan även påverkas med byggnadsmaterialen.

En ökning av grönarealen har många fördelar. Vi bevarar obebyggda stränder som staden äger som naturliga skyddszoner som fördröjer näring och dagvatten. I de bebyggda områdena utnyttjas grönytekoeficienten vid styrning av gröneffektiviteten. Grönytekoeficienten är ett verktyg med vilket man kan öka stadsväxtligheten och påverka dess kvalitet. Utöver trivseln i omgivningen fungerar stadsgrönan också när man svarar på de utmaningar som klimatförändringen medför och fungerar som stöd för den biologiska mångfalden.

Planeringsprinciper

Edelfeltstrandens planeringsprinciper har godkänts av stadsutvecklingsnämnden 14.6.2022 § 112. De kompletterar stadsstrategin och stöder detaljplaneplaneringen. Målet är att planera ett bostadsområde för ca 300 nya invånare, men dimensioneringsalternativen preciseras allteftersom planeringen framskrider.

Ett bärande tema i planeringen är att kombinera boende och arbete. Ett viktigt tema utöver distansarbete är det havsnära läget, vilket beaktas i all planering. Ett stadsstrukturellt mål är kontinuitet av pärlbandet av havsnära byar och stadsdelar i sjöstaden Borgå. Områdets kulturmiljö ska beaktas i planeringen till exempel som naturliga kontakter mellan bostadsområdet och kulturobjekten samt i form av konst som placeras på området. Strandområdena reserveras för offentligt bruk.

Mångsidigt boende planeras för området. Den framtida utvecklingen beskrivs bäst av scenariot "egen by", där gemenskap är en viktig del av boendet. På området kan placeras utrymmen som är gemensamma för husbolagen eller hela området.

För området anvisas cirka 15 000–25 000 kvadratmeter våningsyta för boende, huvudsakligen i bolagsform. Kvartersområdena delas in i flera tomter, vilket gör det möjligt att uppnå ett mångsidigt byggnadsbestånd. Vid byggande beaktas omställningsflexibilitet, mötesplatser för invånarna och distansarbete. Till stranden anvisas en byggnad som betjänar hela planeringsområdet och närområdet, såsom ett café eller byahus.

Området fogas sömlöst till en del av Haikos småhusdominerade bostadsområde. Kvartersområdena ansluts till den intilliggande Haikovägen med två fordonsanslutningar, men gatunätet planeras så att det inte uppstår genomfartstrafik på området. Området ansluts också till de befintliga gång- och cykelvägarna. Borgå strandrutt från centrum mot Tolkis undersöks.

Parkeringen byggs tomt- eller kvartersspecifikt och genomförs till största delen som en strukturell lösning, antingen helt eller delvis under gårdsnivån genom att utnyttja höjdskillnaderna. Centraliserad parkering undersöks för att placeras åtminstone i området mellan Haikovägen och kvarteren genom att utnyttja terrängens höjdskillnader.

Småbåtshamnen utvecklas tillsammans med byborna och den är i första hand avsedd för närområdets invånare. Småbåtshamnen integreras sömlöst som en del av strandområdet och bostadsområdet. Antalet befintliga servitut på båtplatser och strandrättigheter och deras läge utreds under planläggningsarbetet. Servituten försöks ordnas på ett ändamålsenligt sätt.

Edelfeltsstrandens rekreationsområden ansluts för att komplettera Haikos mångsidiga nätverk av grönområden och friluftsleder. En friluftsled byggs i strandområdet, längs vilken inbjudande platser för vistelse, vila och utsikt planeras med beaktande av den kvarvarande miljön i naturligt tillstånd och de gamla trädbestånden. Man strävar efter att bevara allén i området som ett historiskt kontinuum.

I området undersöks olika energilösningar, såsom solenergi och utnyttjande av spillvärmens från Hermansö reningsverk. I området strävar man efter högkvalitativ träarkitektur, vars genomförare söks genom en kvalitetskonkurrensutsättning redan under planeringsarbetet. Man strävar också efter att säkerställa en mångsidig och tillräcklig grönstruktur i kvarteren som en del av områdets planering. Behovet av att sanera marken utreds.

3.3.2 Målsättningarna i utgångsmaterialet

En bärande idé i detaljplanearbetet har utöver andra mål varit en byakaraktär. Utgångspunkten för utvecklingen av planeringskonceptet har också varit Villa Skandinavia som tidigare låg i området. Byggnaden har rivits, men den allé som ledde till den har bevarats.

I det kommande bostadsområdet omvandlas den tidigare villans byggda område till ett öppet torg som omges av nya byggnader och invånare. Invånarna kan använda centraltorget för gemenskap och interaktion och gemensamma lokaler och tjänster kan placeras i samband med de byggnader som omger torget. Allén fungerar som en visuell och fysisk förbindelse mellan torget, parken och havet.

3.3.3 Mål som uppstått under processen

Projektet Framme i Edelfeltstranden genomfördes 2021–2022 (Sitowise, 2022). Utifrån bedömningen av projektets resultat och konsekvenser har man fastställt detaljplanebestämmelser och anvisningar som stöder distansarbete i detaljplanearbetet. En viktig faktor med tanke på ett framgångsrikt distansarbete är att det nya bostadsområdet planeras på ett övergripande sätt och invånarnas vardag identifieras. På detta sätt kan man uppnå ett resurssmart och attraktivt bostadsområde där boendet, arbetet och fritiden förenas.

Det är svårt att bedöma vilka klimateffekter som kan uppnås enbart med hjälp av distansarbete, och dessutom genererar den extra våningsyta som behövs för arbetsutrymmena utsläpp i alla faser av byggnaders hela livscykel. Flexibilitet i de utrymmen som reserveras för distansarbete är viktig. Ju effektivare och mångsidigare utrymmena kan användas, desto mindre är deras klimatpåverkan. De positiva klimateffekterna av byggande i trä är betydligt större än de negativa konsekvenser som hänför sig till stödandet av distansarbete. Med planeringslösningar som stöder distansarbete kan man dessutom främja en övergripande boendekvalitet, gemenskap och hållbara lösningar i området.

Staden kan genom detaljplansbestämmelser och/eller villkor för tomtöverlåtelsen bestämma antalet utrymmen för distansarbete och deras kvalitetsnivå. För att distansarbetet ska lyckas ska det i detaljplanen och i de dokument som styr genomförandet föreskrivas särskilt om bostädernas storlekar, egenskaperna hos de utrymmen som betjänar distansarbetet, kvaliteten på utrymmena för utomhusvistelse samt

om lösningar som stöder en hållbar rörlighet. I projektet utarbetades dokumentkort som styr dessa behov för att stödja detaljplanearbetet vid Edelfeltstranden.

3.4 Detaljplanelösningens alternativ

Bostadsområdena är kvartersområde för bostadsbyggnader (A). Alla planeringsalternativ har samma funktioner, men byggvolymen, parkeringsplatserna samt bostadsbyggnadernas höjd och utseende varierar mellan de olika alternativen (se **Bild 12**). I alla alternativ är trä bostadsbyggnadernas huvudmaterial. Planen förutsätter att bostadens huvudfönster bör öppnas med en havs-, park- eller gårdsvy.



Bild 12. Bostadsområdets olika planeringsalternativ med profilerna mot havet. Den övre bilden på illustration är av alternativen 1 och 3 och den nedre av alternativet 2 (Studio LUMART).

Planeringsområdets strand är ett område för närrecreation (VL), där den befintliga växtligheten bevaras och ny växtlighet planteras enligt behov. I området för närrecreation är det möjligt att placera ett kafé, en restaurang eller någon annan servicebyggnad. Dessutom undersöks möjligheten att på området placera en badstrand eller en badplats samt en eller två bastur, vilket kräver noggrannare tilläggsutredningar. Båthamnens område (LV) integreras som en del av rekreations- och bostadsområdet. Den används huvudsakligen av invånarna i närområdet och utvecklingen av den ska undersökas. Dessutom anvisas allmän parkering (LP) på området.

Man har gjort tre olika alternativ av planeringsområdet (se **Bild 13**). Varje alternativ har beskrivits i mer detalj senare i texten. Större bilder finns i bilaga 5.



Bild 13. Man har gjort tre olika alternativ av planeringsområdet.

3.4.1 Alternativ 1

I det första alternativet är bostadshusen av mindre storlek och byggnadsrätten är 15 000 kvadratmeter våningsyta (m²-vy). Affärs- och distansarbetsplatser är 400 m²-vy. Husen är lamellhus eller punkthus lamellhusaktigt placerade med våningstal som varierar mellan två och fem våningar. Husen med sadeltak har trä som huvudmaterial (se **Bild 14** och **Bild 15**).



Bild 14. Bild på illustration om den öppna platsen tagen västerifrån (Studio LUMART).

I detta alternativ är avsikten att parkeringen ska genomföras centraliserat inom kvartersområdet för bilparkering (LPA). Bilparkeringarnas dimensionering är en bilplats (bp) per 100 m²-vy, dock minst en bilplats per bostad och 1 bilplats / 100 m²-vy affärslokaler. Dessutom ska gästplatser byggas 1 bp / 700 m²-vy. På området blir det således sammanlagt cirka 150–250 par keringsplatser, av vilka merparten placeras i en parkeringsanläggning med 3–4 våningar i planeringsområdets nordvästra hörn. En del av parkeringsanläggningens våningar ligger under jorden. Infarten till parkeringsanläggningen ligger norr om planeringsområdet. För cykelparkering ska reserveras en cykelplats (cp) per 30 m²-vy i de första våningarna i bostadsbyggnaderna eller i gårdsförråd.

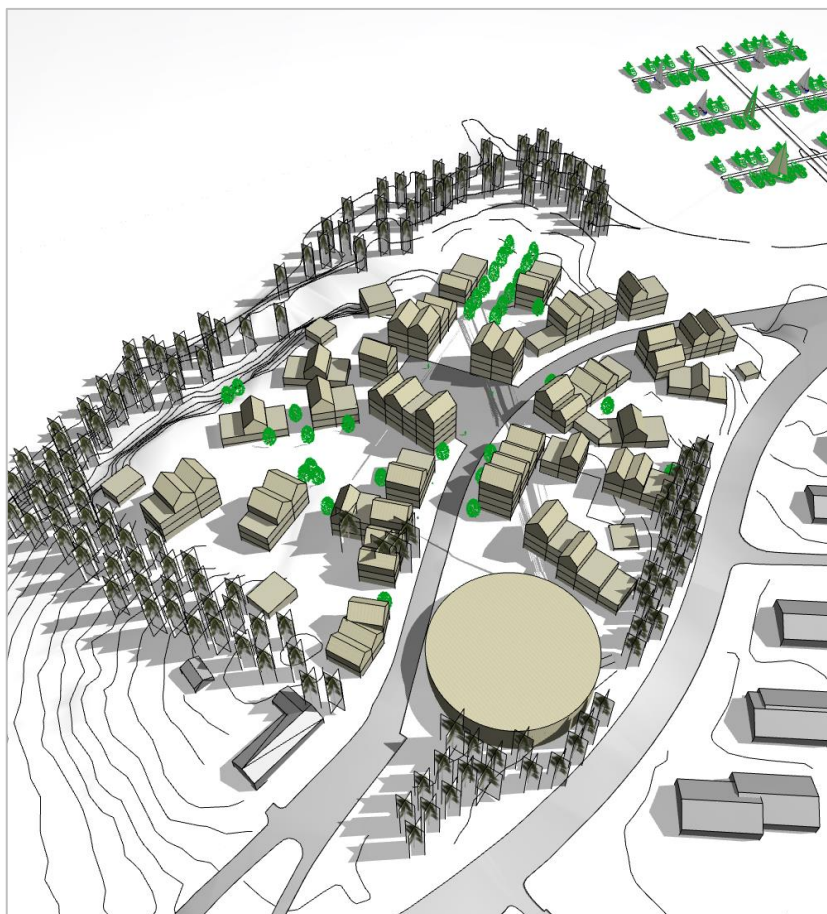


Bild 15. En massmodell om bostadsområdet tagen norrifrån i fågelperspektiv.

Båthamnen förblir oförändrad.

Centraliserad parkering och en måttlig mängd byggnadsrätt möjliggör grönskande kvartersspecifika inomhusgårdar i området. Målet med centraliserad parkering är dessutom en gatumiljö som fokuserar på gång och cykling. Stora utmaningar för den centraliserade anläggningen är metoden för genomförandet, tidtabellen för den och ett eventuellt behov av stadens stöd, om inte alla tomter byggs samtidigt. Dessutom kan avståndet till bostadshusen upplevas som för stort, varvid parkering sker på otillåtna platser, vilket kan försvåra räddnings- och servicetrafiken. Priset på en bilplats torde dock sannolikt bli förmånligare än i andra lösningar.

3.4.2 Alternativ 2

I det andra alternativet är bostadshusen av större storlek och byggnadsrätten är större än i alternativ 1, 25 000 m²-vy. Affärs- och arbetsplatser är 400 m²-vy. Husen har terrasserats så att så många bostäder som möjligt har havsutsikt. Våningstalet för bostadshusen

varierar mellan två och sju våningar och antalet våningar minskar mot havet.
Bostadshusen har platta tak och trä är huvudmaterialet (se **Bild 16** och **Bild 17**).



Bild 16. Bild på illustration om den öppna platsen tagen västerifrån (Studio LUMART).

Parkeringen genomförs centraliserat med en parkeringshall som ligger under bostadsområdet och infarten är söder om planeringsområdet. Parkeringsplatsens dimensionering är densamma som i det första alternativet, dvs. en parkeringsplats per 100 m²-vy, dock minst en parkeringsplats per bostad och 1 bp / 100 m²-vy affärslokaler. Dessutom ska gästplatser byggas 1 bp / 700 m²-vy. Det finns således sammanlagt cirka 250–350 bilplatser. För cykelparkering ska reserveras en cykelplats (cp) per 30 m²-vy i de första våningarna i bostadsbyggnaderna eller i gårdsförråd.

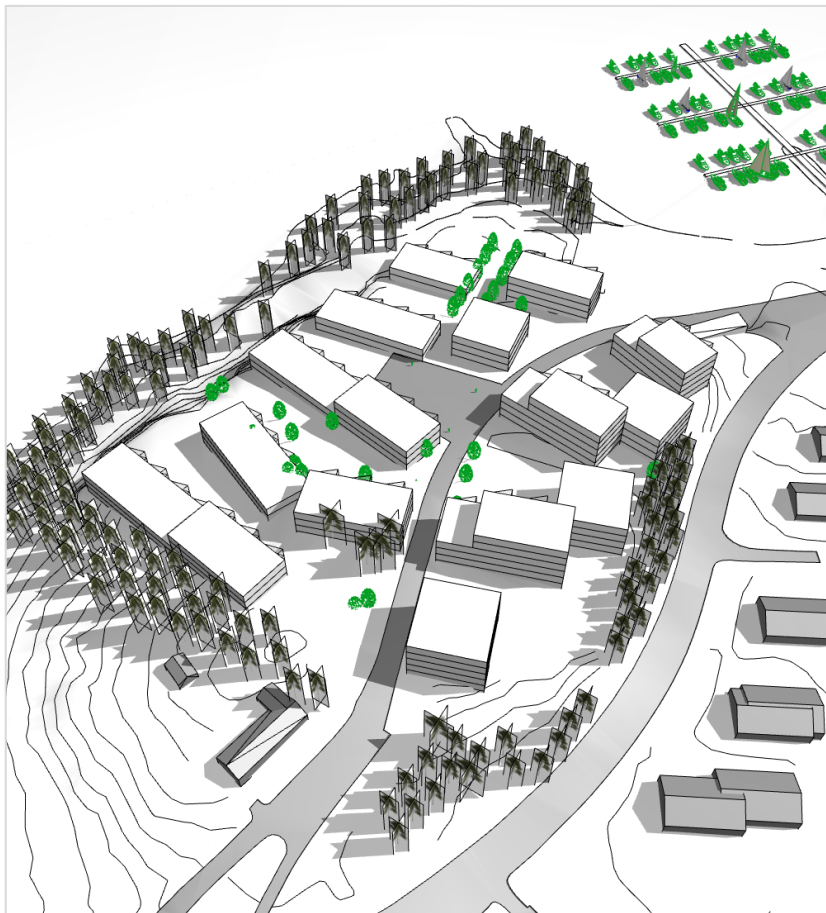


Bild 17. En massmodell om bostadsområdet tagen norrifrån i fågelperspektiv.

Båthamnen förblir oförändrad.

Parkeringshallen som placeras under marken är det mest osynliga av alternativen och den kan också utnyttjas som skyddsrum. Även detta möjliggör en gatumiljö som fokuserar på gång och cykling samt grönskande kvartersspecifika inomhusgårdar. Stora utmaningar för den centraliserade anläggningen är metoden för genomförandet, tidtabellen för den och ett eventuellt behov av stadens stöd, om inte alla tomter byggs samtidigt. Det kan vara svårt att stegvis bygga en parkeringshall under markytan och priset är sannolikt det dyraste av alternativen. En exakt kostnadsuppskattning av parkeringsanläggningen skulle förutsätta noggrannare planering och utredning av byggbarheten.

3.4.3 Alternativ 3

I det tredje alternativet finns det 20 000 m²-vy byggnadsrätt. Affärs- och arbetsplatser är 400 m²-vy. Bostadshusen är likadana som i alternativ 1, men husen ligger på något annat

sätt på grund av den decentraliserade parkeringslösningen. Husen med sadeltak har 2–5 våningar och trä är deras huvudmaterial (se **Bild 18** och **Bild 19**).



Bild 18. Bild på illustration om den öppna platsen tagen västerifrån (Studio LUMART).

I detta alternativ är parkeringen decentraliserad tomtspecifikt. Parkeringen genomförs ovan markytan och som strukturella lösningar som är placerade delvis under gårdsplattan. Dimensioneringen av bilplatser är densamma som i första alternativet dvs. en bilplats per 100 m²-vy, dock minst en bilplats per bostad och 1 bilplats / 100 m²-vy affärsutrymme. Dessutom bör det byggas 1 gästplats / 700 m²-vy. Antalet bilplatser är således sammanlagt cirka 220–320. Det bör reserveras platser för cykelparkering i bostadsbyggnadens första våning eller gårdsförråd. Antalet är en cykelparkeringsplats per 30 m²-vy.

Parkeringen på bostadsområdets östra kant, dvs. den del som är belägen vid havet, genomförs som strukturella utrymmen under bostadsbyggnader och gårdsplattan. Parkeringsplatserna vid fastigheterna på bostadsområdets västra kant ligger ovan markytan och de har gröntak. Parkeringen placeras i två våningar på tomt nummer 2 i kvarter 3707 på grund av terrängens form. Man kör in i första våningen från tomtens södra del och in i andra våningen från tomtens norra del.



Bild 19. En massmodell om bostadsområdet tagen norrifrån i fågelperspektiv.

Stranden är ett närreklamationsområde (VL). Som skillnad till andra alternativ är ekgränden och dess närområde park (VP), så att man kan ordna dess skötsel avvikande från det övriga rekreatiomsområdet. Närreklamationsområdena är mer naturenliga, emedan parkerna är områden som sköts mer intensivt. Vyn till havet kan vidgas genom att gallra trädbeståndet i parkområdet. Båthamnen utvecklas och den görs som en del av rekreatiomsområdet. I båthamnens område används stranden för att förstora området mellan Haikovägen och vattenområdet så att den kan användas för båthamnens aktiviteter och friluftsleden. Den nuvarande båtbyggnaden kan ersättas med en större byggnad och dessutom placeras en ny byggnad framför strandpaviljongen.

Bilplatser som placeras i bostadskvarteren ligger nära invånarna. En decentraliserad lösning är lättast att förverkliga. Den möjliggör bostadsköparen olika lösningar med tanke på deras kostnadsnivå och användarvänlighet. Parkeringslösningar ovan markytan samt underjordiska lösningars däcksgårdar tar utrymme från innergårdarna och minskar markytan som är tillgänglig för bostadsbyggande och gårdar. Gröntaken och

däcksgårdarna uppgör inte en långlivad och hårdig grönmiljö. Med tanke på gårdarnas trivsel är det dock viktigt att upprätta också däcksgårdarnas grönstrukturer högklassigt.

3.5 Konsekvenser

Alternativen 1–3 har inga betydande skillnader när det gäller konsekvensbedömning. Konsekvensbedömningen görs noggrannare i detaljplaneförslagets beredningsskede.

3.5.1 Konsekvenser för samhällsstrukturen.

3.5.2 Konsekvenser för den byggda miljön, naturen och landskapet.

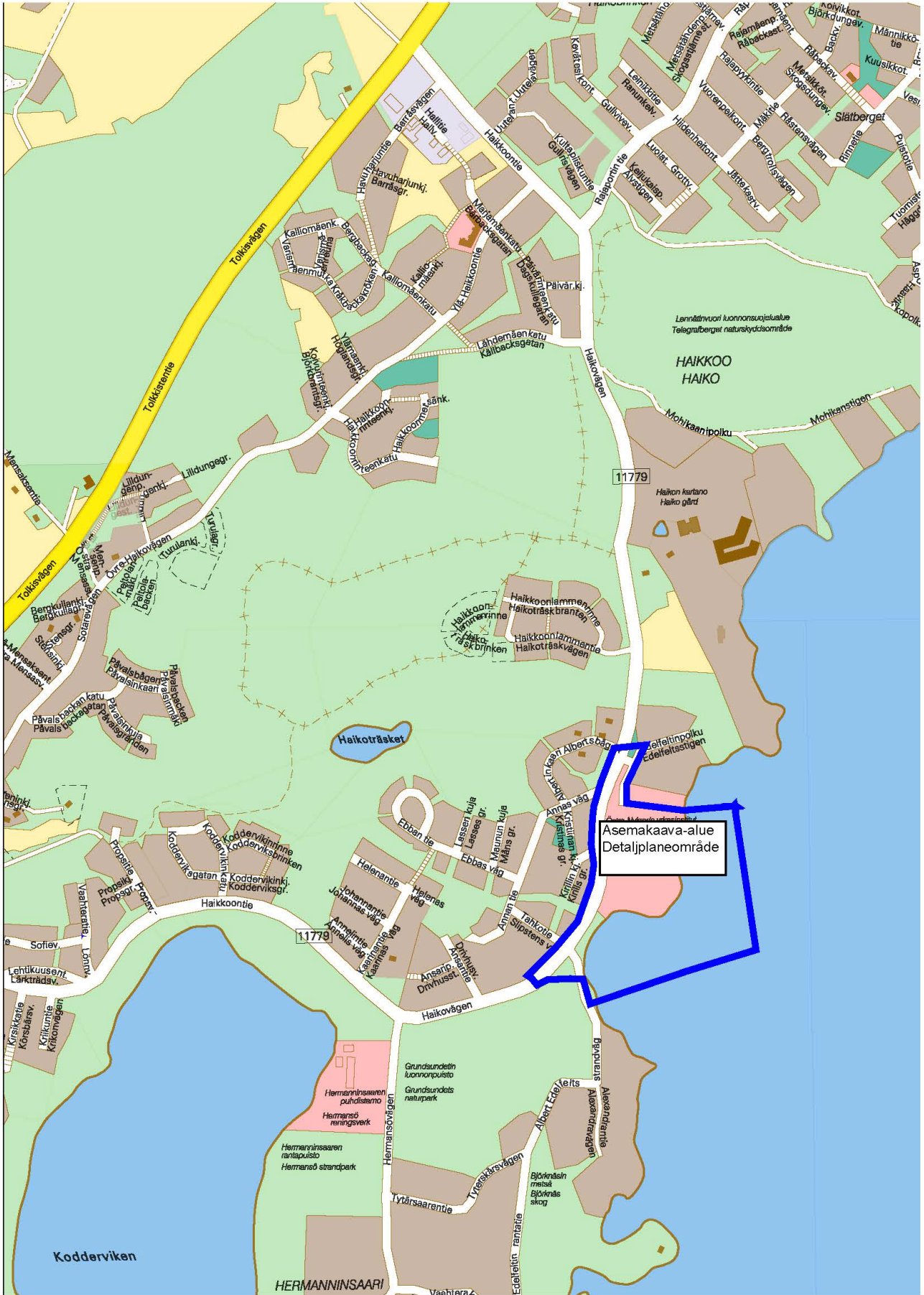
3.5.3 Konsekvenser för trafikförhållanden, ordnande av trafik och teknisk försörjning samt mobilitet.

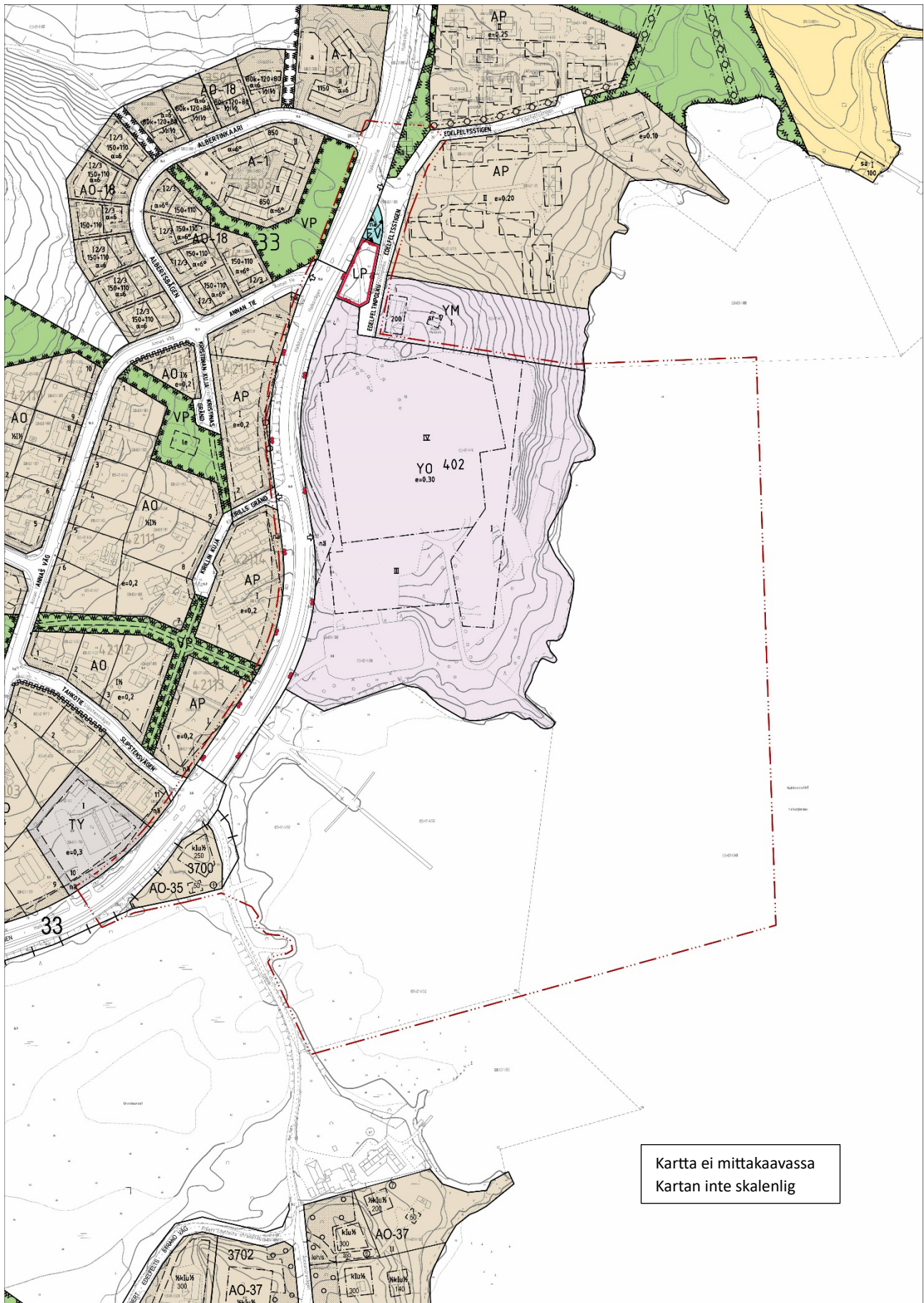
3.5.4 Konsekvenser för utsläpp och klimat.

3.5.5 Konsekvenser för ekonomi.

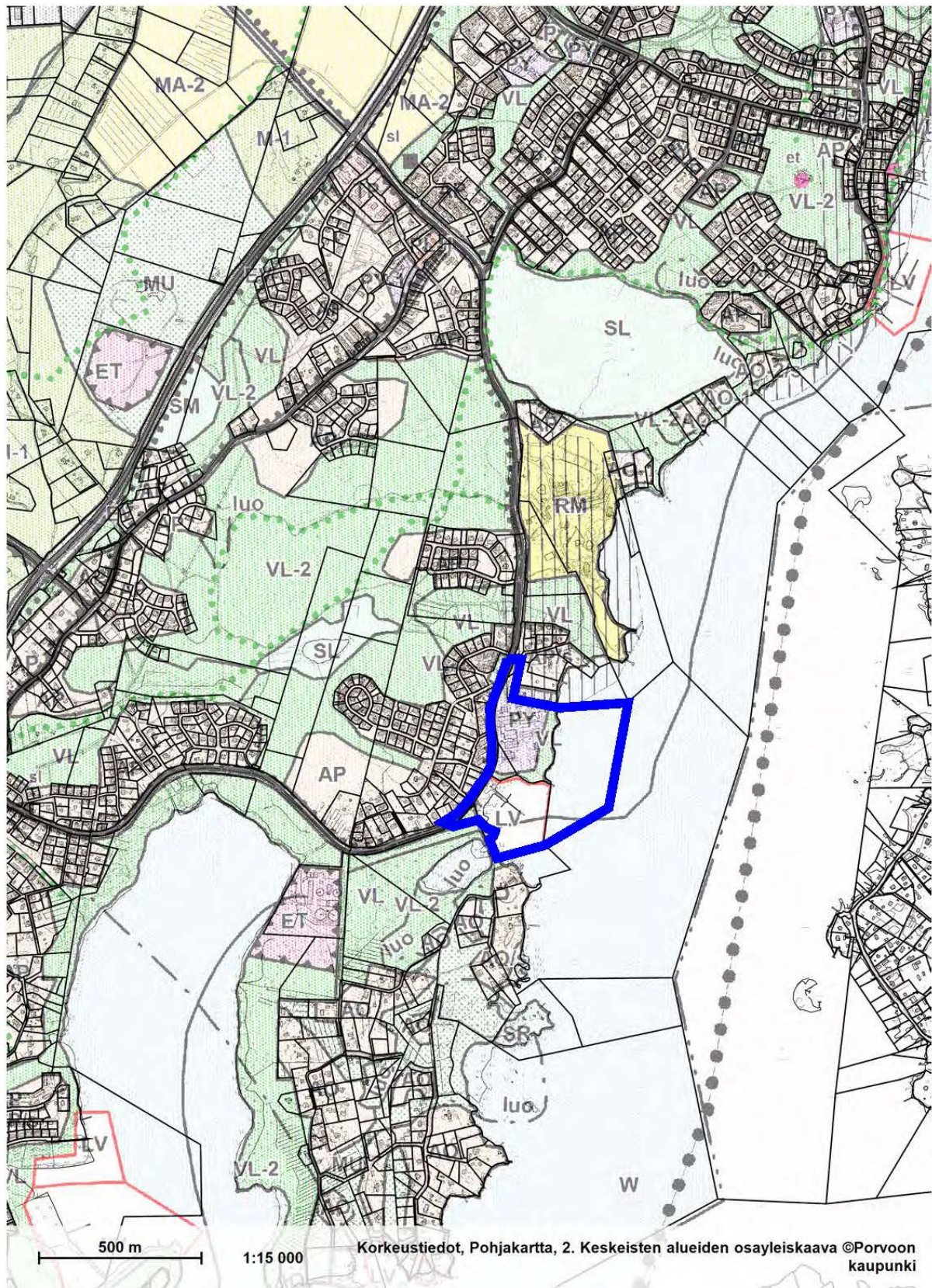
3.5.6 Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö, säkerhet och hälsa.

3.5.7 Konsekvenser för olika befolkningsgruppers verksamhetsbetingelser i den närmaste omgivningen, sociala förhållanden och kultur.





Kartta ei mittakaavassa
Kartan inte skalenlig





DP 542

Program för deltagande och bedömning

Haiko, Edelfeltsstranden

Detaljplan och ändring av detaljplan, 7.5.2024

Innehåll

1	Planeringsområde.....	2
2	Bakgrund till projektet	3
3	Mål för planering	4
4	Utgångsuppgifter	4
4.1	Områdets läge och areal	4
4.2	Landskapsplan	5
4.3	Generalplan.....	5
4.4	Detaljplan	6
4.5	Ägarförhållanden.....	8
4.6	Invånare och arbetsplatser	8
4.7	Byggnadsbestånd.....	8
4.8	Naturmiljö och landskap	9
4.9	Jordmån	11
4.10	Nationalstadspark.....	12
4.11	Kommunalteknik.....	12
4.12	Tomtindelning och register.....	12
5	Grundläggande utredningar	12
6	De mest centrala konsekvenserna av planläggningen	13
7	Intressenter.....	14
8	Ordnanande av deltagande och växelverkan	15
8.1	Anhängiggörande.....	15
8.2	Inledningsskede	15
8.3	Utkastskede	16
8.4	Förslagsskede	16
8.5	Godkännandeskede.....	17
9	Tidsplan för planeringsprojektet.....	17
10	För beredningen ansvarar	18

1 Planeringsområde

Edelfeltsstranden ligger i Haiko, cirka 6 kilometer sydväst om Borgå centrum. Området ligger vid Haikofjärdens strand, söder om Albert Edelfelts ateljémuseum. Tidigare fanns det en yrkesskola i området. Planeringsområdet omfattar också en del av Haikovägen och Edelfeltsstogens gatuområde samt en liten del av Albert Edelfelts strandväg. Områdets areal är ca 16 hektar (ha).

Planeringsområdet har preliminärt delats in i två delar (se **Bild 1**). Delområdet i norr omfattar den förra yrkesskolans område med strand och vattenområdet öster om det. Delområdet i söder omfattar i huvudsak en befintlig båthamn med strand. Detaljplaneprojekten för dessa båda delar framskrider först som ett projekt, men i och med att planeringsarbetet framskrider kan detaljplanläggningen av dessa områden skiljas åt till egna projekt.



Bild 1. Planeringsområdet på Edelfeltsstranden

2 Bakgrund till projektet

Borgå stad anskaffade den förra yrkesskolans område i slutet av år 2018. Från 1950-talet till år 2019 fungerade den svenskspråkiga yrkesskolan Inveon (tidigare Östra Nylands Yrkesskola) i området. Efter år 2019 flyttade utbildningsverksamheten till Yrkesvägen i Estbacka. Skolbyggnaderna och de övriga byggnaderna (bl.a. personalens bostadshus, studerandenas internatbyggnad, idrottslokalerna) var i mycket dåligt skick och de alla revs år 2020 (se **Bild 2**).

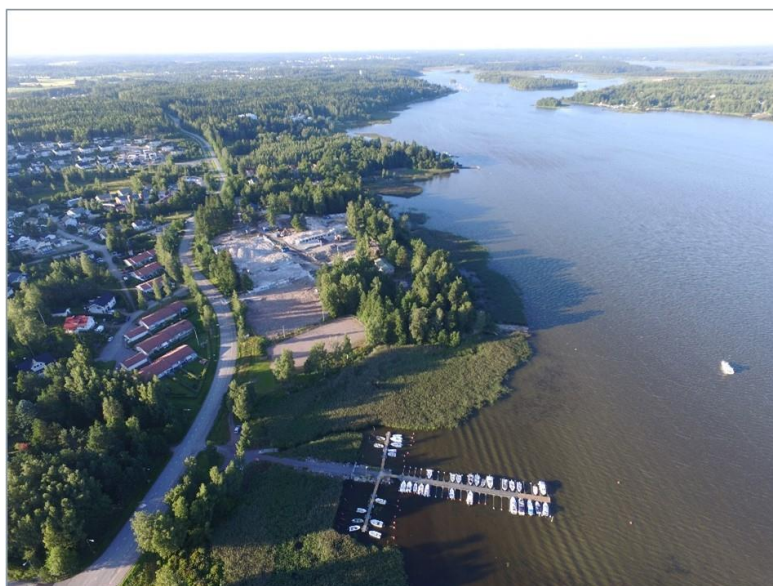


Bild 2. Flygfoto av området från augusti 2020.

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen undersöks i området ett nytt havsnära och kolneutralt bostadsområde och möjligheterna att utveckla båthamnen söder om det förra skolområdet.

Detaljplanarbetet inleddes år 2021. Följande år blev planeringsprinciperna för Edelfeltsstranden färdiga och utgjorde grunden för detaljplanarbetet. De godkändes av stadsutvecklingsnämnden 14.6.2022 § 112. Om inledandet av detaljplanarbetet för Edelfeltsstranden meddelades för första gången i planläggningsöversikten 2019, där man redogör för de detaljplaneprojekt som kommer att inledas i en nära framtid och som för närvarande är anhängiga.

Även projektet Framme i Edelfeltsstranden, som finansierades av miljöministeriet, har varit till stöd för planeringsarbetet. I projektet undersökte man distansarbetets behov och ändamålsenliga planeringslösningar för ett koldioxidneutralt bostadsområde. Projektet

genomfördes under åren 2021–2022. Även den klimatsmarta praxis som Skaftkärrprojektet lärde utnyttjas och utvecklas vidare vid detaljplanearbetet.

3 Mål för planering

Målet är att möjliggöra ändring av användningsändamålet för den förra yrkesskolans tomt och byggande av nya bostäder på tomten så att varje stadsbo har möjlighet att använda områdena vid havsstranden. Samtidigt undersöks utvecklingen av båthamnsområdet. Målet är att Edelfeltsstranden blir ett kolneutralt, klimatsmart, havsnära och trivsamt bostadsområde för cirka 300 invånare, men dimensioneringsalternativen preciseras i takt med att planeringen framskrider. I samband med detaljplanearbetet utreds också hur de krav som distansarbetet ställer ska beaktas vid planläggningen.

4 Utgångsuppgifter

4.1 Områdets läge och areal

Edelfeltsstranden ligger i Haiko cirka 6 kilometer sydväst om Borgå centrum (se **Bild 3**). Området ligger vid Haikofjärdens strand, söder om Albert Edelfelts ateljémuseum. Största delen av planeringsområdet ingår i stadsdel 33 och en liten del i söder i stadsdel 34. Områdets areal är 16,3 hektar (ha), varav 6,63 ha är markområde och 9,67 ha vattenområde.



Bild 3. Planområdets läge.

4.2 Landskapsplan

Östra Nylands etapplandskapsplan, som är en del av Nylandsplanen 2050, har godkänts i landskapsfullmäktige 25.8.2020 och har vunnit laga kraft med högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. I landskapsplanen ligger planeringsområdet i direkt anslutning till den utvecklingszon för tätortsfunktioner som anvisas med en översiktlig avgränsning. Planeringsområdet gränsar till en värdefull kulturmiljö på landskapsnivå. **Bild 4** Utdrag ur den gällande landskapsplanen.

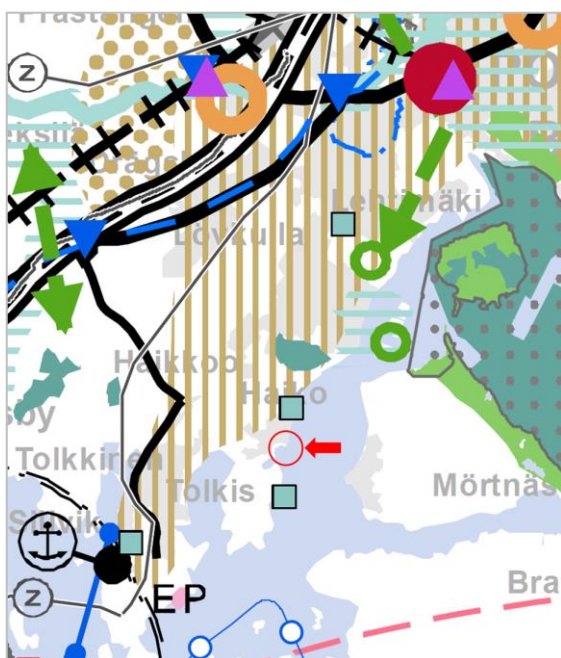


Bild 4 .Gällande landskapsplan Planeringsområdets läge anvisas med röd pil och cirkel.

4.3 Generalplan

För området gäller delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå som godkändes 15.12.2004 (trädde i kraft 2006). **Bild 5** Utdrag ur delgeneralplanen med rättsverkan. I delgeneralplanen anvisas i planeringsområdet ett område för offentlig service (PY) och på strandens sida anvisas ett område för närrekreation (VL). Söder om dem anvisas ett båthamnsområde (LV), där den befintliga båthamnen finns. I delgeneralplanen anvisas dessutom med streck ett avlopp som leder i vattenområdet genom LV-området mot Hermansö avloppsreningsverk.

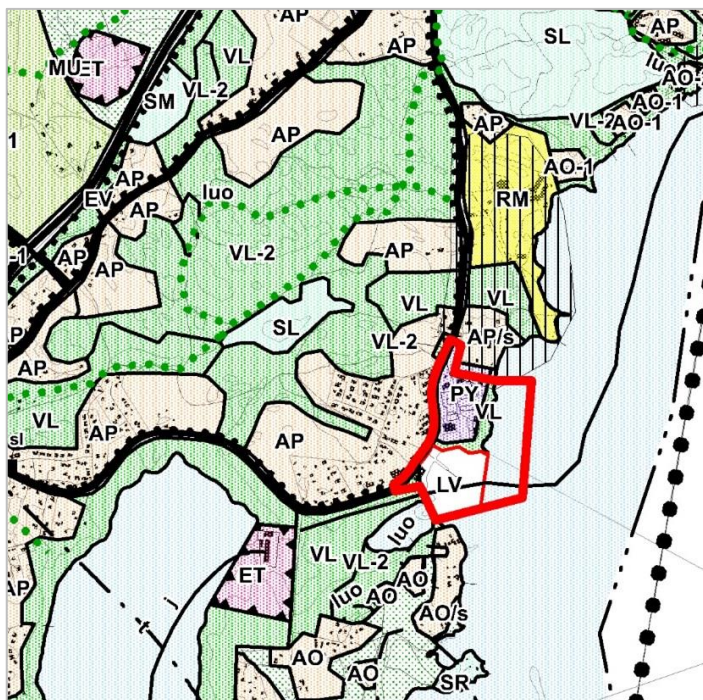


Bild 5. Gällande delgeneralplan.

4.4 Detaljplan

För planeringsområdet gäller tre detaljplaner: BP 80, BP 117 och DP 434. **Bild 6** Utdrag ur detaljplanesammanställningen

För den förra yrkesskolans område gäller detaljplan RK 80 (fastställd som byggnadsplan 14.1.1985). Skolans område i kvarter 402 anvisas som område för undervisningsbyggnader (YO). Norr om YO-kvarteret, mellan Haikovägen och Edelfeltsstigen, anvisas ett allmänt parkeringsområde (LP), skyddsgrönområde (EV) och en smal remsa park (VP).

Planeringsområdet omfattar cirka 500 meter av Haikovägen. Därav cirka 70 meter saknar detaljplan helt. På en sträcka på cirka 370 meter på Haikovägen gäller detaljplan BP 117 (fastställd som byggnadsplan 30.12.1988), där Haikovägen anvisas som ett område för allmän väg (LYT). I ändan av planeringsområdet anvisas Haikovägen som gata i detaljplan DP 343 (godkänd 28.3.2018).

I detaljplan DP 434 anvisas ett litet kvartersområde för fristående småhus (AO-35) i korsningen av Haikovägen och Albert Edelfelts strandväg.

För båthamnens område finns ingen detaljerad plan.

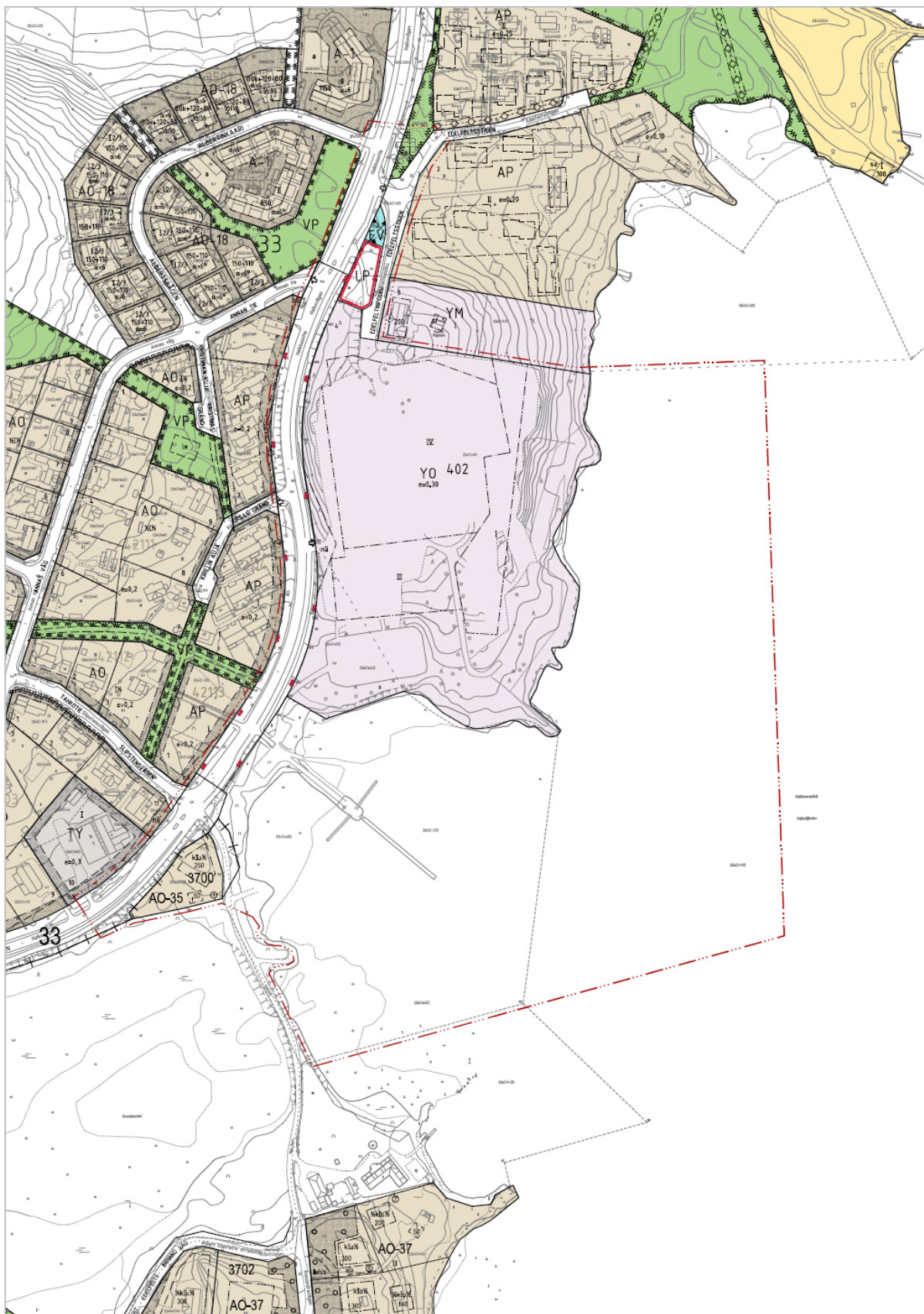


Bild 6. Utdrag ur detaljplanesammanställningen

4.5 Ägarförhållanden

Borgå stad äger nästan hela planeringsområdet, både mark- och vattenområdena. Planeringsområdets nordligaste fastighet, med ett egnahemshus, tillhör en privat markägare. I den sydligare fastighetens område finns tre servitut för båthamn och tre för brygga.

4.6 Invånare och arbetsplatser

I planeringsområdet finns inga invånare eller arbetsplatser. I närheten av området, vid Drivhusvägen, Annas väg, Ebbas väg, Albertsbågen och Edelfeltsstigen, bor cirka 400 invånare. I stadsdel 33 bor cirka 2 100 invånare.

De närmaste arbetsplatserna finns norr om området i hotell Haiko gård som ligger cirka 500 meter från området. I hotellet finns en restaurang, ett spa och kongresstjänster. Borgå vattens reningsverk ligger drygt en halv kilometer sydväst om planeringsområdet.

Den finskspråkiga Tolkkisten koulu ligger cirka 2,5 kilometer från planeringsområdet. Skolan omfattar klasserna 1-6 och förskolegrupper. Den svenskspråkiga Eklöfska skolan ligger också i Tolkis cirka två kilometer från planeringsområdet. Också denna skola omfattar klasserna 1-6 och förskolegrupper. Det närmaste daghemmet ligger i Övre Haiko cirka 1,8 kilometer norr om planeringsområdet. Också den närmaste dagligvaruaffären finns i Övre Haiko cirka 1,8 kilometer norr om området.

Lokaltrafikens bussrutt Tolkis–torget–Huktis går längs Haikovägen, och vid planeringsområdet finns två busshållplatser mot båda hållen. Vid Haikovägen finns en gång- och cykelväg.

I skogsområdet i Haiko finns en drygt två kilometer lång belyst motionsspår, från vilket leder gångförbindelser längs parkområden mot centrum.

4.7 Byggnadsbestånd

I området finns inga byggnader. De skolbyggnader, bostadshus, elevbostäder och idrottslokaler samt de olika lagerutrymmen som fanns i området revs år 2020 (se **Bild 7**).



Bild 7. Yrkesskolans byggnader syns ännu på flygbilden från år 2016.

Planeringsområdet gränsar i norr till Albert Edelfelts ateljémuseums område, där det finns en ateljébyggnad som konstnären Albert Edelfelt lät bygga på 1880-talet och en ny byggnad från år 2019 som inrymmer ett museum och ett konstgalleri (340 m²-vy). Norr om museiområdet finns en stockvilla som var Albert Edelfelts sommarbostad. Kring villan finns gamla träd bevarade. Cirka 500 meter norr om planeringsområdet finns Haiko gård, som i dag fungerar som hotell och spa och ligger på en sluttning mot havet omgiven av en park. Gårdens huvudbyggnad är från 1910-talet.

Väster om Haikovägen finns småhus som i huvudsak är från 1990-talet eller nyare. I båthamnen finns en servitutsbrygga för cirka 60 båtar.

4.8 Naturmiljö och landskap

Planeringsområdet är en berg- och moränbacke som gränsar i havsstranden och syns bra från havet. Utsikten från området mot havet i öster och söder är fin (se **Bild 8**). Områdets högsta ställe finns i den norra delen, nära intill tomtgränsen till Albert Edelfelts ateljémuseum, + 20 meter över havsytan. Sluttningarna sluttar mot öster och söder.



Bild 8. Utsikt från den förra skolans tomt mot söder.

Uppe på backen finns ett platt område på cirka 1,5 hektar som svagt sluttar mot söder. Största delen av skolans byggnader fanns i detta område. Slutningen mot öster är ställvis rätt så brant. Detta beror på utjämningar och fyllningar i skolans gårdsområden. Nedanför backen, nära stranden, har skolan haft en gräsplan. Strandområdena har varit stängda eftersom området har använts av skolan och för boende.

En del av de gamla ståtliga träd som fanns på skolans tomt har bevarats, närmast tallar och björkar. En lövträdsallé från herrgårdens trädgård finns kvar på skolans tomt. Tallarna kartlades för planläggningsarbetet. Området alldeles invid strandlinjen i områdets södra och sydöstra del är i tillstånd som närmast påminner om naturtillstånd.

Servitutsbryggan i båthamnen upptar i praktiken hela båthamnsområdet. Servitutsbryggan har två delar: en cirka 10 meter bred och drygt 60 meter lång gångväg av fyllnadsjord till bryggan och den egentliga bryggan. Den del av bryggan som är mot sydost är cirka 64 meter lång.

Fågelfaunan på Haikofjärden är viktig (FINIBA Haikofjärden) och området ingår i Finlands viktiga fågelområden, FINIBA-områden (se **Bild 9**). Östra delen av planeringsområdets vattenområde ingår i FINIBA-områdesgränsningen för Haikofjärden.

I sydväst gränsar planeringsområdet till Grundsundets vassområde (PA-6) som är ett lokalt värdefullt naturområde. Cirka 500 väster om planeringsområdet finns Haikoträsket som är regionalt värdefullt (SA-22) och runt träsket det lokalt värdefulla stora Haiko skogsområde (PA-3). De ekar och ädelträd som växer utanför planeringsområdet, norrut på Villa Edelfelts tomt och vid Haikovägen, är värdefulla naturobjekt (K-4). Utanför planeringsområdet och väster om Haikovägen finns en liten lokalt värdefull hällmarkstorräng och lund (PA-8).

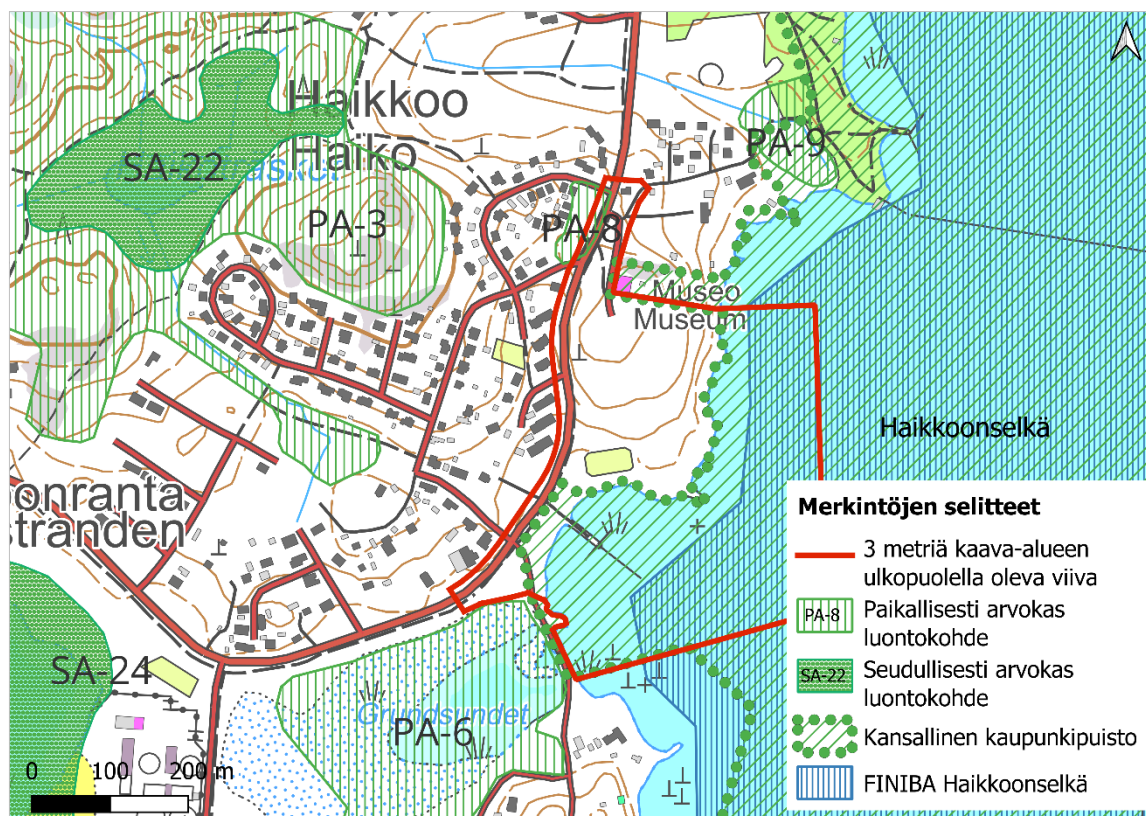


Bild 9. Naturmiljöns värden i planeringsområdet och i näromgivningen.

4.9 Jordmån

Planeringsområdet består till stor del av den förra yrkesskolans tomtmark som gränsar i havsstranden i öster och söder. Byggnaderna som fanns på tomten har rivits och efter det jämnades marken ut. Några konstruktioner från skolans verksamhet finns kvar. I planeringsområdet har man upptäckt förorening i marken och nedgrävt avfall, varför det i området har gjorts undersökningar och restaureringar.

Vid byggandet av området ska både överskridande av riktvärdena för skadliga ämnen och avfallet i marken beaktas. Föroreningen och behovet av sanering ska bedömas utifrån hur känslig den kommande markanvändningen är. I de känsligaste områdena, såsom de som är avsedda för boende, är det fördelaktigt att använda lägre riktvärden. I andra områden, till exempel gatuområden, kan högre riktvärden tillämpas. I samband med massbyte vid framtida byggande ska också de skadliga ämnen och avfall som ingår i de jordmassor som grävs bort beaktas när en lämplig deponeringsplats söks.

Sura sulfatjordar kan förekomma i området. Enligt Geologiska forskningscentralens allmänna kartläggning är sannolikheten för att sura sulfatjordar förekommer i projektområdet dock mycket liten (se **Bild 10**).

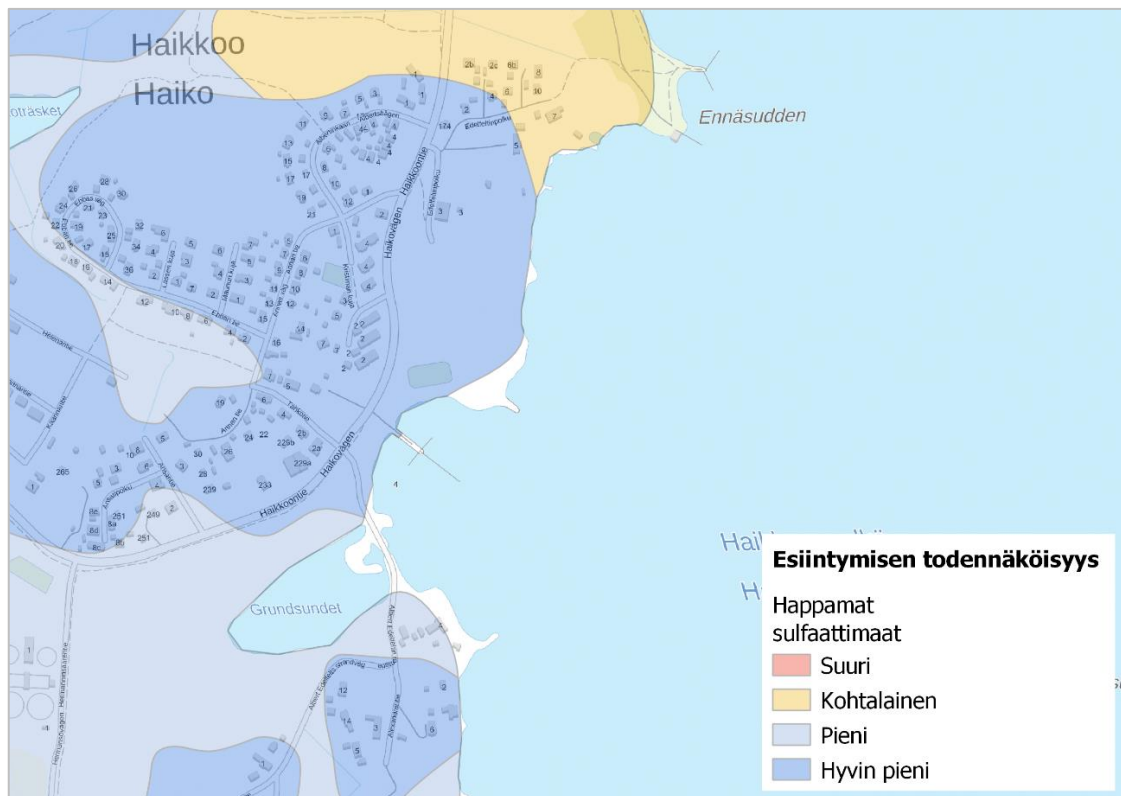


Bild 10. Sannolikheten för att sura sulfatjordar förekommer i projektområdet är mycket liten (GTK, 20.2.2024).

4.10 Nationalstadspark

Båthamnen med strand ingår i Borgå nationalstadspark, men den förra skolans tomt ingår inte. Albert Edelfelts ateljémuseums tomt ingår i nationalstadsparken.

4.11 Kommunalteknik

Det finns kommunalteknik i området. Det finns inget fjärrvärmenät i området.

4.12 Tomtindelning och register

Planeringsområdet ingår både i Borgå stads och i Lantmäteriverkets fastighetsregister.

5 Grundläggande utredningar

Följande utredningar har gjorts för planläggningsarbetet:

- Asemakaava-alueen perustilaselvitys – Edelfeltinranta, Porvoo (Statusrapport om detaljplaneområdet – Edelfeltsstranden) (AFRY, 2023)

- Perillä Edelfeltinrannassa –etätyöselvitys (Framme i Edelfeltsstranden, utredning av distansarbete) (Sitowise, 2023)
- Porvoon kaupunki – Edelfeltinrannan asemakaava-alueen aurinkosähköselvitys (Borgå stad – Utredning av solcellsenergi för detaljplaneområdet i Edelfeltsstranden) (Ramboll, 2022).
- Porvoon Energia Oy – Edelfeltinrannan energiaselvitys (Borgå Energi Ab – Energiutredning av Edelfeltsstranden) (AFRY, 2020)
- Porvoo Inveon PIMA-kunnostus – kunnostuksen loppuraportti (Borgå Inveon PIMA-sanering – slutrapport om saneringen) (Sipti Environment Oy, 2020)
- Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan luontoselvitys (Naturutredning för Delgeneralplanen för de centrala stadsområdena) (Porvoon kaupunki, 2022)
- Suunnittelualan mäntyjen kartoitus (Kartläggning av tallar i planeringsområdet) (Borgå stad, 2019)
- Puiden lisä- ja uusintakartoitus (Fördjupad och förnyad kartläggning av träd) (Borgå stad, 2024)

Utredningarna kompletteras under planeringsarbetet vid behov.

6 De mest centrala konsekvenserna av planläggningen

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

Följande konsekvenser bedöms:

- Konsekvenser för samhällsstruktur.
- Konsekvenser för byggd miljö, natur och landskap.
- Konsekvenser för trafikförhållanden, ordnande av trafik och teknisk försörjning samt mobilitet.
- Konsekvenser för utsläpp och klimat.
- Konsekvenser för ekonomi.
- Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö, säkerhet och hälsa.

- Konsekvenser för olika befolkningsgruppers verksamhetsbetingelser i den närmaste omgivningen, sociala förhållanden och kultur.

7 Intressenter

- Markägare
 - Borgå stad
- Markägande grannar
- Innehavare av brygg- och båtservitut
- Invånare och företag i näromgivningen i Haiko och stadsdel 33
- Haikkoon kyläyhdistys ry, Haiko byaförening rf
- Företag
 - Borgå Energi Ab / fjärrvärme
 - Borgå Elnät Ab
 - Porvoon Alueverkko Oy
 - Telia Finland Oyj
 - Elisa Abp
 - LPOnet Oy Ab
 - Digita Oy
- Myndigheter och andra parter
 - Räddningsverket i Östra Nyland
 - NTM-centralen i Nyland
 - Nylands förbund
 - Miljöministeriet
 - Borgå museum
 - Albert Edelfelts ateljémuseum
- Enheter inom Borgå stad
 - Stadsutveckling
 - Stadsutvecklingens ledning
 - Stadsinfra
 - Stadsplanering
 - Markpolitik
 - Byggnadstillsyn

- Miljövård
- Miljöhälsovård

- Livskraft
 - Fritid, idrott

- Affärsverket Borgå vatten

- Förtroendeorgan
 - Stadsutvecklingsnämnd
 - Miljöhälsosektion

- Alla kommuninvånare

- Andra som anser sig vara intressenter

8 Ordnande av deltagande och växelverkan

8.1 Anhängiggörande

Detaljplanearbetet inleddes år 2021. Följande år blev planeringsprinciperna för Edelfeltsstranden färdiga och utgjorde grunden för detaljplanearbetet. De godkändes av stadsutvecklingsnämnden 14.6.2022 § 112. Om inledandet av detaljplanearbetet för Edelfeltsstranden meddelades för första gången i planläggningsöversikten 2019, där man redogör för de detaljplaneprojekt som kommer att inledas i en nära framtid och som för närvarande är anhängiga.

8.2 Inledningsskede

Programmet för deltagande och bedömning har lagts fram till påseende 11.4.2022 på servicekontoret Kompassen samt på stadens webbplats (www.borga.fi). Intressenterna har beretts möjlighet att framföra skriftliga åsikter.

Även projektet Framme i Edelfeltsstranden, som finansierades av miljöministeriet, har varit till stöd för planeringsarbetet. I projektet undersökte man distansarbetets behov och ändamålsenliga planeringslösningar för ett koldioxidneutralt bostadsområde. En erfarenhetsexpertgrupp har deltagit i projektet och sammanträtt två gånger. Projektet genomförs under åren 2021–2022.

Våren 2022 hölls en workshop som var öppen för alla. Där presenterade man utgångspunkterna för detaljplanearbetet och bearbetade mål för detaljplanearbetet tillsammans med intressenterna.

8.3 Utkastskede

I utkastskedet arrangeras hörande (62 §, 30 § MarkByggF). Under hörandet är planutkastet och det övriga planeringsmaterialet framlagda på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) samt på Borgå stads webbplats på adressen www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.

Om framläggandet av planutkastet meddelas på stadens webbplats, med ett pressmeddelande samt med ett brev till grannar som är markägare/-innehavare, till innehavare av båt- och servitutsrätt i planområdet samt till Haiko byaförening rf. Under framläggningstiden ordnas på plats på Edelfeltsstranden en andra invånarkväll som är öppen för alla. Om mötet informeras på stadens webbplats, med ett pressmeddelande samt med ett brev till grannar som är markägare/-innehavare eller innehavare av båt- och servitutsrätt i planområdet samt till Haiko byaförening rf.

Planen kan vid behov ändras på basis av de inkomna åsikterna och kommentarerna och förhandlingar ordnas tillsammans med intressenterna. Ett sammandrag av de åsikter och bemötanden som inkommit bifogas till detaljplanebeskrivningen. Programmet för deltagande och bedömning kan vid behov preciseras och kompletteras under arbetet.

Myndighetssamråd i beredningsskedet ordnas vid behov.

Preliminär marknadsföring av tomterna och förbindelse av byggarna: i utkastskedet marknadsför och konkurrensutsätter Borgå stad preliminärt de tomter som säljs i området. Med konkurrensutsättningen söks byggare/partner till den fortsatta planeringen av detaljplanearbetet. Målet är att byggarna i området deltar i den fortsatta planeringen i det skede då åsikterna och de eventuella utlåtandena om utkastet har kommit in och utarbetandet av planförslaget inleds.

8.4 Förslagsskede

Under förslagsskedet anordnas ett officiellt hörande för planen (MarkByggL 65 §, 27 § MarkByggF). Planförslaget och de övriga handlingarna hålls offentligt framlagda på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) samt på Borgå stads webbplats

www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar. De som gjort en anmärkning och som angett sin adress ska underrättas om stadens motiverade ställningstagande till den framförda åsikten (65 § MarkByggL).

Officiella utlåtanden (28 § MarkByggF) bes av Räddningsverket i Östra Nyland, miljöministeriet, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, hälsoskyddssektionen, Borgå museum samt av Haiko byaförening rf.

Om framläggandet meddelas med kungörelse på stadens webbplats och tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä samt med ett brev till grannar som är markägare/-innehavare och till innehavare av båt- och servitutsrätt i planområdet.

8.5 Godkännandeskede

Planen godkänns av stadsfullmäktige. I planens godkännandeskede meddelar staden lagenligt om godkännandet av planen (67 §, 94 § MarkByggF). Ett skriftligt meddelande om godkännande skickas till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det och som uppgett sin adress. Dessutom publiceras en kungörelse om godkännande på stadens webbplats www.borga.fi). Också en kungörelse av plan som vunnit laga kraft (93§ MarkByggF) publiceras på stadens webbplats (www.borga.fi). Beslutet om godkännande kan överklagas hos förvaltningsdomstolen.

9 Tidsplan för planläggningsprojektet

Målet för planläggningsprojektet är att utkastet ska läggas fram våren 2024. Planförslaget bereds 2024–2025 och förslaget läggs fram 2025. Målet är att stadsfullmäktige godkänner detaljplanen år 2025.

10 För beredningen ansvarar

Kontaktuppgifter

Borgå stad
Stadsplanering
PB 23

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

Stadsplanechef
Emilia Saatsi
tfn 040 489 5749
fornamn.efternamn@borga.fi

Planläggningsarkitekt
Luca De Gol
tfn 040 481 4441
fornamn.efternamn@borga.fi

Planläggare
Elina Bertell
tfn 040 160 6174
fornamn.efternamn@borga.fi

planeringsassistent
Christina Eklund
tfn 040 489 5755
fornamn.efternamn@borga.fi

Datum 7.5.2024
Stadsplaneringschef
Jarkko Lyytinen