



DP 572

Hammars, Råbackavägen 1

Detaljplanebeskrivning, utkastskede
25.2.2025

Illustrationsbild över planeringsområdet.
Bildkälla: Borgå stad

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

HAMMARS, RÅBACKAVÄGEN 1

STADSDEL 29, KVARTERET 2807 SAMT KVARTERET 2808, GATU- OCH REKREATIONSOMRÅDEN

Ändringen av detaljplanen gäller:

Stadsdelen 29, kvarteret 50, en del av kvarteret samt gatu- och rekreationsområden,

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 9.4.2024.

Detaljplanen offentligt framlagd: Stadsutvecklingsnämnden xx.xx.20xx § x

Godkännande av detaljplanen: Stadsfullmäktige i Borgå stad xx.xx.20xx

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger cirka 5,6 km sydväst om Borgå centrum mitt i bostadsområdet Hamars och gränsar i sydväst till Råbackavägen, i nordväst till Backvägen och i nordost till Brantvägen.

1.3 Planens syfte

Planens syfte är att placera boende på en tomt mitt i ett redan byggt bostadsområde, som för närvarande är tom, samt på det ställe där det tidigare fanns en butik. Ett daghem och ett radhus har rivits på planområdet. Under planarbetet ingås ett markanvändningsavtal om den gamla butiken. Planområdets omfattning är 11 460 m² och den planerade byggrättsmängden är 3 400 m²-vy. I kvarter 2808 tillåts 20 % affärslokaler på första våningen i bostadshus.

1.4 Beskrivningens innehåll

1	Bas- och identifikationsuppgifter.....	2
1.1	Identifikationsuppgifter.....	2
1.2	Planområdets läge.....	2
1.3	Planens syfte	2
1.4	Beskrivningens innehåll.....	3
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	5
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	5
2	Sammanfattning	6
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	6
2.2	Detaljplan	6
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	7
3	Utgångspunkterna för förhållandena i planeringsområdet	8
3.1	Allmän beskrivning av området.....	8
3.2	Naturmiljö.....	9
3.2.1	Landskapsstruktur och klimat	9
3.2.2	Ytformer, jordmån och byggbarhet.....	9
3.2.3	Yt- och grundvatten	10
3.2.4	Flora, fauna och andra viktiga egenskaper i naturen.....	10
3.2.5	Naturskydd	10
3.3	Byggd och social miljö.....	11
3.3.1	Byggnadsbeståndet, byggd kulturmiljö och fornminnen	11
3.3.2	Samhällsstruktur.....	13
3.3.3	Stadsbilden.....	13
3.3.4	Trafik	17
3.3.5	Tjänster och rekreation	17
3.3.6	Arbetsplatser och näringsväsendet.....	18
3.3.7	Tekniskt underhåll och specialverksamheter	18
3.3.8	Miljövård och miljöstörningar	18
3.3.9	Befolkningens struktur och befolkningsutvecklingen i planområdet.....	18
3.4	Markägande.....	19
3.5	Planeringssituation	19
3.5.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	19

4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	23
4.1	Behov av detaljplanering	23
4.2	Inledande av planering och beslut om detta.....	24
4.3	Deltagande och samarbete	24
4.3.1	Intressenter	24
4.3.2	Anhängiggörande	24
4.3.3	Deltagande och växelverkan.....	24
4.3.4	Myndighetssamarbete	25
4.4	Mål för detaljplanen	26
4.4.1	Målsättningar från utgångsuppgifterna.....	26
4.4.2	Mål och preciserade mål som utformats under processen	27
4.5	Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser.....	28
4.5.1	Beskrivning och gallring av preliminära alternativ	28
4.5.2	Utredning, bedömning och jämförelse av de valda inverkningarna av alternativen 33	
4.5.3	Sammanfattning av jämförelse av alternativ.....	33
4.5.4	Detaljpanelösningens val och motiveringar	33
4.5.5	Behandlingar och beslut i utkastskedet.....	36
5	Beskrivning av detaljplanen	36
5.1	Planens struktur	36
5.1.1	Dimensionering.....	36
5.1.2	Tjänster	38
5.1.3	Tomtindelning	38
5.2	Uppnående av målen för miljöns kvalitet.....	39
5.3	Områdesreserveringar	40
5.3.1	Kvartersområden	40
5.3.2	Övriga områden.....	41
5.4	Planens konsekvenser	41
5.4.1	Konsekvenser för byggd miljö.....	41
5.4.2	Konsekvenser för natur och naturmiljö.....	41
5.4.3	Övriga konsekvenser	47
5.5	Störande faktorer i miljön	47
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	47
5.7	Namn	47
6	Genomförande av detaljplanen	48
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	48
6.2	Genomförande och tidsplanering.....	48

6.3	Uppföljning av genomförandet	49
------------	---	-----------

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur detaljplanesammanställning
3. Utdrag ur generalplanen
4. Program för deltagande och bedömning
5. Sammandrag av hörande
6. Referensplan
7. Illustration
8. Sammanställning av tomtindelning

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

1. Lorem ipsum dolor sit amet.
2. Lorem ipsum dolor sit amet.
3. Lorem ipsum dolor sit amet.
4. Lorem ipsum dolor sit amet.
5. Lorem ipsum dolor sit amet.
6. Lorem ipsum dolor sit amet.
7. Lorem ipsum dolor sit amet.
8. Lorem ipsum dolor sit amet.
9. Lorem ipsum dolor sit amet.
10. Lorem ipsum dolor sit amet.
11. Lorem ipsum dolor sit amet.

2 Sammanfattning

2.1 Olika skeden i planprocessen

Beredningen av detaljplaneändringen för tomt 3 i kvarter 44 och dess närliggande parkeringsområde inleddes år 2023 med avsikten att placera boende på den obebyggda tomten i mitten av ett redan bebyggt bostadsområde. Man har tidigare rivit daghemmet och ett radhus i början av 2010-talet. En detaljplaneändring på området blev anhängig 2023.

Tomt 1 i kvarter 50 och parkeringsområdet anslöts till planområdet 2024 efter att fastighetsägaren tagit kontakt med staden och frågat om möjligheten till detaljplaneändring för fastigheten 638-417-1-594 så att man istället för en affärsbyggnad kunde placera boende på tomten. Planområdet utvidgades till att även omfatta kvarter 50 samt den omgivande parken och de omgivande gatuområden. Det utvidgade området blev anhängigt 2024.

Efter att planen gjordes anhängig har man utvärderat förutsättningar för kompletterande byggande i form av bostadsbyggnader och eventuellt affärsbyggnader för småskalig affärsverksamhet. Avsikten är att den befintliga miljön blir enhetlig, då den lucka som bildats på det ställe där man rivit byggnader ersätts med nybyggnation och förutsättningar skapas för att utveckla en del av fastigheten som affärsfastighet.

Ett möte med en privat markägare ordnades 5.12.2024 för att utreda de mål som markägaren satt upp för planändringen. Därefter utarbetades ett utkast till avtal med den privata fastighetsägaren om att inleda detaljplaneändringen och man kom överens om kostnadsfördelningen för planläggningen. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 11.2.2025 godkänna avtalet om att inleda detaljplaneändringen och befullmäktiga tomtchefen att underteckna avtalet (Stadsutvecklingsnämnden 11.02.2025 § 22, 48/10.02.06/2025).

2.2 Detaljplan

På vardera av de nya tomterna som bildas i kvarter 2807 har placerats fyra byggplatser med biltak. Byggnadernas höjd är vid Råbackavägen II våningar och inom kvarteret, i sluttningen ½ II våningar. Tomternas byggrätt är 800 m²-vy/tomt. Bilplatserna är placerade på tomterna, delvis i anslutning till bostäderna. Mängden bilplatser är 1,5 bilplats/bostad. Byggnaderna skall ha sadeltak och de delar som är ovanför markytan ska ha trästomme och vara klädda med trä. Takmaterialet ska vara i samma ton som ytterbeklädningen.

I kvarter 2808 finns två AKR-tomter, båda med plats för bostadsvånings- eller bostadsradhus. Den maximala höjden på byggnaderna är III våningar. Tomternas byggrätt är 900 m²-vy/tomt och bilplatsdimensioneringen 1,0 bp/bostad. Byggnaderna ska ha valmtak och vara klädda med trä. Takmaterialet ska vara i samma ton som ytterbeklädnaden.

I anslutning till kvarter 2808 har ett LPA-område lagts till norr om kvarteret. Bilplatserna i kvarter 2808 bör på anvisas på LPA-området.

Områdets gång- och cykelvägar och friluftsleder har bevarats på sina nuvarande platser. I detaljplanen anvisas den ända av Råbackavägen som är mot Brantvägen som en gång- och cykelväg där servicekörning är tillåten.

Brantvägen har flyttats i riktning mot kvarter 2808 för att frigöra plats öster om Brantvägen för en busshållplats som inte ligger på körbanan.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Området kan i huvudsak bebyggas genast efter att tomterna bildats. Runt området finns färdig kommunalteknik med anslutningar, vägar och gång- och cykelvägar.

I området finns färdiga skol- och daghemstjänster. Deras kapacitet är fullt utnyttjad vid tidpunkten för utarbetandet av planen, men prognoser visar att antalet elever och barn i daghem kommer att minska under de kommande åren. På så sätt kan kompletteringsbyggnande i området sakta ner minskningen och förbättra utnyttjandegraden av skolor och daghem.

Att flytta Brantvägen och bygga en ny busshållplats öster om Brantvägen är inte kopplat till genomförandet av området. Vid rivning av affärsbyggnaden ska markens renhet säkerställas.

3 Utgångspunkterna för förhållandena i planeringsområdet

3.1 Allmän beskrivning av området

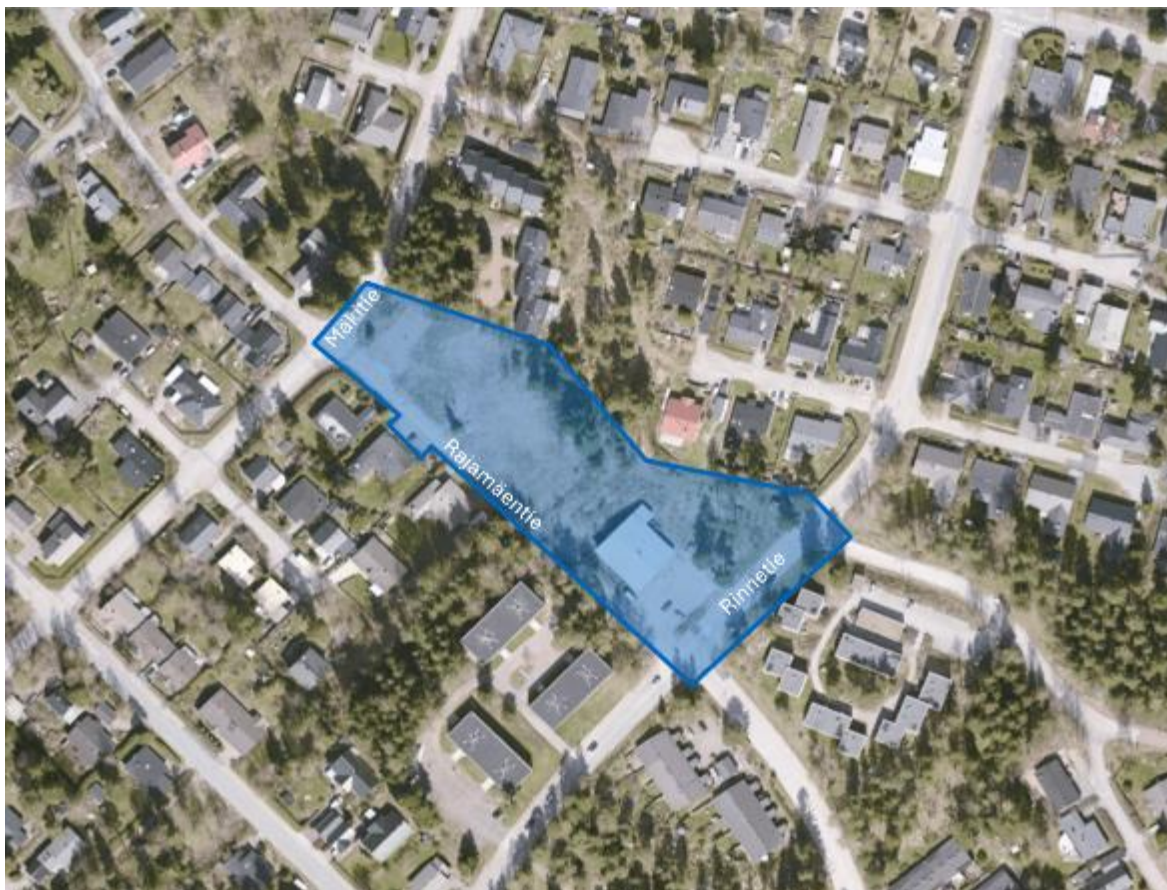


Bild Ortoflygbild av planområdet. Planområdet markerat med blått.

Planområdet ligger i Hamars småhusområde i en tämligen brant sluttning mot sydväst som går upp mot Slättberget. I planområdets östra kant (i den gamla planen kvarter 50) ligger en affärsbyggnad med en våning som har sadeltak och bredvid den, i områdets sydöstra hörn, ett parkeringsområde. Från områdets västra kant (kvarter 44 i den gamla byggnadsplanen, tomt 3) har man tidigare rivit ett daghem och ett radhus, och nu består en stor del av planeringsområdet av gräsbeväxt grus. I områdets norra kant finns en remsa skog som till största delen består av barrträd.

Planområdet omges till största delen av envåningshus och rad- och höghus i två våningar byggda på 70-talet.

Området gränsar på västra sidan till Backvägen, på östra sidan till Brantvägen och på södra sidan till Råbackavägen, som på en del av sträckan är en gång- och cykelväg. Backvägen och Brantvägen förenar sig i norra ändan till Trappasvägen, som i sin tur i västlig riktning leder till Tolkisvägen. Råbackavägen leder i väster till Råportsvägen. Från Råportsvägen finns en förbindelse till Tolkisvägen via Haikovägen i sydlig riktning och via Trappasvägen i nordlig riktning.

3.2 Naturmiljö

3.2.1 Landskapsstruktur och klimat

Enligt en landskapsinventering i samband med delgeneralplanen för de centrala områdena från 2020 ligger området i området Västra smådalarnas lågland vid kanten av Kustryggen. Enligt inventeringen är planeringsområdet ett landskapsmässigt bebyggt område. Den lösa bebyggelsen kring Hamars och Uutela ger intryck av en stad med skogsträdgårdar. Områdena har bebyggts i etapper och har tomter av olika storlek. På tomter på över 1000 m² finns plats för stora träd. På det stadsbildsmässigt enhetliga området finns många egnahemshus med sadeltak i en och en halv våning, på vars gård det växer tallar från den ursprungliga skogen samt planterade stora gårdsträd. Gatuutrymmena avgränsas av tomternas höga häckar med flera arter eller brädstängsel.

Området är gynnsamt med tanke på mikroklimatet. Terrängen runt planområdet sluttar mot sydväst och söder. Det finns inget högt byggnadsbestånd runt omkring som skulle skugga området. Den höga Slättberget öster om området avskiljer området från havsviken och skyddar området mot havsvindar.

3.2.2 Ytformer, jordmån och byggbarhet

Planområdet ligger mot Slättberget i en stigande sluttning mot sydväst och söder. I riktning mot Råbackavägen är nivåskillnaden cirka 7 meter och från områdets lägsta punkt till dess högsta är nivåskillnaden cirka 9 meter. Höjden över havet är som lägst cirka 23 meter och som högst cirka 32 meter.

Jordmånen är i huvudsak morän. I områdets norra utkanter finns en remsa av öppna klippor. För planområdet görs en statusutredning inklusive eventuell förorening och byggbarhetsutredning under planarbetet.

3.2.3 Yt- och grundvatten

Området är dagvattenområde och omfattas av dagvattenavloppsnätet. Dagvattenavlopp finns på alla omgivande gator.

Den till största delen moränhaltiga jordmånen släpper väl igenom vatten, med undantag av de öppna klipporna. Det är viktigt att dagvattnet fördröjs, infiltreras och styrs till växternas förfogande eftersom det möjliggör trivsel på tunna moränmarker. **I planen antecknas bestämmelser om infiltration och fördröjning av dagvatten samt till de delar som dagvatten inte kan infiltreras på tomter styrande till dagvattenavlopp.**

Området har inte klassificerats som grundvattenområde.

3.2.4 Flora, fauna och andra viktiga egenskaper i naturen

Parkområdet vid områdets norra kant är barrträdsdominerad blandskog. Den västra delen av området är efter rivningen gräsbevuxen grusig terräng. Framför butiken finns en asfalterad parkeringsplats.

Enligt en naturutredning från 2022 finns det inga nationellt, regionalt landskapsmässigt, eller lokalt värdefulla naturobjekt på planområdet.

3.2.5 Naturskydd

Inom planområdet finns inga områden som ska skyddas enligt naturvårdslagen eller skogslagen eller andra naturskyddsområden och inte heller områden som omfattas av skyddsprogram.

I närheten av planområdet, knappt 100 meter söderut, börjar en nationalstadspark. Cirka 300 meter vidare söderut ligger Telegrafberget, ett naturskyddsområde som har bedömts vara ett landskapsmässigt värdefullt naturobjekt. Öster om planområdet ligger å sin sida den skogbevuxna klippbacken Slättberget, som bedöms vara ett lokalt värdefullt naturobjekt, med ett vattentorn på toppen.

3.3 Byggd och social miljö

3.3.1 Byggnadsbeståndet, byggd kulturmiljö och fornminnen

På planområdet finns en brädklädd affärsbyggnad i en våning med sadeltak, uppförd på 1970-talet. **Avsikten är att detaljplaneändringen ska göra det möjligt att ersätta byggnaden med ett bostadshöghus eller radhus, där det är möjligt att i liten omfattning också placera affärslokaler.**

Från planområdets västra del har i början av 2010-talet rivits ett radhus och ett daghem. **Syftet med planändringen är att möjliggöra byggandet av parhus i området.**

Runt planområdet i sydlig, västlig och nordlig riktning finns i huvudsak tegel- eller brädklädda egnahemshus med sadeltak byggda på 1970-talet. Sydöst om området finns tegel- och brädklädda radhus i två våningar med sadeltak, som är byggda på 1980-talet. Öster om området finns tvåvåningshus, radhus med platta tak och småvåningshus klädda i vitt tegel.

Enligt Kulturmiljöutredningen från 2021 finns det inga skyddade byggnader, fornminnen eller objekt som rekommenderas anvisas som sådana på planområdet.



Bild Planområde avbildat från Brantvägen. I förgrunden syns det nuvarande LP-området och bakom det syns affärsbyggnaden som nu finns på området. Brantvägen fortsätter till höger på bilden och Råbackavägen till vänster (Bildkälla: Google Street View)



Bild Planområde avbildat från Backvägen. I förgrunden syns det nuvarande LP-området och bakom det en gräsbevuxen sluttning där man rivit radhuset och daghemmet i början av 2010-talet. Råbackavägen fortsätter till höger på bilden och Backvägen till vänster (Bildkälla: Google Street View).



Bild på radhuset och daghemmet som tidigare låg i planområdet och som revs i början av 2010-talet. Den nya detaljplanen skulle göra området rymligare, eftersom den föreslagna enhetsstorleken på byggnaderna är mindre. (Bildkälla: Google Street View).

3.3.2 Samhällsstruktur

Samhällsstrukturen är till största delen rymlig och småhusdominerad. I området finns huvudsakligen egnahemshus, men framför allt öster om området finns i viss mån även radhus och småhöghus.

Vägnätet består av bostadsgator, som ofta är återvändsgränder, och samlingsgator. Bland kvarteren finns skogbeklädda grönområden där det går friluftsled som förbinder bostadsgatorna med varandra.

Tomternas storlek i området är varierande. På vissa ställen är bostadsgatorna till utseendet mycket täta.

3.3.3 Stadsbilden

Byggnaderna i närområdet är huvudsakligen byggda på 1970- och 1980-talen i enlighet med tidens stil och har därmed ett ganska enhetligt utseende. Byggnaderna har till största delen sadel- eller halmtak och deras våningsantal är 1, 1 ½ eller 2 våningar.

Tomterna är vanligen inhägnade med antingen häckar eller brädstängsel.

Huvudmaterialen är tegel och trä. I färgsättningen av byggnaderna har använts många nyanser av rött, brunt och gult, men även andra färger förekommer.

Områdets växtlighet har hunnit växa till fullo, vilket gör att området är grönt till utseendet.



Bild Utsikt från Backvägen från norr mot planområdet (Bildkälla Google Street View).



Bild Utsikt från Backvägen från söder mot planområdet (Bildkälla Google Street View).



Bild Utsikt från Brantvägen från söder mot planområdet (Bildkälla Google Street View).



Bild Utsikt från Brantvägen från norr mot planområdet (Bildkälla Google Street View).



Bild Utsikt från Grandungevägen norr om planområdet (Bildkälla Google Street View).



Bild Utsikt från Råbackavägen från väster mot planområdet (Bildkälla Google Street View).

3.3.4 Trafik

Planområdet gränsar i väster till Backvägen och i öster till Brantvägen samt till Råbackavägen som förbinder dessa och går i planområdets södra kant. Gränsbacksvägen har delvis byggts om till en gång- och cykelväg och det finns ingen genomfartsled mellan Backvägen och Brantvägen.

Backvägen och Brantvägen förenar sig i norra ändan till Trappasvägen, som i sin tur i västlig riktning leder till Tolkisvägen. Råbackavägen leder i väster till Råportsvägen. Från Råportsvägen finns en förbindelse till Tolkisvägen via Haikovágen mot söder och via Trappasvägen mot norr.

De närmaste gång- och cykelvägarna är Trappasvägen och Råportsvägen, som nås via gångbanorna på Backvägen och Brantvägen. Den fotgängare och cyklister betjänas även av friluftslederna som finns inne i kvarteren i grönområden.

Kollektivtrafiken (busslinje nr 1) går längs slutningen vid sidan av planområdet. Busshållplatsen vid Brantvägen är för närvarande trång och ligger på körbanan. **Avsikten med planändringen är att göra det möjligt för busshållplatsen placeras vid sidan av körbanan så att den får mer utrymme.**

Parkeringen i området har varit förlagd till LPA-områden i hörnet av Brantvägen och Råbackavägen samt i hörnet av Backvägen och Råbackavägen. **Avsikten med planändringen är att undersöka omplaceringen av parkeringen på ett miljömässigt trivsammare sätt, dock så att bilplatsdimensioneringen är tillräcklig med tanke på funktionerna.**

3.3.5 Tjänster och rekreation

Området ingår i det västra serviceområdet. Planområdet hör till det finskspråkiga Hamars elevupptagningsområde och det svenskspråkiga Eklöfska elevupptagningsområdet. Området för småbarnspedagogik är Övre Haiko. Dagvårdsområden är Västra området och Västra glesbygden. De finskspråkigas elevernas högstadieområde är Pääskytien koulu och de svenskspråkigas Strömborgska skolan.

I området finns färdiga skol- och daghemstjänster. De närmaste daghemmen är Haikkoontörmän päiväkoti på 0,5 km avstånd och Ylähaikkoon päiväkoti på 1,2 km avstånd. Närmaste skolorna är Hamarin koulu på 1,2 km avstånd och Pääskypellon koulu på 2,6 km avstånd. Avståndet till Borgå social- och hälsostation är 3,6 km. Skolornas och

daghemmens kapacitet är fullt utnyttjad vid tidpunkten för utarbetandet av planen, men prognoser visar att antalet elever och barn i daghem kommer att minska under de kommande åren.

Närmaste matbutiken är K-market Haikkoo på 1,6 km avstånd. Avståndet till Gammelbackan centrum är 1,7 km.

Hamars idrottspark ligger på 1,3 km avstånd. Avståndet till arbetarhuset i Hamars är 750 meter. Avståndet till Hamars småbåtshamn vid havet är cirka 900 meter.

3.3.6 Arbetsplatser och näringsväsendet

På planområdet finns en byggnad med arbetsplatser. I byggnaden verkar en loppmarknad och ett café. Radhus och daghem byggda på 1970-talet, som tidigare legat på området, har rivits. Daghemmets verksamhet och arbetsplatser har flyttat till de senare byggda nyare daghemmen Haikkoontörmän päiväkoti och Ylähaikkoon päiväkoti.

3.3.7 Tekniskt underhåll och specialverksamheter

Området omfattas av kommunalteknik och kommunal avfallshantering och ligger inom Borgå vattens verksamhetskrets. Vattenrör, avlopp och dagvattenrör går längs Brantvägen, Backvägen och Råbackavägen. Det finns färdiga anslutningspunkter till kommunaltekniken, eftersom det tidigare funnits byggnader på planområdet.

3.3.8 Miljövård och miljöstörningar

Inom planområdet eller i dess närhet på verkningsområdet har inte konstaterats miljöstörningar med anknytning till buller, vibrationer, luftkvalitet eller förorenade markområden. För planområdet görs en statusutredning inklusive om eventuella förorenade markområden, en byggbarhetsutredning och en dagvattenutredning under planarbetet.

3.3.9 Befolkningens struktur och befolkningsutvecklingen i planområdet

Det finns inga invånare på planområdet, eftersom de byggnader som var avsedda för boende har rivits.

Enligt statistiken bor det cirka 3500 invånare i hela Hamarsområdet. Invånarantalet i Hamars har de senaste åren varit svagt sjunkande. I närheten av planområdet (ruta 1882) bor 143 invånare. Även invånarantalet i närområdet har i regel minskat något.

3.4 Markägande

Planområdet ägs av Borgå stad med undantag av fastigheten i kvarteret 50 på tomt 1, som är i privat ägo. Inga betydande förändringar har skett i markägandet.

3.5 Planeringssituation

3.5.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

3.5.1.1 Landskapsplan

Landskapsplanen för området är Nylandsplanen 2025, som vann laga kraft 13.3.2023. Planområdet ligger i utvecklingsområdet för tätortsfunktioner.

Utdrag ur landskapsplanen.

Beteckningar:

Utvecklingszon för tätortsfunktioner.

Områdets läge 



3.5.1.2 Generalplan

I generalplanen är området ett område för offentlig service och förvaltning (PY) och område för service och förvaltning (VL). De omgivande områdena är småhusdominerade bostadsområden (AP). Generalplanen vann laga kraft år 2006 och en revidering av planen pågår.

Utdrag ur generalplanen.

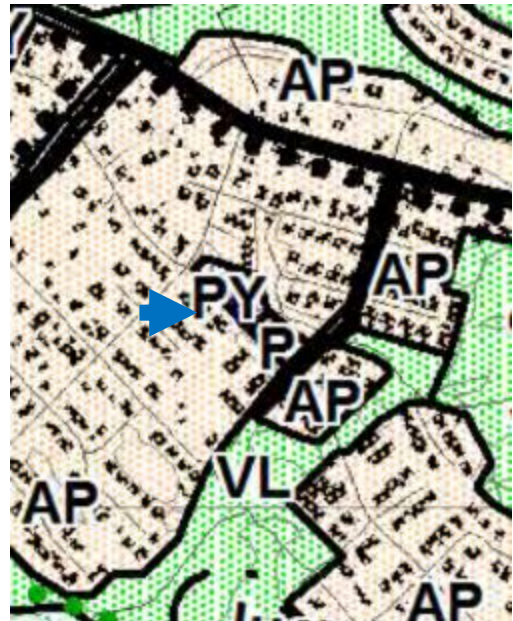
Anteckningar:

PY Område för offentlig service och förvaltning

P Område för service och förvaltning

Gång- och cykelväg

Områdets läge 



Trots att det daghem som anvisats i generalplanen har rivits från planområdet och trots att det inte längre finns en dagligvaruhandel på planområdet, har generalplanen ändå förverkligats i området. Daghems- och kommersiella tjänster i planområdet har ersatts med nya daghems- och kommersiella tjänster som byggts i närheten.

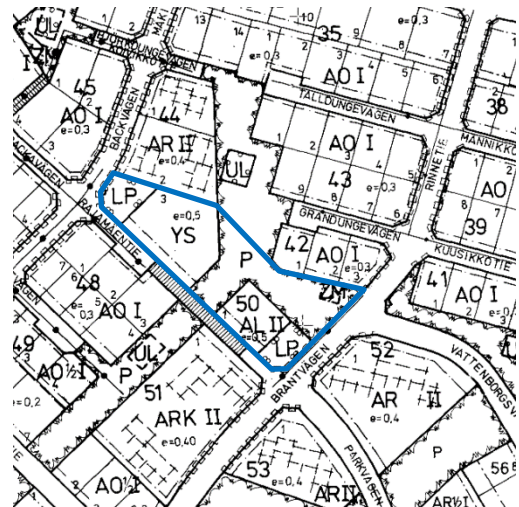
3.5.1.3 Detaljplan

På planområdet gäller den gamla byggnadsplanen (rk5 Slätberget II), som godkändes 13.2.1973. Exploateringstalet för tomterna inom planområdet är 0,5 i den gamla byggnadsplanen. På de omgivande egnahemshustomterna (AO) är exploateringstalet fastställt som 0,3 och på radhustomterna (AR) som 0,4.

Utdrag ur karttjänsten byggnadsplan

Beteckningar i byggnadsplanen:

- LP Parkeringsområde
- YS Kvartersområde för byggnader som betjänar allmän social verksamhet
- P Parkområde
- AL Kvartersområde för affärsbyggnader
- II Det största tillåtna våningstalet



$e=0,5$ Byggplatsens exploateringstal, dvs. platsens byggnadsrätt i förhållande till tomtens areal.

3.5.1.4 Byggnadsordning

Borgå stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 12.12.2007, 143 §. Byggnadsordningen trädde i kraft 20.2.2008. En ny byggnadsordning bereds under 2024–2025.

3.5.1.5 Tomtindelning och register

Det finns en gällande tomtindelning för området. Området ingår i fastighetsregistret.

3.5.1.6 Baskarta

Detaljplanens baskarta uppfyller de krav som ställs i § 54 a i markanvändnings- och bygglagen. Fastighets- och mättningsavdelningen i Borgå upprätthåller uppgifterna i baskartan.

3.5.1.7 Andra utredningar som berör planområdet

Planområdet omfattas av Delgeneralplanen för de centrala stadsområdena, som bereds för närvarande. I samband med beredningen av den nya delgeneralplanen har flera utredningar utarbetats som också gäller planområdet. Dessa utredningar är bl.a.:

Utredningar om natur, kulturmiljö, landskap med mera

- Arkeologisk inventering för Delgeneralplan för de centrala områdena 2020

- Arkeologisk inventering för Delgeneralplanen för centrala områdena 2020 / bilaga 1
- Kulturmiljöutredningen för centrala områden i Borgå
 - Regionkorten för centrala områden i Borgå
 - Objektkartor för kulturmiljöutredningen för centrala områden i Borgå
- Landskapsutredning, utkast
- Naturutredning
 - Objektkort för friluftsmål av riksomfattande betydelse
 - Objektskort för naturobjekt av landskapsomfattande betydelse
 - Objektskort för naturobjekt av regionsomfattande betydelse
 - Objektskort för friluftsmål av lokal betydelse
- Regionstrukturutredning
- Samordning av cirkulär ekonomi och ekonomi inom markbyggnad och planering av markanvändning i Borgå
- Uppdateringen av utredningen om beaktande av storolyckor i Sköldvik i planeringen av markanvändningen
- Bullerutredning, del 1
- Bullerutredning, del 2
- Klimatprogrammet och vägkartan för cirkulär ekonomi
 - Klimatprogrammets mätare
- Miljöns tillstånd i Borgå, lägesöversikt 2021
- Dagvattenutredning och preliminär bedömning av riskerna för dagvattenöversvämningar

Utredningar om befolkning, boende, livskraft och konkurrenskraft

- Borgå stads utredning över handelns servicenät (2024)
- Resultaten av livskraftsberäkningen för centrum H1/2022
- Framtidsutsikter, Borgå stads ställning i konkurrensen mellan regionerna, 2021
- Borgås livskraft och konkurrenskraft i förhållande till andra C21-städer, 2018
- Borgå stads befolkningsutvecklings- och migrationsanalys, 2021
- Borgå och Lojo som en del av metropolområdet -motiveringspromemoria
- Invandrarundersökning, 2021
- Prognos för bostadsproduktionen i Borgå 2019–2040

Utredningar om trafik och mobilitet

1. Borgå parkeringsutredning 2023
2. Borgås hybridtrafikmodell 2020, modellbeskrivning och aktuella prognoser, 2022
3. Tillgänglighetsanalys av nuläget i Borgå
4. Borgå–Helsingforsregionen, utredning av trafikförbindelser 2050, Strafica 2019
5. Persontrafikundersökning 2016 Borgå stad, WSP Finland 2018
6. Program för att främja cykeltrafiken i Borgå 2020
7. Utredning om Drone-logistikhubben i Borgå
8. Bedömning av förutsättningarna för genomförandet av Borgå närtågstrafik, slutrapporten
9. Bedömning av förutsättningarna för genomförandet av Borgå närtågstrafik, sammandrag

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

En planändring för området har blivit aktuell då området blivit tomt, eftersom ett radhus och ett daghem har rivits i den västra delen av planområdet. En planändring är nödvändig eftersom den västra sidan av planområdet i den gällande byggnadsplanen är markerad som parkeringsområde och *kvartersområde för byggnader som betjänar allmän social verksamhet*. Daghemsfunktionerna i området har dock ersatts med nya daghem som byggts i närheten, varvid det inte längre finns något behov av att bygga daghem på planområdet.

Dessutom har ägaren till affärsfastigheten i den östra delen av planområdet föreslagit en planändring för den egna fastighetens del så att den affärsbyggnad som så småningom tas ur bruk ska kunna ersättas med ett bostadshus. En detaljplaneändring behövs eftersom planområdets östra sida i den gällande byggnadsplanen är markerad som parkeringsområde och *Kvartersområde för affärsbyggnader*. De kommersiella tjänsterna i området har dock flyttat till nyare fastigheter i närheten, och därmed finns det inte längre något behov av att bygga dem på planområdet.

4.2 Inledande av planering och beslut om detta

Områdets västra delar har varit med i planläggningsöversikten sedan 2023, och hela området sedan 2024. Området har ingått i stadsplaneringens arbetsprogram sedan dess.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter för planändringen är bl.a. Borgå stad och planområdets fastighetsägare samt ägare och innehavare av grannfastigheter. Intressenterna är listade närmare i det bifogade programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Planeringen för hela området anhängiggjordes i planeringsöversikten 2024.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

4.3.3.1 Hörande i planeringsskedet: (62 § i Lagen om områdesanvändning/MarkByggL, 30 § i MarkByggF)

Planutkastet, PDB och annat planeringsmaterial finns i 30 dagar framlagda för påseende på servicekontoret Borgå-info, Lundagatan 8, gatunivå och på Borgå stads webbplats (www.porvoo.fi). Intressenterna reserveras möjlighet att framföra skriftliga åsikter.

Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna på planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Dessutom informeras det om ärendet på stadens webbplats.

Sakkunniga aktörer som deltar bes om kommentarer per e-post. Planarbetet görs i ett tätt samarbete med markägarna och stadens enheter och samråd ordnas vid behov.

4.3.3.2 Offentligt hörande: (65 § i Lagen om områdesanvändning/MarkByggL, 27 § i MarkByggF)

Planförslaget och andra planhandlingar hålls officiellt framlagda för påseende på servicekontoret Borgå-info, Lundagatan 8, gatunivå, och på Borgå stads webbplats

(www.borga.fi) i 30 dagar. Intressenterna reserveras möjlighet att lämna skriftliga anmärkningar.

Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att planförslaget är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä.

Officiella utlåtanden (28 § MarkByggF) begärs från: Hälsoskyddssektionen, Räddningsverket i Östra Nyland och Borgå vatten.

4.3.3.3 Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning (Lagen om områdesanvändning/ 65 § 2 MarkByggL)

De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress ska på deras begäran underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till den framförda anmärkningen.

4.3.3.4 Meddelande om godkännande av plan (Lagen om områdesanvändning/67 § i MarkByggL, 94 § i MarkByggF)

Ett skriftligt meddelande till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det och som uppgett sin adress. Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

4.3.3.5 Kungörelse av plan som vunnit laga kraft (Lagen om områdesanvändning/93 § i MarkByggF)

Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Det är inte fråga om en sådan plan som avses i Lagen om områdesanvändning / 66 § 2 mom. i MarkByggL som förutsätter myndighetssamråd.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Målsättningar från utgångsuppgifterna

4.4.1.1 Kommunens målsättningar

Planändringen främjar förverkligandet av temana Den populäraste hemstaden och Bäst även i vardagen i stadsstrategin samt temana Hållbar tillväxt, En enkel och smidig vardag samt Kolneutral stad i stadsplaneringen.

4.4.1.2 Mål baserade på planeringssituationen

I den gällande generalplanen är området ett område för offentlig service och förvaltning (PY) och område för service och förvaltning (VL). De omgivande områdena är småhusdominerade bostadsområden (AP). Generalplanen vann laga kraft år 2006 och en revidering av planen pågår.

De daghems- och kommersiella tjänsterna som tidigare fanns på planområdet har ersatts med nya daghems- och kommersiella tjänster som byggts i närheten. Därmed har generalplanen förverkligats på området och det finns inte längre något behov av att anvisa platser för nya motsvarande byggnader på planområdet. Eftersom det inte längre är ändamålsenligt att reservera planområdet för offentliga eller kommersiella tjänster, är det naturligt att komplettera området med boende, i enlighet med de omgivande områdena.

Enligt generalplanen är kvarterets omgivning anvisats som ett småhusdominerat område, vilket anges med beteckningen AP. Anvisningen anger de områden som ska reserveras för boende och vars bostadsvåningsyta till största delen består av småhus. Området har förverkligats som småhusdominerat, i enlighet med generalplanen. Eftersom det område som ska planläggas är ganska litet i förhållande till det omgivande området, påverkar de val av bostadshustyper som görs där inte hur dominerande småhusen i området är. I närheten av planeringsområdet finns radhus och småvåningshus, vilket gör det möjligt att även bygga sådana med tanke på generalplanen och tätortsbilden.

4.4.1.3 Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper

Det landskapsmässiga målet är att den sluttnings som blivit bar efter rivningen ska kompletteras och bli en del av den byggda miljön. Det nya bostadsbyggandet kompletterar områdets samhällsstruktur och tätortsbild på ett naturligt sätt. Trots sluttnings kan man

genomföra en bostadsplanering med hög boendekomfort och hög kvalitet i området. Bygandet av planområdet stöder sig på den nuvarande vägsträckningen och friluftslederna.

När det gäller konsekvenserna på vattendrag har planen har som mål att förhindra en betydande ökning av dagvattnet och försämring av dagvattnets kvalitet till följd av byggandet.

4.4.2 Mål och preciserade mål som utformats under processen

4.4.2.1 Intressenternas mål - staden

Stadens mål är att genom detaljplanen skapa förutsättningar för kompletterande byggande i form av bostadsbyggnader och eventuellt affärsbyggnader för småskalig affärsverksamhet. Avsikten är att den befintliga miljön blir enhetlig, då den lucka som bildats på det ställe där man rivit byggnader ersätts med nybyggnation och förutsättningar skapas för att utveckla en del av fastigheten som affärsfastighet.

Planläggningen baserar sig på befintlig infrastruktur (kommunalteknik, vägar samt gång- och cykelrutter) och befintliga tjänster och effektiviserar användningen av dem.

4.4.2.2 Intressenters mål - markägare

Markägarens mål är att tomten skulle planläggas för bostadsbyggande, vilket i framtiden skulle göra det möjligt att ersätta den gamla affärslokalen med ett bostadshus.

Typen av bostadshuset skulle antecknas flexibelt i planen så att det skulle vara möjligt att bygga till exempel ett låghus, ett radhus eller stadsvillor utgående från efterfrågan vid tidpunkten för genomförandet.

Det skulle bli möjligt att en del av byggnaden på tomten kunde vara en affärslokal eller omvandlas till en sådan, men detta krav skulle inte vara bindande. På området finns små kommersiella tjänster i närheten av större affärsfastigheter. Det kan dock vara utmanande att hyra ut den nya affärslokalen eftersom den ligger åtskild från andra affärsfastigheter och hyresnivån för den nya fastigheten lätt kan bli högre än för de befintliga fastigheterna.

LPA-området skulle i fortsättningen anvisas för bilplatserna på tomten så att det på tomten skulle finnas utrymme för grönska, vistelse och lek.

Återvinningsstationen skulle även i fortsättningen placeras i anslutning till LPA-området, dock så att trafiken till och från den inte stör fastigheten.

4.4.2.3 Kvalitativa mål för detaljplanen

Funktionalitet och ändamålsenlighet

- Detaljplanen möjliggör en smidig användning av området och ett mångsidigt bostadsbyggande enligt efterfrågan.

Hållbar utveckling

- Genom planen främjas energieffektivt byggande.
- Planen främjar koldioxidsnålt byggande.
- I planen används till största delen redan utnyttjad byggnadsmark.

Miljökvalitet

- Den byggda miljön blir en estetiskt högklassig del av den befintliga miljön.
- Planen styr till att ta hänsyn till de lokala särdragen i området. Det maximala antalet våningar för byggnader och den maximala byggrätten anpassas till det övriga byggnadsbeståndet på området, dock så att det på området uppstår tillräckligt med byggrätt med tanke på planläggningsekonomi.

Ekonomi och genomförbarhet

- Kostnaderna för genomförandet av planen och underhållet av området planeras på ett ekonomiskt hållbart sätt.

4.4.2.4 Övriga mål

4.5 Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser

4.5.1 Beskrivning och gallring av preliminära alternativ

4.5.1.1 Områdets västra del, kvarter 2807 (tidigare RK 5 kvarter 44, tomt 3 och LP-område)

I början av planändringsprocessen undersöktes möjligheten att placera egnahemshustomter i områdets västra del, vid Råbackavägen, på ett område mellan Backvägen och en

privatägd affärsfastighet, så att friluftsleden genom området ändå skulle bevaras på sin nuvarande plats.

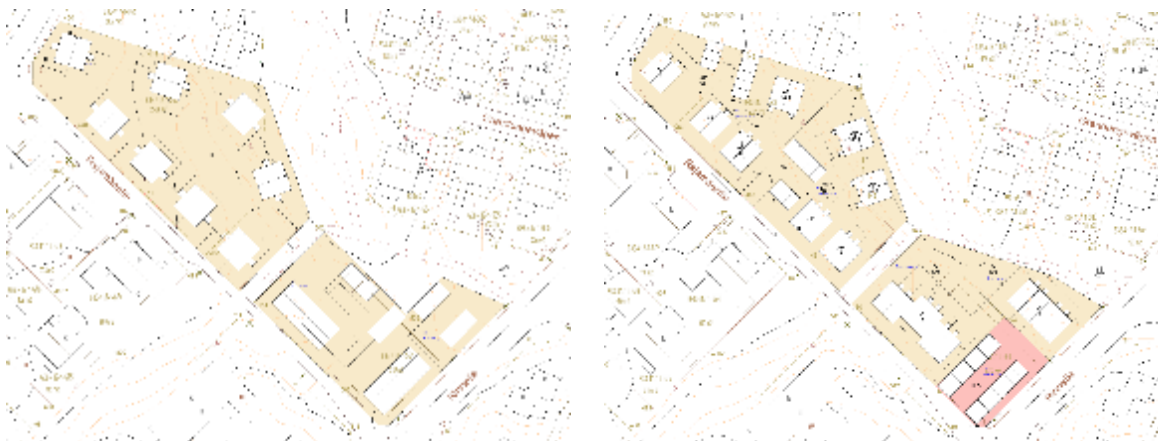


Bild En undersökning om placeringen av egnahemstomter i områdets västra del vid Råbackavägen, på ett område som ligger mellan Backvägen och en privatägd affärsfastighet.

Man avstod dock från lösningen med egnahemstomten. Motiveringen var att lösningen var ineffektiv. På planområdet skulle rymmas endast fem 665 m² stora egnahemstomter, och en del av det tidigare bebyggda markområdet inom kvarteret skulle bli outnyttjat. Friluftsleden mellan egnahemstomterna och affärsfastigheten skulle ha endast lite utrymme. Dessutom skulle anslutningarna till de sista tomterna bli placerade på området för en gång- och cykelväg på Råbackavägen.

Lösningen blev att undersöka småhusboende i bolagsform i planområdets västra del. Detta gjorde det möjligt att i större utsträckning utnyttja planområdet och placera parhusen jämnt på området, så att de inte bildar en alltför tät koncentration i förhållande till den omgivande tätortsstrukturen.

Till en början undersöktes området på västra sidan som en enda tomt så att även ett LP-område i hörnet av Backvägen och Råbackavägen och en remsa P-område öster om den nuvarande tomten ansluts till området. Detta ledde dock till att det började rymmas ganska mycket byggrätt på tomten, vilket skulle skapa ett stort sammanhängande områdesobjekt som avviker från omgivningen, som också skulle begränsa antalet potentiella genomförare till endast de stora aktörerna. Lösningen blev att dela upp området på västra sidan i två tomter. Detta skulle också främja möjligheterna för små aktörer inom byggbranschen att delta i genomförandet av området.



Bilder på alternativa lösningar till tomtindelningen på västra sidan.

Alternativa platser för en in- och utfart och parkeringslösningar undersöktes för den valda lösningen. I fråga om in- och utfarten undersöktes placeringen på Backvägen och Råbackavägen. Alternativet Backvägen övergavs dock eftersom den är en matarled, och därmed livligare än Råbackavägen och eftersom områdets princip är att man i huvudsak ansluter till tomterna från bostadsgator. En bättre lösning upplevdes vara att bilister kör till båda tomterna från Råbackavägen. In- och utfarten kunde vara gemensam, liksom tomternas vistelse- och lekplatser. På så sätt skulle man förutsätta att tomternas gårdsplaner samordnas.

I fråga om parkeringslösningar undersöktes tre principer: placering av bilplatser vid Råbackavägen, central placering av bilplatser på tomter och placering av bilplatser i anslutning till bostäder. Målet var att en så stor del av tomten som möjligt skulle förbli grön och att fordonstrafiken på tomten skulle vara småskalig.



Bilder Alternativa parkeringslösningar

Placeringen av bilplatser vid Råbackavägen slopades av trafiksäkerhetsskäl. Att placera en rad med parkeringsplatser vid gatan skulle vara en trafikmässigt effektiv lösning, men skulle kräva att man tillåter backning från bilplatsen till Råbackavägen. Detta är

oacceptabelt på grund av kollisionsrisken. Det är tillåtet för cyklister att köra igenom Råbackavägen och på grund av nedförsbacken kan körhastigheten för cyklarna på vägen vara hög.

Man avstod också från att placera parkeringen som en central lösning på tomterna. På grund av markens lutning bör de stora parkeringsplatserna vara lutande eller terrasserade.

Således valde man som lösning att placera parkeringsplatserna huvudsakligen i anslutning till bostäder och delvis i gemensamma parkeringsgrupper med 2–4 bilar.

4.5.1.2 Områdets östra del, kvarter 2808 (tidigare RK 5, kvarter 50, tomt 1 och LP-område)

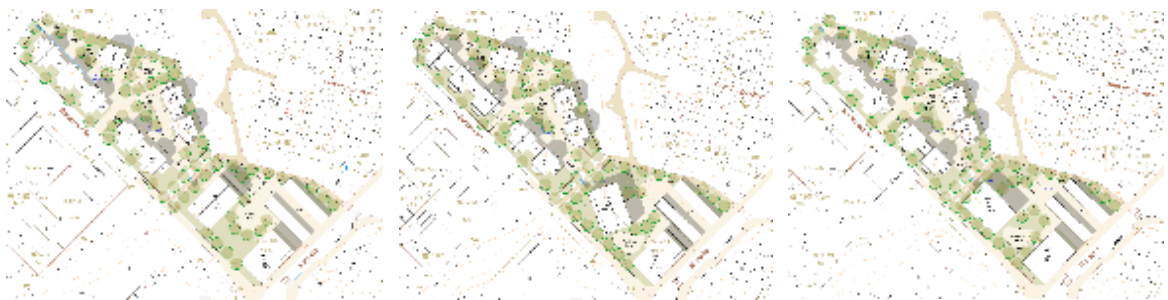
I den östra delen av området undersöktes möjligheten att ersätta den nedlagda affärsbyggnaden i 1 våning med en byggnad eller flera byggnader för bostadsbruk. Som alternativa lösningar undersöktes placeringen av småhus, radhus eller småhöghus på området. Småhuslösningarna slopades dock, eftersom området på grund av sin ringa storlek därmed skulle rymma relativt få byggnader och relativt lite byggrätt. Alternativet med radhus och småvåningshus hade också som fördel att det finns motsvarande byggnader öster och söder om området.

I fråga om byggnadernas våningsantal undersöktes två- och trevåningsalternativ. Utmaningen med tvåvåningshus upplevdes vara att de blev lägre än den övriga omgivningen och att de gjorde möjligt endast en liten mängd byggrätt. Norr om området finns småhus i en våning, som dock på grund av terrängens form reser sig högre upp än området. På östra sidan finns radhus i två våningar, som på den övre sluttningsens sida ligger något högre upp i området. Likaså ligger tvåvåningshusen på södra sidan betydligt högre upp, eftersom markytan på södra sidan är cirka 3 meter högre än på affärsbyggnadens tomt och LP-området. På så sätt skulle ett trevåningshus passa bra i området.

Man upplevde dock att det var problematiskt att placera ett höghus i området, eftersom huset kunde framstå som lösryckt i bybilden. Ett problem skulle också bli användningen av det nuvarande LP-området och ordnandet av en körförbindelse till tomten, som skulle kräva trafik längs gång- och cykelvägen vid Råbackavägen. Dessutom skulle byggplatsen bakom LP-området inte avgränsa gatuutrymmet på Brantvägens sida. För att avgöra frågan kom man fram till att det förutom affärsfastighetens tomt skulle bildas en annan tomt på området, på vilken skulle anvisas samma mängd byggrätt som på affärsfastighetens

tomt, och bygggrätten skulle anvisas för småhöghus eller radhus. Då skulle byggnaderna kunna bilda en helhet i bybilden. I båda byggnaderna kunde placeras av ett litet affärsutrymme på första våningen.

Parkeringsplatserna på de tomter som uppstår skulle placeras på ett nytt LPA-område norr om dem, där bolagen också skulle kunna bygga biltak. På så sätt skulle det uppstå en naturlig körförbindelse till båda tomterna från Brantvägens sida och man skulle inte alls behöva föra fordonstrafik till Råbackavägens gång- och cykelväg. Även tomternas vistelse- och lekplats kunde vara gemensam. På så sätt skulle man förutsätta att tomternas gårdsplaner samordnas.



Bilder Alternativa platser för småvåningshus

I fråga om det nya kvarteret undersöktes även riktandet av byggnaden på tomt 1. I det första alternativet placerades byggnaden parallellt med byggnaden vid Brantvägen. Då bildar byggnaderna ett tydligt par och blir en ståtlig del av tätortsbilden. Bostäderna öppnar sig i en någorlunda god riktning mot sydost, även om det å andra sidan finns en annan byggnad vid från bostäderna. Höjdskillnaden på tomten skulle kunna skötas med hjälp av byggnaden. Då skulle bostäderna på gårdssidan ligga nära markytan och parkgångens sida skulle bli högre än markytan. Gårdsarrangemangen kunde skötas gemensamt mellan husen.

I det andra alternativet vändes byggnaden på tomt 1 så att den står i linje med husen inom kvarter 2807. Då skulle bostäderna i byggnaden öppnas mot västsydväst, mot ett skogbevuxet landskap förbi den södra kullen där grannhusen ligger. Marknivån skulle i och med byggnaden sjunka ner mot parkgången. Då skulle bostäderna på Råbackavägens sida bli högre än gatuytan, vilket kan vara en eftertraktad lösning med tanke på boendekomforten. Anslutningen till LPA-området skulle vara naturlig och det skulle fortfarande finnas plats för gemensamma gårdsarrangemang mellan husen.

Eftersom det utifrån en jämförelse av alternativen verkade vara möjligt att placera en byggnad som har samma storlek som hela byggrätten på tomt 1 på flera olika sätt, beslöt man att lämna frågan öppen i planen. Då kan man besluta om byggnadens riktning i genomförandeskedet, och då beakta den bostadsfördelning som realiseras och hur bostäderna öppnas i olika väderstreck.

4.5.3 Sammanfattning av jämförelse av alternativ

4.5.4.1 Dem valda planlösningen



Bild Illustration av den valda planlösningen.

Utifrån en jämförelse av de preliminära alternativen kom man fram till förslaget på följande planändring:

I kvarter 2807 sammanslås tomten 3 i kvarter 44 i den tidigare byggnadsplanen (RK5), LPA-området och en remsa av parken på nordöstra sidan och av dem bildas två nya tomter. Därmed uppstår det nya kvarteret 2807 som består av två tomter. På båda tomterna anvisas fyra byggplatser för parhus med biltak. Byggnadernas höjd är vid Råbackavägen II våningar och inom kvarteret, i slutningen II ½ våningar. Tomternas byggrätt är 800 m²-vy/tomt.

Bilplatserna placeras på tomterna, huvudsakligen i anslutning till bostäderna. Mängden bilplatser är 1,5 bilplats/bostad.

Fordonstrafiken till båda tomterna sker via en gemensam anslutning från Råbackavägen. Även tomternas vistelse- och lekplats kan vara gemensam. På så sätt förutsätts tomternas gårdsplaner samordnas.

Byggnaderna skall ha sadeltak och de delar som är ovanför markytan ska ha trästomme och vara klädda med trä. Byggnadernas färger ska stämma överens med de byggnader som finns i områdets närmaste omgivning.

Eftersom bostadshus enligt 11 § i den nya byggnadslagen ska genomföras som nära-noll-energibyggnader, tecknas kraven på energieffektivitet inte in i detaljplanen.

I kvarter 2808 bildas av LP-området förutom tomt 1 i kvarter 50 i den tidigare byggnadsplanen (RK5) ytterligare en tomt. På båda tomterna får byggas bostadshöghus eller radhus med högst III våningar. För bilplatserna bildas ett nytt LPA-område nordost om tomterna. Körförbindelse till tomt 1 går via tomt 2. Körförbindelsen märks ut på plankartan.

Tomternas byggrätt är 900 m²-vy/tomt och bilplatsdimensioneringen 1,0 bp/bostad. I byggnadernas första våning får affärslokaler som är till sin storlek högst 20% av våningsytan placeras.

Det förutsätts att byggnaden på Brantvägen byggs parallellt med gatan och fast i gatuområdet. Brantvägen flyttas i riktning mot kvarter 2808 för att frigöra plats öster om Brantvägen för en busshållplats som inte ligger på körbanan.

Byggnaderna ska ha valmtak och vara klädda med trä. Byggnaderna ska ha ljusa färger och vara i harmoni med befintliga byggnader i närmiljön.

Eftersom bostadshus enligt 11 § i den nya byggnadslagen ska genomföras som nära-noll-energibyggnader, tecknas kraven på energieffektivitet inte in i detaljplanen.

Bilplatserna på tomterna 1 och 2 i kvarter 2808 anvisas till LPA-området, där det är tillåtet att bygga biltak. Garagetaken ska ha ett enhetligt utseende.

Områdets gång- och cykelvägar och friluftsleder bevaras på sina nuvarande platser. I detaljplanen anvisas den ända av Råbackavägen som är mot Brantvägen som en gång- och cykelväg där servicekörning är tillåten.

4.5.4.2 Motiveringar till valet

Denna lösning valdes eftersom den bäst uppfyller målen för detaljplanen:

- Detaljplanen möjliggör en ändamålsenlig användning av området. Genomförandet förutsätter inte stora kommunaltekniska eller andra infrastrukturarbeten, vilket innebär att störningarna i omgivningen på grund av bygge blir små och lokala.
- Planläggningen baserar sig på befintlig infrastruktur (kommunalteknik, vägar samt gång- och cykelrutter) och befintliga tjänster och effektiviserar användningen av dem.
- Genom planen främjas energieffektivt byggande. Enligt 11 § i den nya bygglagen ska bostadshus genomföras som nära-nollenergibyggnader. Därför skrivs inte kraven på energieffektivitet in i detaljplanen.
- Planen främjar koldioxidsnålt byggande genom att förutsätta användning av trä i småhusens konstruktioner ovan jord och i alla byggnaders ytterbeklädnader.
- Planen styr till att ta hänsyn till de lokala särdragen i området. Byggnadernas form, färgsättning, maximala våningsantal och maximala bygggrätt har anpassats till områdets övriga byggnadsbestånd.
- Vid utarbetandet av planen har man engagerat invånarna och andra intressenter och deras åsikter har tagits i beaktande i enlighet med lagar och förordningar.
- För området bestäms en med tanke på planekonomin tillräcklig bygggrätt.
- Lösningarna höjer inte underhållskostnaderna för de allmänna områdena.
- Man har tagit hänsyn till säkerheten vid planeringen. Kraven på brandsäkerhet har beaktats i planen. Man har försökt undvika korsningar mellan cykeltrafik och

fordonstrafik. I planen har man förberett sig på en säkrare placering av busshållplatsen på Brantvägen än idag.

4.5.4.3 Resultat av konsekvensbedömningarna och utvärderingen

4.5.4.4 Åsikter och hur de beaktas

4.5.5 Behandlingar och beslut i utkastskedet

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

I planutkastet bildas två nya kvarter (2807 och 2808), var och en med två tomter. Planutkastet stöder sig på nuvarande trafikleder. Mellan kvarteren kommer finnas ett rekreativt område med friluftsled.

Kvarteret 2807 består av tomt 44 i den tidigare byggnadsplanen (RK5), tomt 3, ett LPA-område och en remsa av grönområdet på nordöstra sidan av den gamla planen. Omfattningen av det grönområde som ansluts till kvarteret är 712 m². Kvarteret är indelat i två tomter för byggande av bostadssmåhus (AP). Bilplatserna placeras på tomterna huvudsakligen i anslutning till bostäderna. Fordonsanslutningen till tomterna är från Råbackavägen.

Kvarteret 2808 består av tomt 1 i kvarteret 50 i den tidigare byggnadsplanen (RK5) samt ett LP-område där ytterligare en tomt bildas. På båda tomterna får byggas bostadshöghus eller radhus med högst III våningar (AKR). Bilplatserna på tomterna placeras i det LPA-område som avskiljs från grönområdet på norra sidan och till vilket avfarten är från Brantvägen. Det grönområde som används för LPA-området är 899 m².

5.1.1 Dimensionering

5.1.1.1 Omfattning av området

Hela planområdets omfattning är 11 460 m².

Genom detaljplaneändring uppstår tomtareal för området enligt följande:

Kvarter 2807	tomt 1	1 962 m ²
	tomt 2	1 976 m ²
Kvarter 2808	tomt 1	1 232 m ²
	tomt 2	660 m ²
	tomt 3	899 m ²
Totalt		5 830 m ²

Utöver dessa bildas 1 846 m² park- och rekreationsområde, 904 m² LPA-område och 2884 m² gatuutrymme på området.

Tomtarealen enligt den gamla byggnadsplanen på planområdet är 3 753 m².

5.1.1.2 Byggrätt

På området planläggs 3 400 m²-vy nya byggrätter. Byggnadsrätten fördelas enligt följande.

På tomterna 1 och 2 i kvarter 2807 anvisas en byggrätt på 800 m²-vy /tomt.

På tomterna 1 och 2 i kvarter 2808 anvisas en byggrätt på 900 m²-vy /tomt.

I kvarter 2808 är det tillåtet att bygga affärslokaler på 20% av första våningens yta på första våningen i byggnader.

Från tomt 1 i kvarter 2808 tas bort 600 m²-vy byggrätt för affärsbyggnader.

5.1.1.3 Invånarantal

Byggandet enligt planen ökar invånarantalet i området med cirka 68 invånare, då man antar att boendetätheten är 50 m²-vy /invånare. Detta skulle innebära en 1,94% ökning av folkmängden i området. Enligt statistiken bodde det cirka 3 500 invånare i hela Hamarsområdet år 2024.

5.1.1.4 Områdes- och kvartersexploatering

Efter planändringen är områdesexploateringen 0,3. Kvartersexploateringen för kvarteret 2807 är 0,4 och 0,64 för kvarter 2807. I den gamla byggnadsplanen är tomternas exploateringsgrad 0,5.

5.1.1.5 Våningstal

På tomterna 1 och 2 i kvarter 2807 är den största tillåtna höjden på byggnader vid Råbackavägen II våningar och inom kvarteret, i slutningen ½ II våningar.

På tomterna 1 och 2 i kvarter 2808 är byggnadernas högsta tillåtna höjd III våningar.

5.1.1.6 Bilplatser

På tomterna 1 och 2 vid kvarter 2807 är bilplatsdimensioneringen 1,5 bp/bostad.

På tomterna 1 och 2 vid kvarter 2808 är bilplatsdimensioneringen 1 bp/bostad.

5.1.1.7 Grönkoefficient

Man säkerställer områdets trivsel och dagvattenhantering genom att förutsätta att ett grönkoefficientverktyg används. På tomterna ska uppnås miniminivån av grön effektivitet som Borgå grönkoefficienträknare förutsätter uppnås.

5.1.2 Tjänster

Planändringen för området påverkar inte den offentliga servicen i området.

I planläggningen föreslås att en mindre affärslokal (20 % av våningsytan) ska möjliggöras på första våningen i byggnaderna på tomterna 1 och 2 i kvarter 2808, vilket främjar placeringen av småskaliga kommersiella tjänster på området.

5.1.3 Tomtindelning

Till planändringen tillhör en bindande tomtindelning, som förstärks då detaljplanen träder i kraft.

5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

Miljökvalitetsmålen uppnås i regionen på följande sätt:

Funktionalitet och ändamålsenlighet

- Vid utarbetandet av detaljplanen har man beaktat bestämmelserna om bostadsbyggande samt aktuella planläggningslösningar som upplevs fungera väl.
- Planläggningen baserar sig på befintlig infrastruktur (kommunalteknik, vägar samt gång- och cykelrutter).
- Planläggningen effektiviserar användningen av områdets nuvarande offentliga och kommersiella tjänster.

Hållbar utveckling

- Planen främjar koldioxidsnålt byggande genom att förutsätta användning av trä i småhusens stomkonstruktioner ovan jord och i alla byggnaders ytterbeklädnader.

Miljökvalitet

- Det maximala antalet våningar för byggnader och den maximala byggrätten har anpassats till det övriga byggnadsbeståndet på området, dock så att det på området uppstår tillräckligt med byggrätt med tanke på planläggningsekonomin.
- För byggnaderna krävs borst- och valmtak, som är de taktyper som dominerar i området.
- Byggnadernas färgsättning ska anpassas till resten av området.

Ekonomi och genomförbarhet

- Tomtstorleken har fastställts så att även små aktörer inom byggbranschen kan delta i genomförandet av planerna.
- Förverkligandet av planen förutsätter inga direkta investeringar av staden.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

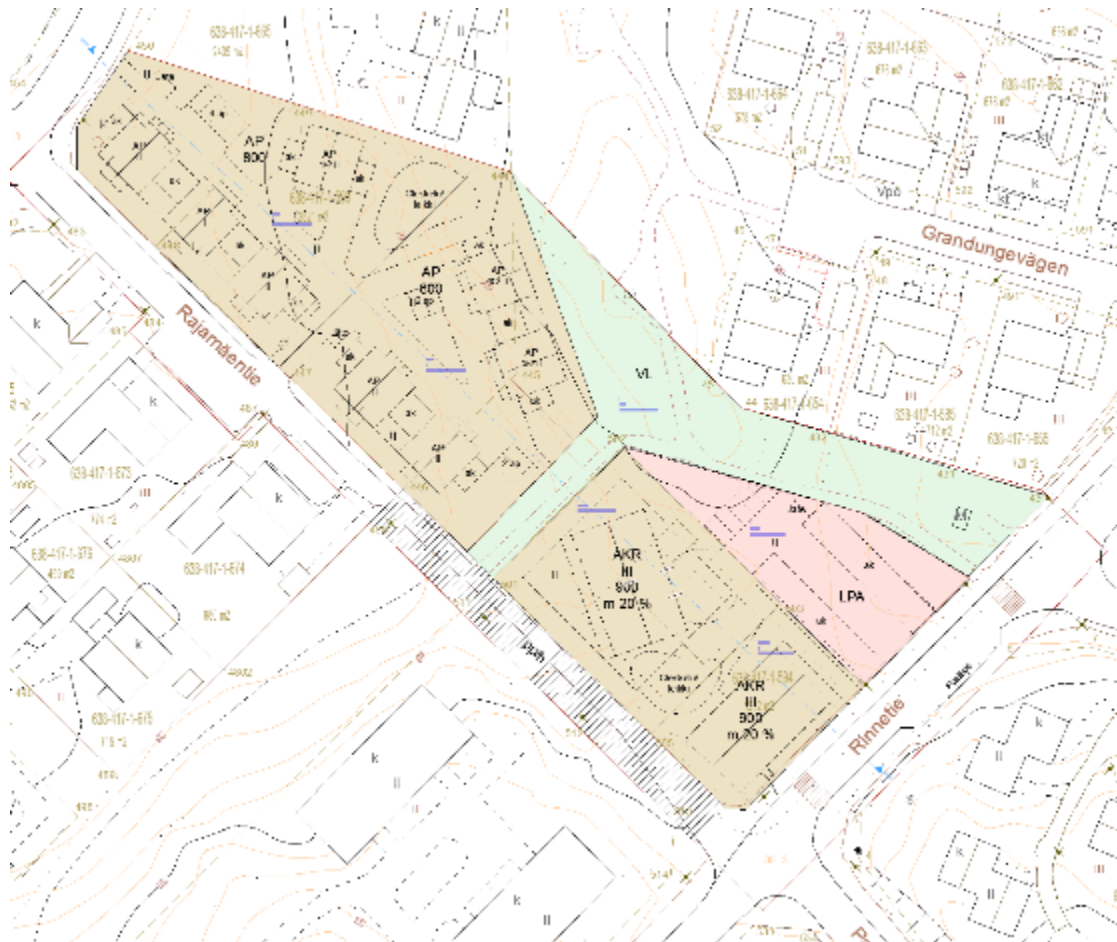


Bild Kvartersområden

Genom planändringen skapas två nya kvarter i området. Kvarteret 2807 är avsett för byggande av små bostadshus (AP) och har en areal på 3 938 m². Kvarteret är indelat i två tomter, varav vardera har anvisats fyra byggplatser för parhus.

Kvarteret 2808 är avsett för byggande av bostadshöghus och radhus (AKR). Kvarterets areal är 2791 m². Kvarteret 2808 är indelat i två AKR-tomter, på vardera får byggas ett småhöghus eller radhus. Till kvarter 2808 hör dessutom ett LPA-område, för vilket parkeringsplatserna för AKR-tomterna 1 och 2 i kvarter 2808 anvisas.

5.3.2 Övriga områden

Förutom bostadskvarteren bildas 1 846 m² park- och rekreationsområde och 2 884 m² gatuutrymme på området.

5.4 Planens konsekvenser

Planläggningens centrala konsekvenser bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planläggningsprocessen i samband med utarbetandet av planen.

5.4.1 Konsekvenser för byggd miljö

Planen gör samhällsstrukturen tätare, eftersom den placeras inom det bebyggda området och stöder sig på befintliga vägar, kommunalteknik och tjänster. Tätortsbilden förenhetligas särskilt på Råbackavägen, då de tidigare rivna byggnaderna ersätts med en enhetlig rad av hus och en öppning i landskapet försvinner. Också på sidan av Brantvägen avgränsas gatuområdet närmare än tidigare, då småhöghus byggs längs det som en del av den miljö som domineras av rad- och småhöghus.

5.4.2 Konsekvenser för natur och naturmiljö

Konsekvenserna av planen för naturen och naturmiljön är ringa. I området finns inga naturvärden som anses betydande. Landskapet är grusigt och delvis gräsbevuxet efter rivningen av tidigare byggnader, vilket innebär att byggandet och planteringen av tomter till och med kan berika naturen i området. Gårdarna som byggs i samband med byggandet ska uppfylla det gröneffektivitetstal som Borgås grönkoefficienträknare ställer upp och de ska även utnyttja grönkoefficient-verktyget.

Det växande invånarantalet kommer att öka slitaget i närskogarna, även om ökningen inte är betydande i förhållande till den nuvarande befolkningen.

Dagvattenmängderna från kvartersområdena begränsas med planbestämmelser som förutsätter att dagvattnet fördröjs och vattnet infiltreras på gårdarna.

En stor del av den befintliga skogen i området har bevarats som rekreationsområde. Byggandet medför inte någon betydande minskning av skogsarealen.

5.4.2.1 Planen klimatpåverkan

Sammanfattning av utvärderingsresultaten

Koldioxidavtrycket under planområdets livscykel är ca **10,7** kg CO₂e / m²-vy / år då det ställs i förhållande till den våningsyta som byggs och granskningstiden för bedömningen. Den mest betydande delen av planens koldioxidavtryck orsakas av:

- Byggnade och underhåll av byggnader och tomter (cirka 87%)
- Energi (cirka 6 %)
- Mark och växtlighet (ca 4%)

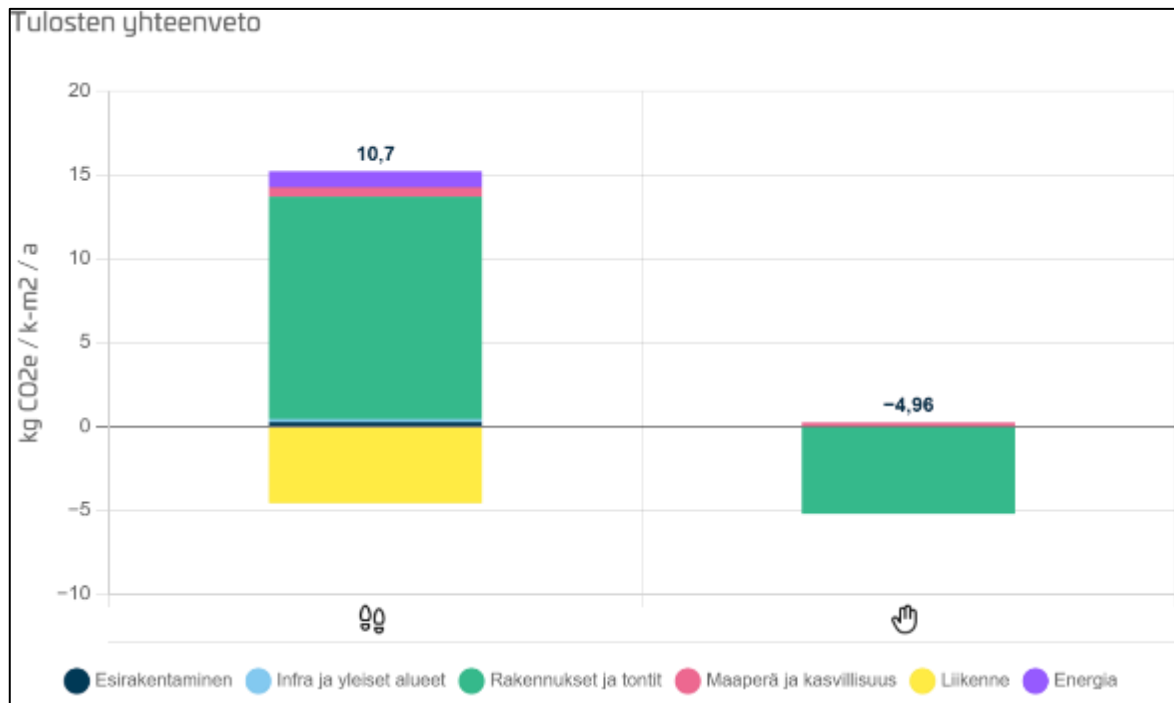


Bild Koldioxidavtrycket under planområdets livscykel står i förhållande till den våningsyta som byggs och granskningstiden för bedömningen.

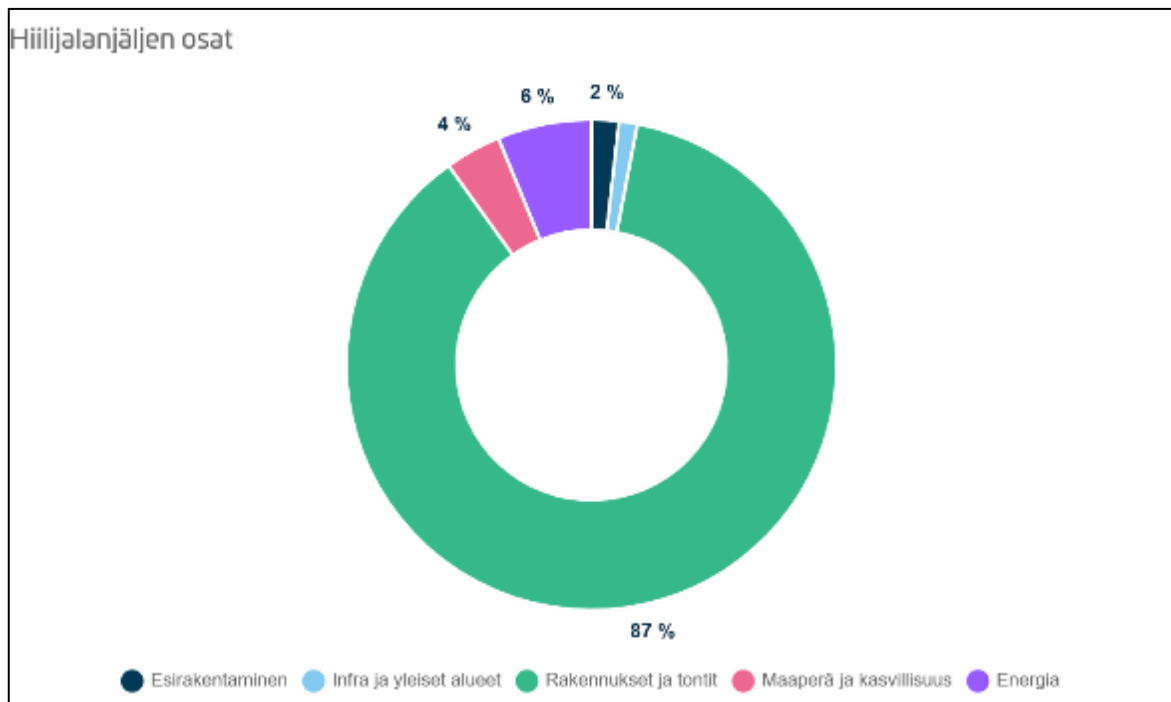


Bild Sammansättning av koldioxidavtrycket under planområdets livscykel.

Resultatet uppvisa att planområdets läge i utkanten av den befintliga stadsstrukturen är gynnsamt med tanke på koldioxidutsläpp som produceras vid byggandet av stadsinfrastruktur, eftersom nytt infrastrukturbyggande endast behövs i mycket liten grad. Om en affärsbyggnad tas bort från området minskar dessutom utsläppen från trafiken inom planområdet betydligt och trafikens utsläppseffekter på planområdet blir negativa. Om effekten av rivningen av en affärsbyggnad inte beaktas i granskningen, är koldioxidavtrycket under planområdets livscykel i förhållande till den våningsyta som byggs och granskningstiden för bedömningen ca 19,5 kg CO₂e / m²-vy / år.

Lösningar i planen som minskar klimatpåverkan

I planen bestäms att de småhus som byggs på området huvudsakligen ska vara byggda i trä och att alla byggnaders ytterväggskonstruktioner och fasader i huvudsak ska vara av trä. I och med träbyggandet har planområdets koldioxidavtryck uppskattats till cirka 10% mindre än om byggnaderna skulle byggas enligt det typiska byggnadssättet. Dessutom ökar lösningen byggnadernas kolförråd nästan trefaldigt jämfört med att man inte skulle utan kräva att husen byggs i trä.

För avgörandet gjordes jämförande beräkningar för att bestämma planområdets koldioxidavtryck. I alternativ 1 antogs en att man förutsätter träbyggande i båda kvarteren, i alternativ 2 antogs endast en skyldighet för småhuskvarteren och i alternativ 3 antogs ingen skyldighet att bygga i trä för någotdera av kvarteren.

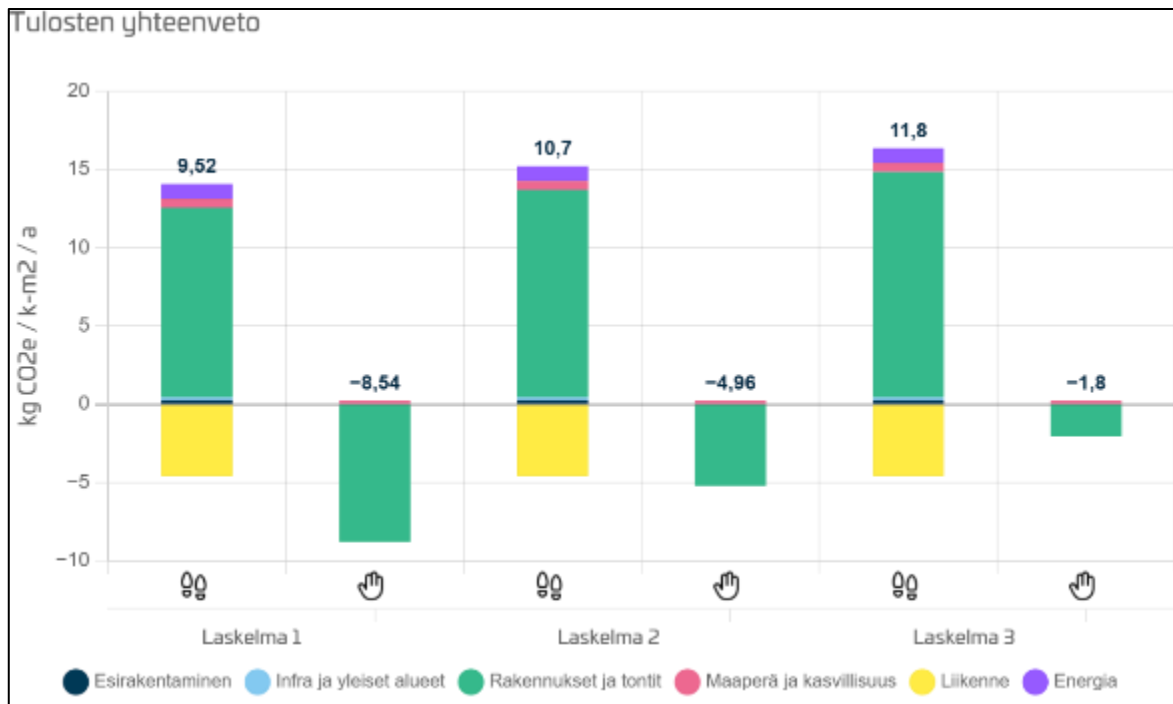


Bild Planområdets årliga klimatpåverkan och strukturernas kolbindning under en livscykel på 50 år per kvadratmeter våningsyta. Tre jämförelser av alternativen (enheten kgCO₂e/m²-vy/a). I alternativ 1 gäller skyldigheten att bygga i trä i båda kvarteren, i alternativ 2 endast i småhuskvarteret och i alternativ 3 finns ingen skyldighet att bygga i trä i någotdera kvarteret. Vänstra stapeln i varje alternativ beskriver koldioxidutsläppen (koldioxidavtrycket) per kvadratmeter bygggrätt och högra stapeln visar mängden bundet kol (kolhandavtrycket) per kvadratmeter bygggrätt.

Jämförelsen visade att kravet på att använda trä minskar koldioxidutsläppen från byggandet och ökar mängden kol som binds i byggnaderna. Ju mer omfattande skyldigheten att använda trä är, desto större blir effekten. Att slopa skyldigheten att använda trä i planområdets byggnader skulle öka koldioxidutsläppen med 25,3% under livscykeln. Mängden kol som förbinds i konstruktionerna skulle

minska med nästan 80%. Enbart med tanke på koldioxidutsläppen och kolbindning lönar det sig alltså att ha en så omfattande skyldighet som möjligt att använda trä.

Å andra sidan är det svårt att med träkonstruktioner på ett ekonomiskt meningsfullt sätt uppnå de stabilitet-, brand-, ljud- och vibrationstekniska krav som Finlands byggbestämmelser förutsätter, särskilt med tanke på konstruktionerna mellan lägenheter i höghusen. Därför kom man i planen fram till att användningen av trä förutsätts i stom- och fasadkonstruktioner i småhus och i flervåningshus endast i fasadkonstruktioner. Slopandet av skyldigheten att bygga i trä i flervåningshus höjer koldioxidutsläppen under planområdets livscykel med 12,3%. Mängden kol som förbinds i konstruktionerna minskar med 46,6%. Effekten minskar dock betydligt, då det även för höghus krävs att ytterväggskonstruktioner och ytterbeklädnader är av trä. Utsträckningen av deras klimatpåverkan går dock inte att uppskatta med Planect-programmet.

Vid den fortsatta planeringen kan projektets klimatpåverkan ytterligare stävjas bl.a. med hjälp av lokal förnybar energiproduktion. I beräkningarna antogs en uppvärmningsform baserad på värmepump för nybyggen, eftersom området inte omfattas av fjärrvärme. Däremot innehåller planen inga krav på byggnadernas energieffektivitet, eftersom den nya bygglagen kräver att byggnaderna i fråga byggs som näronnenergibygnader.

Grundläggande principer för utvärdering

Utvärderingens resultat visar hur klimatutsläppen i området har förändrats i och med att det projekt som presenteras i planen har genomförts. Det har i den kalkylmässiga bedömningen antagits att det byggande som planen möjliggör kommer att genomföras till fullt belopp. Dessutom har man i programmets utgångsuppgifter tagit hänsyn till biltak och inglasade terrasser, samt rivningen av den oljevärmda affärsbyggnaden.

Den kalkylmässiga bedömningen av klimatpåverkan har genomförts med Sitowises Planect-programvara. Beräkningsgrunderna för programvaran följer den europeiska standarden EN 15978, som fastställer principerna för livscykelbedömning av byggnader (LCA). Standarden omfattar bedömning av byggnaders

miljöpåverkan under hela livscykeln, inklusive material, energiförbrukning och utsläpp under drift. Planect-programmet utnyttjar Finlands nationella utsläppskoefficienter. En närmare beskrivning av principerna och bakgrundsmaterialen för beräkningen finns på Planects webbplats på <https://sitowise.com/planect>.

5.4.2.2 Sociala konsekvenser och konsekvenser för barn

Planen gör det möjligt att bygga småhusbostäder, vilket kan leda till att antalet barnfamiljer i området ökar. Barnens ökande antal förbättrar verksamhetsförutsättningarna för daghem och skolor i området.

Byggande i bolagsform kan i bästa fall bidra till att nya sammanslutningar bildas i området. Byggande i bolagsform i området ökar boendeanalternativen i det annars småhusdominerade området. Gemenskapen stöds av kvarterens gemensamma vistelse- och lekplatser.

I Hamars och i närliggande områden finns lekparkar, en skola och ett daghem med gårdar samt en idrottsplan på under en kilometers avstånd. De fungerar som platser för möten och gemensamma aktiviteter som hjälper de nya invånarna att förankra sig i den lokala gemenskapen.

Skolornas och daghemmens kapacitet är fullt utnyttjad vid tidpunkten för utarbetandet av planen, men prognoser visar att antalet elever och barn i daghem kommer att minska under de kommande åren. På så sätt minskar kompletteringsbyggandet i området minskningen av antalet elever och barn.

5.4.2.3 Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen har relativt små konsekvenser för kommunekonomin. Planen medför tätt och kompletterande byggande som stöder sig på befintliga tjänster, vägnät och kommunal teknik. För att genomföra utvecklandet i området krävs inga direkta investeringar av staden. Försäljning av tomter kan ge staden inkomster. Nya invånare kan öka stadens skatteutfall.

5.4.3 Övriga konsekvenser

5.4.3.1 Konsekvenser för trafikförhållandena i området

Planens inverkan på trafikförhållandena i området är ringa. Kalkylmässigt producerar en invånare dagligen i genomsnitt cirka 1,75 personbilsresor. Största delen av trafiken går till Borgå centrum. Det kalkylerade invånarantalet i området skulle således producera 119 fordon/dygn i närområdet. I förhållande till de nuvarande trafikmängderna är ökningen liten.

Planändringen inverkar inte på rutterna för områdets gång- och cykeltrafik eller kollektivtrafik. Gång- och cykeltrafiken till närliggande tjänster är bra och kollektivtrafikförbindelserna är rimliga. Närmaste busshållplats ligger öster om området vid Brantvägen. Säkerheten vid busshållplatsen ökas genom den nya skyddsvägen och flytten av Brantvägen, vilket ger utrymme att flytta busshållplatsen bort från körleden. Gångavståndet till hållplatsen är som mest cirka 200 meter. Planändringen påverkar inte rekreationsrutterna i området.

5.5 Störande faktorer i miljön

Det finns inga störande faktorer i området.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna presenteras på plankartan.

5.7 Namn

Området är uppbyggt i mitten av den befintliga miljön och stöder sig på områdets nuvarande nomenklatur.

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet



Bilder Flygbild och ritning på områdets fasader från planlösningen

Byggnadssättet styrs med bygganvisningarna i plankartan, som godkänns tillsammans med detaljplanen. En separat anvisning från staden används för infiltrering och fördröjning av dagvatten.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Området kan i huvudsak bebyggas genast efter att tomterna bildats. Runt området finns färdig kommunalteknik med anslutningar, vägar och gång- och cykelvägar.

Att flytta Brantvägen och bygga en ny busshållplats öster om Brantvägen är inte kopplat till genomförandet av området. Vid rivning av affärsbyggnaden ska markens renhet säkerställas.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Genomförandet av detaljplanen övervakas av Byggnadstillsynen. Uppgifter om byggandet samlas av Statistikcentralen i statistiken över byggande samt i stadens och tjänsteleverantörernas register.

Borgå 25.2.2025

Mikko Viljakainen
planläggningsarkitekt

Jarkko Lyytinen
stadsplaneringschef