

Andersberg, södra delen

Borgå

Stadsdelen 6

Kvarteren 121, 122, 123 och 125 och gatuområden

Ändringen av detaljplanen gäller kvarteren 121, 122, 123 och 125 samt gatuområden i stadsdelen 6.



Behandling av detaljplanen och detaljplaneändringen:
Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2010-15

Stadsutvecklingsnämnden 26.11.2019 § 176, 24.3.2020
§ 43

Stadsstyrelsen 20.4.2020 § 126

Godkännande av detaljplanen och detaljplaneändringen:
Stadsfullmäktige 27.5.2020 §

Innehållsförteckning

BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET	3
Utveckling av den bebyggda miljön.....	3
Invånarnas åsikter om kompletterande byggande.....	6
Byggrätt	8
Naturmiljö är gammalt kulturlandskap	9
2 UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅL FÖR PLANERINGEN	14
Markägarförhållanden.....	14
Planeringssituation, generalplan och detaljplaner.....	14
Mål för detaljplaneändringen.....	15
Alternativ till placering av byggrätten på tomterna	16
3 FÖRHÅLLANDE TILL GENERALPLANEN OCH DETALJPLANESAMMANSTÄLLNINGEN	21
4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	21
Beslut om planeringsstart.....	21
Myndighetssamråd.....	21
Deltagande och samarbete	21
5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	24
6 KONSEKVENSER AV PLANEN.....	25
7 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING	27

BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

BORGÅ

ANDERSBERG, SÖDRA DELEN

Stadsdelen 6

Kvarteren 121, 122, 123 och 125 samt gatu- och parkområden

Detaljplan 475

Ändringen av detaljplanen gäller kvarteren 121, 122, 123 och 125 samt gatuområden i stadsdelen 6.

Planområdets läge och storlek

Egnahemsområdet södra delen av Andersberg ligger ca en kilometer från stadens centrum, öster om Kvarnbackens skola. Storleken är fem hektar. Området gränsas av Andersbergsgatan, Krutkällarparken, Werner Söderströms gata, Mannerheimgatan och Djäknegatan. Det finns 43 privata bostadstomter i området.

Planens syfte och betydelse

Målet för planändringen är att garantera att det gamla egnahemsområdets karaktär samt värden för stadsbilden och byggnadshistorien bevaras och att undersöka placering av outnyttjad byggrätt på tomterna.

Området ingår i stadsstrukturen som är betydande på landskapsnivå och som omger gamla stan i Borgå och empirecentrumet. Detaljplanesammanställningen är föråldrad eftersom enligt den får gamla byggnader rivas och byggande av byggnader med platta tak förutsätts.

Förteckning över bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1. Områdets läge
- Bilaga 2. Detaljplanesammanställning
- Bilaga 3. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 4. Sammandrag över hörande
- Bilaga 5. Illustration
- Bilaga 6. Sammanställning av tomtindelning

Förteckning över utredningar i anslutning till detaljplanen

1. Inventering av byggnader, 2015, stadsplaneringen i Borgå, Anneli Naukkarinen
2. Detaljplaneförslaget för området från år 1915, Bertel Jung
3. Detaljplanen för området från år 1928, Bertel Jung
4. Byggnadshistorisk utredning, 2016, stadsplaneringen i Borgå, Anneli Naukkarinen
5. Utredning av byggnadsyta
6. Utredning över möjligheter att utvidga byggnader
7. Förfrågan till de boendena om områdets värden

1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET

Området som en del av stadsstrukturen i Borgå

Egnahemsområdet Andersberg ligger mycket nära centrum. Området var det första som byggdes av de områden som ingick i Bertel Jungs detaljplaneförslag för utvidgande av staden öster om empirecentrumet och gamla stan i Borgå. På grund av det centrala läget var exploateringsstalet för området ca 0,36 redan i den ursprungliga planen. I dag finns motsvarande exploateringsstal bl.a. för Kvarnbacken. Det har funnits verkstäder, affärslokaler och hyresbostäder i anslutning till bostäderna i området.

Utveckling av den bebyggda miljön



Efter första världskriget rådde det svår bostadsbrist i staden. Bertel Jungs förslag till utvidgning av detaljplaneområdet i Borgå godkändes år 1923. Avsikten var att placera tätt bebyggda arrendetomter vid huvudvägen till Lovisa för bostäder och verkstäder. I Jungs planförslag fanns det tätt bebyggda bostadstomter vid kanterna i kvarteren 121 och 122. På dem låg bostadshusen fast i gatan och gårdarna bakom husen var trädgårdar. Vid Hantverkaregatan fanns tomter för hantverkare. Dessa tomter hade en liten grön trädgård framför huset, bostadshuset låg i tomtens främre del och ekonomibyggnaden i tomtens bakre del. Tomternas areal är ca 1 050 m². Bredvid Krutkällarens backe fanns radhus i tre våningar i engelsk stil. i kvarteren 123 och 125 fanns hyres- och affärshus i täta slutna kvarter. Det strävades efter representativ arkitektur i de nya byggnaderna eftersom området var beläget vid en viktig infartsväg. Byggnadskontoret utarbetade modellritningar för området. Om modellritningarna inte användes, granskade byggnadskontoret byggnadsplanerna och beaktade speciellt byggnadens exteriör.



Egnahemskvarteren 121 och 122 byggdes i snabb takt. Största delen av byggnaderna blev mindre än vad som anvisades i planen. På grund av den stora efterfrågan ändrades kvarteren 123 och 125 redan år 1924 till arrendetomter för småhus och utarrenderades med samma villkor. Radhuskvarteret bredvid Krutkällarens backe ändrades till fyra egnahemstomter som slogs samman med kvarteret 121. Det fanns alltså sammanlagt 43 egnahemstomter.

Bilderna 1-3: Utdrag ur Oscar Lundells karta över stadens tillväxtområden år 1913. Det fanns betesmarker, ängar och åkrar i området. På Krutkällarens backe växte en skogsdunge. I Östermalm och på Kvarnbackens östra sluttning fanns bostadskvarter redan på 1910-talet.



Bertel Jungs förslag till utvidgning av stadens detaljplan år 1915. På kartan har fästs en annorlunda godkänd planritning på kvarteren 121 och 122. Kvarteren 123-125 är våningshuskvarter och bredvid Krutkällarens backe finns ett radhuskvarter i engelsk stil. På Kvarnbacken finns villatomter.

Utvidgning av detaljplanen för Borgå stad, i vilken kvarteren 121-123 och 125 är egnahemsområde, godkändes år 1930.

Byggbeståndet

Andersberg är mycket enhetligt, eftersom byggnaderna planerades och byggdes inom några år. Största delen av bygglovsritningarna (31 stycken) är daterade år 1924. Bostadshusen, ekonomibyggnaderna och utbyggnaderna planerades av lokala byggmästare och för många har samma modellritningar använts. Bostadshusen byggdes i huvudsak för två familjer men några hus hade tre eller till och med fyra bostäder. I ekonomibyggnaderna byggdes stall eller ladugårdar, bastu, lider och utedass eftersom avlopp byggdes först på 1930-talet.

De ursprungliga byggnaderna hade timmerstomme, brädfodring och i dem var den andra våningen vanligen 2/3 av första våningens våningsyta. I byggnaderna kan man se drag av klassicism som blev populär på 1920-talet. Dessa byggnader har stående panel och locklistpaneler, hörnpilastrar och fönster med sex rutor i höjdlid. Taket är mansard- eller sadeltak. Två byggnader avviker från det enhetliga byggsättet, eftersom den ena av dem är från 1950-talet och den andra från 1960-talet.

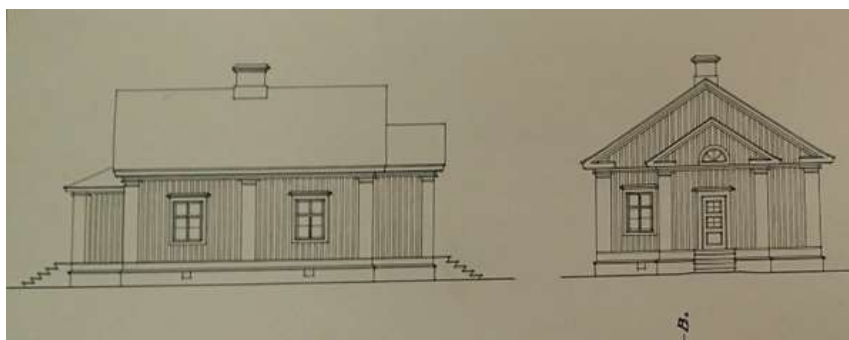
Invånarna har skött sina hus väl och nästan alla hus är i bra skick. Under årens lopp har byggnaderna moderniserats och renoverats i huvudsak med traditionella material. Ingen av byggnaderna har sin ursprungliga exteriör. I de flesta byggnaderna har under årens lopp gjorts många små ändringar. Fönster och dörrar har bytts ut, öppningar ändrats, isolering tillagts, fodring bytts ut eller förnyats delvis eller helt och dekorerade lister och dekorationer gjorts enklare. Större ändringar och utbyggnader har gjorts i cirka en tredjedel av bostadshusen.

Många ursprungliga ekonomibyggnader finns bevarade i raden av ekonomibyggnader på tomternas bakre delar. Ladugårdarna och utedassen i dem har byggts om till hjälputrymmen och förråd. Under årens lopp har också nya garage och täckta bilparkeringar byggts samt arbetsrutrymmen.



Bilderna 4-6: Utdrag ur den ursprungliga bygglovsbilden och två bostadshus med mansardtak i dagens exteriör.

Bilderna 7-8: Ursprungliga ritningar och foto från år 2018 på en byggnad med två bostäder med 150 m²-vy bygg rätt och två verandor.





Bilderna 9-10: I de ursprungliga ritningarna framhåvs knutarna med pilastrar med liggande profilbrädor eller stående brädor. Endast några av dem finns kvar eftersom de har bytts ut mot enkla knutbrädor. Profillister som framhävde fönstren har ersatts med enkla foderbrädor.

Bild 11: Bagarmästare Sirens hus som är en våning högre än de övriga byggnaderna. Vid gatan fanns affärslokaler.



I området, vid Werner Söderströms gata, finns tre byggnader från 1920-talet som är större än de andra byggnaderna. I bagarmästare Sirens hus fanns ett bageri i källaren och tre affärslokaler i gatuplan. Mellan byggnaderna byggdes en utbyggnadsdel i klassicistisk stil år 1932. Utbyggnadsdelen hade en våning och svagt sluttande tak. Lokalerna byggdes om till bostäder på 1950- och 2000-talet. Också bostadshuset från 1960-talet med svagt sluttande tak och en våning avviker från de övriga byggnaderna.

Utbyggnadsdelar i byggnaderna



I sjutton bostadshus i området har gjorts stora utbyggnader. Den gällande detaljplanen förutsätter att utbyggnadsdelen kopplas till bostadshuset. Traditionellt byggs timmerbyggnader ut genom att bygga ut stommen. På det sättet har två bostadshus byggts ut. I tre byggnader har det byggts en hel våning till genom att höja byggnaden. I några byggnader har en del av andra våningen höjts. I samband med höjningarna har två byggnaders exteriörer moderniserats och i en har utgångspunkten varit den ursprungliga brädfodringen och de ursprungliga dekorationerna.



Femton av byggnaderna har en stor utbyggnad mot gården. De flesta av dem representerar ett nyare byggsätt som tydligt skiljer sig från den gamla arkitekturen. Sex utbyggnader har en våning och åtta har två våningar - i några byggnader finns en utbyggnad med både en våning och två våningar. I sex byggnader med mansardtak har byggts en utskjutande del på tvären. I de ursprungliga byggnaderna fanns utskjutande delar endast som trapphus med trappa till källaren eller till bostäderna i övre våningen.

Bilderna 12-13: På den övre bilden finns ett bostadshus som byggts ut genom att förlänga huset och med ursprungligt byggsätt på fasaden. På den nedre bilden finns en byggnad som byggts ut genom att höja huset. Byggsättet på fasaden moderniserades och taklutningen blev flackare.

En av byggnaderna har brunnit ner. Dess timmerstomme användes vid renoveringen.



Bild 14: I detta lilla bostadshus har vinden tagits i bruk genom att göra huset högre och i fasaden har ursprungligt byggsätt använts. Gamla dekorationer och fasadindelningar har bevarats.

Bilderna 15-19: Exempel på utbyggnadsdelar som utskjutande delar på tvären och som flyglar. I övre raden flyglar i en våning med mycket svagt sluttande tak enligt bestämmelserna i detaljplanesammanställningen. I nedre raden utskjutande delar på tvären.



Invånarnas åsikter om kompletterande byggande

I invånarenkäten frågades om åsikter om ändringar på byggnaderna i framtiden och om användning av outnyttjad byggrätt. Det kom 21-23 svar på enkäten. I 86 % av svaren ansågs det vara viktigt att bevara de ursprungliga husen sådana som de är nu. I 63 % av svaren ansågs det vara viktigt att man bevarar de ändrade husen sådana som de är nu. Möjligheten att ändra och bygga ut gamla hus på ett sådant sätt som passar i stilen var viktigt för 74 % av svarande. Möjligheten att ta i bruk ny husteknik, så som solpaneler och luft- eller jordvärmepumpar, understöddes i 90 % av svaren.

Nitton av dem som svarade hade en åsikt om användning av outnyttjad byggrätt och placering av den i samband med det gamla bostadshuset antingen kopplat, separat eller på bakre delen av gården. Alternativen uteslöt inte varandra. Det var möjligt att ta ställning till dem alla genom att välja: "ja", "kanske" eller "nej". Endast tre av tjugo svarande valde alla

alternativ. Om det finns mycket outnyttjad byggrätt, kan man enligt tre svarande (13 %) bygga en ny separat bostadsbyggnad bredvid den gamla. Två (9 %) ansåg att detta kanske är lämpligt och aderton (78 %) att detta inte är lämpligt. Att koppla den nya delen till den gamla tyckte 15 svaranden (68 %) var en god idé och 4 (18 %) att det var en dålig idé. Tre (14 %) valde alternativet "kanske".

Om byggande av bostad på bakre delen av gården frågades både i januari och i september 2018 i samband med enkäten om områdets värden. I januari önskade sex av 18 svaranden möjlighet att bygga en liten bostad i samband med sin ekonomibyggnad. Också i september tyckte sex svaranden (av 23) lika, tre tyckte det kanske skulle vara bra och fjorton att det inte är bra att placera bostäder i zonen för ekonomibyggnader.

Områdets värden på grund av invånarenkäten

I september 2018 gjordes en enkät till invånarna om områdets värden. Det lämnades 20 svar på enkäten.

På grund av svaren kan det fastställas att invånarna är rätt så eniga om områdets värden. Cirka 90 % anser det vara viktigt för stadsbilden att:

- Bostadshusen ligger fast i gatulinjen.
- Ekonomibyggnaderna ligger vid tomtens bakre gränser.
- Tomterna har en stor gård och trädgård.
- Tomterna har en traditionell indelning i olika delar så att bostadsbyggnaderna ligger nära gatan, ekonomibyggnaderna ligger i bakre delar och i mitten av tomten finns öppna gårdar och trädgårdar.

Cirka 75 % anser det vara viktigt för stadsbilden att:

- Vid tomternas sidor har planterats en kantzon.
- Trädbeståndet i området består huvudsakligen av traditionella små träd och stora träd finns bara här och där.

Alla som svarade tyckte att det är viktigt för gårdarna att ha

- fruktträd och syrener i gamla gårdsträdgårdar.
- artrika gräsmattor och blomrabatter i gamla gårdsträdgårdar.

Cirka 90 % av dem som svarade tyckte att på gårdar är viktigt:

- Stadsnaturen
- Grönska och känslan att få vara privat.
- Mångfalden av gamla traditionella arter i trädgårdarna.
- Gårdsytor som släpper igenom regnvattnet för att växtligheten kan bevaras frodig.

Cirka 80 % av dem som svarade tyckte det vara viktigt att:

- Det finns mycket fritt gårdsområde.

Endast frågan om de frodiga planteringarna vid tomtgränserna och skyddet mot insynen gav delade åsikter. Cirka hälften av dem som svarade tyckte att planteringarna är viktiga, en femtedel att de inte är viktiga och en fjärdedel att de kanske är viktiga. Detta motsvarar i någon mån det egentliga läget, då cirka en fjärdedel av tomterna inte har häck längs med hela tomtgränsen. I de fritt formulerade svaren togs upp betydelsen av häckar och planteringar vid tomtgränserna, eftersom vid dem finns bevarad gammal växtlighet, och de lockar djur och fåglar och ger området ett grönt intryck av en stadsoas.

På den fritt formulerade frågan om områdets värden kom 13 svar. Utöver de värden som fanns angivna på enkäten lyftes fram områdets gemenskap, trygghet, de vackra byggnaderna och att Andersbergsgatan är lugn. I samband med inventeringen berättade några av områdets äldre invånare att de värdesätter gemenskapen som tidigare fanns på de gemensamma gårdarna och ställvis mellan kvarterets invånare. De ansåg att skötseln av gårdsträdgårdarna och skörden var gemensamma sysslor som barnen deltog i. Att dela

produkter mellan invånarna var viktigt i synnerhet under kriget och också länge efter kriget.

Byggrätt

Omfattningen av byggrätten var densamma för alla tomter i Jungs ursprungliga plan. I planen var byggnadens yta högst 10 x 14 meter och på vinden fick byggas 2/3 bostadsyta. De allmänna brandbestämmelserna förutsatte att nedre våningen byggdes av sten om huset hade flera än en våning och vind. Produkten av våningstalet och byggnadsytan ger en kvadratmeter våningsyta på 374. Inte då heller ingick källarvåningen. Rutan för byggnadsytan för ekonomibyggnaden var 5 x 4 meter eller 2 x 9 meter.

I detaljplaneändringen från år 1974 anges 300 m²-vy för rutan för byggnadsytan för bostadshus. Dessutom anges i bestämmelsen byggrätt för ekonomibyggnad högst 50 m²-vy i rutan för byggnadsytan på bakre delen av tomten. Detta är sammanlagt 350 m²-vy.

Man vet inte exakt hur mycket av byggrätten är utnyttjad. Detta har utretts från byggnadsregistret och genom att beräkna från byggnadernas ytor på kartan. Beräkningen utgående från kartan är osäker eftersom på kartan syns inga skyddstak, balkonger, källare eller trapphus.

Fördelningen mellan utnyttjad byggrätt verkar stor: 127-540 m²-vy. Också storleken på dagens bostadshus varierar stort. Det minsta bostadshuset är bara 89 m²-vy och det största cirka 380 m²-vy. I medeltal är bostadshusen 183 m²-vy stora. Bagarmästare Sirens hus från 1920-talet är ett undantag eftersom den inrymde utöver bostäder också ett bageri och en utbyggnadsdel för ett café från år 1932. Huset är 490 m²-vy stort och har fyra våningar om källaren räknas med. Våningen i gatuplan är av sten enligt tidens brandbestämmelser. Ekonomibyggnadernas storlekar varierar mellan 29 och 143 m²-vy och är i genomsnitt cirka 64 m²-vy. På nio tomter finns en kombination av ekonomibyggnader och skyddstak, som har byggts i etapper och som sträcker sig till tomtens hörn. De är cirka 100-150 m²-vy stora och passar bra in i miljön. Enligt bedömningen har byggrätt på tomterna utnyttjats i medeltal 242 m²-vy, vilket är ca 2/3 av byggrätten. På nio tomter har under hälften, dvs. under 150 m²-vy, av byggrätten för bostadshus utnyttjats. På endast fem tomter verkar byggrätten utnyttjats helt.

Tabell över utnyttjad byggrätt på tomterna.

Utnyttjad byggrätt	Antal tomter
100-149 m ² -vy	1
150-199 m ² -vy	8
200-249 m ² -vy	17
250-299 m ² -vy	9
300-349 m ² -vy	4
350-490 m ² -vy	2

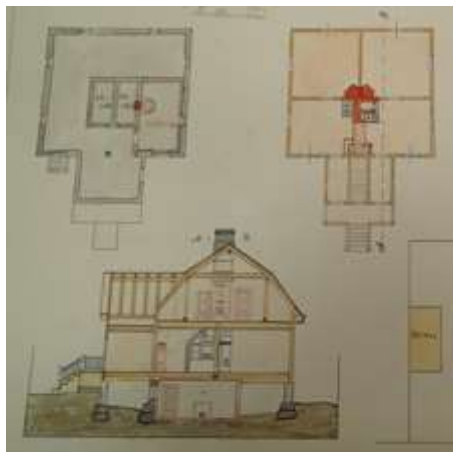
Bild 20: Ovanför byggnaderna vid Anderbergsgatan har skrivits den uppskattade storleken: A för bostadshus och T för ekonomibyggnad (m²-vy). Den första byggnaden till vänster (195 m²-vy) var ursprungligen, innan den byggdes ut två gånger, av samma storlek som den tredje byggnaden i raden (90 m²-vy).



Antalet invånare och bostäder

Enligt befolkningsregistret fanns det 120 invånare i området i början av år 2018. Den genomsnittliga invånartätheten per tomt är 2,8 personer och det finns 86,9 m²-vy bebyggd våningsyta per invånare. Tomtmark per invånare finns cirka 381,5 m². Invånartätheten är mycket liten i ett så centralt område.

Ursprungligen byggdes det vanligen två bostäder i bostadshusen, tre i många och fyra i några. Skilda bostäder var ovanpå varandra i nästan alla bostadshus.



Bostäder har slåtts samman så att det år 2018 enligt registret finns åtta stycken byggnader med två bostäder och fyra stycken med tre bostäder. Enligt byggnadsregistret 2018 finns det i Andersberg två byggnader som klassificeras som våningshus eftersom det i dem fortfarande finns två bostäder ovanpå varandra. I registret finns endast en del av uppgifterna av de gamla byggnaderna och ändringarna, varför det kan finnas flera bostäder ovanpå varandra i området. Antalet bostäder i området i dag är enligt registret 63. Ursprungligen fanns det över 100 bostäder.

Bild 21: Ursprungliga bygglovsritningar på en byggnad i två våningar med två bostäder på nedre våningen och en bostad på övre våningen. Trapphuset finns som en utskjutande del på tvären mitt på fasaden.



Naturmiljö är gammalt kulturlandskap

I kulturlandskapets dalsänkor öster om gamla stan hade redan i århundraden funnits stadsbornas odlingar, ångar och betesmarker. På åsarna växte glesa barrskogar som utnyttjades som betesmark. I början av 1900-talet, före Jungs plan, började bostadskvarter byggas på Kvarnbackens östra sluttning och i Östermalm, på åsens ångar, där ett bostadsområde för arbetare byggdes. På 1920-talet, då Andersberg byggdes, var korna ute på bete i dalen mellan Kvarnbacken och Andersberg. Den plattaste delen var röjd till åkrar och på kullarna växte i huvudsak glesa lövträdsbestånd och tallungar på Krutkällarens backe.



Bild 22: Utdrag ur senatskartan från år 1873. Nuvarande Werner Söderströms gata byggdes på 1800-talet till en infartsväg till staden. Den ledde till ändan av nuvarande Mannerheimgatan. På kartan syns ångar och åkrar i Andersbergs område samt på kullarna de få träd som syns i landskapet. Den barrträdsdominerade skogen på åsen anges med violett.

Bild 23: Sockenkarta från år 1937. Detaljplaneområdets bebyggda och planerade kvartersområden har angetts med vitt. Områden som anges med gult användes för odling. Med grönt anges skogsdungarna. Med streckad linje anges planerade gatulinjer.

I södra delen av den öppna dalen byggdes en svenskspråkig folkskola (nuvarande Kvarnbackens skola) i början av 1950-talet. På ängarna och nära skolgården bevarades ängarnas utvecklade arter ännu under några årtionden, så länge som området användes som betesmark. I dalen byggdes en närmotionspark och en stor konstgräsplan på 2010-talet. Deras bebyggda ytor minskade den biologiska potentialen i den soliga miljön ännu mer. Ängarna vid gatorna försvann då man i slutet av 1900-talet började klippa dem som gräsmattor och gatornas strukturer förnyades och ytor asfalterades.

På en stor del av de gamla gårdsträdgårdarna har den ursprungliga indelningen av gården bevarats. Nära bostadshuset har funnits lustträdgårdar, som fortfarande har syrenbersåer och ursprungliga platser med stenläggning för kaffedrickande. I mitten av gårdarna fanns nytträdgårdar och framför ekonomibyggnaderna ekonomigårdar för vardagliga sysslor. På största delen av tomterna syns fortfarande denna indelning mellan lust- och nytträdgårdar och i någon mån även drag av ekonomigårdarna. På många tomter syns också ställen där fruktträden, gångarna och perennerna fanns.

Bild 24: Ängen och gårdsträdgården vid Andersbergsgatan år 1957. Bild från Borgå museum.

Bild 25: Nära bostadshuset växer en ursprunglig norrlandssyren som är cirka 100 år gammal.

På gårdarna finns en mosaik av kulturbiotoper som sköts på olika sätt. Jordmånen är sannolikt till största delen gammalt trädgårdsland eftersom med 2000-talets byggsätt har byggts endast några bilplatser och ett ledningsschakt. På många tomter växer fortfarande fruktträd som härstammar från nyttoplanteringarna från början av 1900-talet. På några tomter har det strävats efter att bevara de gamla prydnadsväxterna och på många tomter odlas fortfarande.

Syren- och hagtornshäckarna vid tomtgränserna är antagligen ursprungliga eftersom det på ett foto från år 1925 syns häckar mellan alla byggnader på Hantverkaregatan. I inventeringen av träden i området hittades flera ursprungliga fruktträd och några ädelsyrener. Dess stommar har en diameter på över en halv meter. I området finns också flera ursprungliga bestånd av körsbärsträd och traditionella växter, kanske även bärbuskar. Stora barrträd av främmande ursprung och inhemska ädelträd har planterats på några tomter sedan 1960-talet.

På de ursprungliga kullarna finns några för stadsbilden viktiga tallar bevarade. Talldungen på Krutkällarens backe sköts aktivt så att den också i fortsättningen bevaras som en talldunge och undervegetationen som risvegetation. På kullen i södra ändan av Andersbergsgatan växte i byggskedet en liten talldunge, av vilken flera tallar har bevarats på gårdarna.



Enligt invånarnas naturobservationer finns det katter, ekorrar, harar, mårdhundar, rävar och fjärilar samt många olika fåglar i området. Det finns också råttor och en gång har en älg rört sig i området. Enligt några observationer har igelkottarna försvunnit.

Bild 26: På gården syns fortfarande indelningen i lust- och nyttoträdgård samt gårdsplan framför ekonomibyggnaden. Påronträdet i mitten av gården är en av de äldsta i Borgå. Under bordet syns den gamla glesa stenläggningen.



Landskap och stadsbild

Egnahemshusen och gårdsträdgårdarna i Andersberg bildar en tydlig och hel helhet som presenterar ett av tidsskiftena i stadens utbyggnadsskede. Området ligger nära centrumet vid en matargata och gränsar landskapsbilden vid de öppna planerna vid Kvarnbackens skola. Området är en del av många stadsbors arbets- eller skolväg och stadslandskap de ser.

Gatuvyn är enhetlig eftersom de ljusa husen med mansardtak ligger med rätt så jämna mellanrum fast i gatulinjen. Också gårdsträdgårdarna bildar en enhetlig vy då häckarna gränsar gaturummet och ger gårdarna avskildhet.

Hantverkaregatan ändrades en aning då låga staket vid gatan tilläts. Gatuvyn på Andersbergsgatan ändrades då gatan byggdes om på 2010-talet. Kantstenen gränsar den asfalterade ytan och krossytan ersätter den gamla ängen vid gatan. Växtligheten tar så småningom över åtminstone en del av krossytan. Den rika floran återställs inte om den inte sköts så att den kan sprida sig och om de vanliga arterna inte begränsas. Invånarna ska sköta områdena vid gatorna, och i några områden rensar invånarna bl.a. gråbo tillsammans.

Bilderna 27-30: Gatuvyer från Andersbergsgatan och Hantverkaregatan på vintern 2016 och på sommaren 2018.



Parker

I korsningen av Mannerheimgatan och Werner Söderströms gata finns en liten park. Parken anvisas redan i Jungs detaljplan, där det fanns en öppen plats i ändan av Mannerheimgatan (Mannerheimplan). I dag är en stor del av parken asfalterad och den är en förlängning av Hantverkaregatan. Genomkörning är förbjudet och området används för parkering. Parken har inget namn. I parken växer två stora almar och flera lönnar samt några buskar. De stora träden skyddar bostadsområdet mot gatudamm och minskar olägenheter från trafiken. På Werner Söderströms gatans gröna remsor bredvid parken finns tre stora träd: två lindar och en alm. De mäktiga träden är viktiga för stadsbilden. De är över 100 år gamla och verkar vara i rätt så gott skick.

Tjänster

I planeområdet finns inga tjänster men på en kilometers avstånd finns skolor samt tjänsterna i centrum och Östermalm. Enligt byggnadsregistret finns det några lokaliteter i bostadshusen. En del av de ursprungliga verkstäderna och affärslokalerna används kanske som hemmakontor.

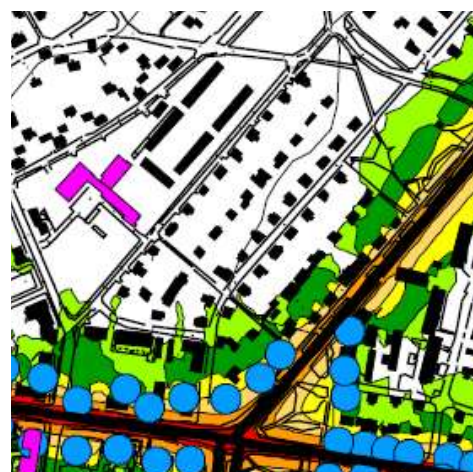
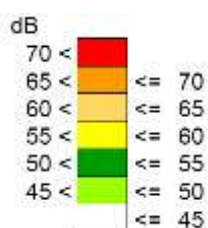


Bilderna 31-32: På flygfotot syns gränsningen av parken. De stora träden bredvid korsningen av huvudgatorna är viktiga för stadsbilden.

Störande faktorer

I området finns inga stora störande faktorer. Trafikbullret vid Werner Söderströms gata överskrider på dagen 55 dB och stör boendet vid gatan. Bostadshusen skyddar gårdarna mot trafikbuller. Trafikbullret från Mannerheimgatan stiger till 55 dB på de två tomter som ligger längst söderut. Trafiken har inte konstaterats orsaka skakningar.

Bild 33: Utdrag ur kartan över trafikbuller. Rikt värdet 55 dB dagtid i bostadsområden överskrider från och med den gula zonen. De blå bollarna anger bostadshus som ligger inom bullerområdet.



Trafik

Det nuvarande gatunätet byggdes i mitten av 1900-talet, då staden byggdes ut. Gatornas kapacitet är bra och tål också de större trafikmängderna till följd av tätning av centrumområdet. Det kör i medeltal 12 400 bilar i dygnet på Mannerheimgatan, 1 490 på Andersbergsgatan och 6 840 på Werner Söderströms gata.

Bild 34: Utdrag ur de genomsnittliga trafikmängderna på huvudgatorna nära området år 2018.



Cykelväg till centrum och friluftsleder

Gång- och cykelvägarna till centrumet och arbetsplatsområdena är utmärkta. Vid Mannerheimgatan, Werner Söderströms gata och Andersbergsgatan leder cykelvägar. Från dem finns goda förbindelser till friluftslederna som leder vid å- och havsstränderna.

Parkeringsplatser

I området finns inte centraliserad parkering. Parkering vid gata är möjligt endast på Hantverkaregatan. På Andersbergsgatan skulle boendeparkering förutsätta nya regleringar av gaturummet. På Werner Söderströms gata finns fyra bilplatser framför det gamla bageriet men de är lite farliga med tanke på trafiken på huvudgatan. De kan ändå användas för boendeparkering. I småhusområdena nära centrum brukar det rekommenderas att antalet bilplatser på tomterna är 1,5 per bostad.

Att minska privatbilism är ett av målen i stadens strategi. I planeringsområdet finns också värdefulla trädgårdar, i vilka man inte vill bygga flera bilplatser. Därför kan antalet bilplatser som anvisas per bostad på tomterna minskas. Förutsättningen är att i fall antalet bostäder på tomten ökar, anvisas minst två av de bilplatser som behövs på tomten och resten till exempel i Hantverkaregatans gatuområde med beteckning för boendeparkering om detta med tanke på gatuhållning är möjligt, samt om kommuntekniken ger lov och fastställer ett pris för parkeringen.

Teknisk försörjning

I planområdet finns färdig kommunalteknik. Alla tomter kan anslutas till fjärrvärme eftersom det finns en fjärrvärmeledning på områdets gator.

Regn- och dagvatten

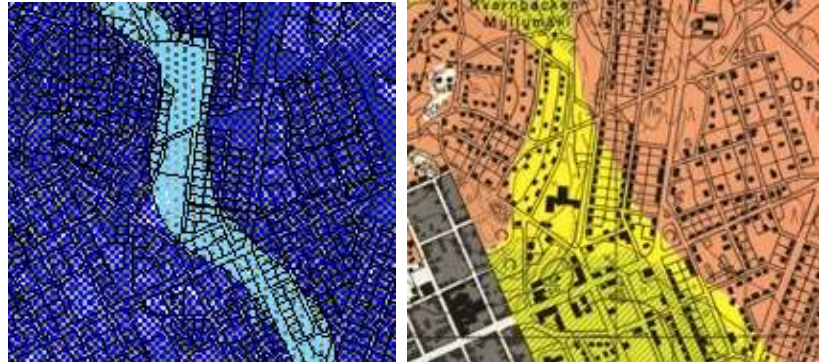
Området är inte ett grundvattenområde. Det är en liten del av centrumets avrinningsområde. Jordmånen i området är lämplig för infiltrering. Nästan allt regnvatten infiltreras nuförtiden till tomternas trädgårdar och ytor som släpper igenom vatten. Regnvatten behövs på tomterna så att de lummiga trädgårdarna bevaras livskraftiga. En del av regnvattnet från taken på bostadshusen vid Werner Söderströms gata och Andersbergsgatan leds nuförtiden till gatan, varifrån vattnet rinner via regnvattenbrunnarna till dagvattenavloppet under Mannerheimgatan. Vid störtregn är detta regnvattenavlopp redan nu så belastat att belastningen inte får ökas. Regnvattnet får inte ledas till avloppsledningen.

Jordmån

Jordmånen är morän och sand. Det finns sannolikt inte sur sulfatjord på det stället där det under en lång tid innan området bebyggdes fanns en svacka och en bäckfåra. Det är inte sannolikt att sulfatsand eller -lera finns i närheten av dalen. Man känner inte till att det skulle finnas förorenad mark i området.

Bilderna 35-36: Till höger en karta över yttjorden. Med gult anges sandjord och med orange morän.

Till vänster karta över sannolikheten av förekomsten av sur sulfatjord.



2 UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅL FÖR PLANERINGEN

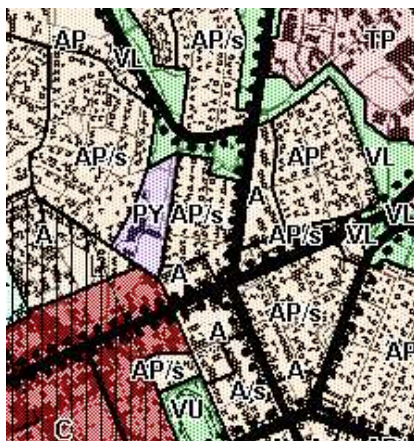
Markägarförhållanden

Bostadstomterna är privata. Borgå stad äger gatu- och parkområdena.

Planeringssituation, generalplan och detaljplaner

Östra Nylands landskapsplan

I landskapsplanen för Östra Nyland anvisas området som område för tätortsfunktioner (A). För området gäller tilläggsbeteckning (ma/m): "område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården, landskapsintresse". I utredningen om den byggda kulturmiljön i Östra Nyland konstateras felaktigt att området är byggt enligt Jung&Jungs plan. Området byggdes redan innan planen utarbetades enligt ett utkast som är flera år äldre än planen. Enligt utredningen är stadsbilden i området enhetlig och består av hus med sadel- eller mansardtak från 1920-talet som ligger rätt så tätt och gränsar i gatorna. I utredningen konstateras också att trädgårdarna med gårdsbyggnaderna ligger i kvarterens mellersta del. Utredningen specificerar inte områdets värden.



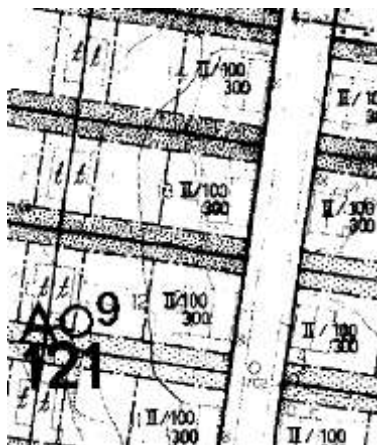
Generalplan från år 2006

I delgeneralplanen för de centrala delarna anvisas området som bostadsområde dominerat av småhus där miljön bevaras (AP/s). Enligt planbestämmelsen ska det vid planeringen av området ses till att de kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värdena samt områdets egenart bevaras.

Bild 37: Utdrag ur detaljplanen från år 2004. Södra delen av Anderberg finns i mitten på bilden och anvisas med AP/s.

Detaljplan från år 1974

Detaljplanen är från år 1974. Alla fyra kvarter är kvartersområde för två sammankopplade småhus, Ao9. Byggrätten är nästan densamma som i Jungs ursprungliga detaljplan: 300 m²-vy för boende och 50 m²-vy för ekonomibyggnad. Antalet bostäder på tomterna har inte begränsats. Genvägen anvisas för allmän gångtrafik. I hörnet av Mannerheimgatan och Werner Söderströms gata hade anvisats ett litet parkområde (P). Största delen av tomterna är rektangulära, ca 42 meter långa och ca 25,3 meter breda och ca 1 063 m² stora. En detaljplanesammanställning följer som bilaga 2 till planbeskrivningen.



Rutan för byggnadsytan för bostadshuset är fast i gatan och ca 20,5 x 17,5 meter stor. Enligt planbestämmelsen får bostadshuset vara 300 m²-vy, varav högst 100 m²-vy i andra våningen. Ett bostadshus i två våningar får vara högst sju meter högt. Taklutningen ska vara 0-15 grader från horisontalplanet, dvs. i praktiken ett platt tak. Sju gamla bostadsbyggnader placerades helt eller delvis utanför rutan för byggnadsytan som anvisas i planen. Rutan för byggnadsytan för ekonomibyggnaden är fast i tomtens bakre gräns och ca 6,2 x 17,5 meter stor. Ekonomibyggnaden får vara högst 50 m²-vy stor och tre meter hög. Området mellan rutorna för byggnadsytan är ca 15,5 x 17,5 meter. Vid tomternas sidor anvisas en cirka 4 meter bred del av tomt som ska planteras

Bild 38: Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

Med en planbestämmelse förutsätts ett minst 40 m² stort område för lek och vistelse per bostad. Det ska finnas en bilplats per bostad i anslutning till ekonomibyggnaden eller huvudbyggnaden. Lastbilar samt fordon och maskiner som är större än lastbilar får inte förvaras på tomten. På gränsen mellan tomten och gatan ska finnas ett enhetligt staket eller en enhetlig häck med en höjd på högst 1-2 meter.

På 1970-talet användes beteckningen för kopplade småhus allmänt i områden där det strävades efter tätare bebyggelse än i kvarteren för fristående småhus. Detta gjorde det möjligt att bygga bostäder och byggnader fast i varandra, så som i Jungs plan 50 år tidigare. Den outnyttjade byggrätten ska enligt planen byggas fast i den ursprungliga huvudbyggnaden antingen genom att förlänga den befintliga byggnaden eller genom att bygga en gemensam veranda eller tak över ingången. Utbyggnaderna skulle ha platt tak. Då planen utarbetades, fanns sju gamla bostadshus helt eller delvis utanför rutorna för byggnadsytan. Två gamla byggnader för affärslokaler och bostäder var betydligt större än vad som planen tillät.

Mål för detaljplaneändringen

Detaljplanen för detta kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla småhusområdet är föråldrad eftersom i planen förutsätts inte att områdets särdrag och de gamla byggnaderna bevaras. Dessutom finns det mycket outnyttjad byggrätt på tomterna, och planen förutsätter platt tak på nybyggnader. Planen styr inte heller nybyggande så att det anpassas till det gamla byggbeståndet. Staden och fastighetsägarna har som mål att försäkra att områdets särdrag och värdena för stadsbilden och byggnadshistorien bevaras då byggrätt utnyttjas. Genom planändringen undersöks byggande av den outnyttjade byggrätten så att omfattningen av byggrätten inte behöver minskas och att områdets olika värden bevaras.

På grund av de starka värdena enligt invånarenkäten och inventeringar som professionella gjort är mål att främja bevarandet av följande drag som är typiska för området:

- Gamla byggnader är värdefulla, men det ska vara möjligt att göra ändringar i dem.

- Bostadsbyggnaderna ligger fast i gatulinjen.
- Ekonomibyggnaderna ligger fast i tomternas bakre gränser.
- På tomterna finns traditionellt olika delar: bredvid bostadshuset finns plats för vis-
telse "lustträdgård", i mitten en produktionsträdgård och i bakre delen av tomten
en ekonomigård framför ekonomibyggnaden.
- Trädbeståndet på området består huvudsakligen av traditionella små fruktträd och
stora träd finns bara här och där.
- Dagvattnet infiltreras och används för vattning på tomterna för att hålla trädgård-
arna lummiga.
- I de gamla gårdsträdgårdarna finns en mångfald av arter på gräsmattor med
artrika små lökar och naturväxter, i blomsterrabatter och på de grusbelagda gång-
ars torrängar.
- I området har 1920-talets byggsätt bevarats. De ursprungliga bostadshusen har
typiska taklutningar, dimensioner, fasadskalor och disponering, material, brädfod-
ringar och detaljer. Också högsta höjden för byggnadens vattentak och för skär-
ningspunkten mellan fasad och vattentak är typiska för området. Dessa drag är
värdefulla särdrag på gamla byggnader och typiska för området.

Det är ett viktigt värde att flexibelt kunna ändra byggnaderna. Det strävas efter att bevara de gamla bostadshusens flexibla användning i fråga om antalet bostäder eftersom detta är ett ursprungligt drag i området. Detta är en fördel för de sociala förhållandena, eftersom det främjar gemensamt boende mellan olika generationer och kollektivt boende av små hushåll i centrum. Placering av flera hushåll på samma gård förstärkte de sociala förhållandena och gemenskapen. Skötsel av gårdsträdgårdarna och förädling av produkterna sköttes vanligen tillsammans och delningsekonomi var vanligt. Fastighetsägare bestämmer om antalet bostäder.

Målet för planen är enligt Borgå stads strategi att främja energieffektivitet och träbyggande. Också målet att öka antalet bostäder i centrum stämmer överens med strategin. En del av det kompletterande byggandet medför nya bostäder, inte endast mera bostadsyta för enskilda invånare. Detta minskar användningen av material och energiförbrukning per invånare.

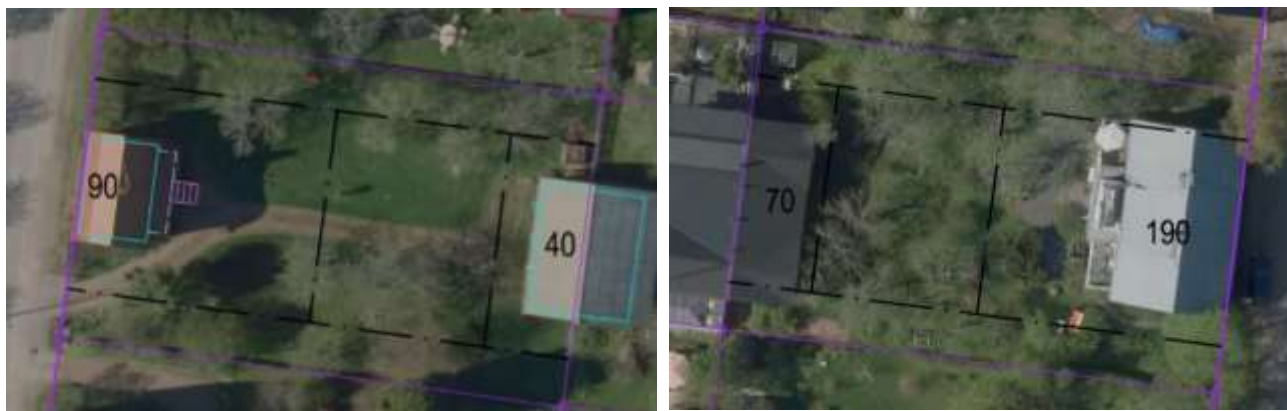
Alternativ till placering av byggrätten på tomterna

I diskussionen med invånarna funderade man på placering av utbyggnader av gamla byggnader och nybyggnader antingen vid gatan eller på andra sidan av gården. I det första utkastskedet var huvudtemat möjligheten att bygga ett nytt bostadshus på ekonomibyggnadens ställe eller i anslutning till den. Fjorton tomtägare undertecknade ett brev i vilket de föreslog att boendet förbjuds i zonen för ekonomibyggnaderna. Å andra sidan svarade 14 till en separat enkät, att de vill ha möjlighet att placera en liten bostad i samband med ekonomibyggnaden. Sju ville inte det.

Placeringen av outnyttjad byggrätt på tomterna undersöktes med två exempel. Det skulle ha varit omöjligt att separat undersöka möjligheterna att bygga ut alla bostadshus på grund av nuvarande planlösningar och ägarnas eventuella framtidsbehov.

På exempelomt A finns byggnader som har nästan sin ursprungliga form: ett litet bostadshus med smal stomme på ca 90 m²-vy och en ekonomibyggnad på ca 40 m²-vy. Den återstående byggrätten är 220 m²-vy. På exempelomt B finns ett bostadshus med djupare stomme, som har byggts ut genom att göra huset längre och delvis högre. Dess ursprungliga del är cirka 125 m²-vy och utbyggnadsdelen cirka 65 m²-vy, nuvarande storlek är alltså cirka 190 m²-vy. Ekonomibyggnaden är 70 m²-vy stor. Den outnyttjade byggrätten är 90 m²-vy.

I exemplen har använts den gällande detaljplanens stora ruta för byggnadsytan för bostadshus vid gatan, stort obbyggt område i mitten av gården samt placering av ekonomibyggnaden på bakre delen av tomten. Sådan indelning undersöktes eftersom det i responsen på utkastet och i brevet som flera invånare undertecknat ansågs att den gällande planen till de delar är bra och ska bevaras.



Bilderna 39-40: Till vänster exempeltomt A, med ursprungliga byggnader, cirka 90 och 40 m²-vy. Till höger exempeltomt B, bostadshuset som byggts om längre och högre, cirka 190 m²-vy och ekonomibyggnaden på cirka 70 m²-vy.

De centrala öppna gårdarna och trädgårdarna bevaras och bildar en lummig enhetlig oas i området då tomtdelarna indelas på det sättet. I området finns i dag många rätt så bra bevarade gårdsträdgårdar och endast på tre tomter har en ekonomibyggnad eller en del av bostadshuset byggts i detta centrala område, utanför rutan för byggnadsyta. Gårds-trädgårdarna har många värden i anslutning till stadsstrukturen, historien, ekologin och stadsbilden.

Rutan för ekonomibyggnadens byggnadsyta är på den gamla planens plats men utvidgats i de undersökta alternativen till tomtens hela bredd. I det ena exemplet har byggrätt anvisats 100 och i det andra 120 m²-vy för ekonomibyggnaden, eftersom det finns ett klart behov att bygga ut ekonomibyggnaderna och eftersom en stor ekonomibyggnad minskar behovet att bygga ut huvudbyggnaden. Nu finns det ekonomibyggnader eller skyddstak på 21 tomter utanför rutan för byggnadsytan, vid tomtens bakre gräns. Miljön har inte lidit på grund av de utbyggda ekonomibyggnaderna ens på de sex tomter där den befintliga ekonomibyggnaden är över 100 m²-vy och sträcker sig till tomtens sidor.

I responsen vid utkastskedet betonades betydelsen av att bygga ihop det nya och det gamla på grund av att detta hindrar byggande av flera bostäder och på det sättet också delning av besittning och minskning av trädgårdarna. Denna motivering är inte sanningsenlig eftersom nästan alla gamla bostadshus har under årtionden inrymt bostäder för två eller flera familjer och varit delade med olika avtal. Också enligt detaljplanesammanställningen är det möjligt att bygga två kopplade småhus och planen förbjuder inte heller delning av gården med staket. Antalet bostäder i småhusen har inte definierats i ministeriets anvisningar eller i planen. Avtal om besittning kan inte påverkas genom detaljplan.

I området finns många bostadshus för flera hushåll och avtal om besittning. Detta syns dock inte i miljön eftersom det inte finns staket som delar gårdarna, med undantag av ett. På invånarmötet 30.10.2018 betonades bostadshuset för en familj, men på plats fanns också nöjda ägare av parhus. Dessutom önskade cirka en tredjedel av dem som svarade på enkäten möjlighet att bygga en liten bostad vid den bakre gränsen.

I exemplen undersöks placering av outnyttjad byggrätt på tomten i anslutning till bostadshuset, som ett separat bostadshus samt som en tilläggsbyggnad på 10-70 m²-vy i raden av ekonomibyggnaderna vid tomtens bakre gräns.

På exempeltomterna A och B placerades sammanlagt 350 m²-vy byggrätt på bostadshusets byggnadsyta och på tomtens bakre del i byggnadsytan för ekonomibyggnaden.

Fyra olika alternativ undersöktes

- 1) Utbyggnad av den ursprungliga byggnaden genom att göra stommen längre och komplettering av raden av ekonomibyggnader
- 2) En ny flygel i två våningar i anslutning till bostadshuset enligt detaljplanesammanställningen och komplettering av raden av ekonomibyggnader
- 3) En traditionell utbyggnad av den gamla byggnaden och en separat liten byggnad på samma stora byggnadsyta för bostadshus samt komplettering av raden av ekonomibyggnader
- 4) Bevarande av den gamla byggnaden som den är och placering av det kompletterande byggandet i en separat nybyggnad på samma ruta för byggnadsytan och raden av ekonomibyggnader

På exempeltomt A finns byggnader som har nästan sin ursprungliga exteriör: ett litet bostadshus med smal stomme på ca 90 m²-vy och en ekonomibyggnad på ca 40 m²-vy. Den återstående byggrätten är 220 m²-vy.



Bild 41: På exempeltomt A finns enligt detaljplanesammanställningen 300 m²-vy byggrätt på rutan för byggnadsyta för bostadshus och 50 m²-vy på rutan för byggnadsyta för ekonomibyggnad. På tomten finns ett bostadshus i två våningar på 90 m²-vy som är rätt så ursprungligt, samt en ekonomibyggnad på 40 m²-vy. Många av sådana små bostadshus var under årtionden bostadshus för två familjer.



Bild 42: Alternativ 1) på tomten A: den ursprungliga byggnadens stomme görs längre med en ny del som har likadan form. I raden av ekonomibyggnaderna byggs till ett skjul på 10 kvadrater och ett skyddstak som sträcker sig till gränsen. Om det är frågan om täckt bilparkering, ska den brandskyddas helt. I tomtens andra bakre hörn byggs en ekonomibyggnad i en våning på 50 m²-vy. Den kan också vara ett bostadshus. I detta alternativ blir det 110 m²-vy outnyttjad byggrätt kvar för tomten med det gamla bostadshuset med smal stomme.



Bild 43: Alternativ 2) på tomten A: ett parhus enligt detaljplanesammanställningen och 50 m²-vy mera vid tomtens bakre gräns. På denna bild är den nya delen 160 m²-vy och har två våningar. Om den har en våning, som detaljplanesammanställningen tillåter, tar den upp nästan hela rutan för byggnadsytan. Den gällande planen tillåter också att den gamla byggnaden rivs och att ett helt nytt kopplat småhus på 300 m²-vy byggs. Då det placeras 100 m²-vy på den bakre gränsen, är byggnadsmassan vid gatan 50 m²-vy mindre. Den gamla byggnaden bevaras ursprunglig i stadsbilden men mot gården måste dess fasad och konstruktioner ändras på grund av att den nya delen byggs fast i den.

Bild 44: Alternativ 3) på tomten A: en traditionell utbyggnad av den gamla byggnaden genom att göra stommen längre och en separat liten byggnad samt 50 m²-vy mera vid bakre gränsen.



En liten separat byggnad kan placeras på olika ställen inom rutan för byggnadsytan utgående från förhållandena på tomten och möjligheterna att bygga ut huvudbyggnaden. Om den nya byggnaden är större än 60 m²-vy, ska den byggas i två våningar. En stor byggnad i en våning skulle göra tomten funktionellt dålig och isolera det gamla bostadshuset från trädgården.



Bild 44: Alternativ 4) på tomten A. Den gamla byggnaden bevaras som den är och det kompletterande byggandet placeras i en separat nybyggnad inom samma ruta för byggnadsytan och raden av ekonomibyggnaderna kompletteras 50 m²-vy. Den nya byggnaden kan vändas och placeras på ett annat ställe inom rutan för byggnadsytan. Om det i raden av ekonomibyggnader kan placeras mera våningsyta, blir det andra bostadshuset på motsvarande sätt mindre. Det gamla bostadshuset bevaras ursprungligt.

På exempelomt B finns ett bostadshus med sadeltak i 2/3 våningar på 190 m²-vy, som byggts ut genom att göra huset längre och delvis högre. Den ursprungliga delen är ca 125 m²-vy och utbyggnadsdelen 65 m²-vy. Ekonomibyggnaden är 70 m²-vy stor. Den utnyttjade byggrätten är 90 m²-vy.



Bild 45: Alternativ 1) på tomten B: den ursprungliga byggnadens stomme har redan tidigare gjorts längre. Nu placeras en förlängning på ca 3 meter och 50 m²-vy vid husets andra ända. Raden av ekonomibyggnaderna kompletteras med en ny del på ca 40 m²-vy, varefter ekonomibyggnaden har 110 m²-vy. Nu har hela byggrätten för tomten (350 m²-vy) utnyttjats. I detta alternativ har bostadshusets byggnadsmassa nästan fördubblats från den ursprungliga, och den ursprungliga delen kan inte urskiljas från något håll.

Bilderna 46-48: Alternativ 2) på tomten B: enligt detaljplanesammanställningen har en ny flygel på 90 m²-vy byggts i anslutning till den gamla delen. På tomtens bakre gräns finns en ekonomibyggnad på 70 m²-vy, varvid det finns ännu 280 m²-vy utnyttjad byggrätt för huvudbyggnaden. Den nya flygeln mot gården kan placeras på två olika ställen vid den gamla byggnaden, men enligt detaljplaneställningen ska den byggas fast i det gamla huset. I detta alternativ har bostadshusets byggnadsmassa över fördubblats från den ursprungliga, och den ursprungliga delen kan urskiljas från söder. Byggandet fast i det gamla huset förutsätter omfattande rivningsarbeten i den gamla byggnaden och ändring av takform. Utsikten från några huvudfönster förloras.



Om det tillåts en tillbyggnad på 50 m²-vy (totalt 120 m²-vy) vid tomtens bakre gräns, är byggrätten för huvudbyggnaden 230 m²-vy. Denna byggrätt omfattar utöver den tidigare förlängningen också en ny del i stil med ett trapphus. I den kan placeras t.ex. våtrum och trappor. I detta alternativ har bostadshusets byggnadsmassa nästan fördubblats från den ursprungliga, och den ursprungliga delen kan urskiljas från söder. Om den nya trapphusliknande delen byggs fast i huset, krävs rivningsarbeten i huset och delvis också ändring av takform.



Bild 49: Alternativ 3) på tomten B: en traditionell utbyggnad av den gamla byggnaden, som är redan gjord, och en separat liten byggnad på samma ruta för byggnadsyta för bostadshus. För tomtens bakre del finns byggrätt 70 och vid gatan 280 m²-vy. I detta alternativ är bostadshusets byggnadsmassa cirka en och en halv gånger den ursprungliga, och den ursprungliga delen kan urskiljas från söder. Om den nya byggnaden byggs separat, bevaras huvudbyggnaden och i flesta fall också fyra meter fritt utrymme framför huvudfönstret.

Alternativ 4 är inte möjligt på tomten B, eftersom den gamla byggnaden redan har byggts ut.

Resultat av jämförelse

Med hjälp av exemplen kan det konstateras hur användningen av byggrätten påverkar bevarandet av den ursprungliga byggnaden och dess synlighet i stadsbilden. Med tanke på bevarandet är det bästa alternativet att den nya byggnaden byggs separat och till den gamla byggnaden byggs endast en liten tillbyggnad i vilken kan placeras utrymmen som förbättrar huset tekniskt, så som våtrum. Med tanke på bevarande av den gamla byggnaden är också en traditionell förlängning som följer stommens form och delvis höjning bra lösningar. Mest problematiskt för bevarande av den gamla byggnaden är en stor tillbyggnad som görs som en kopplad flygel på tvären. En sådan utbyggnad förutsätter ofta stora rivningsarbeten och ändrar den ursprungliga byggnadens exteriör stort. I gatubilden syns däremot inte ens en stor flygel på gårdens sida så mycket, om häckarna vid tomtsidorna är täta och skyddar mot insyn snett från gatan.

I exemplen presenteras inte ett alternativ där den nya delen har en våning även om detta skulle stämma överens med detaljplanesammanställningen. En stor tillbyggnad i en våning kan inte byggas eftersom för den skulle behövas nästan hälften av rutan för byggnadsytan. Detta skulle göra användningen av tomten svårare, medföra en mycket djup byggnadsstomme, ändra den gamla byggnadens form på gårdens sida och isolera den från trädgården, förutsätta en del rivningsarbeten på det gamla huset och slopa huvudfönstren på gårdens sida på bottenvåningen. På två tomter har byggts en flygel med en våning på ca 70 m²-vy. För dem finns fortfarande 100 m²-vy outnyttjad byggrätt som är svårt att placera på rutorna för byggnadsytan.

3 FÖRHÅLLANDE TILL GENERALPLANEN OCH DETALJPLANESAMMANSTÄLLNINGEN

Planändringen stämmer överens med generalplanen. Byggrätten som anvisas i detaljplanesammanställningen ändras inte men dess placering på tomterna har ändras så att den motsvarar dagens situation och mål till bevarandet samt ägarnas åsikter.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

Beslut om planeringsstart

Staden meddelade om att planen tagits upp till behandling i samband med planläggningsöversikten 2010.

Myndighetssamråd

Det ordnades inte myndighetssamråd eftersom remissförfarandet ansågs vara tillräckligt.

Deltagande och samarbete

Växelverkan i inledningsskedet

Planarbetet inleddes genom att per brev (1.6.2015) fråga markägarna hurdana önskemål de har för utvecklingen av området och deras tomter. Det kom 15 svar på brevet. Nio önskade att området inte ändras. Tre önskade att områdets karaktär bevaras vid det kompletterande byggandet. Två nämnde att områdets lummighet är värdefullt och en att byggandets stil ska bevaras. Fyra av dem som svarade tog ställning till omfattningen av byggrätten. Två av dem önskade att byggrätten inte ökas, en att den ökas och en att den minskas. Sex svaranden tog ställning till tomtindelningen. Fyra var mot nya tomtindelningar, en var för dem och en visste inte. Tre önskade att genomfartstrafiken på Andersbergsgatan stängs av, och på Hantverkaregatan föreslogs en gårdsgata och att körhastigheten minskas.

Växelverkan i beredningsskedet, första planutkastet

Detaljplaneutkastet och det övriga materialet hölls framlagda i enlighet med 30 § i markanvändnings- och byggförordningen 4.10 - 2.11.2017 i servicekontoret Kompassen och på stadens webbplats. Staden informerade om att planutkastet är framlagt med ett brev till markägarna och grannarna. Kungörelsen fanns på stadens webbplats www.borga.fi samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä. Om utkastet begärdes utlåtanden bl.a. av Borgå museum och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland. Ett informationsmöte för invånarna och tomtägarna ordnades i matsalen i Kvarnbackens skola 4.10.2017 kl. 17.30-19.30.

Det lämnades 5 utlåtanden och 15 åsikter om planutkastet. 14 av åsikterna hade samma innehåll. De som gav utlåtanden hade inget att anmärka mot innehållet i planen.

I en åsikt önskades att i gårdsbyggnader vid grannens gräns tillåts en bostad på högst 80 m² och 40 m² kalla utrymmen, att byggnaden är högst 6 meter hög, att alla har samma byggrätt, att bilplatserna reserveras på tomterna och att tunga fordon inte får hållas på gårdarna.

Fjorton åsikter hade samma innehåll. I dem konstateras att den gällande detaljplanen grundar sig på kvartersområde för två kopplade småhus, varför byggrätten inte får delas i separata byggnader. Ändringen, genom vilken boende tillåts på byggnadsytan för ekonomibyggnader på tomtens bakre del, motsätts. Enligt åsikterna ska ekonomibyggnadernas storlek (50 m²-vy) bevaras och användningen av dem för bl.a. tillfällig inkvartering tillåtas, men boende ska inte tillåtas.

Åsikterna motiveras på följande sätt: I Jungs ursprungliga plan var kvarteren i trädgårdsstaden glesa och bostadshusen var placerade vid gatan och ekonomibyggnaderna på gårdens bakre del. Kvarteren bildar tillsammans en stor trädgård där tomterna skiljs åt med lätta staket. Då boendet koncentreras på ena ändan av tomten kan tomterna användas optimalt och nyttoträdgårdarna och ekonomigårdarna på tomtens bakre del stör inte grannarna. Om boende tillåts också på ekonomibyggnadens yta, borde trafikregleringarna ses över, grantomterna skulle störas, tomterna indelas och områdets karaktär ändras. Planutkastet skulle dessutom möjliggöra dubbelt så många bostadshus, varvid skyddsvärdena skulle försvinna. Som motivering anges också att Helsingfors förvaltningsdomstol upphävde ett undantagstillstånd år 2008, med vilket staden hade tillåtit att bygga ett bostadshus på ekonomibyggnadens ställe. Domstolen motiverade beslutet med att byggandets karaktär i området med ett enhetligt byggsätt och med endast ekonomibyggnader i mitten av kvarteret skulle ändras och trafikregleringarna borde ses över.

En preciserad förfrågan om möjligheten att placera bostäder i tomternas bakre delar skickades per post till invånarna i januari 2018. Det hade visat sig att på två tomter redan finns en bostad i ekonomibyggnaden och på invånarmötet ansåg många att det är en bra möjlighet. Förfrågan skickades till 43 tomtägare, varav 21 svarade. Av dem vill 14 ha en möjlighet att bygga en liten bostad i tomtens bakre del. Sju ville inte ha en sådan möjlighet. Svaranden delade sig rätt så jämnt runt området. På tomter av dem som svarade "ja" hade i medeltal använts en aning mera byggrätt än på tomter av dem som svarade "nej". Det finns 50-100 m²-vy outnyttjad byggrätt på nästan alla svarandes tomter.

Staden konstaterade i sitt bemötande att man på grund av åsikten inte slopar möjligheten att placera bostäder i området för ekonomibyggnaderna. Genast efter att planen var framlagd önskade 14 av 21 tomtägare (66 %) som svarade på en separat enkät denna möjlighet. Denna möjlighet stöder också bevarandet av de gamla byggnaderna eftersom den minskar på trycket att bygga stora utbyggnadsdelar i gamla huvudbyggnader. **Placering av boende i raden av ekonomibyggnaderna ändrar inte väsentligt byggandets karaktär eftersom byggsättet ska följa sidobyggnadernas material och skala. Detta ändrar inte heller tomtens interna trafikregleringar eftersom alla garage och täckta bilparkeringar ska placeras inom byggnadsytan för ekonomibyggnaden.** På grund av anmärkningen har planutkastet dock utvecklats så att det är möjligt att placera bostadslokaler högst 80 m²-vy på tomtens bakre del i samband med ekonomibyggnaden.

Invånarenkät om områdets värden för skyddsmål

Planläggaren för området byttes ut 1.8.2018. Den nya planläggaren skickade till områdets invånare en förfrågan om områdets värden och ett meddelande om situationen med planberedningen, om gjorda utredningar och om inventeringen av gårdarna som gjordes ute i terrängen vecka 38.

Invånarenkäten kunde besvaras på stadens webbplats 5-19.9.2018, och det var också möjligt att returnera svarsblanketten till servicekontoret Kompassen. Det kom 20 svar från 19 olika tomter. Svarsprocenten per tomt var ca 44. Resultatet av förfrågan publicerades på stadens webbplats och presenterades på invånarmötet 30.10.2018.

Planförslaget

På basis av svaren sågs detaljplanens mål över. Planförslagets lösningar bildades på grund av de preciserade målen, lämnade åsikterna och svaren, diskussionen på invånarmöten och expertdiskussionerna.

Växelverkan i förslagsskedet

Förslaget till detaljplan och det övriga materialet hölls framlagda i enlighet med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 15.1 - 16.2.2020 på stadens webbplats www.borga.fi. Staden informerade om att planförslaget är framlagt med ett brev till markägarna och grannarna. Kungörelsen fanns på stadens webbplats www.borga.fi samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyäly. Utlåtanden begärdes av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Borgå museum, Räddningsverket i Östra Nyland, Affärsverket Borgå vatten och hälsoskyddssektionen.

Om planförslaget lämnades fem utlåtanden och fyra anmärkningar, varav tre var precis likadana.

Sammandrag över utlåtanden

Närings-, trafik- och miljöcentralen har inga anmärkningar mot att kompletterande byggande möjliggörs traditionellt parallellt med gatan eftersom det finns noggranna villkor för utbyggnader. Det samma gäller för möjligheten till kompletterande byggande på gårdens sida. Närings-, trafik- och miljöcentralen konstaterade att målen för kulturmiljön och byggnadsskyddet beaktas ändamålsenligt i planförslaget.

Borgå museum framförde museimyndighetens utlåtande om renoverings- och ändringsarbeten och preciseringar till planbestämmelserna för ekonomibyggnaderna. Borgå museum konstaterade att planändringen och remissförfarandet garanterar byggnadernas kulturhistoriska värden vid renoverings- och ändringsarbeten. På grund av Borgå museums förslag kompletterades planbestämmelserna enligt följande: "Vid renoverings- och ändringsarbeten ska bes ett utlåtande av museimyndigheten" och "Vid renoverings- och ändringsarbeten på ekonomibyggnader ska ursprungliga delar i mån av möjlighet bevaras".

Hälsoskyddssektionen föreslog att ljudisoleringen på byggnaderna som byggs vid Werner Söderströms gata ska vara tillräcklig mot trafikbuller och att tilluftsventilerna ska placeras så att föroreningar från trafiken inte förs in i byggnaderna. På grund av förslaget lades detta till som en planbestämmelse till planförslaget.

Affärsverket Borgå vatten och Räddningsverket i Östra Nyland föreslog inga ändringar i planförslaget.

Sammandrag över anmärkningarna

I en anmärkning angavs våningstalet och antalet bostäder enligt fastighetens bolagsordning. På grund av anmärkningen gjordes en teknisk korrigerings på plankartan. Enligt korrigeringen är det utnyttjade våningstalet, 390 m²-vy, omfattningen av bygggrätten. (Enligt planförslaget var bygggrätten 380 m²-vy.)

I tre anmärkningar, vilka alla hade exakt samma innehåll, motsatte fastighetsägarna sig planförslaget på grund av att det strider mot generalplanen och att om det genomförs, försvinner skyddsvärden. Enligt anmärkningen leder de separata nybyggnaderna och 80 m²-vy bostadsyta som tillåts i anslutning till ekonomibyggnader till att trafikregleringarna måste ses över, att tomter delas, att områdets karaktär ändras och att användningen av granntomterna störs. I anmärkningen föreslås att våningsytan och bygggrätten (50 m²-vy) för ekonomibyggnaden ska bevaras och att det inte tillåts bostäder i anslutning till ekonomibyggnader.

I sitt bemötande konstaterar stadsplaneringen att planändringen stöder bevarandet av skyddsvärden eftersom den utnyttjade bygggrätten anvisas för kompletterande byggande så att de gamla byggnaderna, skalan och särdragen samt tomternas struktur bevaras. Rutan för byggnadsytan för bostadshus ändras inte i och med planändringen. Byggnadsytan för ekonomibyggnaden på bakre delen av gården görs betydligt bredare och också djupet ökas från fem meter till sju. Där kan också placeras utnyttjad bygggrätt flexibelt, dock högst 80 m²-vy boende. Detta stöder bevarandet av de gamla bostadshusen på ett betydande sätt. Placering av en liten bostad i raden av ekonomibyggnaderna eller bredvid huvudbyggnaden ändrar inte områdets karaktär, trafikregleringarna på tomterna eller tomtindelningarna och stör inte användningen av granntomterna. Planförslaget ändrades inte på grund av anmärkningarna.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Områdets struktur

Områdets struktur ändras inte i och med planändringen.

Dimensionering

Kvarteren är kvartersområden för bostadshus och bygggrätten för tomterna är 300 + t50, totalt alltså 350 m²-vy, så som också i detaljplanesammanställningen. Rutan för byggnadsytan för bostadshuset är fast i gatan och ca 21 x 17,5 meter stor. Våningstalet för småhus är II. På tomten får placeras högst fyra bostäder.

På tre tomter finns gamla byggnader för affärslokaler och bostäder med mansardtak enligt den ursprungliga planen. I byggnaderna har tredje våningen inte full höjd. Byggloven för dessa är beviljade redan före förra planändring, i vilken inte beaktades alla tidigare bygglov. Bygggrätten anvisas nu i planen enligt den verkliga våningsytan (380+95 och 490+50). Också våningsantalet anvisas nu enligt det verkliga (II 2/3 och 2/3 I 3/4).

Rutan för byggnadsytan för ekonomibyggnaden finns vid tomtens bakre gräns och är lika bred som tomten på de rektangulära tomterna. Dess storlek är 7,0 m x ca 25,3 m. Ekonomibyggnaden får ha endast en våning och vara högst 4,5 meter hög och till största delen under 6,5 meter djup. Högsta höjden på ekonomibyggnadens vattentak ska höjas eftersom de nya bygganvisningarna förutsätter tjockare isoleringslager och högre ventilationsutrymme under byggnaderna. I ekonomibyggnaden får placeras hjälputrymmen, icke miljöstörande arbetslokaler och högst 80 m²-vy boende.

Den del av tomten som ska planteras som traditionell gårdsträdgård har anvisats mellan byggnadsytorna och vid tomternas kanter som en 4,0 meter bred remsa. Området för trädgårdar mellan byggnadsytorna är ca 14 meter brett.

Det ska finnas en bilplats och tre cykelplatser per bostad.

Tjänster

Detaljplaneändringen påverkar inte byggandet av tjänster.

Trafiknät

Gatuområdena eller trafiknätet ändras inte i och med planändringen.

Teknisk försörjning

Planändringen förutsätter inte kompletterande byggande eller ändringar i kommunaltekniken. Dagvattnet ska infiltreras på tomterna så att ytvattenmängden på Andersbergsgatan inte ökar och att dagvattenavloppet på Mannerheimgatan inte belastas mera.

Tomtindelning

Tomtindelningen ändras inte. Tomtindelningen för detaljplaneområdet godkänns i samband med detaljplanen. (Bilaga 6)

6 KONSEKVENSER AV PLANEN

Konsekvenserna för samhällsstrukturen

Omfattningen av byggrätten ändras inte i och med planändringen. Planändringen påverkar inte direkt ändringen av antalet invånare eftersom detaljplanesammanställningen inte begränsar antalet bostäder. I detaljplaneändringen begränsas antalet bostäder per tomt till fyra. De stora egnahemshusen kan återställas till byggnader med två eller tre bostäder. Det är möjligt att placera nya bostäder i nybyggnaderna och utbyggnaderna. Nybyggandet utökar alltså nödvändigtvis inte utrymmen som tjänar endast de nuvarande bostäderna.

De privata tomtägarna bestämmer om det kompletterande byggandet och om antalet bostäder på sina tomter enligt planens bestämmelser.

Konsekvenser för den byggda miljön

Planändringen stöder bevarandet av den byggda miljöns värden. Med planen har undersökts placering av den outnyttjade byggrätten på tomter så att de ursprungliga byggnaderna, gatuvyerna och gårdsträdgårdarna kan bevaras.

Enligt en planbestämmelse ska de ursprungliga bostadshusen bevaras. Det är dock möjligt att bygga ut dem genom att förlänga stommen eller att bygga en utbyggnad mot gården. Nybyggandet kan kopplas till den gamla byggnaden eller byggas separat. Nybyggnaderna och utbyggnaderna ska placeras i en ruta för byggnadsytan som är 21 meter djup eller i området för ekonomibyggnader. Med tanke på bevarandet av de gamla bostadshusen är det i detta område vanligen bäst att utnyttja byggrätten för ett nytt separat bostadshus.

Planen ger bra möjligheter att bevara de gamla ekonomibyggnaderna. Byggnadsytan för ekonomibyggnaderna har gjorts ca en halv meter djupare och vid tomtens kanter 4 meter

bredare så att den stäcker sig ända till gränserna. Utbyggnaden minskar inte stadsbildens eller trädgårdarnas värden. Enligt planen är det möjligt att bygga högst ca 170 m²-vy i raden av ekonomibyggnaderna eftersom stomdjupet till största delen ska vara under 6,5 meter. På de flesta tomterna finns nu rum för en tillbyggnad på ca 50 m²-vy på båda sidorna av den gamla ekonomibyggnaden. Om det på båda sidorna av en gammal ekonomibyggnad på ca 60 m²-vy med smal stomme byggs tillbyggnader på 40 m²-vy och 60 m²-vy, skulle den utnyttjade bygggrätten på bakre delen av tomten vara ca 160 m²-vy. Om tillbyggnaderna placeras i byggnadsytan för ekonomibyggnader, minskar trycket att ändra de gamla huvudbyggnaderna väsentligt.

I ekonomibyggnaderna har traditionellt funnits hjälplokaler för boende, så som utedass, tvättstugor, bastur, vedlider, förråds- och arbetsutrymmen samt från 1950-talet så småningom också garage och täckta bilparkeringar. Framför ekonomibyggnaderna har funnits smala ekonomigårdar. Med planbestämmelse tillåts gamla användningssätt och dessutom boende högst 80 m²-vy. Eftersom ekonomibyggnaderna har varit en väsentlig del av boendet, ändrar byggandet av en ny bostad i raden av ekonomibyggnaderna inte väsentligt tomtens disponering. Byggandet ändrar inte heller gårdsträdgårdarnas område och minskar inte grönskan i området. Tomtindelningen ändras inte, och planbestämmelsen förbjuder att dela gården i bostadsvisa delar med stängsel.

Planen stöder bevarandet av de gamla trädgårdarnas värden. I plankartan anvisas området med nuvarande trädgårdar som en 14 meter bred del av område som ska planteras. I fråga om utveckling av växtligheten i trädgårdarna förbjuder planbestämmelsen rullgräs och styr mot bevarande av den gamla rika floran och det lokala växtbeståndet.

Konsekvenser för landskapet

Planändringen stöder bevarandet av landskapsbilden. Med stöd av en planbestämmelse ska miljön bevaras. Tomternas lummiga kanter har på plankartan anvisats som delar av tomter som ska planteras och med planbestämmelse förutsätts häckar mellan tomterna. Med en planbestämmelse förutsätts på tomterna också ytor som släpper igenom vatten, så som ängar och gräsmattor samt grus på gångarna. Dagvattnet ska infiltreras på tomterna så att den värdefulla organiska trädgårdsjorden och växtligheten behåller sin livskraft. Många gamla arter och sorter i planteringarna ska bevaras och på gårdarna ska finnas i huvudsak fruktträd.

Konsekvenser för trafiken och det tekniska underhållet

Trafiken ökar endast en aning, då gamla egnahemshus återställs till byggnader med två bostäder eller nybyggnader byggs. Så småningom kan det byggas cirka 30 nya bostäder i området. Om de nya bostäderna är mycket små, kan antalet nya bostäder vara ca 60. Då närmar sig antalet bostäder i området det ursprungliga. Planändringen har inga konsekvenser för kommunaltekniken, eftersom området är byggt redan tidigare och dimensioneringen inte ändras.

Konsekvenserna för ekonomin

Planändringen har nästan inga konsekvenser för den kommunala ekonomin. Fastighetsägarnas ekonomi påverkas av planen en aning eftersom planen tillåter byggande av fyra bostäder och ger därför mera värde till tomterna. Detta ändrar inte situationen jämfört med den gällande planen men möjligheten för att öka antalet bostäder tas fram. Planen gör också möjligt, att återställa gamla indelningar i bostäder.

Konsekvenserna för hälsa och säkerhet

Planändringen har inga konsekvenser för bostadsområdets hälsosamhet eller säkerhet eftersom omfattningen av byggrätten inte ändras och de delar av tomter som ska planteras bevaras.

Konsekvenser för olika befolkningsgruppers verksamhetsbetingelser i den närmaste omgivningen

Planändringen har inga konsekvenser för olika befolkningsgruppers verksamhetsbetingelser i den närmaste omgivningen.

Konsekvenser för de sociala förhållandena och kulturen

Planändringen har inga konsekvenser för de sociala förhållandena. På privata tomter kan ny gemenskap skapas eller gammal återställas, då antalet hushåll ökar och gårdarna och hjälputrymmena är gemensamma. Planändringen stöder bevarandet och förstärkandet av den gamla gårdskulturen eftersom värdena i anslutning till de gamla byggnaderna, stadsbilden och gårdarna förstärks genom diskussion och gemensamma sysslor.

7 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING

Genomförande och tidsplanering

Tomterna är i privat ägo. Renoveringarna och det ytterligare byggandet framskrider enligt de privata ägarnas behov.

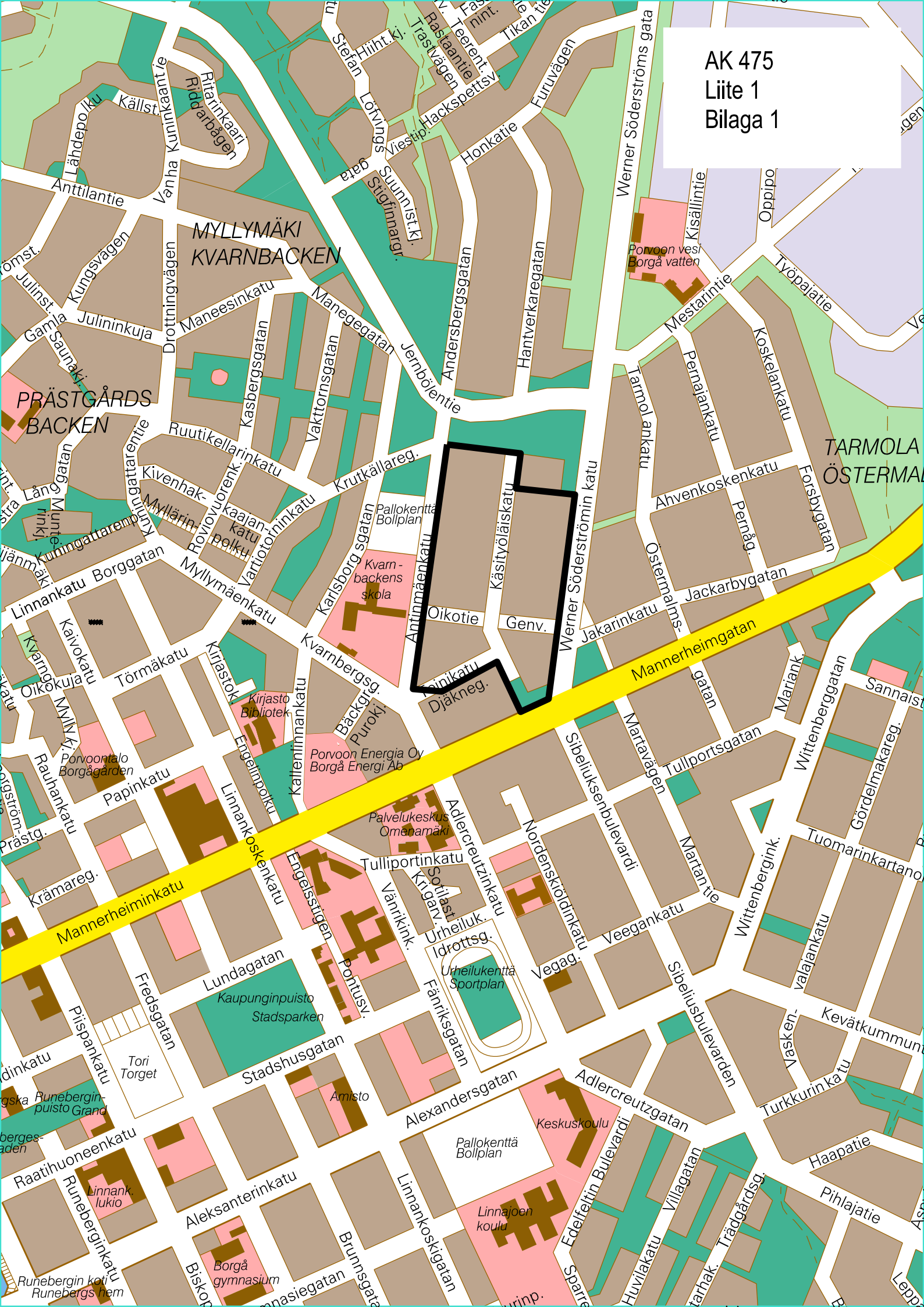
Kommunaltekniken och gatorna är redan bebyggda. Dagvattnet ska infiltreras på tomterna och får inte ledas till avloppsledningen.

Borgå 8.10.2019, 19.2.2020

Stadsplaneringschef Dan Mollgren

Planläggare Anne Rihtniemi-Rauh

AK 475
Liite 1
Bilaga 1





Asemakaava on vuodelta 1974.

Ao9 Kahden kytketyn pientalon korttelialueita

Rakennusoikeus 300 k-m² asumiseen ja 50 k-m² talousrakennukseen.

Kaksikerroksisen asuinrakennuksen korkeus saa olla enintään seitsemän metriä.

Kattokaltevuuden tulee olla 0-15 astetta vaakatasosta lukien.

Talousrakennus saa olla enintään 50 k-m² ja kolme metriä korkea.

Kaavamääräyksellä edellytetään vähintään 40 m² oleskelu ja leikkialuetta asuntoa

kohti. Autopaikkoja tulee olla yksi asuntoa kohden sijoitettuna joko talous tai

päärakennuksen yhteyteen. Kuorma-autoja ja sitä suurempia ajoneuvoja tai koneita

ei saa säilyttää tontilla. Tontit on aidattava katua vasten yhtenäisellä puu- tai

pensasaidalla, jonka korkeus on 1-2 metriä.



SÖDRA DELEN AV ANDERSBERG

Stadsdel 6, kvarteren 121, 122, 123 och 125 samt gatu- och parkområden

Detaljplan 475

Program för deltagande och bedömning

STADSPLANERINGEN I BORGÅ

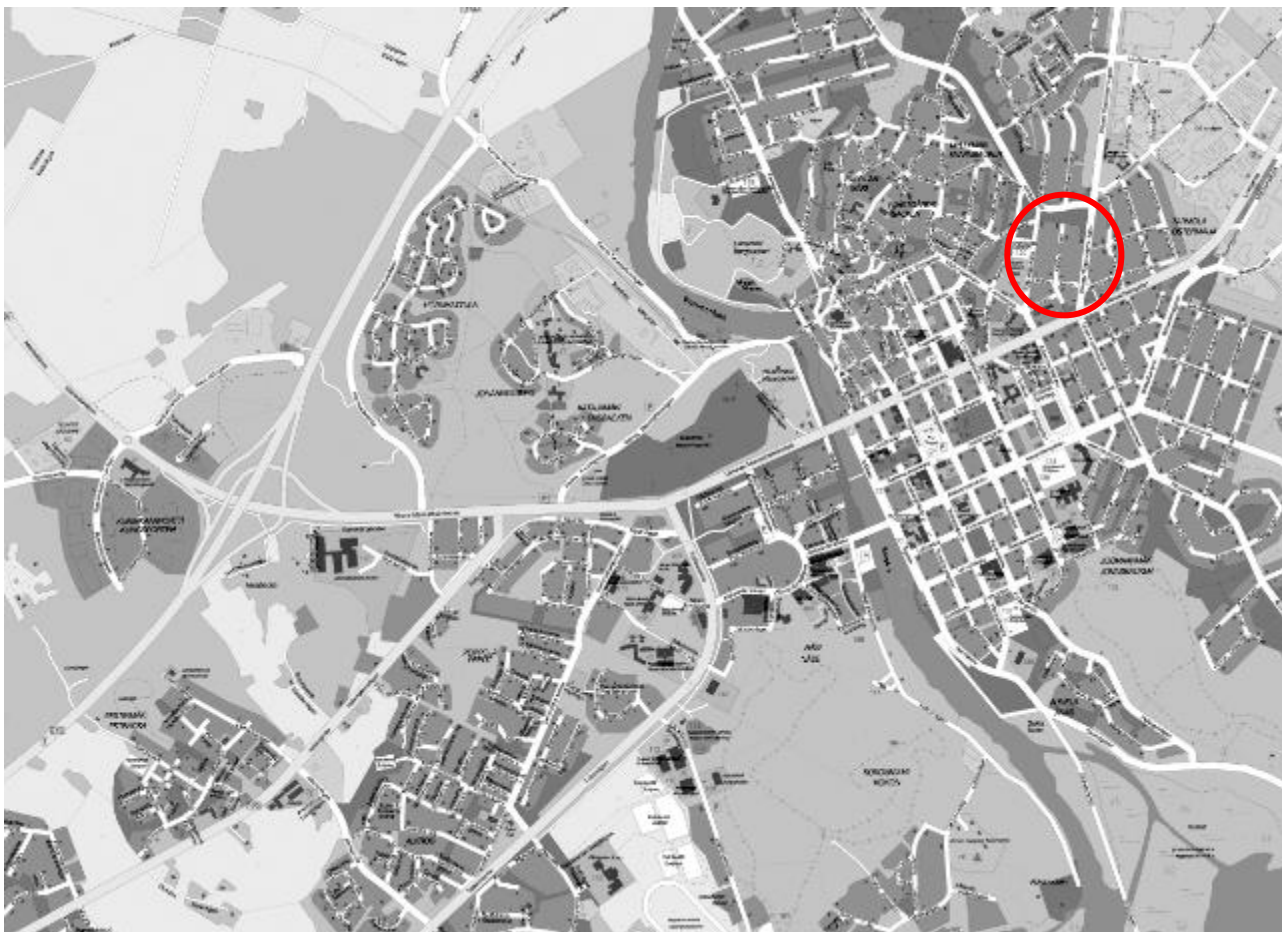
Program för deltagande och bedömning

Ett program för deltagande och bedömning är stadens förslag till samarbete för intressenterna vid en detaljplan. I programmet beskrivs utgångspunkterna för planläggningen och hur planläggningsprocessen fortskrider. Dessutom fastställs intressenterna och ges anvisningar för hur det är möjligt för alla att delta och ge respons.

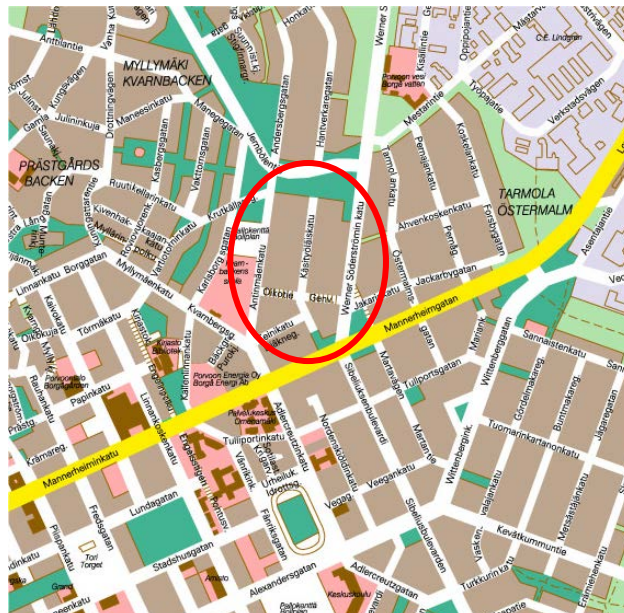
Planeringsområde

Detaljplaneområdet ligger i närheten av Borgå centrum öster om Kvarnbackens skola, cirka 800 meter nordöst om torget. Området gränsar till Andersbergsgatan, Krutkällarparken, Werner Söderströms gata, Mannerheimgatan, Hantverkaregatan och Djäknegatan.

Den totala arealen är ca 5,5 ha.



Planeringsområdets läge anvisas med rött på guidekartan.



Detaljplaneområdets läge på flygfoto och guidekarta.



Bakgrunden till projektet

Den gällande detaljplanen för området utarbetades i början av 1970-talet och i detaljplanen har man inte beaktat de byggnadshistoriska värden som finns.

Området har blivit mycket enhetligt i snabb takt. Största delen av byggnaderna har byggts åren 1924–1925 enligt Bertel Jungs detaljplan. Byggnaderna är timmerbyggnader med brädfodring och mansard- eller sadeltak. Vissa byggnader har byggts ut på gårdens sida. Ekonomibygnader i tomtens bakre del har byggts ut eller förnyats.

Detaljplanläggningen av området ingår i stadsplaneringens arbetsprogram för år 2015. Om inledningen av planeringen har informerats i planläggningsöversikterna sedan år 2012.

Målet för planeringen

Målet är att garantera att områdets egenart och värden i fråga om stadsbilden och byggnadshistorien bevaras i enlighet med generalplanen och Östra Nylands landskapsplan. Bostadshusens ursprungliga delar av timmer ska bevaras. Det undersöks också placering av byggrätten på tomterna.

Utgångsuppgifter

Allmänt

Landskapsplanerna och generalplanen styr detaljplanläggningen. För planarbetet samlas information om den byggda miljön, byggnadernas historia och växtligheten. En byggnadshistorisk inventering kommer att utarbetas.

Östra Nylands landskapsplan

Östra Nylands landskapsfullmäktige godkände landskapsplanen 12.11.2007 och miljöministeriet fastställde planen 15.2.2010.

I planen anvisas planeringsområdet som område för tätortsfunktioner (A). I området finns också en beteckning (ma/m): "område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden, landskapsintresse".

Etapplandskapsplan 2 för Nyland

Miljöministeriet fastställde etapplandskapsplan 2 för Nyland 30.10.2014.

I etapplandskapsplanen anvisas planområdet som område för tätortsfunktioner.

Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna med rättsverkan (godkändes 15.12.2004, trädde i kraft 2006) anvisas området som bostadsområde dominerat av småhus där miljön bevaras (AP/s). Avsikten är att området detaljplanläggs. Då detaljplanen utarbetas ska man säkerställa att de kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värdena samt områdets egenart bevaras.



Detaljplan

För området gäller en detaljplan som fastställdes 29.8.1974. Enligt detaljplanen är planbestämmelsen AO-9: "kvartersområde för två kopplade småhus". Byggnader i två våningar får vara högst 7 meter höga. På tomten får byggas en ekonomibyggnad på högst 50 m². Byggnadernas taklutning ska vara 0–15 grader (i praktiken platt tak). På tomterna får byggas högst 300 m²-vy.

I södra delen av området finns ett litet parkområde.

Byggnadsordning

I området gäller byggnadsordningen för Borgå stad som godkändes 12.12.2007.

Markägarförhållanden

Planeringsområdet är i privat ägo med undantag av en arrendetomt och gatu- och parkområden som ägs av Borgå stad.

Preliminära utredningar

En byggnadshistorisk utredning kommer att utarbetas om byggnadsbeståndet.

Hur bedöms konsekvenserna av en detaljplan?

De centrala konsekvenserna bedöms i förhållande till nuläget. Separata utredningar om följande konsekvenser görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planläggningsprocessen vid utarbetandet av detaljplanen:

- konsekvenserna för den byggda miljön
- konsekvenserna för naturmiljön och landskapet
- konsekvenserna för trafikförhållandena i området

Vem är en intressent?

- Markägare, rågrannar, arrendatorer, invånare, företag och dess anställda eller representanter samt alla som anser sig vara en intressent,
- Stadens sakkunnigmyndigheter: stadsplaneringen, fastighets- och mättningsavdelningen, gatuavdelningen, parkenheten, Borgå vatten, Räddningsverket i Östra Nyland, byggnadstillsynen, hälsoskyddet, miljövärden,
- Myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM), Nylands förbund, Museiverket/Borgå museum
- Nämnder: stadsutvecklingsnämnden och byggnads- och miljönämnden
- Invånärföreningar och andra föreningar och alla som anser sig vara intressenter.

Hur ordnas deltagande och växelverkan?

- **Om inledning av detaljplanearbetet och framläggandet** meddelas med ett brev till markägarna/-innehavarna i planområdet samt till grannar som är markägare/-innehavare. I brevet bes om åsikter



och önskemål om utvecklingen av området och om framtiden. Dessutom meddelas om inledandet av planarbetet och framläggningen på stadens officiella anslagstavla och i följande tidningar: Uusimaa, Östnyland och Itävyälyä.

- **Myndighetssamråd** ordnas med förhandlingar, om vilka överenskoms separat. Förhandlingar ordnas vid behov också med andra aktörer.
- Efter planeringsskedet framläggs **planutkastet och det övriga materialet** på servicekontoret KOMPASSen, Krämaretorget B, gatuplan, och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi) där man kan bekanta sig med materialet.
- **Utgångspunkterna och målen för detaljplanearbetet** presenteras i detta program för deltagande och bedömning, som under arbetet kan ändras och kompletteras. Detta program för deltagande och bedömning är framlagt på Borgå stads webbplats: www.borga.fi > Service > Byggande och planläggning > Planläggning > Aktuella planer > Detaljplaner > 475 Södra delen av Andersberg.

Åsikter och målsättningar för planläggningen har begärts av fastighetsägarna i juni 2015.

Om detaljplanen ordnas ett informationsmöte för allmänheten i beredningsskedet.

Behandling av detaljplanen och tidtabell

Arbetet med planeringen av detaljplanen har påbörjats våren 2015. Målet är att detaljplanen behandlas år 2016. Utkastet och förslaget till detaljplan läggs fram för 30 dygn och om planen bes. behövliga utlåtanden (62, 65 § MarkByggL, 27 § MarkByggF). Stadsfullmäktige beslutar om godkännandet av detaljplanen i slutet av år 2016.

För planeringen av detaljplanen svarar

stadsplanearkitekt
Anneli Naukkarinen
tfn 040 547 4727
anneli.naukkarinen@porvoo.fi

planeringsassistent
Gunnevi Nordström
tfn 040 489 5756
gunnevi.nordstrom@porvoo.fi

Stadsplaneringen
PB 23
06101 BORGÅ

KOMPASSen
Krämaretorget B, gatuplan

Datum 26.9.2017

Eero Löytönen

Stadsplaneringschef

ANDERSBERG, SÖDRA DELEN

Sammandrag över utlåtandena och åsikterna om planutkastet, bemötanden till dem och konsekvenserna för planen

Hörande i beredningsskedet (30 § MarkByggF)

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet hölls framlagda i enlighet med 30 § i MarkByggF på servicekontoret Kompassen och på Borgå stads webbplats 4.10-2.11.2017.

Om framläggningen meddelades genom kungörelse på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Itävyäla och Östnyland. Invånarna i planeringsområdet och grannarna skickades ett brev om att utkastet läggs fram.

Om planutkastet lämnades 15 skriftliga åsikter, varav 14 hade liknande innehåll.

Dessutom lämnades fem skriftliga utlåtanden om planutkastet.

Utlåtande/åsikt	Bemötande och konsekvenser för planförslaget
<i>Närings-, trafik- och miljöcentralen (30.10.2017):</i> Enligt detaljplaneutkastet skyddas byggnaderna vid gatan men det är ändå möjligt att bygga ut dem mot gården. Detaljplanelösningen möjliggör ändring av byggnadernas ursprungliga arkitektur på gårdens sida i fråga om byggnadernas skala, vilket minskar deras arkitektoniska och byggnadshistoriska ursprungliga värde. Närings-, trafik- och miljöcentralen anser att det är viktigt att bevara byggtidens stadsbild i planeringsområdet, vilket försäkras genom detaljplanen. Närings-, trafik- och miljöcentralen har inga anmärkningar mot detaljplanens lösningar i fråga om värnandet av kulturmiljön.	<i>Bemötande:</i> -
<i>Räddningsverket i Östra Nyland (2.11.2017):</i> Byggnadernas läge på tomterna och omfattningen av byggrätten ska beaktas ur brandsäkerhetens synvinkel då planen granskas på nytt. I planområdet ska grönområden bildas och läget av de historiska byggnadsvärdena beaktas så att det i området inte kan uppstå brandfarliga täta byggnadskoncentrationer med stor brandbelastning som möjliggör stora regionala bränder. Gångvägarna och materialen i området ska hållas i sådant skick att räddningsverksamheten kan påbörjas och utföras snabbt och effektivt. Byggnadsmaterialen ska vara sådana att de inte avviker från nuvarande materialen och inte sprider bränder.	<i>Bemötande:</i> Plankartan och -bestämmelserna behöver inte ändras på grund av räddningsverkets synpunkter.

Vid saneringen av områdets infrastruktur ska tillgången till släckvatten garanteras.	
<i>Borgå vatten (3.10.2017):</i> Borgå vatten har inga kommentarer om detaljplaneändringen.	<i>Bemötande:</i> –
<i>Hälsoskyddet (26.10.2017):</i> Radonsäkert byggande ska beaktas i planbestämmelserna i fråga om nybyggande.	<i>Bemötande:</i> <i>Konsekvenser för planförslaget:</i> I planen läggs till en bestämmelse om radonsäkert byggande.
<i>Borgå museum (6.11.2015):</i> Planhandlingarna omfattar en byggnadshistorisk utredning, i vilken områdets byggnads- och planläggningshistoria granskas på allmän nivå. För att uppnå planens mål för att bevara områdets särdrag samt de stadsbildsmässiga och byggnadshistoriska värdena, ska utredningen kompletteras med en inventering av varje byggnad, också ekonomibyggnaderna. Med inventeringen kan också nuläget dokumenteras och skyddsmålen för området preciseras. Dessutom kan undersökas hurdana anvisningar planen ska innehålla för utbyggnaden av byggnaderna och användningen och placeringen av den ytterligare byggrätten. Med inventeringen kan också undersökas om det finns skäl att utarbeta nya bygganvisningar för ekonomibyggnaderna. Museiverkets utlåtande om eventuella arkeologiska intressen i planområdet bör begäras.	<i>Bemötande:</i> Borgå museum har fått en tomtvis inventering av byggnaderna. Det kontrollerades hos Museiverket att en arkeologisk undersökning inte behövs.
Tomtagare och övriga intressenter	
<i>14 tomtägare av samma åsikt (31.10-1.11.2017):</i> Den gällande detaljplanen grundar sig på kvartersområde för två kopplade småhus, varför byggrätten inte får delas i separata byggnader. Det största tillåtna våningstalet 300 m ² -vy ska nu användas i en byggnad. Enligt det framlagda planutkastet tillåts fast bosättning i bakre delen av tomterna, på nuvarande ekonomibyggnadernas byggnadsytor. Vi motsätter oss detta ändringsförslag. Tomternas nuvarande indelning i boende och ekonomibyggnader ska bevaras i den nya planen. Den nuvarande byggnadsytan för ekonomibyggnader (50 m ² -vy) ska bevaras och tillåtas för tillfällig inkvartering till exempel i samband med bastur. Byggnadsytan ska inte tillåtas för fast bosättning.	<i>Bemötande och konsekvenser för planförslaget:</i> På grund av anmärkningen har rutan för byggnadsytan gjorts större och anvisats som samma stora ruta vid gatan som i detaljplanesammanställningen. Detta ger bättre möjligheter att anpassa nya delar och kompletterande byggande i gamla byggnader utgående från situationen, läget, ägarens behov och den gamla byggnaden. På grund av anmärkningen ändras planen inte i fråga om att bygga fast i gamla byggnader eftersom det är bättre för bevarandet av dem att det kompletterande byggandet inte sker genom att bygga ut de gamla byggnaderna utan separat. På grund av anmärkningen slopas inte heller möjligheten att placera bostäder i området för ekonomibyggnaderna. Denna möjlighet önskades av 14 av de 21 tomtägare (66 %) som svarade på den separata förfrågan genast efter framläggningen.

Motiveringen är att i Jungs ursprungliga plan var kvarteren i trädgårdsstaden glesa och bostadshusen var placerade vid gatan och ekonomibyggnaderna på gårdens bakre del.

Kvarteren bildar tillsammans en stor trädgård där tomterna skiljs åt med lätta staket. Då boendet koncentreras på ena ändan av tomten kan tomten användas optimalt och nyttoträdgårdarna och ekonomigårdarna på tomtens bakre del stör inte grannarna.

Vi anser att området är kulturhistoriskt speciellt värdefullt. Kulturmiljöns värden och särdragen ska bevaras också enligt landskapsplanen och generalplanen. Planutkastet skulle möjliggöra dubbelt så många bostadshus, varvid skyddsvärdena skulle försvinna.

Om boende tillåts också på ekonomibyggnadens yta, borde trafikregleringarna ses över och granntomterna skulle störas, tomterna indelas och områdets karaktär ändras.

Som motivering anges också att Helsingfors förvaltningsdomstol upphävde ett undantagstillstånd år 2008, med vilket staden hade tillåtit att bygga ett bostadshus på ekonomibyggnadens ställe. Domstolen motiverade beslutet med att byggandets karaktär i området med ett enhetligt byggsätt och med endast ekonomibyggnader i mitten av kvarteret skulle ändras och bl.a. trafikregleringarna borde ses över.

Denna möjlighet stöder bevarandet av de gamla byggnaderna eftersom den minskar på trycket att bygga stora utbyggnader till de gamla huvudbyggnaderna. På grund av anmärkningen har planutkastet dock utvecklats så att det är möjligt att placera bostadslokaler högst 80 m²-vy på tomtens bakre del i samband med ekonomibyggnaderna.

Det huvudsakliga målet med planen är att bevara de gamla byggnaderna och områdets övriga värden. Områdets värden undersöktes med en invånarenkät efter det att det första utkastet var framlagt samt vid förhandlingar med museimyndigheter. På basis av områdets värden ställdes målen för detaljplaneändringen. Detaljplanesammanställningen begränsar inte antalet bostäder men förutsätter att nybyggnadsdelarna har nästan platt tak och är kopplade till de gamla bostadshusen. Detta främjar inte bevarandet av de gamla byggnaderna eller miljöbilden. Med planändringen styrs det kompletterande byggandet på ett sätt som bevarar de gamla byggnaderna och tomtens struktur. På tomterna bevaras en enhetlig zon för huvudbyggnaderna och för gårdsträdgårdarna samt en rad av ekonomibyggnader på bakre delen av gårdarna.

Med en planbeteckning anvisas 50 m²-vy byggrätt för ekonomibyggnaderna och minimikravet på förådslokaler är minst 15 m²-vy per bostad. Rutan för byggnadsytan för ekonomibyggnaden på tomtens bakre del är ca 175 m². Också förråd och cykelplatser under tak och täckta bilparkeringar ska placeras inom rutan för byggnadsytan, inte i trädgården. På det sättet bevaras zonen för trädgårdar och tomtdelarnas karaktärer till största delen.

Indelning av tomterna är inte tillåtet. Det är förbjudet genom en planbestämmelse att dela in gårdsdelar med stängsel. I området finns många gemensamma gårdar för flera bostäder och på många av dem har traditionen av gemensam skötsel av gårdsträdgårdarna bevarats, varför det inte kan anses att flera hushåll på samma gård, så som ursprungligen, ändrar områdets karaktär. Trafikregleringarna ändras inte.

På grund av anmärkningen tillåts inkvarteringsverksamhet inte med planbeteckning eller -bestämmelse. Inkvarteringsverksamheten passar inte in i det lugna bostadsområdet eftersom den hela tiden skulle hämta främmande människor och bilar dit. Inkvarteringsverksamheten skulle också förutsätta god brandsektionering. Gäster kan tillfälligt inkvarteras i bostäderna och planen tillåter bostadslokaler i raden av ekonomibyggnader.

	Undantagsförfarandet är tillståndsprövning som inte ingår i planläggningen och gäller för enskilda projekt, och dess principer kan inte som sådana tillämpas till bedömningen av planens innehåll som planläggningen kräver. Vid undantagsförfarandet granskas framtida planläggningsolägenheter i förhållande till planläggningen av den planerade byggplatsen och områdets eventuella framtida planläggningsbehov. Den viktigaste frågan är om man med undantaget kan åsidosätta ett visst projekts granskning genom planläggning som har egna innehållskrav och obligatoriska växelverkan med möjlighet att söka ändring. Undantagsförfarandets gränssnitt kan inte direkt tillämpas till planläggningen så att ett projekt som behandlats som ett undantag inte kunde bli möjligt genom planläggning. Vid tillståndsprövningen framhävs ofta att det aktuella projektet kan genomföras endast genom planläggning och genom att följa dess förfarandekrav. Planläggning är enligt markanvändnings- och bygglagen det primära planeringssystemet och -sättet som endast med speciella lagstadgade förutsättningar kan genom undantagsbeslut eller avgörande om planeringsbehov åsidosättas. De olika markanvändningslösningarnas konsekvenser kan fullt bedömas just genom planläggning. Om ett undantagsbeslut motiveras med att för projektet krävs mera bedömningar och planering och betyder som sådan för omfattande byggande, kan det anses att för projektet krävs just planläggning. Kraven är helt annorlunda för planer och de bedöms som en egen process, och i sista hand avgörs dess lagenlighet genom ändringssökande.
Åsikt 31.10.2017 1920-talets byggbestånd bevaras i fråga om bostadsyta och arkitektur. I gårdsbyggnader vid grannens gräns tillåts en bostad på högst 80 m²-vy och kallt utrymme på högst 40 m²-vy, och byggnadens höjd är högst 6 meter. Alla fastigheter får samma byggrätt. På tomten ska reserveras bilplatser för fastighetens behov. Tunga fordon och arbetsmaskiner får inte placeras på gårdarna.	Alla fastigheter har samma byggrätt. De gamla byggnaderna ska bevaras med tanke på byggnadshistorien och stadsbilden. De kan byggas ut och ändras. Gårdsbyggnadernas och skyddstakens storlek begränsas med byggrätten för ekonomibyggnader 50 m²-vy och byggrätten för bostadslokaler 80 m²-vy. Höjden på gårdsbyggnadernas takås får enligt en planbestämmelse vara högst 6 meter ovanför markytan. Indelning av utrymmen till kalla och varma anvisas inte i planen. Kravet på bilplatser är en bilplats per bostad.

FÖRFRÅGAN 22.1-31.1.2018 Bostad i tomtens bakre del?

Förfrågan skickades till 43 tomtägare, varav 21 svarade. Av dem vill 14 ha en möjlighet att bygga en liten bostad i tomtens bakre del. Sju ville inte ha en sådan möjlighet. Svaranden delade sig rätt så jämnt runt området. På tomter av dem som svarade "ja" hade i medeltal använts en aning mera

byggrätt än på tomter av dem som svarade "nej". Det finns 50-100 m²-vy utnyttjad byggrätt på nästan alla svarandes tomter.

2. Offentligt hörande (27 § MarkByggF)

Förslaget till detaljplan och det övriga materialet hålls framlagda i enlighet med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 15.1 - 16.2.2020 på stadens webbplats www.borga.fi. Staden informerade om att planförslaget är framlagt med ett brev till markägarna och grannarna. Kungörelsen fanns på stadens webbplats www.borga.fi samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä. Utlåtanden begärdes av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Borgå museum, Räddningsverket i Östra Nyland, Affärsverket Borgå vatten och hälsoskyddssektionen.

Om planförslaget lämnades fem utlåtanden och fyra anmärkningar, varav tre var precis likadana.

Utlåtandet har lämnats av	Utlåtandet och anmärkningen i förkortad version // stadsplaneringsavdelningens bemötande och konsekvenser för planförslagets granskade innehåll
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	Planförslagets innehåll är i huvuddrag likadant som planutkastets. Förslaget gör det möjligt att bygga ut byggnaderna parallellt med gatan. Lösningen motiveras med historiska grunder, bland annat att bygga ut på ett traditionellt sätt genom att förlänga stommen. Närings-, trafik- och miljöcentralen har inga anmärkningar för den del, eftersom det finns noggranna bestämmelser om villkoren för utbyggnader. Det samma gäller för möjligheten till kompletterande byggande på gårdens sida. Målen för kulturmiljön och byggnadsskyddet beaktas ändamålsenligt i planförslaget. -
Borgå museum	Till planbestämmelsen om byggnader som ska bevaras ska läggas till: "Vid renoverings- och ändringsarbeten ska bes ett utlåtande av museimyndigheten." I detaljplanens särskilda bestämmelser ges på ett berömvärt sätt anvisningar för renoveringar som bevarar huvudbyggnaders särdrag. I utkastskedet föreslog Borgå museum att det utarbetas bygganvisningar för området, men planens särskilda bestämmelser för huvudbyggnader och remissförfarandet garanterar byggnadernas kulturhistoriska värden vid renoverings- och ändringsarbeten. I fråga om ekonomibyggnader konstaterar Borgå museum att de är en viktig del av områdets karaktär och byggbestånd, och en del av dem har bevarat fint sin ursprungliga exteriör. Borgå museum anser att de särskilda bestämmelserna ska stöda reparationsarbeten som görs för att bevara ekonomibyggnaderna. // Enligt Borgå museums förslag kompletterades planbestämmelserna enligt följande: "Vid renoverings- och ändringsarbeten ska bes ett utlåtande av museimyndigheten" och "Vid renoverings- och ändringsarbeten på ekonomibyggnader ska ursprungliga delar i mån av möjlighet bevaras".
Hälsoskyddssektionen	Ljudisoleringen på byggnaderna som byggs vid Werner Söderströms gata ska vara tillräcklig mot trafikbuller och tilluftsventilerna ska placeras så att föroreningar från trafiken inte förs in i byggnaderna. // Planbestämmelserna har kompletterats enligt förslaget.
Affärsverket Borgå vatten	Inga anmärkningar mot planens lösningar.
Räddningsverket i Östra Nyland	I utlåtandet föreslås inga ändringar till planen.

Anmärkning 1	På invånarmötet frågades om det utnyttjade våningstalet och antalet bostadslägenheter på vår fastighet. Fastigheten ändrades till ett bostadsaktiebolag då den sanerades och togs i bostadsbruk. Enligt bolagsordningen är den totala ytan 389,5 m² och lägenhetsytan 300 m². Det har inte gjorts kontrollmätningar. Det finns tre bostäder på fastigheten. // Planbeteckningen om byggrätten på fastigheten korrigeras så att den motsvarar det utnyttjade våningstalet 390 m²-vy (i förslaget 380 m²-vy) enligt bolagsordningen.
Anmärkning 2, undertecknats av ägarna av en fastighet	Vi motsätter oss detaljplaneförslaget. Det strider mot landskapsplanen och delgeneralplanen och om det genomförs, försvinner skyddsvärdena. Målet för detaljplanen är att täta bebyggelsen, vilket strider mot skyddsmålen. Förslaget möjliggör byggande av fyra bostäder och delning av byggrätten på de gamla trädgårdstomterna. I och med förslaget kan antalet bostadshus tredubblas. Förutom utbyggnad av det nuvarande bostadshuset kunde man på samma byggnadsyta bygga en separat nybyggnad eller i anslutning till ekonomibyggnaderna en bostad på högst 80 m²-vy, och ekonomibyggnaden kunde sträcka sig längs med hela tomtens bredd. Dessa leder till att trafikregleringarna måste ses över, tomter skulle delas, områdets karaktär ändras och också användningen av granntomterna skulle störas. Genom planen ska inte tillåtas separata bostadsbyggnader i anslutning till ekonomibyggnaderna på bakre delarna av tomterna. Byggnadsytan och byggrätten 50 m²-vy för ekonomibyggnaden ska bevaras. // Detaljplaneändringen strider inte mot generalplanen utan genomför generalplanens skyddsmål. Målet för planändringen är att bevara områdets värden. Vid planarbetet utreddes i samarbete med invånarna och museimyndigheterna områdets värden, och med planändringen stöds bevarandet av dem. Den gällande planen äventyrar skyddsvärden eftersom den inte förutsätter något bevarande eller anpassning till miljön, utan enligt den ska det kompletterande byggandet byggas fast i de gamla byggnaderna och ha platt tak. Om det kompletterande byggandet görs fast i de gamla byggnaderna, måste en stor del av den gamla byggnaden rivas och byggnadens form, fasader och skala skulle ändras betydligt. Målet för planändringen är inte att täta bebyggelsen och det anvisas inte ny byggrätt. Detaljplanesammanställningen begränsar inte antalet bostäder eller delning av byggrätt på något sätt. Med planändringen gränsas antalet bostäder till fyra och förbjuds delning av tomterna. Det måste beaktas att nästan alla ursprungliga byggnader hade 2-4 bostäder, även om cirka 1/3 eller mera av den tillåtna våningsytan inte utnyttjades. Planändringen tätar inte området utan styr det kompletterande byggandet och dess placering på tomten. Med planändringen styrs den outnyttjade byggrätten för kompletterande byggande så att de gamla byggnaderna, skalan och särdragen samt tomtens struktur bevaras. Byggnadsytan för bostadshuset ändras inte med planändringen men byggnadsytan för ekonomibyggnaden på tomtens bakre delar blir betydligt bredare, och sträcker sig till tomtgränserna. Redan på nio tomter i området finns en kombination av ekonomibyggnader och skyddstak, som har byggts i etapper och som sträcker sig till tomtens hörn. De är cirka 100-150 m²-vy stora och passar bra in i miljön. Den stora gårdsträdgården mitt på tomten bevaras i och med planändringen. På

	tomterna har utnyttjats i medeltal 242 m²-vy byggrätt, vilket betyder att det finns i medeltal 108 m²-vy outnyttjad byggrätt. På flesta tomter kan byggrätten placeras i raden av ekonomibyggnaderna, varvid det gamla bostadshuset inte behöver ändras alls och också den gamla ekonomibyggnaden kan bevaras. På nio tomter är det gamla bostadshuset litet, varvid det finns över 150 m²-vy outnyttjad byggrätt. Det är sannolikt att ägarna till dessa tomter överväger både att bygga ett nytt litet bostadshus bredvid huvudbyggnaden och att bygga ut ekonomibyggnaden. Byggande av små nybyggnader stöder bevarandet av de gamla byggnaderna och byggandets skala. De små nya bostadshusen och placering av en bostad på 80 m²-vy i raden av ekonomibyggnaderna ändrar inte områdets karaktär, och orsakar inte behov att ändra trafikregleringarna eller tomtindelningarna och stör inte användningen av granntomterna. Planförslaget ändras inte på grund av anmärkningen.
Anmärkning 3, undertecknats av ägarna av en fastighet	Exakt samma som anmärkning 2, undertecknats av ägaren av en annan fastighet // Samma bemötande som till anmärkning 2. Planförslaget ändras inte på grund av anmärkningen.
Anmärkning 4, undertecknats av ägaren av en fastighet	Exakt samma som anmärkning 2, undertecknats av ägaren av en annan fastighet // Samma bemötande som till anmärkning 2. Planförslaget ändras inte på grund av anmärkningen.

Liite 5 Illustraatio



