



Idébild över området från sydväst.

DETALJPLANEBSKRIVNING

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ HAIKOTRÄSKET

Stadsdelen 33

Tomterna 4 och 5 i kvarter 3559 och kvarter 3603, 3604, 3605 samt gatu- och parkområden

Detaljplanen gäller en del av Haiko by och detaljplaneändringen gäller Haikoträskparken i Lasarettets detaljplaneområde DP 429 (2008) och parken i detaljplanen för Lasarettet DP 152 (1996).

Detaljplanen tagits upp till behandling:

Stadsplaneringsavdelningens arbetsprogram 2013

Behandling av detaljplanen:

Förslaget till detaljplan i stadsutvecklingsnämnden 11.8.2015 136 §

Förslaget till detaljplan i stadsstyrelsen 14.3.2016 § 56

Godkännande av detaljplanen: Stadsfullmäktige 30.3.2016 § 24

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Haiko mellan Lasarettets detaljplaneområden (1996 och 2008) och skogsområdet i Haiko.

1.3 Detaljplanens syfte

Målet är att i enlighet med principerna i delgeneralplanen upprätta en detaljplan som gör det möjligt att bygga småhus i området. Målet för detaljplaneändringen är att komplettera detaljplanen för Lasarettet och att ansluta det nya bostadsområdet till Lasarettets detaljplaneområde genom en gatuförbindelse. Genom att ändra detaljplanen för Lasarettet (DP 152) blir parkområdet en del av parkområdet enligt den nya detaljplanen.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planområdets läge.....	1
1.3	Detaljplanens syfte.....	1
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	2
1.5	Bilagor till beskrivningen.....	3
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	3
2	SAMMANDRAG.....	3
2.1	Olika skeden i planprocessen	3
2.2	Detaljplanen	3
2.3	Genomförande av detaljplanen	3
3	UTGÅNGSPUNKTER	3
3.1	Utredning om förhållandena i planområdet.....	3
3.1.1	Allmän beskrivning av området 3	
3.1.2	Naturmiljö och landskap 4	
3.1.3	Byggd miljö 5	
3.1.4	Markägarförhållanden 5	
3.1.5	Trafik 5	
3.1.6	Teknisk försörjning 5	
3.1.7	Service5	
3.1.8	Grundvatten och jordmån 6	
3.1.9	Störande faktorer 6	
3.2	Planeringssituation	6
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet 6	
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	7
4.1	Behovet av detaljplaneringen	7
4.2	Beslut om planeringsstart	7
4.3	Deltagande och samarbete.....	7
4.3.1	Intressenter 7	
4.3.2	Planen togs upp till behandling 7	
4.3.3	Deltagande och växelverkan 7	
4.3.4	Myndighetssamarbete 7	
4.4	Mål för detaljplanen 7	
4.5	Alternativen för detaljplanen	8
4.5.1	Åsikter och hur de beaktas vid planläggningen 8	
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	8
5.1	Planens struktur	8
5.1.1	Dimensionering 8	
5.1.2	Service9	
5.1.3	Trafiknät och parkering 9	
5.1.4	Rekreation 9	
5.1.5	Tomtindelning 10	
5.3	Områdesreserveringar.....	10
5.3.1	Kvartersområden 10	
5.3.2	Rekreatiomsområden 10	
5.4	Konsekvenser av planen	10
5.4.1	Konsekvenser för samhällsstrukturen 10	
5.4.2	Konsekvenserna för den byggda miljön och stadsbilden 10	
5.4.3	Konsekvenserna för rekreatiansanvändningen och naturmiljön 11	
5.4.4	Konsekvenser för trafikförhållandena i området 11	
5.5	Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen	12
5.6	Störande faktorer i miljön.....	12
5.7	Namn	12
5.8	Planbeteckningar och planbestämmelser	12
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	12

6.1	Styrning av genomförandet	12
6.2	Tidsplan för genomförandet	12

1.5 Bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1. Områdets läge
- Bilaga 2. Detaljplanesammanställning
- Bilaga 3. Utdrag ur detaljplanekartan och -bestämmelserna
- Bilaga 4. Illustration
- Bilaga 5. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 6. Sammandrag över utlåtandena och anmärkningarna
- Bilaga 7. Bygganvisningar
- Bilaga 8. Tomtindelning

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

Utredning 1 Delgeneralplan för de centrala delarna i Borgå, Borgå stad, Keskeisten alueiden luontoselvitys 2014 (naturutredning för de centrala delarna), utkast, samt Keskeisten alueiden luontoselvitys 2002

Utredning 3 Anna Kuoppala, Landskapsutredning

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplanläggningen av området ingår i stadsplaneringens arbetsprogram för år 2013. Staden meddelade i samband med planläggningsöversikten år 2012 att planeringen inletts.

2.2 Detaljplanen

Genom detaljplanen möjliggörs byggande av ett nytt bostadsområde. I västra delen av detaljplaneområdet anvisas ett parkområde där byggs en motionsslinga som betjänar rekreationsanvändningen av Haikoskogen. Till följd av detaljplaneändringen anvisas två nya småhusomter i det sydvästra hörnet av Lasarettets detaljplaneområde.

Det finns totalt 15 nya tomter för fristående småhus. Byggrätten varierar mellan 240 – 270+A40 m²-vy. Byggnaderna har anvisats i två våningar med beteckningen 2/3rII och därför förutsätts på sluttningstomterna att byggnaderna anpassas till terrängen. På jämnare tomter kan byggnaderna byggas i två våningar.

2.3 Genomförande av detaljplanen

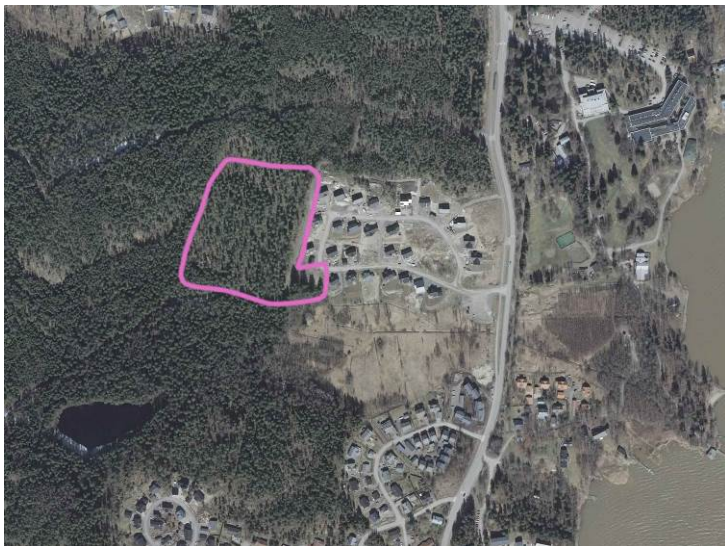
På grund av byggande av kommunaltekniken råder det ett byggförbud på högst tre år för området. Byggande av kommunaltekniken och överlåtelse av tomter torde inledas tidigast år 2017.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Området är en sydöstsluttning vid östra kanten av Haikoskogen, väster om Lasarettets detaljplaneområde. Planeringsområdet omfattar cirka 2,5 hektar och dess trädbestånd består av gammal barrträdsdominerad skogsdunge.



Flygfoto över området, Lantmäteriverket

3.1.2 Naturmiljö och landskap

I området växer det gammal, gallrad barrskog. Terrängen i norra delen av området är bergig och träden är mindre där. Vid västra kanten av Lasarettet finns ett utloppsdike från ett litet område av försumpad mark som ligger ovanför planområdet. Lasarettet är i huvudsak ett bebyggt småhusområde där trädbeståndet har avlägsnats. Det gamla åkerområdet i dalen har blivit en halvöppen äng på grund av träd som vuxit vid diken och vägarna. Öster om Haikovägen finns Haiko gårds parkområde. Vid södra kanten av dalen syns Albertsbågens bostadsområde som har byggts på den motsatta åsen.



Element i naturmiljön och landskapet i planeringsområdet (inte skalenlig)

I samband med delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå utarbetades en naturutredning (2002) som har setts över år 2012. (Borgå stad, Keskeisten alueiden luontosehitys 2014, utkast). Området gränsar i väst till det stora skogsområdet i Haiko som enligt en inventering är lokalt värdefullt. I planeringsområdets sydöstra hörn fanns en fuktig gammal granskog som har förstörts. I

Haikoskogen finns en liten skogssjö, Haikoträsket, som ligger cirka 200 meter från planeringsområdet. Träsket syns inte genom skyddsskogen. Norr om planeringsområdet finns ett litet område av försumpad mark. Planeringsområdet ligger nedanför detta område och har inga konsekvenser för dess avrinningsområde. Vid södra kanten av planeringsområdet finns områdets vattendelare. Friluftsleden i Haikoskogen ändrar lite vattendelarens naturliga rutt. En del av dagvattnet från det område som anvisas för byggande kan rinna ut i Haikoträsket.

I själva planområdet finns inga inventerade objekt. Stadens miljöförhållanden inspektör granskade området våren 2014. Det finns en översiktlig landskapsutredning över Haiko: Landskapsutredning över de centrala delarna i Borgå landskommun, av Maisema-arkkitehtitoimisto Anna Kuoppala.



Försumpad mark norr om planeringsområdet, skog och bergstupet i planeringsområdet.

3.1.3 Byggt miljö

Planeringsområdet är obebyggt. Byggnaderna i Lasarettet är småhus i en eller två våningar och alla byggnaderna har byggts efter år 2010. Byggnadernas exteriörer och färger är ganska ljusa och varierande. Taken är svarta. Sluttningsterrängen har lett till höga invallningar på tomterna.



Egnabemsområdet i Lasarettet i maj 2015.

3.1.4 Markägarförhållanden

Staden äger området.

3.1.5 Trafik

Haikoträskvägen som går genom Lasarettet är en intern gata inom bostadsområdet. Haikoträskvägen ansluter sig till Haikovägen som är en matargata med gång- och cykelväg. Kollektivtrafiken kör längs Haikovägen. Den närmaste hållplatsen ligger på Haikovägen.

3.1.6 Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningarna leder vid Haikoträskvägen och Haikoträskbranten. I området finns inte fjärrvärme. En naturgasledning leder vid Haikovägen till Hermansö reningsverk.

3.1.7 Service

Områdets offentliga närtjänster finns i Gammelbacka, Tolkis och Haiko. Områdets närskolor är Tolkisten koulu (ca 3 km), Tolkis skola (ca 3,5 km) och Gammelbacka skola (ca 2,3 km). De närmaste daghemmen är Tolkis daghem (ca 3,5 km) och Haikobrinkens daghem (ca 1,5 km). Östra-Nylands yrkesinstitut Inveon ligger cirka 700 meter från området. Hälsotjänster finns i Gammelbacka och i Näse. Det finns ett allaktivitetshus i Tolkis och i Gammelbacka, där det också finns ett bibliotek.

I Gammelbacka finns privata lokalcentrums närtjänster. Haiko gård, som erbjuder spa- och hotelltjänster, finns i närheten av planområdet.

3.1.8 Grundvatten och jordmån

Jordmänen i planeringsområdet består av morän och berg. Marksubstanser har tagits i ett litet område. Där finns nu en drygt 1 meter djup grop med cirka 10 meters diameter. Gropen är täckt av undervegetationen i skogen.

3.1.9 Störande faktorer

I området finns inga särskilda störande faktorer. Bullret från trafiken på Haikovägen underskrider riktvärdena för bostadsområden.

3.2 Planeringssituation

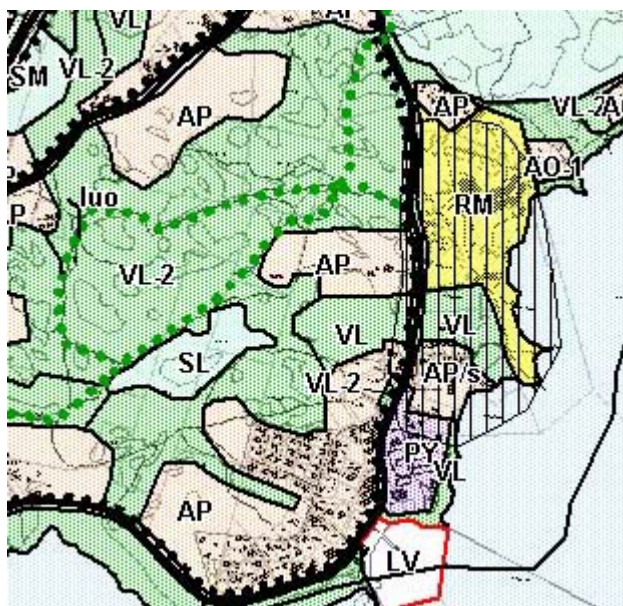
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

I landskapsplanen för Östra Nyland (fastställd 15.2.2010) anvisas området som område för tätortsfunktioner.

Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå, som godkändes 15.12.2004, anvisas planeringsområdet som ett bostadsområde dominerat av småhus (AP) och den närmaste omgivningen av planeringsområdet anvisas som område för närrecreation (VL) och som område för närrecreation med särskilda miljövärden (VL-2). En riktgivande friluftsled anvisas i VL-2-området. I Haikoskogen finns ett träsk vid namn Haikoträsket och träsket och dess omgivning anvisas som naturskyddsområde (SL).



Utdrag ur delgeneralplanen för de centrala delarna
(2004)
1/20 000

Detaljplan

Planeringsområdet ligger väster om Lasarettets detaljplaneområde (2008). En liten del av dess grönområde hör till planeringsområdet. En liten remsa av grönområdet som har anvisats i den förra detaljplanen för Lasarettet (1996) blir nu en del av den nya planen. I själva planeringsområdet finns ingen detaljplan.

Byggnadsordning

Borgå stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 12.12.2007 (143 §). Byggnadsordningen trädde i kraft 20.2.2008.

Tomtindelning och register

Området ingår i fastighetsregistret som förs av lantmäteribyrån i Nyland. Man har inte gjort en tomtindelning för området.

Baskarta

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

Byggförbud

Det finns inget gällande byggförbud för området.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplaneringen

Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringsavdelningens arbetsprogram för år 2013. Enligt stadens markpolitiska program är målet att trygga en tillräcklig tomtproduktion i planlagda områden som staden äger. Borgå har haft som mål att 75 procent av egna-hemshusen byggs i planområden senast år 2013. Planläggningen tätar stadsstrukturen enligt stadens strategi.

4.2 Beslut om planeringsstart

Staden skaffade markområdet år 2012 för planläggning av ett småhusområde enligt generalplanen. Området har ingått i planläggningsöversikten från år 2013 och ingår i stadsplaneringens arbetsprogram för år 2015.

4.3 Deltagande och samarbete

Deltagandet har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning.

4.3.1 Intressenter

Intressenterna finns förtecknade i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Planen togs upp till behandling

Staden meddelade om att planen tagits upp till behandling i samband med planläggningsöversikterna 2013, 2014 och 2015.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

I början av planläggningsarbetet skickades ett brev till grannar där stadsplaneringen frågade vad som bör beaktas i detaljplanen.

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplan hölls framlagda i enlighet med 62 § i MarkByggl och 30 § i MarkByggF 26.11.2014–19.12.2014 och samtidigt begärdes om preliminära utlåtanden. Staden meddelade per brev markägarna och grannarna i planområdet att utkastet till plan var framlagt och att de har rätt att lämna åsikter. Framläggningen meddelades dessutom med kungörelse i tidningar samt på stadens webbplats.

Det lämnades sex åsikter om planutkastet. En åsikt hade en underskrift, fyra åsikter hade två underskrifter och en åsikt hade 404 underskrifter. Det lämnades fyra utlåtanden. Ett sammandrag över utlåtandena, åsikterna, stadsplaneringens bemötanden och utlåtandets/åsiktens inverkan på beredningen av planförslaget finns i bilaga 6.

Planförslaget har ändrats så att arealen på tomt- och gatuområdet för byggande är en aning mindre. Antalet tomter har minskats med tre i planförslaget. Då är det lättare att bygga en friluftsled på sluttningen vid västra kanten av planområdet. På grund av Borgå vattens utlåtande lades i planförslaget till en planbestämmelse om en eventuell fastighetsspecifik pumpstation i kvarteret 3605. Planförslagets gatunät undersöktes i samarbete med gatuavdelningen.

Förslaget till detaljplan och ändring av detaljplan hölls offentligt framlagda i enlighet med 27 § MarkByggF 2.9.-2.10.2015. Man har fått de utlåtanden som begärdes. Mot förslaget lämnades 12 anmärkningar. Ett sammandrag över utlåtandena och bemötandena, anmärkningen och kommunens motiverade ställningstagande samt de ändringar som gjorts i detaljplaneförslaget har lagts till i detaljplanebeskrivningens bilaga 6.

På basis av utlåtandena och anmärkningarna efter att förslaget hållits framlagt, har lösningen ändrats på följande sätt. Gränsningen av detaljplanen har ändrats i VL-området i södra delen så att en del av VL-1 området inte längre hör till detaljplaneområdet. I kvarteret 3559 på tomten 5 har byggnadsytan minskats och i parken har lagts till ett servitut enligt Borgå vattens önskan med tanke på en eventuell ringformad vattenledning. I kvarteret 3604 får man bygga hus så att riktningen av takåsen kan väljas fritt. I detaljplanen har lagts till en beteckning som förutsätter säkerställande av vattenbalans och ekologisk status för sumpmark som ligger ovanför området. Understreckning av våningstalet har justerats, byggnadsytan till ekonomibyggnader har lagts till i kvarteret 3604 och slopats från kvarteret 3559, jordvärme har lagts till som en eventuell uppvärmningsform i bygganvisningar, och anvisningar för dagvatten har ändrats i en riktning, som begränsar ytor som inte släpper igenom vatten. Bygganvisningarna har kompletterats för kvarteret 3559 i fråga om färgläggningen i anslutning till Lasarettet. VL-beteckningen har kompletterats så att den motsvarar generalplanen. Ändringarna är små och inverkar inte på trafikarrangemangen, tomternas placering, antalet byggnader eller väsentligt på antalet byggrätt. På grund av ändringarna behöver förslaget till detaljplanen inte på nytt hållas framlagda.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Det är inte fråga om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom. MarkByggl som förutsätter myndighetssamråd. Utlåtanden begärdes av myndigheterna enligt bilaga 6.

4.4 Mål för detaljplanen

Målet är att i området placera småhusdominerat boende enligt principerna i delgeneralplanen för de centrala delarna. Målet för

detaljplaneändringen är att ansluta det nya området till småhusområdet Lasarettet och till vägnätet. Västra delen av planområdet anvisas som VL-område med en ny riktgivande förbindelse till friluftsleden i Haikoscogen. Enligt Borgå stads strategi är målet att täta stadsstrukturen och att garantera tomtutbudet i detaljplanlagda områden. För att uppnå målen i strategin är syftet att genom detaljplanläggning producera en miljö där energieffektivt byggande med låga koldioxidutsläpp är möjligt och där trafikregleringarna gör det lätt att använda gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik.

4.5 Alternativen för detaljplanen

För framläggningen utarbetades ett planutkast, som lite ändrades på grund av åsikterna och utlåtandena. Tomtindelningen och exploateringen var nästan desamma i utkastet och i förslaget. Trafiknätet bildas av en böjd bostadsgata som alla tomterna ansluter sig till. Den nya gatan ansluter sig till Haikoträskvägen i gatans sydvästra ända. Haikoträskvägen är en bostadsgata som ansluter sig till matargatan Haikovägen. Den gamla friluftsleden i Haikoscogen brister vid den nya gatan. Den gamla friluftsleden lämnas kvar men avsikten är att den nya sträckningen går vid västra kanten av det nya bostadsområdet så att friluftsleden inte brister vid körvägen.

Planförslaget uppfyller planens mål att ansluta ny småhusbebyggelse till befintlig stadsstruktur. Planförslaget möjliggör byggande av småhus i två våningar, utnyttjande av solenergi och byggande av ett enhetligt nät av friluftsleder.



Illustration

4.5.1 Åsikter och hur de beaktas vid planläggningen

Åsikterna har svarats i bilaga 6. Grannarnas önskemål om en grönzon mellan det nya området och Lasarettet har beaktats i planen. I planförslaget anses att byggandet i området lämpar sig i omgivningen och att byggandet inte medför oskäligen olägenhet för grannarna. Att styra trafiken från Haikoträskvägens sydvästra hörn är ett bättre alternativ för miljön än att förlänga Haikoträskbranten till det nya området.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Haikoträskets bostadsområde placeras på slutningen vid östra kanten av Haikoscogen. Området stöds av en bostadsgata som i östra ändan ansluts till Haikoträskvägen. Friluftsleden som anvisas vid västra kanten av området ansluts till det omfattande nätverket av grönområden i Haikoscogen. Tomterna och byggnadsytorna har anpassats till terrängen så att brytning utförs på tomterna så lite som möjligt, att det bildas skyddade vistelseområden på gårdarna och att byggnadernas riktning möjliggör utnyttjande av solenergi.

5.1.1 Dimensionering

Tomter för fristående småhus har anvisats 15 stycken i fyra kvarter.

Storleken på de nya tomterna för fristående småhus varierar mellan 270 m² - 240 m² och är i medeltal 257 m². Byggnaderna har anvisats i två våningar med beteckningen 2/3rII och därför förutsätts på slutningstomterna att byggnaderna anpassas till terrängen. På jämnare tomter kan byggnaderna byggas i två våningar.

Kvartersområdena är sammanlagt 12 073 m² stora och den totala byggrätten för hela planområdet är 3860 m²-vy. Den dimens-

ionering som föreslås i detaljplanen för ny bosättning motsvarar ungefär 40–60 invånare.



Idébild över området. Utsikt från den gamla friluftsleden mot Haikoträsket, i bakgrunden syns Lasarettet.

5.1.2 Service

I detaljplaneområdet anvisas inte nya tjänster. De närtjänster som områdets invånare kan använda presenteras under punkt 3.1.7 Service. Borgå centrum och Kungsporten ligger på cirka 7 kilometers avstånd.

5.1.3 Trafiknät och parkering

Haikovägen är områdets matargata och vid den leder en gång- och cykelväg. Det nya området stöds av en bostadsgata. Alla nya tomterna ansluts till Haikoträskbrinken som ansluts till Haikoträskvägen och vidare till Haikovägen. Vid dimensioneringen av gatuområdet beaktades terrängens lutning. Gleshet i gatuområdet gör det möjligt att plantera vid gatorna.

Parkeringen sker på tomterna. Normen för bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

5.1.4 Rekreation

Området gränsar till ett stort, populärt friluftsområde, Haikoskogen. Vid planeringsområdets västra och norra kant finns en grönförbindelse till stigarna i skogen.



Nedre rad: skogssjön Haikoträsket, motionsspåret i Haiko vid södra kanten av planeringsområdet och motionsspåret mellan Lasarettet och planeringsområdet.



Idébild över området. Haikoträskbrinken mot väster.

5.1.5 Tomtindelning

För planområdet utarbetas en tomtindelning som ingår i detaljplanen. Bilaga 8

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

AO-30 Kvartersområde för fristående småhus. I området får uppföras småhus med en bostad eller två bostäder. På tomten ska placeras minst 2 bilplatser/bostad.

AO-34 Kvartersområde för fristående småhus och andra hus för högst två familjer. Utöver byggnadsytan som angivits i detaljplanen får dessutom till varje hus uppföras glasverandor som till sin sammanlagda våningsyta är högst 20 m². Väggmaterialet på dessa verandor bör vara minst 60 % glas eller annat genomskinligt material. Kravet på bilplatser: 2 bilplatser/bostad.

5.3.2 Rekreatiomsområden

VL Område för närrekreation med särskilda miljövärden

Området skall planeras så att rekreativ verksamhet på området anpassas efter områdets landskapsmässiga och naturvårdsmässiga värden. Då användningen och verkställandet av området planeras måste man beakta förutsättningarna att bevara med tanke på naturens mångfald viktiga livsmiljöer och förekomsten av olika arter av organismer.

5.4 Konsekvenser av planen

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

5.4.1 Konsekvenser för samhällsstrukturen

Planen gör samhällsstrukturen enhetligare eftersom den placeras mellan bebyggda områden och stöder sig på befintliga tjänster. Området blir bostadsområdet för ca 40–70 människor.

5.4.2 Konsekvenserna för den byggda miljön och stadsbilden

Planområdet ansluts till ett småhusområde som byggdes på 2010-talet. Byggnadsbeståndet i omgivningen består i huvudsak av fristående småhus, till vilkas skala de nya husen tillämpas.

Byggandet av området ändrar stadsbilden genom att ca 2 ha ekonomiskog ändras till ett bebyggt småhusområde där bygganvisningarna styr det enhetliga intrycket. Bostadsområdet blir en del av Haikovägens och Haikoträskvägens gatuvy. Byggandet syns inte längre bort i landskapet eftersom parken vid Haiko gård och skogen väster om Haikovägen skyddar det. Grönförbindelserna till skogsområdet i Haiko bevaras enligt delgeneralplanen. Cirka 80 hektar av friluftsområdet i Haikoskogen bevaras enligt delgeneralplanen.

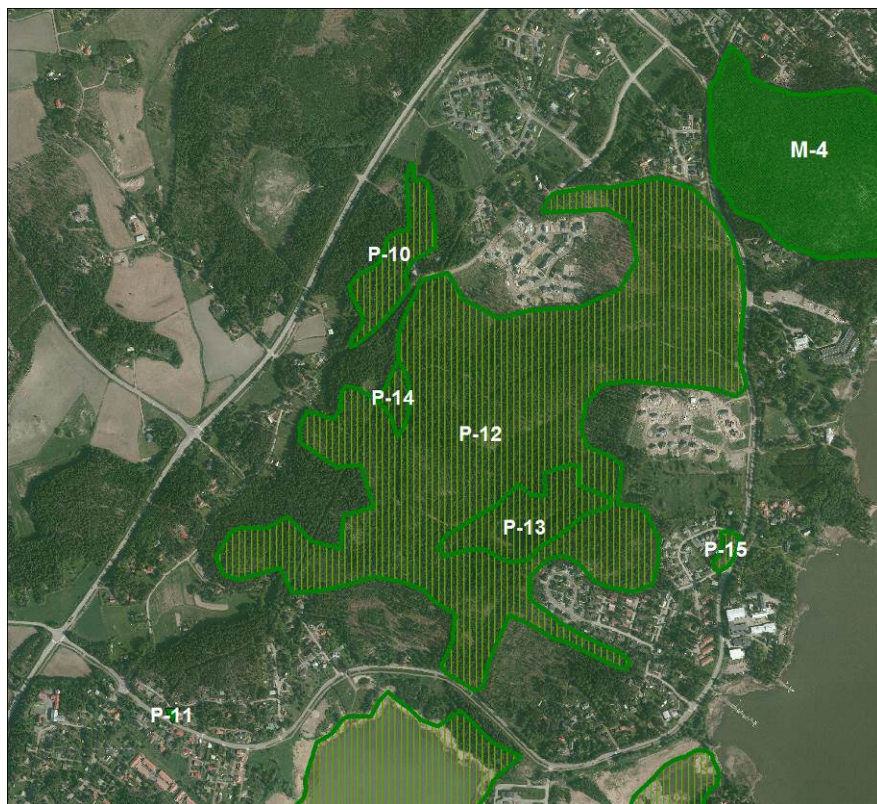
I bygganvisningarna förbjuds på gårdarna användning av ytmaterial som inte släpper igenom vatten för att hindra dagvatten att uppstå. Trafiklederna kan ha sådant ytmaterial. På grund av att jordmånen är av morän och berg anvisas inga separata anvisningar för fördröjning av dagvatten. På tomtdelarna mot skogen har bearbetning av jordmånen begränsats och dessa områden ska planteras för att gårdarna naturligt ansluter sig till skogslandskapet.

5.4.3 Konsekvenserna för rekreationsanvändningen och naturmiljön

Haikoträskets bostadsområde placeras vid kanten av Haikoskogen. Planområdet består av barrträdsdominerad ekonomiskog. Skogsarealen minskar med knappt två hektar i planområdet. Bergen och den försumpade marken i norra delen av området har bevarats i planen. Avgränsningen av den lokalt värdefulla Haikoskogen som ingår i den uppdaterade naturutredningen för de centrala delarna i Borgå (2014) står inte i konflikt med bostadsbyggandet enligt planen. Dessutom har stadens miljövårdsinspektör granskat området under planläggningsarbetet.

I området för byggande leds dagvattnet från fyra tomter mot Haikoträsket som skyddas i generalplanen. Dagvattenkvaliteten på småhustomter är allmänt taget bra och belastningen är så liten att den inte kan anses medföra olägenhet. I bygganvisningarna förutsätts för dessa tomter att regnvattnet från gårdsområden med trafik ska ledas till dagvattenavloppet vid Haikobrinken. Om detta inte är ändamålsenligt med tanke på tomtens höjdlägen är biofiltrering på tomten ett annat alternativ. Dagvatten som uppstår under byggandet av gatorna eller tomterna i planeringsområdet får inte ledas till de diken som rinner ut i Haikoträsket utan dagvattnet ska ledas till havet via ett nätverk av diken i Haikoträskparken.

I förslaget till detaljplan anvisas en ny friluftsled vid västra kanten av det nya bostadsområdet. Friluftsleden fortsätter i det övriga skogsområdet. Den gamla friluftsleden lämnas kvar mellan bostadsområdena Lasarettet och Haikoträsket. Den gamla friluftsleden brister vid den nya gatan som förbinder bostadsområdena. Trycket på Haikoskogen ökar inte betydligt i och med det nya området. I området anvisas stigar som slits mest. I Haiko kommer det att finnas ett enhetligt skogsområde på över 80 ha också efter att alla de bostadsområden som anvisas i delgeneralplanen för de centrala delarna (2004) och som gränsar till Haikoskogen har byggts.



*Borgå stad,
naturutredningen Keskeisten alueiden
luontoseelvitys 2014, utkast.*

*Lokalt värdefulla objekt i närheten av
planeringsområdet.*

P-12 Haikoskogen

P-13 Haikoträsket

Övriga områden

P-10 Bäcksbacken i Övre Haiko

P-14 Ormbunkskärrret i Haiko

*P-15 Den högt belägna ängen och
lunden i Haiko*

*Värdefulla objekt på landskapsnivå
M-4 Telegrafberget*

5.4.4 Konsekvenser för trafikförhållandena i området

Det nya bostadsområdet ger upphov till ca 90 enkelresor med personbil/dygn, vilka man antar att riktas främst mot Borgå centrum. Trafikmängden i Lasarettet ökar lika mycket. Haikovägen får inga nya anslutningar. Trafiken från det nya området kör via Haikoträskvägen till Haikovägen.

Den totala trafikmängden på Haikovägen är vid anslutningen till Lasarettet för tillfället ca 1 000 fordon/dygn. Trafikmängden ökar till ca 1500 fordon/dygn till följd av den ökande bosättningen.

Avståndet från Haikovägen till det nya området Haikoträsket är över 300 meter. Därför medför Haikovägen ingen bullerolägenhet för det nya området.

5.5 Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Planen stämmer överens med de riksomfattande målen för områdesanvändningen och genomförandet stöds med planens lösningar.

5.6 Störande faktorer i miljön

Bullret från trafiken på Haikovägen har inga konsekvenser för planområdet eftersom avståndet från gatan är över 300 meter.

5.7 Namn

Områdets gata har fått namnet Haikoträskbrinken. Namnet är förknippat med gatunamnen i Lasarettet och områdets placering på sluttningen. Grönområdet har fått namnet Haikoskogen.

5.8 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna presenteras på detaljplanekartan (bilaga 3).

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Styrning av genomförandet

Separata bygganvisningar utarbetas för styrning av genomförandet. I villkoren för tomtöverlåtelse och vid gatubyggandet ska särskild uppmärksamhet fästas vid avledande av dagvatten under byggandet för att förebygga belastningen av Haikoträsket. Dagvattnet under byggandet ska ledas till havet via Haikoträskparken.

6.2 Tidsplan för genomförandet

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att man bygger gatunät samt vatten- och avloppsnet i området. Staden torde börja bygga kommunaltekniken i området tidigast år 2016. Tomtförsäljningen inleds tidigast år 2017.

Borgå 11.8.2015

Eero Löytönen
stadsplaneringschef

Emilia Saatsi
planläggningsarkitekt