



Program för deltagande och bedömning 542

Borgå, Haiko, Edelfeltsstranden
Detaljplan och ändring av detaljplan, nr 542,
9.11.2021, 11.4.2022

INNEHÅLL

1	PLANERINGSOMRÅDE	3
2	BAKGRUNDEN TILL PROJEKTET	3
3	MÅLET FÖR PLANERINGEN	4
4	UTGÅNGSUPPGIFTER	4
4.1	Områdets läge och areal	4
4.2	Landskapsplan	5
4.3	Generalplan	5
4.4	Detaljplan	6
4.5	Ägarförhållanden	7
4.6	Invånare, arbetsplatser och tjänster	7
4.7	Byggnadsbestånd	7
4.8	Naturmiljö och landskap	8
4.9	Nationalstadsparken	9
4.10	Kommunalteknik	10
4.11	Tomtindelning och register	10
5	GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR	10
6	DE CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN	10
7	INTRESSETER	11
8	ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN	12
9	TIDTABELL FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET	14
10	UPPDATERING AV PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING SAMT KONTAKTUPPGIFTER	14

1 PLANERINGSOMRÅDE

Edelfeltsstranden ligger i Haiko, cirka 5 kilometer sydväst om Borgå centrum. Området ligger vid Haikofjärdens strand, söder om Albert Edelfelts ateljémuseum. Tidigare fanns det en yrkesskola i området. Planeringsområdet omfattar också en del av Haikovägen och Edelfeltsstogens gatuområde samt en liten del av Albert Edelfelts strandväg. Områdets areal är ca 16 ha.

Området har preliminärt delats i två planeringsområden. Området längre norrut (areal cirka 12,1 ha) omfattar den förra yrkesskolans område med strand och vattenområde öster om det, och området söderut (areal cirka 4,0 ha) i huvudsak nuvarande båthamnens område med strand. Detaljplane-projekten för dessa båda delar framskrider först som ett projekt, men i och med att planeringsarbetet framskrider kan detaljplanläggningen av dessa områden skiljas åt till egna projekt.

Bild 1. Planeringsområde

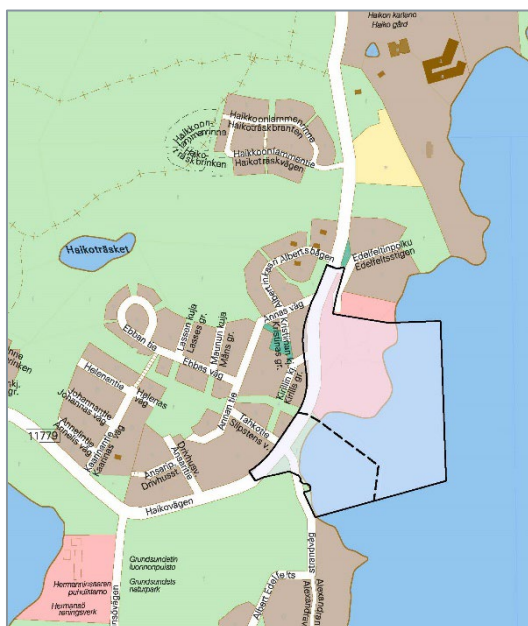


Bild 2. Flygfoto av området augusti 2020.



2 BAKGRUNDEN TILL PROJEKTET

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

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

Enligt stadsplaneringens arbetsprogram bereds planeringsprinciperna för Edelfeltsstranden år 2021 som grund för detaljplanearbetet, vilket inleds år 2021. I planläggningsprogrammet har sedan år 2019 meddelats om att detaljplanearbetet för Edelfeltsstranden inleds och framskrider (aktuella planer och planer som under den närmaste tiden blir aktuella).

Miljöministeriet har beviljat Borgå stad finansiering som stöd för planläggningsarbetet som undersöker bostadsproduktionen samt vilka behov distansarbete i framtiden skapar. Projektet "Framme i Edelfeltsstranden" inleds år 2021 och slutar i november 2022. Projektet är det första i sitt slag i Finland och genomförs som en del av detaljplanläggningen av Edelfeltsstranden. Den klimatsmarta praxis som Skaftkärr-projektet lärde utnyttjas och utvecklas vid detaljplanearbetet.

3 MÅLET FÖR PLANERINGEN

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

4 UTGÅNGSUPPGIFTER

4.1 Områdets läge och areal

Edelfeltsstranden ligger i Haiko, cirka 5 kilometer sydväst om Borgå centrum. Området ligger vid Haikofjärdens strand, söder om Albert Edelfelts ateljémuseum. Största delen av planeringsområdet ingår i stadsdelen 33, och en liten del i söder i stadsdelen 34. Områdets areal är cirka 16,14 ha, varav cirka 6,19 ha är markområde och cirka 9,95 ha vattenområde.

Bild 3. Planområdets läge



landskapet bevaras samt att områdets egenart och för kulturhistorien värdefulla byggnadsbeståndet bevaras.

4.4 Detaljplan

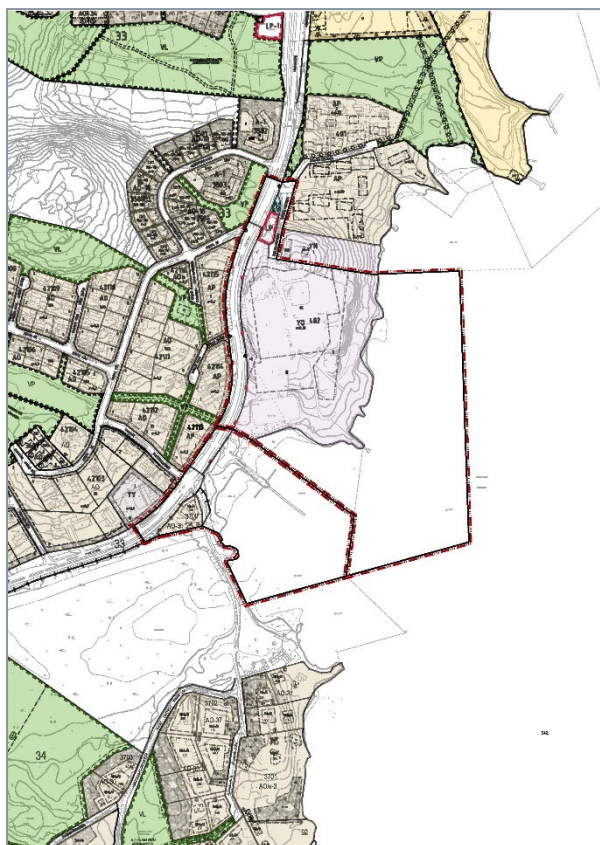
För den förra yrkesskolans område gäller en detaljplan från år 1985 (fastställd som byggnadsplan 14.1.1985). Skolans område (fastigheterna 638-421-1-48 och 638-421-1-351) i kvarteret 402 har anvisats som område för undervisningsbyggnader (YO). Enligt planens allmänna bestämmelser får högst 25 % av byggrätten för kvartersområdet användas för personalens bostäder och elevbostäder. Exploateringskoefficienten för kvartersområdet är $e=0,3$. Enligt planen är byggrätten för den förra skolans område cirka 13 200 m²-vy, varav cirka 3 300 kan användas för bostäder. Norr om YO-kvarteret, mellan Haikovägen och Edelfeltsstigen, anvisas ett allmänt parkeringsområde (LP). Högst 50 % av LP-områdets bilplatser kan användas som bilplatser för YO- och YM-kvartersdelarna i kvarteret 402. Albert Edelfelts ateljémuseum ligger i YM-kvartersdelen.

Planeringsområdet omfattar cirka 500 meter av Haikovägen, av vilken en del (cirka 70 meter) saknar detaljplan helt. För en del av Haikovägens område (cirka 370 meter) gäller en detaljplan från år 1988 (fastställd som byggnadsplan 30.12.1988), i vilken vägens område anvisas som ett område för allmän väg (LYT). I detaljplanen från 2018 (Hermansö norra, DP 434) har Haikovägen anvisats som gata.

I korsningen av Haikovägen och Albert Edelfelts strandväg anvisas i detaljplanen (DP 434) ett litet kvartersområde för fristående småhus, där ett småhus (byggrätt 250 m²-vy + 50 m²-vy för ekonomibyggnad) kan placeras och där högst 60 % av våningsytan får vara café-, kontors-, ateljé- och utställningslokaler.

För båthamnens område finns ingen detaljerad plan.

Bild 6. Utdrag ur detaljplanesammanställningen



4.5 Ägarförhållanden

Borgå stad äger hela planeringsområdet, både mark- och vattenområdena. På fastighetens 638-421-1-582 område finns tre servitut för båthamn och tre för brygga.

4.6 Invånare, arbetsplatser och tjänster

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

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

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

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

I skogsområdet i Haiko finns en drygt 2 kilometer lång belyst motionsspår, från vilket leder gångförbindelser längs parkområden mot centrum.

4.7 Byggnadsbestånd

I området finns inga byggnader. Skolbyggnaderna, bostadshusen, elevbostäderna och idrottslokaler samt de olika förråden revs år 2020.

Planeringsområdet gränsar i norr till Albert Edelfelts ateljémuseums område, där det finns en ateljébyggnad som konstnären Albert Edelfelt lät bygga på 1880-talet och en ny byggnad från år 2019 som inrymmer ett museum och ett konstgalleri (340 m²-vy). Norr om museiområdet finns en stockvilla som var Albert Edelfelts sommarbostad. Kring villan finns gamla träd bevarade. Cirka 500 meter norr om planeringsområdet finns Haiko gård, som i dag fungerar som hotell och spa och som finns på slutningen mot havet och omges av en park. Gårdens huvudbyggnad är från 1910-talet. Väster om Haikovägen finns småhus som i huvudsak är från 1990-talet eller nyare. I båthamnen finns en servitutsbrygga för cirka 60 båtar.

Bild 7. Yrkesskolans byggnader finns ännu på flygfotot från år 2016.



Edelfeltsstrandens område användes från 1950-talet av yrkesskolan och som bostadsområde för eleverna och personalen. Det fanns bostäder och arbetsplatser i området redan länge innan skolan började använda det. Området var en del av Haiko gårds marker och trädgård. Från 1700-talet till 1860-talet fanns gården cirka 500 meter söder om den nuvarande huvudbyggnaden på den så kallade Edelfelts villas tomt som ligger cirka 100 meter norrut om planeringsområdet. Det är möjligt att gården ursprungligen, eventuellt redan på 1300-talet, fanns på detta ställe. Konstnären Albert Edelfelt bodde i slutet av 1800-talet och början av 1900-talet 24 somrar i Haiko och målade skärgårdslandskap med invånare. I och med detta planarbete inleds det tredje skedet i Edelfeltstrandens historia. Boende blir igen det huvudsakliga användningsändamålet av området och utöver boendet beaktas också arbete.

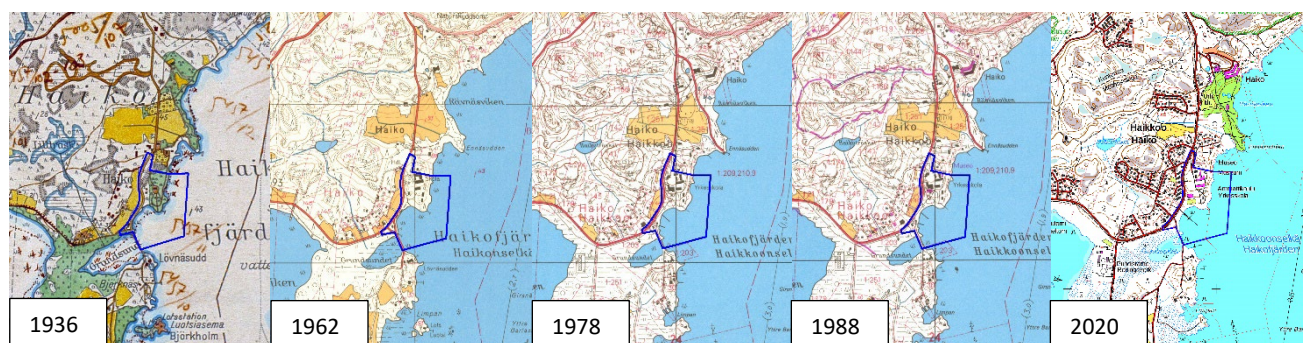


Bild 8. Planeringsområdet (gränsat med blått) på kartor från olika decennier: sockenkarta från år 1936 och baskarter från åren 1962, 1978, 1988 och 2020.

4.8 Naturmiljö och landskap

Planeringsområdet består i huvudsak av den förra yrkesskolans tomtmark som gränsar i havsstranden i öster och söder. Byggnaderna som fanns på tomten har rivits och efter det jämnades marken ut. I området finns fyllningar och eventuellt förorenad mark. Några konstruktioner från skolans verksamhet finns kvar.

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

Planeringsområdet är en berg- och moränbacke som gränsar i havsstranden och som syns bra från havet. Utsikten från området är fin mot öster och söder. Områdets högsta ställe finns i den norra delen, nära tomtgränsen till Albert Edelfelts ateljémuseum, + 20 meter. Sluttningarna sluttar mot öster och söder. Upp på backen finns ett platt område på cirka 1,5 hektar som svagt sluttar mot söder. Största delen av skolans byggnader fanns på detta område. Sluttningen mot öster är ställvis rätt så brant. Detta beror delvis på utjämningar och fyllningar på skolans gårdsområden. Nedanför backen, nära stranden, har skolan haft en gräsplan. Strandområdena har varit stängda eftersom området har använts av skolan och för boende.

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

Fågelfaunan på Haikofjärden är viktig (FINIBA Haikofjärden) och området ingår i Finlands viktiga fågelområden, FINIBA-områden (bild 9). Östra delen av planeringsområdets vattenområde ingår i FINIBA-områdesgränsningen av Haikofjärden. I nordväst gränsar planeringsområdet till

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

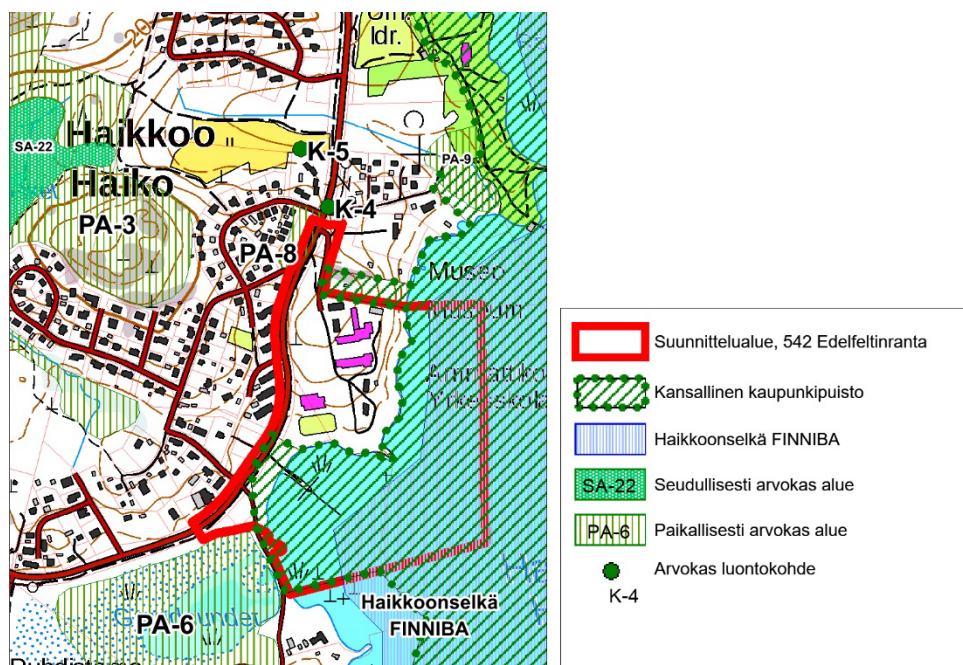


Bild 9. Naturmiljöns värden i planeringsområdet och i näromgivningen.



Bild 10. Utsikt från den förra skolans tomt mot söder.

4.9 Nationalstadsparken

Båthamnen med stranden ingår i nationalstadsparken, men den förra skolans tomt ingår inte. Också Albert Edelfelts ateljémuseums tomt ingår i nationalstadsparken. På bild 9 syns gränsningen av nationalstadsparken.

4.10 Kommunalteknik

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

4.11 Tomtindelning och register

Planeringsområdet ingår i Borgå stads och Lantmäteriverkets fastighetsregister.

5 GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

För detaljplanearbetet utarbetas följande utredningar:

- Markundersökning
- Undersökning av förorenad mark
- Energiutredning
- Utredning av distansarbete
- Mobilitetsutredning som en del av utredningen av distansarbete
- Preciseringar av naturutredningar

Utredningarna kompletteras under planeringsarbetet vid behov.

6 DE CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN

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

Följande konsekvenser bedöms:

Konsekvenserna för samhällsstrukturen
Konsekvenserna för den byggda miljön, naturen och landskapet
Konsekvenserna för trafikförhållandena, ordnande av trafiken och den tekniska försörjningen samt mobiliteten
Konsekvenserna för utsläppen och klimatet
Konsekvenserna för ekonomin
Konsekvenserna för människors levnadsförhållanden och livsmiljö, säkerhet och hälsa
Konsekvenserna för olika befolkningsgruppers verksamhetsbetingelser i den närmaste omgivningen, de sociala förhållandena och kulturen

7 INTRESSENTER

Markägare

Borgå stad

Markägande grannar

Innehavare av brygg- och båtservitut

Invånare och företag i näromgivningen i Haiko och stadsdelen 33

Haikkoon kyläyhdistys ry, Haiko byaförening rf

Företag

Borgå Energi Ab, fjärrvärme
Borgå Elnät Ab
Telia Sonera Finland Oyj
Elisa Oyj
LPOnet Oy Ab

Myndigheter och andra parter

Räddningsverket i Östra Nyland
Borgå museum
Albert Edelfelts ateljémuseum
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
Nylands förbund
Miljöministeriet

Följande enheter inom Borgå stad:

Koncernledningen

Markpolitiken: anskaffning och överlåtelse av mark, stadsmätning
Kommuntekniken, planering av kommunteknik
Tillstånds- och tillsynsärendena, byggnadstillsynen
Tillstånds- och tillsynsärendena, miljövården

Social- och hälsovårdssektorn

Miljöhälsovården

Affärsverket Borgå vatten

Förtroendeorganen

Stadsutvecklingsnämnden
Hälsoskyddsektionen

Alla kommuninvånare

Alla andra som anser sig vara intressenter

8 ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Framskridande av planen, informering och deltagande:

ANHÄNGIGGÖRANDE

Enligt stadsplaneringens arbetsprogram bereds planeringsprinciperna för Edelfeltsstranden år 2021 som grund för detaljplanearbetet, vilket inleds år 2021. I planläggningsprogrammet har sedan år 2019 meddelats om att detaljplanearbetet för Edelfeltsstranden inleds och framskrider (aktuella planer och planer som under den närmaste tiden blir aktuella).

BEREDNING

Programmet för deltagande och bedömning utarbetas på hösten 2021 och det läggs fram på stadens webbplats och servicekontoret Kompassen. Om du har anmärkningar mot innehållet i programmet för deltagande och bedömning, kan du skicka **en skriftlig åsikt** med e-post till kir-jaamo@porvoo.fi eller med post till Registratorskontoret, Borgå stad, BP 23, 06101 Borgå. Hänvisa i din åsikt till planens nummer 542 och namn Detaljplan för Edelfeltsstranden.

Projektet "Framme i Edelfeltsstranden" inleds som en del av detaljplanearbetet på hösten 2021. I projektet undersöks vilka krav distansarbetet ställer på planeringen av detaljplanen. **En erfarenhetsexpertgrupp** bildas för att få fram de lokala distansarbetarnas åsikter. Till gruppen kallas distansarbetare (8-10 invånare) för att planera framtidens behov och att framföra egna önskemål för att främja distansarbetet. Gruppen samlas 2 gånger under åren 2021-2022.

På våren 2022 ordnas den första **öppna workshopen** (på webben eller fysiskt i Edelfeltsstranden). På workshopen presenteras utgångspunkterna för detaljplanearbetet och bearbetas målen för arbetet tillsammans med intressenterna. Om workshopen informeras på stadens webbplats, med ett pressmeddelande samt med ett brev till grannar som är markägare/-innehavare, till innehavare av båt- och servitutsrätt i planområdet samt till Haiko byaförening rf.

Detaljplaneutkastet och det övriga planeringsmaterialet läggs fram år 2022. Materialet finns framlagt på stadens webbplats (www.borga.fi) och på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan. Om framläggandet meddelas på stadens webbplats, med ett pressmeddelande samt med ett brev till grannar som är markägare/-innehavare, till innehavare av båt- och servitutsrätt i planområdet samt till Haiko byaförening rf. Under framläggningstiden ordnas den **andra öppna workshopen** (på webben eller fysiskt i Edelfeltsstranden). Om workshopen informeras på stadens webbplats, med ett pressmeddelande samt med ett brev till grannar som är markägare/-innehavare och till innehavare av båt- och servitutsrätt i planområdet. Om du har anmärkningar mot innehållet i planutkastet, kan du under framläggningstiden skicka en **skriftlig åsikt** med e-post till kir-jaamo@porvoo.fi eller med post till Registratorskontoret, Borgå stad, BP 23, 06101 Borgå. Hänvisa i din åsikt till planens nummer 542.

Samråd: På basis av de åsikter som fås in ordnas vid behov samråd med olika intressenter.

Myndighetssamråd i beredningsskedet ordnas vid behov.

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

Framskridandet av arbetet kan följas på <https://www.borga.fi/detaljplaner>.



PLANFÖRSLAG

Detaljplaneförslaget och det övriga planeringmaterialet läggs fram 2022–2023. Materialet finns framlagt på stadens webbplats (www.borga.fi) och på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan. Om framläggandet meddelas med kungörelse på stadens webbplats och tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä samt med ett brev till grannar som är markägare/-innehavare och till innehavare av båt- och servitutsrätt i planområdet.

Under framläggningstiden kan lämnas anmärkningar som skickas skriftligt till kirjaamo@porvoo.fi eller Registratorskontoret, Borgå stad, PB 23, 06101 Borgå. Hänvisa i din anmärkning till planens nummer och namn 542 Edelfeltsstranden.

Om planförslaget bes utlåtanden av Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Miljöministeriet, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, hälsoskyddssektionen och Haiko byaförening rf.

Till anmärkningarna och utlåtandena ges bemötanden.



GODKÄNNANDE OCH IKRAFTTRÄDANDE

Planen godkänns av stadsfullmäktige. Beslutet om godkännande kan överklagas hos förvaltningsdomstolen. Staden meddelar om att planen träder i kraft med en kungörelse på webbplatsen.

9 TIDTABELL FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET

Detaljplanearbetet inleds år 2021. Målet är att planeringsprinciperna utarbetas under vintern 2021-2022. Planutkastet läggs fram på våren 2022. Planförslaget bereds under hösten 2022, och förslaget läggs fram på vintern 2022–2023. Målet är att fullmäktige godkänner detaljplanen år 2023.

10 UPPDATERING AV PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING SAMT KONTAKTUPPGIFTER

Programmet för deltagande och bedömning kan vid behov preciseras och kompletteras under arbetet.

Datum 9.11.2021

Dan Mollgren
stadsplaneringschef

Kontaktuppgifter:

Borgå stad
Stadsplanering
PB 23 (besöksadress Krämaretorget B, III våningen)
06101 BORGÅ
Telefonväxel 019 520 211
kirjaamo@porvoo.fi
www.borga.fi

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

planläggare
Hilkka Jokela
tfn 040 489 5750
fornamn.efternamn@borga.fi

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