

Detaljplan 442
BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRING

Kuusela i Hammars

Borgå

Stadsdelen 29

Kvarteret 2806, tomterna 1 och 2 samt
rekreationsområden

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 25 och 27 samt
park- och gatuområde i Gammelbacka, stadsdelen 29.



Behandling av detaljplanen och detaljplaneändringen:
Stadsutvecklingsnämnden 14.4.2020 § 53

Godkännande av detaljplanen och detaljplaneändringen:
Stadsutvecklingsnämnden 16.6.2020 § 95

Innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
2	UTGÅNGSPUNKTER	2
2.1	Utredning om förhållandena i planområdet	2
2.2	Planeringssituation	7
3	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	8
3.1	Syftet med detaljplanen	8
3.2	Beslut om planeringsstart.....	8
3.3	Myndighetssamråd	8
3.4	Deltagande och samarbete	9
3.5	Mål för detaljplanen	10
4	ALTERNATIV SOM UTREDDES I PLANEN	10
5	PLANLÖSNING.....	11
6	KONSEKVENSER AV PLANEN	12
7	GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING	14
7.1	Teknisk försörjning	14
7.2	Byggande av kvartersområden	14
7.3	Byggande av grönområden.....	14

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

KUUSELA I HAMMARS, detaljplan 442

Stadsdelen 29, kvarteret 2806, tomterna 1 och 2 och rekreationsområden

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 25 och 27 samt park- och gatuområde i Gammelbacka, stadsdelen 29.

1.2 Planområdets läge och storlek

Området ligger i Hammars vid Hammarsvägen vid kanten av Gammelbacka skog. Området omfattar en smal parkremsa och den förra småskolans (Kuusela) tomt och en privat gammal bostadstomt, på vilken finns Hokkiplast Oy. Adresserna är Hammarsvägen 33 och 35. Områdets storlek är ca 1,4 hektar.

1.3 Planens syfte

I området finns en tom hundraårig skolbyggnad och skolans gård som är skogsbevuxen. Hokkiplast Oy fungerar på en tomt som enligt byggnadsplanen är en egnahemstomt och använder ett parkområde för parkeringen. Målet för planarbetet är att bevara den gamla skolbyggnaden och att genomföra generalplanen samt att uppdatera planbeteckningarna och gränsningen för Hokkiplast Oy:s tomt. Med planen undersöks en ändamålsenlig, delvis gemensam användning av den gamla skolan och på dess gård ett nytt koncept för boende: ett minibusbolag.

1.4 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. Strukturmodellkarta
- Bilaga 7. Tomtindelning

1.5 Förteckning över utredningar i anslutning till detaljplanen

- DP 442, Naturutredning
- DP 442, Landskapsutredning, skeden av parkskogen kring Gammelbacka gård
- Kartläggning av sociala värden i Gammelbacka skog (Gammelbackan metsän sosiaalisten arvojen kartoitutus)
- Arkeologisk inventering
- Utredning om fladdermöss
- Enkät vid inledningsskedet för skötsel- och nyttjandeplanen för nationalstadsparken 2016 om Gammelbacka skog

2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 Utredning om förhållandena i planområdet

Jordmån

Skolan byggdes på ett berg. Skolans tomt är i huvudsak av bergsmorän med bra bärighet där bergytan sannolikt är mycket nära markytan. I tomtens östra och södra delar finns på moränen ett lager av mojord och sand, men det finns inga uppgifter om hur tjockt lagret är. Det är inte riktigt klart om det finns lera i jorden men ofta finns det en lina av lera under mojord. Sannolikheten av förekomst av sur sulfatjord är liten. Man känner inte till att det skulle finnas förorenad mark i området.



Bild 1. Den agrogeologiska kartan över jordmånen visar kvaliteten på yttjorden generellt. Kartan är gammal och på den syns inte ännu byggnader söder om Hammarsvägen. Skolan anvisas med bokstäverna FSK. Morän anvisas med orange. Blandningen av mojord och sand anvisas med gröna och gula ränder. Lerjord anvisas med blått.

Bild 2. Geologiska forskningscentralens jordmånskarta beskriver byggbarheten i områdena. Kartan är mycket översiktlig och på den syns inte små berg i dagen, så som kallt berg på skolans tomt. Berg anvisas med rött, sandmorän med orange och lera med blått.



Byggd miljö

Lågstadieskolan i Hammars var regionens första privata svenskspråkiga lågstadieskola. Den byggdes för barnen till arbetarna i hamnen i Hammars åren 1913–1919. Skolan placerades vid södra kanten av Gammelbacka skog på den varma, jämna bergsmarken bredvid herrgårdens torp. Senator Johan August von Born hade i mitten av 1800-talet bildat ett såg-, hamn- och varvsamhälle i Hammars. Trafiken styrdes med en ny väg förbi herrgårdens park och berg.



Skolan placerades på ett fint ställe på en bergskulle vid den nya Hammarsvägens kurva. I södra delen av tomten fanns en grupp av tallar bredvid kullen. Vid skolgårdens norra kant, vid vägen, planterades en rad av björkar. På skolans gård på mojord fanns lärarnas potatisland och trädgård samt skolans trädgårdsland. På andra sidan av vägen fanns ett torp och dess trädgårdsland och odlingar. Den urgamla lokalvägen till Hammars och Haiko fanns fortfarande söder om skolan, men i herrgårdens park användes den endast som en parkgång. Den nuvarande raka vägen till Hammars byggdes på 1950-talet. Ungefär samtidigt slutade man sköta herrgårdens park. De gamla grusvägarna användes inte längre.

Bild 3: Flygfoto från 1930-talet. Gammelbacka herrgård med trädgården syns vid övre kanten av bilden. I mitten av bilden finns Hammars småskola vid vägens kurva. Höger om den finns torpet med odlingarna. Den finskspråkiga folkskolan och högstadieskolan syns vid bildens nedre kant, vänster om vägen.

Bild 4: Foto på Hammars småskolas skolbyggnad från början av 1900-talet. Bilden är tagen från vägen, vid skolans norra knut. I dag är stället skogbevuxet och planket runt skolans gård finns inte längre.

Bild 5: Planritning för skolan.



Skolan byggdes av timmer. Skolbyggnaden byggdes ut med en våning redan under de första åren. Lärarnas bostäder fanns ovanpå varandra i skolans norra gavel. Klassrummens stora fönster öppnade sig mot sydväst. I sidobyggnaden fanns uthus och lärarnas lider. Jordkällaren byggdes vid tomtens västra kant under tallarna.

Skolbyggnaden är välbevarad. Timmerstommen, stora ugnar, dörrar, lister och rumsindelningen (med undantag av tamburen i nedre våningens bostad) är nästan ursprungliga. Efter det att skolan stängdes har det hänt en vattenskada i nedre våningens bostad. Golvet i bostadens kök och toaletten, som byggts i en skrub, har rivits och bottenbjälklaget är öppet. Fasaderna har ändrats lite. På den ståtliga södra fasaden har byggts en lätt trätrappa som en nödutgång från klassen i övre våningen. Formen av och taket på verandan vid den norra fasaden har ändrats. Fönstret i övre våningens korridor har ändrats till en dörr för att skapa en utrymningsväg till via taket. Det har inte utarbetats en bygghistorisk utredning eller gjorts en konditionsutredning av skolan. Skolan har varit tom i ett par år.



Sidobyggnaden har rivits. Jordkällaren vid Hammarsvägen och en stenmur som på 1950-talet byggdes till en vägren har bevarats. På stenmuren har bevarats några gamla tallar som är viktiga för stadsbilden. Deras undervegetation består av plantbestånd och buskage.

Runt skolan har inte bevarats den öppna skolgårdens drag eller trädgårdsland som användes i undervisningen. Gården är skogbevuxen och det växer hela tiden nya träd. Öppen gård finns endast vid skolans södra sida, där det finns torr berg. I trädgården har det vuxit björkar, bland vilka det ännu finns två äppelträd som är i dåligt skick. Vid skolans gavel finns kvar en svartvinbärsbuske och en humle från de gamla odlingarna. De gamla gårdsbjörkarna är i mycket dåligt skick, och en del av dem har redan dött och förmultnar på marken. Av den rad av björkar som fanns vid vägen finns några björkar kvar, men de är i mycket dåligt skick. På andra sidan av vägen har vuxit tät ung grandunge i förra Gammelbacka gårds parkskog.

Genom skolans gård leder en stig från Hammarsvägen till skogen. Stigen är en viktig förbindelse för rekreation. Vägen som ledde från Gammelbacka gård till torpet och vidare till Hammars användes ännu i början av 1800-talet. Den syns fortfarande i terrängen som korta delar av vägrenen och en dikessänka som torkade ut vägen. Sträckningen av vägen som byggdes i mitten av 1800-talet syns ställvis i terrängen eftersom dess botten har blivit tät och hård och där växer inte så mycket skog som på gården. Vägarna används i dag inte som stig.

*Bilderna 6-8. Fotona är från år 2017.
Öppen gård vid skolans södra sida.
På det gamla trädgårdslandet och i fruktträdgården har vuxit björkar. Stigen från gården till skogen leder i den täta grandungen.
I terrängen syns spår av den gamla vägen och av dräneringsdiket för odlingarna.*

Huset vid Hammarsvägen 35 byggdes på 1930-talet. På dess gård byggdes Hokkiplasts småindustribyggnader och lokaler stegvis från 1960-talet. De största småindustribyggnaderna är från 1980-talet. Parkeringsområdet har utvidgats på vägen som inte längre används och mot skolans gård på detaljplanens parkremsa.

*Bilderna 9-10: Hokkiplasts parkeringsområde.
Hokkiplasts byggnader från Hammarsvägen år 2017.*





Bild 11: Värdena på småskolans tomt på kartan

Naturmiljön är gammal parkskog och skogsbete samt skogbevuxna odlingar

Naturen i Gammelbacka skog är värdefull men på skolans gård finns inga naturvärden. År 2010 gjordes en naturinventering och en utredning om förekomsten av hotade insekter. I området upptäcktes inga beaktansvärda eller hotade arter.

Nära skolans tomt, i Gammelbacka skog, har funnits herrgårdens parkskog och skogsbete. På finjorden fanns torpets odlingar. Parkskogens kulturhistoriska drag kring skolan har försvunnit då där har börjat växa granar. Björkarna på skogsbetet och parkens ädla lövträd samt lövträden som på 1950-talet snabbt började sprida sig till dem båda har nästan helt försvunnit då granarna har vuxit så mycket att de har blivit helt dominerande. Det mångsidiga artbeståndet vid lövträdens förmultningsprocess har försvunnit då de förmultna träden har försvunnit.



Artbeståndet från torpets odlingsmarker, betesmarker och kantzoner har försvunnit. De sista björkarna som vuxit på de gamla odlingsmarkerna och betesmarkerna står fortfarande medan en del redan ligger på marken och förmultnar. Naturens mångfald ansluter sig i dag närmast till dem och försvinner på grund av den täta grundungen. Trädbeståndet som är i dåligt skick är viktigt för naturen men är en risk för grannarna och för dem som använder grönområdena. Torpets närmaste gård hör till en egnahemstomt som bildats för torpet och har bevarat sina trädgårdslänkande särdrag.



Bild 12. På den svagt sluttande svackan finns finjord och torpet använde området för odling. Då odlingen tog slut på 1950–60-talet växte det först en björkdunge i området. Nu växer det en ung grandunge som undervegetation till den gamla täta björkdungen. I terrängen har uppstått en stig som leder till Gammelbacka skogs parkgångar.
Bild 13. Bredvid skolan, på stenig moränmark, växte det tallar glest i parkskogen under herrgårdens tid. Nu växer det en tät grandunge och några tallar med svaga toppar på detta ställe.

En utredning om fladdermöss gjordes år 2018. På skolans gård upptäcktes några fladdermöss. På gården sågs en nordisk fladdermus som jagade. Den passiva utrustningen upptäckte också några fladdermöss, men på grund av detta kan inte man inte komma till den slutsatsen att fladdermöss skulle ha kommit från byggnaden. Inga fladdermöss sågs flyga ut från den gamla skolbyggnaden. Fladdermusens fångstområde och andra områden som fladdermusen använder finns i skogen, inte på skolans gård.

Stadsbornas önskemål om utvecklingen av området

En kartläggning av sociala värden i Gammelbacka skog gjordes år 2010. Med en webbenkät år 2016 samlades uppgifter om utvecklingen av rekreationsanvändningen av området som hör till nationalstadsparken. Svaren gav inte information om tomten för småskolan i Hammars.

Genom småskolans tomt går en stig till skogen. Stigen är en viktig förbindelse från Lövhammars och Hammars till skogen. Från grönområdena i Lövhammars leder en parkgång till Hammarsvägen bredvid den gamla småskolan. I svaren på enkäter och på invånarmöten har föreslagits att en rutt genom skogen ska belysas och plogas så att invånarna kan gå och springa där även under den mörka tiden. Enligt åsikterna ska belysning anläggas vid parkgången som redan finns. Den borde leda från Gammelbacka antingen till idrottsplanen i Hammars eller ändan av Folkskolevägen eller från gamla småskolan till Hammarsvägen. Denna belyst rutt som invånarna önskat kan undersökas då grönområdet vid Gammelbacka skog planeras. I detaljplanen för småskolans tomt kan anvisas en grönförbindelse och riktgivande möjlighet att anlägga rutten så att den ansluts till nätet av parkgångarna i Lövhammars. I skogen finns gammal vägbotten som ledde från herrgården till torpet. Den kan användas då det röjs upp för en ny stig.



Bild 14. Karta över parkgångar i Gammelbacka skog.

Markägarförhållanden och verksamhet

Borgå stad äger skolans tomt samt park- och gatuområdena. Hokkiplast Oy:s tomt är i privat ägo.

Skolbyggnaden användes till mitten av 2010-talet. På Hokkiplast Oy:s tomt fungerar ett småindustriföretag som inte har medfört miljöolägenheter och som har 15 anställda.

Grundvatten och dagvatten

Området är inte ett grundvattenområde.

Genom planeringsområdet leder två små diken från Gammelbacka skog till de öppna diken vid Hammarsvägen. Dikena har nästan vuxit igen och vattenmängden som rinner i dem är liten. Dikena är ändå viktiga och de får inte skäras av men deras sträckning kan vid behov ändras. I fortsättningen kommer det lite mera vatten till diken då skoltomten byggs och diken rensas.

Borgå vatten har inget dagvattennät i området. Dräneringsvattnet från täckdiken kan inte ledas till dikena vid vägen eftersom dess höjdläge och trumman under Hammarsvägen ligger nära ytan på tomtens låglänta del. Berget kan ligga nära dikets och trummans botten, varför de inte kan göras djupare. Morän-, sand- och mojordslagren på tomten släpper vatten igenom och lagrar vatten. Därför finns det bra möjligheter att infiltrera dagvatten på tomten utanför bergsområdet.

Bild 15. På kartan anvisas dikena med blått streck och stigar med streckad linje. Diket som kommer från skogen är sannolikt dräneringsdiket för torpets odlingar och den urgamla vägen.



Kommunalteknik

I planområdet finns en vattenledning och avloppsledning på andra sidan av Hammarsvägen, bredvid gång- och cykelvägen. Hokkiplasts tomt är ansluten till vatten- och avloppsnätet. Enligt kartmaterialet ansluts skolbyggnadens tomt till vatten- och avloppsnätet i tomtens södra hörn. Borgå Energi har ett distributionsnät och olika telefonbolag har telekablar på de nuvarande gatuområdena. Den närmaste fjärrvärmeledningen finns på Tolksivägen på cirka 900 meters avstånd.

Trafik

Hammarsvägen är en lugn matargata. Trafikmängderna på den är ganska små. Hokkiplasts och skolans tomter har egna anslutningar till gatan. De kan slås samman till en anslutning. Vid Hammarsvägen leder en separat cykelväg på andra sidan av gatan. Det närmaste övergångsstället över gatan finns framför skolans tomt, nära Folkskolevägens korsning. Vid skolans tomt finns en busshållplats.

Parkeringsplatser

Det är inte tillåtet att parkera på Hammarsvägen. Parkeringen för invånarna och verksamheten ska ordnas på tomterna. För minihusen är parkeringsnormen 1 bilplats/bostad och 1,5 cykelplats/bostad tillräcklig. Vid samreglering av parkeringsområdet kan parkeringsområdena vid tomternas kanter slås samman så att de har gemensamt utrymme att backa till. Med ett avtal om samreglering och servitut får båda rätt att använda och förpliktelse att underhålla. På det sättet sparar man på kostnaderna och på utrymmet som kan användas för något annat.

2.2 Planeringssituation



Riksomfattande mål

Planområdet ingår inte i nationalstadsparken.

Generalplan från år 2006

Enligt generalplanen är planområdet ett småhusområde (AP).

Bild 16. Utdrag ur generalplanen och gränsningar av byggd miljö av riksintresse i Hammars, av kulturmiljö av landskapsintresse i Gammelbacka höghusområde och av nationalstadsparken i Gammelbacka skog. Planområdet gränsas med blå streckad linje. I generalplanen är den i AP-området.



Byggnadsplaner från åren 1941 och 1986

För Hammars bostadsområde utarbetades en byggnadsplan år 1941. I den anvisas kvarter för småhus och skolans tomt vid Hammarsvägen. Genom planen planerades en ny sträckning för Hammarsvägen samt Folkskolevägen, Åkervägen och Högkullavägen. Vid den anvisades rader av tomter. För det gamla torpet anvisades en egen liten tomt. Den gamla sträckningen av Hammarsvägen blev delvis på skolans tomt och delvis på torpets och de nya tomternas marker.

År 1986 utarbetades en ny byggnadsplan för vägområdet, och i den anvisades Hammarsvägen som en byggnadsplanväg.

En uppdaterad plansammanställning följer som bilaga 2 till planbeskrivningen.

Bild 17. I byggnadsplanen från år 1941 syns baskartan som utarbetades under åren 1935 - 1937. På den syns de gamla vägarna, nätet av diken, odlingsmarkernas gränser och byggnaderna som då fanns. Skolan ligger i kvarteret 25.

3 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

3.1 Syftet med detaljplanen

Avsikten är att ändra den gällande, föråldrade byggnadsplanen så att den gamla skolbyggnaden bevaras och på dess tomt kan testas en ny form av boende, minihus med gemenskap. Hokkiplasts tomt anvisas med ändamålsenlig planbeteckning som tillåter boende och fortsättning av den nuvarande verksamheten. Genom planen får tomten också lite mera parkeringsområde eftersom en del av dess nuvarande parkeringsområde ligger i byggnadsplanens parkområde. Genom planen garanteras bevarandet av Gammelbacka skogs kant och en förbindelse från Hammarsvägen till skogsområdets parkgångar.

3.2 Beslut om planeringsstart

Ändringen av detaljplanen för området ingick i stadsplaneringsavdelningens arbetsprogram för år 2009. Staden meddelade i samband med planläggningsöversikterna åren 2007–2009 att planeringen av området har inletts. Då mötte planutkastet motstånd och projektet stannade av. Stadsplaneringsavdelningen tog planen på nytt i sitt arbetsprogram år 2016 och anslöt den till utarbetandet av detaljplanen för Gammelbacka skog. I planläggningsöversikten meddelades att planen har tagits till behandling, och arbetet inleddes med en terrängsyn som var avsedd för alla intresserade. Utvidgning av området för planändringen så att den gällde också skogen och bildande av småhustomter enligt generalplanen väckte så mycket motstånd att stadsplaneringen ansåg det vara ändamålsenligt att gränsa planområdet så att det omfattar endast Hokkiplasts och skolans tomt samt att se över målen för planen.

3.3 Myndighetssamråd

Detaljplaneprojektet förutsatte myndighetssamråd eftersom området är en del av nationalstadsparken (66 § 2 mom. MarkByggl). Myndighetssamrådet i inledningsskedet hölls 15.5.2017. Efter det gränsades planområdet så att det blev mindre och myndigheterna informerades om den nya gränsningen. Samarbetet med de lokala myndigheterna fortsatte.

3.4 Deltagande och samarbete

Växelverkan i beredningsskedet

Planutkastet, programmet för deltagande och bedömning samt utredningarna var framlagda 22.1.–23.2.2020 på Borgå stads webbplats (www.porvoo.fi/442-hamari-alakoulun-alue). Intressenterna bereddes möjlighet att framföra skriftliga åsikter. Samtidigt frågades om intresse för att påbörja gruppbyggande av minihus och för renovering av skolan. Staden meddelade per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att utkastet till plan är framlagt. Kungörelsen fanns på stadens webbplats. De som anmält sig till e-postlistan på terrängbesöket eller invånarmöten meddelades om framläggningen per e-post. På ett öppet diskussionsmöte 4.2.2020 klockan 15.00 - 18.00 var det möjligt att bekanta sig med småskolan i Hammars. I diskussionsmötet deltog cirka 40 personer och diskussionen var livlig.

Det lämnades tre åsikter om planutkastet. Dessutom lämnades tre utlåtanden. Det lämnades också två anmälningar om intresse av att renovera skolan för gemensam användning och av att bygga en by av minihus runt skolan. Nio meddelade att de är intresserade av hur projektet framskrider och av att bo i ett av minihusen som byggs.

På grund av Borgå museums utlåtande lades följande bestämmelse till i planförslaget: "Vid renoverings- och ändringsarbeten ska bes ett utlåtande av museimyndigheten." Borgå vatten meddelade i sitt utlåtande att bolaget inte anlägger dagvattenavlopp vid Hammarsvägen. Ledningen av dagvattnet kan inte teknisk-ekonomiskt förnuftigt ändras eftersom bergytan ligger nära dikesbottnar. På grund av utlåtandet utreddes dagvattnet och dikesnätets verksamhet i planbeskrivningen. Räddningsmyndigheten föreslog i sitt utlåtande att avståndet mellan nybyggnaderna är åtta meter så att brandsektioneringar, som ökar på kostnaderna, inte behövs. Planförslaget ändrades inte på grund av utlåtandet. Utlåtandena och åsikterna samt stadens bemötanden till dem följer som bilaga 4.

I två åsikter var man orolig för skyddet av Gammelbacka skog. I sitt bemötande konstaterade staden att detaljplanen inte sträcker sig fram till Gammelbacka skog utan gäller endast skolans och Hokkiplast Oy:s tomter. Skogens gräns vid vägen ändras inte. I en anmärkning konstaterades att målen för planen är bra men byggande av minihus kring skolan skulle förstöra helheten som bildas av skolan med omgivningen. Enligt åsikten borde skolan planläggas till 1-2 bostäder, och på den gamla trädgårdens plats borde anvisas en ny egnahemstomt. I sitt bemötande konstaterade staden att målet för detaljplanen är att bevara den gamla skolan åtminstone delvis för gemensamt bruk och att kring den placera en ny form av boende, minihus som främjar gemenskapen. På det sättet kan generalplanen genomföras så att kanten till Gammelbacka skog inte ändras. Innehållet i detaljplanen ändrades inte på grund av åsikterna.

Det diskuterades med representanterna för grupper som var intresserade av genomförandet. På basis av diskussionerna ändrades planförslagets begränsningar för minihusens storlek så att de får vara 30-60 m²-vy och sex meter höga. Då höjden ökar från fem till sex meter är det lättare att bygga ventilationsutrymme och loft.

Offentligt hörande (65 § MarkByggL, 27 § MarkByggF)

Stadsutvecklingsnämnden beslutade om att lägga förslaget till detaljplan offentligt fram. Planförslaget och de övriga handlingarna hålldes offentligt på Borgå stads webbplats (www.borga.fi) 22.4-22.5.2020. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.

Staden meddelade per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att förslaget till plan är framlagt. De som meddelat att de är intresserade av projektet och som anmält sig på e-postlistan fick meddelandet per e-post. Kungörelsen fanns på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä. Mot planförslaget lämnades inga anmärkningar. Officiella utlåtanden (28 § MarkByggF) bes av Borgå museum, hälsoskyddssektionen, Räddningsverket i Östra Nyland och Borgå vatten. Borgå Vatten och Räddningsverket i Östra Nyland hade inga anmärkningar.

Borgå museum önskade att jordkällaren bevaras med en planbestämmelse och att termen "museimyndighet" ändras till "regionalt ansvarsmuseum". Med en särskild bestämmelse uppmuntras till att bevara jordkällaren: "Det ska strävas efter att bevara jordkällaren i stödmurens ända." Termen museimyndighet ändrades enligt förslaget.

Miljöhälsosektionen önskade tre tillägg till planbestämmelserna. 1. Vid val av byggsätt ska förebyggande av radonolägenheter beaktas. 2. I planbestämmelserna eller i bygganvisningarna bör krävas att byggnadernas tilluftsventiler placeras på tillräckligt långt avstånd från områden där rökning förekommer eller där det är tillåtet att röka. 3. Fördröjningen av dagvatten ska ordnas på ett sätt som inte ökar risken för fuktskador på byggnaderna. I sitt bemötande konstaterade stadsplaneringen att: Placeringen av tilluftsventiler och sättet att fördröja dagvatten är frågor som granskas vid bygglovsskedet. Anvisningar om risken för fuktskador finns i de allmänna bygganvisningarna. De behöver inte separat skrivas in i detaljplanens anvisningar för genomförandet. I planbestämmelserna har lagts till ett krav på radonsäkert byggande.

3.5 Mål för detaljplanen

Det finns flera mål för planarbetet:

- Att bevara kanten av Gammelbacka skog.
- Att garantera bevarandet av den gamla skolbyggnaden och att byggnaden på något sätt används öppet eller gemensamt.
- Att testa ett nytt koncept för boende, minihus med gemenskap.
- Att genomföra generalplanen genom att öka möjligheterna för egnahemsboende i området.
- Att avgöra hur verksamheten på fastigheten som används för småindustri kan fortsätta och hur tomten kan ändras till bostadsbruk med ändamålsenliga beteckningar för användningsändamål (Adress Hammarsvägen 35).

Vid planarbetet utreds gränsningen mellan skogens kant och området som ändras till en tomt samt en grönförbindelse till parkerna i Lövhammars. Sträckningen av parkgången från Hammarsvägen till parkgången i Gammelbacka skog undersöks så att den gamla vägbotten och herrgårdsparkens gamla gångsträckningar kan utnyttjas.

Bevarandet av skolbyggnaden undersöks så att dess offentliga karaktär kan bevaras i någon mån till exempel som minihusens arbets- och servicelokaler samt gemensamma lokaler. På det sättet bevaras den offentliga karaktären och också bevarandet av byggnaden stöds bättre än vid boendet. Då en gammal offentlig timmerbyggnad ändras till en bostad, måste byggnaden uppfylla bestämmelserna för bostadsbyggande, vilka betyder stora ändringar i de ursprungliga konstruktionerna. Bestämmelserna är inte lika stränga för gemensamma lokaler och arbetslokaler.

Vid planarbetet utreds hur parkeringsområdet och körförbindelsen kan gemensamt användas av fastigheten som bildas på skolans tomt och Hokkiplast Oy.

4 ALTERNATIV SOM UTREDDES I PLANEN



Planarbetet har pågått i cirka tio år. Under den tiden har många alternativ undersökts. Småhusbebyggelsen enligt generalplanen väckte inte motstånd då generalplanen utarbetades, men då detaljplanutkastet utarbetades, väckte det mycket motstånd. I alternativen stämde kvartersområdet som byggs överens med generalplanen men antalet tomter och grönförbindelsen från Hammarsvägen till Gammelbacka skog var annorlunda.

Bild 18. Illustration över detaljplaneutkastet som var framlagt år 2009.

Bilderna 19-21. Alternativa utkast till småhuskvarteren.



5 PLANLÖSNING

Genom planen bildas ett kvarter för fristående småhus med två olika tomter. På den ena tomten byggs en by av minihus kring småskolan i Hammars som bevaras. Den andra tomten är en bostadstomt som Hokkiplast Oy använder för småindustriverksamhet. Småindustriverksamheten kan fortsätta på tomten, men tomten kan också tas i bostadsbruk då verksamheten upphör. Gränsen mellan kvartersområdet och skogsområdet är i linje med den gamla vägen, varvid skogens kant bevaras.



Bild 22. Strukturmodellkarta. Minihusen är i samma skala som de gamla småhusen i Hammars.

Bild 23. Illustration

Minihusby vid småskolan Kuusela i Hammars AO/s-5

Den gamla småskolans tomt är ett kvartersområde för fristående småhus där den gamla skolbyggnaden ska bevaras. I den gamla skolan får placeras gemensamma lokaler och icke miljöstörande arbets- och servicelokaler, och lärarnas gamla bostadslokaler kan på nytt tas i bostadsbruk. På tomten ska placeras 9-10 minihus och totalt högst 12 bostäder. Byggrätten för den gamla skolbyggnaden är 320 m²-vy, för de gemensamma ekonomibyggnaderna 330 m²-vy och för minihusen 500 m²-vy. Tomtens areal är cirka 5 700 m², varvid exploateringstalet är cirka e=0,2.

Minihusen får vara 30-60 m²-vy. Dess fasader ska vara i huvudsak av trä och taket ska vara ett sadeltak. Byggnaderna får vara högst sex meter höga. Kravet på bilplatser är 1 bilplats/bostad och 1 bilplats/100 m²-vy arbetslokaler. Kravet på cykelplatser är 1,5 cykelplats/bostad och 2 cykelplatser/100 m²-vy arbetslokaler. För cyklarna ska finnas ett förråd som kan låsas. Varje bostad ska ha minst 10 m²-vy förrådsutrymme i ekonomibyggnaden. Alla minihusbostäder ska ha en egen gård på minst 100 m² utan terrass.

Renoverings- och ändringsarbeten samt kompletterande byggande på den gamla skolbyggnadens exteriör samt nya byggnadsdelar ska göras på ett sätt som lämpar sig till byggnadens ursprungliga särdrag. Vid ingångarna får byggas våtrum och trapphus till övre våningen. Vid renoverings- och ändringsarbeten ska bes ett utlåtande av museimyndigheten.



Hokkiplast Oy:s tomt AO-45

Tomten är ett kvartersområde för fristående småhus, där småhus med en bostad eller två bostäder får placeras. Byggrätten är 800 m²-vy. Detta motsvarar omfattningen av byggandet år 2019. Tomtens areal är cirka 3 000 m², varvid exploateringsstalet är cirka $e=0,25$. Bostadshusen får vara högst 140 m²-vy, och de kan ha två våningar. Det ska finnas minst 30 m² privat gård utan terrass per bostad. Kravet på bilplatser är 1,5 bilplats/bostad. Trots detaljplanebestämmelserna kan småindustrilokalen i kvartersområdet användas och underhållas. Verksamheten får inte orsaka buller, damm, lukt eller andra olägenheter. De områden som används för upplagring utomhus för småindustrin ska inhägnas med ett 1,6 meter högt plank. Småindustrilokalerna ska rivas och på gården städas upp inom ett år efter det att verksamheten upphört.

Område för närrekreation VL

Det leder en grönförbindelse från Hammarsvägen till Gammelbacka skog. Stigen som har lett genom skolgården ersätts med en parkgång som leder från skogens parkgångar längs med de gamla vägarna via den nya parkremsan till övergångsstället på Hammarsvägen. Sträckningen anvisas i planen som en riktgivande del av område som reserveras för allmän gångtrafik.

6 KONSEKVENSER AV PLANEN

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

Konsekvenser för nationalstadsparken

Planändringen sträcker sig inte till nationalstadsparkens område och påverkar inte på något sätt uppnåendet av målen för nationalstadsparken.

Konsekvenser för stadsbilden och skyddet av kulturlandskapet

Planområdet ligger på ett synligt ställe vid Hammarsvägens gatulandskap i Gammelbacka skogs varma slutning. Båda tomterna spelade en viktig roll i den ursprungliga industribyn i Hammars. Planändringen förstärker den speciella rollen, men ger också möjligheter till stora förändringar.

Den gamla skolbyggnadens roll i Hammarsvägens gatulandskap förstärks även om det byggs 10 minihus runt den. Först fälls snårskogen som skymmer skolan i väglandskapet. Skolan är också en våning högre än de nya minihusen. Den nya typen av boende, minihus med gemenskap, förstärker skolans specialställning i Hammars. En ny användning av skolbyggnaden som gemensamma lokaler och service- eller arbetslokaler ansluts till den samhälleliga förändringen och stöder bevarandet av den gamla skolbyggnadens kulturvärden och ger ett nytt lyft för den. Skolans gård har varit övergiven och skogbevuxen och använts för genomfart, men detta ändras efter att det byggs bostadsgårdar och en gemensam gård. Då gården är byggd och sköts, verkar den inte längre övergiven. Efter förfallet börjar ett nytt skede med privat, gemensam och halvoffentlig användning och eventuellt också öppna evenemang i anslutning till skolbyggnadens nya verksamhet.

Planändringen möjliggör den nuvarande verksamheten och bevarandet av byggnaderna på Hokkiplast Oy:s tomt. Planändringen gör det också möjligt att bygga en modern bostadsfastighet. Det nya byggandet och den nya bosättningen skulle skapa ett nytt landmärke i stadsbilden vid den gamla parken. Å andra sidan hör småindustriverksamhet till gamla Hammars och miljön som byggts så småningom representerar den gamla industribyn. Båda alternativa utvecklingsmodeller lämpar sig på detta ställe.

Konsekvenser för byggnadsskyddet

Planändringen stöder bevarandet av den gamla skolbyggnaden. Enligt planbeteckningen är skolan värdefull med tanke på byggnadshistorien, stadsbilden och områdeshelheten. Utöver gamla bostadslokaler inrymmer skolan också många olika lokaler som inom ramen för skyddet lämpar sig till många slags arbets-

och serviceverksamheter. Med museimyndighetens utlåtande garanteras kvaliteten på renoverings- och ändringsarbetena.

Den flexibla bestämmelsen om användningsändamålet (lokalerna kan användas som gemensamma lokaler, service- och arbetslokaler samt för boende) gör det möjligt att renovera den gamla byggnaden och att ta den i bruk i samband med att minihusen planeras noggrannare och byggs på tomten. Det flexibla användningsändamålet kan betjäna till exempel gruppbyggarnas olika verksamhetskoncept. Genom konkurrensutsättning och överlåtelse av tomten garanteras att byggandet stämmer överens med planen och att skolbyggnadens värden bevaras. Den flexibla användningen skapar också förutsättningar för utveckling i framtiden. På lång sikt sker det ändringar i fastigheternas bostads- och arbetsgemenskaper men bestämmelserna om användningsrätter och underhållsansvar bevaras i bolagsordningen.

Konsekvenser för naturen och användningen av Gammelbacka skog för rekreation

Detaljplaneändringen har endast små konsekvenser för naturen eftersom på skolans tomt finns ung skog och där har inte konstaterats några naturvärden.

Genom planändringen flyttas den gamla gångvägen från skolans gård. Möjligheterna för rekreation blir inte mindre på grund av att gångvägen flyttas. Rutten anvisas på plankartan som ett riktgivande område för gångtrafiken i den nya grönremsan. Den anvisas delvis på den gamla körvägens ställe, vilket ökar dess kulturella betydelse. I planen för grönområden i Gammelbacka skog kan undersökas bättre förbindelser till Hammarsvägen, vilka är bättre för skogen, till exempel till ändan av Folkskolevägen eller Planvägen. I samband med att grönområdena planeras, utreds också behovet av och möjligheterna till belysning av parkgången. Belysningen kan anpassas så att fladdermössen inte störs.

Konsekvenserna för trafiken

Detaljplaneändringens konsekvenser för trafiken på Hammarsvägen är små eftersom antalet nya bostäder är litet. Anslutningarna flyttas inte.

Konsekvenser för kommunaltekniska nät och byggande

Byggandet som anvisas i planen förutsätter inte utvidgning av kommunaltekniska nät. Planändringen förutsätter byggande av en ny parkgång eller anläggande av en ny stig på en sträcka på cirka 230 meter.

Konsekvenser för tjänster

Den flexibla bestämmelsen för användningsändamålet gör det möjligt att genomföra olika servicekoncept i den gamla skolbyggnaden.

Sociala konsekvenser

Planändringen gör det möjligt för Hokkiplast att fortsätta med verksamheten och att bevara arbetsplatserna. Planen möjliggör också en ny slags verksamhet och placering av arbetslokaler i den gamla skolbyggnaden. Detta kan hämta nya tjänster i området med ny gemenskap och stadskulturens mångfald. Minihusbyn är en ny typ av bostadsgemenskap vars gemensamma verksamheter konkretiseras kring den gamla skolan och i skolans gemensamma lokaler. Minihusen ökar möjligheterna för egnahemsboende i Gammelbacka och Hammars.

Konsekvenser för stadsstrukturen

Området ligger i ett område som i generalplanen anvisas som ett område för småhus. Planändringen uppfyller inte helt de mål som i generalplanen ställs för bostadsbyggande, eftersom småhusområdet enligt generalplanen skulle omfatta cirka 12-15 nya tomter. I denna planändring bildas endast en ny bostadstomt med 9-10 minihus och högst 12 bostäder. Däremot bevaras Gammelbacka skogs kant, vilket är det viktigaste målet för invånarna i närheten. Därför anvisas en stor del av generalplanens småhusområde som grönområde. Att pröva på den nya typen av boende, minihus med gemenskap, främjar bostadsbyggandet i området och svarar på det aktuella behovet av små bostäder.

7 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING

7.1 Teknisk försörjning

Ledningen av dagvatten ändras inte i och med planen. Det gamla diket på tomten anvisas som servitut genom tomten. Det ska anslutas i nuvarande höjdläge till det öppna diket vid Hammarsvägen och trumman som leder under Hammarsvägen. Dess höjdlägen ändras inte eftersom berget kan ligga nära dikets och trummans botten. Borgå vatten har inget dagvattennät i området och avsikten är inte att ändra områdets dagvattensystem till ett nät med öppna diken på grund av byggandet på tomten. Borgå Energis elnät finns redan i hela planområdet.

7.2 Byggnad av kvartersområden

Planen innehåller inte bygganvisningar.

Från Gammelbacka skog leder en liten dikessänka genom skolans tomt till det öppna diket vid Hammarsvägen. Diket är viktigt och får inte skäras av men dess sträckning kan vid behov ändras. Diket anvisas i planen som del av område som reserveras för hantering av dagvatten. För detta bildas ett servitut. Bergytan syns på skolans tomt på marken bredvid skolan. Det finns ingen information om bergytans höjdläge på övriga ställen men antagligen måste minihusens grunder vara låga på grund av berget. Ställvis kan bergytan dock vara djupare än diket vid Hammarsvägen och trumman som leder under vägen. Dräneringsvattnet från täckdiken från djupare grunder kan inte direkt ledas till Hammarsvägens vägdikey. Under markytan rinner regnvattnet som infiltreras till jorden vidare längs med bergytan. Då ledningsschakt sprängs, bildas en ny strömning för vatten som infiltreras från dem. Tomtens morän-, sand- och mojordslager släpper vattnet igenom och lagrar det. Därför finns det bra möjligheter att infiltrera dagvatten på tomten utanför bergsområdet. Det infiltrerade vattnet är speciellt viktigt i minihusens trädgårdar eftersom tunna ytjordslager på berget torkar lätt. Vid valet av ledningsschakternas fyllnadsmaterial måste beaktas att de inte får torka ut hela tomtmarken.

Tomterna 1 och 2 har en gemensam körförbindelse och utrymme för att backa bilarna. Höjdläget för körrampen och parkeringsområdet är inte optimalt. Höjdlägena ska planeras så att de fungerar bra på de båda tomterna och att höga väggenar och branta körramper undviks.

7.3 Byggnad av grönområden

Stigen från Gammelbacka skog skärs av då byggandet på tomten kommer igång. En ersättande rutt ska anvisas via den nya parkremsan. Det ska byggas cirka 230 meter ny parkgång eller ny stig. För en ny stig kan räcka att den gamla vägbotten röjs upp genom att fälla det täta unga trädbeståndet som vuxit på den. Dikessänkan bredvid den gamla vägen har lett till Hammarsvägens dikey. I dag är det gamla diket ställvis ett litet dikey, ställvis en våt svacka, och det leder mellan skolans tomt och tomterna vid Folkskolegatan som ett gränsdikey till diket vid Hammarsvägen. I parken kan dikets sträckning vid behov ändras då parkgången byggs.

Trädbeståndet i Gammelbacka skog är ställvis i dåligt skick. Det är bra att följa efter trädbeståndets skick vid skogskanten och fälla de träd som inte längre är i bra skick och som kan falla på tomternas sida eller utgöra en risk för dem som går på parkgångarna.

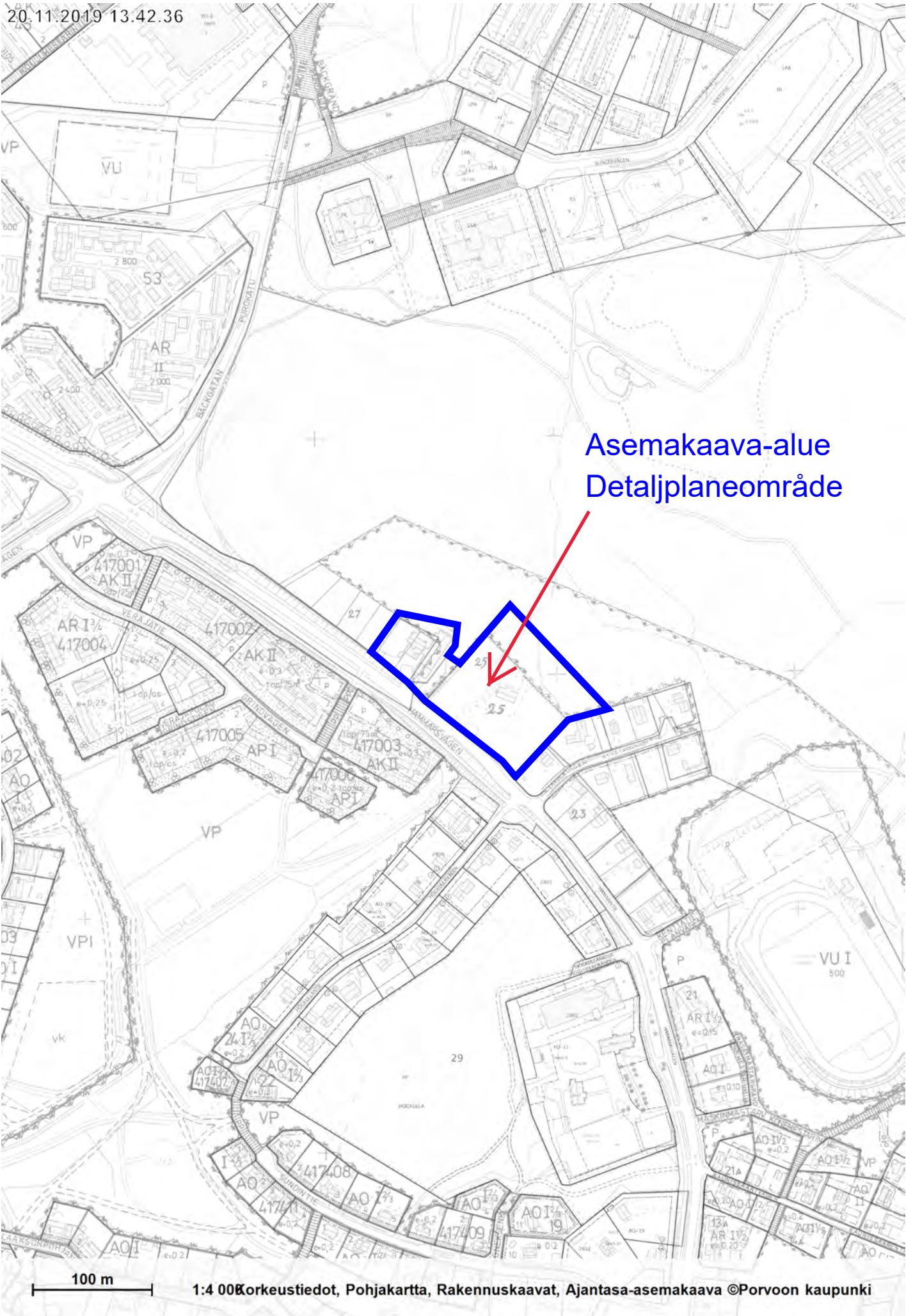
Borgå 2.4.2020, 25.5.2020

Dan Mollgren
stadsplaneringschef

Anne Rihtniemi-Rauh
planläggare



20.11.2019 13.42.36



Asemakaava-alue
Detaljplaneområde

100 m

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

1. Planeringsområde

Planeringsområdet ligger i Hammars, vid Hammarsvägen vid kanten av Gammelbacka skog. Området omfattar förra småskolans tomt, en privat gammal bostadstomt, Hokkiplast Oy:s tomt och en smal parkremsa. Adresserna är Hammarsvägen 33 och 35.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 25 och 27, park- och gatuområdet i Gammelbacka.



Bild: Lägeskarta

2. Bakgrunden till projektet

Den gamla detaljplanen för Hammars fastställdes som byggnadsplan 1.12.1941 och den är inte längre aktuell enligt lagen. Ändringen av detaljplanen för området ingick i stadsplaneringsavdelningens arbetsprogram för år 2009. Staden meddelade i samband med planläggningsöversikterna åren 2007–2009 att planeringen av området har inletts.

Frågan om att skydda Gammelbacka gamla parkskog genom detaljplan togs upp i samband med utvecklingen av Gammelbacka centrum. I en enkät som gjordes som grund för skötsel- och nyttjandeplanen för nationalstadsparken år 2016 och i en kartläggning över områdets sociala värden år 2010 framkom ett behov att planera gång- och cykelvägnätet med tanke på vinterbruk. I svaren på enkäterna önskades att det placeras en belyst gång- och cykelväg som

leder genom skogen från Hammars till Gammelbacka centrum och skolorna. Å andra sidan uppskattades skogen eftersom den är dunkel och tyst.

Stadsplaneringsavdelningen inkluderade utarbetandet av detaljplanen för Gammelbacka skog i arbetsprogrammet för år 2016, och detta blev en del av detaljplanearbetet för småskoleområdet i Hammars. I planläggningsöversikten meddelades att planen har tagits till behandling. Utvidgningen av planändringens område, bildandet av småhustomter enligt generalplanen och minskandet av skogsområdet bredvid småskolan mötte så stort motstånd att stadsplaneringen ansåg det vara mera ändamålsenligt att minska området för planändringen.

Den gamla småskolebyggnaden förfaller eftersom skolan är stängd. Skolans sidobyggnad har redan rivits eftersom den var i så dåligt skick. Bevarandet av skolbyggnaden förutsätter att det hittas en förnuftig användning och ansvarsfulla användare för byggnaden. I generalplanen anvisas området som småhusområde och i Gammelbacka önskas flera egnahemshus. Genom planändringen skapas möjligheter för att bevara den gamla skolbyggnaden och för kompletterande byggande på skolans tomt så att goda förutsättningar skapas för att skolan kan användas allmänt och underhållas tillräckligt.

3. Målet för planeringen

Planarbetet har fem mål:

- Att bevara kanten av Gammelbacka skog.
- Att säkerställa bevarandet av den gamla skolbyggnaden (adress Hammarsvägen 33) och utnyttjandet på något sätt öppet eller gemensam.
- Att pröva ett nytt koncept av boende, minihus samhälle
- Att genomföra generalplanen och att öka möjligheterna att bygga egnahemshus i Gammelbacka och Hammars.
- Att avgöra hur verksamheten på fastigheten som används för småindustri kan fortsätta och hur tomten kan ändras till bostadsbruk med ändamålsenliga beteckningar för användningsändamål (Adress Hammarsvägen 35).

Vid planarbetet utreds gränsningen mellan skogens kant och området som ändras till en tomt. Sträckningen av gången från Hammarsvägen till Gammelbacka skog undersöks så att den gamla vägbotten och herrgårdsparkens gamla gångsträckningar kan utnyttjas. Utöver bevarandet av skolbyggnaden undersöks också möjligheterna att i någon mån bevara byggnadens offentliga karaktär. Detta undersöks med beteckningar för användningsändamål som tillåter annorlunda verksamhet och med kompletterande byggande som passar in i miljön. Vid planarbetet undersöks också möjligheterna att bygga moderna minihus på skolans gård så att det på fastigheten kan bildas ett bolag som tar hand om den gamla byggnaden. Hokkiplast Oy i grannen behöver ett lite större parkeringsområde. Vid planarbetet utreds hur parkeringsområdet och körförbindelsen kan gemensamt användas av fastigheten som bildas på skolans tomt.

4. Utgångsuppgifter

Områdets namn

Småskoleområdet i Hammars

Områdets storlek

Ca 1,4 hektar



Generalplan

Småskoleområdet har anvisats som bostadsområde dominerat av småhus (AP). Gammelbacka parkskog har anvisats som område för närrekreation med särskilda miljövärden (VL-2). Planeringsområdet gränsar till Hammarsvägen som klassificerats som en matargata. Vid Hammarsvägen finns en gång- och cykelväg som leder till Tolkisvägen och via Bäckgatan till Gammelbacka centrum. Delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå är från år 2004.

Utdrag ur generalplanen. Pilen pekar på småskolan i Hammars.

Detaljplan

Detaljplanen för området fastställdes som byggnadsplan 1.12.1941. Den tillåtna byggrätten i kubikmeter (K) för egnahemstomterna vid Folkskolevägen och Hammarsvägen beräknas med ekvationen $K=3/5Y$, där Y är tomtens areal i kvadratmeter. Skolans tomt anvisas som en tomt för allmänna byggnader. Bakom tomtarna finns ett park- och skogsområde.

Markägarförhållanden

De redan bebyggda bostads- och småindustrifastigheterna är i privat ägo. Staden äger gatu-, park- och småskoleområdet.

Områdets historia

Fornminnena på Tornberget visar att området har en lång bebyggelsehistoria. Bredvid det finns en mycket gammal boplats (Bäckas) där det finns växter som är typiska för forntida bebyggelse. Första skriftliga anteckningar om namnet på Gammelbacka gård är från år 1562. Huvudbyggnaden låg redan på 1600-talet på platsen för det nuvarande församlingscentret. På 1600-talet ägdes Gammelbacka gård av flera soldater som hade militära meriter från Sverige-Finlands krig och av tjänstemän. Herrgården hade en lastplats och bodar vid Bäckas strand och en kvarn vid bäcken som också användes av skärgårdsbor.



Under den stora ofreden förstörde ryssarna herrgårdar i Borgåtrakten. M.W. Sprengtporten, som hörde till en tysk soldatsläkt, köpte på 1730-talet Gammelbacka gård som var obebodd.

Karta över marker från år 1780. Gammelbacka gård hade två sidobyggnader. De fyra små byggnaderna är sannolikt ekonomibygnader som avgränsar fägården. I området för DP 442 fanns odlingsmark och en liten skog, vilka hörde till det invidliggande torpet. Pilen visar planeringsområdets läge.



Senatens karta från 1878. Kring herrgården finns flera landskapsarkitektoniska element: en trädallé, en rak infartsväg, en stor park och en rak gång till utsiktstornet på strandklippan. På södra kanten av skogen finns ett torp (T) och på strandklippan i Bäckas finns ett bostadshus. Vid den nuvarande rekreationsstranden har anvisats en brygga. Till bryggan leder en väg från herrgården. I detta skede var småskolan i Hammars inte ännu byggd. På detta ställe fanns torpets gård och odlingar samt en liten skog. Pilen visar planeringsområdets läge.

Herrgården hade sin blomstringsperiod på 1800-talet. Landshövding Samuel Fredrik von Born utvecklade herrgården, parken och lantbruket. Man beställde ritningar av Carl Ludvig Engel för att höja huvudbyggnaden och för att

bygga en ladugård av sten. Senator Johan August von Born ärvde herrgården år 1850. Han inrättade ett betydande såg-, hamn- och varvssamhälle i Hammars och införde nya jordbruksmetoder, t.ex. täckdiken och treskifte.

En landskapspark i engelsk stil utvecklades kring herrgården på 1850-talet. Parken anlades i en bördig dal där det fanns åker och ängar. I parken planterades ädelträd, lärkar och blommande buskar. Enligt Engels ritningar byggdes två lusthus och en toalett i empirestil. Specialiteter var en svandamm och labyrint av plantor av gran eller ädelgran. Från parken ledde en rak väg genom skogsbete till en strandklippa där det byggdes ett utsiktstorn. Vid vägen till Bäckas planterades en lönnallé eftersom trädgårdsmästaren bodde i torpet. Trafiken till Haiko och Hammars styrdes bort från den gamla vägen som ledde genom parken och skogsbetet. Den nya vägen anvisades bakom klippan. Den syns ställvis bredvid den nuvarande Hammarsvägen. Den gamla vägen syns i terrängen i hörnet av planeringsområdet för DP 442.



Flygfoto från 1930-talet. Herrgården med trädgård syns vid övre kanten av bilden. Den svenska och finska folkskolan syns på vänstra sidan av vägen och torpet med odlingarna till höger. Bäckas omges av små åkrar och dit leder en lönnallé, vilka syns till höger på bilden. Vid stranden finns en sandstrand och brygga. En stor flotte stockar flyter i strandvattnet. Pilen visar småskolans läge.

Borgå landskommun och Helsingin Asuntokeskuskunta Haka köpte Gammelbacka gårds marker i början av 1960-talet. Avsikten var att skapa ett bostadsområde för arbetstagare i Sköldviks blivande industriområden. Alvar Aalto utarbetade den första byggnadsplanen för området som senare har ändrats flera gånger. Det första flervåningshuset blev färdigt år 1962. Herrgårdens huvudbyggnad förstördes i en brand år 1974.

Byggd miljö

Den gamla parkskogen vid Gammelbacka gård och den nuvarande friluftsskogen hör till största delen till nationalstadsparken i Borgå som inrättades år 2010. Planområdet DP 442 ingår inte i nationalstadsparken i Borgå.

Bredvid planeringsområdet finns en byggd kulturmiljö av riksintresse, Hammars bostadsområde och platsen för Borgå ångsåg. Beteckning: FI.1000034.4253 statsrådets beslut, 22.12.2009. Norr om planeringsområdet finns Gammelbacka höghusförort, en värdefull kulturmiljö på landskapsnivå som fastställdes år 2006. I Tornbergets södra sluttning i närheten av idrottsplanen finns fornminnen som införts i fornminnesregistret med namnet Utsiktsberget-Tornberget, beteckning: FI.1000272.613010046.



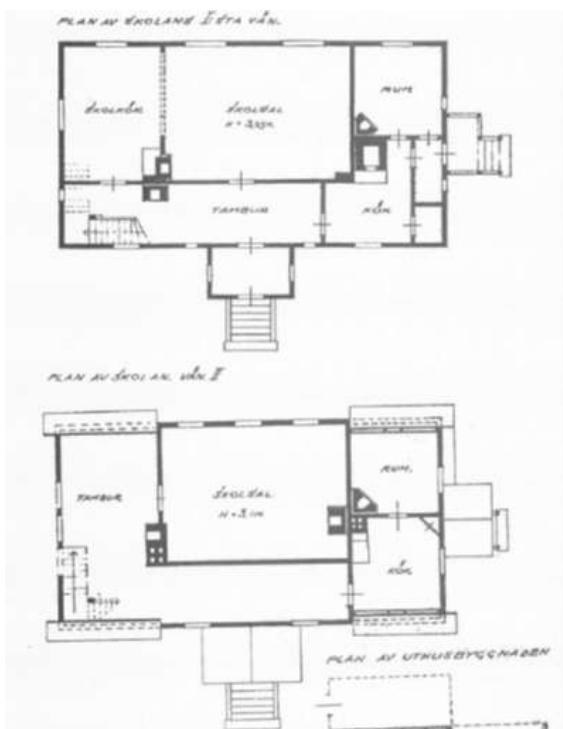
- Bild*
- Nationalstadsparken 2010
 - Byggd kulturmiljö av riksintresse
 - Kulturmiljö på landskapsnivå 2006
 - Fornlämning

Pilen visar skolans läge.

Småskolan i Hammars är den första skolbyggnaden i Hammars. Den byggdes på berget vid den nya vägens kurva åren 1913-1919. Den var regionens första privata svenskspråkiga skola. Skolbyggnaden byggdes ut med en våning redan under de första åren. Lärarnas bostäder fanns ovanpå varandra i skolans norra gavel. Klassrummen fanns i mitten så att de stora fönstren öppnades mot sydväst. Skolan hade trädgårdsland och fruktträdgård som var viktiga ännu under kriget.

Skolbyggnadens stomme, stora ugnar och rumsindelningen har bevarats nästan ursprungliga. Sidobyggnaden har rivits. Runt skolan har inte bevarats den öppna skolgårdens drag eller trädgårdsland som användes i undervisningen. Två äppelträd som fanns på skolans gård finns fortfarande men är i dåligt skick. Vid Hammarsvägen finns bevarad en jordkällare, en stenmur och några gamla tallar som är viktiga för stadsbilden. De gamla enstaka gårdsbjörkarna är i dåligt skick och en del av dem har dött. Det växer skog på gården.

Bilderna: Foto på småskolan i Hammars i början av 1900-talet och skolbyggnadens planritning.





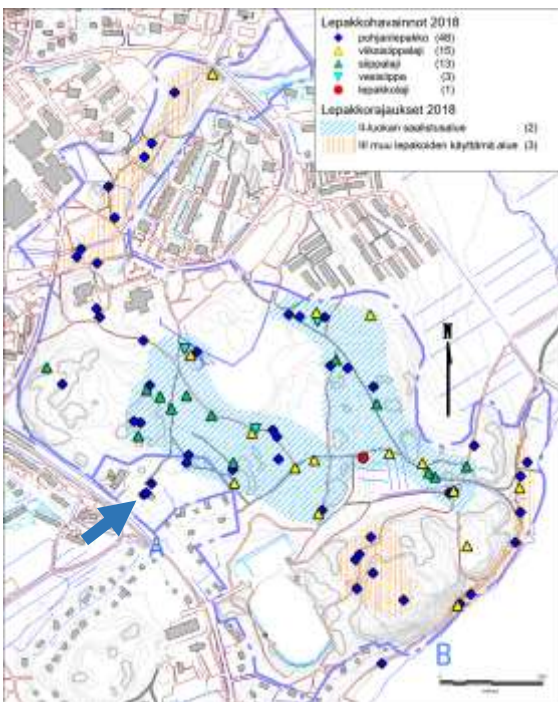
Bostadshuset i samband med skolan och Hokkiplasts småindustribyggnad är från 1930-talet. På dess gård byggdes lokalteter stegvis från 1960-talet. De största småindustribyggnaderna är från 1980-talet.

Byggnadsplanen för Hammars utarbetades år 1941. I enlighet med byggnadsplanen byggde man Folkskolevägen och Hammarsvägen fick sin nuvarande sträckning. Vid Folkskolevägen byggdes nio bostadstomter under 1940- och 1950-talen.

Naturmiljö

Gammelbacka skog är värdefull både socialt och med tanke på naturen. En kartläggning av sociala värden gjordes år 2010. Med en webbenkät år 2016 samlades uppgifter om utvecklingen av rekreationsanvändningen av området som hör till nationalstadsparken. En naturinventering gjordes år 2010. En utredning om fladdermöss gjordes år 2018.

I den gamla parkskogen upptäcktes en sårbar och en nära hotad art samt flera indikatorarter för en gammal skog eller andra sällsynta och krävande tickarter. På basis av arternas förekomst utarbetades en karta över områdets naturvärden. År 2010 gjordes också en utredning om förekomsten av hotade insekter. I området upptäcktes inga beaktansvärda eller hotade arter.



På skolans gård upptäcktes några fladdermöss. Inga fladdermöss sågs flyga ut från den gamla skolbyggnaden. På gården sågs en nordisk fladdermus som jagade. Den passiva utrustningen upptäckte också några fladdermöss, men på grund av detta kan inte man inte dra slutsatsen att fladdermöss skulle ha kommit från byggnaden. Fladdermusens fångstområde och andra områden som fladdermusen använder finns i skogen, inte på skolans gård.

Fladdermusobservationer som gjordes vid utredningen om fladdermöss samt områden som är viktiga för fladdermusen. Pilen visar småskolans läge.

Jordmån

Jordmånen består av morän och berg.

Invånare och arbetsplatser

I området finns inga invånare. Hokkiplast har 15 arbetsplatser.

Kommunalteknik

Bebyggelsen i området har anslutits till kommunaltekniken. Vatten- och avloppsledningarna leder vid Hammarsvägen.

5. Grundläggande utredningar:

DP 442, naturutredning

DP 442, landskapsutredning, skeden av parkskogen kring Gammelbacka gård

Kartläggning, Gammelbackan metsän sosiaalisten arvojen kartoitus

Arkeologisk inventering

Utredningen om fladdermöss

Enkät vid inledningsskedet för skötsel- och nyttjandeplanen för nationalstadsparken 2016, del av Gammelbacka skog

6. De centrala konsekvenserna av planläggningen

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

Följande konsekvenser bedöms:

- konsekvenserna för nationalstadsparken
- konsekvenserna för naturmiljön och landskapet
- konsekvenserna för den byggda miljön
- konsekvenserna för samhällsstrukturen
- konsekvenserna för trafiken.

7. Intressenter

7.1 Markägare

Borgå stad 638-417-1-1085 och andra markägare 638-417-1-308,1-578

7.2 Markägande grannar

638-417-1-148, 638-417-1-149, 638-417-1-184, 638-417-1-947 ja 638-417-1-948

7.3 Företag

Telia Oyj, Elisa Abp

Borgå Energi Ab, fjärrvärme

Borgå Elnät Ab

Porvoon Alueverkko Oy

7.4 Myndigheter och andra parter

Borgå museum

Räddningsverket i Östra Nyland

7.5 Enheter inom Borgå stad:

Koncernledningen
Markpolitiken
Stadsmätningen
Kommuntekniken
Byggnadstillsynen
Miljövården
Lokalitetsledningen
Hälsoskyddet
Borgå vatten

7.6 Förtroendeorgan

Stadsutvecklingsnämnden
Hälsoskyddsektionen

7.7. Alla kommuninvånare

Invånare som är intresserade av planläggningen anmälde sig som intressenter och till e-postlistan under idéworkshopar om utveckling av Gammelbacka centrum och genom att kontakta planläggarna.

7.8 Alla andra som anser sig vara intressenter

7.9 Föreningar i området

Föreningen för Gammelbacka gård med omnejd
Naturskyddsförening

8. Ordnande av deltagande och växelverkan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen när planen bereds ordnas så att markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen (*intressent*) har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (62 § MarkByggl). Närområdets invånare som motsätter sig planprojektet hade före 8.6.2017 samlat ca 380 namn för en adress på nätet: https://www.adressit.com/porvoon_gammelbackan-hamarin_metsaan_ei_pida_kaavalla_kajota.

Planeringen av småhusområdet inleddes med ett öppet invånarmöte år 2017

Planeringen inleddes med en terrängsyn som var avsedd för alla intresserade 8.6.2017. En öppen inbjudan publicerades på stadens webbplats och i den lokala tidningen Uusimaa 31.5.2017. En inbjudan till terrängsyn skickades till de som anmält sig som intressent och till e-postlistan samt till föreningarna i området. De som anmälde sig till e-postlistan får per e-post information om hur planarbetet framskrider.

Myndighetssamråd 2017

Detaljplanprojektet förutsätter myndighetssamråd om området är en del av nationalstadsparken (66 § 2 mom. MarkByggl). Myndighetssamrådet i inledningsskedet hölls 15.5.2017. Myndighetssamrådet i förslagsskedet hålls inte eftersom området har gjorts mycket mindre och i det ingår inte delar av nationalstadsparken.

Hörande i planeringsskedet (62 § MarkByggL, 30 § MarkByggF)

Planutkastet och det övriga materialet hålls framlagda på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan, och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.

Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna på planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Staden publicerar en kungörelse på stadens webbplats. De som anmält sig till e-postlistan får ett meddelande om framläggningen per e-post.

Kommentarer begärs per e-post av de intressenter som nämns under punkterna 7.3–7.5 och 7.9. Planeringsarbetet görs i tätt samarbete med de intressenter som nämns under punkterna 7.4-7.5.

DP 442 läggs fram som utkast en gång till, eftersom målen för planläggningen har ändrats.

Samråd

På basis av de kommentarer man får in ordnas vid behov samråd med olika intressenter.

Offentligt hörande (65 § MarkByggL, 27 § MarkByggF)

Planförslaget och de övriga handlingarna hålls offentligt framlagda i servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan, och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.

Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna på planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att förslaget till plan är framlagt. Dessutom publiceras en kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälyä.

Officiella utlåtanden (28 § MarkByggF) begärs av följande:

Borgå museum
Hälsoskyddsektionen
Räddningsverket i Östra Nyland
Borgå vatten

Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning (65 § 2 MarkByggL)

De som gjort en anmärkning och som angett sin adress ska underrättas om stadens motiverade ställningstagande till anmärkningen.

Meddelande om godkännandet av planen (67 § MarkByggL, 94 § MarkByggF)

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

Kungörelse av plan som vunnit laga kraft (93 § MarkByggF)

Kungörelsen publiceras på stadens webbplats www.borga.fi.

9. Tidtabell för planläggningsprojektet

Planläggningsarbetet påbörjades sommaren 2017. Planarbetet avbröts för ett år för att se över målen och att gränsa området på nytt. Arbetet inleddes på nytt hösten 2019. Målet är att stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringen under år 2020.

10. För beredningen ansvarar

planläggare Anne Rihtniemi-Rauh
tfn 040 489 5752
fornamn.efternamn@borga.fi

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

Stadsplaneringen
PB 23
06101 BORGÅ

Besöksadress: Krämaretorget B, 3 vån.

Datum 18.11.2019, 2.4.2020

Dan Mollgren
stadsplaneringschef

Anne Rihtniemi-Rauh
planläggare

**KUUSELA I HAMMARS
STADSDELEN 29, KVARTERET 2806, TOMTERNA 1-2 OCH REKREATIONSOMRÅ-
DET**

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Ändringen av detaljplanen gäller kvarteren 25 och 27 samt park- och gatuområden i Gammelbacka.

Planutkastet hölls framlagt 22.1–23.2.2020.

Planhandlingarna och utredningarna fanns på stadens webbplats <https://www.borga.fi/442-hammars-smaskoleomrade>. Tisdagen 4.2.2020 klockan 15.00 - 18.00 erbjöds möjlighet att bekanta sig med den gamla skolbyggnaden och planeringsmaterialet. Det lämnades tre åsikter om planutkastet. Dessutom lämnades tre utlåtanden. Det lämnades också två anmälningar om intresse av att renovera Kuuselan koulu för gemensam användning och byggande av en by av minihus runt skolan. Nio meddelade att de är intresserade av hur projektet framskrider och att de eventuellt är intresserade också av att bo i ett av minihusen som byggs.

Sammandrag över utlåtandena och åsikterna (DP 442).

UTLÅTANDE/ÅSIKT (30 § MarkByggL)	STADSPLANERINGENS BEMÖTANDE OCH UTLÅTANDETS/ÅSIKTENS KONSEKVENSER FÖR PLANEN
<p>Borgå museum I planen ska läggas till följande bestämmelse: "Vid renoverings- och ändringsarbeten ska bes ett utlåtande av museimyndigheten." I fråga om det arkeologiska kulturarvet har museet inga anmärkningar.</p>	<p>Bemötande/Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll: Den föreslagna planbestämmelsen tas med i planförslaget.</p>
<p>Räddningsmyndigheten Avståndet mellan byggnaderna ska vara åtta meter, varvid brandsektioneringar inte behöver göras i byggskedet. Då byggnaderna placeras osymmetriskt nära varandra, kan det krävas brandsektionering på tre av fyra väggar, vilket ökar på kostnaderna i onödan.</p>	<p>Bemötande Bygg- och tomtkostnaderna för minihus är små eftersom tomtmarken och byggnaden är små. Kostnadsökningen på grund av brandsektioneringen är en bråkdel av byggkostnaderna. Detta försämrar inte förutsättningarna att bygga i området. Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll: Inga ändringar.</p>
<p>Hälsoskyddet</p>	
<p>Borgå vatten Det finns inget dagvattenavlopp på Hammarsvägen, varför det måste anvisas ett annat alternativ för dräneringsvattnet från grunderna. Borgå vatten har inga övriga anmärkningar mot planutkastet.</p>	<p>Bemötande: Infiltrering och ledning av dagvatten utreds i planbeskrivningen.</p>
<p>Åsikt 1 och 2 Gammelbacka skog måste skyddas. Området ska inte bebyggas.</p>	<p>Bemötande: Detaljplanen omfattar inte Gammelbacka skog utan gäller endast skolans och Hokkiplast Oy:s tomter. Skogens gräns vid vägen ändras inte.</p>

	Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll: Inga ändringar.
Äsikt 3: Målen för planen är bra men byggande av minihus kring skolan skulle förstöra helheten som bildas av skolan med omgivningen. Skolan ska planläggas till 1-2 bostäder, och på den gamla trädgårdens plats ska anvisas en ny egenhemstomt.	Bemötande: Målet för detaljplanen är att bevara den gamla skolan åtminstone delvis för gemensamt bruk och att kring den placera ny slags boende, minihus som främjar gemenskapen. På det sättet kan generalplanen genomföras så att kanten till Gammelbacka skog inte ändras. Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll: Inga ändringar.
Äsikt 4: På skolans tomt finns björkar som är i dåligt skick och som kan falla på granntomtens sida.	Bemötande: De träd på skolans tomt som riskerar falla fälls senast i byggskedet. Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll: Inga ändringar.
7 anmälningar om intresse för minihus: Jag är intresserad/vi är intresserade av att delta i gruppbyggandet av minihus och vill ha mera information då projektet framskrider.	Bemötande: De som lämnat sina kontaktuppgifter skickas information om hur detaljplanearbetet framskrider.
1 anmälan om att delta i byggandet av minihus: Vi är intresserade av gruppbyggandet av minihus i området. Vi är intresserade av gemenskap och i synnerhet av ekologiskt byggande och massivträbyggande. En lokal arkitekt utarbetar planer för två minihus och vi har konkurren utsatt hustillverkare. Jag kan fungera som en konsult som hjälper till vid gruppbyggandet.	Bemötande: Stadsplaneringen kontaktar dem som är intresserade att fungera som konsult vid gruppbyggandet och skickar information om hur projektet framskrider.
1 anmälan om intresse för minihus och renovering av Kuuselan koulu: Vi är fyra som är intresserade av att bygga ett minihus. En är en bygnadsrestauratör som kan göra en bedömning av renoveringen av skolan och delta i renoveringen.	Bemötande: Stadsplaneringen kontaktar dem som är intresserade av gruppbyggandet och renoveringen av skolan och skickar information om hur projektet framskrider.
Anmälan 1 om intresse för gruppbyggande av minihus och renovering av Kuuselan koulu: Vi är villiga att bygga en by av minihus kring Kuuselan koulu i Hammars i det område som Borgå stad planlagt för minihus. Vi är en grupp på 14 personer (konstnärer, hantverkare, bygnadsrestauratörer och naturterapeuter). Vi som grupp anställer en konsult och ingår tillsammans avtalen med staden. Vi sköter grunderna, gångvägarna, vatten-, avlopps- och elanslutningarna, en gemensam förrådsbyggnad, eventuellt en gemensam bastu och sköter Kuuselan koulu enligt avtalet. Husen byggs enligt planbestämmelserna och vi strävar efter att använda ekologiska lösningar vid byggandet. Vi renoverar Kuuselan koulu tillsammans till arbetslokaler samt för kurser och evenemang. Huset blir ett hus för kreativitet och välmående. Ett andelslag eller husbolag som vi bildar svarar för kostnaderna för underhållet av skol- och ekonomibygnaderna.	Bemötande: Stadsplaneringen eller tomtchefen kontaktar dem som är intresserade av gruppbyggandet och renoveringen av skolan och skickar information om hur projektet framskrider. Planutkastet utarbetas till ett förslag tillsammans med representanterna för gruppen för gruppbyggandet. Om renoveringen av skolan diskuteras med den intresserade arbetsgruppen och lokalserVICEN. Vid byggplaneringsskedet fortsätter diskussionen också med museimyndigheten.

<p>Anmälan 2 om intresse för gruppbyggande av minihus och renovering av Kuuselan koulu: Jag är intresserad av projektet Kuusela. Jag har planerat en by med gemenskap från år 2017 och sökt ett lämpligt ställe. Området för skolan och minihusen skulle bjuda fina omständigheter för boende med gemenskap, naturupplevelser, växelverkan och ett ställe för olika evenemang inom välmående och kultur.</p>	<p>Bemötande: Stadsplaneringen eller tomtchefen kontakter dem som är intresserade av gruppbyggandet och renoveringen av skolan och skickar information om hur projektet framskrider. Planutkastet utarbetas till ett förslag tillsammans med representanterna för gruppbyggandet. Om renoveringen av skolan diskuteras med den intresserade arbetsgruppen och lokalservicen. Vid byggplaneringsskedet fortsätter diskussionen också med museimyndigheten.</p>
<p>Anmälan 3 om intresse för gruppbyggande av minihus och renovering av Kuuselan koulu Konsultföretaget för gruppbyggande Sagarek Oy vill följa med utvecklingen av skolans område som ett objekt för gruppbyggande och erbjuder gruppen för gruppbyggande tjänster för byggande och för avtalen mellan gruppbyggare samt för utvecklingen av gemenskapen.</p>	<p>Bemötande: Stadsplaneringen kontakter dem som är intresserade av gruppbyggandet och skickar information om hur projektet framskrider.</p>

Offentligt hörande (65 § MarkByggL, 27 § MarkByggF)
Planförslaget var framlagt 22.4-22.5.2020

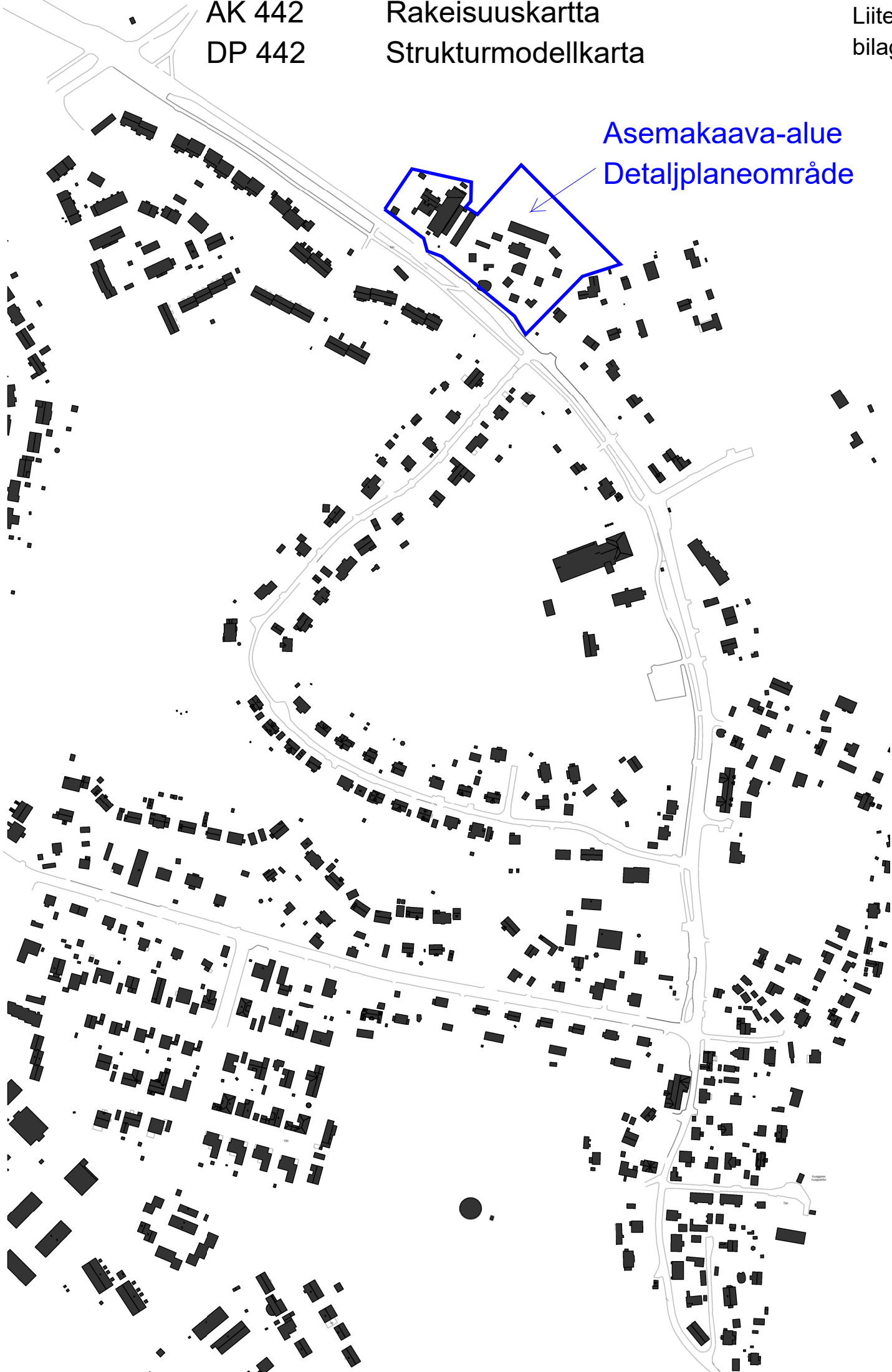
Planförslaget och de övriga handlingarna hölls offentligt framlagda på Borgå stads webbplats (www.borga.fi). Staden meddelade per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att förslaget till plan är framlagt. De som meddelat att de är intresserade av projektet och som anmält sig på e-postlistan fick meddelandet per e-post. Kungörelsen fanns på stadens webbplats samt i tidningarna Uusi-maa, Östnyland och Itäväylä. Officiella utlåtanden (28 § MarkByggF) begärdes av Borgå museum, hälso- och skyddssektionen, Räddningsverket i Östra Nyland och Borgå vatten. Mot planförslaget lämnades inga anmärkningar.

UTLÅTANDE/ÅSIKT (65 § MarkByggL och 27 § i MarkByggF)	STADSPLANERINGENS BEMÖTANDE OCH UTLÅTANDETS/ÅSIKTENS KONSEKVENSER FÖR PLANEN
<p>Borgå museum För skolans jordkällare ska läggas till beteckning "s" på plankartan. Som planbestämmelse anvisas: "Annat kulturarvsobjekt (till exempel historiskt byställe, krigshistoriskt objekt): De historiska konstruktionerna i området (till exempel bosättnings-, närings- och krigshistoriska objekt) ska bevaras. Om större planer för objektet ska förhandlas med det regionala ansvarsmuseet (Borgå museum)." Termen museimyndighet ska ändras till regionalt ansvarsmuseum.</p>	<p>Bemötande Jordkällaren är stängd med fanerskivor och det finns inga uppgifter om källarens skick. Jordkällarens tak är en del av gårdens yta och kan vara farligt. Det har vuxit träd på källarens tak och trädenas rötter har antagligen skadat taket. Om jordkällaren iståndsätts så att den blir trygg, ändras formen så mycket att den inte längre påminner om den nuvarande källaren. Eftersom taket kan vara farligt, kan det hända att källaren måste fyllas så att gården blir trygg. Därför finns det inga förutsättningar att bevara källaren genom detaljplanen. Den föreslagna planbestämmelsen är otydlig och styr inte till bevarande av källaren. Konsekvenser för detaljplanen Med en särskild bestämmelse uppmuntras till att bevara jordkällaren. Det ska strävas efter att bevara jordkällaren i stödmurens ända. Termen museimyndighet har ändrats till regionalt ansvarsmuseum.</p>
<p>Borgå vatten</p>	

Inga anmärkningar.	
<p>Miljöhälsosektionen</p> <p>Till planbestämmelserna ska läggas till att förebyggandet av radonolägenheter ska beaktas vid valet av byggsätt. I bostäder och arbetsrum får radonhalten i rumsluften inte överskrida nationella referensvärden.</p> <p>I planbestämmelserna eller i bygganvisningarna bör krävas att byggnadernas tilluftsventiler placeras på tillräckligt långt avstånd från områden där rökning förekommer eller där det är tillåtet att röka.</p> <p>Fördröjningen av dagvatten ska ordnas på ett sätt som inte ökar risken för fuktskador på byggnaderna.</p>	<p>Bemötande</p> <p>Placeringen av tilluftsventiler och sättet att fördröja dagvatten är frågor som granskas vid bygglovsskedet. Anvisningar om risken för fuktskador finns i de allmänna bygganvisningarna. De behöver inte separat skrivas in i detaljplanens anvisningar för genomförandet.</p> <p>Konsekvenser för detaljplanen</p> <p>I planbestämmelserna har lagts till ett krav på radonsäkert byggande.</p>
<p>Räddningsverket i Östra Nyland</p> <p>Inget nytt att anmärka.</p>	



Asemakaava-alue
Detaljplaneområde



TONTTIEN MUODOSTUMINEN / TOMTERNAS BILDNING

TONTTI TOMT	P-ALA m ² AREAL m ²	OSAT m ² DELAR m ²	KIINTEISTÖSTÄ AV FASTIGHETEN
638-29-2806-1	5868	5502	638-417-1-5 Gammelbacka
		366	638-417-1-926 Gammelbacka II
638-29-2806-2	3003	1628	638-417-1-308 Håkansborg
		1172	638-417-1-578 Håkansborg I
		203	638-417-1-926 Gammelbacka II

KOORDINAATTILUETTELO (ETRS-gk26)
KOORDINATFÖRTECKNING

N:o	P	I
1	6695194.679	26479869.442
2	6695134.562	26479883.459
3	6695137.182	26479901.993
4	6695164.168	26479919.515
5	6695164.440	26479848.859
6	6695199.024	26479872.481
7	6695187.236	26479920.614
8	6695171.411	26479920.787
9	6695138.674	26479896.125
9	6695165.993	26479916.705
10	6695139.153	26479882.250
11	6695139.967	26479881.255
12	6695176.187	26479905.842
12	6695148.928	26479942.986
13	6695155.003	26479955.921
14	6695142.669	26479989.121
15	6695135.373	26479990.473
16	6695120.814	26480003.345
17	6695105.502	26479997.590
18	6695072.732	26479967.286
19	6695073.422	26479956.710
41	6695129.971	26479884.669
300	6695124.183	26479895.507
500	6695159.343	26479926.945
35	6695146.118	26479995.324
1011	6695110.869	26479825.446

Leikkauspiste/ Skärningspunkt
Runkopiste/ Stompunkt

Asemakaavaan n:o 442 sisältyvän sitovan tonttijaon tiedot		PORVOO BORGÅ	638
Uppgifter om den bindande tomtindelningen, som ingår i detaljplanen nr 442		Kaupunginosa Stadsdel	29
1:500		Kortteli Kvarter	2806
		Tontit Tomterna	1 - 2
		Karttalehti Kartblad	9579
Asemakaava Detaljplan	442	Koordinaattijärjestelmä	ETRS-GK26
hyväksytty godkänd den		voimaantulo ikraftträdande	
Lask./ Råkn. HAS	Piirt./ Rit. Cek	Tark./ Gransk. TP	Tj-kartta T.ind-karta
			1554

