

HAIKO GÅRD MED OMGIVNING

Stadsdelen 33, kvarteret 3552, tomterna 2-5

Kvartersområden för turism, byggnader för fritids- och serviceboende samt för fristående småhus och gatuområden



Detaljplaneändringen gäller tomten 1 i kvarteret 3552 i stadsdelen 33 och lägenheterna 1:519, 1:520, 1:147, 1:148, 1:623 och 1:764 och idrotts-, gatu- och vägområden i Haiko by.

Detaljplanen gäller delar av lägenheten 1-455 och området för den allmänna vägen 1-582 i Haiko by.

Behandling av detaljplanen och detaljplaneändringen:

stadsutvecklingsnämnden 17.6.2010 (230 §), 30.10.2012 (266 §) 7.4.2015 (62 §)

Stadsstyrelsen 29.2.2016 (43 §)

Godkännande av detaljplanen och detaljplaneändringen:

Stadsfullmäktige 30.3.2016 (23 §)

- 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER**
HAIKO GÅRD MED OMGIVNING, detaljplan nr 471
Stadsdelen 33, kvarteret 3552, tomterna 2-5
Kvartersområden för turism, byggnader för fritids- och serviceboende samt för fristående småhus och gatuområden.
Detaljplaneändringen gäller tomten 1 i kvarteret 3552 i stadsdelen 33 och i Haiko by fastigheterna 1:519, 1:520, 1:147, 1:148, 1:623 och 1:764 samt idrotts-, gatu- och vägområden. Detaljplanen gäller Haiko gårds (lägenheten 1-455) strandområden med fyllnadsjord och området för den allmänna vägen som bildar Haikovägens gatuområde och en del av tomterna 4 och 5 i kvarteret 3552.
- 1.2 Planområdets läge och storlek**
Området ligger vid Haikovägen, söder om Telegrafberget vid Haikofjärden ca 5 km sydväst om centrum. Området är ca 16 ha stort.
- 1.3 Planens syfte**
Syftet med detaljplaneändringen är att undersöka utvidgning av området för turistanläggningar vid Haikovägen och att placera ca 4 000 m²-vy byggande som betjänar turism på en brant sluttning i anslutning till kulturmiljön av landskapsintresse kring Haiko gård. Avsikten är också att undersöka användningen av fastigheterna Kesäranta och Kuusisto norr om hotellområdet för boende samt placering av dess gångförbindelser och lednings-servitut i Haiko gårds område.
- 1.4 Ett markanvändningsavtal ansluter sig till planändringen**
Innan detaljplaneändringen godkänns bör Veikko Vuoristo, Haikon Kartanon Kiinteistö Oy och Borgå stad ingå ett markanvändningsavtal. Innan planen godkänns bör Haikon Kartanon Kiinteistö Oy och de markägande grannarna ingå servitutsavtal om körförbindelse och vattenledningar.
- 1.5 Bilagor till beskrivningen**
Bilaga 1. Områdets läge
Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning
Bilaga 3. Detaljplanesammanställning
Bilaga 4. Sammandrag över hörande
Bilaga 5. Illustration
- 1.6 Förteckning över utredningar i anslutning till detaljplanen**
Utredning 1. Arkeologisk inventering (och gamla kartor)
Utredning 2. Utredning om byggbeståndet
Utredning 3. Landskaps- och kulturmiljöutredning
Utredning 4. Karta över byggnadsyta
Utredning 5. Dagvattenutredning
- 2 UTGÅNGSPUNKTER**
- 2.1 Utredning om förhållandena i planområdet**
- 2.1.1 Allmän beskrivning av området
Planeringsområdet bildas av Haiko gårds område för turistanläggningar, två obebyggda småhustomter och tre egnahemstomter med bostadshus.
- 2.1.2 Gammalt kulturlandskap som naturmiljö
Haiko gård och den historiska parken kring den utgör en kulturmiljö av landskapsintresse. Haiko gårds romantiska landskapsarkitektur anlades på 1860-talet, då gårdens nya huvudbyggnad byggdes i övre delen av sluttningen ca 500 meter från det gamla gårdscentrumet.



Bild: På kartan från år 1873 har gårdsparken märkts ut med gröna prickar och bostadshusen med röda fyrkanter. Beteckningarna bredvid herrgården är för otydliga för att kunna veta om någon av dem avser en byggnad. De blå strecken anger en fruktträdgård eller produktionsträdgård. I samband med fruktträdgården finns en beteckning för bostadshus. Den gamla huvudbyggnaden anges med en röd fyrkant bredvid de mörkbruna fyrkanterna som anger ekonomibygnader. På den yttersta ändan av udden finns en bastu eller ett simhus. Med gult anges gårdens odlingar och med ljusgrönt åkrarna.

Från huvudbyggnaden öppnar sig ett fritt landskapsrum mot havet, som sluttar i en båge mot stranden. Det öppna rummet indelas av barrträdklungor. Bakom dem öppnar sig nya vyer och nya mindre landskapsrum, typiska för en landskapsträdgård. I dem finns element så som broar, lusthus och små vilo- och evenemangsplatser på samma sätt som det på 1800-talet i engelska landskapsparke fanns konstruktioner, viloplatser och trädgårdskonst. På stranden, bredvid restaurangbyggnaden, ansluts det romantiska landskapsrummet genom en port till landskapsrummet med olika spelområden. Barrträden och ädelträden skiljer landskapsrummen från varandra.

Parken fortsätter vid stranden som en liten björkdunge och på udden som en ädelträdsdominerad parkskog. På den yttersta ändan av udden finns bryggor och en bastubyggnad, vilket var typiskt för den nationalromantiska tiden. Parkgången går runt udden och erbjuder varierande skogs- och havsutsikter. Gårdsparken beskrivs noggrannare i landskaps- och kulturmiljöutredningen (utredning 3). De historiska kartorna presenteras i utredningen om fornlämningar (utredningar 2).

Parken är kulturhistoriskt värdefull och bör anvisas i detaljplanen som en miljö som bevaras. De gamla träden i parken och parkskogen måste skötas försiktigt men regelbundet, och de träd som har blivit farliga måste fällas. Denna landskapsvård behöver inte separat skrivas in i detaljplanebestämmelserna i kvartersområdet för turistanläggningar, eftersom bevarandet av den gamla parken medför regelbunden vård.



Bild: Utsikt från herrgårdens terrass mot landskapsparken och havet år 2012. Raden av lindar, de enskilda björkarna, barrträden och ädelträden är element från den ursprungliga landskapsparke.

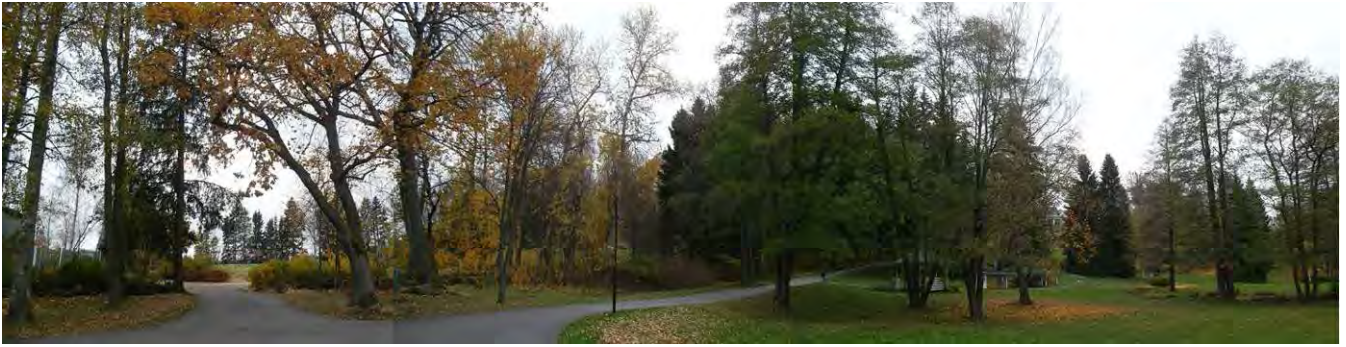
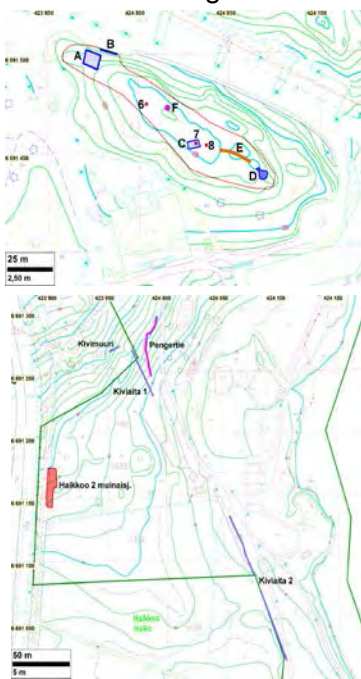


Bild på herrgårdsparken vid stranden, framför restaurangen. Till vänster syns gången från den romantiska landskapsparken till landskapsparken med spelområden. Landskapsrummen skiljs åt på slutningen av en barrträdsdominerad skogsdunge och på stranden av enskilda stora träd, grupper av grannar, häcken och stenvuren.

2.1.3 Fornminnen och arkeologiska kulturarv

För detaljplaneändringen utarbetades år 2013 en utredning om fornlämningar, i vilken kartlades konstruktioner ovan jord (utredning 2). I området upptäcktes två områden med fasta fornlämningar och fyra konstruktioner som kan klassificeras som kulturarv. Dessa anvisas på detaljplanekartan.

På kullen norr om gårdens huvudbyggnad finns ett område med fornlämningar där det finns sex konstruktioner som definierats som fornlämningar. En del av konstruktionerna är grunder för byggnader i olika åldrar och en konstruktion är en terrasserad gångväg. Dateringen är oklar – de kan vara från 1800-talet eller äldre. Tillsammans bildar de en fast



fornlämning med namn Haikkoo 1 (fornlämningsregisternummer 1000008278) som är fredad enligt lagen om fornminnen (295/1963). Området anvisas på plankartan med beteckningen sm-1. Det finns ett enhetligt underjordiskt kulturlager 250 meter söder-sydväst om huvudbyggnaden, men också dess datering är oklar. Det är ett objekt med namn Haikkoo 2 (fornlämningsregisternummer 1000023662) som är fredat enligt lagen om fornminnen. Området anvisas på plankartan med beteckningen sm-2.

De konstruktioner som definierats som kulturarv är två stengårdsgårdar, en stenmur och en vallväg (vägterrass). Dessa har anvisats som konstruktioner som bör bevaras och konstruktionerna har nummerats på plankartan.

Haiko kivivaia 1 (Haiko stengårdsgård 1, fornl. reg. nr 1000023666) som i planen anvisas med sm-1/(1). Haiko kivivaia 2 (Haiko stengårdsgård 2, fornl. reg. nr 1000023667) som i planen anvisas med sm-1/(2). Haiko tienpenger (Haiko vägterrass, fornl. reg. nr 1000023665) som i planen anvisas med sm-1/(3). Haiko kivimuuri (Haiko stenmur, fornl. reg nr 1000023664) som i planen anvisas med sm-1/(4).

Vallvägen är ställvis knappt synlig. Man har troligen slutat använda vägen efter att man har slutat använda trädgården.

Kartor: Kartan överst visar placeringen av fornlämningsområdet och konstruktionerna bredvid huvudbyggnaden. Kartan nederst visar placeringen av området med fornlämningar nära Haikovägen, stengårdsgårdarna i parken, den lilla stenvuren och vallvägen.

2.1.4 Byggd miljö

Herrgården, som Armas Lindgren planerade år 1911, är byggnadshistoriskt betydande. von Eppers började bygga herrgården men färdigställde den inte. Herrgården blev färdig först på 1960-talet enligt de ursprungliga planerna. I källaren fanns en bastu, en simbasäng, ett kök och ett förråd, på första våningen en restaurang, ett kontor och några hotellrum och på andra och tredje våningen hotellrum. År 1983 ändrades hotellrummen och kontoret till en restaurangsal, och år 1987 byggdes utrymmet med simbasängen om till en restaurangsal. Byggnadens våningsyta är 1 408 m²-vy.



Bilderna: Huvudbyggnaden från ingången och hotellets fasad mot stranden.



Arkitekt Osmo Solansuu har planerat spaet och dess utbyggnader, som representerar den för 1970-talet typiska betongarkitekturen. Första delen blev färdig år 1974, kongresshotellet 1982 och hotellet 1989. Byggnadens våningsyta är totalt 11 013 m²-vy.

Bild: Spaet från parkeringsområdet och områdets äldsta byggnad.



Områdets äldsta byggnad ligger i övre delen av sluttningen, sydväst om huvudbyggnaden. Den är arkitektoniskt lokalt betydande. Det finns inga uppgifter om byggnadsåret men den är eventuellt från 1860-talet och ligger på ett ställe där det enligt senatskartan från år 1873 finns en byggnad. Byggnaden är av trä, har två våningar och 226 m²-vy och används i dag som kontor. I samband med den finns två lagerbyggnader från 1980-talet, sammanlagt 152 m²-vy.

De två strandbasturna är från 1980–90-talet och dess våningsytor är 90 och 281 m²-vy. I parken byggdes på 1990-talet en toalett- och servicebyggnad på 25 m²-vy och ett tak för utrustning på 30 m². En restaurangpaviljong byggdes vid stranden år 2007. Den är delvis i två våningar och våningsytan är 673 m²-vy. I parken finns flera konstruktioner så som lusthus och skyddstak för hotellets gäster och fester.



Bilderna: Från stranden syns hotellet och spabyggnaderna bakom strandbastun. Restaurangbyggnaden vid stranden.



Bilder på fritidshuset och bostadshusen. Till vänster fritidshuset på lägenheten Kesäranta, i mitten det nyligen renoverade bostadshuset på lägenheten Kuusisto och till höger bostadshuset vid Haikovägen från 1960-talet.



I planområdet finns två bostadsfastigheter och ett fritidshus. Bostadshuset har en våning, 135 m²-vy och är byggd på 1960-talet. På lägenheten Kuusisto finns ett fritidshus i en våning på 84 m²-vy som är byggt år 1937 och nyligen byggts om till en bostad. På lägenheten Kesäranta finns ett fritidshus i en våning på 55 m²-vy från 1970-talet, en bastu på 55 m²-vy och en ekonomibygnad på 40 m²-vy.

2.1.5 Markägarförhållanden

Haikon kartanon kiinteistö Oy äger området för turistanläggningar 33-3552-1, VU-området 638-421-1-764 och de smala inte planlagda förra vägområdena vid Haikovägen. Veikko Vuoristo äger bostadstomterna 638-421-1-519, 638-421-1-520 och 638-421-1-623, Maria Arrhenius och Tommi Ahola äger fastigheten 638-421-1-148 och Benita Stjernvall och Bengt Broman fastigheten 638-421-1-147. Gatuområdet ägs av Borgå stad.

2.1.6 Kommunalteknik

Haiko gård är ansluten till Borgå vattens vatten- och avloppsnät. De privata bostadsfastigheterna får ett privat vattenandelslags anslutning vid tomternas östra kant som leder vid Mohikanstigen och ansluts till vattenledningen vid Haikovägen nära herrgårdens port. För denna privata ledning och andra ledningar finns ett servitut genom det norra hörnet av Haiko gårds område. Privata fastigheter kan inte ansluta till Borgå vattens avloppsnät vid Haikovägen eftersom där inte finns något avlopp. De privata fastigheterna kan ansluta vid pumpstationen, södra kanten av planområdet. Anslutningen vid pumpstationen förutsätter anslutning till Haiko gårds interna avlopp eller placering av en ny ledning på havsbotten och genom södra delen av Haiko gårds parkområde. Det är besvärligt att placera ledningarna på havsbotten på grund av Haiko gårds värmeuppsamlingsrör som finns där. Därför har markägarna sinsemellan kommit överens om att tomterna ansluts till Haiko gårds interna avloppslinje via en brunn som ligger bredvid bastun. I planen anvisas ett servitut för vattenledningarna och anslutningen till avloppet, och ett servitutsavtal ingås mellan markägarna.

Värmeuppsamlingsröret i havet är en viktig energikälla för Haiko gård. Det leder delvis på grannens sida med grannens tillstånd. Röret anvisas i planen inte som ett servitut.

2.1.7 Körning till tomter och intern trafik i hotellområdet

Från herrgårdens område finns en anslutning till Haikovägen. Den används i dag också för körning till två privata tomter. Körning till tomterna stör inte hotellets verksamhet eller kunderna, eftersom vägen finns i hotellets parkeringsområde och trafiken löper mot samma håll som trafiken till hotellet. Servitutet för körförbindelsen är gammalt och skrivs in också i planändringen. Markägarna har ingått ett servitutsavtal om gångförbindelse till tomterna 2 och 3 genom tomt 4 innan planen fastställs.

Planenliga gatan Mariaplatsen har inte byggts. Vid den finns anslutningar till Haikovägen från ett egnahemshus, Haiko gårds kontor och parkens serviceväg. Anslutningen är inte trygg eftersom sikten är dålig.

Det finns en anslutning från området som enligt den gällande planen är ett idrottsområde till Haikovägen i backens nedre del, södra delen av planområdet. Anslutningen används för servicetrafik och från den finns körförbindelse längs parkgångarna till restaurangen vid stranden, herrgården och kontorsbyggnaden samt parkeringsområdena och porten. Det skulle vara bra att flytta denna anslutning en aning söderut på jämn terräng och reservera rum för en busshållplats vid den.

2.1.8 Vägbuller

Trafiken på Haikovägen på detta ställe är inte livlig, endast lite över 1 000 fordon/dygn och tung trafik finns inte just alls. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h. Den kalkylmässiga bullernivån dagtid är 56 dBA 10 meter från vägens mittlinje, då den genomsnittliga trafiken är ca 1 000 fordon/dygn och längdlutningen ca 6 %.

2.1.9 Risk för översvämningar

I Haiko är faran för havets översvämningar +3,0 meter över havet. Herrgårdsparkens strand är låglänt och den nya restaurangbyggnadens omgivning är under +3,0 meter över havet. Parkens strand har formats och fyllts med jord flera gånger och också strandlinjen har formats.

2.1.10 Regn- och dagvatten

Avrinningsområdet är mycket litet, i huvudsak genomtränglig morän och sand. Från skogsområdet på ca 3 ha väster om Haikovägen rinner regnvatten till diket vid vägen. Innan gång- och cykelvägen byggdes år 2010 hade troligen åtminstone en del av vattnet letts i ett rör under vägen och den skogbevuxna gräsmattan till ett litet träsk i gårdsparken ca 30 meter från vägen. Nu verkar diket bredvid gång- och cykelvägen leda regnvattnet från skogen längs med vägen mot söder. Vattnet från avrinningsområdet i Haikotrasket leds längs uppsamlingsdiket till havet söder om planområdet.

Största delen av regnvattnet från Haiko gårds parkeringsområde och spaets och hotellets tak leds i en ledning till havet bakom bastun. Dagvattnet från parkeringsområdet medförde tidigare stora olägenheter för grannfastigheten. Vattnet stör fortfarande grannarna tidvis om sandningssanden inte regelbundet avlägsnas från regnvattenbrunnen.



En del av vattnet från huvudbyggnadens och sidobyggnadernas tak infiltreras i marken och en del leds till det översta träsket. Också dagvattnet från personlens parkeringsområde rinner dit. Träsket kan ursprungligen ha varit ett naturligt träsk som senare gjorts större till ett element i parken. Från träsket har en liten bäck strömmat till havet. Bäckens ändrades först till ett åkerdike och då parken anlades rörlades bäcken under ytan. En del av regnvattnet från hotellets tak leds i röret. På strandbanken har grävts två träsk genom vilka vattnet från rören leds till havet.

2.2 Planeringssituation

Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

2.2.1 Landskapsplan från år 2010 och riksomfattande mål

Haiko gårds nuvarande område ingår i nationalstadsparken i Borgå. Detta innebär ett villkor om att bevara affärsverksamheten i området och att genomfarten genom området inte tillåts. Villkoret finns i skötsel- och nyttjandeplanen för nationalstadsparken. Enligt beslutet är området kring gården ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism, där kulturhistoriska värden och karaktären av den parklika omgivningen ska bevaras. Skyddet av byggnaderna och miljön skrivs in i detaljplanen.

I landskapsplanen anvisas i området rekreation, boende och Haiko gård som ett område för turistanläggningar som är betydande för landskapet och regionen. För området finns också dubbelbeteckningar ma/m och ma/v: område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden. Beteckningen /m betyder viktig på landskapsnivå och /v viktig på riksnivå. Enligt planeringsbestämmelsen bör det vid planeringen av området beaktas områdets naturvärden, kulturmiljö och bevarandet av de byggnadshistoriska särdragen.

Vid Haikofjärden anvisas nära stranden ett område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (luo-område). Det är ett av Finlands internationellt viktiga fågelområden, s.k. IBA-område (Important Bird and Biodiversity Areas). Enligt planeringsbestämmelserna bör områdets speciella naturvärden beaktas vid planeringen av åtgärder i området eller i närheten av det.

2.2.2 Generalplan från år 2004

Enligt delgeneralplanen för de centrala delarna anvisas Haiko gårds område för turistanläggningar och områdena för bostadstomterna 638- 421-1-519, 638- 421-1-520 och 638-421-1- 623 som område för turistanläggningar. I området finns också en beteckning för miljövärden som ska bevaras. En del av fastigheterna 638- 421-1-148 och 638- 421-1-147 är område för fristående småhus (AO-1) som är avsett för gles villalikhande bebyggelse och strandremsan är ett rekreationsområde med särskilda miljövärden (VL-2).

2.2.3 Detalj- och byggnadsplaner från 1985,1996 och 2007

Den äldsta byggnadsplanen för området som gäller delvis (nr 80) fastställdes 14.1.1985 genom Länsstyrelsen i Nylands läns beslut nr 196. Enligt den är byggexploateringen $e=0,1$ och våningstalet 2 i kvartersområden för småhus (AO) och fristående småhus (AP) i kvarteret 400. Byggrätten för tomten 421-1-519 (AO) är 462 m²-vy, för tomten 421-1-520 (AO) 366 m²-vy och för tomten 421-1-623 (AP) 1 043 m²-vy. I området för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU) är byggrätten 400 m²-vy för en byggnad i en våning. Byggrätten för bostadstomterna vid Haikovägen och idrottsområdet är totalt 2 271 m²-vy. Från Haikovägen leder ett litet gatuområde, "Mariaplatsen", mellan småhustomterna. Planen gäller också för fastigheterna Kesäranta och Kuusisto nr 421-1-147 och -148. Enligt planen är de en del av kvartersområdet för affärsbyggnader (KL) och för dem anvisas inte byggnadsytor eller byggrätt.

Nylands miljöcentral fastställde byggnadsplanen för området på andra sidan av Haikovägen 26.8.1996. Av denna plan nr 157 gäller fortfarande en smal remsa av område för allmän väg (LYT) öster om nuvarande Haikovägens gatuområde.

För området för turistanläggningar vid Haiko gård utarbetades en detaljplaneändring nr 414 som godkändes 28.3.2007 (26 §). Planbeteckningen är kvartersområde för byggnader som betjänar turism, där miljön bevaras (RM/s). För tomten anvisas nio skilda byggnadsytor, för vilka byggrätten är 750 + 900 + 3 200 + 12 000 + 320 + 700 + 100 + 750 + 100, sammanlagt 18 820 m²-vy. I planen anvisas gårdens huvud- och sidobyggnad med skydds-beteckningen sr. Beteckningarna är bristfälliga eftersom betydande utbyggnader

tillåts för byggnaderna. Ett ledningsservitut anvisas i parken söder om fästtältet. Servitut för körförbindelse och ledningar på fastigheterna 421-1-147 och -148 anvisas inte i denna detaljplan.

3 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

3.1 Detaljplanens syfte

Syftet med planändringen är att bilda bostadstomter på fastigheterna Kuusisto och Kesäranta, 1:147 och 1:148. På lägenheterna 1:519, 1:520, 1:623 och 1:764 är avsikten att utvidga Haiko gårds område för turistanläggningar.

3.2 Beslut om planeringsstart

Planläggnings- och byggnadsnämnden beslutade 17.6.2012 att detaljplanen för lägenheterna Kesäranta och Kuusisto i Haiko ändras. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 30.10.2012 att stadsplaneringen börjar bereda en detaljplaneändring för Haiko gårds område för turistanläggningar, lägenheterna Rnr 1:519, 1:520, 1:623 och 1:764 samt gatuområdet.

3.3 Ett markanvändningsavtal ansluter sig till detaljplanen

Innan detaljplaneändringen godkänns bör Veikko Vuoristo, Haikon Kartanon Kiinteistöt Oy och Borgå stad ingå ett markanvändningsavtal. Det undertecknades 16.1.

3.4 Myndighetssamråd

En del av planeringsområdet ingår i nationalstadsparken i Borgå och ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden, landskapsintresse, som förutsätter myndighetssamråd. Myndighetssamrådet hölls 16.4.2013. I förhandlingarna konstaterades bl.a. att det ska finnas tillräckliga utredningar om områdets byggnadshistoria och herrgårdsparkens landskap. Tydliga planbestämmelser och beteckningar för byggnadsytor, inte endast riktgivande byggnadsytor, bör användas för att garantera att det nya bygandet är lämpligt i närheten av gårdsparken.

3.5 Deltagande och samarbete

Planändringarna påbörjades på grund av markägarnas ansökningar. Deltagandet har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning. Markägarna har träffats i terrängen och på möten. Intressenterna hade möjlighet att framföra åsikter om planutkastet som var framlagt enligt 30 § MarkByggF 17.4 – 10.5.2013. Det lämnades inga åsikter om utkastet.

Utredningarna kompletterades och planens lösningar, skydds-beteckningar och bestämmelser utvecklades på grund av myndighetsutlåtandena. Det nya bebyggda områdets och byggnadsmassornas förhållande och gränsning till herrgårdsparkens helhet undersöktes noggrannare.

Förslaget till detaljplan hölls offentligt framlagt i enlighet med 27 § i MarkByggF 22.4–22.5.2015. Mot planförslaget lämnades inga anmärkningar. Markägarnas servitutsavtal om körförbindelse och vatten- och avloppslinje skickades till staden efter hörandet. Hälsoskyddet hade inget att anmärka om den egentliga planen. Räddningsverket i Östra Nyland har inte gett ett utlåtande. Borgå museum och Borgå vatten hade inga anmärkningar. På grund av Museiverkets utlåtande kompletterades detaljplanebeskrivningen med registernummer för kulturarv och skydds-beteckningarna och planbestämmelserna preciseras på plankartan. På grund av ett utlåtande av närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland slopades de pilar som betecknar anslutningsställen och en beteckning för anslutningsförbud lades till på nödvändiga ställen.

Utgående från Museiverkets utlåtande preciserades planbestämmelsen om fornminnen och tekniska korrigeringar gjordes på plankartan så att områden med fornlämningar och konstruktioner som definierats som kulturarv har fått ett nummer på plankartan. Numret

hänvisar till objektsbeskrivningen i planbeskrivningen och till deras registernummer enligt fornlämningsregistret.

Vid en arkeologisk inventering upptäcktes två fornminnen men också fyra konstruktioner som definierats som kulturarv. Av dessa är ruinerna, stengårdsgårdarna och stenvallen konstruktioner som i dag hör till den gamla parken och en konstruktion är en del av en parkgång som inte längre används. Dessa bör bevaras enligt beteckningen RM/s på plankartan. Dessa konstruktioner har anvisats och numrerats på plankartan enligt Museiverkets förslag. Museiverket föreslog följande planbestämmelse: "Annat kulturarvsobjekt. Avlägsnande av historiska konstruktioner och skikt som finns på området är tillåtet endast av särskilda skäl och det kräver en tillräcklig arkeologisk dokumentation. Museimyndigheterna ska höras om planer som gäller området." Denna bestämmelse är dock inte ändamålsenlig för detta parkområde eftersom det i parken finns flera nyare historiska skikt, konstruktioner och lätta anläggningar som betjänar den nuvarande användningen. Dessa påverkar i någon mån landskapsbilden i parken på samma sätt som parkmöbler. Det är ändamålsenligt att med jämna mellanrum ändra eller förnya dem. Ändringsarbeten är till största delen mycket ringa och positiva med tanke på landskapsbilden och kräver inga åtgärdsåtgärder. Dessa skikt, konstruktioner och anläggningar kan inte dokumenteras genom arkeologisk dokumentation utan de har dokumenterats genom planer och fotografier. Därför har man utgående från utlåtandet kompletterat specialbestämmelsen som gäller kvarterområdet RM/s genom att omformulera museimyndighetens förslag enligt följande: "I parkområdet finns konstruktioner som definierats som kulturarvsobjekt. Avlägsnande av dessa konstruktioner är tillåtet endast av särskilda skäl och det kräver en tillräcklig arkeologisk dokumentation. För planer som rör objekten ska utlåtande av museimyndigheterna (Museiverket eller landskapsmuseet) begäras."

3.6 Mål för detaljplanen

Målet med planändringen är att bilda bostadstomter på lägenheterna 1:147 och 1:148. Syftet med planändringen vid Haikovägen på Haiko gårds område är att undersöka utvidgning av hotellets område. Avsikten är att vid hotellet bygga villalikhande småhus för turism och bostadshus eller fritidshus med full service för äldre personer eller för kunder som använder hotellets tjänster. Målet är att på lägenheterna Rnr 1:520, 1:623 och 1:764 placera totalt ca 4 000 m²-vy byggrätt. Enligt detaljplanesammanställningen är byggrätten på dem för småhus 2 271 m²-vy och för byggnader för idrott 400 m²-vy, totalt alltså 2 671 m²-vy. Vuoristo-yhtiöt Oy svarar för tjänsterna i området enligt ansökan om planändring. För tillfället används idrottsområdet och kvarterområdena för småhus enligt planen för friluftsliv, och genom att bygga på dem strävar bolaget efter att garantera sin lönsamhet.

Målet för planändringen är att placera nybyggande i det starka landskapet så att det lämpar sig i terrängen och gränsar naturligt till gårdsparkens helhet. Målet är också att se över skyddsbestämmelserna för den värdefulla miljön, byggnaderna och fornminnen i området för turistanläggningar. Också byggnadsytorna och byggrätterna för befintliga byggnader ses över så att de motsvarar dagens situation och eventuella skyddsbehov



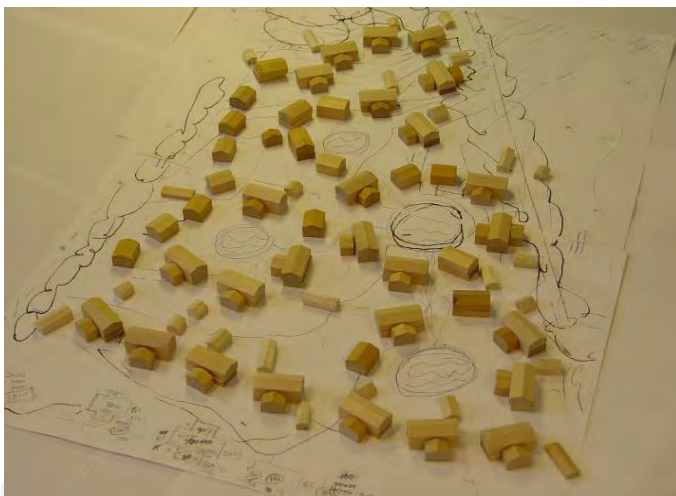
Bild: Utsikt från söder från Haikovägen. På vänstra sidan av vägen byggs ett småhusområde (2014). Ner i dalen placeras ett parkeringsområde för tunga fordon. På högra sidan av vägen finns skogbevuxna åkrar, och det nuförtiden öppna gräsområdet för friluftsliv och spel i Haiko gårds utvidgningsområde syns inte bakom de högra träderna och granhällen.



Bild från söder nära Haikovägen. Till vänster syns en del av granhäcken som är i dåligt skick och som skiljer Haiko gårds friluftsområde från landskapsrummet och Haikovägen. Det öppna landskapsrummet gränsas i öst av barrträd och nere i dalen av ädelträd, trädtoppar och buskar.

4 ALTERNATIVEN FÖR DETALJPLANEN

Terrängen i utvidgningsområdet är delvis brant sluttning och delvis plan mark i en dal med lerbotten, och ansluter sig till en betydande kulturmiljö. Höjdskillnaden från havsstranden till kullens topp är 30 meter. Den branta sluttningen som bebyggs stiger ca 17 meter på en sträcka på 110 meter, och lutningen är 1/6,5. Detta förutsätter sluttningshus. Nedre delen av sluttningen sluttar svagt (lutning 1/20) och nere i dalen är marken nästan platt. Det är möjligt att bygga hus i en våning på dessa ställen. Avsikten är att fritidshusen har utsikt mot öst till havet eller mot väst till solnedgången, men också att parkmiljön inte väsentligt ändras.



I utkastskedet undersöktes placering av små fritidshus på sluttningen och nere i dalen på platt mark. Våningsytan för småhusen var totalt 4 000 m²-vy och antalet små byggnader var ca 50.

Bild: Planläggningsarkitekt Johan Pfeifers skiss för småhus i en våning vid dammarna. De små byggnadsytorna anvisades riktgivande i planutkastet.



I förslagsskedet utredde aktuella koncept för fritidsbyggande och seniorbyggande för att ta reda på vilken är den optimala storleken och formen för dem i dag. Byggnadsmassornas storlek och lämplighet i terrängen undersöktes i förhållande till sluttningen och den övriga bebyggelsen i dalen samt Haiko gårds landskapspark.

Bild: Detaljplanearkitekt Tytti Wiinikka utredde placeringen av byggnadsmassorna i terrängen bl.a. som terrasshus.



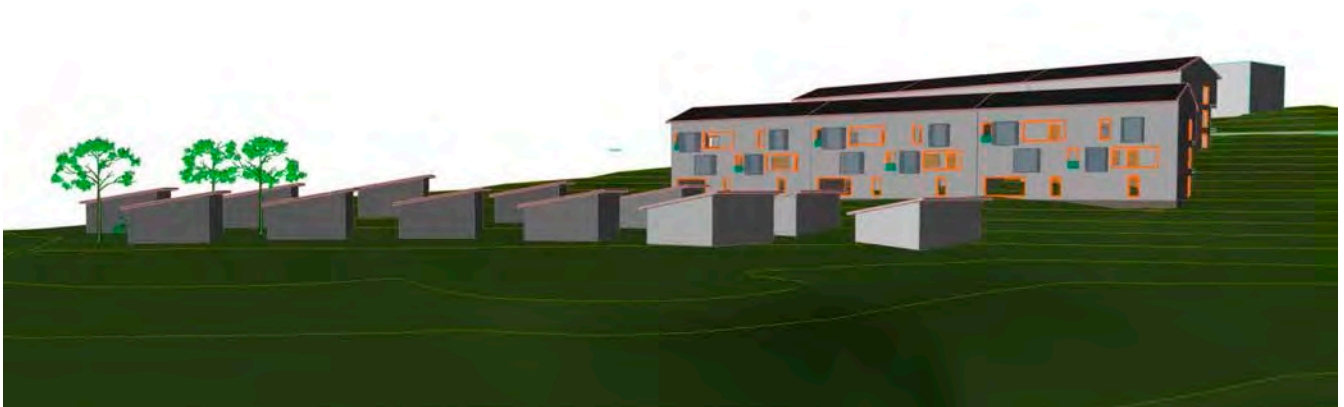
Landskapsutredning över förhållandet mellan parken och nybyggandet på flygfoto

- Barrträdsdominerade skogsdungar som gränsar parken och är viktiga för landskapet*
- Trädbeståndet i parken som är viktigt för landskapet*
- För byggande lämpligt platt ställe på backen*
- Brant sluttning som är lämplig för byggande*
- Svag sluttning och plan mark som lämpar sig för hus i en våning*
- Plan mark nere i dalen som lämpar sig för parkeringsområden*

På basis av landskapsutredningen verkar det finnas tre olika ställen i utvidgningsområdet som är lämpliga för byggandet. Nära toppen finns ett platt ställe där det byggdes ett eggenhemshus på 1970-talet. Där kan placeras en byggnadsmassa som är betydligt mindre än huvudbyggnaden som Armas Lindgren planerade år 1911 på 1 400 m²-vy och betydligt större än småhusen på ca 250 m²-vy som byggdes på andra sidan av Haikovägen år 2014. På den branta sluttningen lämpar sig byggnadsmassor längs med sluttningen eller tvärs över den, vilka är betydligt mindre än hotellflygeln på 5 000 m²-vy från 1980-talet.

Placeringen av byggnadsmassorna på sluttningen undersöktes med en 3D-modell. Byggandet undersöktes på sluttningens övre del, mot sluttningen som terrasshus och längs med sluttningen som radhus. Antalet våningar undersöktes med sluttningshus som har en halv våning under markytan och en våning eller två våningar ovanför marken.

Bild: Detaljplanarkitekt Tytti Wiinikka utredde placeringen av byggnadsmassorna i terrängen. Enligt planen kan byggnadsmassorna anpassas i terrängen längs med sluttningen eller tvärs över den.



Planförslagets lösning är att nybyggnad placeras i huvudsak på sluttningen. Uppe på sluttningen kan placeras en byggnadsmassa som är mindre än huvudbyggnaden (under 750 m²-vy) och har två våningar. På den branta delen av sluttningen kan placeras enhetliga terrasserade byggnadsmassor i två-tre våningar antingen längs med sluttningen eller tvärs över den, totalt högst 3 500 m²-vy. På plan mark, nedanför sluttningen kan placeras små fritidshus i en våning, totalt högst 750 m²-vy. I området kan placeras högst 15 skilda små byggnader eftersom en del av den plana marken ska bevaras som ett öppet landskapsrum. Olika fritidshus lämpar sig till konceptet för utvidgning av Haiko gård och till kulturlandskapet. Parkeringen koncentreras på plan mark i områdets södra del. Områdets interna gång- och körrutter har planerats riktgivande så att de nya rutterna ansluts till de befintliga körrutterna och parkgångerna så att terrängen i den gamla parken inte alls behöver grävas.



På plan mark, nedanför sluttningen kan placeras små fritidshus i en våning.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Skydd av miljö, byggnader och fornlämningar

I detaljplaneändringen skyddas gårdens huvudbyggnad och den gamla träbyggnaden i två våningar med beteckningen sr. Byggnadsytan för dem har gränsats enligt byggnadens nuvarande form och byggrätten fastställts enligt den nuvarande våningsytan. Till beteckningen sr hör en bestämmelse om att ett utlåtande bör bes av museimyndigheten i samband med ansökan om bygglov.

Området för den gamla herrgårdsparken ska bevaras (RM/s) för att bevara dess särdrag. För landskapsbilden viktiga parkskogar, talldungen och grandungen har anvisats som del av tomt som ska planteras och där växtligheten ska utvecklas i skikt och tallar, ädelträd och enstaka granar gynnas. Nybyggandet anvisas i områden som på grund av terrängen inte direkt syns från hotellet. Med de anvisade våningstalen styrs byggarna att bygga sluttningshus så att det är lättare att utnyttja terrängformerna. Fritidshus i en våning får byggas endast på låglänt plan mark.

Kring fornminnen reserveras ett skyddsområde på 4-8 meter på grund av landskapet. Med detta säkerställs att konstruktionernas utseende inte ändras även om miljön gör det.

5.1.2 Dimensionering av byggande och parkering

För tomterna för småhus (fastigheterna Kesäranta och Kuusisto) anvisas byggrätt för egenhemshus med en bostad eller två bostäder 500 m²-vy. Exploateringstalet för tomterna är 0,20 och 0,26. Kravet på bilplatser är 2 platser/bostad.

Utgångspunkten för dimensioneringen av turisttjänster var 4 000 m²-vy, som var markägarens önskemål. Då man utredde placeringen av byggnadsmassorna i terrängen konstaterades att slutningen tål mer effektivt byggande, och man kom överens om att byggrätten är 5 000 m²-vy. Av utvidgningsområdet bildades en tomt för vilken byggrätten anvisas på tre skilda byggnadsytor. Uppe på backen, där det nu finns ett egnahemshus i en våning på 135 m²-vy, kan placeras ett fritidshus eller en turist- eller seniorbyggand på 750 m²-vy i tre våningar. Storleken är ungefär hälften av gårdens huvudbyggnad som är 1 400 m²-vy stor och har tre våningar. På den branta slutningen kan placeras kopplade fritidshus i två och en halv våning, varav en halv våning är på källarnivån. Dess våningsyta är totalt högst 3 500 m²-vy. Nere i dalen, på nästan platt mark, finns en byggnadsyta för fristående fritidshus, där det kan placeras högst 15 fritidshus i en våning för en bostad eller två bostäder med en våningsyta på högst 750 m²-vy.

Kravet på bilplatser för turisttjänster och seniorboende är 1 plats/40 m²-vy och för fritidshus minst 1/bostad. Kravet på bilplatser för fristående stugor är 1 bilplats/50 m²-vy, dock minst 1 bilplats/bostad. Bilplatserna bör byggas i takt med byggandet. För nybyggandets parkeringsplatser anvisas ett stort parkeringsområde nere i dalen på plan mark i södra delen av området. Parkeringsområdet har ca 150 platser för personbilar och 4 platser för bussar. Det betjänar tidvis också strandrestaurangens kunder. Enligt en planbestämmelse bör parkeringsområdet disponeras med trädplanteringar och dagvattnet i svackor hantearas. Bredvid byggnaden uppe på backen kan placeras högst 10 bilplatser, av vilka en del vid behov kan anvisas som handikapplatser.

5.1.3 Service

Utgångspunkten för planeringen av planområdet är att fritidsbebyggelsen inte behöver offentliga tjänster och att den specialservice som de och seniorinvånarna behöver ordnas av den som erbjuder turisttjänster i Haiko gårds område. Idrotts- och parkgångarna i närheten av Haikoträsket stöder turisttjänsterna. Kollektivtrafikens hållplats finns på Haikovägen bredvid Haiko gårds port, och nere i dalen har reserverats plats för en ny hållplats. Invånarna på de två bostadstomterna använder tjänsterna i Gammelbacka och centrum.

5.1.4 Trafiknät

Bredvid planområdet finns Haikovägens gatuområde. Från den finns en anslutning till Haiko gårds nuvarande område för turistanläggningar och en ny anslutning byggs till utvidgningsområdet. Den placeras söder om serviceanslutningen till hotellets idrottsområde nere i dalen. I anslutning till den reserveras plats i gatuområdet för en busshållplats och ett övergångsställe med mittrefug.

Den interna servicerutten för Haiko gård och utvidgningsområdet anvisas riktgivande. Haiko gård svarar för all intern fordonstrafik i området. Till de två privata bostadstomterna finns körförbindelse genom Haiko gårds område. Den anvisas som servitut på kartan på samma ställe som år 2014.

Gång- och cykeltrafiken leds inte genom Haiko gårds område utan hela området för turistanläggningar reserveras för kunderna. Det leder en cykelväg vid Haikovägen.

5.1.5 Teknisk försörjning

Borgå vattens vattenledning leder vid Haikovägen. I Haiko gårds område finns ett privat vattenledningsnät. Det privata vattenandelslags anslutning till Borgå vattens ledning finns i planområdets norra hörn, och ledningens rutt genom Haiko gårds och de övriga markägarnas områden har fastställts med avtal. På plankartan finns en beteckning för ledningsservitut.

Anslutningen till avloppsledningen är möjlig endast vid pumpstationen i dalen, och de privata bostadsfastigheterna kan ansluta sig till avloppet bredvid Haiko gårds bastu via går-

dens privata avloppsnät. Anslutningsmöjligheten har fastställts genom ett servitutsavtal mellan markägarna, och servitutet märks ut på kartan.

Ledningen av dagvatten ändras inte i och med planen. Haiko gård svarar för ledning av dagvattnet från det gamla parkeringsområdet till havet med rör och för ledning av dagvattnet från det nya parkeringsområdet till diket. Vid de privata tomternas gräns finns ett servitut för ledningar och dagvattendike på det ställe där det nuvarande gränsdiket finns. Den nuvarande privata ledningen finns vid gränsen bredvid diket men utanför planområdet på grannens mark.

Borgå Energis elnät finns i hela planområdet.

- 5.1.6 Byggande i område med risk för översvämningar
På grund av risken för översvämningar ska golvnivån i bostadshus vara minst +3,2 meter. Bostadshusen har placerats minst +3,0 meter över havet.

5.2 Områdesreserveringar

Planområdets areal är 166 248 m². Planen omfattar 12 641 m² Haikovägens gatuområde. Resten av området är kvartersområde. Arealen på bostadstomterna på Kesäranta och Kuusisto är 4 404 m². Arealen på Haiko gårds område och utvidgningsområdet är 149 203 m². Tomtgränsen vid stranden har märkts ut enligt situationen 2014. Haiko gård äger vattenområdet framför sin tomt. Också på lägenheten Kesäranta ingår vattenområdet i fastigheten. Vattenområden märks inte ut på kartan. För detaljplanen har de nuvarande strandområdena med fyllnadsjord setts över. Strandlinjen på plankartan har setts över så att den motsvarar den nuvarande strandlinjen och ställvis den strandlinje som anvisas i byggnadsplanen.

5.2.1 Kvartersområden

AO Kvartersområde för fristående småhus.

I området får uppföras småhus med en bostad eller två bostäder. På tomten bör placeras minst 2 bilplatser per bostad och minst 4 cykelplatser under tak. Det finns två tomter och våningsytan är totalt 900 m²-vy.

RM Kvartersområde för byggnader som betjänar turism, i vilket 40 % av våningsytan kan användas för seniorboende eller fritidsbebyggelse. Det finns en tomt och våningsytan är totalt 5 000 m²-vy. I och med planändringen ökar våningsytan med 2 729 m²-vy eftersom det i den gamla planen på detta ställe fanns ett bostadshus på tomterna och idrottsområdet sammanlagt 2 271 m²-vy.

RM/s Kvartersområde för byggnader som betjänar turism, där miljön bevaras. Kravet på bilplatser: 1 bp/55 m²-vy. Detta motsvarar den verkliga situationen år 2014, då antalet bilplatser i området var ca 250 och bebyggd våningsyta ca 14 100 m²-vy. Antalet bilplatser har varit tillräckligt även om parkeringsområdena tidvis har varit nästan fulla. För tomten hade i den gamla detaljplanen anvisats nio skilda byggnadsytor, för vilka byggrätten var 750 + 900 + 3 200 + 12 000 + 320 + 700 + 100 + 750 + 100, sammanlagt 18 820 m²-vy. I och med planändringen ändras byggnadsytornas placering och byggrätterna, men den sammanräknade våningsytan (18 820 m²-vy) ändras inte. Det finns en tomt.

5.3 Konsekvenser av planen

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

Konsekvenserna för samhällsstrukturen

Utvidgningen och byggandet av hotellområdet kompletterar den befintliga samhällsstrukturen.

Konsekvenserna för naturmiljön och Haikofjärdens IBAN-område

Vid utarbetandet av planändringen beaktades områdets särskilda naturvärden så att vattenområdets gräns inte ändras och att nybyggande inte anvisas vid stranden.

Konsekvenser för den byggda miljön

Vid planeringen av området beaktades områdets kulturmiljö och bevarandet av de byggnadshistoriska särdragen så att nybyggandet anpassas i terrängen och att den gamla parkens gränsning inte ändras. Skyddsbeteckningarna har setts över och byggnadsytan för byggnaderna som ska bevaras har gränsats enligt nuvarande byggnadsytor. Detta stöder bevarande av tidsskiftena.



Fotomontage över vyn vid strandrestaurangen. I planen anvisas en zon av parkplanteringar vid landskapsrummens gräns, som ska bevaras. Nybyggnaderna syns endast delvis bakom den.

Konsekvenserna för trafikförhållandena och trafikbullret

Områdets våningsyta ändras genom planändringen, bostadsbyggandet minskar med ca 2 300 m²-vy och byggandet av turisttjänster ökar med 5 000 m²-vy. Kundtrafiken ökar personbilstrafiken på Haikovägen med ca 70 bilar/dygn, då användningsgraden är 70 %. Trafikmängden på Haikovägen är för tillfället ca 1 000 bilar/dygn, varför den ökande trafiken inte medför olägenheter eller betydligt högre bullernivå.

5.4 Namn

I planområdet finns inga allmänna gator eller parker som skulle få namn i planen. Haiko gård utarbetar för räddningsmyndigheten en karta över rutterna och byggnaderna på tomten samt om eventuella namn och adresser på dem.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Ett markanvändningsavtal och servitutsavtal ansluter sig till detaljplanen

Innan detaljplanen godkänns bör markägarna ingå ett servitutsavtal om gångförbindelsen till bostadstomterna 2 och 3 genom Haiko gårds hotellområde (tomt 4). Ett servitutsavtal bör ingås innan planen godkänns också om de nya ledningsservitut som anvisas i detaljplanen för anslutning av tomterna 2 och 3 till avloppsnätet via Haiko gårds interna avloppsnät. Markägarna av tomterna 2 och 3 bör också ingå ett servitutsavtal om gränsen och ledningsservitutet. Markägarna har ingått servitutsavtalen och skickat dem till staden i samband med hörandet i förslagsskedet. Innan detaljplaneändringen godkänns ska Veikko Vuoristo, Haikon Kartanon Kiinteistö Oy och Borgå stad ingå ett markanvändningsavtal. Det undertecknades 14.1.2016.

6.2 Styrning av genomförande och ansökande av lov

För området utarbetas inte bygganvisningar. Nybyggandet ska representera den enkla skandinaviska stilen. Museimyndighetens utlåtande ska begäras om ändringsarbeten som gäller skyddade byggnader, områden med fornlämningar och de fyra kulturarv som nämns i den arkeologiska inventeringen (de gamla stengårdsgårdarna i parken, stenmuren och den gamla vägterrassen).

6.3 Tidsplan för genomförandet

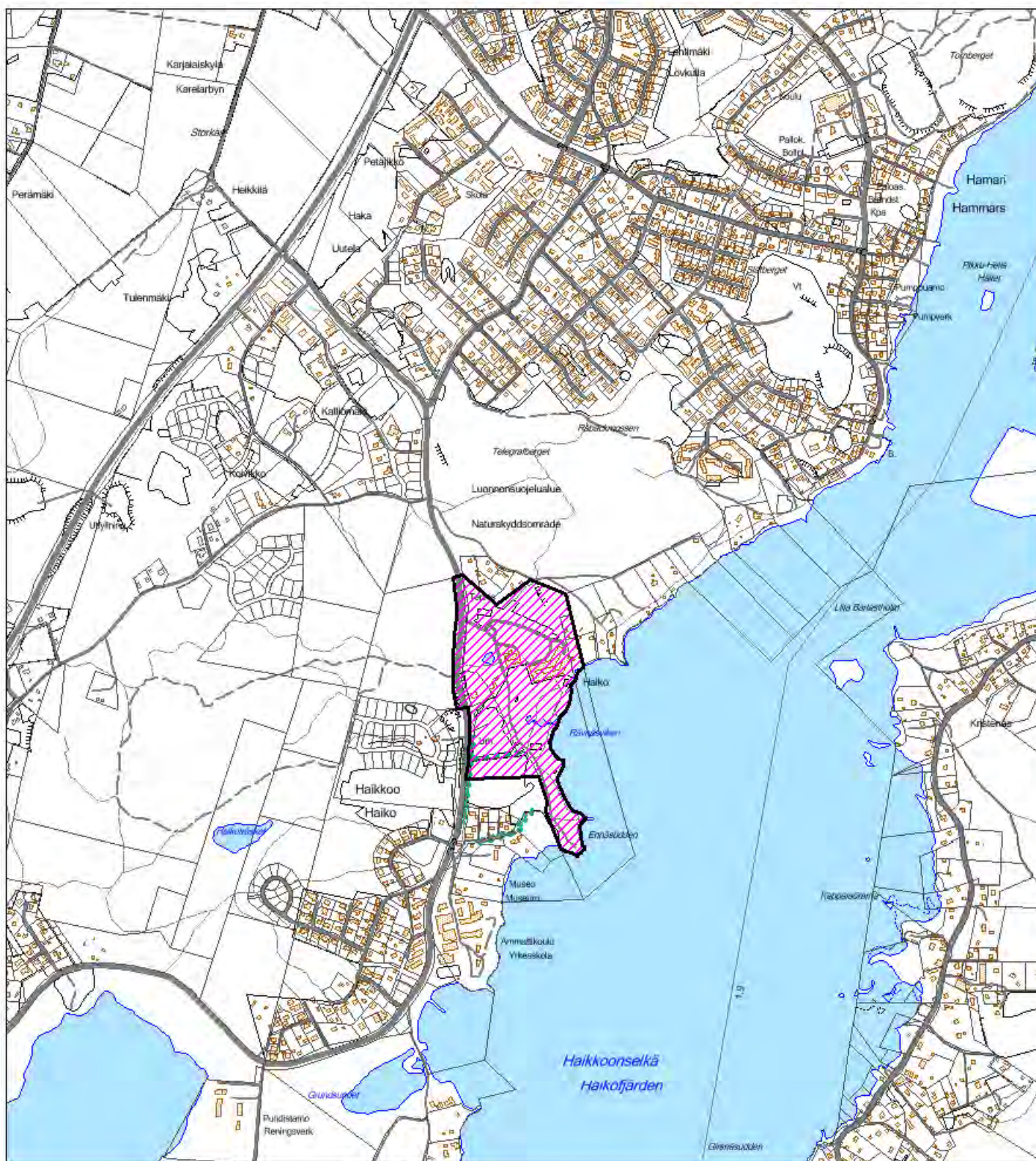
Planområdet är privat mark och byggs i etapper. Tomtägarna svarar för byggande och kommunaltekniken som planen förutsätter. Haiko gård svarar för den interna biltrafiken inom sitt område, skyltningen, adresserna och konstruktionerna som behövs. Haiko gård svarar också för sitt interna vatten- och avloppsnät och ledning av dagvatten. På plankartan anvisas i Haiko gårds område servitut för körning och vatten- och avloppsledning. Servitutsavtalen om ledningar och körning till tomterna utarbetades i samband med planarbetet. Borgå vatten deltar inte i stiftande av servituten eller anläggande av ledningar i Haiko gårds område, utan markägarna tar hand om dessa själva enligt avtalen de ingått.

Utkastskedet till 12.9.2013 planläggningsarkitekt J.P. Pfeifer
Förslagsskedet från 12.8.2014 planläggare Anne Rihtniemi-Rauh

Borgå, 23.3.2015, 16.8.2015, 20.1.2016

Eero Löytönen
stadsplaneringschef

Anne Rihtniemi-Rauh
planläggare



AK 471 Haikkoo, Haikon kartanon ympäristö
DP 471 Haiko, Haiko gård med omgivning

1: 15000



Alueen sijainti
Områdets läge

Ote voimassa olevista asemakaavoista
Utdrag ur gällande detaljplaner



HAIKO, HAIKO GÅRD MED OMGIVNING

Stadsdelen 33, kvarteret 3552, tomterna 1-4, park- och turismområde samt område för fristående småhus

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Nr 471b	ÄNDRING AV DETALJPLAN
1. Planeringsområde	<p>Detaljplaneändringen gäller tomterna 1-4 i kvarteret 3552. Kvarteret är beläget i Haiko by, öster om Haikovägen.</p>
2. Bakgrunden till projektet	<p>Haikkoon kartanon kiinteistö Oy och Veikko Vuoristo har ansökt om ändring av detaljplanen för tomterna Rnr 1:520, 1:623 och 1:764 som de äger i kvarteret 400. Enligt den gällande detaljplanen är tomten anvisad som kvartersområde för fristående småhus samt idrotts- och rekreationsområde. De som ansöker om planändringen ber att området planläggs för småhus, vars sammanräknade våningsyta skulle vara ca 4 000 m².</p> <p>Sökanden ber också att "Mariaplatsen", som ligger i mitten av området och ägs av Borgå stad och som nu hyrts ut till Vuoristo-yhtiöt Oy, säljs till Veikko Vuoristo som äger de omgivande markområdena.</p> <p>Avsikten är att bilda ett byliknande område med enskilda småhus och parhus som skulle användas av de fritidsboende som utnyttjar hotelltjänster. En del av husen skulle fungera som hus med full service för äldre personer. De flesta husen skulle inte användas året om utan de skulle hyras ut för fritidsändamål. Vuoristo-yhtiöt Oy skulle svara för tjänsterna i och utvecklingen av området. Med utvecklingen av området strävar bolaget efter att garantera lönsamheten på lång sikt.</p> <p>Avsikten är också att lösa en planfråga norr om hotellområdet, Haiko, Kesäranta-Kuusisto. I den tidigare planen är tomterna en del av Haiko gård (område utanför byggnadsyta). Tomterna har dock aldrig inlösts. Planläggnings- och byggnadsnämnden beslutade 17.6.2010 (230 §) att en ny detaljplan ska utarbetas för området. Vid planarbetet konstaterades att servituten inom Haiko gårds område (tomt 1 kvarter 3552) är på fel plats.</p>
3. Målet för planeringen	<p>Målet för planeringen är att utarbeta en detaljplaneändring som möjliggör byggande av ett byliknande område med enskilda småhus och parhus på lägenheterna Rnr 1:520, 1:623 och 1:764.</p> <p>Avsikten är att bilda ett byliknande område med enskilda småhus och parhus som skulle användas av de fritidsboende som utnyttjar hotelltjänster. En del av husen skulle fungera som hus med full service för äldre personer. Den största delen av husen skulle hyras ut. Sökandena har som mål att man anvisar cirka 4000 m²-vy byggrätt för området.</p> <p>I området finns ett område vid namn "Mariaplatsen" som ägs av Borgå stad och som nu hyrts ut till Vuoristo-yhtiöt Oy. Det föreslås att man i samband med planläggningen säljer området till Veikko Vuoristo som äger de omgivande markområdena. Utgångspunkten för detaljplaneändringen är att man ingår ett markanvändningsavtal mellan sökandena och Borgå stad innan detaljplanen godkänns.</p> <p>Målet är att utarbeta en detaljplan för tomterna 2 och 3 i kvarteret 3552 som möjliggör villalikhande boende i området.</p>
4. Utgångsuppgifter (plansituation, verkställd plan, osv.)	<p>Planområdets storlek är ca 15 ha.</p> <p>Landskapsplan: Enligt sammanställningen av region- och landskapsplanerna 5.4.2002 är området ett område för turistanläggningar (RM) och ett jord- och skogsbruksdominerat område med behov att styra friluftslivet eller miljövården (MU). Enligt utkastet till landskapsplan 28.2.2005 är området ett område för turistanläggningar (RM) och ett rekreationsområde (V). För området finns också en dubbelbeteckning: område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. Enligt landskapsplanen 15.2.2010 anvisas området som ett område som är riksomfattande viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården.</p> <p>Generalplan: I delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå (godkänd 15.12.2004) är området anvisat som område för turistanläggningar (RM). I området finns en beteckning för miljövården som ska bevaras.</p> <p>Detaljplan: Detaljplanen för området (byggnadsplan nr 127) godkändes 6.3.1990. Enligt detaljplanen är området ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL). Tomterna Rnr 1:520, 1:623 och 1:764 ingår i ett småhusområde och idrotts- och rekreationsområde.</p> <p>Tomten av hotellet har till största delen byggts enligt detaljplanen. I området finns dock mycket utnyttjad byggrätt. På bostadsngstomtarna finns små byggnader.</p>
5. De centrala konsekvenserna	De centrala konsekvenserna bedöms i förhållande till nuläget. Separata

<p>av planläggningen</p>	<p>konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planlägningsprocessen.</p> <p>Följande konsekvenser bedöms:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konsekvenserna för samhällsstrukturen - Konsekvenserna för naturmiljön och den byggda miljön - Konsekvenserna för trafikförhållandena i området
<p>6. Intressenter</p>	<p>6.1 Markägare:</p> <p>638-421-1-148 Arrhenius och Ahola 638-421-1-147 Stjernvall och Broman 638-421-1-520 Wuoristo 638-421-1-623 - " - 638-33-3552-1 Haikon Kartanon Kiinteistöt Oy 638-421-1-764 - " - 638-421-1-508 Borgå stad</p> <p>6.2 Markägande grannar:</p> <p>638-421-1-271 Kauppila 638-421-1-742 Blomander 638-421-1-409 Ahonen 638-421-1-609 Granfelt 638-421-1-113 Stepanoff 638-421-1-519 Wuoristo 638-421-1-422 Borgå stad, Haikkoon vesi 638-421-1-421 Borgå stad 638-421-1-508 - " - 638-421-1-582 - " - 638-421-1-455 Haikon Kartanon Kiinteistöt Oy</p> <p>6.3 Övriga intressenter:</p> <p>Borgå Energi Ab</p> <p>6.4 Myndigheter osv. som hörs under planläggningen:</p> <p>Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland Museiverket, Borgå museum</p> <p>6.5 Följande enheter inom Borgå stad:</p> <p>Markpolitik, anskaffning och överlåtelse av mark Markpolitik, stadsmätning Kommunteknik, planering av kommunteknik Kommunteknik, grönområden Affärsverket Borgå vatten Räddningsverket i Östra Nyland Tillstånds- och tillsynsändamålen, byggnadstillsynen Tillstånds- och tillsynsändamålen, miljövården Hälsoskydd</p> <p>6.6 Nämnder:</p> <p>Stadsutvecklingsnämnden Räddningsverket i Östra Nyland Hälsoskyddsektionen Direktionen för Borgå vatten</p>
<p>7. Ordande av deltagande och växelverkan</p>	<p><u>Myndighetssamråd (66 § MarkByggl):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Det är inte fråga om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom. MarkByggl som förutsätter myndighetssamråd. <p><u>Hörande i planeringskedjet: (62 § MarkByggl, 30 § MarkByggF)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Planutkastet och det övriga materialet hålls framlagt i Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan och på Borgå stads webbplats på adressen www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra <u>skiftliga åsikter</u>. - Staden meddelar per brev eller om möjligt med e-post till markägarna/-innehavarna i planområdet samt till grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Dessutom sätter man upp en kungörelse på stadens officiella anslagstavla och publicerar en kungörelse i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Vartti. - <u>Preliminära utlåtanden</u> s.k. remissbehandling: Kommentarer/preliminära utlåtanden av myndigheter och de intressenter som nämns under punkter 6.3- 6.5. <p><u>Samråd:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - På basis av de kommentarer man får in ordnas vid behov samråd med olika intressenter. <p><u>Offentligt hörande: (65 § MarkByggl, 27 § MarkByggF)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Planförslaget och det övriga materialet hålls offentligt framlagt i Kompassen,

	<p>Krämaretorget B, gatuplan och på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra <u>skriftliga anmärkningar</u>.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Staden meddelar per brev eller om möjligt med e-post till markägarna/-innehavarna i planområdet samt till grannar som är markägare/-innehavare att förslaget till plan är framlagt. Dessutom sätter man upp en kungörelse på stadens officiella anslagstavla och publicerar en kungörelse i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Vartti. <p><u>Officiella utlåtanden: (28 § MarkByggF)</u> Hälsoskyddssektionen Räddningsverket i Östra Nyland Direktionen för Borgå vatten Borgå museum</p> <p><u>Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning (65 § 2 MarkByggL)</u> <ul style="list-style-type: none"> - De som gjort en anmärkning och som angett sin adress underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till anmärkningen. </p> <p><u>Meddelande om godkännandet av planen (67 § MarkByggL):</u> <ul style="list-style-type: none"> - Ett skriftligt meddelande till närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det. Kungörelse på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats www.borga.fi. </p> <p><u>Kungörelse av plan som vunnit laga kraft (93 § MarkByggF):</u> <ul style="list-style-type: none"> - Kungörelse på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats www.borga.fi. </p>				
8. Tidsplan för planläggningsprojektet	Arbetet med ändringen av detaljplanen påbörjades i slutet av år 2012. Planeringsområdet utvidgades betydligt. Målet är att stadsutvecklingsnämnden godkänner detaljplaneändringen under hösten 2013.				
9. För beredningen ansvarar i Planutkastskedet år 2013	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="437 819 925 958"> planläggningsarkitekt J.P.Pfeifer 040 5474 717 johan.pfeifer@porvoo.fi </td> <td data-bbox="925 819 1461 958"> planeringsassistent Christina Eklund tfn 520 2720 christina.eklund@porvoo.fi </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="437 958 1461 1043"> Stadsplaneringsavdelningen PB 23 06101 BORGÅ Besöksadress: Krämaretorget B, 3 vån. </td> </tr> </table>	planläggningsarkitekt J.P.Pfeifer 040 5474 717 johan.pfeifer@porvoo.fi	planeringsassistent Christina Eklund tfn 520 2720 christina.eklund@porvoo.fi	Stadsplaneringsavdelningen PB 23 06101 BORGÅ Besöksadress: Krämaretorget B, 3 vån.	
planläggningsarkitekt J.P.Pfeifer 040 5474 717 johan.pfeifer@porvoo.fi	planeringsassistent Christina Eklund tfn 520 2720 christina.eklund@porvoo.fi				
Stadsplaneringsavdelningen PB 23 06101 BORGÅ Besöksadress: Krämaretorget B, 3 vån.					
Datum 28.2.2013, 16.4.2013	J.P. Pfeifer planläggningsarkitekt				

Detaljplan 471

HAIKO GÅRD MED OMGIVNING

Stadsdelen 33

Kvarteret 3552, tomterna 2–5, kvartersområden för byggnader som betjänar turism, fritids- och serviceboende samt fristående småhus och gatuområden.

DETALJPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN

1. Hörande i beredningsskedet (30 § MarkByggF)

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet hölls framlagda i enlighet med 30 § i MarkByggF på servicekontoret Kompassen och stadsplaneringsavdelningen 19.4–10.5.2013 samt på stadens webbplats (www.borga.fi). Kungörelserna fanns på stadens officiella anslagstavla samt i tidningarna Uusi-maa, Borgåbladet och Vartti. Till närliggande grannar skickades ett brev. Det lämnades inga åsikter om planändringen.

Preliminära utlåtanden begärdes av:

Utlåtandet har lämnats av Utlåtandet i förkortad version	Stadsplaneringsavdelningens bemötande
Koncernförvaltning, koncernledning, stadsutveckling Fredrick von Schoultz	
Stadsutveckling, kommunteknik Mikko Kaunisto , 18.4.2013 Planutkastet är ok. Det är bra att det finns en parkremsa vid Haikovägen. Är det möjligt att på detta ställe anvisa en trädallé i detaljplanen? Där har tidigare funnits en gammal björkallé som kunde återställas.	Parkremsan vid Haikovägen slopades från detaljplanen eftersom markägaren inte vill ha en allmän gångväg genom hotellets område. Allén har så småningom avlägsnats på grund av dess dåliga skick. Trafiken i området för turism anvisas på de gamla gångarna.
Stadsutveckling, markpolitik Terhi Pöllänen 14.5.2013 Markägarna ska ingå ett servitutsavtal om gångförbindelse till tomterna 2 och 3 genom tomt 1 innan detaljplanen godkänns. Innan planen godkänns ska ett servitutsavtal ingås också om de nya ledningsservitut som anvisas i detaljplanen.	Om servituten ingås avtal innan planen godkänns och servituten anvisas på plankartan.
Stadsutveckling, tillstånds- och tillsynsändanden, byggnadstillsynen -	
Hälsoskyddet, Hanna Sivén 10.5.2013, 470631 Radonsäkert byggande beaktas i detaljplanens allmänna bestämmelser. Inga anmärkningar.	-
Räddningsverket i Östra Nyland, Pia Nyman 13.5.2013 I detta RM-6-område finns många små korsande vägar, varför det är viktigt att fästa speciell uppmärksamhet på entydig namngivning av dem och på skyltning.	I detaljplanen ges namn endast för allmänna gator och vägar. Utlåtandet skickades till Haiko gård så att företaget för räddningsmyndigheterna kan utarbeta en karta över rutterna på tomten och byggnaderna samt eventuella namn och adresser på dem.
Affärsverket Borgå vatten, Ann-Sofie Björkhem , 7.5.2013 Tomterna 2 och 3 i kvarteret 3552 (Kesäranta-Kuusisto) kan för tillfället anslutas till kommunaltekniken endast genom ett servitutsavtal via Haiko gårds interna avloppsnät. Borgå vatten deltar inte i bildning av servitut eller byggande av ledningar på Haiko gårds fastighet. Det byliknande området för fristående hus och parhus (tomten 4) kan anslutas till vatten- och avloppsledningen. Haiko gårds nuvarande tomtledningar leder delvis vid östra kanten av tomt 4 och ska beaktas.	Innan planen godkänns, ingår markägarna för tomterna 2 och 3 i kvarteret 3552 och för Haiko gård ett servitutsavtal om ledning av avloppsvattnet från de privata tomterna via Haiko gårds interna avloppsnät eller en separat ledning genom gårdens område till Borgå vattens pumpstation som finns i parkområdet söder om planområdet. Markägaren utarbetar servitutsavtal också om ledningarna i området för nybyggnad. Servituten som finns på tomterna anvisas på plankartan.

<p>Stadsutveckling, tillstånds- och tillsynsändren, miljövärden, Jukka Palmgren, 17.5.2013 Inga anmärkningar.</p>	
<p>TeliaSonera Finland Oyj, Harry Andersson 18.4.2013 Inga anmärkningar.</p>	
<p>Borgå Elnät Ab Magnus Nylander</p>	
<p>Borgå Energi Ari Raunio, Kari Janhonen, Max Backman</p>	
<p>Elisa Abp Petri Holopainen</p>	
<p>Porvoo Alueverkko Oy Jyrki Havukainen</p>	
<p>Museiverket, 15.5.2013 MV/183/05.02.00/2013 I Haiko gårds område har funnits en säterigård åtminstone från slutet av 1300-talet. Det äldsta dokumentet om detta är från år 1383. På 1400-talet ägde Viborgs dominikankloster området, och på 1500-talet bytte gården ägare flera gånger. På grund av den långa historien kan det i området finnas tecken på mycket gammal och mångfasetterad bosättning. Även om det finns många tecken på modern markanvändning i området, är det möjligt att där också finns strukturer från fasta fornlämningar, vilka omfattas av lagen om fornminnen. I området för detaljplaneändring har dock inte någonsin gjorts arkeologiska inventeringar av fornlämningar. Därför förutsätter Museiverket att en inventering enligt 13 § i lagen om fornminnen görs i området för att utreda om där ännu finns strukturer från fasta fornlämningar som kan begränsa byggandet. En arkivinventering ska göras innan arbetena i terrängen påbörjas. I den ska anges gränserna av de eventuella fornlämningarna för plankartan. Enligt 15 § i lagen om fornminnen svarar antingen planläggaren och/eller företagaren för kostnaderna för undersökningarna. Landskapsmuseet ger utlåtandet om detaljplaneändringen i fråga om den byggda kulturmiljön med stöd av ett samarbetsavtal mellan Museiverket och Östra Nylands landskapsmuseum.</p>	<p>Inventeringen enligt 13 § i lagen om fornminnen och arkivinventeringen har gjorts. I terränginventeringen har gränserna för fasta fornlämningar fastställts. Området för fasta fornlämningar och området (2-8 m) kring dem anvisas på plankartan som del av område, på vilken finns en fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen. Stengårdsgårdarna i parken och den gamla vägens jordvall anvisas på plankartan som murar som ska bevaras.</p>
<p>Borgå museum, 13.5.2013 Med beaktande av att Haiko gårds område är en kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå, är planhandlingarna bristfälliga i fråga om kultur- och landskapsvärdena i området. För att uppfylla de krav som i 54 § i markanvändnings- och bygglagen ställs på innehållet i detaljplaner ska en utredning om landskaps- och kulturmiljön i planområdet utarbetas. I och med utredningen tas ställning till förhållandet mellan det nya byliknande området, Haiko gårds park och landskapet i hela området. I planen borde noggrannare utredas hur området eventuellt gränsas i förhållande till gårdsparken. Byggsättet ska garanteras med planbestämmelser, och utnyttjande av terrängformerna vid nybyggnad ska noggrannare undersökas. Haiko gård är viktig som gårdsmiljö och Albert Edel-felts kulturlandskap men också som veterligen det</p>	<p>En landskaps- och kulturmiljöutredning har utarbetats om planområdet. Vid planlägningsarbetet funderades på viktiga faktorer som kombinerar och skiljer det nya utbyggnadsområdet och den gamla hotellmiljön och parken. Som resultat fastställdes att nybyggandet får synas längre bort i landskapet på samma sätt som hotellbyggnaderna från 1970- och 1980-talet – dess fasader får delvis synas bakom trädkropparna. För att bevara den gamla parkens landskap skilt från nybyggandet anvisas på plankartan den nuvarande för landskapsbildens viktiga skogsdungen som barrträdsdominerad del av tomt som ska bevaras. Skogen är grandominerad och likåldrig, och dess skötsel med kontinuitetsskogsbruk är svår i synnerhet i detta ställe som är utsatt för stormar. Byggsättet av nya byggnader styrs med planbestämmelser. Med de anvisade våningstalen styrs</p>

<p>första gårdshotellet i Finland. På grund av den långa verksamheten i gårdens område har också byggnaderna från 1970- och 1980-talet kulturhistorisk värde. Därför ska också de moderna delarnas värde och förhållande till omgivningen undersökas noggrant i analysen.</p> <p>Till beteckningen sr ska läggas till "ett utlåtande bör bes av museimyndigheten i samband med ansökan om bygglov".</p> <p>Museiverkets utlåtande om eventuella arkeologiska intressen i planområdet bör begäras.</p>	<p>byggarna att bygga slutningshus så att det är lättare att utnyttja terrängformerna. Fritidshus i en våning får byggas endast på låglänt plan mark.</p> <p>Till beteckningen sr har lagts till "ett utlåtande bör bes av museimyndigheten i samband med ansökan om bygglov". Om planförslaget bes om Museiverkets utlåtande.</p>
Markägare	
638-421-1-148 Arrhenius och Ahola	
638-421-1-147 Broman och Stjernvall	
638-33-3552-1 Haikon Kartano Kiinteistöt Oy	
638-421-1-764 Haikon Kartano Kiinteistöt Oy	
638-421-1-520 och 623 Veikko Wuoristo	
Grannar	
638-421-1-271 Kauppila	
638-421-1-742 Blomander	
638-421-1-409 Ahonen	
638-421-1-609 Granfelt	
638-421-1-113 Stepanoff	
638-421-1-519 Veikko Wuoristo	
638-421-1-455 Haikon kartanon Kiinteistöt Oy	
638-421-1-421 och -422 samt -508 och -582 Borgå stad	

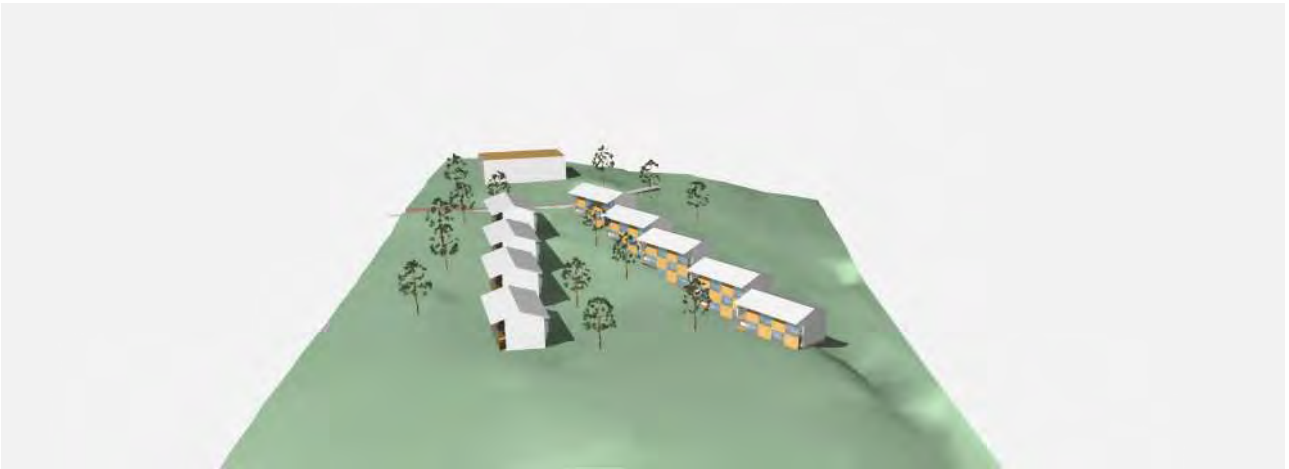
2. Offentligt hörande (27 § MarkByggF)

Planhandlingarna hölls offentligt framlagda enligt 27 § MarkByggF på servicekontoret Kompassen och på stadens webbplats 22.4–22.5.2015. Mot planförslaget lämnades inga anmärkningar. Kungörelserna publicerades i de lokala tidningarna Uusimaa, Vartti och Östnyland samt på stadens webbplats. Utlåtanden har begärts och inlämnats av följande:

Utlåtandet har lämnats av	Utlåtandet i förkortad version // stadsplaneringsavdelningens bemötande
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	<p>Placeringen av de nya byggnaderna har undersökts och deras placering verkar vara motiverad bl.a. med tanke på landskapet, vilket planen också styr. Det gamla byggnadsbeståndet och parken har skyddats på vederbörligt sätt. I planen beaktas både nationalstadsparken och värdena i en kulturmiljö av landskapsintresse. I detaljplanen anvisas Haikovägen som gata och därför ska de pilar som betecknar anslutningsställen slopas och på de nödvändiga ställena på plankartan ska också läggas till en planbeteckning för anslutningsförbud (nr 159) vid gatan.//</p> <p>Pilarna som betecknar anslutningsställen har slopats och på de nödvändiga ställena på plankartan har lagts till en planbeteckning för anslutningsförbud.</p>
Borgå museum	Borgå museum anser att planen beaktar väl gårdens och omgivningens kulturhistoriska värden. Man har lyckats hitta sådana ställen för

	<p>nybyggandet som minst stör de kulturhistoriska värdena och landskapsvärdena. Dessa ställen syns inte direkt från Haiko gård. Skyddsbe-teckningarna i planen är tillräckliga. Museiverkets ut-låtande om eventuella arkeologiska intressen i planområdet bör begäras.</p>
Hälsoskydds-sektionen	<p>Det är skäl att styra avledandet av dagvatten med planbestämmelser. Bostäder som gränsar till vägen ska byggas så att de maximala bullernivåerna enligt statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå (993/92) inte överskrids. Ventilerna för tilluft ska placeras så att föroreningar från trafiken inte förs in i bostäderna. Vid placeringen av bostäder avsedda för seniormedborgare bör höjdskillnaderna på planområdet beaktas så, att de äldre så länge som möjligt kan röra sig där med egen kraft. //</p> <p>På plankartan anvisas ett gemensamt gränsdike för de privata tomt-erna. Kommande lösningar i anslutning till byggandet är ännu inte kända i det nya området för turistanläggningar och i området finns det mycket utrymme för ledning av dagvatten. Detta område ägs av en markägare, vilket innebär att det inte finns skäl att på plankartan anvisa flera områdesreserveringar för ledning av dagvatten. De be-stämmelser som finns i byggbestämmelsesamlingen anges inte i de-taljplanen.</p>
Affärsverket Borgå vatten	Inga anmärkningar.
Räddningsverket i Östra Nyland	
Museiverket, ar-keologiska avdel-ningen	<p>De objekt som finns i planområdet och som är fredade enligt lagen om fornminnen ska nämnas i planbeskrivningen. I planbeskrivningen ska ingå deras officiella namn (ovan med fet stil) och deras nummer enligt fornlämningsregistret (med kursiv) samt en kort beskrivning. Objekten ska anvisas på plankartan med skyddsbe-teckningen sm-1 och sm-2 och plankartans nummer ska också ingå i det avsnitt i planbeskrivningen där dessa objekt presenteras. I planen ska också skyddsbestämmelsen för områden med fornlämningar ändras enligt följande:</p> <p>”Fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen (295/1963). Att utgräva, överhölja, ändra, skada eller på annat sätt rubba området är förbjudet med stöd av lagen om fornminnen. Mu-seimyndighetens (Museiverket eller landskapsmuseet) ut-låtande ska begäras om planer som gäller eller anknyter till området.”</p> <p>I inventeringen upptäcktes också fyra konstruktioner som kan definie-ras som kulturarv: två stengårdsgårdar, en stenmur och vallväg. Dessa heter Haiko kiviaita 1 (Haiko stengårdsgård 1, fornl. reg. nr 1000023666), Haiko kiviaita 2 (Haiko stengårdsgård 2, fornl. reg. nr 1000023667), Haiko tienpenger (Haiko vägterrass, fornl. reg. nr 1000023665), Haiko kivimuuri (Haiko stenmur, fornl. reg nr 1000023664). Med stöd av markanvändnings- och bygglagen (132/1999) kan dessa kulturarv skyddas i planen som historiskt bety-dande kulturarv. Objekten anvisas med skyddsbe-teckningen /s och de har ett ordningsnummer som anknyter till den. Ordningsnumret ska stämma överens med ordningsnumren i planbeskrivningen. Planbestämmelsen för kulturarv lyder enligt följande: ”Annat kultur-arvsobjekt. Avlägsnande av historiska konstruktioner och skikt som</p>

Kuvat maastomallista: rakennusten sovittaminen rinteeseen rinteeseen suuntaisesti ja poikittain.



Kuvasovite uudisrakennuksista panoraamavalokuvaan rantapaviljongin läheltä puistokäytävältä.

