



DP 566

Program för deltagande och bedömning

DP 566 Ebbo

Detaljplaneändring, utkastskede, 21.5.2025

Snedflygbild av området. Bildkälla: Borgå stad 2023

Innehåll

1	Planeringsområde.....	3
2	Bakgrund till projektet	4
3	Mål för planering	4
4	Utgångsuppgifter	5
4.1	Områdets läge och areal	5
4.2	Landskapsplan	5
4.3	Generalplan.....	6
4.4	Detaljplan	7
4.5	Ägarförhållanden.....	8
4.6	Invånare och arbetsplatser	9
4.7	Byggnadsbestånd.....	9
4.8	Naturmiljö och landskap	10
4.9	Kommunalteknik.....	12
4.10	Tomtindelning och register.....	12
5	Grundläggande utredningar	12
6	De mest centrala konsekvenserna av planläggningen	13
7	Intressenter.....	14
8	Ordnanande av deltagande och växelverkan	15
9	Tidsplan för planläggningsprojektet.....	16
	För beredningen ansvarar	16

1 Planeringsområde

Planeringsområdet ligger i Ebbo by cirka 8 kilometer sydost om Borgå centrum. I planeringsområdet finns ett daghem. I området har man i början av 2020-talet rivit flera byggnader som har använts av offentliga tjänster samt ett radhus som varit i bostadsbruk. Norra delen av planeringsområdet består av en omfattande fastighet där det mestadels finns skogs- och åkerområden. Genom planeringsområdet löper Ebbovägen. I området söder om vägen revs ett radhus år 2020.

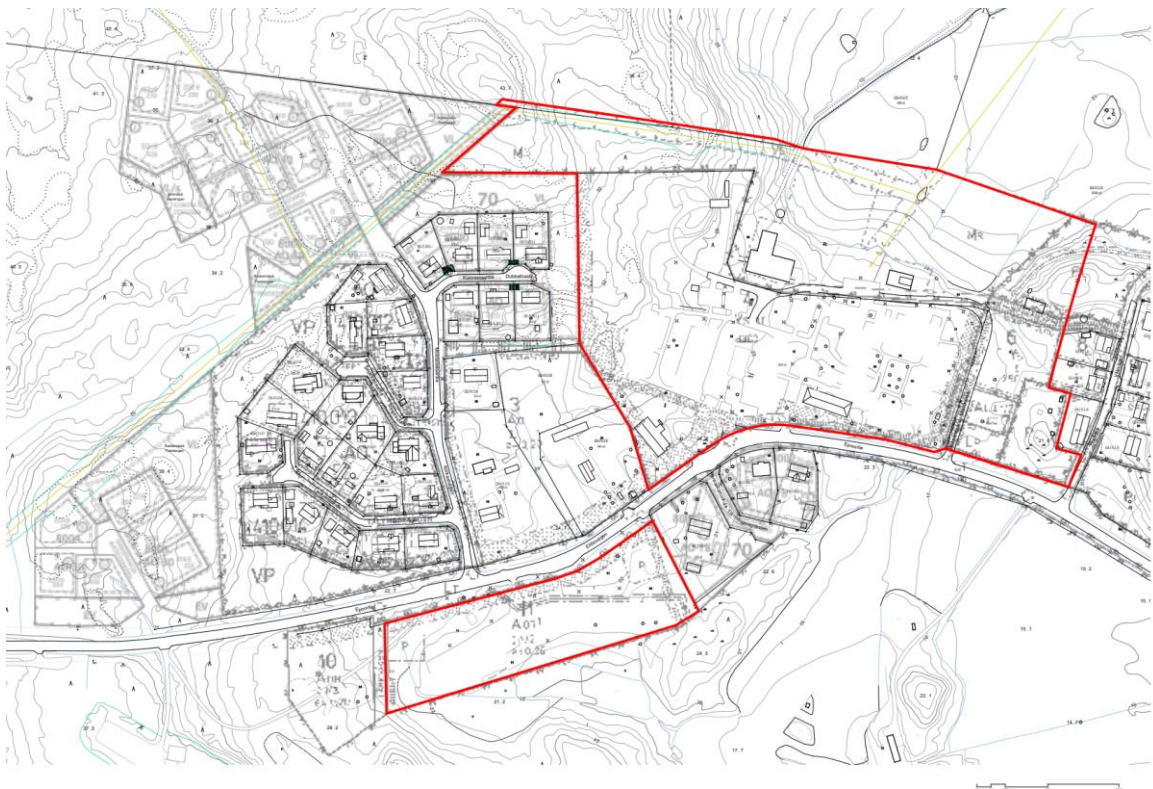


Bild 1. Planeringsområdets avgränsning är markerad med en röd linje.

I det nordligare planeringsområdet finns förutom daghemmet även fyra byggnader som för närvarande är oanvända eller fungerar som förråd. Största delen av planeringsområdet består av ett sandfält som blev kvar efter rivningsarbetena. Norra delen av området består av åker som ägs av staden och en huvudsakligen talldominerad skog som växer i slutningen. I söder gränsar planeringsområdet delvis till Ebbovägen och delvis till skogen. I öster, väster och norr om planeringsområdet finns bebyggelse.

Planeringsområdet söder om Ebbovägen är också ett sandfält som blev kvar efter rivningsarbetena, och det finns inga byggnader i området. I områdets nordöstra hörn finns

en återvinningsstation. I området finns förutom sandfältet även ängsmark och enstaka träd. I söder gränsar området till skogen, i öster till bostadsområdet och i väster till vägen.

2 Bakgrund till projektet

Inledandet av planläggningen av det tidigare Ebbo åldringshems tomt ingick i planläggningsöversikten 19.1.2022. Därefter har man årligen informerat om det i planläggningsöversikten. Det sydligare området togs med år 2025.

3 Mål för planering

Målet med planarbetet är att utveckla den befintliga bymiljön genom att utreda förutsättningar för småhusboende i området. Genom planarbetet genomförs bystrukturprogrammet som godkändes av stadsfullmäktige år 2014 och skapas nya möjligheter att bo i servicebyn Ebbo.

Målet är att skapa förutsättningar för högklassigt och byliknande småhusboende samt att utreda möjligheten att placera småhus av varierande tomtstorlekar och olika former i området. Målet med planarbetet är att skapa en trivsamt bymiljö bestående av gårdsområden. Planen gör det också möjligt att placera flyttbara timmerhus i området. I planen beaktas de befintliga offentliga tjänsterna i området och eventuella behov att utveckla dem. Målet med planarbetet är också att utreda möjligheten att placera småskaligt företagande inom turism i området samt att kombinera boende och arbete. Dessutom är målet att göra bymiljön lätt att röra sig i och utreda hurdana förbindelser det behövs till exempel mellan olika detaljplanerade områden.

4 Utgångsuppgifter

4.1 Områdets läge och areal

Planområdet ligger cirka 8 kilometer sydöst om Borgå centrum och 2,5 kilometer från centrumet i byn Ebbo. Planområdets areal är cirka 8,7 hektar.

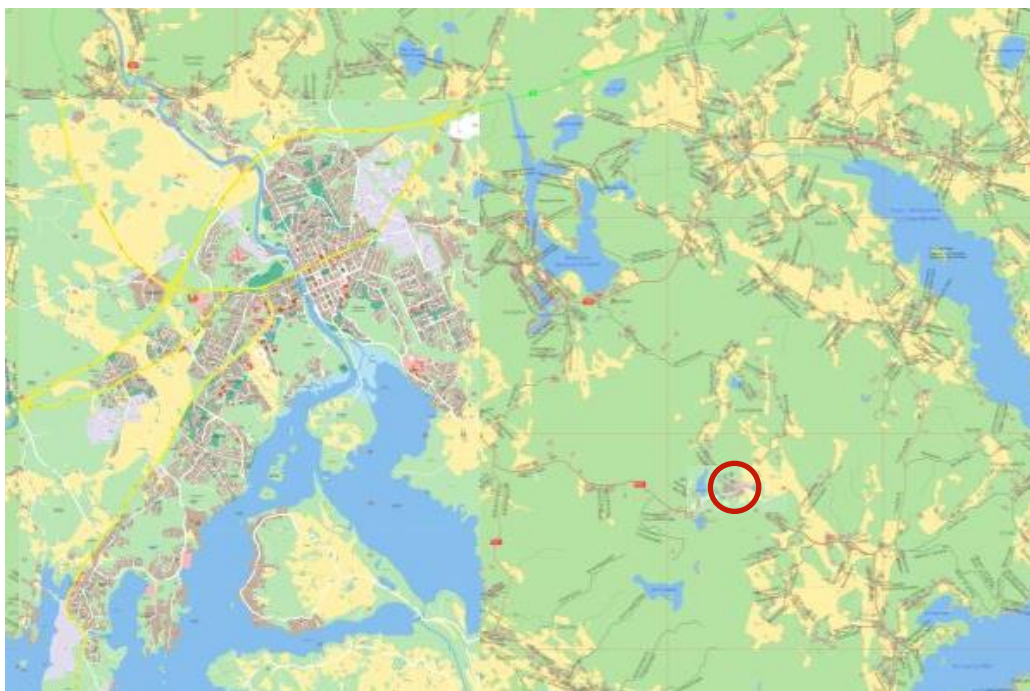


Bild 2. Planområdet är beläget 8 km sydöst om Borgå centrum.

4.2 Landskapsplan

För området gäller Östra Nylands etapplandskapsplan som ingår i planhelheten Nylandsplanen 2050. Inga beteckningar i landskapsplanen gäller planeringsområdet för detaljplanen. I etapplandskapsplanen ingår dock allmänna planeringsbestämmelser som gäller hela området för etapplandskapsplanen.

De objekt som i etapplandskapsplanen ligger närmast detaljplaneområdet är Stensböle i Borgå väster om detaljplaneområdet, som anvisas som område som domineras av skogsbruk och är omfattande, enhetligt och betydande med tanke på det ekologiska nätverket, samt kraftledningen på 110 kV mellan Borgå och Abborfors som löper i nordsydlig riktning öster om planområdet.

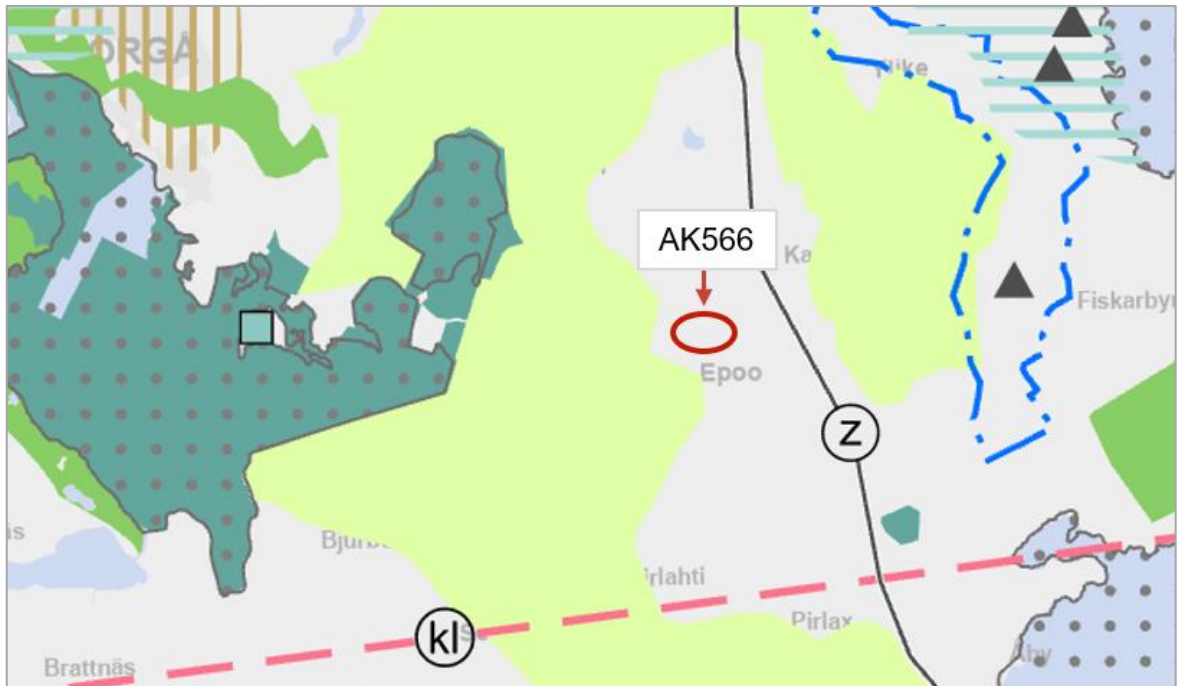


Bild 3. Utdrag ur etappplansplanen för östra Nyland. Källa:
<https://kartta.uudenmaanliitto.fi/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5f6a338dcc0045848d32cf41861e18e7>

4.3 Generalplan

För planområdet gäller en år 1996 godkänd delgeneralplan utan rättsverkan för byar och glesbygdsområden. Norra delen av planområdet anvisas i generalplanen som område för offentlig service och förvaltning (PY). Den sydligare delen, området för den tomt där det fanns ett radhus som revs, anvisas i generalplanen som utvidgningsområde för bycentrum med beteckningen AT-2.

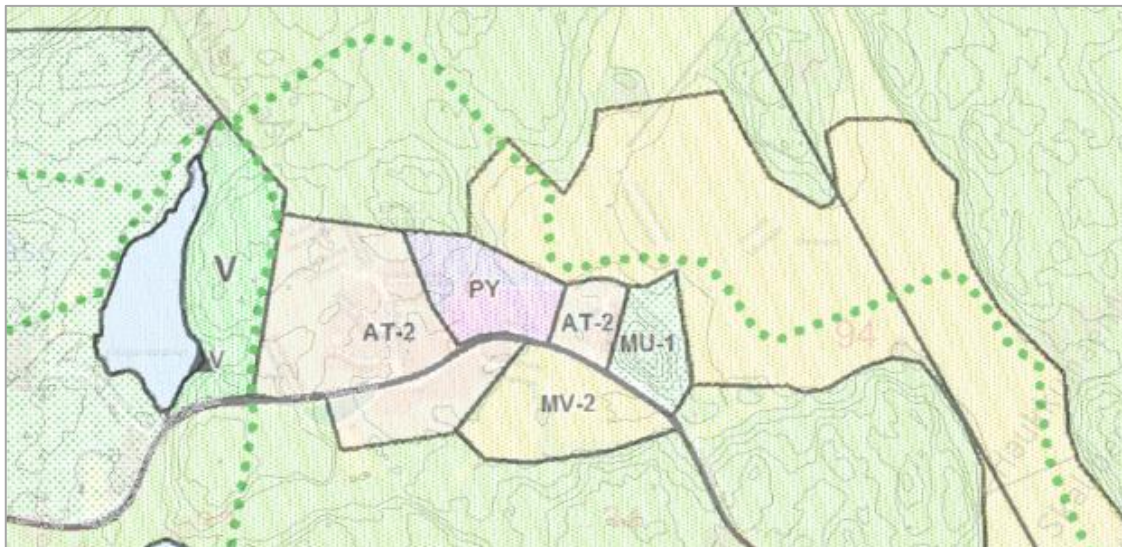


Bild 4. Utdrag ur delgeneralplanen för byar och glesbygd i Borgå.

4.4 Detaljplan

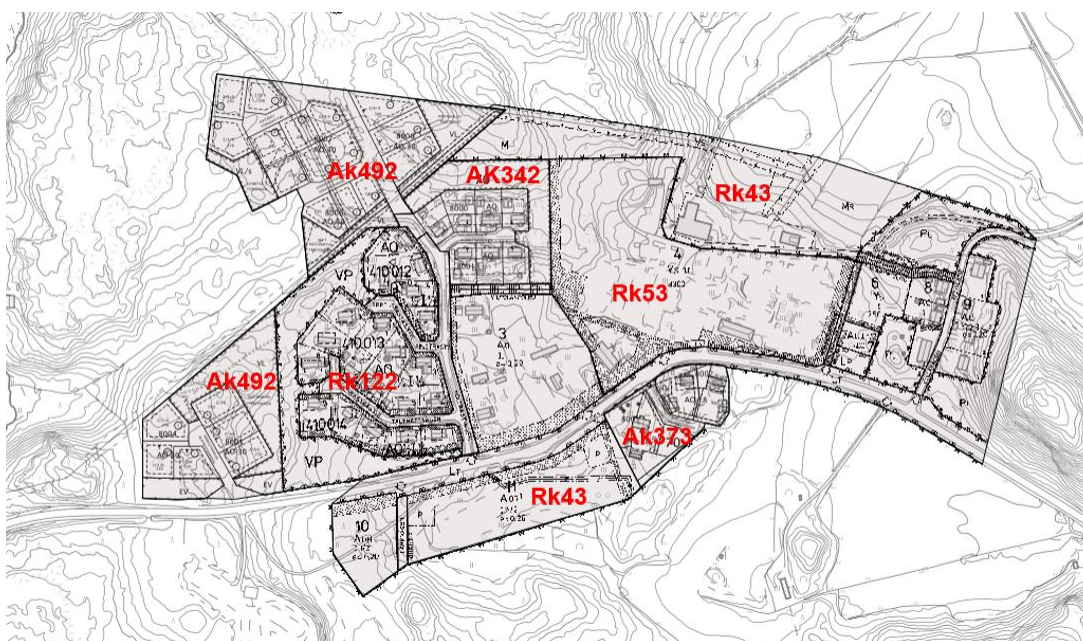


Bild 5. Detaljplanerna för planeringsområdet

För planeringsområdet gäller två detaljplaner: detaljplan 53 och detaljplan 43 (bild 5). Detaljplanen 53 har 17.12.1980 godkänts som byggnadsplan och den omfattar den stadsägda tomt där byggnaden för det tidigare åldringshemmet revs samt en liten del av en större fastighet som staden äger (bild 5). I detaljplanen anvisas den tidigare tomten för åldringshemmet som kvartersområde för sjukhus och byggnader för social verksamhet. På tomten får placeras 8300 kvadratmeter våningsyta för utrymmen som betjänar detta

användningsändamål. I planen bestäms att det största tillåtna våningstalet är två.

Byggnadsytan omfattar nästan hela tomten, med undantag av tomtens östra, västra och södra kanter, vilka anvisas som del av tomt som ska planteras. Dessutom anvisas det vid tomtens östra kant vägar som är reserverade för allmän gångtrafik samt vägar för allmän gång- och servicetrafik. På tomtens södra del anvisas en riktgivande väg som är reserverad för gångtrafik. En mindre andel av kvarter 7 anvisas i planen som kvartersområde för affärsbyggnader, där högst 50 % av den våningsyta som byggs får användas för boende. För kvarteret i fråga anvisas byggnadsrätt på 400 kvadratmeter våningsyta och bestäms att det största tillåtna egentliga våningstalet är en och en halv våningar. Söder om kvarter 7 anvisas i planen ett parkeringsområde.

Detaljplanen 43 godkändes 6.4.1979 och omfattar delar av två större fastigheter i stadens ägo, ett vägområde samt 12 privata fastigheter (bild 5).

4.5 Ägarförhållanden



Bild 6. Ägarförhållandena i planområdet. Områden som staden äger är markerade med grått.

Staden äger hela planområdet.

4.6 Invånare och arbetsplatser

Området är till stor del obebyggt efter rivningsarbetena och där finns inga invånare. I området finns en arbetsplats, Ebbo daghem.

4.7 Byggnadsbestånd

Byggnaderna i området har byggts i flera olika skeden sedan 1890-talet. Det senaste skedet är rivningen av det tidigare Ebbo åldringshem och radhuset söder om området, vilket skedde på 2020-talet. Idag finns det fem byggnader i området, varav en används av daghemmet. De fyra andra byggnaderna står för närvarande tomma eller fungerar som förråd. Byggnaderna är inte skyddade.

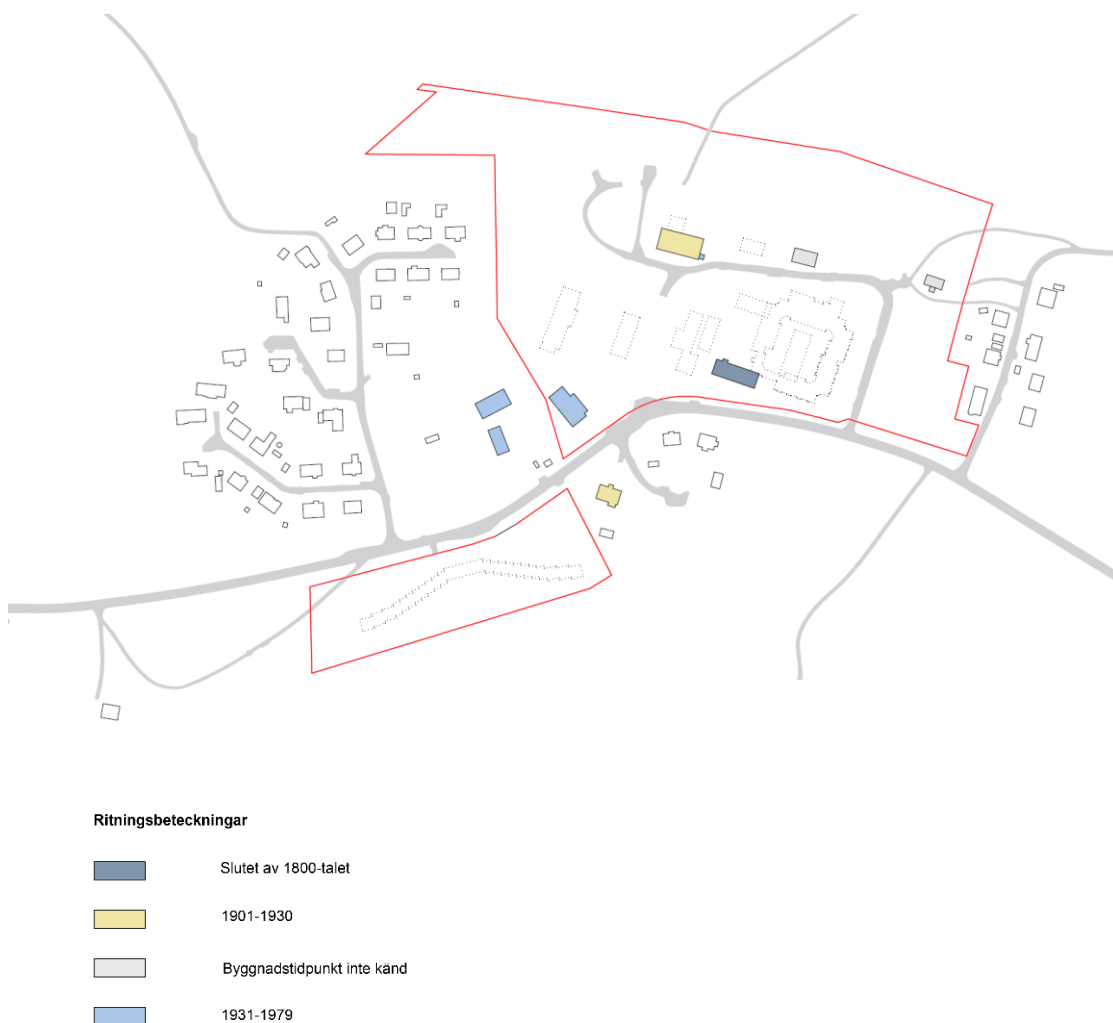


Bild 7. Byggnadsbestånd år 2025.

I bild 7 presenteras planområdets byggnadsbestånd år 2025. De byggnader som fanns i området efter slutet av 1800-talet och som numera rivits har märkts ut med en prickad linje. Den äldsta av byggnaderna (markerad med mörk blågrå färg i bild 7) har en storlek på 5514 m² vy och färdigställdes i slutet av 1800-talet. Byggnaden ligger på en synlig plats med tanke på bybilden, parallellt med Ebbovägen. Byggnaden fungerade som bostadshus för boende i åldringshemmet fram till 1980-talet, då den utgjorde en gårdsplan tillsammans med de andra byggnaderna som redan rivits. På 1980-talet förenades byggnaden med en nybyggnad som uppfördes som åldringshem, varvid den gamla byggnaden omvandlades till serviceutrymmen. I och med nybygget ändrades både interiören och exteriören i den gamla byggnaden rejält, så byggnaden har inte bevarats i sin ursprungliga form.

De tre övriga byggnaderna är en ladugård från år 1919 (numera förråd, 140 m²), en gammal tork (75 m²) som var en av gårdens byggnader och vars byggnadstidpunkt inte är känd, samt en ekonomibyggnad.

Som daghem fungerar idag en byggnad som byggdes år 1951. År 2008 färdigställdes en ekonomibyggnad på 9 m² som är avsedd för daghemmets behov. Daghemsbyggnaden är ritad av Kaj Englund, arkitekter till de övriga byggnaderna är inte kända. Mer information om byggnaderna finns i kulturmiljöutredningen från år 2020. (Ark-Byroo, 2020.)

4.8 Naturmiljö och landskap



Bild 8. Landskapet i närheten av planområdet från områdets västra del

Planområdet ligger på landsbygden omgiven av åkrar och skogar (bild 8). Åkrarna i området har odlats i flera hundra år. I inventeringen av kulturhistoriska miljöer i östra Nyland från år 1996 nämns det mångskiktade området som ett värdefullt och historiskt objekt i miljön.

Jordmånen i planområdet norr om Ebbovägen består huvudsakligen av ganska jämn sandmorän. Vid skogen på västra sidan av området består jordmånen av jordtäckt berg. Marken söder om Ebbovägen är i sin tur lerjord. Efter rivningsarbetena består det obebyggda området av fyllnadsjord med sandfält på ytan. Den norra delen gränsar till åkrar och den södra delen till blandskog. I slutningen på västra sidan växer talldominerad skog. I öster gränsar områdets båda delar till bostadsområdet. I sydöstra delen av området finns ett marktäktsområde med stenbrott. Det är möjligt att långvarig användning av området och rivningen av byggnaderna har förorenat marken. Några delar av omgivningen ser nedskräpade ut. Under planläggningsarbetet bedöms behovet av en noggrannare utredning.

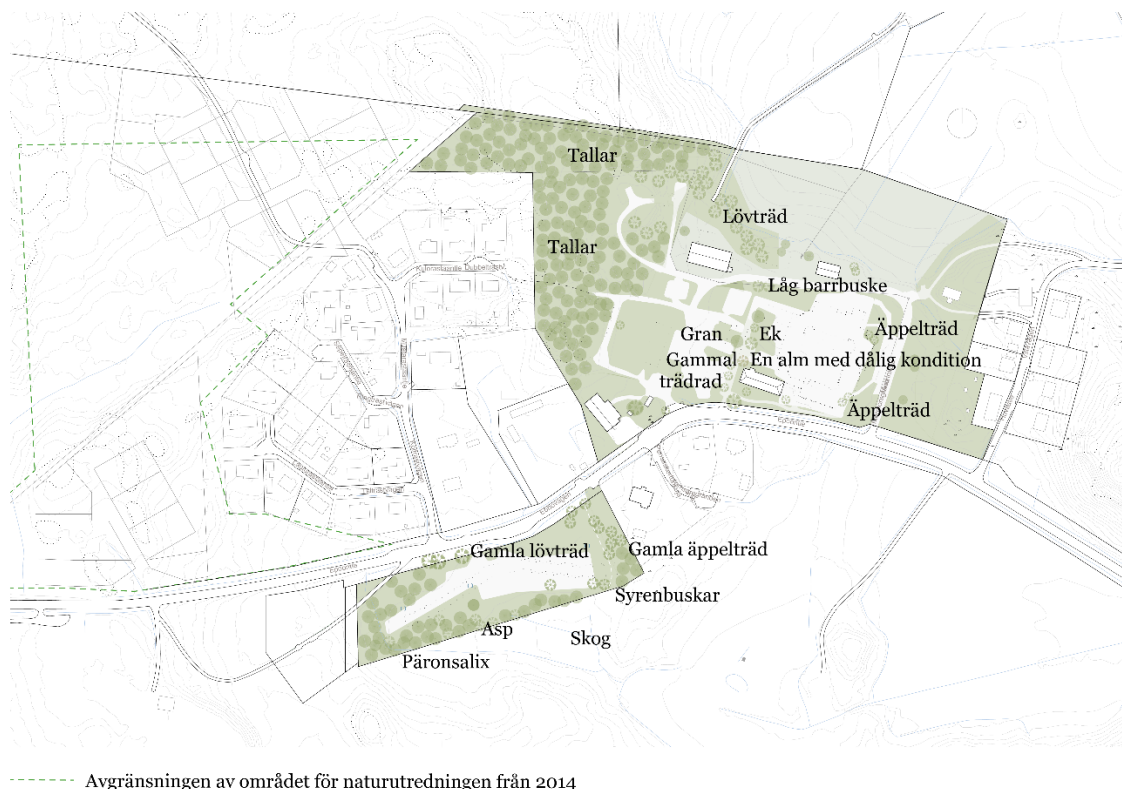


Bild 9. Schematisk bild av befintliga träd

På tomterna växer enstaka träd. En del av träden är i dåligt skick, en del är gamla lövträd och en del är snabbväxande, traditionella gårdsbuskar som klotpilar och syrener. I nordvästra delen av området växer höga tallar. En schematisk bild av trädens läge har gjorts på basis av terrängbesöket i mars 2025 och flygbilderna (bild 9).

Staden har år 2014 låtit göra en naturutredning av skogen väster om området för detaljplanen för Stengård. I bild 9 presenteras avgränsningen av området för naturutredningen med en grön streckad linje. I utredningen konstateras att området är till sina naturvärden en vanlig moskog i södra Finland. Enligt utredningen har granskogen skadats av granbarkborren, och därför rekommenderas att granarna avverkas. Däremot är tallarna i gott skick och det rekommenderas att de sparas för att användas till exempel som gårdsträd. Det rekommenderas att man i obebyggda områden också lämnar murkna träd. (Raunio, 2–4, 2014).

Enligt Lantmäteriverkets geodataportal och miljöförvaltningens datasystem Hertta finns det i utredningsområdet inga natur-, vatten-, landskaps- eller fågelskyddsområden eller Natura-områden.

4.9 Kommunalteknik

I området finns vatten- och avloppsnät.

4.10 Tomtindelning och register

Tomtindelningen i de byggnadsplaner som gäller för området är riktgivande, och fastigheterna har inte styckats i enlighet med den. I samband med den detaljplan som nu bereds för området kommer man att utarbeta en bindande tomtindelning.

5 Grundläggande utredningar

Följande utredningar har gjorts för planområdet eller kommer att göras:

- Utredning av byggbarhet och status
- Naturutredning
- Epoon vanhainkodin kulttuuriympäristöselvitys, Ark-Byroo, 2020 (kulturmiljöutredning av Ebbo åldringshem).

Dessutom har man i området gjort utredningar av de byggnader som rivits år 2020.

6 De mest centrala konsekvenserna av planläggningen

De mest centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget och den gällande detaljplanen. Konsekvenserna bedöms i samband med utarbetandet av detaljplanen, vilket utgör en del av planläggningsprocessen. Följande konsekvenser bedöms:

- Konsekvenser för samhällsstruktur
- Konsekvenser för byggd miljö
- Konsekvenser för byggt kulturarv och landskap
- Konsekvenser för natur
- Konsekvenser för trafikförhållanden och parkering
- Konsekvenser för kommunal ekonomi

7 Intressenter

Markägare

Borgå stad

Markägande grannar

Finlands stat (Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland)

Borgå stad

Privata

Företag: Borgå Elnät Ab, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, LPOnet Oy Ab, Digita Oy och Borgå Energi Ab / fjärrvärme, Ebbo ungdomsförening rf.

Myndigheter och övriga aktörer: Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum

Borgå stads enheter, koncernledning: stadsutvecklingens ledning, markpolitik, stadsmätning, stadsinfra, byggnadstillsyn, livskraft, fritid, miljövård och miljöhälsovård, koncernledning, lokaltjänster, småbarnspedagogik

Affärsverket Borgå vatten

Förtroendeorgan: stadsutvecklingsnämnden och miljöhälsovården

Social- och hälsovårdsväsendet

Alla kommuninvånare

Andra som anser sig vara intressenter

8 Ordnande av deltagande och växelverkan

Kungörelse om anhängiggörande av planen: planen har sedan år 2022 kungjorts som anhängig i planläggningsöversikterna.

Hörande i planeringsskedet: (62 § i MarkByggL, 30 § i MarkByggF) – planutkastet, PDB och det övriga planeringsmaterialet hålls i 30 dagar framlagda i Borgåinfo, Lundagatan 8 A, och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi).

Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter. Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Dessutom informeras det om ärendet på stadens webbplats.

Sakkunniga aktörer som deltar bes om kommentarer per e-post. Planarbetet görs i ett tätt samarbete med markägarna och stadens enheter. Vid behov ordnas samråd.

Officiellt hörande: (62 § i MarkByggL, 30 § i MarkByggF). Planutkastet, PDB och de övriga planhandlingarna hålls i 30 dagar framlagda i Borgåinfo, Lundagatan 8 A, gatunivå, och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.

Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att planförslaget är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälyä.

Officiella utlåtanden (28 § MarkByggF) begärs från: miljöhälsovården, Räddningsverket i Östra Nyland och Affärsverket Borgå vatten.

Motiverat ställningstagande till den framförda anmärkningen: (MarkByggL) 65 § 2). De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress ska på deras begäran underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till den framförda anmärkningen.

Meddelande om godkännande av plan (67 § MarkByggL, 94 § MarkByggF). Ett skriftligt meddelande till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland samt till dem som skriftligt har begärt det och som uppgett sin adress. Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

Kungörelse av plan som vunnit laga kraft (93 § i MarkByggF). Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

9 Tidsplan för planläggningsprojektet

Målet är att ett utkast läggs fram under våren 2025 och ett planförslag hösten 2025. Målet är att behandlingen för godkännande inleds vid stadsutvecklingsnämnden i Borgå i slutet av år 2025 och att planen godkänns under år 2026.

För beredningen ansvarar

Borgå stad

Stadsplanering

PB (besöksadress för avtalade möten: Lundagatan 8 A, 06100 Borgå)

06101 Borgå

Planhandläggare

Maiju Suni

tfn 040 168 0691

foramn.efternamn@borga.fi

Planeringsassistent

Christina Eklund

tfn 040 489 5755

foramn.efternamn@borga.fi

Datum 21.5.2025

Stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen