



DP 569

Uutela Haikobrinken

Detaljplanebeskrivning, utkastskede

29.4.2026

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

UUTELA

Detaljplanen gäller kvarteren 301, 302, 417308 samt park- och gatuområdet i stadsdelen 29.

Genom detaljplaneändringen bildas kvarteren 2809, 2810 och 2811 samt park- och gatuområden i stadsdelen 29.

Behandling av detaljplanen:

Anhängiggörande: Planlägningsöversikt 9.4.2024.

Detaljplanen offentligt framlagd: Stadsutvecklingsnämnden i Borgå x.x.202x § x

Godkännande av detaljplanen: Stadsutvecklingsnämnden x.x.202x § x, stadsstyrelsen x.x.202x § x, stadsfullmäktige x.x.202x § x.

1.2 Planområdets läge och storlek

Planeringsområdet ligger i tätortsområdet Uutela, cirka fem kilometer sydväst om Borgå stads centrum.

Planeringsområdets totala areal är cirka 2,7 hektar.

1.3 Planens namn och syfte

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för småhusboende och placeringen av daghemsverksamheter. Dessutom undersöker man möjligheten att anvisa ett nytt användningsändamål och eventuellt en skyddsbezeichnung för den gamla skolbyggnaden i Gammelbacka.

1.4 Beskrivningens innehåll

1	Bas- och identifikationsuppgifter.....	1
1.1	Identifikationsuppgifter.....	1
1.2	Planområdets läge och storlek.....	1
1.3	Planens namn och syfte.....	1
1.4	Beskrivningens innehåll.....	2
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	4
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.....	4
2	Sammanfattning.....	5
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	5
2.2	Detaljplan.....	5
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	5
3	Utgångspunkterna för förhållandena i planeringsområdet.....	6
3.1	Allmän beskrivning av området.....	6
3.2	Naturmiljö.....	6
3.2.1	Ytformer, jordmån och byggbarhet.....	6
3.2.2	Förorening.....	7
3.2.3	Yt- och grundvatten.....	8
3.2.4	Utredning av dagvatten.....	8
3.2.5	Växt- och djurliv samt andra naturliga särdrag.....	11
3.2.6	Klimatet.....	11
3.3	Byggd och social miljö.....	11
3.3.1	Områdets historia allmänt.....	11
3.3.2	Kulturmiljö, värdefulla platser och fornlämningar.....	14
3.3.3	Samhällsstruktur och tätortsbild.....	14
3.3.4	Om byggnadsbeståndet.....	15
3.3.5	Boende och rekreation.....	21
3.3.6	Tjänster, arbetsplatser och näringsverksamhet.....	22
3.3.7	Trafik.....	22
3.3.8	Tekniskt underhåll och specialverksamheter.....	24
3.3.9	Miljövård och miljöstörningar.....	24
3.3.10	Befolkningens struktur och befolkningsutvecklingen i planområdet.....	25
3.4	Markägarförhållanden.....	25
3.5	Planeringssituation, planer, beslut och utredningar som berör området	25
3.5.1	Riksomfattande målen för områdesanvändningen.....	25
3.5.2	Landskapsplan.....	25

3.5.3	Generalplan	26
3.5.4	Detaljplaner	27
	Stadsstrategi samt de centrala program som styr stadens utveckling och verksamhet	27
3.5.5	Övriga planer, utredningar och beslut som gäller området och dess närmiljö	30
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	37
4.1	Behov av planeringen av detaljplanen	37
4.2	Inledande av planering och beslut om den.....	37
4.3	Deltagande och samarbete	37
4.3.1	Berörda parter, delaktighet och interaktionsförfaranden.....	37
4.3.2	Myndighetssamarbete	38
4.4	Mål för detaljplanen	38
4.4.1	Målsättningar från utgångsuppgifterna	38
4.5	Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser.....	39
4.5.1	Beskrivning av de preliminära alternativen	39
4.5.2	Val och motiveringar av detaljpanelösningen.....	43
5	Beskrivning av detaljpanelösningen.....	43
5.1	Planens struktur	44
5.1.1	Dimensionering.....	44
5.1.2	Tjänster	44
5.2	Uppnående av målen för miljöns kvalitet.....	44
5.3	Områdesreserveringar	44
5.3.1	Kvartersområden	44
5.3.2	Övriga områden	44
5.4	Planens konsekvenser	44
5.4.1	Konsekvenser för byggd miljö.....	44
5.4.2	Konsekvenser för natur och naturmiljö	44
5.4.3	Övriga konsekvenser	44
5.5	Störande faktorer i miljön	44
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	44
5.7	Namn	44
6	Genomförande av detaljplanen	45
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	45
6.2	Genomförande och tidsplanering.....	45
6.3	Uppföljning av genomförandet	45

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur generalplanen
3. Utdrag ur detaljplanesammanställningen
4. Program för deltagande och bedömning
5. Illustration
6. Sammandrag av hörande (utkastskede, förslagsskede)
7. Preliminär sammanställning av tomtindelning (förslagsskede/godkännandeskede)

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

1. Missä maat on mainiommat. Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Nylands förbunds publikationer E 114. 2012
2. Dagvattenutredning, Ramboll 2026
3. Undersökning av markföroreningar
4. Utredning av grundläggningssätt
5. Utredningar med anknytning till beredningen av delgeneralplanen för de centrala stadsområdena

2 Sammanfattning

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planlägningsarbetet anhängiggjordes i planlägningsöversikten år 2024, varefter staden har informerat om det i planlägningsöversikten år 2025.

Utkastmaterialen till detaljplanen var framlagt x.x–x.x.202x. Förslagsunderlagen har föredragits i stadsutvecklingsnämnden x.x–x.x.202x § xxx, varefter de har varit framlagda x.x–x.x.202x.

Godkännandematerialet har föredragits i stadsutvecklingsnämnden x.x.202x § xxx samt i stadsstyrelsen x.x.202x § xxx. Detaljplanen trädde i kraft x.x.202x.

2.2 Detaljplan

På området undersöks fler nya boendemöjligheter samt placeringen av redan befintliga daghemsfunktioner och ett eventuellt behov av kompletteringsbyggande. För den gamla skolbyggnaden utreds ett nytt användningsändamål och eventuellt skydd.

Planområdet omfattar cirka 2,7 hektar. Av denna areal anvisas cirka 1,5 hektar för boende i kvartersområdena AP- A/YA- ja AO som innehåller en fastighet som redan har byggts och sex nya tomter för 80–100 invånare. I kvartersområdet A/YA får man förutom bostadshus även placera servicebostäder och servicelokaler. Den tillåtna byggnadsytan för bostadshus på bostadstomterna uppgår till totalt 4050 m²-vy. Därtill får det byggas ekonomibyggnader sammanlagt 250 m²-vy. Den tillåtna våningshöjden är 1,5 våningar i nya AO-kvarter och två våningar i nya AP- och A/YA-kvarter. Dessutom anvisas cirka 0,6 hektar i planen till YS-kvartersområden. Totalt anvisas cirka 0,5 hektar till parkområde och 0,1 hektar till gatuumråde samt vägområde avsett för gång- och cykeltrafik.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Skrivs här senare.

3 Utgångspunkterna för förhållandena i planeringsområdet

3.1 Allmän beskrivning av området

I området finns Gammelbacka daghem som är inhyrt i tillfälliga lokaler samt en gammal skolbyggnad, den så kallade Gammelbacka skola, som inte längre används som skola men som delvis hyrs ut. I planeringsområdet finns dessutom Haikobrinkens daghem. Dessutom omfattar planeringsobjektet en färdigbyggd bostadsfastighet, en obebyggd tomt för affärsbyggnader samt park-, parkerings- och gatuområden.



Bild 1. Flygbild över området

3.2 Naturmiljö

3.2.1 Ytformer, jordmån och byggbarhet

Planeringsområdet är beläget på kanten av en brant skogsås. Markytan i planeringsområdet är i huvudsak ganska jämn, med ett område som sluttar mot nordost i riktning mot Trappasvägen. Planområdets lägsta punkt ligger vid Trappasvägen (cirka 11 meter över havet) och den högsta punkten ligger på fastigheten där den gamla Gammelbacka skola ligger, i den södra kanten (cirka 18 meter över havet).

Enligt de riktgivande markundersökningsresultaten består planområdet delvis av moränjord och delvis av lerjord. En mer detaljerad utredning om hur området ska anläggas kommer att utarbetas under förslagsskedet.

3.2.2 Förorening

Markföroreningar utgör en riskfaktor i ett område där marken har använts under en lång tid och där byggnader har rivits. För att kartlägga eventuella föroreningar i marken genomfördes en föroreningsutredning inom planområdet i planens inledningskede hösten 2025. I området gjordes fem undersökningspunkter där man tog markprover. Placeringen av undersökningspunkterna visas i bild 2.

Pistenro	Tutkimukset	Koordinaatit x	Koordinaatit y	Huomioitavaa
P3	PIMA ja jätteellisyytutkimus	6694769	26479163	
P14	PIMA ja jätteellisyytutkimus	6694709	26479184	
P15	PIMA ja jätteellisyytutkimus	6694694	26479073	
P22	PIMA ja jätteellisyytutkimus	6694649	26479043	
P25	PIMA ja jätteellisyytutkimus	6694619	26479103	



Bild 2. Karta över undersökningspunkternas läge. Undersökningspunkterna är markerade med röda cirklar. (Källa: Borgå stad, 2025)

Koncentrationerna av metaller och oljekolväten C10–C40 som analyserades i proverna låg i huvudsak under gränsvärdena i SRF 214/2007. I proverna P3 0–1 m och P14 1–1,2 m konstaterades arsenikhalter som låg nära gränsvärdet (6,1–6,9 mg/kg).

I provet P22 0–1 m konstaterades en halt på 12 mg/kg av tunga fraktioner av oljekolväten C21–C40, vilket ligger nära laboratoriets bestämningsgräns.

Undersökningsplatser där arsenikhalter påträffades låg i områden i naturtillstånd. I Borgå ligger de naturliga bakgrundskoncentrationerna av arsenik generellt sett över gränsvärdet. Tröskelvärde avser den koncentration vid vilken markföroreningar och behovet av sanering måste utvärderas. Om den uppgrävda jorden återanvänds på grävplatsen, krävs en plan i enlighet med 4 § i miljöskyddsförordningen. Om den utgrävda jorden används utanför grävområdet krävs i regel ett tillstånd enligt 28 § i miljöskyddslagen för detta.

Inga tecken på andra skadliga ämnen hittades under undersökningen. Inget avfall upptäcktes.

Undersökningen visade inte på några halter av skadliga ämnen som skulle kunna leda till att marken klassificerades som förorenad. Det konstaterades inte att marken behövde saneras.

När resultaten granskas bör man beakta att det i områdena mellan undersökningspunkterna kan förekomma jordsubstanser som avviker från det som konstaterats. Om man på platsen upptäcker marksubstanser som organoleptiskt (lukt, färg, utseende) misstänks vara förorenade, rekommenderas det att man genomför ytterligare undersökningar av marken.

3.2.3 Yt- och grundvatten

Planeringsområdet ingår i ett område som har kartlagts med avseende på översvämningrisk. Det ligger inte i närheten av områden som har klassats som översvämningriskområden. Den delvis leriga marken i planeringsområdet suger dock inte upp vatten särskilt effektivt, vilket kan leda till tillfälliga ansamlingar av dagvatten om man inte fäster vikt vid byggsättet och hanteringen av dagvattnet. Kraftig torkning av lerjord i samband med byggandet kan också leda till sättningar.

Planeringsområdet ligger inte inom ett område där grundvatten bildas. (Källa: Geologiska forskningscentralen, Maankamara, 2025)

3.2.4 Utredning av dagvatten

I början av planarbetet, vintern 2025–2026, gjordes det en dagvattenutredning som studerar ändringen av markanvändningen i området (Ramboll 2026). I

Om markanvändningen i undersökningsområdet sker enligt planerna kommer mängden dagvatten som bildas inte att öka nämnvärt, förutsatt att dagvattnet från ogenomträngliga ytor fördröjs. För en allmän bedömning av mängden kan man använda ett fördröjningskrav, enligt vilket man för varje hundra kvadratmeter (100 m²) ogenomtränglig yta på tomten ska fördröja dagvatten med en kubikmeter (1 m³). Särskild uppmärksamhet måste ägnas åt hur byggplatsvatten bildas under byggtiden. En separat plan ska upprättas för hanteringen av byggplatsvatten.

Lösningarna för avledning och hantering av dagvatten visas på planritningen (bild 4).

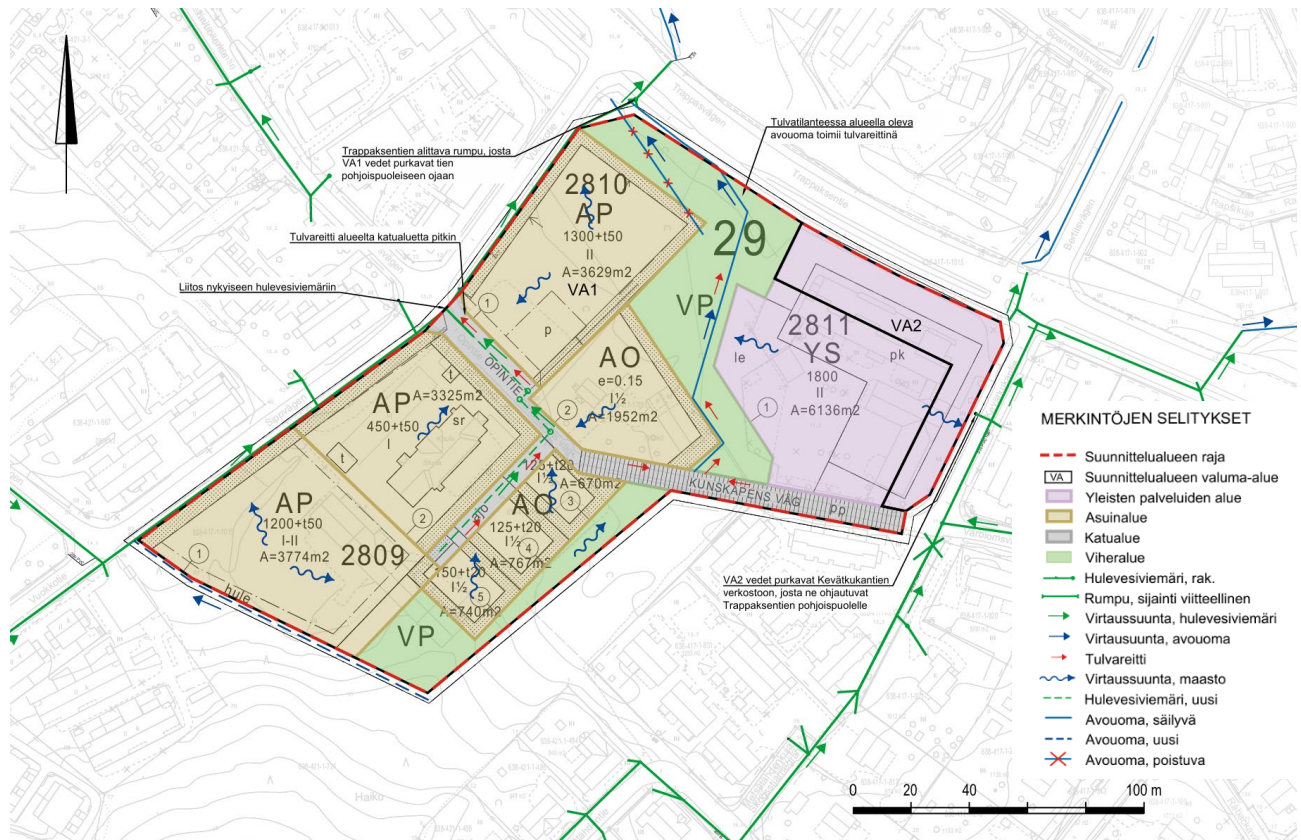


Bild 4. Plan för hantering av dagvatten

Vid översvämning fungerar gatumiljöer och befintliga öppna avloppskanaler som avrinningsvägar för dagvatten. Om det inte går att avleda ytvatten som följer terrängen till dagvattenledningen, får en del av ytvattnet avledas längs befintliga öppna rännor i enlighet med nuvarande förhållanden.

3.2.5 Växt- och djurliv samt andra naturliga särdrag

I planeringsområdet har man inte funnit några betydande naturvärden.

Planeringsområdets vegetation består till största delen av trädartade buskar samt löv- och barrträd på skogsremsan mellan Trappasvägen och Kunskapens väg.

I den uppdaterade detaljplanen har det för planeringsområdet anvisats sammanlagt ca 0,3 hektar parkområde (VP).



Bild 5. Parkområde i naturtillstånd på planeringsområdet. På bilden till vänster: utsikt vid Trappasvägen, i mitten: mitt i VP-området och till vänster: vid Kunskapens väg. Källa: Borgå stad, 14.6.2024

3.2.6 Klimatet

Planeringsområdets läge i närheten av en skogsbevuxen sluttning har ett mikroklimat med soliga och delvis vindskyddade förhållanden för boendet.

I och med klimatförändringarna kan man även i Borgå förvänta sig stigande temperaturer, förändringar i nederbörds mängderna och att extrema väderfenomen blir vanligare.

3.3 Byggd och social miljö

3.3.1 Områdets historia allmänt

Uutela har sedan 70-talet utvecklats till det bostadsområde med främst småhus som det är idag. Innan dess bestod området av åkermark och skog som sträckte sig ända till Haiko.

Sett i ett större perspektiv har Utelas läge dock varit ganska centralt. Gammelbacka gård, Haiko gård och den närbelägna Hammars fiskarby har vuxit fram under århundradenas lopp tack vare goda kommunikationer och ett läge som är särskilt strategiskt för handelssjöfarten längs Borgå å, cirka fem kilometer från Borgå centrum. Den första byggnaden i Utelä uppfördes i början av 1900-talet: Gammelbacka skola, som byggdes på gränsen mellan Gammelbacka gård och Haiko gård, ganska långt från den dåvarande bebyggelsen.

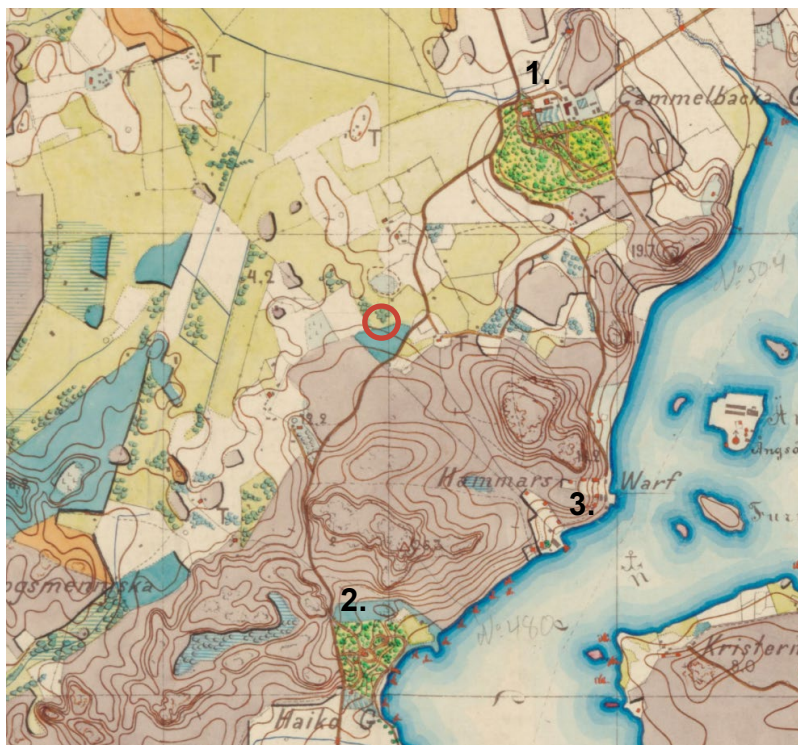


Bild 6. Planeringsområdets läge utmärkt på en karta från 1873 och i förhållande till Gammelbacka gård (1), Haiko gård (2) samt Hammars fiskarby (3). Planområdet anvisas med röd cirkel.



Bild 7. Ett utdrag ur en karta från 1873 där skolbyggnaden ännu inte syns.



Bild 8. Blom Kartas digitala ortoflygfoto som baserar sig på Lantmäteriverkets beskrivning från 1950. På kartan syns skolbyggnaden och ekonomibyggnaden.



Bild 9. Blom Kartas digitala ortoflygfotografi som baserar sig på Finnmaps beskrivning från 1986. På kartan syns skolbyggnaden och tillbyggnaderna samt småhusbebyggelsen i närområdet.

När man tittar på gamla kartor dyker namnet Uutela upp på kartan för första gången år 1962. (Källa: Lantmäteriverket.) På 70-talet började det byggas småhus i området men först i början av 1990-talet, då man genom byggnadsplan och en ändring anvisade nytt byggande i området, började Uutela utformas till det område som det är idag. Största delen av dagens byggnadsbestånd uppfördes vid den tiden. Under 2000-talet har det främst uppförts enskilda byggnader i området.

3.3.2 Kulturmiljö, värdefulla platser och fornlämningar

I planeringsområdet och i dess näromgivning har inga betydande naturvärden identifierats.

3.3.3 Samhällsstruktur och tätortsbild

Till sin samhällsstruktur är planeringsområdet småhusdominerat. Under de senaste 25 åren har miljön i detta täta tätortsområde blivit allt mer småhusdominerad, särskilt söder om Tolkisvägen. (Källa: Finlands miljöcentral Syke, statistikrutor 250 x 250)

3.3.4 Om byggnadsbeståndet

De första byggnaderna i detaljplaneområdet var Gammelbackas skolbyggnader.

I planeringsområdet finns nuförtiden sju byggnader. Av dessa är två bostadshus, tre skol- eller förskolbyggnader och en ekonomibyggnad.

3.3.4.1 Gammelbacka skola

Planeringsområdets äldsta byggnad är Gammelbacka skola som uppfördes år 1909. Byggnaden har en våning och en storlek på 438 m²-vy. Fastighetens areal i planen är cirka 10 500 kvadratmeter.

Mellan den gamla skolbyggnaden och Sippvägen samt intill Kunskapens väg (LP) finns en separat parkeringsplats. Nya parkeringsplatser har också skapats i fastighetens nordvästra del. På fastighetens översiktskarta hänvisas parkeringen på fastigheten för närvarande till de två ovan nämnda platserna men inte till den parkeringsplats (p) som anges i detaljplanen. Uppsamlingsplatsen för sopkärnen ligger längst bak på den nya parkeringsplatsen. Lek- och spelområdet ligger bakom skolbyggnaden, i fastighetens östra hörn.

Bild 9 åskådliggör skolfastighetens byggnader och verksamhetsmiljö som en samlingsbild år 2025. På fastigheten finns även en annan tillfällig byggnad.



Bild 10. På bilden till vänster syns utsikten från Kunskapens väg mot Gammelbackas skolbyggnad, i mitten en bild av fastighetens översiktskarta och till höger en bild av de tillfälliga lokalerna. Källa: Borgå stad, 14.6.2024

På skolans fastighet 638-417-1-1015 har det funnits ett stort antal byggnader och tillbyggnader. Bild 10 illustrerar de förändringar som skett på skolområdet på bakgrundskartan. Det tidigare lärarboendet (som senare även varit gruppdaghem) byggdes 1956 intill skolan och **revs sedan 2022**.

På fastigheten har det även funnits en gymnastiksalsbyggnad som uppfördes 1977. **Byggnaden revs år 2017**. Byggnaden utbyggdes med tekniska arbetslokaler 1995 och återigen 2005. Utbyggnaderna **revs år 2022**.

På fastigheten har det funnits tre olika tillfälliga lokaler. **De första lokalerna** låg på skolans nuvarande parkeringsplats under åren 2015–2024. **De andra tillfälliga lokalerna** låg på skolans sydvästra sida under åren 2017–2020. De senaste tillfälliga lokalerna, som är större än de tidigare, byggdes på samma plats år 2023. De senaste tillfälliga lokalerna har byggts ut i båda ändarna under åren 2024 och 2025. Den **nuvarande tillfälliga lokalen** på fastigheten är cirka 740 kvadratmeter våningsyta i en våning.

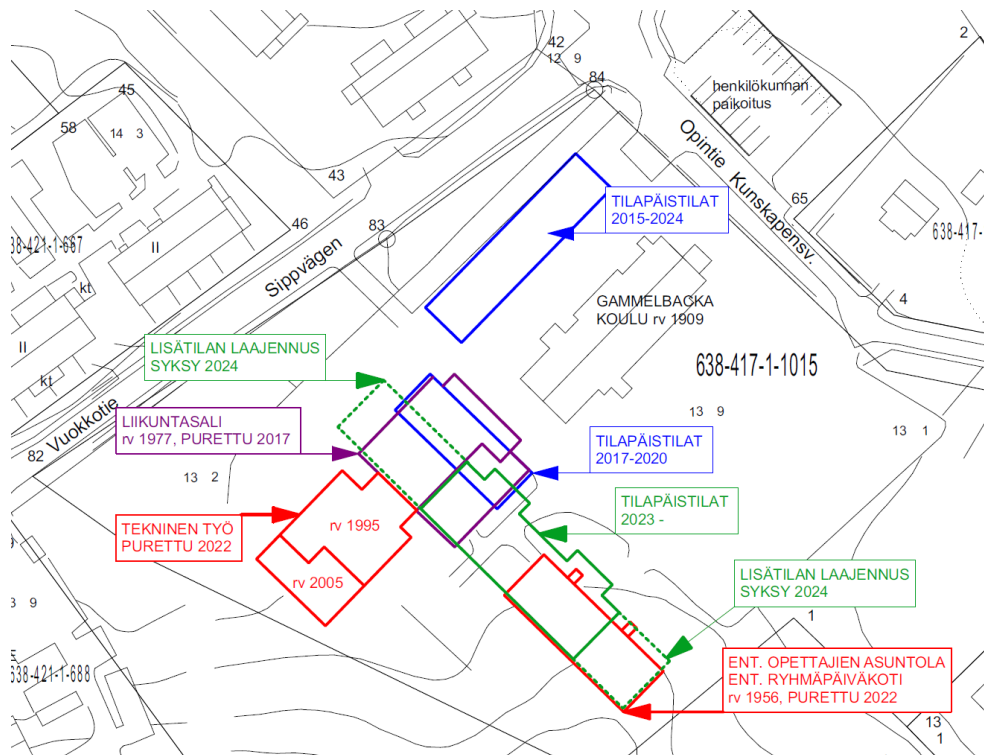


Bild 11. Beskrivning av ombyggnadsarbeten som har utförts på fastigheten genom åren. (Källa: Borgå stad, 2024)

De nuvarande tillfälliga lokalerna ska rivas när Gammelbacka skolcentrum (den nya Peipon koulu) blir färdigt, vilket beräknas ske år 2028.

3.3.4.2 Haikobrinkens daghem

En envåningsbyggnad består av två delar som är sammanbyggda. Daghemsbyggnaden har byggts på fastigheten under åren 1990 och 2006. Den tvådelade daghemsbyggnaden har en total yta på cirka 1350 kvadratmeter våningsyta. Den äldre delen av byggnaden, som uppfördes på 1990-talet, är byggd i tegel. Den nyare tillbyggnaden i trä uppfördes på fastigheten år 2006.

Fastighetens areal i planen är cirka 5300 kvadratmeter. Fastigheten gränsar i norr och öster till gatuområdena vid Trappasvägen och Vårblomsvägen. Fastighetens parkeringsplatser har anlagts i fastighetens norra och nordvästra delar, delvis över den del av området som ska planteras enligt planen. Tillträde till fastigheten sker via Vårblomsvägen. Avfallsstationsområdet ligger i ett hörn av fastigheten, i korsningen mellan Trappasvägen och Vårblomsvägen.

På fastighetens skyddade innergård ligger daghemmets lekplats samt skyddsrumbyggnaden. Den lilla skyddsrumbyggnaden i en våning uppfördes på fastigheten år 2006. Vid fastighetens södra gräns går en gång- och cykelväg.



Bild 12. Foto taget från innergården vid Haikobrinkens daghem, med utsikt mot gång- och cykelvägen. (Källa: Borgå stad, 2025)

3.3.4.3 Bostadsfastigheten på Kunskapens väg

Planeringsområdet omfattar en privat bostadsfastighet med två fristående egnahemshusbyggnader. På fastigheten har det tidigare även funnits en ekonomibygnad. Fastighetens areal i planen är cirka 2000 kvadratmeter.

Den äldsta byggnaden är 60 m²-vy stor och uppfördes på fastigheten år 1951. Den nyare byggnaden är byggd år 2022 och dess storlek är cirka 160 m²-vy. Ekonomibygnaden som tidigare stod på fastigheten revs enligt uppskattningar i samband med uppförandet av det andra bostadshuset, år 2022. Tillträde till tomten sker via Kunskapens väg.



Bild 13. Till vänster på bilden syns den äldre byggnaden på bostadsfastigheten och till höger på bilden syns fastighetens nyare bostadshus. (Källa: Borgå stad, 2025)

3.3.4.4 Parkeringsområdet

Områdets yta enligt den nuvarande detaljplanen är cirka 950 kvadratmeter. På sandplanen finns det parkeringsplats för uppskattningsvis 16 personbilar. Parkeringsområdet är i den gällande detaljplanen markerat som allmän parkeringsplats (LP). För närvarande betjänar den främst Gammelbacka daghem och källsorteringsstationen.

3.3.4.5 Orealiserat kvartersområde för affärsbyggnader

På kvartersområdet för affärsbyggnader har i byggnadsplanen anvisats cirka 2800 kvadratmeter. Outnyttjad byggnadsyta på 700 kvadratmeter våningsyta för affärsbyggnader och 400 kvadratmeter för offentliga serviceutrymmen. I nuläget har kvarteret för affärsbyggnader vuxit igen med skog.



Bild 14. Utsikt över det nuvarande tillståndet i det obbyggda kvarteret för affärsbyggnader

3.3.4.6 Övrig närmiljö i planområdet

Den övriga närmiljön är ganska bebyggd.

Sippvägen leder inte bara till fastigheterna på Kunskapens väg utan även till bostadsfastigheterna på Gulsippsvägen och Blåsippsvägen. I ändan av Sippvägen har det byggts radhus, parhus och egnahemshus i en, en och en halv och två våningar. På Blåsippsvägen har man även byggt radhus i en, en och en halv och två våningar, lofthus

och egnahemshus samt vårdhemsbyggnaden Vuokko i en våning. På Gulsippsvägen har det huvudsakligen byggts tvåvåningshus i form av loft- och radhus samt några radhus med en våning.

Förutom fastigheten Haikobrinkens daghem leder Vårblomsvägen främst till tomter med egnahemshus eller parhus med en våning.



Bild 15. Utsikt från Sippvägen. Till vänster syns detaljplaneområdet, till höger byggnaderna i närmiljön.

3.3.5 Boende och rekreation

I planeringsområdet finns två bostadshus. I området bor cirka fem personer. I området finns ett trädbevuxet parkområde som liknar en skyddsgrönzon och som gränsar till Trappasvägen, Haikobrinkens daghemsfastighet samt en privat bostadsfastighet; här finns inga gång- eller cykelvägar. Parkområdet (VP) omfattar cirka 3800 kvadratmeter i den nuvarande detaljplanen. Dessutom ingår ett litet parkområde i ändan av Kunskapens väg i planeringsområdet.

Söder om Gammelbacka skola ligger ett skogigt närreklamationsområde (VL). Vägen som i byggnadsplanen 70 är avsedd att leda från Kunskapens väg till rekreativområdet har inte anlagts, men man kan ta sig till området mellan Gullvivevägen och Sippvägen samt längs de stigar som bildats i terrängen.

Runt planeringsområdet ligger flera bostadsfastigheter. I anslutning till planområdet finns även icke namngivna park- och närrekreationsområden som erbjuder en rekreativ förbindelse till exempelvis det närliggande naturskyddsområdet Telegrafberget. (Källa: Borgå stad, 2025)

3.3.6 Tjänster, arbetsplatser och näringsverksamhet

I planeringsområdet finns Gammelbacka daghems tillfälliga lokaler samt Haikobrinks daghem och socialtjänster. Detta omfattar sammanlagt uppskattningsvis 40 arbetstillfällen. Det finns uppskattningsvis cirka 185 barn som går på daghem i området, och antalet förväntas öka.

Det finns inga större arbetsplatsområden i närheten av planeringsområdet. De närmaste områdena med arbetsplatser och serviceinrättningar ligger inom några kilometers radie från planeringsområdet, vid korsningen mellan Tolkisvägen och Haikovägen, i Gammelbacka centrum, vid Hammars strand samt i Ölstens industriområde.

De viktigaste sysselsättningsområdena i Borgå är koncentrerade till stadskärnan och Sköldviks industriområde. Området stöder sig på offentliga och kommersiella tjänster i Borgå centrum. Tjänsterna är tillgängliga med kollektivtrafik. Trafikförbindelserna beskrivs närmare i följande kapitel.

3.3.7 Trafik

3.3.7.1 Om vägnätet samt administrativa och funktionella vägklasser

På den västra sidan av planområdet ligger den statligt ägda vägen Tolkisvägen (förbindelseväg 1543). Trappasvägen fungerar som en regional matargata. De lokala matargatorna Sippvägen och Vårblomsvägen leder från Trappasvägen till planeringsområdet. Till Sippvägen ansluter sig dessutom tomtgatorna Blåsippsvägen och Gulsippsvägen samt Kunskapens väg. En del av Sippvägen samt Kunskapens väg i sin helhet ingår i planeringsområdet.

Sippvägen och Kunskapens väg leder till Gammelbacka skolas fastighet och en privat bostadsfastighet. Vårblomsvägen leder fram till Haikobrinks daghemsfastighet.



Bild 16. Trafik i området. Det detaljplanerade området är markerat med en röd ram.

3.3.7.2 Kollektivtrafikförbindelser

De närmaste hållplatserna för lokaltrafiken ligger vid Trappasvägen, i närheten av korsningen mellan Sippvägen, Råportsvägen och Tallbackavägen. Dessutom finns hållplatser i närheten på Råportsvägen och Bertilsvägen samt vid Tolkisvägen. I bild 15 visas hållplatsernas placering i förhållande till planeringsområdet. Cirka fem kilometer från planeringsområdet ligger dessutom Borgå busstation samt infartsparkeringsområden i Näse och Drägsby, varifrån det går att ta sig vidare med kollektivtrafik till huvudstadsregionen med flera avgångar. Dessutom går kollektivtrafikförbindelser mot huvudstadsregionen via Helsingforsvägen (landsväg 170), Alkrogvägen och Tolkisvägen. De linjer som går via Söderkulla och Böle kan nås från detaljplaneområdet efter en promenad eller cykeltur på cirka 1,5 km till korsningen mellan Tolkisvägen och Centralgatan. (Källa: Trafikledsverket, Digiroad; Borgå stad, 2025)

3.3.7.3 Personbilstrafik

Motorfordonstrafiken från området till det omgivande väg- och gatunätet går via Trappasvägen. Inom detaljplaneområdets tomtgator och lokala matargator gäller en

hastighetsbegränsning på 30 km/h, medan hastighetsbegränsningen på Trappasvägen är 40 km/h. Trappasvägen leder trafiken till Tolkisvägen som utgör en smidig väg både norrut mot Borgå centrum och söderut mot Tolkis. Den dagliga trafikvolymen på Trappasvägen beräknas uppgå till 3600 fordon/dygn år 2024. Det finns övergångsställen vid korsningarna mellan Sippvägen och Trappasvägen samt mellan Vårblomsvägen och Trappasvägen.

3.3.7.4 Fotgängare och cyklister

På lågtrafikerade tomtgator på detaljplaneområdet och på lokala matargator använder gång- och cykeltrafiken tillsammans med motorfordonstrafiken körbanan och det finns inga separata trottoarer eller cykelvägar. Mellan tomtgatorna Kunskapens väg och Gulsippsvägen går en separat gång- och cykelväg som förbinder bostadsområdena och där motorfordonstrafik är förbjuden. På de lokala matargatorna som omger området (Råportsvägen, Trappasvägen) finns separata, kombinerade cykel- och gångbanor som erbjuder direkta förbindelser till omgivande områden, serviceinrättningar och skolor (bl.a. Haiko, Gammelbacka, Västra åstranden, Borgå centrum). Borgå centrum ligger cirka fyra kilometer bort, vilket innebär en cykeltur på ungefär 15 minuter.

3.3.8 Tekniskt underhåll och specialverksamheter

I planeringsområdet finns kommunala vattenledningar, både vatten- och avfallsavlopp samt dagvattennät. Allmänna dagvattenlösningar utanför fastigheterna omfattar öppna diken och fördjupningar i gatumiljön samt andra underjordiska infiltrations- och fördröjningsrör.

Området kan enkelt anslutas till Borgå Energis fjärrvärmenät. Det finns ett fjärrvärmenät i planeringsområdet.

När det gäller telekommunikationsnät har planeringsområdet god täckning från 2G-, 4G- och 5G-mastnätet. Det finns även optiska fiberanslutningar tillgängliga i området.

De närmaste återvinningsstationerna i planeringsområdet ligger vid Brantvägen och Hammarsvägen.

3.3.9 Miljövård och miljöstörningar

Enligt bullerutredningen som genomfördes i Borgå år 2024 ligger detaljplaneområdet varken idag eller enligt prognosen fram till år 2035 inom ett bullerområde.

3.3.10 Befolkningens struktur och befolkningsutvecklingen i planområdet

I planeringsområdet bor för närvarande cirka två hushåll, det vill säga cirka fem invånare. År 2025 bodde drygt 3300 invånare i planeringsområdets närmiljö. Närmiljön avgränsas till en radie av en kilometer från planeringsområdets mittpunkt.

Under de senaste 20 åren har befolkningsutvecklingen i planeringsområdets närmiljö varit nedåtgående. Den negativa utvecklingen beror på att människor har flyttat från Borgå eller till andra delar av Borgå.

3.4 Markägarförhållanden

Planeringsområdet tillhör staden, med undantag för en privat bostadsfastighet. En stor del av bostadsfastigheterna i närområdet är privatägda. Tolkisvägens landsvägsområde tillhör staten.

3.5 Planeringssituation, planer, beslut och utredningar som berör området

3.5.1 Riksomfattande målen för områdesanvändningen

Statsrådet beslutar om de riksomfattande målen för områdesanvändningen, där man drar upp riktlinjer för områdesanvändningen i vårt land. Miljöministeriet svarar för beredningen av målen för områdesanvändningen. Statsrådet beslutade om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017 och de trädde i kraft 1.4.2018. (Källa: Miljöministeriet)

Av de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas vid planeringen av området särskilt fungerande samhällen och hållbar mobilitet samt en hälsosam och trygg livsmiljö.

3.5.2 Landskapsplan

I etapplandskapsplanen för Östra Nyland (godkänd 25.8.2020, vunnit laga kraft 13.3.2023) gäller allmänna planeringsbestämmelser för planeringsområdet. Dessa omfattar i korthet hållbar styrning av tillväxten samt transport och logistik, handel och näringsliv, miljöresurser och attraktionskraft, energi och teknisk service samt miljöförstöring.

I etappplansplanen omfattas planeringsområdet dessutom av bestämmelsen om en zon för utveckling av tätortsfunktionerna. Enligt bestämmelsen ska samhällsstrukturen i det aktuella utvecklingsområdet effektivieras i förhållande till den nuvarande strukturen, genom att förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik, gångtrafik och cykeltrafik. Zonen ska utvecklas som en tät och mångsidig helhet med bostäder, arbetsplatser, tjänster och grönstruktur så att miljöns särskilda värden beaktas.



Bild 17. Utdrag ur landskapsplanen

3.5.3 Generalplan

På området gäller en delgeneralplan för de centrala områdena i Borgå (godkänd 15.12.2004, vunnit laga kraft 24.5.2006). Bilaga 3 åskådliggör omgivningen i planeringsområdet med ett utdrag ur delgeneralplanen.

De viktigaste planbeteckningarna och planbestämmelserna som berör planeringsområdet är

- AP (bostadsområde dominerat av småhus)
- P (område för service och förvaltning)
- PY (Område för offentlig service och förvaltning)
- VL (Närrekreationsområde)
- med svart linje anvisad regionväg/huvudgata (Trappasvägen)
- gång- och cykelväg markerad med svarta pricklinjer (Trappasvägen)

Området ingår i den nya delgeneralplanen för de centrala stadsområdena. Planutkastet hölls framlagt 14.1.2026–16.2.2026. I planutkastet har området betecknats som AP-1, det vill säga småhusdominerat bostadsområde samt VL, det vill säga närrekreationsområde.

Dessutom har Trappasvägen anvisats som matargata, och där har man anvisat en gång- och cykelväg.

3.5.4 Detaljplaner

För planeringsområdet gäller två detaljplaner. Vid den gamla skolbyggnaden i Gammelbacka och den igenväxta remsan finns byggnadsplan 139 som godkändes 1993, där det område som avgränsas av Kunskapens väg, Trappasvägen och Sippvägen utgör ett KL-område (kvarter för affärsbyggnader) och en allmän parkeringsplats LP. Vid den gamla skolan i Gammelbacka ligger ett YO-område, det vill säga ett kvartersområde för byggnader som betjänar undervisningsverksamheten. Den del av området som ligger mellan skolbyggnaden och Sippvägen är märkt med s1, vilket innebär att trädbeståndet i området ska bevaras så att endast åtgärder som är nödvändiga för landskapsvärden tillåts.

I fråga om Haikobrinks daghem och AO-kvarteret samt i fråga om VP- dvs. parkområdet mellan dem gäller byggnadsplan 108 som godkändes 1987. Vid daghemmet finns det i planen beteckning YS, dvs. kvartersområdet för byggnader som betjänar socialväsendet och hälso- och sjukvården. Beteckningen "le" inom kvarteret anger den del av området som riktgivande har anvisats som lek- och vistelseområde. På AO-kvartersområdet, dvs. kvartersområde för fristående småhus, finns en tomt vars exploateringstal enligt byggnadsplanen är $e=0,15$. På byggnadsplaneområdet finns dessutom ett pp-område, det vill säga en väg som är reserverad för gång- och cykeltrafik.

I områdena i närheten av planeringsområdet finns främst bostadsbebyggelse. Beteckningarna för kvarteren på områdets norra och nordvästra sida är AK, dvs. kvartersområde för flervåningsbostadshus samt AR, dvs. kvartersområde för radhus och andra inkopplade bostadshus. Söder om planområdet finns ett VP-område, dvs. ett parkområde, och området söder och öster om detta är markerat som AO-områden, dvs. kvarter för fristående småhus.

Stadsstrategi samt de centrala program som styr stadens utveckling och verksamhet

3.5.4.1 Stadsstrategi

Borgå stads nuvarande stadsstrategi heter Drömmarnas Borgå – Möjligheternas stad. I strategin fastställs stadens vision, värden och utvecklingsmål fram till år 2025.

3.5.4.2 Klimat- och miljöprogrammet

I Borgå stads klimat- och miljöprogram, som har klimatfrågor som huvudfokus, nämns flera mål som på stadsutvecklingssektorn kan bidra till att begränsa klimatförändringen och anpassa sig till den. Att minska utsläppen av växthusgaser under byggskedet är av största betydelse men även utsläppen under användningstiden kan bidra till att bromsa klimatförändringen.

I planlösningen tar man särskilt hänsyn till utsläppsminskningar under byggskedet genom att utnyttja befintlig infrastruktur samt öka renoveringsbyggande och träbyggande. Utsläppen under användningstiden kan minskas genom att använda förnybar energi för elproduktion och uppvärmning, vars användning regleras i bygganvisningarna. Utsläppen under användningstiden påverkas också av invånarnas färd sätt, där gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik är de mest klimatvänliga alternativen. Inom ramen för detaljplanearbetet kan man dock inte påverka de kollektivtrafiklösningar som berör detaljplaneområdet.

Anpassningen till klimatförändringarna kan förbättras genom att man lägger vikt vid hanteringen av dagvatten, vilket har resulterat i att en separat dagvattenplan har upprättats för detaljplanen. Planförslaget främjar den biologiska mångfalden genom att bevara befintliga grönområden och genom att anlägga planteringsytor med varierad växtlighet på nya tomter. Kvaliteten av grönbyggandet styrs med grönytefaktorn och med bygganvisningar.

3.5.4.3 Programmet för boende

Ur ett socialt hållbarhetsperspektiv bör boendet främja välbefinnande, gemenskap, trygghet, livscykelanpassade bostäder, förebyggande av segregation samt tillgänglighet i form av tillgänglighetsanpassning och rimliga priser. Även i Borgås program för boende har man lagt tonvikten på samma frågor, och särskilt välbefinnande har lyfts fram som ett viktigt tema.

I detaljplanen har man tagit hänsyn till ett varierat bostadsutbud med bostäder i olika storlekar och olika boendeformer, från egnahemshusboende till småhusboende i bolagsform. En trygg miljö skapas bland annat genom att det är lätt att ta sig fram. I planen har andelen bilvägar minimerats, vilket skapar utrymme för gång- och cykeltrafik. Att förbättra säkerheten i angöringstrafiken till och från daghemmet är också ett centralt mål i planarbetet. Kontakten med skogen och grönområdena, en byggnadsplacering som tar hänsyn till väderstrecken, hierarkin mellan

ekonomibyggnader och huvudbyggnader, användning av jordnära färgnyanser på byggnadernas fasader, liten skala och till exempel den gemenskap som gemensamma ytor möjliggör ökar trivselen och påverkar välbefinnandet. Bestämmelser om tillgänglighet i byggandet finns i statsrådets förordning.

3.5.5 Övriga planer, utredningar och beslut som gäller området och dess närmiljö

3.5.5.1 Undersökning av byggnadernas särdrag, Gammelbacka skola



Bild 18. Gammelbacka-Haiko folkskola. (Källa: Hammars: Porten till havet, 1996.

I området kring Gammelbacka och Haiko har

det bedrivits skolverksamhet sedan 1882. Enligt boken Hammars: Porten till havet fanns det till en början en privat svenskspråkig skola i området, men i början av 1900-talet när läropliktslagen trädde i kraft övergick skolan i kommunens ägo. I samband med detta uppfördes den nya skolbyggnaden för Gammelbacka-Haiko Folkskola, på finska Gammelbacka-Haikkoon yläkansakoulu, som stod färdig 1909. (Nevanlinna, 1996, 121–123).



Bild 19. Gammelbacka skola Det är inte känt när bilden är tagen. Källa: Borgå stad

Skolbyggnadens våningsyta är cirka 438 m²-vy. Byggnaden har inte längre använts som skola sedan 2010-talet, och för närvarande hyrs en del av byggnaden ut till ett företag som tillhandahåller socialtjänster. Enligt den nuvarande rumsindelningen finns det i byggnaden tre lokaler avsedda för undervisning, ett kök, en matsal, ett lärarrum, ett kansli och två tamburer. Byggnaden har totalrenoverats åren 1995 och 2004.

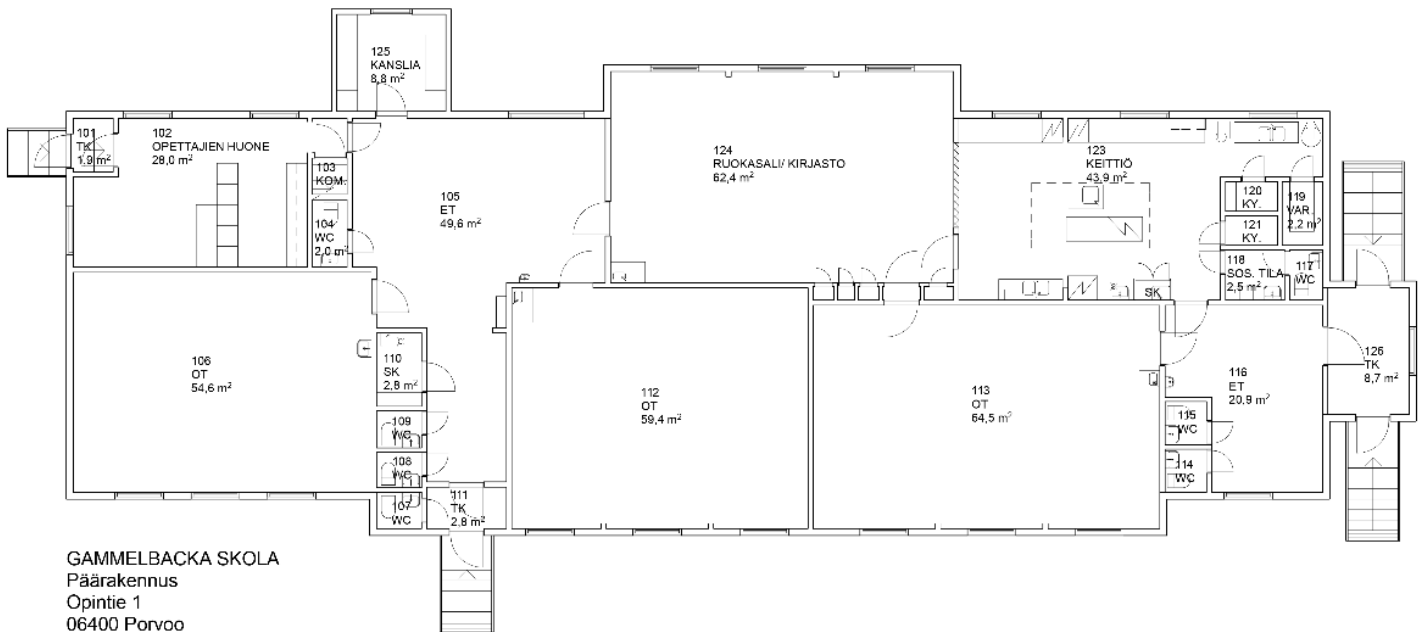


Bild 20. Planritning över Gammelbacka skola i dess nuvarande skick

Byggnaden är en envåningsbyggnad i timmer med träpanel, målad i ljusgult. Byggnaden har ett brant sadeltak. Takets mittdel och takåsens riktning i gavlarna löper tvärs över den längsgående takåslinjen. Takfoten är öppen och dess läkter och brädor är målade i samma gula nyans som väggarna. Taket är ett plåttak som är målat i rött. Foder- och hörnbrädorna i fönstren är målade i vitt. Fönstren på bottenvåningen är vertikala träfönster som är målade i vitt. Fönsterrutorna är delade i

två delar. Sockeln är murad av stora granitblock.



Bild 21. Gammelbacka skola, fotograferad från Kunskapens väg sommaren 2025.

När det gäller interiören har den ursprungliga rumsindelningen ändrats och några av de ursprungliga mellanväggarna har tagits bort. Ursprungligen har byggnaden haft sex rum, tre salar, ett skolkök, två andra kök och tre tamburer. I samband med renoveringen har självdragsventilationen ersatts med maskinell ventilation, och ventilationsanordningarna har placerats på vinden. Byggnaden värmdes ursprungligen upp med kakelugnar, som nu har tagits bort. Idag är byggnaden utrustad med vattenburen radiatorvärme. Enligt den ursprungliga ritningen fanns det en ingång vid det nuvarande kansliet, men idag finns varken dörr eller trappa där. Vid dörren finns ett fönster med två rutor som följer samma stil som de övriga fönstren.

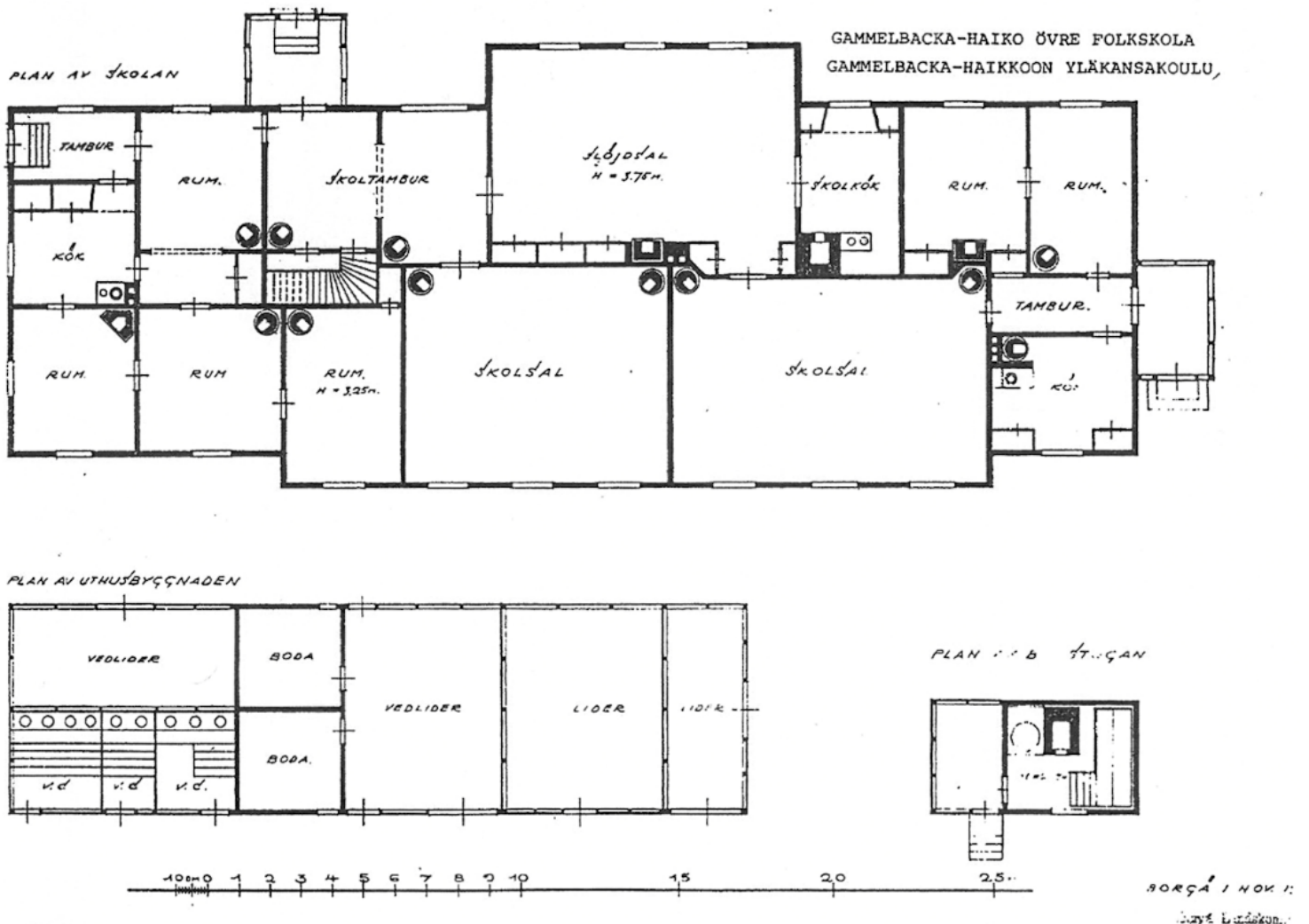


Bild 22. Den ursprungliga planritningen för Gammelbacka skola. (Källa: Hammars – Porten till havet, 1996.)

Ytmaterialen i byggnadens interiör har förnyats och de ursprungliga innerdörrarna har bytts ut mot vita släta dörrar. De ursprungliga golvlisterna har antingen tagits bort eller bytts ut mot nya. I de undertak som monterats i efterhand har man installerat husteknik

och akustikpaneler. Fönstren har bytts ut mot nya, med undantag för fönstren i vindskyddet på den nordöstra gaveln och på vinden. De nya fönstren har samma karmindelning som de gamla fönstren med T-karmar.

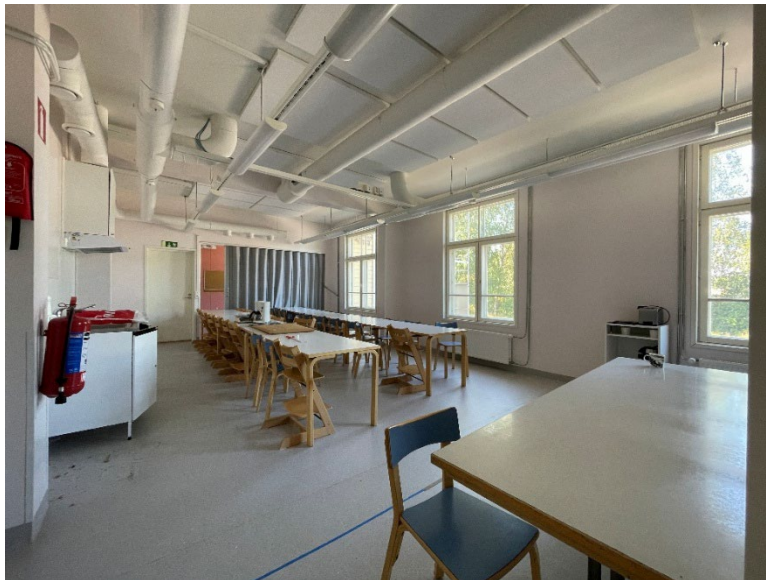


Bild 23. Utsikt över interiören i dess nuvarande skick. På golvet ligger en grå plastmatta och i undertaket finns husteknik och akustikpaneler. Fönstren har bytts ut.



Bild 24. Fönstret i vindskyddet vid den nordöstra gaveln är ett originalfönster av trä som öppnas både inåt och utåt. Vindskyddets väggar är klädda med grönmalade vertikala paneler.



Bild 26. En undervisningslokal vars fönster har bytts ut mot nya. På golvet ligger en grå plastmatta som delvis sträcker sig upp på väggarna.



Bild 25. Utsikt från vinden, där utrustningen för den maskinella ventilationen är placerad.

Källor: Nevanlinna, L., Brygger, A. & Hammars ungdomsförening. 1995. *Hammars: Portti merelle = Hammars: Porten till havet*. Borgå: Hammars ungdomsförening.

I samband med detaljplanearbetet undersöks nya användningsområden för byggnaden. Med tanke på sitt läge och sin storlek lämpar sig byggnaden väl för bostadsändamål. Byggnadens form möjliggör en varierad lägenhetsfördelning och den har redan tre ingångar. Om man placerade en ingång där det nuvarande kansliet ligger skulle man kunna inrymma fem lägenheter i byggnaden, varav tre är genomgående lägenheter. Det finns även andra möjliga lösningar när det gäller bostädernas placering. Bostädernas placering har studerats med hjälp av en planritning (bild 27).

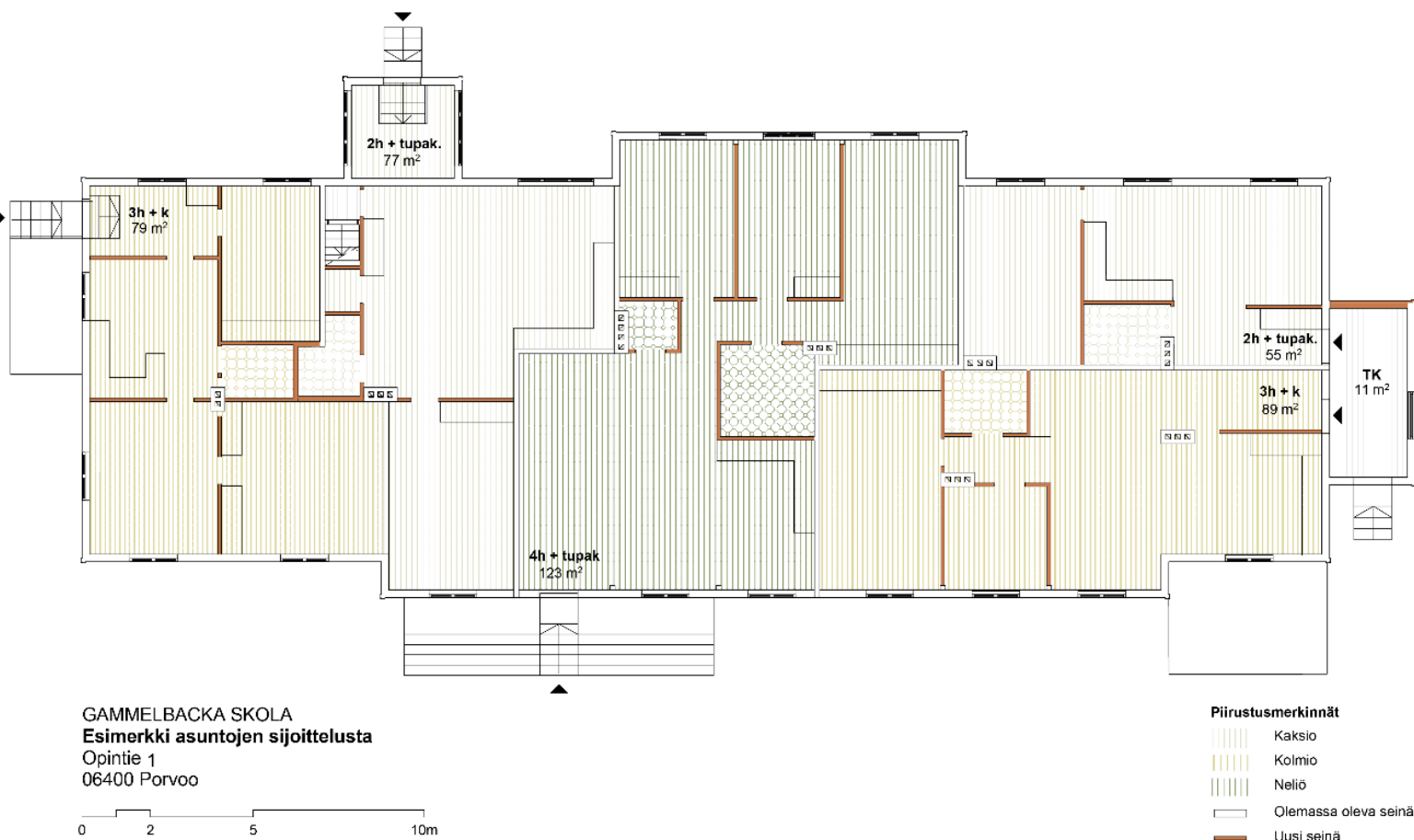


Bild 27. Ett exempel på hur bostäderna är placerade vid Gammelbacka skola.

3.5.5.2 Övriga utredningar

Sammanfattningar skrivs här, om det skulle bli nödvändigt att göra ytterligare utredningar.

3.5.5.3 Byggnadsordning

Godkänd 12.12.2007 § 143 stadsfullmäktige. Ikraftträdande 20.2.2008.

3.5.5.4 Tomtindelning och tomtregister

Det finns en tomtindelning på det planeringsområde som ligger utmed Kungsvägen. Det finns en bindande tomtindelning på det planeringsområde som ligger utmed Borgnäs vägen. Planeringsområdet tillhör de fastighetsregister som upprätthålls av Borgå stad och Lantmäteriverket.

3.5.5.5 Baskarta

Planeringsrådets baskarta uppfyller kraven i markanvändnings- och bygglagen § 54a. Baskartans datamaterial upprätthålls av enheten för stadsmätning vid resultatenheten markpolitik.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av planeringen av detaljplanen

Behovet av att planera en detaljplan beskrivs i kapitel 1.3.

4.2 Inledande av planering och beslut om den

Hur planeringen inleds och vilka beslut som fattas i samband med detta beskrivs i kapitel 1.1.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Berörda parter, delaktighet och interaktionsförfaranden

De berörda parterna, processen för att organisera samråd, sätten att informera och delta i utarbetandet av detaljplanen beskrivs i programmet för deltagande och bedömning, bilaga 4.

4.3.1.1 Inledande förfarande och inledning

Anhängiggörandet av detaljplanen kungjordes i samband med planläggningsöversikten 2024. Markägarna och invånarna i planeringsområdet underrättades också separat om att arbetet med detaljplanen kommer att inledas. I inledningsfasen har man kartlagt eventuella önskemål och behov från Borgå stads övriga serviceområden när det gäller utarbetandet av planen.

4.3.1.2 Beredning av utkast och förslag

Materialet till utkastet till detaljplaneförslaget har varit framlagt enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordning under perioden x.xx–x.x.2026. Information om att handlingarna har lagts ut för allmänheten har delgivits berörda parter via brev samt genom en kungörelse på stadens webbplats. Det inkom x preliminära utlåtanden och x

synpunkter på detaljplaneutkastet. De preliminära utlåtandena och synpunkterna som inkommit, svaren på dessa samt eventuella konsekvenser för utarbetandet av detaljplaneförslaget beskrivs i kapitel 4.4.2 och bilaga 7.

Materialet till det föreslagna detaljplanen har föredragits för stadsutvecklingsnämnden x.x.xxxx och lades fram x.x.xxxx genom stadsutvecklingsnämndens beslut. Information om att handlingarna har lagts ut för allmänheten har delgivits berörda parter via brev samt genom en kungörelse på stadens webbplats och i tidningarna. De inkomna utlåtandena, synpunkterna och svaren på dessa finns i bilaga 7.

4.3.2 Myndighetssamarbete

Detaljplanen överensstämmer inte med 66 § 2 mom. i OAL och har således inte förutsatt myndighetsförhandlingar. Planeringsområdet har inga värden av riksintresse eller landskapsintresse.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Målsättningar från utgångsuppgifterna

4.4.1.1 Kommunens målsättningar

Med detaljplanen stöder man strategiska mål som staden ställt. Förutom stadsstrategin har Borgå stad flera godkända program som styr stadens utveckling och verksamhet. Dessa program beskrivs i korthet i avsnitt 3.5.5. Vid planeringen av planen beaktas centrala delar av innehållet i dessa program.

4.4.1.2 Mål baserade på planeringssituationen

Detaljplanen styrs av de riksomfattande målen för områdesanvändningen, landskaps- och generalplanen samt de gällande detaljplanerna, vars mål delvis överlappar varandra. Sammanfattningsvis är målen som har härletts från planeringsläget att styra utvecklingen av samhällsstrukturen och sätten att röra sig på ett hållbart sätt, att trygga en sund miljö, säkerhet och värdefulla särdrag samt att dämpa klimatförändringen och anpassning till den med hjälp av detaljplanering.

4.4.1.3 Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper

Områdets egenskaper och förhållanden ställer upp tre mål för planarbetet. Det första målet är att beakta behovet av utbyggnad av Haikobrinkens daghem och att förbättra trafiksäkerheten i anslutning till daghemmet, särskilt när det gäller angöringstrafik och parkering. Det andra målet är att undersöka skyddet av den äldsta byggnaden i planeringsområdet, den gamla skolbyggnaden i Gammelbacka. Samtidigt undersöks vilka användningsmöjligheter byggnaden har i framtiden, vilka kulturhistoriska värden den har och vilka ekonomiska konsekvenser en renovering av byggnaden skulle få. Det tredje målet, som beror på omständigheterna, är hanteringen av dagvatten, vilket man måste ta hänsyn till delvis på grund av områdets leriga mark och det växande antalet byggnader.

Utöver övriga mål finns det inom planeringsområdet olika samordningsmål, mål för att minska miljöstörningar samt utvecklingsmål som rör resvanor. Konsekvenserna bedöms i kapitel 4 och 5.

4.5 Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser

4.5.1 Beskrivning av de preliminära alternativen

Ett planutkast har utarbetats för detaljplanen. Detaljplanen möjliggör olika typer av småhusboende samt serviceboende. Alternativen för genomförandet av planförslaget illustreras med två olika illustrationer.

I översiktbild 1 visas området med småhusbebyggelse, en utbyggnad av Haikobrinkens daghem, ett kvarter avsett för bostäder eller serviceboende samt förbättringar i trafiklösningarna för angöringstrafiken.

För Haikobrinkens daghem har det i planeringsutkastet anvisats en utbyggnadsdel i två våningar som ersätter den nuvarande delen som byggdes på 1990-talet. Den del av daghemmet som byggdes under 2000-talet och ligger vid Trappasvägen kommer att bevaras i sitt nuvarande skick. Angöringstrafiken förbättras genom att kundparkeringen separeras från servicetrafiken. Samtidigt utvecklas säkra gång- och cykelvägar från gatunätet till daghemmet, och antalet cykelparkeringsplatser i anslutning till daghemmet utökas. Daghemmets utomhusområde utvidgas till VP-området, det vill säga parkområdet. Grönområdet förblir smalt.

På den obebyggda fastigheten mellan Sippvägen och Trappasvägen har anvisats småhus- eller serviceboende i två våningar, i samma skala som områdets övriga småhusbyggande. Småhusboende i bolagsform har också anvisats för den sydvästra delen av detaljplaneområdet i samma skala. Det sydligare kvarteret har beteckningen AP, det vill säga kvartersområdet för småhus och kvarteret nära Trappasvägen har beteckningen A/YA. I illustrationerna visas det att parkeringen i båda alternativen ska koncentreras till området nära infarten till kvarteret, vilket gör att resten av kvarteret kan anpassas för vistelse och samtidigt kan ytan för grönområden maximeras.

Gammelbacka gamla skolbyggnad är tänkt att skyddas i detaljplanen med beteckningen sr-7, en byggnad som ska bevaras. Byggnaden är i planen avsedd för bostadsändamål. Byggnaden har en egen tomt och utgör ett eget kvarter. I utkastet har kvarteret beteckningen A, vilket står för ett kvartersområde för bostadshus. Enligt beteckningen får byggnaden användas inte bara för bostäder utan även för mindre företagsverksamhet.

I utkastalternativet har det anvisats tre tomter för egnahemshusboende i områdets sydöstra del, kvarteret intill VP-området. Det tillåtna våningsantalet för huvudbyggnaderna i kvarteret är 1,5, vilket följer våningshöjden för intilliggande egnahemshus. Exploateringsstalet som har anvisats för kvarteret är $e=0,20$.

AO-tomten i mitten av området, det vill säga kvartersområdet för småhusboende i fristående hus, bevaras i utkastalternativet som det är idag.



P

Bild 28. Illustration 1



0 10 30 50 100 m

Bild 29. Illustration 2

I detaljplaneutkastet har nytt bostadsbyggande anvisats på området sammanlagt 3600 m²-vy. Dessutom har bostadsbyggande på 438 m²-vy anvisats i den gamla skolbyggnaden i Gammelbacka samt i de befintliga bostadshusen som redan finns i området, vilka sammanlagt omfattar 222 m²-vy. (Borgå stad, 2025) Totalt omfattar bostadsbyggnaden i utkastet 4260 m²-vy. Exploateringstalet för det nya AP-kvarteret är 0,30, för A/YA-kvarteret 0,55 och för AO-kvartersområdet som anvisats för egnahemshusboende 0,20. Exploateringstalet för det befintliga AO-kvarteret höjs till samma nivå som för de nya AO-kvarteren från e=0,15 till e=0,20. Bostadsbyggandet är något mer effektivt i AP- och A/YA-kvarteren än i de angränsande bostadsområdena, där exploateringstalet i AP-kvarteren är som högst e=0,3.

4.5.2 Val och motiveringar av detaljplanelösningen

Skrivs i förslagsskedet.

5 Beskrivning av detaljplanelösningen

Kapitel 5 kommer att skrivas i utkaststadiet.

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

5.1.2 Tjänster

5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

5.3.2 Övriga områden

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för byggd miljö

5.4.2 Konsekvenser för natur och naturmiljö

5.4.3 Övriga konsekvenser

5.5 Störande faktorer i miljön

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

5.7 Namn

6 Genomförande av detaljplanen

Kapitel 6 kommer att skrivas i utkaststadiet.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Borgå vatten bestämmer närmare planeringen och tomtspecifika anslutningspunkter relaterade till vattenförsörjningen när man övergår till genomförandeskedet. Principen för dagvattenbehandling är att det hanteras på olika sätt genast från den plats där dagvattnet bildas.

6.2 Genomförande och tidsplanering

6.3 Uppföljning av genomförandet