

Bild 1. Helikopterbilder av området år 2025

Prästgårdsbacken, Huvikumpu DP 579

Beskrivning av detaljplan, UTKASTSKEDE

stadsdel 7, Prästgårdsbacken, ändring av detaljplan

Del av kvarteren 507 och 508

Ändringen av detaljplanen gäller tomterna nr 1–3 i kvarter 507, tomterna 10–11 i kvarter 508 samt en del av gatuområdet.

Beskrivningens innehåll

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Planens syfte.....	2
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	2
1.5	Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial	3
2	UTGÅNGSPUNKTER	3
2.1	Utredning av förhållandena i planeringsområdet	3
2.2	Planeringssituation.....	10
3	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	12
3.1	Inledande av planering och beslut om den	12
3.2	Deltagande och samarbete	13
3.3	Målen för detaljplanen.....	14
3.4	Alternativen i detaljpanelösningen.....	14
3.5	Planens konsekvenser	16
3.6	Störande faktorer i miljön	16
3.7	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	16

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

Ändring av detaljplan

STADSDEL 7

Del av kvarteren 507 och 508

Planändringen gäller tomterna 1–3 i kvarter 507 och tomterna 10–11 i kvarter 508 samt en del av gatuområdet vid Gamla Kungsvägen.

Behandling av detaljplan

Anhängiggörande: 7.3.2025
 Detaljplanen offentligt framlagd:
 Stadsutvecklingsnämnden
 Godkännande av detaljplanen:
 Stadsutvecklingsnämnden
 Stadsstyrelsen
 Borgå stadsfullmäktige

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger knappt en kilometer norr om Borgå centrum, vid Gamla Kungsvägen. Planområdet består av två delar och arealen är cirka 8500 m².

1.3 Planens syfte

Villa Villekulla daghem, som var verksam på Prästgårdsbacken, avstod från sina lokaler år 2025. I detaljplanearbetet undersöks möjligheten att ändra användningsändamålet för de byggnader som tidigare har fungerat som daghem så att de kan användas för boende. Samtidigt tillåts kompletterande byggande i små skala i kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice (YL-1) på tomterna 10 och 11 i kvarter 508. Dessutom utreds målen och metoderna för bevarandet av de äldre allmänna byggnaderna. I kvarter 507 för fristående småhus, på tomterna 1–3, är målet att ändra tomtgränserna, byggnadsytorna och beteckningarna för våningstal så att de gamla byggnaderna kan renoveras och tas i bruk, vilket bidrar till att byggnaderna kan bevaras.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur plansammanställningen
3. Utdrag ur generalplanen
4. Program för deltagande och bedömning

1.5 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

- Ominaispiirteiden selvitys Vanha Kuninkaantie 27, Ark Byroo 2025 (Utredning av särdrag)
- Ominaispiirteiden selvitys Vanha Kuninkaantie 29, Ark Byroo 2025 (Utredning av särdrag)
- Utredning av gårdarnas särdrag, Gamla Kungsvägen 27 och 29
- Utredning av byggnadernas utseende, storlek och läge på kartor, Gamla Kungsvägen 19, 21 och 23
- Dagvattenutredning, utarbetas vid behov i förslagsskedet

2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 Utredning av förhållandena i planeringsområdet



Allmän beskrivning av området

Planområdet ligger mitt i det tätbebyggda bostadsområdet Prästgårdsbacken vid Gamla Kungsvägen. Detaljplaneområdet består av två delar. Den ena delen består av tre tomter för småhus och på den andra delen ligger de byggnader som Villa Villekulla daghem tidigare använde.

Bild 2. Flygbild på baskarta år 2024. Delområdena i detaljplanen är markerade med rött.

Naturmiljö och landskap

Naturmiljön består helt och hållet av kulturpåverkad stadsnatur med sina trädgårdar och vägrenar. På den ena delen av planområdet finns gamla trädgårdar, och på den andra delen finns en lekplats och en gräsmatta i mycket dåligt skick i gårdsområdet för daghemmet. Buskarna och det glesa trädbeståndet på Prästgårdsbacken samt springorna i byggnadernas väggpanel erbjuder skyddsplatser för arter som anpassat sig till stadsmiljön, såsom insekter, fladdermöss och fåglar.

Bild 3. Senatens karta från år 1873. Bostadshusen är markerade med rött. De blåa punkterna betyder glest lövträdsdominerat trädbestånd och de gröna en trädgård. Delområdena i detaljplanen är avgränsade med rött.



Byggd miljö

Planeringsområdet är ett mycket gammalt bebyggt område i utkanten av Gamla stan i Borgå, vid den medeltida Stora Strandvägen. Markerna på Prästgårdsbacken ägdes av Borgå prästgård och låg norr om stadens gräns. De första byggnaderna uppfördes på backen på 1600-talet. På 1730-talet bestod bebyggelsen på Prästgårdsbacken av fyra torp samt bostadstomter som kyrkoherden arrenderade ut till



Bild 4. Flygbild från år 1950. Delområdena i detaljplanen är avgränsade med rött.

personer som var anställda av kyrkan och till mindre bemedlade. Bebyggelsen på Prästgårdsbacken klarade sig undan stadsbranden i Borgå åren 1708 och 1760.



Bild 5. Karta över ägodelning 1930. Delområdena i detaljplanen är av-

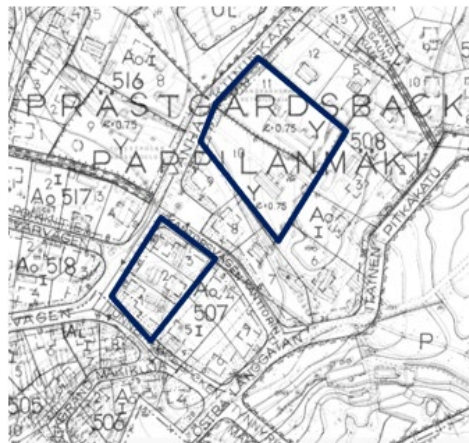


Bild 6. Utdrag ur byggnadsplan 1960.

Bild 7. 3D-illustration av byggnaderna i området kring Prästgårdsbacken år 2020. Gamla Kungsvägen är markerad med orange. Delområdena i detaljplanen är avgränsade med grått.



I början av 1800-talet fanns det på Prästgårdsbacken domprostgården, kaplanens och klockarens hus, tre torp med ria och bastu samt 18 andra hus. I området bodde sammanlagt 136 skattepliktiga invånare. Invånarantalet i området ökade betydligt under 1800-talet då kyrkoherden arrenderade ut ännu fler bostadstomter. På senatens karta från år 1873 har markerats fyra bostadshus och sidobyggnader i området för det befintliga bostadskvarteret. Tre av bostadshusen används fortfarande för boende medan den fjärde utgör en del av en ekonomibyggnad. På tomten för det befintliga daghemmet har man på senatens karta anvisat två bostadshus. Det ena bostadshuset har bevarats som en del av den blåa daghemsbyggnaden. Bredvid den byggdes år 1878 en skola som användes som daghem fram till år 2025.

På kartan över ägodelningen av Prästgårdsbacken från år 1930 syns de dåvarande bebodda tomterna, skolan, odlingsområdena och bergen. I byggnadsplanen från år 1960 anvisades tomter i odlingsområdena. Dessutom anvisades de nya gatorna Kantorsvägen och Tunnbindarebacken samt en ny sträckning för Östra Långgatan. I byggnadsplanen anvisades byggnadsyta endast för en del av de dåvarande gamla byggnaderna.

Landskapet vid Gamla Kungsvägen

Stora strandvägen är den viktigaste historiska landsvägen i Finland. Den förenade två av Finlands medeltida administrativa centra, Åbo och Viborg. En stor del av vägen, som följer kusten, är fortfarande i bruk. I Borgå och på Prästgårdsbacken har sträckningen av vägen tidvis varierat så att den har gått via den befintliga Gamla Kungsvägen eller via Gymnasiegränd och Östra Långgatan. Landskapet vid vägen på Prästgårdsbacken präglas särskilt av oregelbundet belägna gamla trähus av mycket varierande storlek, olika ekonomibyggnader samt några större offentliga byggnader. De träd som nu vuxit sig stora dominerar gatubilden på de ställen där det tidigare fanns mestadels lummiga välskötta fruktträd och syrenhäckar.



Bild 8. Gatuvy från daghemmen vid Gamla Kungsvägen 27 och 29 i riktning mot söder.



Bild 9. Gatuvy från Gamla Kungsvägen vid daghemmen i riktning mot norr.



Bild 10. Gatuvy från korsningen av Gamla Kungsvägen och Kantorsvägen vid bostadskvarteret i riktning mot söder.



Bild 11. Gatuvy från korsningen av Gamla Kungsvägen och Tunnbindarebacken vid bostadskvarteret i riktning mot norr.

Byggnader

Gamla Kungsvägen 19



Enligt registret är huvudbyggnaden ett egnahems-
hus, byggår okänt och våningsyta 70 m²-vy. Utifrån arean och planritningarna uppskattas våningsytan uppgå till cirka 110 m²-vy. Huvudbyggnaden har ungefär en och en halv våningar och används som bostad. Byggnaden är från 1800-talet och har renoverats och byggts ut under olika perioder, senast på 1970-talet.

Bild 12. No 19, huvudfasad och gavelfasad mot Gamla Kungsvägen. Fönstret på övre våningen är i jugendstil och typiskt för byggandet i början av 1900-talet. Fönstren på nedre våningen har sex rutor och är typiska för 1800-talet.



Den rödmyllade ekonomibygnaden är gammal och har en våning. På basis av kartan uppskattas våningsytan uppgå till cirka 40 m²-vy. Byggnaden finns inte i byggnadsregistret. Den syns på kartan från år 1926. I byggnaden har ingått ett djurstall, bland annat ett svinstall. Idag används den som förråd. Den del som har sadeltak har byggts ut med två lägre delar. Byggnaden ligger delvis på grannens tomt och till den delen även utanför byggnadsrutan.

Bild 13. Ekonomibygnad

Gamla Kungsvägen 21



Enligt registret är huvudbyggnaden ett egnahems-
hus, som uppfördes år 1929 och har en våningsyta på 73 m²-vy. Huvudbyggnaden har ungefär en och en halv våningar och används som bostad. På basis av kartan uppskattas den byggda våningsytan uppgå till cirka 75 m²-vy, eftersom vinden inte används för boende. Byggnaden kan härstamma från 1800-talet och synas på kartan från 1870-talet. Farstun har ursprungligen varit låg men har i något skede höjts till två våningar, och trappan till övre våningen har flyttats till farstun.

Bild 14. Nr 21, huvudfasaden och en del av gavelfasaden mot Gamla Kungsvägen. Fönstren med sex rutor är typiska för 1800-talet.

Det finns ingen ekonomibygnad. Gaveln på den ekonomibygnad som ägs och används av grannen ligger på tomten.

Bild 15. Grannens ekonomibygnad, vars gavel ligger på tomten vid Gamla Kungsvägen 21.



Gamla Kungsvägen 23



Enligt registret är huvudbyggnaden ett egna-hemshus, som uppfördes år 1784 och har en våningsyta på 51 m²-vy. På basis av kartan uppskattas den byggda våningsytan uppgå till 42 m²-vy. Under tidens lopp har byggnaden byggts ut och taket och fönstren har ändrats på ett sätt som är i harmoni med stilen. I byggnaden fanns åtminstone i början av 1900-talet en bod. Därför försågs fasaden mot gatan med en dörr och en trappa gjuten av betong. Byggnaden renoveras som bäst för bostadsbruk.

Bild 16. Nr 23, huvudfasaden och en del av gavelfasaden mot Gamla Kungsvägen.



Enligt registret är den rödmyllade sidobyggnaden ett egna-hemshus, som uppfördes år 1849 och har en våningsyta på 60 m²-vy. Byggnaden har en våning, och flera lokaler med egen ingång har byggts ihop med den av timmer och bräder. På basis av kartan uppskattas sidobyggnadens area uppgå till 153 m². Byggnaden används som förråd. Byggnadens form, höjd och öppningar har ändrats under tidens lopp. En stor del av byggnaden har nyligen fått ett nytt tak. De gamla djurstallen i timmer kan mycket bra fungera

Bild 17. På vänstra delen av sidobyggnaden fanns det tidigare djurstall. I bakgrunden syns lokaler som tidigare fungerat som gästgiveri, bagarstuga och bostad.



Bild 18. Den del där gästgiverin fanns är i mycket dåligt skick. Bagarstugan har en högre sockel staplad av sten och ett fönster med en glastruta.

som förråd. Den timmerbyggnad som tidigare fungerade som gästgiveri och bostad är i mycket dåligt skick: innertaket saknas, en del av golvet har kollapsat och grunden är delvis sönderfallen. Största delen av byggnaden går sannolikt inte att renovera. I storstugan, som tidigare fungerade som bagarstuga, finns en bevarad eldstad, och utrymmet kan eventuellt renoveras för att användas som bostad eller biutrymme.

Gamla Kungsvägen 27

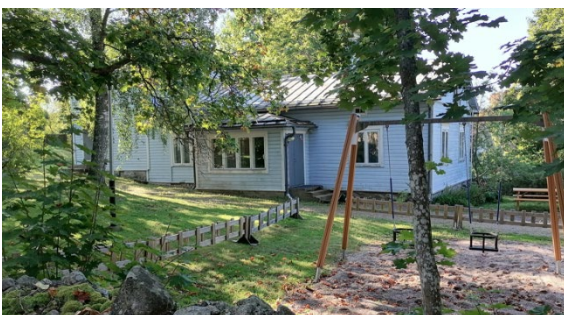


Bild 19. Blå daghemsbyggnad.

Enligt registret är den blåa byggnaden ett daghem, uppfört år 1919, med en våningsyta på 200 m²-vy. Enligt en utredning av byggnadens särdrag uppfördes den gamla timmerbyggnaden före år 1873, möjligen redan på 1700-talet. Den ursprungliga byggnaden har byggts ut med en del i två våningar i början av 1900-talet. I utbyggnaden fanns två lägenheter ovanpå varandra, en gemensam farstu och ett separat kök i övre våningen. Den ursprungliga trappan har bevarats. Den äldre delen av byggnaden utbyggdes under 1930–1950-talen med en farstu. Byggnaden togs i bruk år 1991 som Villa Villekulla daghem.



Bild 20. Den blåa daghemsbyggnaden i riktning från öster, från utbyggnadsdelen.



Bild 21. Den lilla sidobyggnaden finns inte i registret. Arean är 12 m².

Gamla Kungsvägen 29



Byggnaden, som ursprungligen uppfördes som skola, är enligt registret ett daghem, uppfört år 1878, med en våningsyta på 422 m²-vy. Byggnaden har nästan två våningar, och enligt planritningarna är våningsytan 665 m²-vy.

Den svenskspråkiga folkskolan på Prästgårdsbacken, det vill säga Prästgårdsbackens folkskola, var verksam i byggnaden från det att den stod färdig fram till år 1954. I byggnaden fanns två bostäder för lärare. Under folkhögskolans tid var även Borgås svenskspråkiga folkhögskola, Borgå folkhögskola, verksam i byggnaden. Efter det att skolan lades ner användes byggnaden som Frälsningsarméns natthärbärge och som ateljé för

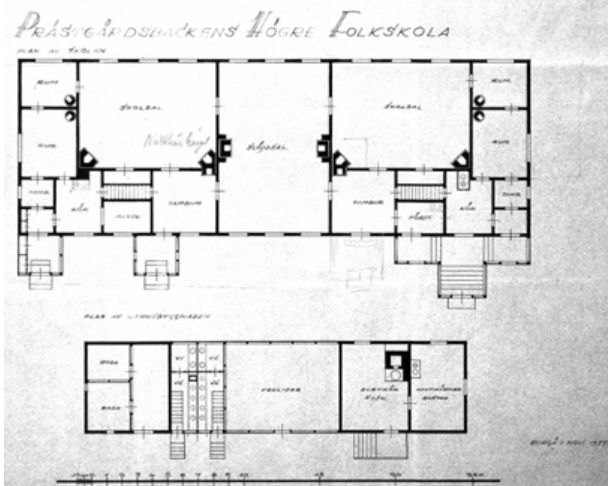


Bild 22. Den gamla skolbyggnaden som fungerade som daghem.

Bild 23. Planritningar av skolan och sidobyggnaden från år 1933.

Bild 24. Fotografi på folkskolan från början av 1900-talet. Borgå museum.

Bild 25. Helikopterbild av skolbyggnaden som fungerade som daghem från år 2025.





konstnärer. Villa Villekulla daghem inledde sin verksamhet år 1996 efter en omfattande renovering och ombyggnad och lades ner år 2025.

Vid totalrenoveringen år 1996 förnyades byggnadens inre ytor, och dispositionen av byggnaden ändrades så att där nu finns en sidokorridor. Byggnadens fasader har bevarade originaldetaljer. En av de viktigaste av dem är fasadernas symmetri. Fönstren till första våningen i den nordvästra gaveln på Gamla Kungsvägens sida är ursprungliga. Andra bevarade drag är huvudmassans sockel av natursten, sadeltak, placering av fönstren samt indelning av fasadbeklädnaden i horisontella sektioner. Den andra lilla farstun kan vara ursprunglig.

Bild 26. Fasadens komposition och symmetri har lidit av att man har byggt farstur och ändrat dem.



Sidobyggnaden är i byggnadsregistret ett egnahemshus, uppfört år 1919, med en våningsyta på 18 m²-vy. På basis av en uppskattning från kartan är storleken på sidobyggnaden i en våning 150 m²-vy. I sidobyggnaden fanns vaktmästarens bostad och skolans kök.

Bild 27. Sidobyggnad.

Jordmån

Jordmånen i planeringsområdet är varierande. Gårdsområdet för daghemmet består av berg, morän och gammal trädgårdsjord. På bostadstomterna finns trädgårdsjord ovanpå morän och berg, och kanske ställvis lager av morän-, sand- och mojord. Djupet på bergytan är inte känt.

Dagvatten



Bild 28. På grundkartan från år 1962 syns det ursprungliga dikesnätverket innan dagvattenavloppen anlades under gatorna och parkkorridorerna.

I planområdet finns det ingen risk för dagvattenöversvämningar. Området ligger vid en vattendelare och genom den leds inte dagvatten från annat håll.

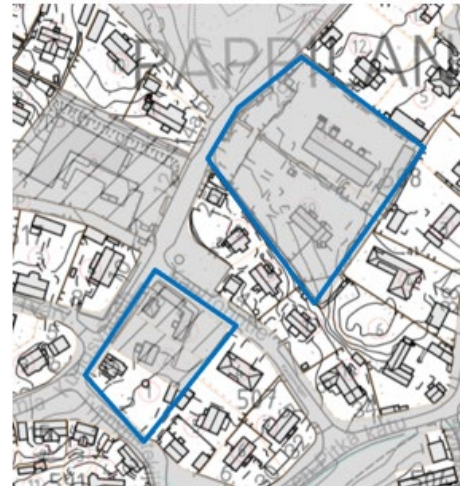
Takvattnet från det stora daghemmet och dess sidobyggnad samt dagvattnet som rinner från de vattengenomsläppliga ytorna i parkeringsområdena leds till dagvattenavloppet i gatuområdet. De leder till ett dike som rinner ut i Borgå å. På bostadstomterna infiltreras en stor del av dagvattnet genom gårdsytan där den gamla trädgårdsjorden är mycket genomsläpplig. Också största delen av regnvattnet från taken har avletts till gården där det infiltreras och ställs till växternas förfogande.

Enligt ändringen av detaljplanen blir den nya takyta som byggs mycket liten och har ingen stor inverkan på mängden dagvatten. Dagvattnet i området kan även i fortsättningen infiltreras och ledas till dagvattenavloppet och vidare till diken utan att den ökade vattenmängden medför risk för erosion eller dagvattenöversvämningar vid diket.

Markägarförhållanden

Tomterna för det tidigare daghemmet ägs av staden. Av de tre bostadstomterna är den sydligaste privatägd och de två nordligare ägs av staden. Alla byggnader är i privat ägo. På båda arrendetomterna är byggnadernas ägare innehavare av arrenderätt.

Bild 29. På kartan är de områden som ägs av staden markerade med grått, och de tomter som arrenderas ut är markerade med linjer. Detaljplaneområdet är avgränsat med blått.



Kommunalteknik

I området finns färdig kommunalteknik vid Gamla Kungsvägen och i gatuområdena för Tunnbindarebacken.

Trafik

Gamla Kungsvägen är den centrala bostadsgatan i bostadsområdet Prästbacken. Det är en medeltida väg som på vissa ställen är rätt så smal. Biltrafiken är lokal och hastigheterna låga, varför en blandtrafik som förenar olika trafikformer fungerar bra.

Tjänster

Tjänsterna i området finns nära till hands och i stadens centrum.

Störande faktorer

Det finns inga störande faktorer i området.

2.2 Planeringsituation

Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Byggda kulturmiljöer av riksintresse



De byggda kulturmiljöer av riksintresse som kartlades av Museiverket år 2009 är RKY-områden.

Gamla Kungsvägen utgör en del av RKY-området vid Stora Strandvägen i Borgå. Den byggda kulturmiljön av riksintresse vid Stora Strandvägen anvisas på Prästgårdsbacken vid korsningen av Gamla Kungsvägen och Tunnbindarebacken. Planområdet ligger vid Gamla Kungsvägen och Tunnbindarebacken, och landskapet vid vägen präglas av byggnaderna och växtligheten där. Prästgårdsbacken ingår i en landskapsmässigt betydande kulturmiljö, en stadsstruktur som omsluter Gamla stan i Borgå och empirecentrumet.

Bild 30. På kartan är de byggda kulturmiljöerna av riksintresse markerade med orange färg och de på landskapsnivå betydande kulturmiljöerna med brun färg. Delområdena i detaljplanen är avgränsade med blått.



Bild 31. Utdrag ur generalplanen. Planområdena är avgränsade med en blå linje.

Generalplan

Det gamla bostadsområdet på Prästgårdsbacken och delområdena i detaljplanen anvisas i generalplanen som bostadsområde dominerat av småhus där miljön bevaras AP/s).

Detaljplan

Den gällande detaljplanen godkändes år 1992. Då ändrades sträckningen för Tunnbindarebacken i ändringen av detaljplanen, en del av byggnadstorna placerades på de ställen där de gamla byggnaderna finns, och vissa byggnader anvisades att bevaras. I detaljplanen har Gamla Kungsvägen anvisats som historiskt och för stadsbilden värdefull del av gatuområde, som ska skötas så att områdets historiska värde bevaras.

För en av tomtarna som gränsar till detaljplaneområdet utarbetades år 1995 en planändring för kvarter 507. I planändringen utvidgades den gamla byggnadens byggnadsruta för utbyggnad av farstun, och placeringen av ekonomibyggna- dernas byggnadsytor ändrades.

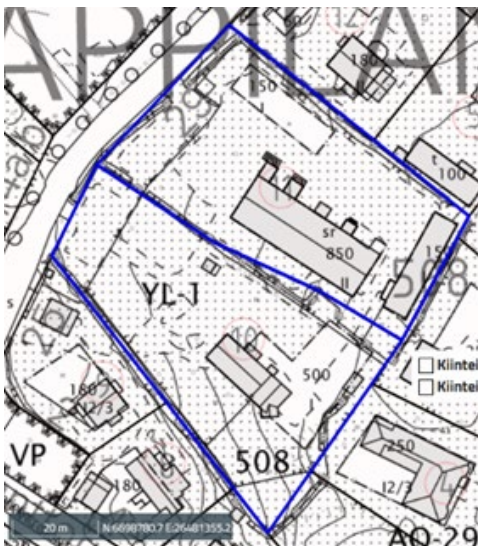


Bild 32. Utdrag ur detaljplanen vid daghemsbyggnaderna, Gamla Kungsvägen 27 och 29.

Daghemsbyggnader i plansammanställning

Tomterna för daghemsbyggnaderna anvisas som kvarters- område för byggnader för offentlig närservice (YL-1). Endast den gamla skolbyggnaden anvisas att bevaras (sr). Byggrät- ten för skolbyggnaden är 850 m²-vy. För att den ska kunna genomföras borde byggnaden höjas till hela två våningar. Byggrätten och byggnadsrutan för sidobyggnaden är samma som för den befintliga byggnaden. Byggrätten för en nybygg- nad på gården är 150 m²-vy. Byggrätten för byggnadsarean för den blåa byggnaden uppgår till 500 m²-vy, varav den blåa byggnaden upptar 200 m²-vy. Genomförandet av detalj- planen förutsätter att en stor tillbyggnad uppförs nästan fast i den gamla byggnaden.

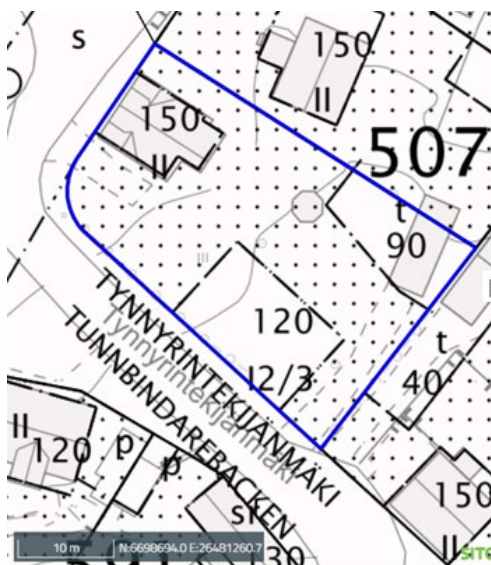


Bild 33. Utdrag ur detaljplanen Gamla Kungsvägen 19

Gamla Kungsvägen 19 i plansammanställning

I den gällande detaljplanen är byggnadsrutan för huvud- byggnaden lika stor som den befintliga byggnaden. Bygg- rätten uppgår till 150 m²-vy och våningstalet är II. Den be- fintliga byggnaden i en och en halv våningar ligger precis inom byggnadsrutan, och arealen på byggnadsrutan är 79 m². Genomförandet av detaljplanen förutsätter att huvud- byggnaden höjs till två våningar. Byggnadsrutan för ekono- mibyggnaden ligger i detaljplanen i samma hörn av tomten som den gamla ekonomibygnaden, men ungefär en fem- tedel av byggnaden ligger utanför byggnadsrutan, på gran- nens tomt. Byggrätten för ekonomibygnaden är 90 m²-vy. Genomförandet av detaljplanen skulle förutsätta att den gamla ekonomibygnaden rivs åtminstone delvis. I detalj- planen anvisas en byggnadsruta för ett nytt bostadshus, med en byggrätt på 120 m²-vy och ett våningstal på I 2/3. Tomtens areal är 877 m².

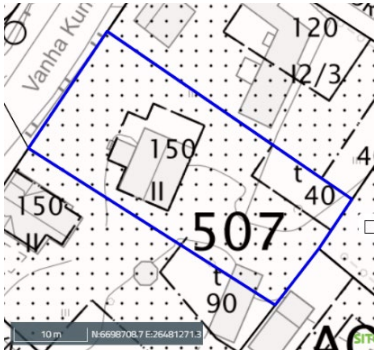


Bild 34. Utdrag ur detaljplanen Gamla Kungsvägen 21

Gamla Kungsvägen 21 i plansammanställning

I plansammanställningen är byggrätten för huvudbyggnaden 1500 m²-vy och våningstalet II. Byggnadsrutan uppgår till cirka 110 m² och ger möjlighet till en utbyggnad av byggnaden. Den gamla byggnaden har en våning, och arean är 75 m²-vy. Genomförandet av detaljplanen förutsätter att byggnaden byggs ut eller höjs. Det finns en separat byggnadsruta för en ny ekonomibygnad, och byggrätten är 40 m²-vy. Tomtens areal är 729 m².



Gamla Kungsvägen 23 i plansammanställning

I plansammanställningen finns varken byggrätt eller byggnadsruta för de befintliga ekonomibygnaderna, inte heller för huvudbyggnaden. Gaveln på sidobyggnaden ligger i gatuområdet. För ett nytt bostadshus finns en byggnadsruta och byggrätt på 120 m²-vy, våningstal I 2/3, och byggrätten för en ny ekonomibygnad är 40 m²-vy. Genomförandet av planen förutsätter att byggnaderna rivs. Tomtens areal är 752 m².

Bild 35. Utdrag ur detaljplanen Gamla Kungsvägen 23.

Byggnadsordning

Borgå stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 12.12.2007 (§ 143). Byggnadsordningen trädde i kraft 20.2.2008. En ny byggnadsordning bereds under åren 2024–27.

Tomtindelning

I samband med detaljplanen utarbetas en bindande tomtindelning.

Baskarta

Detaljplanens baskarta uppfyller de krav som ställs i 54 a § i lagen om områdesanvändning. Fastighets- och mätningsavdelningen i Borgå stad uppdaterar uppgifterna i baskartan.

3 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

3.1 Inledande av planering och beslut om den

Planläggningsarbetet för Prästgårdsbacken, Huvikumpu anhängiggjordes i planläggningsöversikten 7.3.2025. Sedan dess har det ingått i stadsplaneringens arbetsprogram.

3.2 Deltagande och samarbete

Intressenter

De viktigaste intressenterna är ägarna till den privata fastighet som finns på området, ägarna till byggnaderna och till grannfastigheterna samt Borgå museum. De övriga intressenterna räknas upp i programmet för deltagande och bedömning (Bilaga 4).

Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning samt två alternativa utkast till detaljplan hålls framlagda i enlighet med 30 § i MarkByggF på stadens webbplats <http://www.porvoo.fi/asuminen-ymparisto/kaavoitus/asemakaavat/ak-579> Prästgårdsbacken, Huvikumpu samt på stadens serviceställe Borgåinfo på adressen Lundagatan 8 A. Ett meddelande om framläggningen sändes per brev till markägarna och dem som är ägare eller innehavare av mark i grannområdet, och en kungörelse om saken publicerades på stadens webbplats. Preliminära utlåtanden om utkastet begärdes från museimyndigheten samt från Tillstånds- och tillsynsverket (LVV), och vid behov anordnas arbetsmöten. Intressenterna hade möjlighet att framföra skriftliga åsikter.

Utifrån responsen utarbetas detaljplaneutkastet till ett detaljplaneförslag. Detaljplaneförslaget och det övriga planeringsmaterialet hålls framlagda i enlighet med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen på stadens serviceställe Borgåinfo samt på stadens webbplats www.borga.fi. Ett meddelande om framläggningen sänds per brev till dem som är ägare eller innehavare av mark i planområdet och i grannområden, och en kungörelse om saken publiceras på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itävyäly. Officiella utlåtanden om planförslaget begärs från Borgå museum samt från Tillstånds- och tillsynsverket. Kommunmedlemmar och intressenter hade möjlighet att framställa anmärkningar mot planförslaget. De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress ska på deras begäran underrättas om stadens motiverade ställningstagande till den framförda anmärkningen.

Ett meddelande om att planen godkänts sänds till Tillstånds- och tillsynsverket samt till dem som skriftligt har begärt det och samtidigt uppgett sin adress. Därtill kommer en kungörelse om saken att publiceras på stadens webbplats www.borga.fi.

Myndighetssamarbete

Planen förutsätter myndighetssamaråd i inledningsskedet. I utkastskedet anordnas arbetsmöten vid behov. Utlåtande om planförslaget begärs från Tillstånds- och tillsynsverket och Borgå museum.

3.3 Målen för detaljplanen

Stadens mål är att anvisa ett lämpligt användningsändamål och en byggnadsruta för de gamla byggnaderna och tillräckligt med byggrätt så att deras ägare kan bevara och renovera dem. På så sätt kan skolbyggnaden från 1800-talet samt de gamla bostads- och ekonomibyggnaderna i området även i fortsättningen berätta om områdets historia och utveckling i landskapet vid Gamla Kungsvägen.

Markägarna till den privata fastigheten har som mål att kunna renovera och bevara den gamla ekonomibyggnaden och det gamla bostadshuset samt att uppföra en ny byggnad.

Innehavarna av arrenderätt och ägarna till de gamla byggnaderna som delvis är i dåligt skick strävar efter att renovera och utbygga byggnaderna så att till exempel våtrum kan placeras utanför den gamla byggnadsstommen. De strävar också efter att bevara den gamla ekonomibyggnaden och uppföra ett nytt litet bostadshus.

3.4 Alternativen i detaljplanelösningen

I utkastskedet presenteras två alternativ, och i båda alternativen är alla tomter bostadstomter. Skyddsbezeichnungarna och mängden byggrätt är olika. I det mer bevarande alternativet har byggnadsrutorna ritats noggrant i enlighet med de befintliga daghems-, bostads- och sidobyggnaderna, och byggrätten är densamma som den byggda våningsytan. I bostadshusen får den befintliga vinden tas i bruk som bostad. Den överflödiga våningsyta som anvisas i plansammanställningen har överförs till en annan byggnadsyta på tomten.

I kvarter 507 finns två alternativ till den gamla skol-/daghemsbyggnaden: antingen att bevara byggnadens låga övre våning eller att höja byggnaden till två våningar. Möjligheten att höja byggnaden gör det väsentligt mer motiverat att genomföra renoveringen, om taket i alla fall måste byggas om. Farstur är relativt nya, så de kan ändras i båda alternativen. Användningsändamålet för den blåa daghemsbyggnaden ändras så att byggnaden igen ska användas för boende. Alternativen skiljer sig åt i fråga om nybyggnadens storlek och placering. Tomten kan indelas i antingen tre eller fyra delar.

Bild 36. Alternativ 1 gällande daghemstomter.

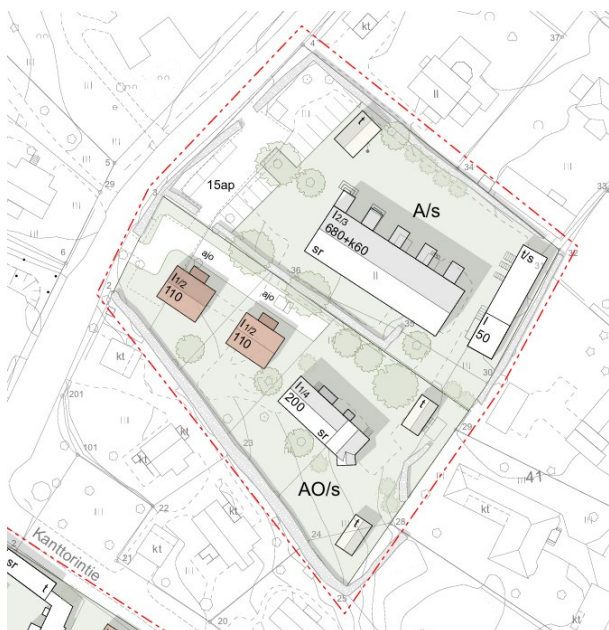
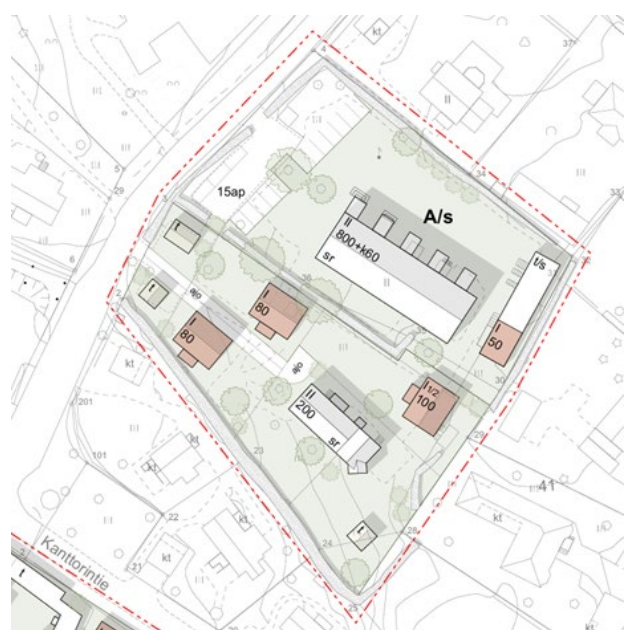


Bild 37. Alternativ 2 gällande daghemstomter.



När det gäller de gamla privata bostadshusen i kvarter 508 är tomtindelningen densamma. Alternativen skiljer sig åt i fråga om skyddsbe-teckningar, mängden byggrätt och hur den våningsyta som anvisas för bostadshus och ekonomibyggnader indelas i de gamla och de nya byggnaderna. Det mer bevarande alternativet nummer 1 förutsätter att alla byggnader vid Gamla Kungsvägen bevaras i sin nuvarande form. På den nordligaste tomten kan en del av den rödmyllade byggnaden renoveras för boende. I det andra alternativet, nummer 2, finns en skyddsbe-teckning endast för bostadshusen på två tomter. Bostadshuset på den mellersta tomten kan utbyggas på gårdssidan, så att våtrummen kan placeras utanför byggnadens stomme.

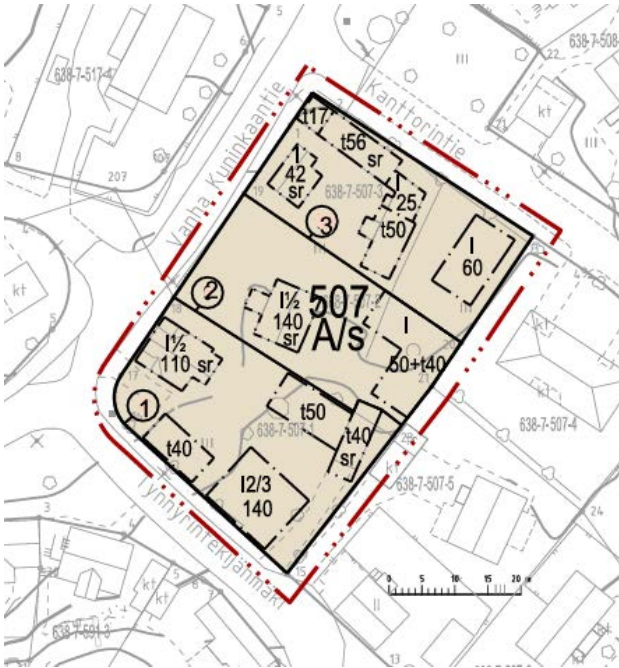


Bild 39. Alternativ 1 gällande små bostadstomter.

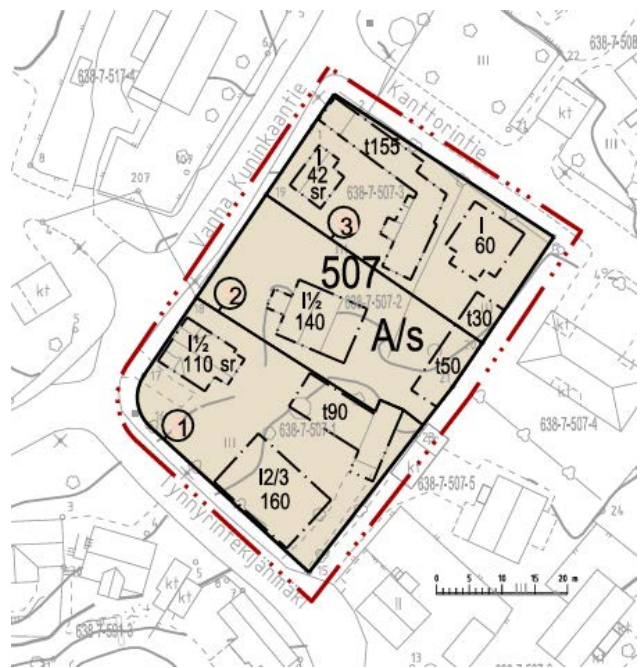


Bild 38. Alternativ 2 gällande små bostadstomter.

Bild 41. Illustration, alternativ 1



Bild 40. Illustration, alternativ 2



3.5 Planens konsekvenser

De centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i planförslagsskedet jämfört med den gällande detaljplanen. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms i samband med utarbetandet av detaljplanen som ett led i planlägningsprocessen. Följande konsekvenser bedöms i detaljplanen:

- konsekvenser för samhällsstruktur
- konsekvenser för stadsbild och kulturmiljö
- konsekvenser för ekologisk hållbarhet och klimat
- konsekvenser för trafikförhållanden
- sociala konsekvenser
- ekonomiska konsekvenser

3.6 Störande faktorer i miljön

Det finns inga störande faktorer i området.

3.7 Planbeteckningar och -bestämmelser

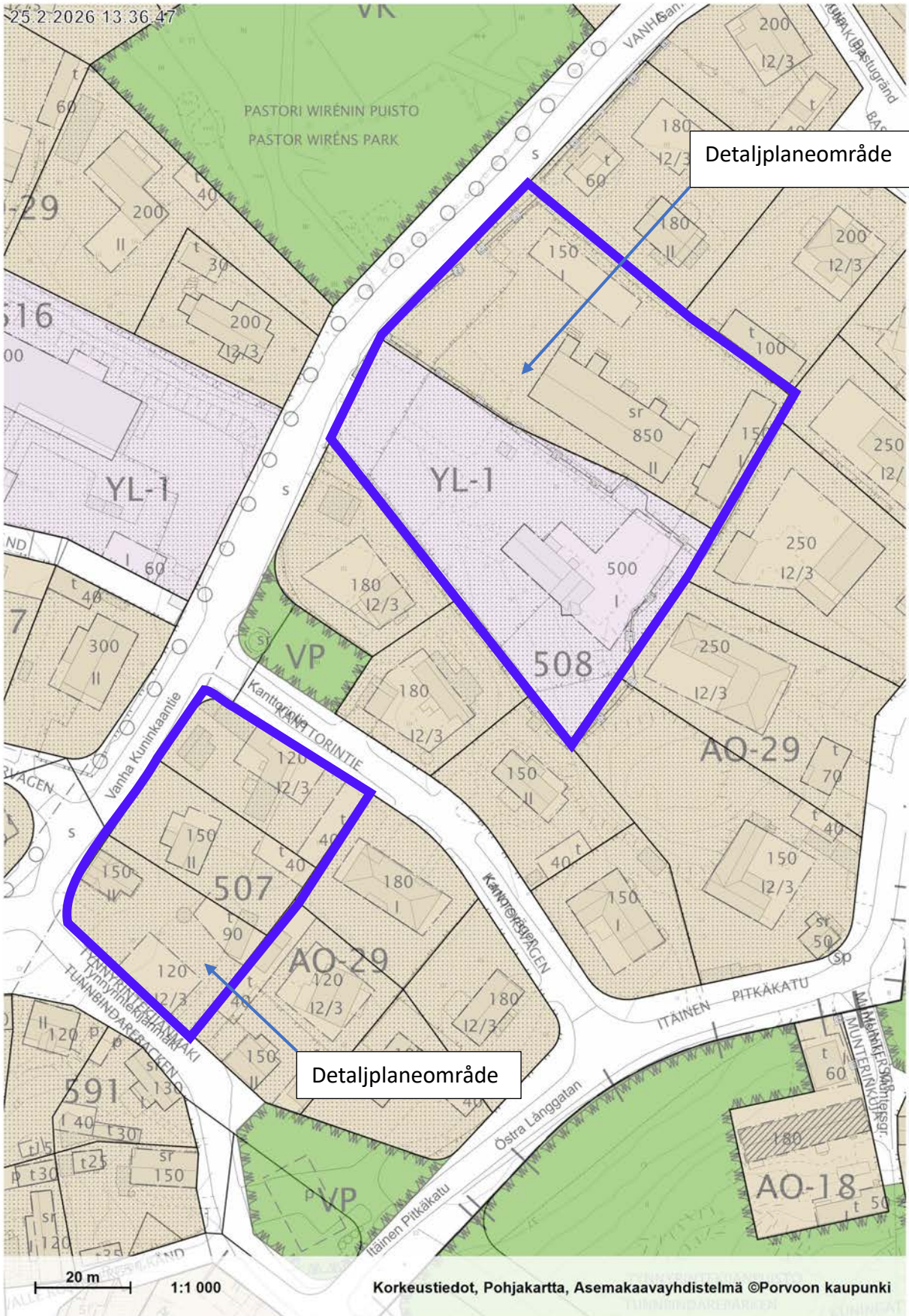
Planbeteckningarna och planbestämmelserna presenteras på plankartan.

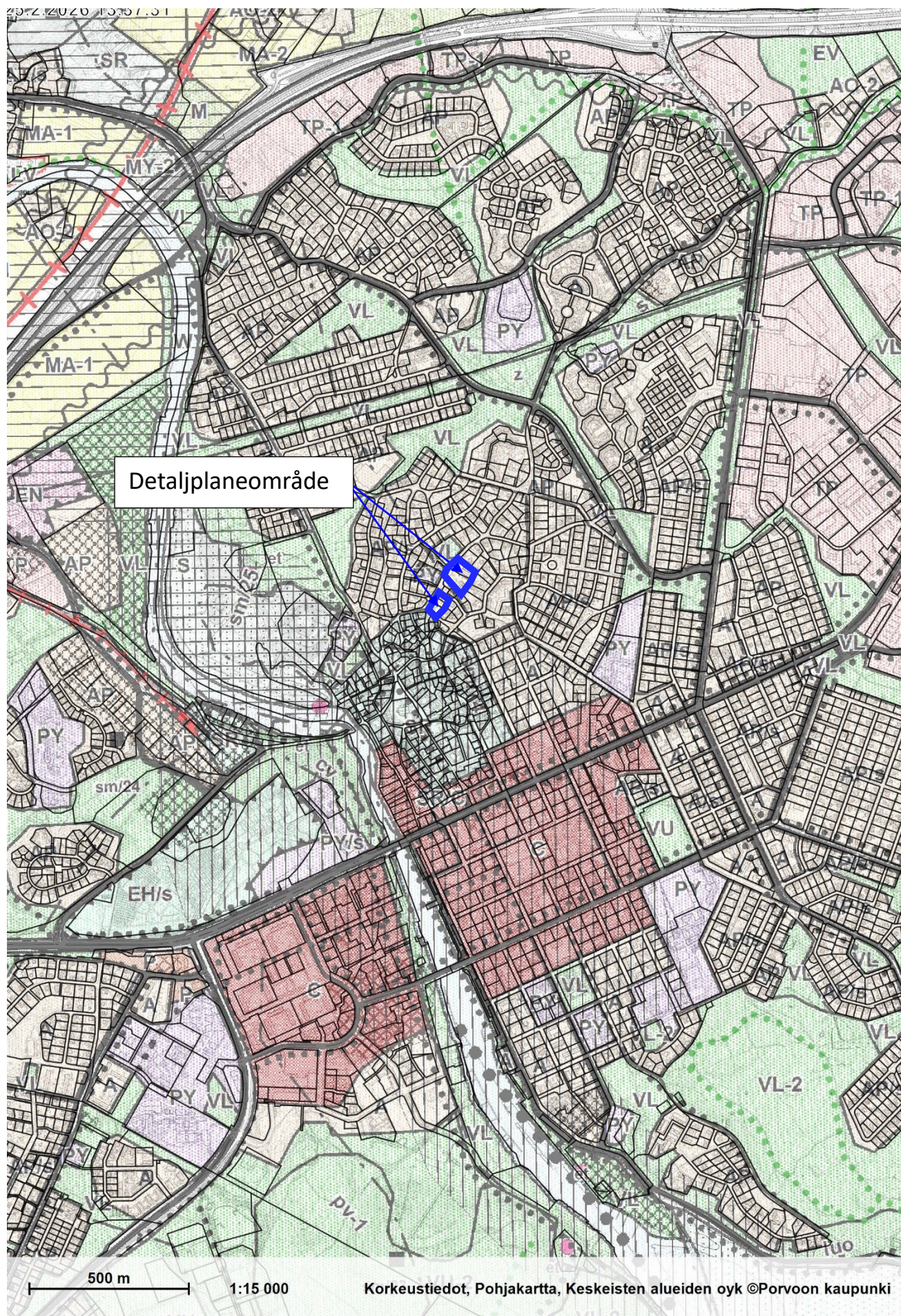
Borgå 27.5.2026

Luca De Gol
planlägningsarkitekt

Anne Rihtniemi-Rauh
planläggare

Jarkko Lyytinen
stadsplaneringschef





Program för deltagande och bedömning

Bilaga 4

DP 579, Prästgårdsbacken, Huvikumpu
 Borgå, stadsdel 7, Prästgårdsbacken, ändring av detaljplan
 Tomterna 1–3 i kvarter 507 och tomterna 10–11 i kvarter 508 samt en del av
 gatuområdet vid Kantorsvägen

I programmet för deltagande och bedömning (PDB) beskrivs varför detaljplanen utarbetas, hur planläggningen framskrider och i vilket skede man kan påverka den. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov i samma takt som planläggningsprocessen framskrider.

Staden har tagit initiativ till en ändring av detaljplanen och står för kostnaderna för planläggningen. Utarbetandet av detaljplanen anhängiggjordes i planläggningsöversikten 2025 och ingår i stadsplaneringens planläggningsprogram för år 2026. Planområdet utvidgades i inledningskedet till att bestå av två delar.



1 Planeringsområde

Områdets läge på guidekartan

Ändringen av detaljplanen gäller två små områden på Prästgårdsbacken. I den ena finns två tomter där Villa Villekulla daghem hade verksamhet under de första årtiondena av 2000-talet. I den andra finns tre tomter med några mycket gamla små bostadshus och ekonomibyggnader. Även en del av Kantorsvägen ingår i området. Området för den tidigare daghemmet har en areal på cirka 6 000 m², och arealen på bostadstomterna är cirka 2 500 m². Totalt är planeringsområdet cirka 8 500 m² stort.

2 Bakgrund till projektet

För området gäller en detaljplan från år 1992. Planen är delvis föråldrad både vad gäller byggnadsskydd och beteckningarna för användningsändamål.

I kvarter 508 ligger de tidigare daghemsbyggnaderna i kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice (YL-1). Den ena av de gamla huvudbyggnaderna är klassad som skyddad byggnad (sr). Alla byggnader ligger i byggnadsrutor och har en byggrätt som ungefär motsvarar den byggda våningsytan. Gränsen mellan tomterna går inte parallellt med den gamla stenvallen. Därför finns det på tomterna ställen som ägaren inte kan använda. Byggnaderna används inte längre som daghem, och ingen annan användning har hittats för dem som skulle stämma överens med detaljplanen.

Kvarter nr 507 är ett kvarter för fristående småhus (AO-29). Planändringen gäller den privata tomten nr 1 samt de av staden ägda tomterna nr 2 och 3. De har arrenderats ut till ägarna av fastigheterna. Alla byggnader är i privat ägo.

På tomt nr 1 finns ett gammalt bostadshus i en och en halv våningar på cirka 100 m²-vy och en ekonomibyggnad på cirka 40 m²-vy, som delvis ligger på grannens tomt.

På tomt nr 2 finns ett bostadshus på ungefär en och en halv våningar med en area på cirka 100 m²-vy från år 1929. I detaljplanen ligger bostadshuset på tomterna 1 och 2 i byggnadsrutor med en byggrätt på 150 m²-vy, våningstalet är II.

På tomt nr 3 finns en gammal butiksbyggnad på cirka 42 m²-vy från år 1784 samt en kombination av ett bostadshus och en ekonomibyggnad på cirka 150 m²-vy i en våning från år 1849 som ursprungligen fungerade som gästgiveri. Dessa byggnader ligger huvudsakligen utanför byggnadsytan och delvis i gatuområdet.

Den gällande detaljplanen utgör ett hot mot bevarandet av de gamla byggnaderna, eftersom genomförandet av planen kräver att byggnaderna rivs eller höjs till två våningar.



Bild 1. Utdrag ur plankartan.

Bild 2. Flygbild och tomtindelning.



3 Mål för planeringen

Syftet med detaljplanen är att ändra användningsändamålet för kvarter 508 "kvartersområde för byggnader för offentlig närservice" (YL-1) så att det kan användas för boende. I kvarter 507 för fristående småhus, på tomterna 1–3, är målet att ändra gränserna, byggnadsytorna, byggrätterna och beteckningarna för våningstal så att de gamla byggnaderna kan renoveras och tas i bruk, vilket bidrar till att byggnaderna kan bevaras.

4 Grundläggande utredningar

Utredningar i anslutning till detaljplanen:

- Ominaispiirteiden selvitys Vanha Kuninkaantie 27, Ark Byroo 2025 (Utredning av särdrag)
- Ominaispiirteiden selvitys Vanha Kuninkaantie 29, Ark Byroo 2025 (Utredning av särdrag)
- Utredning av gårdarnas särdrag, Gamla Kungsvägen 27 och 29
- Utredning av byggnadernas utseende, storlek och läge på kartor, Gamla Kungsvägen 19, 21 och 23
- Dagvattenutredning, utarbetas vid behov i förslagsskedet

De övriga utredningar som utnyttjats vid utarbetandet av detaljplanen uppräknas i planbeskrivningen.

5 Konsekvenser

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

- konsekvenser för samhällsstruktur
- konsekvenser för stadsbild och kulturmiljö
- konsekvenser för ekologisk hållbarhet och klimat
- konsekvenser för trafikförhållanden
- sociala konsekvenser
- ekonomiska konsekvenser

6 Intressenter

6.1 Markägare och innehavare av arrenderätt

6.2. Markägande grannar

6.4 Myndigheter och andra parter

- Borgå museum, museet med regionalt ansvar i östra Nyland

- Räddningsverket i Östra Nyland
- Tillstånds- och tillsynsverket

6.5 Enheter och affärsverken inom Borgå stad

- Stadsutveckling: stadsutvecklingens ledning, markpolitik, stadsinfra, byggnadstillsyn, miljövård, miljöhälsovård.
- Affärsverket Borgå vatten

6.6 Förtroendeorgan

- Stadsutvecklingsnämnden
- Miljöhälsosektionen

6.7 Alla kommuninvånare

6.8 Alla de som anser sig vara intressenter

7 Ordnande av deltagande och växelverkan



7.1 Beredningsskede

Detta program för deltagande och bedömning för detaljplanen offentliggörs i samband med att utkastet framläggs.

Planutkastet är framlagt på Borgåinfo, Lundagatan 8 A, tfn 020 692 250 samt på Borgå stads webbplats, www.borga.fi. Ett meddelande om framläggningen sänds per brev till markägarna, innehavarna av arrenderätt samt till dem som är ägare eller innehavare av mark i grannområdet, och en kungörelse om saken publiceras på stadens webbplats. Om utkastet begärs preliminära myndighetsutlåtanden. **Intressenterna kan framföra åsikter om utkastet under framläggandet.** Man kan lämna in sin åsikt till stadens registratörskontor kirjaamo@porvoo.fi eller till Borgåinfo, PB 23, 06101 Borgå. Märk meddelandefältet eller kuvertet med "DP 579, Prästgårdsbacken Huvikumpu".

7.2 Myndighetssamråd

Detaljplanen förutsätter myndighetssamråd. Myndighetssamrådet i inledningsskedet hölls 18.3.2025. Vid behov hålls dessutom arbetsmöten med Tillstånds- och tillsynsverket och Borgå museum.

7.3 Förslagsskede

Utifrån responsen utarbetas detaljplaneutkastet till ett detaljplaneförslag. Förslaget är framlagt på Borgåinfo, Lundagatan 8 A samt på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Ett meddelande om framläggningen sänds per brev till markägarna, innehavarna av arrenderätt samt till dem som är ägare eller innehavare av mark i grannområdet. Dessutom publiceras en kungörelse om saken på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itävyälä.

Officiella utlåtanden om planförslaget begärs från följande myndigheter:

- Tillstånds- och tillsynsverket
- Borgå museum, museet med regionalt ansvar i östra Nyland
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Affärsverket Borgå vatten

Intressenterna kan framföra en anmärkning mot planförslaget under framläggandet.

Anmärkningen kan lämnas elektroniskt in till stadens registratorskontor kirjaamo@porvoo.fi eller till Borgåinfo, PB 23, 06101 Borgå. Märk meddelandefältet eller kuvertet med "DP 579, Prästgårdsbacken Huvikumpu". De som har framfört en anmärkning, bett under framläggandet om att bli underrättade och uppgett sin adress underrättas om stadens motiverade ställningstagande till den framförda anmärkningen efter det att stadsutvecklingsnämnden har behandlat förslaget som ska godkännas.

7.4 Godkännandeskede

Detaljplanen godkänns av stadsfullmäktige. Ett meddelande om att planen godkänts sänds till Tillstånds- och tillsynsverket samt till dem som skriftligt har begärt det under den tid förslaget varit framlagt och samtidigt uppgett sin adress. En kungörelse om godkännandet publiceras på stadens webbplats www.borga.fi.

7.5 Sökande av ändring

Ändring i beslutet om godkännande får sökas genom besvär hos Helsingfors förvaltningsdomstol. Därefter får ändring i förvaltningsdomstolens beslut sökas genom att anföra besvär, om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Planen träder i kraft om inga besvär har väckts mot godkännandebeslutet eller om besvären har avslagits. En kungörelse om att detaljplanen har trätt i kraft publiceras på stadens webbplats.

8 Tidsplan för planläggningsprojektet

Målet är att detaljplanen ska bli färdig under år 2026. Den färdiga detaljplanen godkänns av stadsfullmäktige.

9 Beredningen ansvaras av

Planläggare Anne Rihtniemi-Rauh, tfn 040 489 5752, fornamn.efternamn@borga.fi.
Planläggningsarkitekt Luca de Gol, tfn 040 481 4441, fornamn.efternamn@borga.fi.

Datum 23.2.2026
Stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen



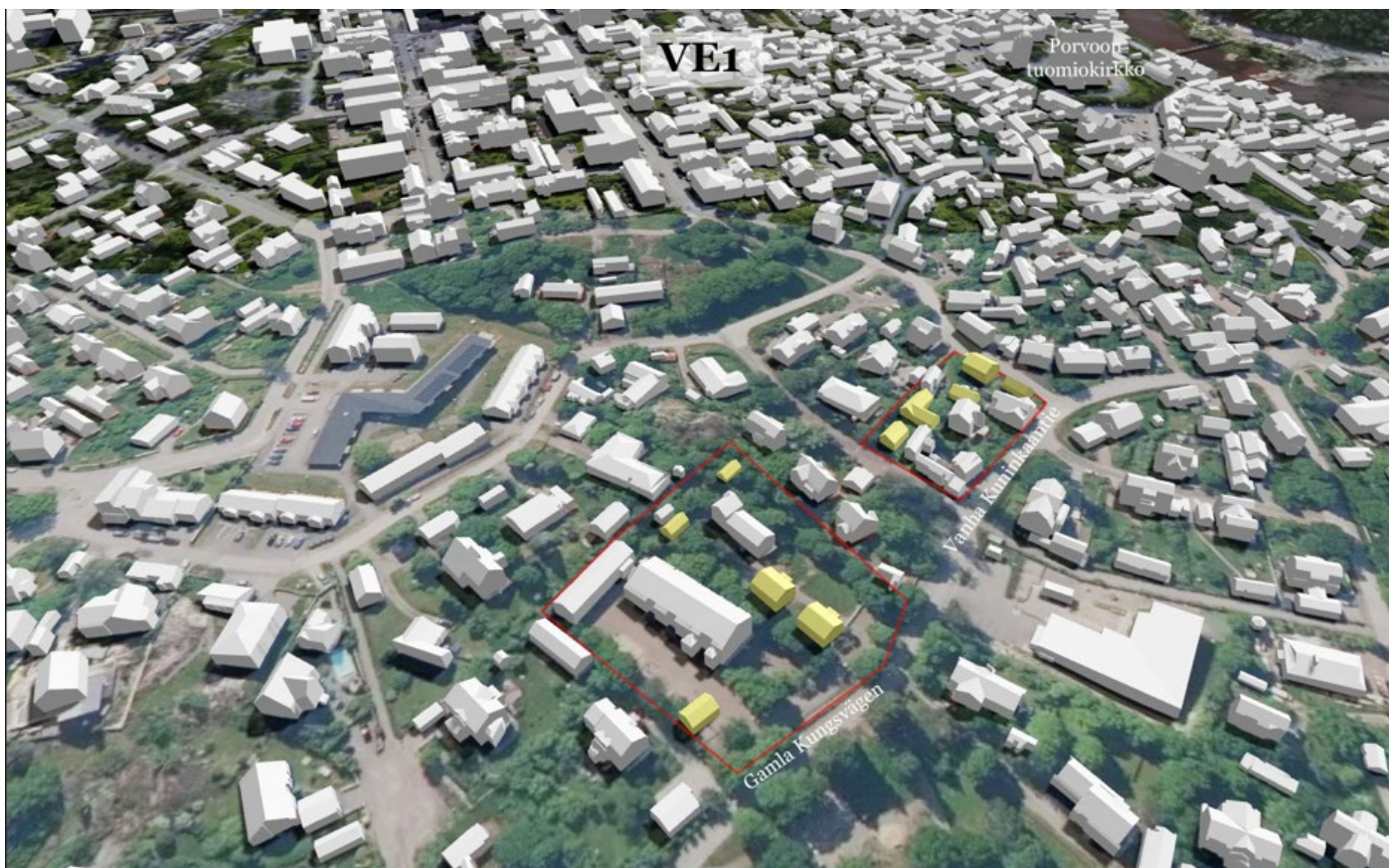


Malli rakennusten massoista

Modell för byggnadsmassor

Vaihtoehto 1

Alternativ 1



Vaihtoehto 12

Alternativ 2

