



Gammelbacka, Skolmästarvägen

DP 576

Detaljplanebeskrivning, utkastskede
5.8.2026

Pärmbild: Illustration av planeringsområdet; den övre bilden visar alternativ 1 och den nedre bilden visar alternativ 2
Bildkälla: Borgå stad

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

GAMMELBACKA, SKOLMÄSTARVÄGEN

STADSDEL 28, KVARTER 2607 SAMT OMGIVANDE GATU- OCH REKREATIONSOMRÅDEN

Ändringen av detaljplanen gäller:

Stadsdel 28, kvarter 2607 samt gatu- och rekreationsområden

Behandling av detaljplan

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 11.4.2023.

Detaljplanen offentligt framlagd: Stadsutvecklingsnämnden xx.xx.20xx § x

Godkännande av detaljplanen: Stadsfullmäktige i Borgå xx.xx.20xx

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger cirka 3,4 km sydväst om Borgå centrum, i omedelbar närhet av Gammelbackas centrum. Området gränsar i nordöst mot Gammelbackas Centrumplats, i nordväst mot bostadskvarteren längs Sältingsvägen och i söder mot bäcken i Gammelbacka och bäckparken. I söder, på andra sidan bäcken, ligger Gammelbackas bollplan, och bakom den finns radhusbebyggelse.

1.3 Planens syfte

I planprojektet undersöks möjligheten att använda det område som frigörs då Peipon koulu rivs, för byggande av små- och radhus i bolagsform. Avsikten är att Peipon koulu, som finns i området, rivs. En ny skola kommer att byggas på det ställe där biblioteket låg, nordost om planeringsområdet. Planändringen godkändes 11.12.2024.

Man vill att det nya bostadsbyggandet ska balansera befolkningsstrukturen samt göra hustyperna, besittningsformerna och kvalitetsnivån mångsidigare. Planen ingår i Borgå stads större spetsprojekt för utvecklingen av Gammelbacka, vars syfte är att öka områdets attraktionskraft. Detta sker genom att förnya tjänsterna, utveckla affärs- och servicecentrumet, omorganisera parkeringsplatserna och genom kompletterande byggande. Det ska vara möjligt att placera de 90 bilplatserna för lägenheterna som för närvarande ligger i centrumkvarteret inom planområdet, på Sältingsvägen 4 och 6, vilket möjliggör en senare utveckling av centrum.

Planeringsområdet är cirka 2,3 hektar stort. Markområdet är i sin helhet i Borgå stads ägo.

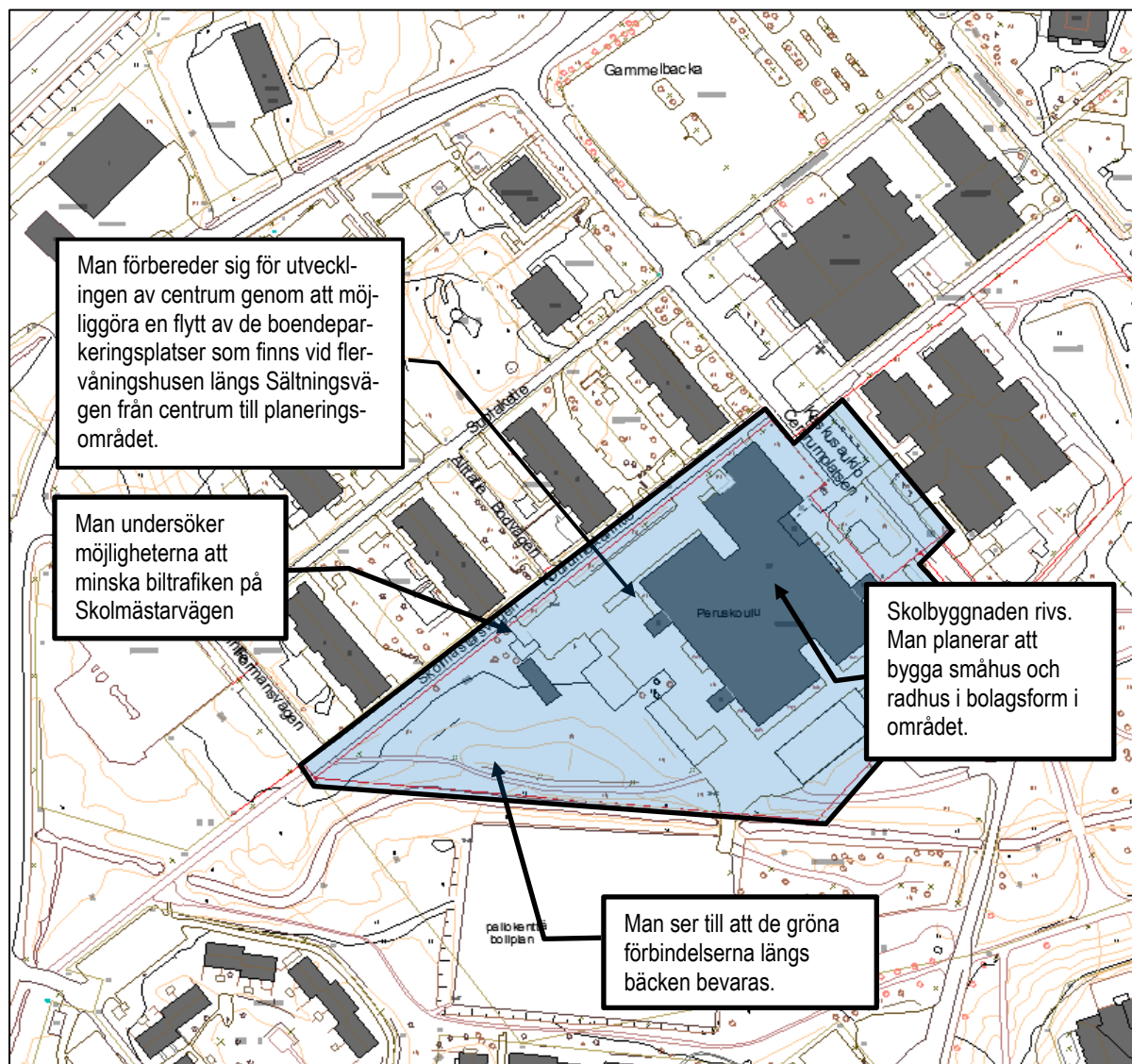


Bild 1: Planens syfte.

1.4 Beskrivningens innehåll

1	Bas- och identifikationsuppgifter	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge.....	2
1.3	Planens syfte	2
1.4	Beskrivningens innehåll.....	4
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	6
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	6
2	Sammanfattning.....	7
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	7
2.2	Detaljplan	7
2.2.1	Alternativ 1	8
2.2.2	Alternativ 2	9
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	9
3	Utgångspunkterna för förhållandena i planeringsområdet.....	10
3.1	Allmän beskrivning av området.....	10
3.2	Naturmiljö.....	11
3.2.1	Landskapsstruktur och klimat	11
3.2.2	Ytformer, jordmån och byggbarhet.....	11
3.2.3	Yt- och grundvatten	11
3.2.4	Flora, fauna och andra viktiga egenskaper i naturen.....	11
3.2.5	Naturskydd	11
3.3	Byggd och social miljö.....	12
3.3.1	Byggnadsbeståndet, byggd kulturmiljö och fornminnen	12
3.3.2	Samhällsstruktur och stadsbild	13
3.3.3	Trafik	13
3.3.4	Tjänster och rekreation	14
3.3.5	Arbetsplatser och näringsväsendet.....	14
3.3.6	Tekniskt underhåll och specialverksamheter	14
3.3.7	Miljövård och miljöstörningar	14
3.3.8	Befolkningens struktur och befolkningsutvecklingen i planområdet.....	14
3.4	Markägarförhållanden	15
3.5	Planeringssituation	15
3.5.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	15
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen	19
4.1	Behov av detaljplanering	19

4.2	Inledande av planering och beslut om den.....	19
4.3	Deltagande och samarbete	19
4.3.1	Intressenter	19
4.3.2	Anhängiggörande	19
4.3.3	Deltagande och växelverkan.....	19
4.4	Målen för detaljplanen.....	20
4.4.1	Målsättningar från utgångsuppgifterna.....	20
4.5	Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser.....	22
4.5.1	Beskrivning och gallring av preliminära alternativ	22
4.5.2	24	
4.5.3	Utredning, bedömning och jämförelse av de valda inverkningarna av alternativen 24	
4.5.4	Sammanfattning av jämförelse av alternativ.....	27
4.5.5	Val och motiveringar av detaljpanelösningen	27
4.5.6	Behandlingar och beslut i planeringsskeden	29
5	Beskrivning av detaljplanen.....	29
5.1	Planens struktur	29
5.1.1	Dimensionering.....	30
5.1.2	Tjänster	31
5.1.3	Tomtindelning	31
5.2	Uppnående av målen för miljöns kvalitet.....	31
5.3	Områdesreserveringar	32
5.3.1	Kvartersområden	32
5.3.2	Övriga områden	32
5.4	Planens konsekvenser	33
5.4.1	Konsekvenser för byggd miljö	33
5.4.2	Konsekvenser för natur och naturmiljö.....	33
5.4.3	Övriga konsekvenser	37
5.5	Störande faktorer i miljön	37
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	37
5.7	Namn	37
6	Genomförande av detaljplanen.....	38
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	38
6.2	Genomförande och tidsplanering.....	38
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	38

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Lageskarta
2. Utdrag ur detaljplanesammanställningen
3. Utdrag ur generalplanen
4. Program för deltagande och bedömning
5. Sammandrag av hörande (i förslagsskede)
6. Referensplaner
7. Illustrationer
8. Sammanställning av tomtindelning

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

1. Dagvattenutredning DP 576 Skolmästarvägen, Ramboll 19.2.2026.
2. Naturutredningar av Gammelbacka i Borgå 2025, Saara Kajava & Timo Metsänen 19.12.2025.
3. Kulturmiljöutredning för de centrala områdena i Borgå 2021

2 Sammanfattning

2.1 Olika skeden i planprocessen

När det gäller planeringsområdet blev planändringen aktuell då staden beslutade att bygga nya Peipon koulu nordost om planområdet, efter att den berörda detaljplanen trätt i kraft den 11 december 2024. Enligt utredningarna visade det sig att det inte var lönsamt att renovera Peipon koulu, varför den skulle rivas när den nya skolan står färdig. Marken där skolan ska rivas skulle bli tillgänglig för nya ändamål. Genom planprojektet beslutades att man skulle undersöka hur det område som frigörs skulle kunna utnyttjas på ett sätt som stöder utvecklingsmålen för Gammelbacka.

Under förberedelsefasen av planprojektet har olika förslag till områdets utveckling tagits fram. Två av dessa läggs fram som utkast.

2.2 Detaljplan

I båda de stadsplaneringsalternativ som läggs fram består kvarteret med småhus av det tidigare kvarteret kring Peipon koulu, som delas upp i två AP-tomter. Kvarterets nordöstra gräns flyttas närmare skolområdet, LP-området placeras intill Skolmästarvägen som en buffertzona mellan de nya småhusen och de befintliga flervåningshusen, och längs den södra gränsen lämnas ett grönområde som skyddszon för bäcken i Gammelbacka. I båda alternativen behålls den allmänna gångvägen i grönområdet.

Bostadshusen ska vara tvåvåningsparhus, småhus eller små flervåningshus, och de får kompletteras med växthus, förråd och carportar i en våning.

Bilplatserna för de nya småhusen bör i huvudsak placeras i anslutning till bostäderna, vilket innebär att LP-området kan realiseras först i samband med utvecklingen av centrum. Det LP-område som anges i planen är en markreservasjon för eventuella framtida parkeringsbehov för bostadshusen på Sältingsvägen 4 och 6, om man i samband med utvecklingen av centrum beslutar att flytta dessa bilplatser bort från centrum och närmare bostadshusen.

Till de interna körvägarna på tomten sker trafiken via den LP-zon som är placerad längs Skolmästarvägen, vilket gör att Skolmästarvägen blir fri från motorfordonstrafik och reserverad för gång- och cykeltrafik. Genom området löper en bred gångväg som samtidigt fungerar som en översvämningssvåg och som gör att området kan delas upp i två tomter. Områdets gång- och cykelvägar och friluftsleder har bevarats på sina nuvarande platser.

I båda alternativen är byggrätten för kvarteret 5 000 m²-vy. Dessutom har totalt 240 m²-vy avsatts på båda AP-tomterna i kvarteret för gemensamma utrymmen, servicebyggnader och befolkningsskydd.

2.2.1 Alternativ 1



Bild 2: Alternativ 1 i planförslaget

I **alternativ 1** begränsas nybyggnationen till en bågformad rad av tvåvåningsbostadshus längs bäckparken, kompletterade med carportar och förråd i en våning. Bostadsområdena i bågen vetter mot en skogspark i ett fördelaktigt läge.

Mellan den böjda formen och Skolmästarvägen har man placerat tvåvåningsbostadshus på båda sidor om de nord-sydgående interna körvägarna på tomten. Tack vare läget får deras trädgårdar gott med solljus. Carportarna i en våning ligger mellan byggnaderna och ger gatumiljön en rytmisk struktur. Mellan husraderna finns gröna gränder som ansluter till bostadsområdena. Varannan husrad ska utgöra en intern körväg på tomten och varannan en grön gårdsplan. Gemensamma byggnader med uppehålls- och lekplatser ligger på båda sidorna av området.

2.2.2 Alternativ 2



Bild 3 Alternativ 2 i planförslaget.

I **alternativ 2** har småhusen i två våningar grupperats på ett organiskt sätt så att de bildar en tydlig, slingrande avgränsning mot bäckparken. Inom området skapas gångvägar med varierande utsikt samt två grönområden inuti kvarteren, omgivna av hus, med gemensamma vistelseområden och lekplatser samt byggnader för gemensamma utrymmen. Carportarna i en våning ligger mellan byggnaderna och ger gatumiljön en rytmisk struktur. Den varierade placeringen av byggnaderna har möjliggjorts genom en husmodell där det finns en liten privat gård på båda sidor om byggnaden. Då har byggnaden alltid en gård som vetter mot ett passligt väderstreck.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Området kan bebyggas enligt båda alternativen direkt efter att skolan rivits och detaljplanen trätt i kraft. I genomförandeplanen för markanvändningen är överlåtelsen av tomterna i området preliminärt planerad till år 2029. Runt området finns färdig kommunal teknik med anslutningar, vägar och gång- och cykelvägar. I området finns färdiga skol- och daghems-tjänster. Det finns även kommersiella tjänster i områdets omedelbara närhet.

Genomförandet av LP-området i kvarter 2607 är inte kopplat till genomförandet av området i övrigt, utan kan genomföras senare i samband med utvecklingen av centrum.

3 Utgångspunkterna för förhållandena i planeringsområdet

3.1 Allmän beskrivning av området

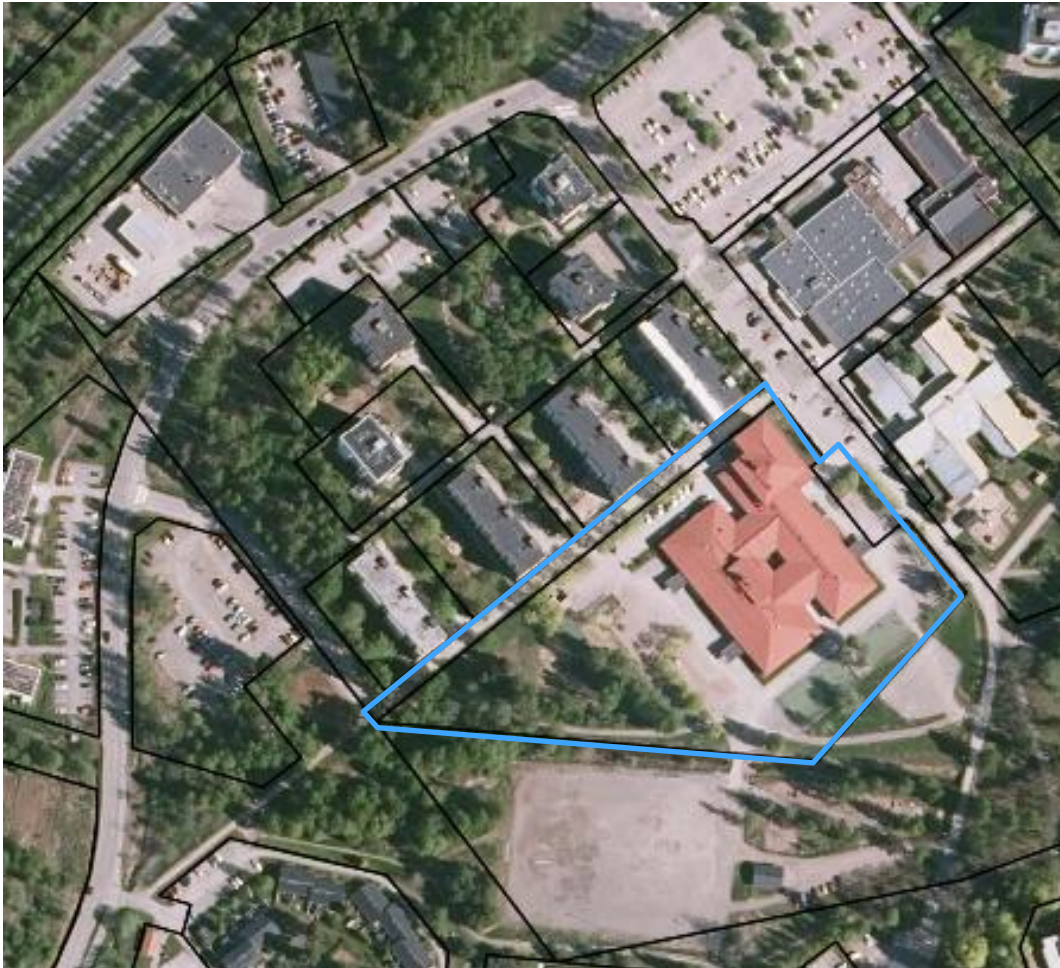


Bild 4: Ortofoto av planområdet. Planområdet markerat med blått.

Planeringsområdet ligger i omedelbar närhet av Gammelbackas centrum, huvudsakligen på det tidigare området för Peipon koulu mellan Skolmästarvägen och bäcken. Avståndet mellan området och Borgå centrum är cirka 3,5 kilometer.

Området gränsar i nordöst mot Gammelbackas Centrumplats, i nordväst mot bostadskvarteren längs Sältingsvägen och i söder mot bäcken i Gammelbacka och bäckparken. I söder, på andra sidan bäcken, ligger Gammelbackas bollplan, och bakom den finns radhusbebyggelse.

Avsikten är att Peipon koulu, som finns i området, rivs. Den nya skolan kommer att byggas på platsen där det gamla biblioteket låg, i den nordöstra delen av planeringsområdet.

Planeringsområdet är cirka 2,3 hektar stort.

3.2 Naturmiljö

3.2.1 Landskapsstruktur och klimat

Planeringsområdet ligger på låglänt mark. Områdets norra och östra sidor består av bebyggd stadsmiljö. Söder och väster om planområdet rinner bäcken i Gammelbacka. Söderut, bakom bäcken, ligger en idrottsplats, vilket gör att utsikten mot söder är vidsträckt. Mellan planområdet och bäcken finns en smal, parkliknande remsa som sträcker sig bakom bäcken och runt idrottsplatsen.

3.2.2 Ytformer, jordmån och byggbarhet

Planområdets ytform är relativt plan när det gäller skolans område och skolgårdarna. Skolans skolgårdar ligger cirka 10 meter över havsnivån. Söder om skolans skolgård sluttar planeringsområdet svagt ned mot bäcken i Gammelbacka. Höjdskillnaden uppgår till högst 3 meter.

Marken, särskilt längs bäcken, består av lera. Enligt preliminära uppgifter består marken under skolan och dess skolgård av morän. En preliminär byggbarhetsutredning av planområdet genomförs under planarbetet.

3.2.3 Yt- och grundvatten

Området är dagvattenområde och omfattas av dagvattenavloppsnätet. Dagvattenbrunnarna ligger längs Skolmästarvägen. Under planarbetet har en dagvattenutredning genomförts för området, och resultaten från denna kommer att beaktas vid utformningen av planen. Dessa beskrivs närmare i avsnitt 3.5.1.6.

Området har inte klassificerats som grundvattenområde eller som skyddsområde för grundvatten.

3.2.4 Flora, fauna och andra viktiga egenskaper i naturen

Enligt den naturkartläggning som gjorts i Gammelbacka konstaterades det inte förekomma några värdefulla landskapsformationer i området som skulle kunna räknas till hotade naturtyper och vars representativitet och naturlighet skulle ha bedömts som god.

Enligt fladdermusundersökningen finns det inga jakt- eller flyttområden för fladdermöss inom planområdet. Bäcken och dess lundar som ligger söder om planeringsområdet, utanför planområdet, klassificerades däremot som tillhörande klass III, "Områden som främjar och skyddar den biologiska mångfalden". Resultaten av undersökningarna av fladdermöss och naturen beskrivs närmare i avsnitt 3.5.1.6.

I bäcken vid Gammelbacka har man konstaterat förekomst av bäcköring.

3.2.5 Naturskydd

Bäckars närmiljöer är särskilt viktiga livsmiljöer som skyddas av skogslagen. Bäckar är dessutom klassificerade som en Natura 2000-naturtyp. Vattendragsområdet är inte

skyddat, och i den naturutredning som gjorts inför delgeneralplanen för de centrala stadsområdena i Borgå är markanvändningsrekommendationen VL-2.

3.3 Byggd och social miljö

3.3.1 Byggnadsbeståndet, byggd kulturmiljö och fornminnen

Efter rivningen av Peipon koulu finns det inga byggnader kvar i planområdet. På norra sidan av planområdet ligger de femvåningshus som byggdes på 1970-talet längs Sältingsvägen, och på östra sidan av området kommer den nya skolan Peipon koulu, som byggs i tre våningar, att stå färdig 2027. Mellan dem ligger ett envåningshus med service- och affärscentrum.

Områdets flerbostadshusmiljö är ett exempel på sin tids förortsbebyggelse med prefabricerade hus, och den har i regionplanen definierats som en kulturmiljö av regionalt värde.

Service- och affärscentret, det vill säga köpcentret och välfärdscentrum, byggdes mellan 1974 och 1987. Under åren 1992–1996 utarbetades en plan för området där invånare deltog, och syftade till en grundläggande förbättring, vilket bland annat ledde till att balkonger inglasades och att mindre förbättringar gjordes på gårdarna. En andra grundläggande förbättring genomfördes under 2010-talet, då bland annat fasadernas färgsättning återställdes till ett utseende som låg närmare det ursprungliga.

I den kulturmiljöutredning från 2021 som utarbetats inför Delgeneralplanen för de centrala stadsområdena i Borgå har områdets förändringskänslighetsklass fastställts till C. Beteckningen innebär måttlig förändringskänslighet. Ändringar som följer områdets centrala stadsplaneringsmässiga och landskapsmässiga särdrag samt den byggnadsstil som är karakteristisk för området är möjliga. Eventuellt kompletterande byggande måste noggrant anpassas till den värdefulla kulturmiljön. (Kulturmiljöutredningen för centrala områden i Borgå 2021, s. 91, 94.).

Byggandet av Gammelbacka har en lång historia. Området tillhörde Gammelbacka gård från 1500-talet och framåt, och gårdens huvudbyggnad uppfördes där på 1600-talet. Huvudbyggnaden omvandlades på 1940-talet till ett äldreboende för ryska invandrare. Byggföretaget Haka och Borgå kommun köpte området 1964. Herrgården, som hade en verksamhet som äldreboende, brann ner 1974. I stället står det nu ett församlingshus som byggdes 1999 på platsen. Herrgårdens byggnader finns inte längre kvar, men i omgivningarna kan man fortfarande se spår efter var de en gång stod och efter herrgårdens trädgård.

Spår av det gamla godslandskapet syns fortfarande söder om planområdet, i de trädalléer och gamla broar som omger församlingscentret samt i Gammelbacka skog. Skogen består till största delen av en jämnårig granskog, men bland träden finns kvar några stora lövträd – lärkar, lindar, ädelgranar och lönnar – som är rester av herrgårdens park. Dessutom sticker de tidigare ängarna vid Bäckas torp ut, liksom några björkar som är rester från den tid då området användes som betesmark. På klipporna finns tallskog och små ängar. (Borgå stad, 2022) I skogen finns också en liten damm, en kvarleva från godsets glansdagar, vars omgivning har förfallit.

Det finns inga objekt som klassificerats som fornminnen inom planområdet.

3.3.2 Samhällsstruktur och stadsbild

Området sträcker sig mellan Gammelbacka bäck och den parkliknande remsan som kantar den, samt mellan flervåningshusen på Sältingsvägen. Bebyggelsen runt planeringsområdet består huvudsakligen av bostäder. Femvåningshusen på Sältingsvägen utgör en markant bakgrund i området. Trots de höga byggnaderna känns området luftigt och grönt.

Områdets offentliga och kommersiella tjänster finns huvudsakligen i envåningsbyggnader strax öster om området. Den nya Peipon koulu, som planeras på områdets östra sida, kommer att bli en trevåningsbyggnad.

Församlingscentret, som ligger i den sydöstra delen av planområdet, samt de högt belägna flervåningshusen i den södra delen av Tornstigen är områdets landmärken. Söder om området, bakom idrottsplatsen, ligger radhus med två våningar. Det uppstår en stark kontrast mellan de höga flervåningshusen och de låga radhusen. Detta framgår tydligt av att radhusen huvudsakligen är belägna på låglänt mark som ligger lägre än flervåningshusen.

Den västra delen av bäckdalen är inte indelad i gårdar. Det uppstår ingen intressant rytm eller några intressanta vyer mellan de trädbevuxna och de öppna områdena, till skillnad från i den östra delen av bäckdalen. Gränsen mellan idrottsplatsen och lekplatsen är oklar. I planeringsområdet sträcker sig idrottsplatsen och lekplatsen med sina skyddsstaket sig mycket nära bäcken, och bäckens estetiska och rekreationsmässiga potential har inte utnyttjats. En svag kantzon försämrar också livsmiljön för bäckarterna i avsaknad av en skyddszon.

3.3.3 Trafik

Lokaltrafikens busslinjer 1 och 2 trafikerar längs Västervägen. Avståndet till de närmaste busshållplatserna är mindre än 200 meter från planområdet.

Planområdet ansluter till områdets nätverk för gång- och cykeltrafik, vilket ger goda förbindelser till skolor, daghem, andra offentliga och kommersiella tjänster samt till närliggande idrotts- och rekreationsområden. Längs planområdets norra kant löper Skolmästarvägen, som huvudsakligen är en gång- och cykelväg. Fordonstrafik till tomterna är tillåten från vägen. Det har uttryckts önskemål om att vägsträckan helt ska reserveras för cykel- och gångtrafik.

Man når planområdet med bil via Gammelbackas centrum längs Centrumplatsen. Centrumplatsen ansluter i sin norra ända till Västervägen och vidare via Centralgatan till Tolksivägen.

Parkeringsplatserna vid Sältingsvägen 4 och 6 ligger på en stor ovanjordisk parkeringsplats i Gammelbacka centrum, tillsammans med parkeringsplatser för besökare och tjänster. Parkeringsområdet skiljer infarten och busshållplatserna från köpcentret och dess tjänster. Parkeringsplatserna består huvudsakligen av oorganiserade asfalterade ytor där elstolpar avgränsar parkeringsplatserna och gångvägarna är otydliga, bland annat på grund av bristfälliga kantstenar och vägmarkeringar. Det finns inga parkeringsplatser längs gatan. För att möjliggöra utvecklingen av centrumområdet bör man i planområdet avsätta utrymme för att vid behov placera boendeparkeringsplatser för Sältingsvägen 4 och 6, totalt 90 bilplatser.

3.3.4 Tjänster och rekreation

Vid tidpunkten för utarbetandet av planbeskrivningen ingår området i följande områden. Området ingår i det västra serviceområdet. Planområdet hör till det finskspråkiga Peipon koulu-skolans elevupptagningsområde och det svenskspråkiga Strömborska skolans elevupptagningsområde. Området för småbarnspedagogik är Gammelbacka. Dagvårdsområden är Västra området och Västra glesbygden. För de finnspråkiga eleverna är områdets skola Pääskytien koulu, och för de svenskspråkiga är det Strömborgska skolan.

I området finns färdiga skol- och daghemstjänster. Det närmaste daghemmet är Gammelbacka daghem, på cirka 300 meters avstånd. De närmaste skolorna är Peipon koulu på 0,1 km:s avstånd och Pääskytien koulu på 1,2 km:s avstånd. Avståndet till Borgå social- och hälsostation är 1,9 km.

De närmaste livsmedelsbutikerna ligger i Gammelbacka centrum, alldeles intill området.

Kokon idrottspark ligger på cirka 1,7 km avstånd.

3.3.5 Arbetsplatser och näringsväsendet

Efter rivningen av Peipon koulu finns det inga kontorsbyggnader kvar i planområdet.

3.3.6 Tekniskt underhåll och specialverksamheter

Området omfattas av kommunalteknik och kommunal avfallshantering och ligger inom Borgå vattens verksamhetskrets. Vattenledningar, avloppsledningar och dagvattenledningar går längs Skolmästarvägen.

3.3.7 Miljövård och miljöstörningar

Inom planområdet eller i dess närhet på verkningsområdet har inte konstaterats miljöstörningar med anknytning till buller, vibrationer, luftkvalitet eller förorenade markområden.

3.3.8 Befolkningens struktur och befolkningsutvecklingen i planområdet

Ingen bor på planområdet. I dag bor det 2 672 personer i stadsdelen Gammelbacka och 5 334 personer i byområdet Gammelbacka. Befolkningsutvecklingen i området har varit negativ sedan 2014.

Statistiken visar att Gammelbacka avviker från genomsnittet i Borgå, bland annat när det gäller familjetyper och bostadsformer. I Gammelbacka är andelen barnfamiljer något högre än i Borgå som helhet, och det finns betydligt fler familjer med ett barn än genomsnittet i Borgå. Andelen personer i Gammelbacka som har ett annat modersmål än finska eller svenska uppgår till 29,9 %, medan andelen i hela Borgå är 7,9 %. (Uppgifter från 2022.)

I Gammelbacka finns det många lägenheter i flervåningshus och ett antal radhus. Andelen ägarbostäder i området är liten, totalt 27,53 %, medan andelen i Borgå stad är 66,52 %. I Gammelbacka utgör däremot Arava-bostäder eller bostäder med räntesubventioner 51,77

%, medan motsvarande siffra för Borgå är 10,42 %. År 2021 uppgick antalet arbetslösa i Gammelbacka till 26 %. (Uppgifter från 2021.)

3.4 Markägarförhållanden

Borgå stad äger planområdet.

3.5 Planeringssituation

3.5.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

3.5.1.1 Landskapsplan

I landskapsplanen Nylandsplanen 2025, som vann laga kraft 13.3.2023 ingår planområdet i utvecklingszonen för tätortsfunktioner, och området med flervåningshus i Gammelbacka är markerat som ett område av betydelse för bevarandet av kulturmiljön eller landskapet.

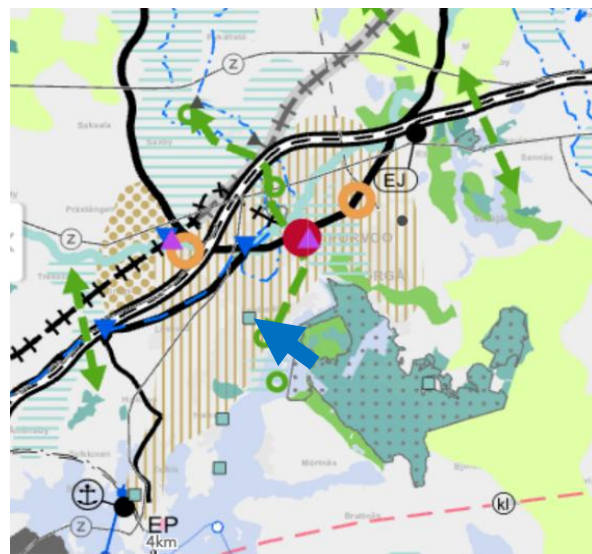
Vid planeringen av området ska markanvändningen enligt det användningsändamål som anges i landskapsplanen samt områdets landskaps- och kulturmiljövärden bedömas och samordnas.

Bild 5: Utdrag ur landskapsplanen.

Beteckningar:

Utvecklingszon för tätortsfunktioner.

Områdets läge 



3.5.1.2 Generalplan

I generalplanen är området ett område för offentlig service och förvaltning (PY). De omgivande områdena består av bostadsområden (A) och lokala rekreationsområden (VL). Generalplanen vann laga kraft år 2006, och en revidering av planen pågår.

Bild 6. Utdrag ur generalplanen.

Beteckningar:

A Boende

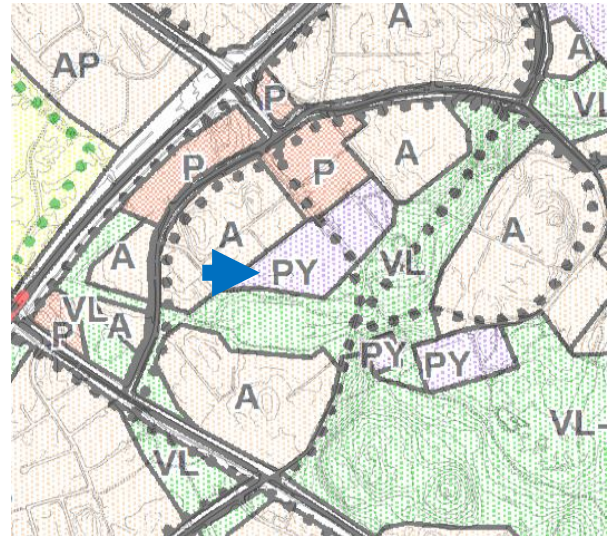
PY Område för offentlig service och förvaltning

P Område för service och förvaltning

VL Område för närrecreation

Gång- och cykelväg

Områdets läge 



Trots att en skolbyggnad som ingår i generalplanen rivs inom planområdet kommer generalplanen ändå att genomföras i området, eftersom skolan ersätts av en ny skola som ska byggas i det intilliggande kvarteret.

I det utkast till delgeneralplan för de centrala stadsområdena plan som var framlagt 14 januari–16 februari 2026 har området markerats som ett bostadsområde med främst småhus (AP-1) som är avsett för detaljplanering. Enligt det aktuella utkastet till delgeneralplan utgör planområdet även en bebyggd kulturmiljö som är betydande på landskapsnivå.

3.5.1.3 Detaljplan

I kvarter 2607 gäller detaljplanen AK 328, Gammelbacka (godkänd den 25 augusti 2004). Enligt den är området ett kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO-§). Byggnadsrätten för kvarteret är 10 000 m²-vy, och det maximala våningstalet är II. Bilplatskravet är 1 bilplats/250 m² vy.

Bild 7. Utdrag ur karttjänsten med detaljplaner och byggnadsplaner för planområdet (planområdet är markerat med en blå ram).

Beteckningarna i byggnadsplanen:

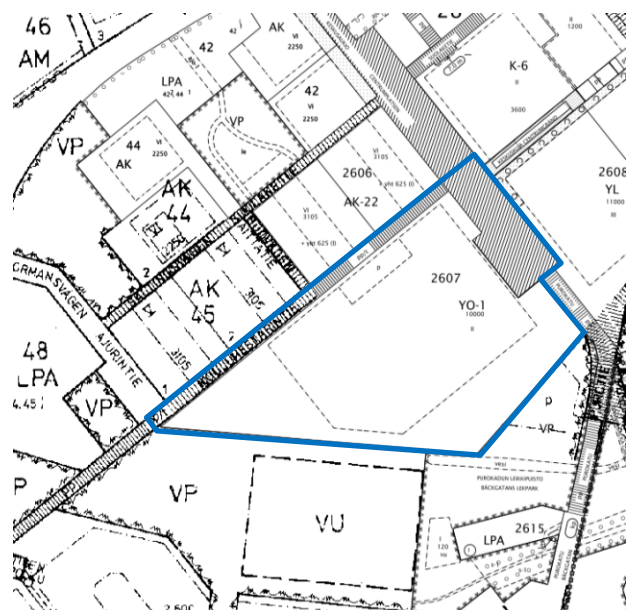
YO-1 kvartersområde för undervisningsbyggnader.

VP Närrecreationsområde/Park

AK Kvartersområde för flervåningshus

II Det största tillåtna våningstalet

10 000 Högsta tillåtna byggrätt



3.5.1.4 Byggnadsordning

Borgå stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 12.12.2007 (§ 143). Byggnadsordningen trädde i kraft 20.2.2008. En ny byggnadsordning bereds under 2024–2026.

3.5.1.5 Tomtindelning och register

I och med detaljplanen ändras tomtindelningen i området.

3.5.1.6 Baskarta

Detaljplanens baskarta uppfyller de krav som ställs i 54 a § i markanvändnings- och bygglagen.

3.5.1.7 Andra utredningar som berör planområdet

Enligt dagvattenutredningen måste dagvattnet i området hanteras och fördröjas på grund av förändringar i markanvändningen. Det eventuella översvämningssområdet för dagvatten på Centrumplatsen och dess flödesväg måste beaktas vid planeringen av området. Kvaliteten på det dagvatten som rinner ut i utloppsdiken får inte försämrats, eftersom utloppsdiken är en öringbäck som mynnar ut i Östersjön, vars ekologiska tillstånd man bör sträva efter att förbättra.

Det föreslås att hanteringen av dagvattnet i området ska genomföras enligt följande bestämmelser:

- En dagvattenplan bör utarbetas för tomterna.
- Dagvatten som uppstår på tomternas gårds-, tak- och parkeringsytor, inklusive LP-områden, ska fördröjas eller infiltreras med 1 m³ vatten per 100 m² ogenomtränglig yta. Konstruktionerna ska tömmas så långsamt som möjligt och det bör finnas planer för överflöde.
- För att skydda öringbeståndet i Gammelbacka bäck måste dagvattnet från byggnadsarbetena i området behandlas genom att surheten neutraliseras och fasta partiklar filtreras bort. En separat plan för hanteringen av dagvatten under byggtiden ska upprättas och godkännas av byggnadstillsynen innan arbetet påbörjas.
- Dagvattnet från LP-området ska i första hand infiltreras. Överflödet leds, efter filtrering, till dagvattenledningen på Skolmästarvägen.
- De preliminära placeringarna för områdets dagvattenanläggningar anges som vägledande områdesreserveringar på detaljplanekartan.
- I detaljplanen anges en översvämningssväg från Centrumplatsen till avloppskanalen.

Naturkartläggningen konstaterades det inte förekomma några värdefulla landskapsformationer i området som skulle kunna räknas till hotade naturtyper och vars representativitet och naturlighet skulle ha bedömts som god.

Enligt rapporten finns det längs bäcken söder om planområdet en parkliknande öppen gräsyta som genomkorsas av en grusväg. Området sträcker sig delvis över planområdet i dess västra del. Områdets representativitet och naturlighet kan inte klassificeras. I området finns enstaka aspar, vårtbjörkar och granar. Bland övriga arter finns bland annat hundkåx, nässlor och maskrosor. Längre bort i parken växer bland annat vårtbjörk, nässlor och maskrosor.

Söder om planeringsområdet, utanför planområdet, rinner Gammelbacka bäck, som har fastställts som ett lokalt värdefullt naturområde. Bäckens naturtillstånd är i huvudsak svag, men varierar på mindre områden. Representativiteten är i klass 1 (svag). I mitten av vattendraget, vid den västra delen av planområdet, finns fuktig lövskog på stränderna, medan vattendraget har rensats i de östra och västra delarna och det endast finns lite vegetation längs kanterna. Under broarna är vattendraget rörlagt. I bäcken finns ett bestånd av bäcköring. Bäckens i Gammelbacka har sitt ursprung vid Mossakrog och mynnar ut i havet intill båthamnen i Gammelbacka. Hela bäckområdet är cirka 3,9 ha.

Mellan bäcken och det parkliknande området inom planområdet, utanför planområdet, finns en fuktig lövskog med medelhög näringshalt. Dess naturtillstånd är 2 (försämrat) och representativitet 1 (svag). I trädskiktet växer bland annat björk och lönn, medan buskskiktet består av hägg och rödvinbär. Bland övriga arter i området finns bland annat kirska, vitplister, nässla och skelört. Området präglas av nedskräpning och har ett stort kulturellt inflytande, samt förekommer av den främmande arten rönnspirea, som klassas som skadlig på nationell nivå.

De delar av bäcken och bäckdalen som anses vara mest värdefulla ligger på östra sidan av planeringsområdet. Den steniga bäckfåran mellan Tornstigen och Slingervägen är delvis i naturligt skick. Längs bäcken växer en gammal granskog och bland annat ormbunkar. Efter Slingervägen blir bäckens strömning lugnare och längs dess stränder växer en tät lövskog där bland annat näktergal trivs.

I planeringsområdet löper bäckfåran i en rak linje parallellt med bollplanen. När man fortsätter västerut framträder inte bäckdalen som ett separat landskapsområde, utan smälter i stället in i det övriga låglänta landskapet. Den västra delen av bäckdalen är inte indelad i gårdar. Det uppstår ingen intressant rytm eller några intressanta vyer mellan de trädbevuxna och de öppna områdena, till skillnad från i den östra delen av bäckdalen.

Planen är att i framtiden utveckla bäckdalen genom att omvandla dess västra sida till en tillräckligt stor skyddszon för vattenområdet och ge den en tydlig parkliknande karaktär, bland annat genom nyplanteringar och möjligheter till rekreation.

Enligt naturundersökningen finns det inga jakt- eller flyttområden för fladdermöss inom planområdet. Bäckens och dess lundar som ligger söder om planområdet, utanför planområdet, klassificeras däremot som tillhörande klass III, "Områden som främjar och skyddar den biologiska mångfalden".

Det rekommenderas inte att avverka trädbeståndet i fladdermusområden av klass III, men om träd måste fällas kan försiktig avverkning genomföras i dessa områden. Enstaka stora träd bör inte fällas. Även dessa eventuella avverkningar bör endast genomföras under vinterhalvåret. När det gäller övergångsområden rekommenderas att trädbeståndet bevaras tillräckligt sammanhängande för att fladdermössen även i fortsättningen ska kunna orientera sig med hjälp av det. Områdena bör hållas så obelysta som möjligt utanför vintersäsongen, och det bör inte planeras någon större nybyggnation i dessa områden.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

När det gäller planområdet blev en ändring av detaljplanen aktuell då staden beslutade att bygga den nya Peipon koulu nordost om planområdet. Enligt utredningarna visade det sig att det inte var lönsamt att renovera Peipon koulu, varför den skulle rivas när den nya skolan står färdig. Marken där skolan ska rivas skulle bli tillgänglig för nya ändamål. Genom planprojektet beslutades att man skulle undersöka hur det område som frigörs skulle kunna utnyttjas för småskaligt och tätt byggande av bostäder som stöder utvecklingsmålen för Gammelbacka.

En ändring av detaljplanen är nödvändigt, eftersom gäller detaljplanen AK 328, Gammelbacka (godkänd den 25 augusti 2004) gäller i kvarter 2607. Enligt den är området ett kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO-§). Byggrätten för kvarteret är 10 000 m²-vy, och det maximala våningstalet är II. Bilplatskravet är 1 bilplats/250 m² vy.

4.2 Inledande av planering och beslut om den

Området har ingått i planläggningsöversikten och i stadsplaneringens arbetsprogram alltsedan år 2023.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter för planändringen är bl.a. Borgå stad och planområdets fastighetsägare samt ägare och innehavare av grannfastigheter. Intressenterna är listade närmare i det bifogade programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Utarbetandet av detaljplanen har ingått i arbetsprogrammet för stadsplaneringen sedan år 2023. Staden har informerat om projektet i samband med planläggningsöversikten 2023 (Lagen om områdesanvändning 7 §). En plan för deltagande och bedömning publiceras när utkastet läggs fram.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Deltagande och växelverkan beskrivs i plan för deltagande och bedömning, som utgör bilaga 4 till beskrivningen.

4.4 Målen för detaljplanen

4.4.1 Målsättningar från utgångsuppgifterna

4.4.1.1 Kommunens målsättningar

I planprojektet undersöks möjligheten att använda det område som frigörs då Peipon koulu rivs, för byggande av små- och radhus i bolagsform. Man vill att det nya bostadsbyggandet ska balansera områdets befolkningsstruktur samt göra hustyperna, besittningsformerna och kvalitetsnivån mångsidigare.

Syftet med planändringen är att i det område som frigörs när Peipon koulu rivs, uppföra bostadshus på cirka 5 000 kvadratmeter våningsyta, främst små- och radhus i bolagsform. Det främsta målet är att bygga familjebostäder i området. Det kvantitativa målet är 50–70 bostäder.

Målet med planändringen är också att göra det möjligt att flytta boendeparkeringsplatserna för höghusen vid Sältingsvägen 4 och 6 från Gammelbacka centrum till planeringsområdet. På så sätt möjliggör man den senare utveckling av Gammelbacka centrum.

Dessutom undersöker man genom planändringen möjligheten att minska fordonstrafiken på Skolmästarvägen samt utveckla kanten av bäcken och bäckparken i Gammelbacka vid detaljplaneområdet.

4.4.1.2 Mål baserade på planeringssituationen

I den gällande generalplanen är området ett område för offentlig service och förvaltning (PY) och område för service och boende (A). De omgivande områdena är ett närområde för rekreation (VL) och serviceområde (P). Generalplanen vann laga kraft år 2006, och en revidering av planen pågår.

Den skolbyggnad som ska rivas inom planområdet kommer att ersättas av en ny skola som ska byggas intill. Därmed förverkligas generalplanen på området och det finns inte längre något behov av att anvisa en plats för en ny motsvarande byggnad på planområdet. Eftersom det inte längre är ändamålsenligt att reservera planområdet för offentliga tjänster, är det naturligt att komplettera området med boende, i enlighet med de omgivande områdena.

Enligt generalplanen är kvarterets omgivning markerad som ett område med huvudsakligen bostadsbebyggelse, vilket anges med beteckningen A. Beteckningen används för att ange områden där man eftersträvar en varierad sammansättning av huskategorier. Beteckningen inklusive underkategorier kan även omfatta offentliga och privata tjänster som är nödvändiga för boendet, interna trafikleder inom området, parkeringsområden, rekreations- och parkområden som betjänar områdets invånare samt områden för samhällsteknisk service.

I det utkast till delgeneralplan för de centrala stadsområdena plan som var framlagt 14 januari–16 februari 2026 har området markerats som bostadsområde dominerat av småhus (AP-1) som är avsett att detaljplaneras.

4.4.1.3 Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper

Det landskapsmässiga målet är att det område som blir kvar efter rivningen ska kompletteras och bli en del av den byggda miljön.

När det gäller samhälls- och befolkningsstrukturen samt stadsbilden är målet att nybyggnation av bostäder på ett naturligt sätt ska berika områdets befolknings- och samhällsstruktur samt stadsbilden och därigenom ge området ett nytt utseende och en ny identitet.

Den nya planlösningen skapar möjligheter att förbättra skyddszonen och grönförbindelserna i bäckens omedelbara närhet.

Lösningen gör det möjligt att vid behov placera parkeringsplatser för lägenheterna i flerbostadshusen på Sältingsvägen 4 och 6 inom planområdet, vilket banar väg för en senare utveckling av Gammelbacka centrum.

Byggandet av planområdet stöder sig på den nuvarande vägsträckningen och friluftslederna. Lösningen främjar gång- och cykeltrafiken och gör det möjligt att stänga av Skolmästarvägen för biltrafik.

När det gäller påverkan på vattendrag är målet med planen att förbättra skyddseffekten i bäckens kantzon. Mängden dagvatten ska minskas och åtgärder för hantering krävs på tomten. Områdets grönytefaktor ska uppfylla målvärdet för gröna effektiviteten som Borgå fastställt.

4.4.1.4 Mål för de delaktiga parterna – invånarna

Under årens lopp har flera diskussionsmöten och workshops riktade till invånarna anordnats kring planeringen i Gammelbacka. Här har vi sammanställt några återkommande teman från diskussionerna som rör planområdet:

- Det är viktigt att värna om områdets identitet och dess historiska arv. Man önskar att den nya miljön ska innehålla inslag från den gamla herrgårdsmiljön.
- Bebyggelsen skulle kunna vara av mindre skala, inte stora, massiva byggnadsmassor.
- Man önskade att områdets grönska skulle bevaras och att det skulle skapas trevligare utomhusmiljöer mellan husen.
- Tillräckligt med kompletterande byggande skulle säkerställa tillgången till tjänster inom gångavstånd.
- I stället för det nuvarande parkeringsområdet efterfrågades en mer fotgängarvänlig och grönare miljö.

4.4.1.5 Kvalitativa mål för detaljplanen

- Den byggda miljön blir en estetiskt högklassig del av den befintliga miljön.
- Detaljplanen möjliggör en smidig användning av området och ett mångsidigt bostadsbyggande enligt efterfrågan.

- Planen främjar energieffektivt och koldioxidsnålt byggande.
- Kostnaderna för genomförandet av planen och underhållet av området planeras på ett ekonomiskt hållbart sätt.

4.5 Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser

4.5.1 Beskrivning och gallring av preliminära alternativ

Flera studier om kompletterande byggande i området genomfördes under sommaren 2024 och under 2025–2026. Eftersom det redan finns många flervåningshus i området ansågs det lämpligt att undersöka möjligheterna till kompletterande byggande med småhusliknande lösningar. Detta skulle också tillgodose invånarnas önskemål om ett byggande i mindre skala som bidrar till att bredda bostadsutbudet i området, utan stora flervåningshus.



a. Placeringsalternativ A



b. Placeringsalternativ B



c. Placeringsalternativ C



d. Placeringsalternativ D



e. Placeringsalternativ E



f. Placeringsalternativ F



g. Placeringsalternativ G



h. Placeringsalternativ H

Bilderna 8 a–f. Alternativ för byggnadernas placering från åren 2025 och 2026.

Som underlag för planeringen utarbetades referenser för de typer av småhus som för närvarande är vanliga på marknaden, vilka skulle möjliggöra byggande av både fristående hus, parhus och radhus, tillräcklig variation i bostadsstorlek samt olika stilistiska lösningar. Syftet med referenshusen var att säkerställa möjligheten till ett kostnadseffektivt genomförande och att planlösningen bygger på en geometri och dimensionering som är anpassad till planobjektet.

Referensritningarna anpassades stilistiskt och användes som utgångspunkt för dimensioneringen vid utformningen av olika alternativ. Man ville testa olika stilar för att senare få feedback om vilken typ av bebyggelse som skulle vara intressant i området. Stilarna och placeringsprinciperna för husen i de olika alternativen är dock inte kopplade ihop med varandra, utan kan varieras. I de slutgiltiga planförslagen har man även beaktat flexibiliteten i dimensioneringen, så att bostäder i olika storlekar kan byggas i området.

Exempel på de referensplaner som använts finns i bilaga 6 till beskrivningen.

Syftet med alternativen var att undersöka följande faktorer:

- Hur mycket bostadsbyggande är det rimligt att planera i området, med hänsyn till ett eventuellt behov av att placera parkeringsplatser för lägenhetshusen längs Sältingsvägen?
- Vilken typ av parkeringslösning för nya bostäder skulle kännas naturlig ur de boendes perspektiv?
- Vilken stil bör nybyggnation av bostäder ha?

- Hur bör den interna trafiken i området organiseras?
- Hur stor måste skyddszonen kring bäckparken vara för att området ska kunna rymma den byggrätt som målet föreskriver?
- Hur kan Skolmästarvägen göras till en bilfri gata för fotgängare och cyklister?
- Hur genomförbar skulle denna alternativlösning vara?



Bild 9 Exempel på ett referenshus som använts.

4.5.2

4.5.3 Utredning, bedömning och jämförelse av de valda inverkningarna av alternativen

4.5.3.1 Maximal byggrätt med hänsyn till behovet av bilplatser längs Sältingsvägen

Vid bedömningen av byggrätten beaktades att det inom planområdet bör finnas plats för 90 parkeringsplatser för lägenheterna längs Sältingsvägen, vilka för närvarande ligger i centrumkvarteret. Skolmästarvägen ansågs vara en naturlig plats för lägenhetshusen längs Sältingsvägen. I så fall skulle lösningen innebära ett tydligt mervärde för de boende i flerbostadshusen längs Sältingsvägen, eftersom parkeringsplatserna skulle flyttas närmare bostäderna än idag. Parkeringsplatserna skulle också bilda en zon mellan flervåningshusen och området med småhus, så att de som bor i småhusen inte skulle känna att de ligger för nära flervåningshusen.

Man ansåg även att området vid slutet av Formansvägen, intill den nuvarande parkeringsplatsen, skulle kunna vara en lämplig plats för parkeringsplatser längs Sältingsvägen.

Längs Sältingsvägen i LP-området skulle det på ett naturligt sätt gå att placera cirka 90 bilplatser (BP) och vid änden av Formansvägen 44 BP, det vill säga totalt 134 BP. På så

sätt skulle det även vara möjligt att delvis placera bilplatser för de nya bostäderna längs Sältingsvägen.

Vid utredningen av olika placeringsalternativ för de nya byggnaderna tillämpades samma princip för placeringen av parkeringsplatserna vid flerbostadshusen längs Sältingsvägen i samtliga alternativ. Mot denna bakgrund skulle alla alternativ rymma den byggrätt på 5 000 m² vy som målet föreskriver.

Alternativ	Våningsyta, bostäder (m ² -vy)	Våningsyta. Gemensamma utrymmen (m ² -vy)	Våningsyta, totalt (m ² -vy)	Antal bostäder	Bilplatser i LP-områden	Bilplatser på tomten	Totalt antal bilplatser
A	5320	150	5470	56	134	64	198
B	6840	120	6960	72	137	57	194
C	5510	150	5660	58	132	116	248
D	5130	150	5280	54	134	78	212
E	4940	240	5180	52	137	104	241
F	4940	240	5180	52	137	104	241
G	4940	180	5120	52	137	104	241
H	4940	120	5060	52	136	104	240

Tabell 1. Jämförelse av olika alternativs våningsyta, antal bostäder och bilplatser.

4.5.3.2 Parkeringslösningar för nya bostäder

Som parkeringslösningar för de nya bostäderna undersöktes i första hand alternativ där minst en av bostädernas bilplatser skulle ligga i anslutning till bostaden eller i dess omedelbara närhet på mindre parkeringsplatser, och som en möjlig reserv för ytterligare platser skulle LP-området längs Skolmästarvägen utnyttjas. Detta skulle ligga i linje med områdets invånares önskemål om att bli av med de stora parkeringsplatserna i området, och å andra sidan skulle lösningen innebära ett tydligt mervärde för de nya bostädernas invånare jämfört med områdets nuvarande parkeringspraxis, där bilarna står ganska långt bort från bostäderna.

Utifrån försöken verkar båda alternativen vara möjliga att genomföra. I lösningar där bilplatsen placeras i anslutning till bostaden uppstår ofta naturliga utrymmen även för att ställa en till bil. I så fall skulle det inte behöva placeras några bilplatser för de nya bostäderna – med undantag för gästparkeringar – i parkeringsområdet längs Sältingsvägen, vilket innebär att området helt skulle förbli i bruk för Sältingsvägen 4 och 6 och att det nya LP-området vid Formansvägen inte skulle behövas alls. Däremot skulle de andra bilarna i första hand placeras på parkeringsplatsen vid Skolmästarvägen i de alternativ där bilarna placeras på gemensamma parkeringsplatser.

När det gäller bilplatser undersöktes möjligheten att täcka över dem, och man kom fram till att detta är att föredra, inte bara ur användarvänlighetssynpunkt utan även med tanke på miljön. Därför bör detaljplanen möjliggöra att bilplatserna täcks över.

4.5.3.3 Stilen i nybyggnation av bostäder

Områdets miljö med flervåningshus har i landskapsplanen definierats som en kulturmiljö av regionalt värde. Eventuellt kompletterande byggande måste noggrant anpassas till den värdefulla kulturmiljön. (Kulturmiljöutredningen för centrala områden i Borgå 2021, s. 91, 94.).

Områdets långa byggnadshistoria och framför allt den närbelägna historiska herrgårdsparken erbjuder flera välgrundade utgångspunkter för stilvalen vid nybyggnationen. Man kan alltså tänka sig att nybyggnationen kan innehålla stilistiska referenser till områdets gamla historiska herrgård, till idealet om funktionell förortsbebyggelse eller till exempel till 70-talets rationalism. Man försökte även införliva dessa drag i referenshusen, så att man skulle kunna diskutera stilfrågorna och få feedback i senare skeden. Eftersom referenshusens stil och de olika placeringsalternativen för byggnaderna inte hänger samman med varandra gjordes ingen jämförelse mellan de olika alternativen vad gäller stil. I bästa fall knyter nybyggnationen an till områdets traditioner och berikar den med ett högkvalitativt avtryck från sin egen tid.

4.5.3.4 Trafiken inom området

I samtliga alternativ kom man fram till att genomförandet av området ska baseras på det befintliga omgivande trafiknätet. Inom området sker trafiken längs tomtens interna körvägar. Man når tomterna från Centrumplatsen via LP-området längs Skolmästarvägen. Det finns ingen genomfart för fordonstrafik i området. Gångvägen norr om bäcken bevaras. Det är knappt någon skillnad i antalet interna körvägar mellan de olika alternativen, eftersom man även vid alternativen med centraliserade parkeringslösningar måste anlägga körvägar för underhålls- och utryckningskörning samt för snöröjning. Det innebär att en jämförelse av antalet interna körvägar på tomterna inte är entydig, utan ingår i byggprojektets ekonomi.

4.5.3.5 Utvecklingen av bäckparken

De olika alternativen gör det möjligt att utveckla bäckparken på samma sätt vad gäller planområdet. I samtliga alternativ har man strävat efter att upprätthålla ett tillräckligt säkerhetsavstånd mellan nybyggnationen och bäcken. Man har strävat efter att bevara växtligheten på norra sidan av bäcken så väl som möjligt. Även gångvägen på norra sidan av bäcken, vid planområdet, har bevarats som ett tecken på områdets offentliga karaktär.

4.5.3.6 Omvandling av Skolmästarvägen till en gata reserverad för fotgängare och cyklister

För att avlägsna biltrafiken från Skolmästarvägen och göra den mer vänlig för fotgängare och cyklister placerades LP-området i kvarter 2607 intill vägen, så att man kommer in på LP-området från centraltorget. Trafiken till de nya bostäderna leddes också genom LP-området, vilket innebär att ingen ny trafik alls skulle ledas in på Skolmästarvägen.

4.5.3.7 Genomförbarhet

Inga betydande skillnader konstaterades mellan de olika alternativen vad gäller genomförbarhet. Alla alternativen möjliggör ett stegvist genomförande samt ger möjlighet att variera bostadsstorlekar, bostadstyper och olika agandeformer.

4.5.4 Sammanfattning av jämförelse av alternativ

Jämförelsen visade att skillnaderna mellan de olika alternativen vad gäller byggrätt, trafik, parkering, utvecklingsmöjligheter för parken eller genomförbarhet är relativt små. Den frågan som är avgörande för valet är alltså: vilken typ av stadsbild och identitet vill man att det nya området ska bidra med? Andra viktiga frågor är hur stor flexibilitet man önskar när det gäller bostadsstorlekarna i området, om området ska kunna byggas ut stegvis och, i så fall, i hur stora delar, samt hur parkeringslösningen i området ska utformas.

4.5.5 Val och motiveringar av detaljplanlösningen

Efter noggrant övervägande valdes alternativen F och G ut för vidare bearbetning till planutkast och för att läggas fram. De benämndes som alternativ 1 och 2 i utkastskedet.

I båda de stadsplaneringsalternativen består kvarteret med småhus av det tidigare kvarteret kring Peipon koulu, som delas upp i två AP-tomter. Kvarterets nordöstra gräns flyttas närmare skolområdet, LP-området placeras intill Skolmästarvägen som en buffertzon mellan de nya småhusen och de befintliga flervåningshusen, och längs den södra gränsen lämnas ett grönområde som skyddszon för bäcken i Gammelbacka. I båda alternativen behålls den allmänna gångvägen i grönområdet.

Bostadshusen ska vara tvåvåningsparhus, småhus eller små flervåningshus, och de får kompletteras med växthus, förråd och carportar i en våning.

Bilplatserna för de nya småhusen ligger huvudsakligen i anslutning till bostäderna, vilket innebär att LP-området kan realiseras i sin helhet först i samband med utvecklingen av centrum. Det nya parkeringsområdet som ska placeras vid Formansvägen ända behövs då inte alls, så det kan avgränsas utanför planområdet. Det LP-område som anges i planen är en markreservation för eventuella framtida parkeringsbehov för bostadshusen på Sältingsvägen 4 och 6, om man i samband med utvecklingen av centrum beslutar att flytta dessa parkeringsplatser bort från centrum och närmare bostadshusen.

Till de interna körvägarna på tomten sker trafiken via den LP-zon som är placerad längs Skolmästarvägen, vilket gör att Skolmästarvägen blir fri från motorfordonstrafik och reserverad för gång- och cykeltrafik. Genom området löper en bred gångväg som samtidigt fungerar som en översvämningssvåg och som gör att området kan delas upp i två tomter.

I båda alternativ är byggrätten för kvarteret 5 000 m²-vy. Dessutom har totalt 240 m²-vy avsatts på båda AP-tomterna i kvarteret för gemensamma utrymmen, servicebyggnader och befolkningsskydd.

I alternativ 1 (tidigare F) begränsas nybyggnationen till en bågformad rad av tvåvåningsbostadshus längs bäckparken, kompletterade med carportar och förråd i en våning. Bostadsområdena i bågen vetter mot en skogspark i ett fördelaktigt läge. Lösningen innebär att en generös grönzon lämnas kvar på bäckparkens sidan, där det även går en allmän promenadväg. Byggnaderna kan vara enfamiljshus eller parhus. Mellan bågen och Skolmästarvägen ligger tvåvåningshusen i rader som sträcker sig i nord-sydlig riktning, vilket gör att deras gårdar får gott med solljus. Carportarna i en våning ligger mellan byggnaderna och ger gatumiljön en rytmisk struktur. Mellan husraderna finns gröna gränder som ansluter till bostadsområdena. Man kommer in i området via LP-området längs Sältingsvägen. Genom området löper en bred gångväg som samtidigt fungerar som en översvämningssvåg och som gör att området kan delas upp i två tomter. Gemensamma byggnader med uppehålls- och lekplatser ligger på båda sidorna av området. Lösningen gör det möjligt att placera bilplatserna i anslutning till bostäderna så att den ena bilplatsen ligger i

carporten och den andra framför den. Därför behövs endast ett fåtal platser för gästparkering i LP-området, och LP-området som helhet kan förverkligas först i samband med utvecklingen av stadskärnan.

I **alternativ 2** (tidigare G) har tvåvåningsbyggnaderna grupperats organiskt så att de bildar en tydlig, slingrande avgränsning mot bäckparken och så att det inom området bildas gångvägar med varierande utsikt samt två grönområden inom kvarteret med rekreationsområden och lekplatser samt gemensamma byggnader. Carportarna i en våning ligger mellan byggnaderna och ger gatumiljön en rytmisk struktur. Den varierade placeringen av byggnaderna har möjliggjorts genom en husmodell där det finns en liten privat gård på båda sidor om byggnaden. Då har byggnaden alltid en gård som vetter mot ett passligt väderstreck. Genom området löper en bred gångväg som samtidigt fungerar som en över- och undergångsväg och som gör att området kan delas upp i två tomter. Lösningen gör det möjligt att placera bilplatserna i anslutning till bostäderna så att den ena bilplatsen ligger i carporten och den andra framför den. Därför behövs endast ett fåtal platser för gästparkering i LP-området, och LP-området som helhet kan förverkligas först i samband med utvecklingen av stadskärnan.

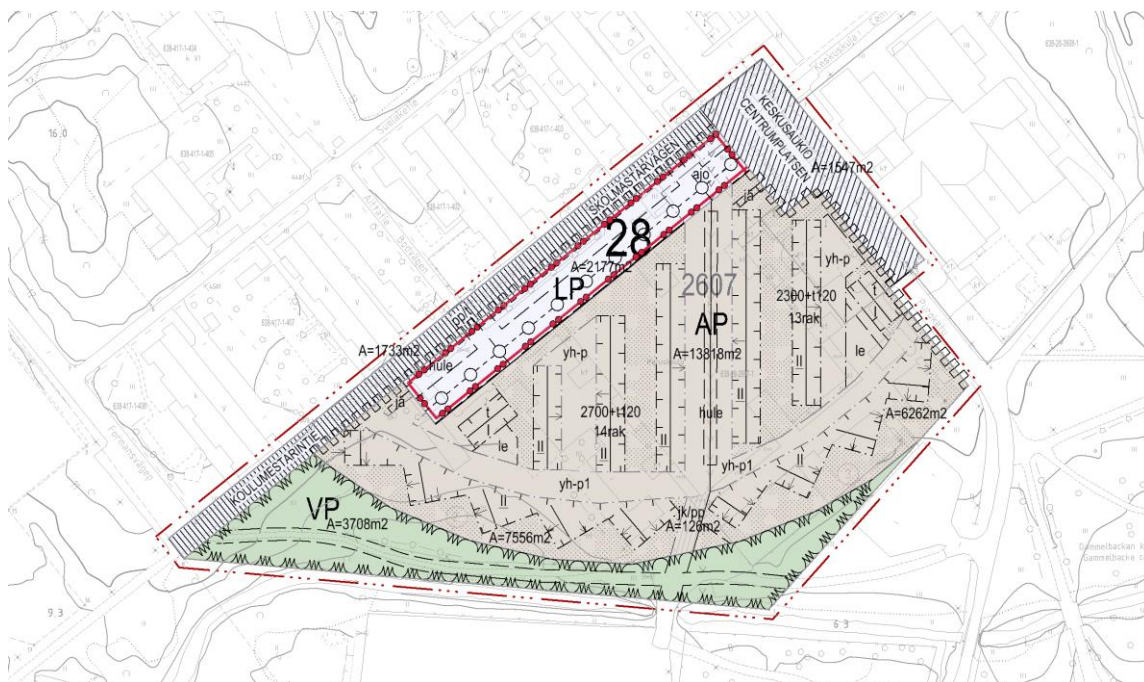


Bild 10: Planutkast för alternativ F. Utkastet har beteckningen ALT1.

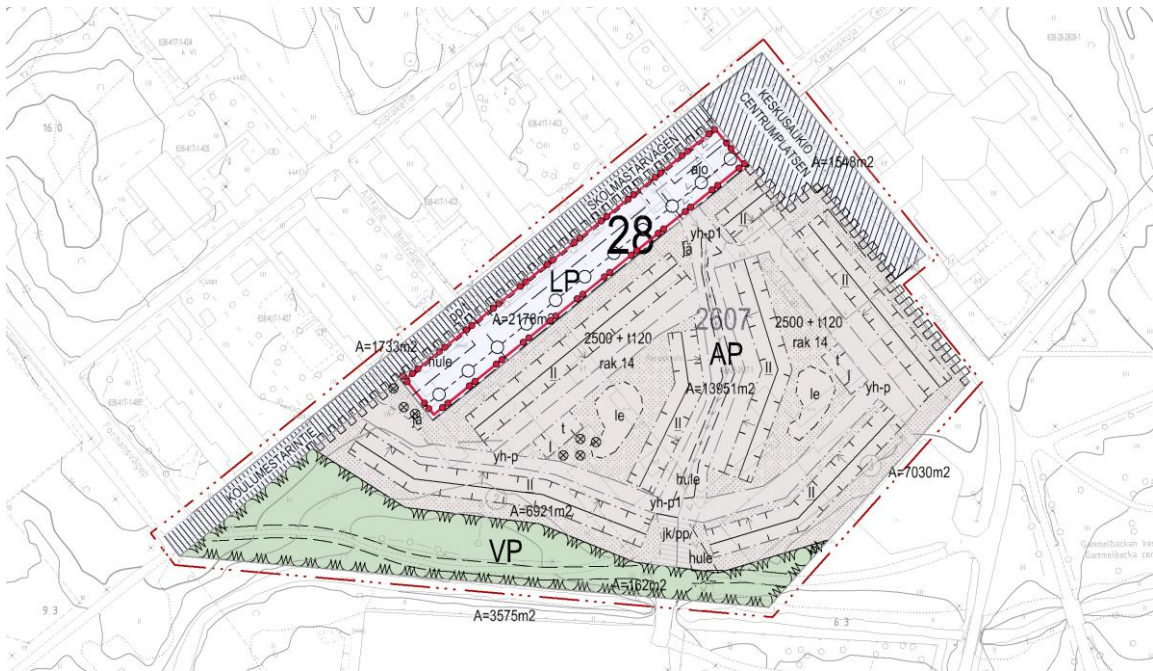


Bild 11: Planutkast för alternativ G. Utkastet har beteckningen ALT2.

4.5.5.1 Resultat av konsekvensbedömningarna och utvärderingen

4.5.5.2 Åsikter och hur de beaktas

4.5.6 Behandlingar och beslut i planeringsskeden

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

I **alternativ 1** bildas kvarter 2607 av det tidigare kvarter 2607 där Peipon koulu stod. Gränsen mot Centrumplassen har flyttats i riktning mot den nya skolan. Kvarteret består av ett LP-område intill Skolmästarvägen och två tomter avsedda för bostadsbyggande (AP). Skolmästarvägen kommer att förbli en gång- och cykelväg, där endast körning till tomterna vid Sältingsvägen samt körning under byggtiden är tillåten. Den sida av kvarter 2607 som ligger mot bäcken är ett grönområde (VL).

I **alternativ 2** bildas kvarter 2607 av det tidigare kvarter 2607 där Peipon koulu stod. Gränsen mot Centrumplassen har flyttats i riktning mot den nya skolan. Kvarteret består av ett LP-område intill Skolmästarvägen och två tomter avsedda för bostadsbyggande (AP). Skolmästarvägen kommer att förbli en gång- och cykelväg, där endast körning till tomterna vid Sältingsvägen samt körning under byggtiden är tillåten. Den sida av kvarter 2607 som ligger mot bäcken är ett grönområde (VL).

5.1.1 Dimensionering

5.1.1.1 Omfattning av området

Hela planområdets omfattning är 22 983 m².

Genom detaljplaneändring uppstår tomtareal för området enligt följande:

		Alternativ 1	Alternativ 2
Kvarter 2607	Hela arealen	13 818 m ²	13 951 m ²
Kvarter 2607	Tomt 2	7 556 m ²	6 921 m ²
Kvarter 2607	Tomt 3	6 262 m ²	7 030 m ²
Kvarter 2607	LP-området	2 177 m ²	2 177 m ²
Parkområdet	O.s.a.	3 708 m ²	3 575 m ²
Gatumiljö		3 280 m ²	3 280 m ²

Tomtarealen enligt planområdets gamla detaljplan är 18 895 m².

5.1.1.2 Byggnadsrätt

I området planeras 5 000 m²-vy ny byggnadsrätt för bostäder samt 240 m²-vy för gemensamma utrymmen, servicebyggnader och befolkningsskydd. Byggnadsrätten fördelas enligt följande i de olika alternativen.

		Alternativ 1 (m ² -vy)	Alternativ 2 (m ² -vy)
Kvarter 2607	Tomt 2 (AP)	2 700 + t120	2 500 + t120
	Tomt 3 (AP)	2 300 + t120	2 500 + t120
Totalt		5 000 + t240	5 000 + t240

Från kvarter 2607 faller bort 10 000 m²-vy byggrätt avsett för skolbyggnaden.

5.1.1.3 Invånarantal

Byggandet enligt planen ökar invånarantalet i området med cirka 100 invånare, då man antar att boendetätheten är 50 m²-vy /invånare. Detta skulle innebära en ökning med 3,74 % av invånarantalet i stadsdelen och en ökning med 1,87 % i byområdet. Vid upprättandet av planbeskrivningen är invånarantalet för stadsdelen Gammelbacka 2 672 och 5 334 för byområdet Gammelbacka.

5.1.1.4 Områdes- och kvartersexploatering

Efter planändringen är exploateringstalet för hela planområdet 0,22. Exploateringen i kvarteren för de olika alternativen är följande:

	Alternativ 1	Alternativ 2
Kvarter 2607	0,36	0,36

I den gamla detaljplanen är exploateringstalet för kvarter 2607 $e = 0,53$.

5.1.1.5 Våningstal

I båda alternativen ska byggnaderna vara tvåvåningshus. Byggnaderna kan förses med envåningsväxthus, förråd och tak. Ekonomibyggnaderna har en våning.

5.1.1.6 Bilplatser och cykelförvaring

Antalet bilplatser för småhus är i båda alternativen 1 bilplats per 90 m²-vy, dock minst 1 och högst 2 BP per bostad. Bilplatserna ska i huvudsak anvisas i anslutning till bostäderna. För de gemensamma utrymmena ska man räkna med 1 BP per 200 m² vy och för gästparkering 1 BP per 1 000 m² vy. På tomterna ska byggas täckta cykelparkeringar eller cykelförråd som kan låsas 1 cykelplats / 30 m²-vy bostadsyta.

5.1.1.7 Grönkoefficient

Man säkerställer områdets grönska och dagvattenhantering genom att förutsätta att ett grönkoefficientverktyg används. Man bör på tomterna uppnå den miniminivå av grön effektivitet som Borgå grönkoefficienträknare förutsätter.

5.1.2 Tjänster

Planändringen för området påverkar inte den offentliga servicen i området.

5.1.3 Tomtindelning

Till planändringen tillhör en bindande tomtindelning, som förstärks då detaljplanen träder i kraft.

5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

Miljökvalitetsmålen uppnås i regionen på följande sätt:

Funktionalitet och ändamålsenlighet

- Vid utarbetandet av detaljplanen har man beaktat bestämmelserna om bostadsbyggande samt aktuella planläggningslösningar som upplevs fungera väl.

- Planläggningen baserar sig på befintlig infrastruktur (kommunalteknik, vägar samt gång- och cykelrutter).
- Planläggningen effektiviserar användningen av områdets nuvarande offentliga och kommersiella tjänster.

Hållbar utveckling

- Planen främjar koldioxidsnålt byggande genom att förutsätta användning av trä i småhusens stomkonstruktioner ovan jord och i alla byggnaders ytterbeklädnader.

Miljökvalitet

- Det maximala antalet våningar för byggnader och den maximala byggrätten har anpassats till det övriga byggnadsbeståndet på området, dock så att det på området uppstår tillräckligt med byggrätt med tanke på planläggningsekonomin.
- Byggnaderna ska ha sadeltak eller mansardtak, vilket knyter det nya området till den gamla herrgårdens byggnadstradition och därmed skapar en egenartad identitet som berikar omgivningen.

Ekonomi och genomförbarhet

- Tomtens storlek fastställs så att området kan genomföras på ett effektivt sätt och med tillräcklig yta.
- För att planen ska kunna genomföras måste staden riva den gamla Peipon koulu, men enligt en tillståndsutredning skulle detta behöva göras i alla fall.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

I alternativ 1 bildas kvarter 2607 av kvarter 2607 av det tidigare kvarter 2607 där Peipon koulu stod, vars gräns mot centrala torget har flyttats i riktning mot den nya skolan. I kvarteret finns två tomter avsedda för småhusbostäder. LP-området ligger i kvarteret intill Skolmästarvägen. Den sida av kvarter 2607 som ligger mot bäcken är ett grönområde (VL).

I alternativ 2 bildas kvarter 2607 av kvarter 2607 av det tidigare kvarter 2607 där Peipon koulu stod, vars gräns mot centrala torget har flyttats i riktning mot den nya skolan. I kvarteret finns två tomter avsedda för småhusbostäder. LP-området ligger i kvarteret intill Skolmästarvägen. Den sida av kvarter 2607 som ligger mot bäcken är ett grönområde (VL).

5.3.2 Övriga områden

Utöver bostadskvarteren kommer området i alternativ 1 att omfatta totalt 3 708 m² och i alternativ 2 totalt 3 575 m² park- och rekreationsområden och i båda alternativen 3 280 m² gatuområde.

5.4 Planens 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.

5.4.1 Konsekvenser för byggd miljö

Planen gör samhällsstrukturen tätare, eftersom den placeras inom det bebyggda området och fyller det glapp som lämnas i stadsstrukturen när skolan rivs. Den bygger på befintligt vägnät, kommunal infrastruktur och befintliga tjänster.

I planbestämmelserna beaktas att områdets miljö med flervåningshus har i landskapsplanen definierats som en kulturmiljö av regionalt värde och att eventuell kompletterande byggande måste noggrant anpassas till den värdefulla kulturmiljön. (Orig. Kulturmiljöutredningen för centrala områden i Borgå 2021, s. 91, 94.).

5.4.2 Konsekvenser för natur och naturmiljö

Konsekvenserna av planen för naturen och naturmiljön är ringa. I båda alternativen lämnas områden vid Gammelbacka bäck för en framtida utbyggnad av bäckparken.

Efter att skolan rivits kommer landskapet i området att vara kalt och förstört, så byggnation och plantering kan till och med berika naturen i området. Gårdarna som byggs i samband med byggandet ska uppfylla det gröneffektivitetstal som Borgås grönkoefficienträknare ställer upp.

Det växande invånarantalet kommer att öka slitaget i närskogarna och rekreationsområden, även om ökningen inte är betydande i förhållande till den nuvarande befolkningen.

Dagvattenmängderna från kvartersområdena begränsas med planbestämmelser som förutsätter att dagvattnet fördröjs och vattnet infiltreras på gårdarna. I bestämmelserna tas särskilt hänsyn till den känsliga Gammelbacka bäck med dess öringbestånd.

Byggandet medför inte någon minskning av skogsarealen.

5.4.2.1 Planens klimatkonsekvenser

Sammanfattning av utvärderingsresultaten

Alla alternativa planförslagen utvärderades med samma bedömning av klimatkonsekvenser, eftersom de ytor och områden som ska bebyggas i de båda alternativen är nästan lika stora. Klimatkonsekvenserna bedömdes både med och utan hänsyn till den skola som ska rivas.

Om man inkluderar rivningen av skolan i beräkningen av klimatkonsekvenser uppgår koldioxidavtrycket under planområdets livscykel (50 år) till cirka **14,2 kg Co₂e/m²e/m² vy /år**. Byggnaderna utgör ett koldioxidlager på **-8,35 kg Co₂e/m²e/m² vy/år**. Den mest betydande delen av planens koldioxidavtryck orsakas av:

- Byggnade och underhåll av byggnader och tomter (cirka 69%)

- Grundberedning (cirka 13 %)
- Trafik (cirka 12 %)

Tulosten yhteenveto

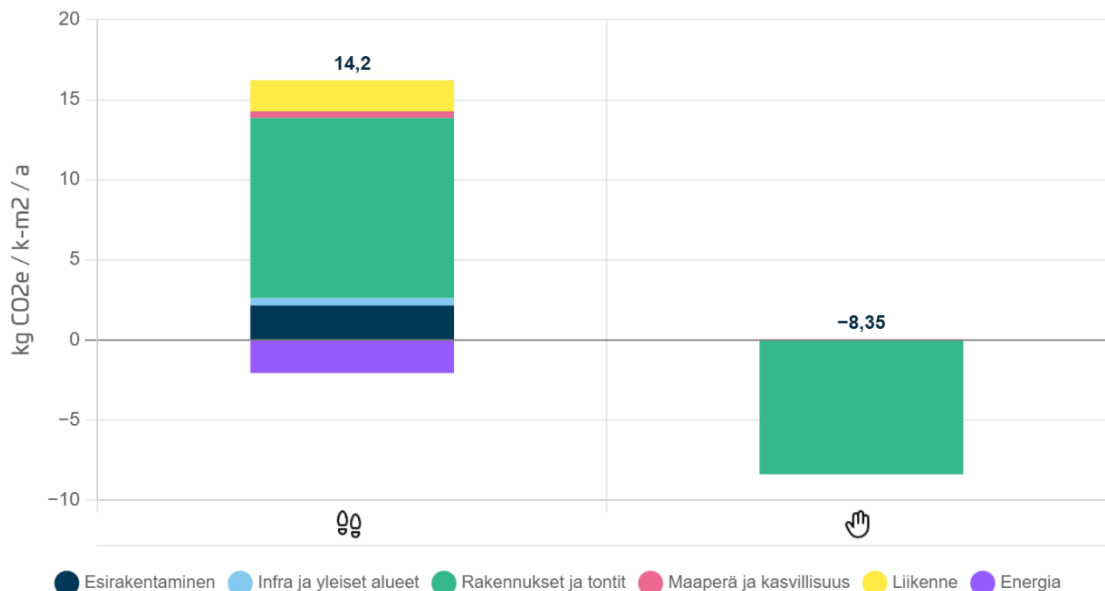


Bild 12: Planområdets koldioxidavtryck under hela livscykeln (kg Co₂e/m² vy/år), med hänsyn till rivningen av skolan inom planområdet.

Hiilijalanjäljen osat

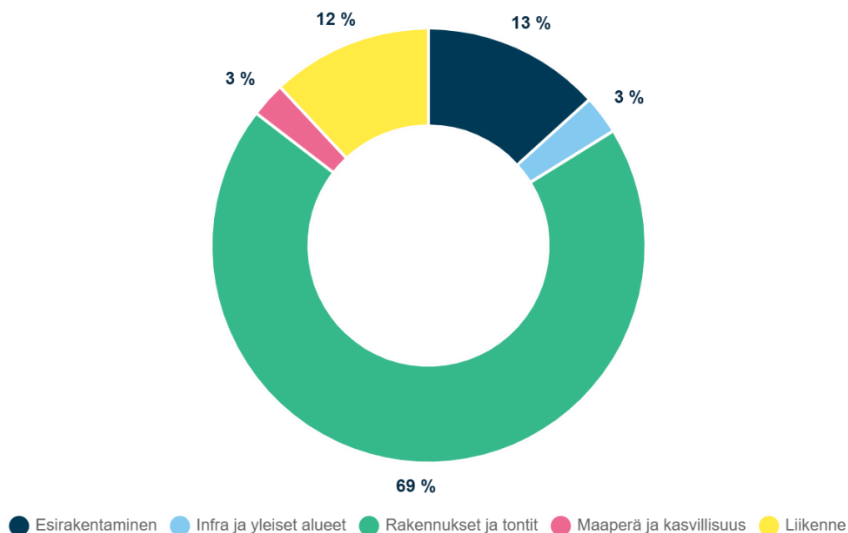


Bild 13: Fördelning av koldioxidavtrycket under hela livscykeln för planområdet (i procent), med hänsyn till rivningen av skolan inom planområdet.

Om man bortser rivningen av skolan i beräkningen av klimatkonsekvenser uppgår koldioxidavtrycket under planområdets livscykel (50 år) till cirka **17,4 kg Co₂e/m₂e/m² vy /år**. Byggnadernas koldioxidlager förblir samma, **-8,35 kg Co₂e/m₂e/m² vy/år**. Den mest betydande delen av planens koldioxidavtryck orsakas då av:

- Byggande och underhåll av byggnader och tomter (cirka 65%)
- Trafik (cirka 12 %)
- Energi (cirka 11 %)

Tulosten yhteenveto

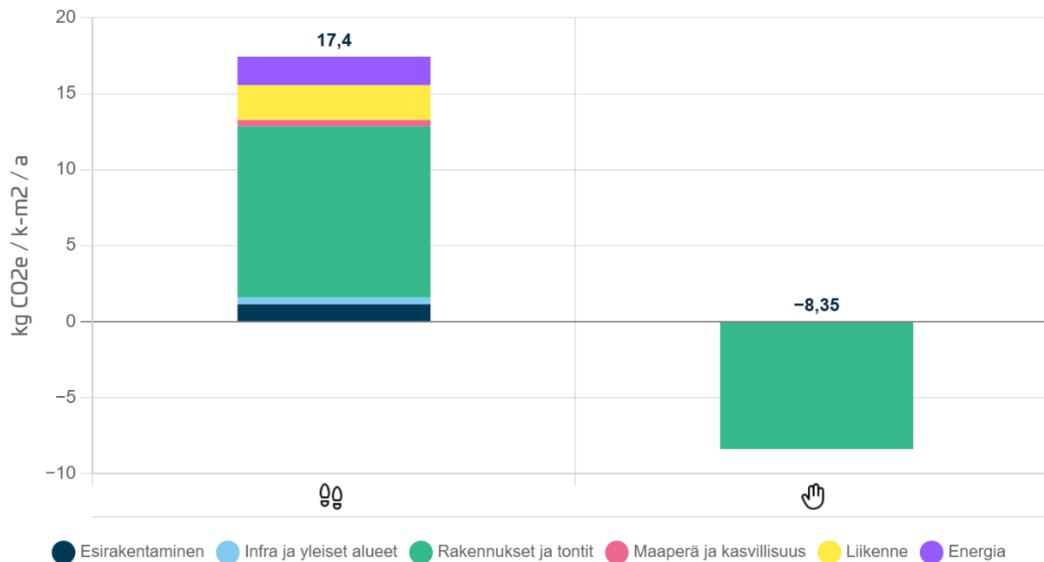


Bild 14: Planområdets koldioxidavtryck under hela livscykeln (kg Co₂e/m² vy/år), när rivningen av skolan inom planområdet inte beaktas.

Hiilijalanjäljen osat

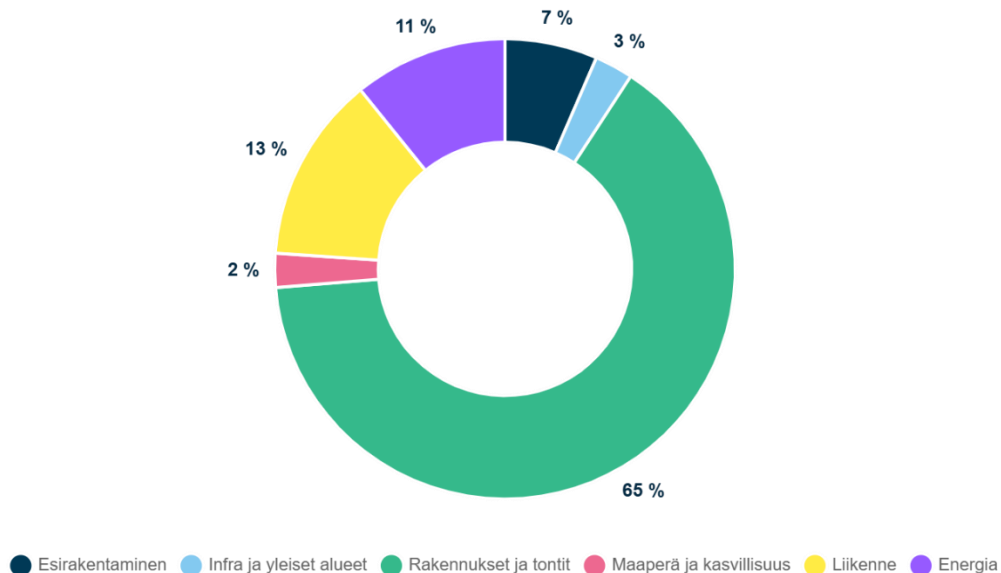


Bild 15: Fördelning av koldioxidavtrycket under hela livscykeln för planområdet (i procent), när rivningen av skolan inte beaktas.

Resultatet visar att grundberedningen som krävs för marken i planområdet ökar områdets klimatutsläpp. Effekten av att skolan rivs märks i form av en minskad energiförbrukning under driften.

Lösningar i planen som minskar klimatkonsekvenser

För att minska på klimatkonsekvenserna föreskrivs i detaljplanen att byggnaderna som uppförs i området huvudsakligen ska vara av träkonstruktion vad gäller stomme och fasader. I beräkningen antas dessutom att byggnadernas energieffektivitet är $e < 75$ kWhE/m²/a, eftersom den nya bygglagen kräver att nybyggnader uppförs som nära-nollenergibyggnader.

Tack vare dessa krav minskar koldioxidavtrycket för planområdet med cirka 18,1 % jämfört med om byggnaderna skulle uppföras enligt en typisk byggmetod utan krav på energieffektivitet. Dessutom skulle byggnadernas kolförråd endast uppgå till -2,48 kgCO₂e/m² vy/år, vilket är bara en fjärdedel av alternativet med träbyggnader.

Grundläggande principer för utvärdering

Utvärderingens resultat visar hur klimatutsläppen i området har förändrats i och med att det projekt som presenteras i planen har genomförts. Det har i den kalkylmässiga bedömningen antagits att det byggande som planen möjliggör genomförs fullskaligt. Man har antagit att byggnaderna värms upp med fjärrvärme och att deras livslängd är 50 år.

Den kalkylmässiga bedömningen av klimatpåverkan har genomförts med Sitowises programvara Planect. Beräkningsgrunderna för programvaran följer den europeiska standarden EN 15978, som fastställer principerna för livscykelbedömning av byggnader (LCA). Standarden omfattar bedömning av byggnaders miljöpåverkan under hela livscykeln, inklusive material, energiförbrukning och utsläpp under drift. Planect-programmet utnyttjar Finlands nationella utsläppskoefficienter. En närmare beskrivning av principerna och bakgrundsmaterialen för beräkningen finns på Planects webbplats på <https://sitowise.com/planect>.

5.4.2.2 Sociala konsekvenser och konsekvenser för barn

Planen gör det möjligt att bygga småhusbostäder, vilket kan leda till att antalet barnfamiljer i området ökar. Barnens ökande antal förbättrar verksamhetsförutsättningarna för daghem och skolor i området.

Att bygga småhus i bolagsform kan göra det möjligt för fler att bo i småhus. Det kan vara lättare att få lån till en småhusbostad i bolagsform än att få lån för att låta bygga eller köpa ett egna hemshus. Dessutom kan småhus som byggs i bolagsform vara både mindre och billigare än traditionella egna hemshus.

Byggande i bolagsform kan i bästa fall bidra till att nya sammanslutningar bildas i området. Byggande av småhus i bolagsform i området ökar boendeanalternativen i det annars flervåningshusdominerade området. Gemenskapen stöds av kvarterens gemensamma vistelse- och lekplatser.

I Gammelbacka finns lekplatser, en skola och en förskola med tillhörande gårdar samt en idrottsplats i omedelbar närhet av planområdet. De fungerar som platser för möten och gemensamma aktiviteter som hjälper de nya invånarna att förankra sig i den lokala gemenskapen.

5.4.2.3 Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen kan ha en positiv inverkan på kommunens ekonomi, eftersom genomförandet av projektet inte kräver några direkta investeringar av staden, med undantag för rivningen av Peipon koulu. Försäljning av tomter kan ge staden inkomster. Nya invånare kan öka stadens skatteutfall. Planen medför byggande som förtätar och kompletterar området, som stöder sig på befintliga tjänster, vägnät och kommunalteknik.

5.4.3 Övriga konsekvenser

5.4.3.1 Konsekvenser för trafikförhållandena i området

Planens inverkan på trafikförhållandena i området är ringa. Kalkylmässigt producerar en invånare dagligen i genomsnitt cirka 1,75 personbilsresor. Största delen av trafiken går till Borgå centrum. Det kalkylerade invånarantalet i området skulle således producera 175 fordon/dygn i närområdet. I förhållande till de nuvarande trafikmängderna är ökningen liten.

Planändringen inverkar inte på rutterna för områdets gång- och cykeltrafik eller kollektivtrafik. Gång- och cykeltrafiksförbindelserna till närtjänsterna är goda, likaså kollektivtrafiks-förbindelserna till Borgå centrum. De närmaste busshållplatserna ligger på Västervägen. Avståndet till hållplatsen är högst cirka 150–200 meter. Planändringen har inga konsekvenser för områdets rekreativitet.

5.5 Störande faktorer i miljön

I området finns inga konstaterade störningsmoment.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna presenteras på plankartan.

5.7 Namn

Området är uppbyggt i mitten av den befintliga miljön och stöder sig på områdets nuvarande nomenklatur. I de nya bostadsgatorna som byggs i området finns möjlighet att använda namn som anknyter till Gammelbackas gamla herrgårdsmiljö.

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggnadssättet styrs med bygganvisningarna i plankartan, som godkänns tillsammans med detaljplanen. En separat anvisning från staden används för infiltrering och fördröjning av dagvatten.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Området kan huvudsakligen byggas genast när skolan rivits och tomterna bildats. Runt området finns färdig kommunalteknik med anslutningar, vägar och gång- och cykelvägar.

Genomförandet av LP-området i kvarter 2607, vad gäller parkeringsbehovet för bostadshusen på Sältingsvägen 4 och 6, är inte kopplat till genomförandet av området, utan kan genomföras senare i samband med utvecklingen av centrum.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Genomförandet av detaljplanen övervakas av Byggnadstillsynen.

Borgå 5.8.2026

 Mikko Viljakainen
 planlägningsarkitekt

 Jarkko Lyytinen
 stadsplaneringschef