

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 inledningsskedet 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.



Bild 1. Utdrag ur plankartan.

Bild 2. Flygbild och tomtindelning.



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 stenmuren. 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.

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

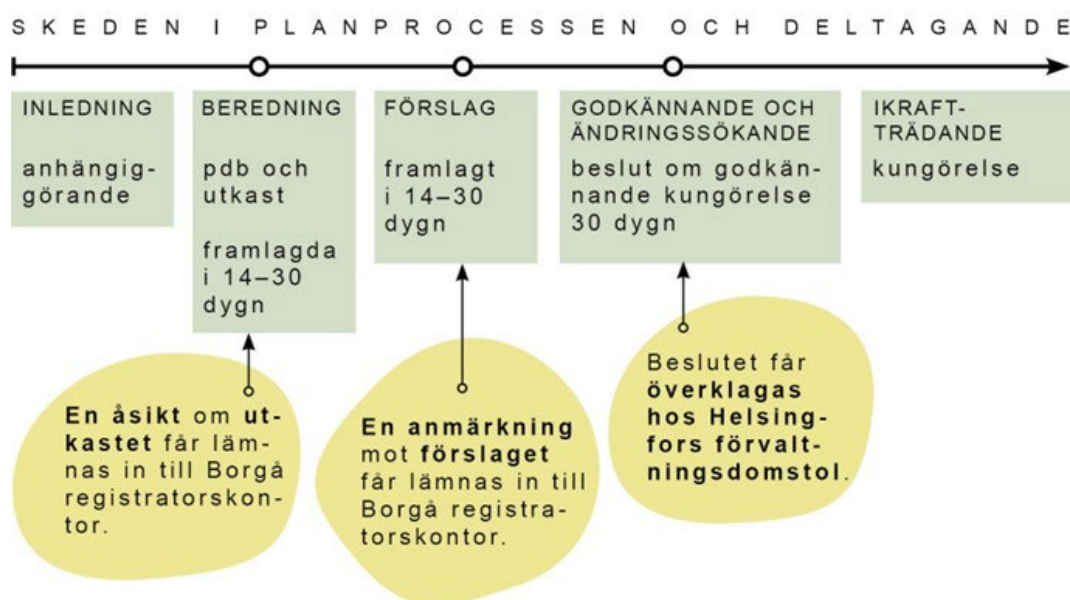
6.6 Förtroendeorgan

- Stadsutvecklingsnämnden
- Miljöhälsosektionen

6.7 Alla kommuninvånare

6.8 Alla de som anser sig vara intressenter

7 Ordnanande 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 Itävyälyä.

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 ansvarar 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