

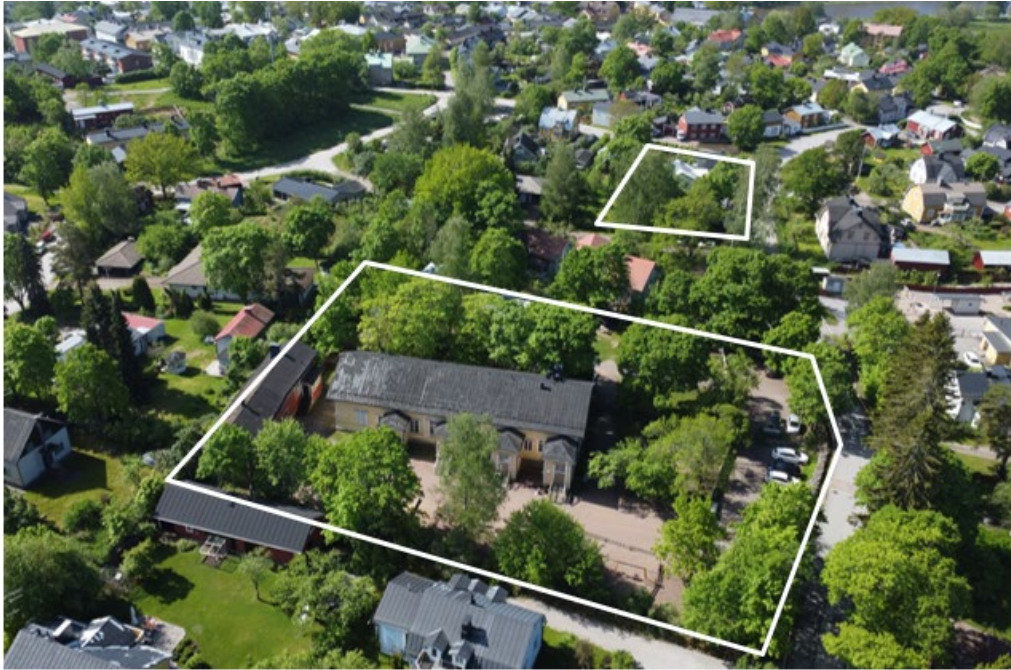


Bild 1. Helikopterbilder av området år 2025

Prästgårdsbacken, Huvikumpu

DP 579

Detaljplanebeskrivning FÖRSLAGSSKEDE

stadsdel 7, Prästgårdsbacken, ändring av detaljplan
Tomterna 8-10 i kvarter 507 och tomterna 16-18 i kvarter 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	2
2	SAMMANFATTNING	3
3	UTGÅNGSPUNKTER	3
3.1	Utredning av förhållandena i planeringsområdet.....	3
3.2	Områdets särdrag och värden	10
3.3	Planeringssituation	11
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	13
4.1	Inledande av planering och beslut om den	13
4.2	Deltagande och samarbete.....	13
4.3	Målen för detaljplanen	15
4.4	Alternativen i detaljpanelösningen	15
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	17
5.1	Planens struktur	17
5.2	Kvartersområden.....	17
5.3	Planens konsekvenser	19
5.4	Störande faktorer i miljön.....	20
5.5	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	20
5.6	Namn.....	20
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	20

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

Ändring av detaljplan

STADSDEL 7 Tomterna 8-10 i kvarter 507 och tomterna 16-18 i kvarter 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 i kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice (YL-1) på tomterna 10 och 11 i kvarter 508. Samtidigt 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 våningstalen 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
5. Hörande
6. Illustration

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, Gamla Kungsvägen 19, 21 och 23

2 SAMMANFATTNING

I planändringen har kvarteret för närservice ändrats till boende A/s och AO/s. De tre tomterna i kvarteret AO-29 har ändrats till kvarter AO/s. I AO/s-områdena har tomtgränser, byggnadsytor och beteckningar av våningstal reviderats så att de gamla byggnaderna i huvudsak kan bevaras i sin nuvarande form, renoveras och tas i bruk på ett sätt som främjar deras bevarande.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning av förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området



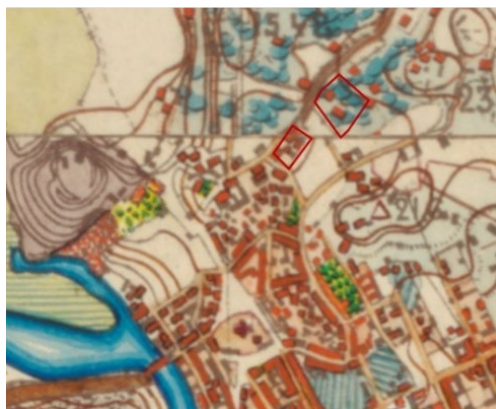
Planområdet ligger mitt i det tätbebyggda bostadsområdet Prästgårdsbacken vid Gamla Kungsvägen. Detaljplaneområdet består av två delar. Den ena delen består av tre tomter för småhus och på den andra delen ligger de byggnader som Villa Vilekulla daghem tidigare använde.

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.



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

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





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

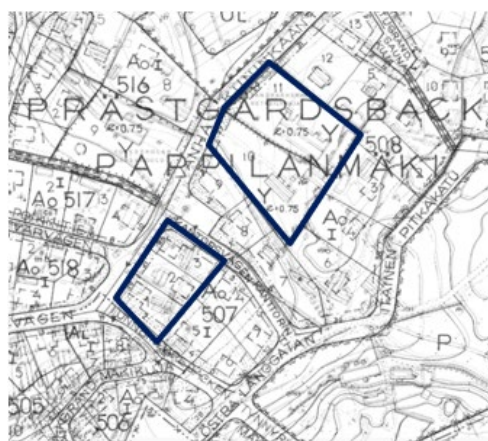


Bild 6. Utdrag ur byggnadsplan 1960.

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





Bild 6. Gatuvy från daghemmen vid Gamla Kungsvägen 27 och 29 i riktning mot söder.



Bild 7. Gatuvy från Gamla Kungsvägen vid daghemmen i riktning mot norr.



Bild 8. Gatuvy från korsningen av Gamla Kungsvägen och Kantorsvägen vid bostadskvarteret i riktning mot söder.



Bild 9. 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 un-
gefär en och en halv våningar och används som bo-
stad. Byggnaden är från 1800-talet och har renove-
rats och byggts ut under olika perioder, senast på
1970-talet.

*Bild 10. 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.*



Bild 11. Ekonomibyggnad

Den rödmyllade ekonomibyggnaden är gammal
och har en våning. På basis av kartan uppskatt-
tas våningsytan uppgå till cirka 40 m²-vy. Bygg-
naden 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 bygg-
nadsrutan.

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 ba-
sis av kartan uppskattas den byggda våningsytan
uppgå till cirka 75 m²-vy, eftersom vinden inte an-
vänds för boende. Byggnaden kan härstamma från
1800-talet och synas på kartan från 1870-talet. Far-
stun har ursprungligen varit låg men har i något
skede höjts till två våningar, och trappan till övre

*Bild 12. Nr 21, huvudfasaden och en del av ga-
velfasaden mot Gamla Kungsvägen. Fönstren
med sex rutor är typiska för 1800-talet.*

våningen har flyttats till farstun.

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



*Bild 13. Grannens ekonomibyggnad, vars gavel lig-
ger 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.

Bild 15. Den del där gästgiveriet fanns är i mycket dåligt skick. Bagarstugan har en högre sockel staplad av sten och ett fönster med en glastruta.



Bild 14. På vänstra delen av sidobyggnaden fanns det tidigare djurstall. I bakgrunden syns lokaler som tidigare fungerat som gästgiveri, bagarstuga och bostad.

De gamla djurstallen i timmer kan mycket bra fungera 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 16. 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



Bild 17. Den blåa daghemsbyggnaden i riktning från öster, från utbyggnadsdelen.

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 18. 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.

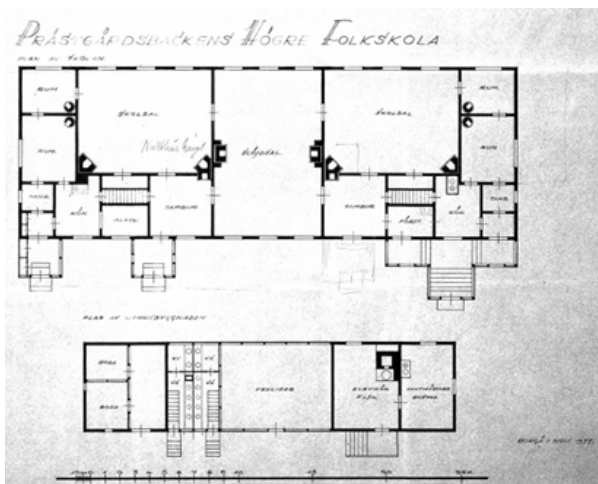
Den svenskspråkiga folkskolan på Prästgårdsbacken, det vill säga Prästgårdsbackens folkskola, var verksam i byggnaden från det att den stod färdig fram till år 1954. I byggnaden fanns två bostäder för lärare. Under folkhögskolans tid var även Borgås svenskspråkiga folkhögskola, Borgå folkhögskola, verksam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

Bild 21. Den gamla skolbyggnaden som fungerade som daghem.

Bild 22. Planritningar av skolan och sidobyggnaden från år 1933.

Bild 23. Fotografi på folkskolan från början av 1900-talet. Borgå museum.

Bild 24. Helikopterbild av skolbyggnaden som fungerade som daghem från år 2025.





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



Sidobyggnaden är i byggnadsregistret ett egnahems-
hus, 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 20. 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

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



Bild 21. På grundkartan från år 1962 syns det ursprungliga dikesnätverket innan dagvattenavloppen anlades under gatorna och parkkorridorerna.

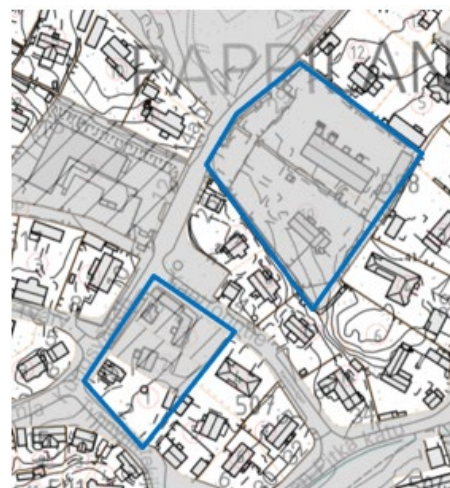
Takvattnet från det stora daghemmet och dess sidobyggnad samt dagvattnet som rinner från de vattengenomsläppliga ytorna i parkeringsområdena leds till dagvattenavloppet i gatuområdet. De leder till ett dike som rinner ut i Borgå å. På bostadstomterna infiltreras en stor del av dagvattnet genom gårdsytan 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. Genom en planbestämmelse kan man åläggas att absorbera också de takvattnen som för närvarande leds direkt till dagvattenavloppet. En dagvattenutredning behöver inte beredas.

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 22. 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.

3.2 Områdets särdrag och värden

Sträckan av Gamla Kungsvägen på Prästgårdsbacken är en del av väglandskapet längs Stora Strandvägen som är en kulturmiljö av riksintresse samt av ett kulturhistoriskt område som är betydande på landskapsnivå. Landskapet vid vägen på Prästgårdsbacken präglas särskilt av oregelbundet belägna gamla trähus av mycket varierande storlek, olika ekonomibyggnader samt några stora offentliga byggnader. Den gamla skolbyggnaden, som senast användes som daghem, är en byggnad av stort arkitektoniskt, historiskt och stadsbildsmässigt värde. De små bostads- och ekonomibyggnaderna i timmer är en autentisk del av den historiska, ständigt föränderliga stadsbilden. Träden på skolgården samt häckarna, fruktträden och några stora ädelträd i de privata trädgårdarna förstärker intrycket av ett gammalt, grönskande bostadsområde i landskapet längs vägen.

3.3 Planeringssituation

Planer, beslut och utredningar som berör planområdet



Byggs kulturmiljöer av riksintresse

De byggs 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 byggs 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 24. 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 för Prästgårdsbacken godkändes 1992. Där ändrades linjen mellan Östra långgatan och Tunnbindarebacken. I detaljplanen har Gamla Kungsvägen anvisats som historiskt och för stadsbilden värdefull del av gatuområde, som ska skötas så att områdets historiska värde bevaras. Kvarteren med privata bostadstomter betecknades som kvartersområden för fristående småhus (AO-29). På dessa tomter får man bygga småhus med en eller två bostäder och det måste finnas minst 1 bilplats per bostad. Planändringen från 1992 tog inte hänsyn till alla befintliga gamla byggnader och ledde till en omfattande nybyggnation i området. Endast en del av de gamla byggnaderna fick en lämplig byggnadsruta och möjlighet till utbyggnad. Många gamla byggnader beviljades inte byggnadsyta, och på tomten anvisades platsen för den nya byggnaden på en annan plats eller delvis ovanpå den gamla byggnaden. Endast den gamla skolan anvisades som en byggnad som ska bevaras (sr).

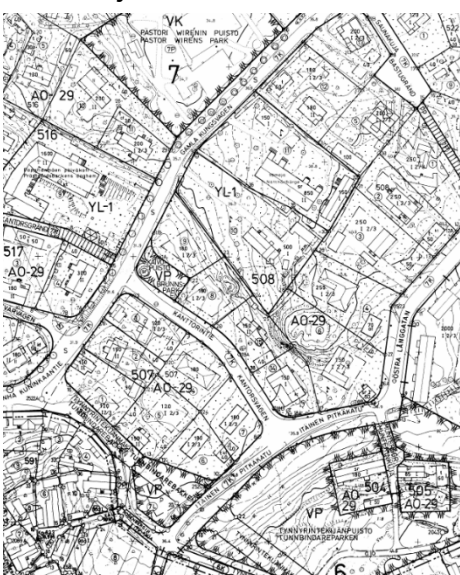


Bild 25. Utdrag ur detaljplanen år 1992

För en av tomterna 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 ekonomibyggnadernas byggnadsytor ändrades.



Daghemsbyggnader i plansammanställning

Tomterna för dagheimsbyggnaderna har anvisats som kvarter för offentliga närservicebyggnader (YL-1). Tomten där den gamla skolan låg har en yta på 2950 m² och tomten där det blå huset ligger har en yta på 3005 m². Den gamla skolbyggnaden har markerats som en byggnad om ska bevaras (sr). Byggrätten för skolbyggnaden är 850 m²-vy. För att den ska kunna genomföras borde byggnaden höjas till hela två våningar. Byggrätten och byggnadsrutan för skolans sidobyggnad är samma som för den befintliga byggnaden. Byggrätten för en nybyggnad 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 detaljplanen förutsätter att en stor tillbyggnad uppförs nästan fast i den gamla byggnaden.

Bild 26. Utdrag ur detaljplanen vid dagheimsbyggnaderna, Gamla Kungsvägen 27 och 29.



Bild 27. Utdrag ur detaljplanen Gamla Kungsvägen 19

Gamla Kungsvägen 19 i plansammanställning

I den gällande detaljplanen är byggnadsrutan för huvudbyggnaden lika stor som den befintliga byggnaden. Byggrätten uppgår till 150 m²-vy och våningstalet är II. Den befintliga byggnaden i en och en halv våningar ligger precis inom byggnadsrutan, och arealen på byggnadsrutan är 79 m². Genomförandet av detaljplanen förutsätter att huvudbyggnaden höjs till två våningar. Byggnadsrutan för ekonomibyggnaden ligger i detaljplanen i samma hörn av tomten som den gamla ekonomibyggnaden, men ungefär en femtedel av byggnaden ligger utanför byggnadsrutan, på grannens tomt. Byggrätten för ekonomibyggnaden är 90 m²-vy. Genomförandet av detaljplanen skulle förutsätta att den gamla ekonomibyggnaden rivs åtminstone delvis. I detaljplanen 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.

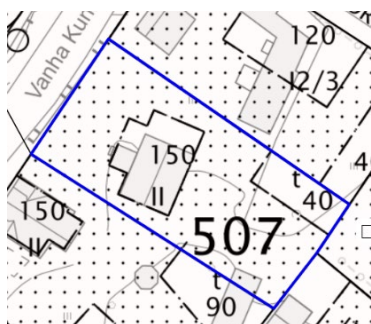


Bild 28. Utdrag ur detaljplanen Gamla Kungsvägen 21

Gamla Kungsvägen 21 i detaljplanesammanställning

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 ekonomibyggnad, och byggrätten är 40 m²-vy. Tomtens areal är 729 m².

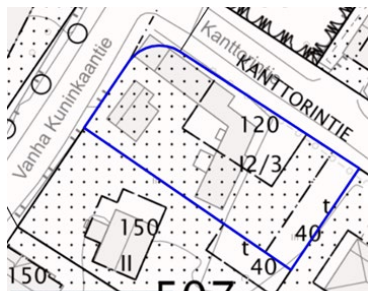


Bild 29. Utdrag ur detaljplanen Gamla Kungsvägen 23.

Gamla Kungsvägen 23 i plansammanställning

I plansammanställningen finns varken byggrätt eller byggnadsruta för de befintliga ekonomibyggnaderna, 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 ekonomibyggnad är 40 m²-vy. Genomförandet av planen förutsätter att byggnaderna rivs. Tomtens areal är 752 m².

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 mättningsavdelningen i Borgå stad uppdaterar uppgifterna i baskartan.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Inledande av planering och beslut om den

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

4.2 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 och Tillstånds- och tillsynsverket. 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 hölls framlagda i enlighet med 30 § i MarkByggF på stadens webbplats <http://www.porvoo.fi/asuminen-ymparisto/kaavoitus/asemakaavat/ak-579> <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 (TTV), och det anordnades ett arbetsmöte. Intressenterna hade möjlighet att framföra skriftliga åsikter. Man diskuterade skyddsbezeichnungarna och deras konsekvenser med fastighetsägarna.

Utifrån responsen utarbetades 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 byggnader och mark i planområdet och i grannområden, och en kungörelse om saken publiceras på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itävyylä. Officiella utlåtanden om planförslaget begärs från Borgå museum samt från Tillstånds- och tillsynsverket. Kommunmedlemmar och intressenter har 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 myndighetssamråd i inledningsskedet. Förutom mötet gjorde man en terrängsyn och bekantade sig med privata byggnader. Under utkastfasen hölls ett arbetsmöte. Utlåtande om planförslaget begärs från Tillstånds- och tillsynsverket och Borgå museum.

4.3 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 bostadshusen och ekonomibyggnaderna i området även i fortsättningen berätta om områdets historia och utveckling i landskapet vid Gamla Kungsvägen.

Målet för markägarna till den privata fastigheten är att kunna renovera och bevara den gamla bostadsbyggnaden och uppföra en ny ekonomibyggnad närmare bostadsbyggnaden, samt att ha möjlighet att uppföra en nybyggnad och en ekonomibyggnad till den.

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 och farstukvistarna kan placeras utanför den gamla byggnadsstommen. Dessutom är deras mål att bevara de delar av de gamla ekonomibyggnaderna som går att renovera samt att uppföra nya små bostadshus och ekonomibyggnader.

4.4 Alternativen i detaljplanelösningen

I utkastskedet presenterades två alternativ, och i båda alternativen är alla tomter bostadstomter. Skyddsbeteckningarna och mängden byggrätt är olika. I det mer bevarande alternativet har byggnadsrutorna ritats noggrant i enlighet med de befintliga daghems-, bostads- och si-dobyggnaderna, 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 överförts till en annan byggnadsyta på tomterna.

I kvarteret 508 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. Den blå daghemsbyggnadens användningsändamål återställs för boende och byggnaden betecknas så att den bevaras. Tomten kan indelas i antingen tre eller fyra delar. Alternativen skiljer sig åt i fråga om nybyggnadens storlek och placering.

Bild 30. Alternativ 1 gällande daghemstomter. Bild 31. Alternativ 2 gällande daghemstomter.



När det gäller skolan ansågs det vara ett bättre alternativ att byggnaden inte får höjas. När det gäller tomten för den blå daghemsbyggnaden ansågs det vara ett bättre alternativ att det finns flera små byggnader och det blå huset syns från vägen mellan de små byggnaderna. Med detta alternativ är det enklare att anlägga körfält och avlopp på den befintliga platsen, vilket innebär att så mycket som möjligt av den grönskande gårdsytan och trädbeståndet bevaras.

När det gäller de gamla privata bostadshusen i kvarter 507 är tomtindelningen densamma. Alternativen skiljer sig åt i fråga om skyddsbeteckningar, mängden bygrätt och hur den våningsyta som anvisas för bostadshus och ekonomibyggnader indelas i de gamla eller 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 skyddsbeteckning endast för bostadshusen på två tomter. Bostadshuset på den mellersta tomten kan utbyggas på gårdssidan, så att våtrummen kan placeras utanför byggnadens stomme. Utifrån synpunkterna har alternativ 1 och skyddsbestämmelserna vidareutvecklats så att det blir möjligt att göra stilmässigt passande ändringar i byggnaderna av hänsyn till boendekomforten och av byggnadstekniska skäl.

Bild 38. Alternativ 1 gällande små bostadstomter.

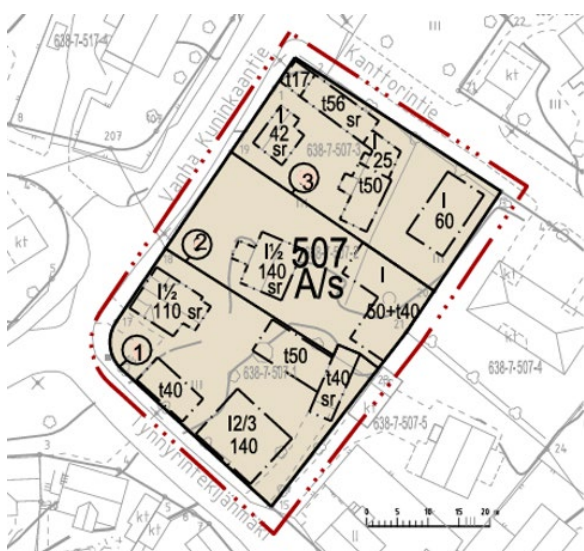


Bild 33. Illustration, alternativ 1



Bild 32. Alternativ 2 gällande små bostadstomter.

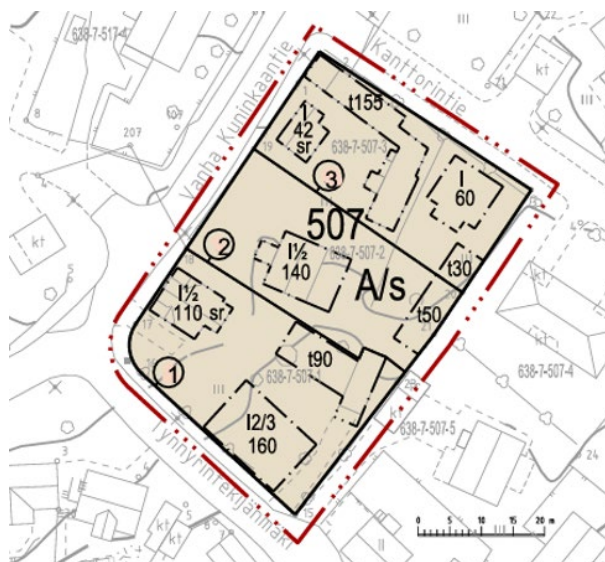


Bild 41. Illustration, alternativ 2



5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Området som planändringen gäller består av två delar. En del avser två tomter för offentliga byggnader i ett stort bostadskvarter. Den andra delen avser tre små tomter i ett litet kvarter med små bostadshus. Kvarterens avgränsningar förblir i stort sett oförändrade i planändringen. Endast en liten del av gatuområdet vid korsningen mellan Gamla Kungsvägen och Kantorsvägen kommer att ingå i den intilliggande tomten, vars sidobyggnad delvis ligger på gatuområdet. I övrigt förändras inte de gatuområden som omfattas av detaljplanesammanställningen, och de ingår inte i planområdet. Planändringsområdet har inga rekreatiomsområden.

5.2 Kvartersområden



Bild 34. Utdrag ur plankartan gällande gamla daghemstomter.

Kvartersområde för bostadsbyggnader A/s

Den ståtliga byggnaden, som ursprungligen uppfördes som skola, ska omvandlas till bostäder. Tomten har anvisats som kvartersområde för bostadsbyggnader där miljön bevaras, (A/s). Den har en areal på ca 3000 m². Byggrätten uppgår totalt till 985 m²-vy, vilket är 165 mindre än i detaljplanesammanställningen. Exploateringsgraden är ca e=0,3.

Den gamla skolbyggnaden har markerats som en byggnad som ska bevaras sr-1. Skyddsbestämmelsen är strikt i förhållande till byggnadens ursprungliga utseende. Farstukvistarna är nya och det är tillåtet att göra ändringar i dem. Byggrätten motsvarar den nuvarande bebyggda ytan på 660 m²-vy, och dessutom får man bygga en ny farstukvist på högst 40 m²-vy. I byggnaden får man placera högst 7 bostäder. På övre våningen och i källaren får man placera service-, ateljé-, kontors- och utställningslokaler samt lokaler som betjänar bostäderna.

Skolans gamla ekonomibyggnad ska också bevaras (sr-4). Där får man inrymma en bostad samt förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen. Man får uppföra en ny ekonomibyggnad på 120 m²-vy på tomten för att uppfylla de nuvarande rekommendationerna för förvaringsutrymmen i bostäder.

Kvartersområde för småhus AO/s

AO/s är ett kvartersområde för fristående småhus, som är betydande för stadsbildens tids-skikt och som ska bevaras. Gamla bostadshus samt en ekonomibyggnad i timmer är märkta med sr-5 för bevarande. Enligt den bestämmelsen ska byggnadernas särdrag beaktas vid renoverings- och ombyggnadsarbeten.

I kvarter nummer 508 delas den stora tomten där den blå daghemsbyggnaden ligger upp i tre delar. Den gamla byggnadens tomt är stor, ca 1600 m². Daghemmets parkeringsplats, lekplats och gräsytor på gården, som avgränsas av en stenmur, delas upp längs den nuvarande körvägen i två smala tomter med en yta på ca 600 m². Den gamla byggnadens infart och rörledningar behålls på sin nuvarande plats och utgör ett servitut på de två nya tomterna. På så sätt är alla tomters infarter och anslutningar till gatan gemensamma. På de nya tomterna finns byggrätt för boende på 100 och 120 m²-vy. Våningstalet är på den mindre I och den större I½. Byggrätten för ekonomibyggnaden är 30 och 40 m²-vy. Den gamla byggnaden har betecknats som byggnad som ska bevaras (sr-4) och dess byggrätt motsvarar den nuvarande bebyggda ytan på 200 m²-vy. Dessutom får man uppföra två nya ekonomibyggnader på tomten, tillsammans 80 m²-vy. Exploateringsgraden på tomterna där staden äger gamla daghemsbyggnader är i genomsnitt $e=0,25$.

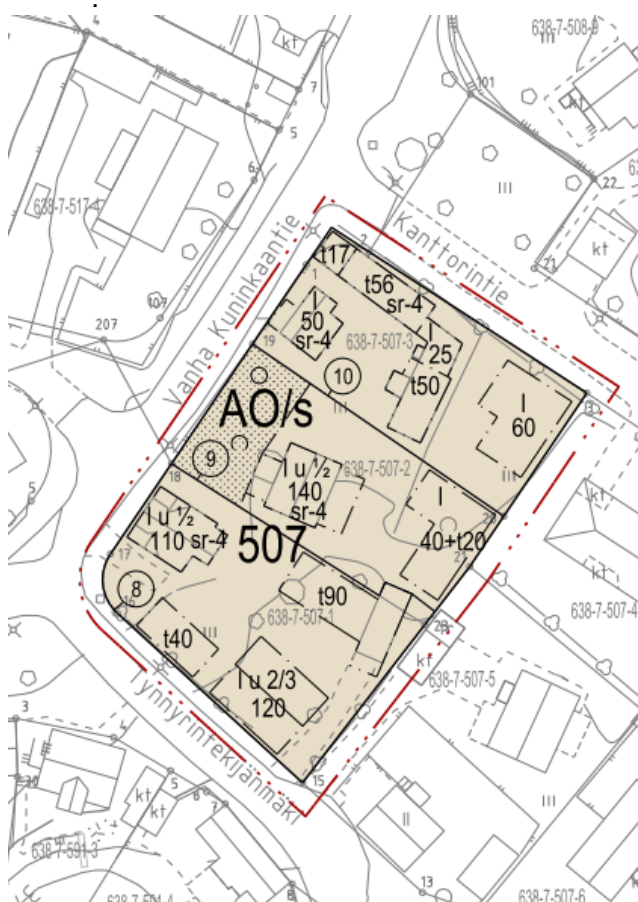


Bild 35. Utdrag ur kartan över detaljplanen som visar området med små privata bostadsbyggnader.

Tomterna för de befintliga privata byggnaderna i kvarteret AO/s nr 507 är cirka 750–850 m² stora. Tomtindelningen mellan tomterna 8 och 9 ändras så att den gamla sidobyggnaden ligger i sin helhet på tomt nr 8.

Byggrätten har tilldelats i förhållande till detaljplanens sammanställningen och den faktiska våningsytan i de befintliga byggnaderna. Exploateringsgraden är i genomsnitt $e=0,34$.

Alla gamla privata bostadshus samt en del av en sidobyggnad är markerade för bevarande sr-4. Dessa byggnader får byggas om med hänsyn till byggnadens särdrag, men de får inte rivas. Byggnadsytorna har avgränsats enligt ägarnas önskemål så att det på tomterna 9 och 10 är möjligt att bygga ut byggnaderna på ett sätt som passar deras särdrag.

På tomt nr 10 i kvarter 507 finns en flerdeltad sidobyggnad, för vilken byggrätt och byggnadsyta har fastställts i enlighet med den befintliga byggnaden. Den gamla bakstugdelen är markerad som bostadsutrymme, det timmerbyggda djurstallet ska bevaras som ekonomibyggnad och gavlarna ska användas som ekonomibyggnader. På så sätt möjliggör planändringen att delar av byggnaden tas i bruk, renoveras och att byggnadsmassan bevaras i stadsbilden.



Bild 36. Illustration. Kompletterande byggandet är ritad i gult.

5.3 Planens konsekvenser

De centrala konsekvenserna av planändringen 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 planläggningsprocessen.

Konsekvenser för samhällsstruktur

Planändringen innebär en viss förtätning av det redan bebyggda småhusområdet eftersom två nya småhus kan byggas på de tidigare daghemstomterna och åtta bostäder i de gamla byggnaderna. Planen kommer att använda de tjänster som finns.

Konsekvenser för kulturmiljö, stadsbild och byggnadsarv

Planändringen gör det möjligt att bevara de befintliga små gamla bostadsbyggnaderna och ekonomibyggnaderna samt den gamla skolbyggnaden som är viktiga för det kulturhistoriska området och för landskapet längs Gamla Kungsvägen. Planändringen bidrar till att bevara den småskaliga karaktären på Prästgårdsbacken eftersom de nya byggnaderna är lika små som de ursprungliga byggnaderna på tomterna. Planändringen bidrar också till att de varierande koordinaterna för byggnaderna på Prästgårdsbacken bevaras. Koordinatsystemet för byggnadsytorna i de nya byggnaderna varierar på samma sätt och följer terrängens naturliga drag samt stengårdens linjer.

Konsekvenser för ekologisk hållbarhet och klimat

Planen främjar bevarandet av befintliga träbyggnader och bidrar därmed till stadens klimatomål. Den ekologiska hållbarheten främjas av att alla interna körvägar på tomterna och nästan alla parkeringsplatser behålls på sina nuvarande platser, och att de nya byggytorna har anvisats på platser där det inte växer några träd. På så sätt möjliggör planändringen att befintliga träd, den levande marken och jordmånen i de gamla trädgårdarna bevaras. Beteckningarna av de delar av tomten där träd och buskar ska planteras, grönytefaktorn samt planbestämelseorna om plantering av träd och häckar bidrar till att bevara krontäckningen och landskapsbilden.

Dagvattnets avrinningsriktningar och översvämningssvågar förändras inte. Ändringen av detaljplanen kommer sannolikt att öka infiltration av dagvattnet via växtligheten eftersom avrinningen i samband med bygg- och ombyggnadsarbeten måste fördröjas och infiltreras på tomten, även från befintliga takytor. Takytan för de få nybyggnadsprojekten är liten jämfört med den befintliga.

Konsekvenserna för trafikförhållanden

Planändringen kommer att minska trafiken något på Gamla Kungsvägen eftersom bostadsområdet genererar mindre trafik än daghemmet.

Sociala konsekvenser och konsekvenser för barn

Ombyggnaden av den gamla skolbyggnaden till bostäder ökar möjligheterna till gemenskapsboende i området med småhus. Skolverksamheten i byggnaden upphörde redan på 1950-talet, så den gemenskapskänsla som vanligtvis förknippas med skolor har redan för länge sedan försvunnit från området. Daghemmet på Prästgårdsbacken kommer att finnas kvar, så planen påverkar inte förhållandena för de barn som är i dagvård.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplaneändringen har relativt små konsekvenser för den kommunala ekonomin. Ändringen av detaljplanen möjliggör försäljning av de byggnader som tidigare användes som

daghem men nu står tomma, vilket minskar drifts- och underhållskostnaderna. Försäljning eller uthyrning av tomter ökar stadens intäkter något.

Detaljplaneändringen ger ett litet mervärde för den privata fastigheten eftersom den möjliggör uppförandet av en ny ekonomibyggnad intill den befintliga bostadsbyggnaden. Detta underlättar en eventuell besittningsdelning. Även innehavare av arrenderätt som äger gamla och delvis förfallna byggnader gynnas av planändringen. Planen möjliggör renovering och utbyggnad av byggnaderna så att boendekomforten förbättras. Planändringen ger även möjlighet att uppföra en ny liten bostadsbyggnad på hyrestomter.

5.4 Störande faktorer i miljön

Det finns inga störande faktorer i området.

5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna presenteras på plankartan.

5.6 Namn

Planändringen kommer inte att ha några konsekvenser för namnen.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Området är redan försett med kommunalteknik, så planändringen medför inga behov av att bygga ut den.

Efter att ändringen av detaljplanen har godkänts kan staden sälja de byggnader som tidigare använts som daghem för bostadsändamål.

Byggnadernas ägare ansvarar för att byggandet genomförs enligt detaljplanen. Efter att planen har godkänts kan ägare av privata byggnader erhålla bygglov för utbyggnad och ombyggnad av befintliga byggnader som kräver bygglov.

Borgå 27.5.2026, 1.9.2026

Luca De Gol
planläggningsarkitekt

Anne Rihtniemi-Rauh
planläggare

Jarkko Lyytinen
stadsplaneringschef