

Detaljplan 579 Prästgårdsbacken, Huvikumpu

Hörande i beredningsskedet (MarkByggF 30 §)

Programmet för deltagande och bedömning samt två alternativa utkast till detaljplan har hållits framlagda 3.6–3.7.2026 i enlighet med 30 § i MarkByggF på stadens webbplats www.porvoo.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning/detaljplaner/dp-579 och stadens service-ställe Borgåinfo. Ett meddelande om framläggningen sändes per brev till dem som är ägare eller innehavare av mark i grannområdet, till innehavarna av arrenderätt och till markägarna. Kungörelsen om saken publicerades också på stadens webbplats.

Det lämnades fyra preliminära utlåtanden och fyra åsikter om detaljplaneutkastet. En av åsikterna kom från privata ägare till byggnaderna och markägare och tre från grannar.

Preliminärt utlåtande

Affärsverket Borgå vatten

VE2 skulle se ut som ett bättre alternativ om tomterna 19 och 18 kan slås samman till en enda tomt och den del som utgör servitut för körförbindelse eller rörservitut kan anvisas som ett "skaft" till tomten. Till tomt 19 dras de nuvarande tomtledningarna (vj och jv) längs det ledningsservitut som anvisas i planen. I VE1 kommer de nuvarande tomtledningarna på fastighet 16 att ligga under de byggnadsytor som anges i planen. Anslutningspunkterna för ledningarna ligger på Gamla Kungsvägen, och därför vore det bra att göra tomt 16 till en skafttomt och slå samman tomterna 17 och 18 till en enda tomt.

Bemötande och det preliminära utlåtandets konsekvenser för planförslaget

Man utredde en lösning som fungerar bäst när det gäller ordnandet av kommunalteknik, servitut och fastighetsbildning. Tomterna kan inte slås samman, men fungerande ledningar kan bevaras när den nuvarande körförbindelsen bibehålls och området för de ledningar som är belägna intill denna, i enlighet med planen, anvisas som ett servitutsområde. Förhoppningsvis ligger ledningarna på den plats som anges i planen.

Borgå museum

Museet anser att utredningarna är högklassiga och tillräckliga. Byggnaderna i planeringsområdet har genomgått olika faser, och många av dem har byggts ut eller fått sina fasader förändrade. I vilken utsträckning byggnadernas ursprungliga särdrag har bevarats varierar. Skikten i den byggda miljön är rikt och utgör en del av områdets kulturmiljövärde. I området finns många byggnader som är värda att bevaras, men vissa av dem skulle också tåla ändringar bättre i framtiden.

Det finns ännu inga planbestämmelser för beteckningen sr i planutkastet. I detaljplanen skulle man kunna ange flera än en sr-beteckning med tillhörande bestämmelser så att de olika byggnadernas olika värden bättre kan beaktas och att ägarna vid behov tillåts att ändra byggnaderna, om det är möjligt med tanke på kulturmiljövärdena.

Ekonomibyggnaden på tomt 8 i kvarter 507 är arkitektoniskt anspråkslös och syns knappt i stadsbilden. Det är önskvärt att byggnaden bevaras, men det är ändå inte nödvändigt att skydda den mot bakgrund av den kunskap som finns tillgänglig.

Det är motiverat att bevara huvudbyggnaden på tomt 9. Nya konstruktioner, såsom våtrum, bör i första hand placeras på insidan av den befintliga yttre manteln eller, om möjligt, i en separat ny byggnad. Konsekvenserna av en eventuell tillbyggnad på byggnadens värden måste utredas, och tillbyggnaden får inte i någon väsentlig utsträckning försämra byggnadens ursprungliga särdrag. Att tillåta en utbyggnad av byggnaden får inte användas som en grund för att inte skydda byggnaden.

Skyddsvärden för huvudbyggnaden på tomt 10 har beaktats i båda utkastversionerna. Museet förordar att gårdsbyggnaden på tomten skyddas, åtminstone delvis. Delen för det tidigare djurstallet, som är byggd i timmer, är i gångbart skick och har goda förutsättningar att bevaras, och museet anser att den bör skyddas i detaljplanen. Den östra delen, som är byggd av timmer och där det eventuellt en gång har funnits ett gästgiveri, är i dåligt skick. Byggnadens värden skulle delvis kunna bevaras genom att gamla, användbara byggnadsdelar återanvänds till den del byggnaden inte kan bevaras. Museet anser att det är bra att fastställande av byggnadsytan bidrar till att byggnaden bevaras.

I båda versionerna av planutkastet föreslås att den gula skolbyggnaden och den ljusblå byggnaden i kvarter 508, som byggdes år 1878, ska bevaras och omvandlas till bostäder. Skolan och gårdsbyggnaden bildar en värdefull helhet på tomt 22. Utifrån det framlagda materialet går det inte att bedöma vilka effekter höjningen av skolbyggnadens vind har på byggnadens skyddsvärden. En sådan ändring skulle öka möjligheter att utnyttja byggnaden ekonomiskt, men det skulle oundvikligen försämra dess byggnadshistoriska värden. För att kunna bedöma hur betydande förändringen är bör man presentera illustrationsmaterial.

Placeringen av nybyggnaden har undersökts utifrån två olika versioner. Till Prästgårdsbackens särdrag hör en ostrukturerad placering av byggnader och småskaligt byggande. De nya byggplatserna som presenteras i båda utkastversionerna följer dessa drag på ett naturligt sätt. Nybyggnaderna är av måttlig storlek och passar in i miljöns skala. Kompletterande byggande i planeringsområdet minskar gårdarnas lummighet. Museet rekommenderar att placeringen granskas så att det finns så goda förutsättningar som möjligt för att bevara det mogna trädbeståndet i området.

Det är viktigt att se till att nybyggnation, renovering och utbyggnad av byggnader i området anpassas till omgivningen. Åtgärder som vidtas på byggnader som ska bevaras enligt planen och nybyggnation regleras genom specialbestämmelser. Museet anser att bestämmelserna i huvudsak är bra vad gäller innehållet, men påpekar att luftvärmepumpar bör styras att placeras mot gården och inte mot gatan. Om tillbyggnader tillåts på byggnader som ska bevaras, bör även byggnadssättet och placeringen styras genom bestämmelser så att de passar in i kulturmiljön. Återanvändningen av byggnadsdelar kan främjas till, i den mån det är möjligt. Det går också att utarbeta en separat bygganvisning för planen, som på ett bindande sätt styr byggandet inom planområdet.

Bemötande och det preliminära utlåtandets konsekvenser för planförslaget

Med anledning av utlåtandet ska den tidigare skolbyggnaden på tomt nr 19 i kvarter 508 bevaras, så dess huvudmassa och detaljerna på fasaden ska bevaras, men att verandorna får ändras och att en ny veranda får byggas i stället för den som rivits. Även skolans ekonomibyggnad är en byggnad som ska bevaras. Där får man placera lager, bastu och gemensamma utrymmen. I byggnadens tidigare bostadsutrymmen får placeras en

bostad, och på den södra gaveln får byggas en tillbyggnadsdel utanför byggnadens stomme, till exempel för våtrum.

Med anledning av utlåtandet infördes en bestämmelse i specialbestämmelserna om att luftvärmepumpen ska placeras på gårdssidan.

Ett arbetsmöte ordnades tillsammans med Borgå-museet och TTV, där man diskuterade vilka skyddsbeteckningar enligt Katja-förordningen som bäst lämpar sig för byggnaderna och deras värde inom planområdet. Vid förhandlingarna framfördes önskemål från ägare till små privata bostadshus om tillbyggnad och ändring av gamla byggnader. Bestämmelserna för skyddsbeteckningen sr-5 för bostadshus utformades under arbetsmötet så att de skulle kunna säkerställa att byggnadernas särdrag bevaras och samtidigt möjliggöra tillräcklig boendekomfort för ägarna.

Tillstånds- och tillsynsverket

Tillstånds- och tillsynsverket anser att detaljplanen har utarbetats i enlighet med den styrande delgeneralplanen. Eftersom konsekvenserna av planutkastet ännu inte har bedömts kan Tillstånds- och tillsynsverket inte ta ställning till konsekvensbedömningen av planen. Tillstånds- och tillsynsverket tar ställning till konsekvensbedömningen av planen när dessa har bedömts. Tillstånds- och tillsynsverket påminner om att planens klimatpåverkan måste bedömas. Bedömningen ska genomföras som en del av planeringen och påbörjas så tidigt som möjligt. Bedömningen av klimatpåverkan ska omfatta både åtgärder för att dämpa klimatförändringen och behovet av anpassning. Dessutom måste man bedöma hur de negativa klimatkonsekvenserna kan minskas och hur de positiva konsekvenserna kan förstärkas. I bedömningen kan utnyttjas verktygen Kilva och Hiilikartta.

Målen och utgångspunkterna för planprojektet (läget i kulturmiljön av landskapsintresse i Prästgårdsbacken samt den intilliggande Gamla Kungsvägen, RKY) är bra och de utarbetade utredningarna är tillräckliga.

Planområdets läge är betydelsefullt ur ett kulturmiljöperspektiv, varför det är särskilt viktigt att styra byggandet genom planbestämmelser. Planbestämmelserna i planutkastet styr byggandet på ett bra sätt, med hänsyn till en kulturmiljö av intresse på landskapsnivå. Av plantbeteckningarna och -bestämmelserna ska det framgå att de berörda detaljplanområdena gränsar till en bebyggd kulturmiljö av riksintresse (RKY).

Tillstånds- och tillsynsverket anser att det är positivt att byggnadsytorna i planen har fastställts för varje enskild byggnad.

Enligt en utredning om särdragen är det ännu bra att överväga att inkludera de ugnar som finns bevarade på Gamla Kungsvägen 27 i skyddsbestämmelsen.

Alternativ 1 är, särskilt när det gäller kvarter 507, bättre och mer heltäckande ur ett kulturmiljöperspektiv. I Alternativ 2 för tomterna 17 och 18 i kvarter 508 presenteras en lösning där byggrätten för nybyggande har fördelats på två byggnadsmassor. Detta är en lösning som är mera karakteristiskt för det småskaliga området i Prästgårdsbacken. Alternativ 2 är en mer naturlig lösning för den tidigare skolbyggnaden och bevarar bättre byggnadens värde.

I punkten om särskilda bestämmelser för planbeteckningar och -bestämmelser finns rubriken Byggnader som ska bevaras (sr). När det gäller den aktuella punkten rekommenderas att man använder termen "utseende" i stället för "fasad", eftersom taket också är en fasad. Planens konsekvenser på den kulturella miljön ska bedömas och läggas till i

planbeskrivningen, där en sådan konsekvensbedömning tycks saknas. Konsekvenserna bör bedömas med avseende på det RKY-område som ligger bredvid detaljplaneområdet samt också med hänsyn till att Prästgårdsbacken är en kulturmiljö av intresse på landskapsnivå. I planbeteckningarna och bestämmelserna ska den byggnad som inte får rivas bevaras (sr). Enligt miljöministeriets förordning (den så kallade Katja-förordningen) som nämns senare i utlåtandet är rubriken för beteckningen sr: En byggnad som ska skyddas och som inte får rivas. Om man i detaljplanen tillämpar undantaget enligt Katja-förordningen, bör man beakta att beteckningen sr i planbeteckningar enligt markanvändnings- och byggnadslagen (lagen om områdesanvändning) vedertaget har avsett en byggnad som ska skyddas. Detta ska beaktas och korrigeras i den aktuella planen. Tillstånds- och tillsynsverket anser dock att det är bra att byggnaderna anvisas korrekt med beteckningen sr på plankartan.

Miljöministeriets förordning om utformningen av planbestämmelser och planobjekt i landskaps-, general- och detaljplaner (Katja-förordningen) trädde i kraft 11.6.2024. Miljöministeriets förordning, genom vilken 1 §, 2 § 1 mom. samt bilagorna 1–4 till nämnda förordning (311/2024) har ändrats, trädde i kraft 1.7.2025. Tillstånds- och tillsynsverket uppmuntrar till att övergå till att använda de planbeteckningar och -bestämmelser som anges i förordningen. Förordningen innehåller dock en övergångsbestämmelse. Miljöministeriets upphävda förordning om beteckningar kan tillämpas till utgången av 2028.

Dessutom rekommenderar Tillstånds- och tillsynsverket att man så snart som möjligt övergår till det nya datasystemet för den byggda miljön (Ryhti).

Bemötande och det preliminära utlåtandets konsekvenser för planförslaget

Ett arbetsmöte hölls efter det att utlåtandena från utkastfasen hade inkommit. Konsekvenserna bedömdes i förslagsfasen.

RKY nämns i bestämmelserna.

Man strävar efter att använda beteckningar i enlighet med Katja-förordningen.

Utlåtande av räddningsmyndigheterna

Vid ändring av detaljplanen uppmanar räddningsverket att beakta avståndet av gränsen till byggnadsytan från grannens tomt när det gäller nya byggnader och tillbyggnader som ska byggas i området. Byggnaden ska i regel placeras minst fyra meter från gränsen till grannens tomt. Om man bygger närmare än fyra meter, behövs grannens samtycke och miljöministeriets förordning om byggnadernas brandsäkerhet ska beaktas. Dessutom ska avståndet mellan de nybyggnader som möjliggörs inom detaljplaneområdet vara sådant att en brand inte lätt sprider sig från en byggnad till en annan och att risken för regional brand är liten. Om avståndet till grannbyggnaden efter uppförandet av de nybyggnader eller den tillbyggnad som planen möjliggör understiger åtta meter, ska man med strukturella eller andra metoder se till att branden inte sprider sig. Miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet ska beaktas. En ändring av användningsändamålet till något annat än det som anges i bygglovet kräver alltid en ny granskning av lokalernas lämplighet, bland annat ur säkerhetssynpunkt.

Bemötande och det preliminära utlåtandets konsekvenser för planförslaget

De befintliga byggnaderna ligger tätt på traditionellt vis, och det är inte möjligt att i området uppfylla målen på ett brandsäkert avstånd på åtta meter till byggnaderna. Förordningen om byggnadernas brandsäkerhet måste i alla fall beaktas vid byggandet, och den behöver inte antecknas i planbestämmelserna.

Åsikter

Åsikter av ägarna till byggnaderna

Ägarna till byggnaderna på de två tomterna i kvarter 507 framförde vid mötena sina synpunkter på möjligheterna att renovera sina byggnader samt på hur man kan förbättra boendetrivseln genom att bygga nya våtrum och glasverandor samt genom att ta vindsutrymmena i bruk. Man diskuterade även inverkan av skyddsbeteckningen (sr), placeringen av tillbyggnader i huvudbyggnaderna samt placeringen av nybyggnader.

Ägarna till ett bostadshus önskade en möjlighet att kunna placera ett våtrum utanför byggnadens stomme och ett sovrum på vinden, vilket skulle kräva att ett fönster som fungerar som utrymningsväg öppnas i den norra fasaden. Detaljplanesammanställningen tillåter att byggnaden förlängs och höjs så att den blir i två plan, och byggrätten uppgår till 150 m²-vy, vilket är dubbelt så stor som den nuvarande bottenvåningens yta. Ägaren vill inte avstå från möjligheten att bygga ut, men hen nöjer sig med en betydligt mindre tillbyggnad om man kan bygga sovrum och våtrum på vinden och en glasveranda utanför den gamla timmerstommen. Hen hoppas att tillbyggnaden kan placeras mot trädgården och inte mot Gamla Kungsvägen, som det anges i detaljplanesammanställningen. Utan möjligheter att bygga ut fastigheten och ändra fasaderna anser ägaren att sr-beteckningen är alltför betungande för dem.

Ägarna till det andra bostadshuset hoppas kunna bygga en glasveranda och nya trappor i gatufasaden på den lilla lägenheten vid Gamla Kungsvägen. Ytterdörren och ytterfönstret, som ursprungligen var avsedda för butiken, skulle bevaras så att de öppnar sig mot den nya glasverandan. Ägarna anser att det är möjligt att delvis bevara det gamla djurstallet i sidobyggnaden, som är byggt i timmer, men det måste vara möjligt att göra ändringar i taket, grunden och ingångarna. Den gamla gästgiveridelen är i för dåligt skick för att kunna bevaras. Ägarna ser det som en bra möjlighet att omvandla den gamla stugan till en bostad eller att på samma plats uppföra ett nytt bostadshus av motsvarande storlek och en sidobyggnad, genom att återanvända material och delar i tillräckligt gott skick från den gamla byggnaden. Skjulet med brädkonstruktion vid gatan kan bevaras i sin ursprungliga form genom renovering, när dess dörrar och inre utrymmen anpassas så att skjulet lämpar sig för exempelvis förvaring av cyklar.

Bemötande och åsiktens konsekvenser för planförslaget

Enligt ägarnas önskemål ska bostadshusen och den del av gårdsbyggnaden som är i gott skick anvisas som byggnader som bevaras med beteckningen sr-5, vilket tillåter ändringar av fasaderna och yttertakets som är förenliga med byggnadens särdrag samt tillbyggnad. Byggnadsrutorna för bostadshus har avgränsats så att tillbyggnader såsom verandor och våtrum kan byggas utanför den nuvarande stommen i de gamla bostadshusen.

Den privata markägarens åsikt

Beteckningen "sr" för ladugården (gårdsbyggnaden) är inte lämplig, eftersom gårdsbyggnaden är i så dåligt skick att det inte finns något att skydda. Byggrätten för gårdsbyggnaderna på 90 kvadratmeter är okej, och samtidigt bevaras gränslinjen rak. Byggrätten för den nya bostadsbyggnaden på 160 kvadratmeter kvarstår (alternativ 2). Även lösningen med den nya gårdsbyggnaden på 40 kvadratmeter (alternativ 1) är förnuftig ur praktisk synvinkel.

Bemötande och åsiktens konsekvenser för planförslaget

Enligt ägarens önskemål ska den gamla gårdsbyggnaden inte anvisas som en byggnad som ska bevaras (sr). Tomtgränsen ändras dock så att den följer gaveln på den gårdsbyggnad som står på grannens tomt, eftersom byggnaderna måste ligga helt och hållet på ägarens egen tomt. För ekonomibyggnaden anvisas en så stor byggnadsruta att den rymmer både en ny ekonomibyggnad och den befintliga gårdsbyggnaden i sin helhet. Enligt önskemålet anvisas en byggrätt på 90 m²-vy. För den nya bostadsbyggnaden anvisas en byggrätt på 120 m²-vy enligt detaljplanesammanställningen. Från byggnadsrutan för det bostadshus som ska bevaras (sr) överförs en extra byggrätt på 40 m²-vy för en ny ekonomibyggnad intill den gamla byggnaden.

Grannens åsikt 1

Vår tomt gränsar till den tidigare Villa Villekulla daghemmets tomt. En ändring av detaljplanen för vår tomt inleddes 2005, eftersom byggrätten för tomten avviker avsevärt från de omgivande tomterna, skydds-beteckningarna för byggnaderna är bristfälliga och byggrätten inte motsvarar de befintliga byggnadernas våningsytor. Planutkastet behandlades vid sin tid i nämnden, men återremitterades för beredning. Grannarnas motstånd mot kompletterande byggande var starkt vid den tiden och de hade goda kontakter med de politiska beslutsfattarna, vilket ledde till att frågan lades på is i väntan på "bättre" tider. Vi upptäckte att en ändring av detaljplanen för tomten för daghemmen ingick i planläggningsprogrammet för 2025 och tog kontakt med planläggaren för att undersöka möjligheten att ansluta oss till den detaljplanändringen. Behovet av att ändra detaljplanen för vår tomt finns fortfarande kvar. Efter en ganska ovanlig kommunikation fick vi till slut beskedet att detta inte var möjligt. Samtidigt införlivades några tomter från det intilliggande kvarteret i ändringen av detaljplanen.

Detaljplanen för Prästgårdsbacken är från år 1990. Byggnadsbeståndet på Prästgårdsbacken är mycket heterogent och i området finns byggnader av många olika storlekar och åldrar. Området har betydande kulturella skyddsvärden och en del av byggnaderna är mycket gamla. I detaljplanen för Prästgårdsbacken finns endast ett fåtal skyddade byggnader. Bristen på skydds-beteckningar har lett till att gamla byggnader har rivits. Vanligtvis är det någon mindre byggnad som rivs och som beskrivs som omöjlig att renovera. En långsam men kontinuerlig rivning av byggnaderna försvagar gradvis områdets identitet och dess skyddsvärde som helhet. Uppdateringen av detaljplanen för området har inte tagits med i planläggningsprogrammet, men det har genomförts flera mindre ändringar av detaljplanen i området under årens lopp.

Det är ganska ohållbart att än en gång göra en ändring av detaljplanen endast för ett fåtal tomter. Samma problem med detaljplanen som granskas inom ändringsområdet förekommer även på flera grannfastigheter i området som berörs av ändringen och generellt sett i hela detaljplanområdet för Prästgårdsbacken. Redan en granskning av endast ett fåtal tomter innebär att markägarna hamnar i en mycket ojämlig situation, eftersom en fullständig uppdatering av detaljplanen för Prästgårdsbacken inte ens ingår i arbetsprogrammet för detaljplanläggningen. Att begränsa detaljplaneområdet till endast några få tomter och

inte ens till ett helt kvarter håller inte för en kritisk granskning. Att begränsa ändringsområdet till ett fåtal tomter leder i praktiken till att detaljplanlösningar även görs för grannfastigheterna, eftersom bland annat kompletterande byggande begränsar placeringen av en eventuell tilläggsbyggrätt på granntomter.

Detaljplanen för Prästgårdsbacken bör snarast tas upp i planlägningsprogrammet, och ett byggförbud bör införas för området med den begränsning att det inte är möjligt att riva gamla byggnader. Att uppdatera detaljplanen för Prästgårdsbacken innebär en ganska stor arbetsinsats med tanke på de arbetsmetoder som används i den nuvarande, mycket detaljerade detaljplaneringen. Området skulle dock kunna delas upp i områden som motsvarar ett eller några kvarter, vilka sedan skulle kunna prioriteras. På kvartersnivå skulle man kunna och bör granska frågorna på ett sätt som är rättvist gentemot markägarna och i enlighet med god planläggningssed.

I båda utkastalternativen har byggrätten för en ekonomibyggnad placerats på mindre än fyra meter från gränsen till vår tomt. Detta begränsar var vi kan placera en eventuell ytterligare byggplats på vår tomt. Planläggaren har haft kännedom om den plats där vi planerar att bygga till. Utkasten kan ses som ett aktivt försök från planläggaren att begränsa möjligheterna för vår tomt. Detaljplanläggarens verksamhet står i uppenbar strid med lagstiftningen och principen om likabehandling av markägare. Placeringen av rätten för tillbyggnad i området bör betraktas som en helhet, vilket inte är möjligt med den nuvarande avgränsningen av planen. Det bör inte planeras någon tilläggsbyggrätt alls vid gränsen till vår tomt. Denna byggrätt kan enkelt placeras på många mycket lämpliga platser på den nuvarande daghemstomten.

Med den placering som framgår av utkasten skulle avloppshanteringen för en byggnad som byggrätten möjliggör kräva antingen pumpstationer eller en avloppsservitutsledning till alla tomter som ska bildas. Oavsett vilken av dessa lösningar som väljs är det inte resurssmart på något sätt.

Som markägare vill vi i princip inte göra anmärkningar eller försvåra planläggningen. Planläggarens verksamhet lämnar dock inga alternativ i detta projekt. Vi har vid flera tillfällen försökt diskutera frågan och hitta lösningar som inte skulle försämra möjligheterna till framtida tillbyggnad på vår tomt. Planläggaren har aktivt hindrat/avslutat alla diskussioner och lösningsmodeller som rör ämnet. I utkasten till detaljplan har man uttryckligen strävat efter att begränsa möjligheterna till framtida tillbyggnad på vår tomt. Vi har varit och är fortfarande öppna för en konstruktiv diskussion om ämnet.

Grannens åsikt 2

Jag föredrar alternativ 1, för där ser tomten inte ut som en väg och från vår sida sett så fullbyggd som i det andra alternativet.

Jag tycker att denna detaljplanebeskrivning är mycket välgjord. Det är särskilt intressant att utreda byggnadernas historia. Jag har själv på senare tid försökt ta reda på när vårt hus byggdes och vilken historia det har. Husets mest kända invånare har varit pastor Edwin Wiren, efter vilken även den intilliggande parken har fått sitt namn. Jag har till och med hört en historia om att den ryska tsaren skulle ha besökt huset. På senatkartan från 1873 i detaljplaneutkastet verkar det redan finnas ett hus på denna plats. Enligt den gamla husnumreringen i Prästgårdsbacken, som följde byggnadsordningen, hade vårt hus nummer 16. Jag skulle bli väldigt glad om ni hade några uppgifter eller tips som kan hjälpa mig att utreda vårt hus historia.

Grannens åsikt 3

Utifrån illustrationen är alternativ 1 bättre. Där ligger de nya byggnaderna i kvarter 508, sett från Gamla Kungsvägen, i rad och körningen till den norra kanten. I det här sammanhanget är det förmodligen också det mest ändamålsenliga också för den gamla skolans del. När det gäller kvarter 507 finns det inget att kommentera.

Bemötanden och inverkan av grannarnas åsikter på innehållet i planförslaget

Planläggaren har känt till den önskan som framfördes av grannen som lämnade in åsikt 1 om en höjning av byggrätten samt önskemålet att en tillbyggnad anvisas på bergskullen. Dessutom har det funnits ett behov av att för den befintliga äldre bostadsbyggnaden anvisa den våningsyta som motsvarar den nuvarande byggnaden inklusive tillbyggnader. På tomten till den som lämnat åsikten har man redan överskridit byggrätten och den önskade platsen för nybyggnaden ligger på områdets högsta kala berg, vilket är en plats som inte lämpar sig för byggande. Dessutom önskade åsiktsgivaren (1) att avloppet från den nya byggplatsen skulle dras genom stadens tomter, vilket skulle ha utgjort en orimlig belastning för stadens tomter. Med dessa önskemål fanns det inte förutsättningar att inkludera granntomten i detaljplanen, där man undersöker möjligheten att bevara befintliga byggnader med lämpliga beteckningar för användningsändamål och att fördela byggrätterna i den gällande detaljplanen i enlighet med detta syfte. Avsikten är att i något skede som en helhet granska skyddsvärdena, möjligheterna till bevarandet och skyddet genom planläggning av Prästgårdsbackens område samt den eventuella förtätningen och placeringen av tillbyggnadsrätter som markägarna i området eventuellt önskar. Den pågående planläggningen begränsar inte möjligheterna att bygga på grannfastigheten. Med anledning av åsikten ska byggnadsytan för ekonomibyggnaden på tomt 16 i kvarter 508 inte placeras närmare än 4 meter från tomtgränsen.

Borgå museum kan hjälpa till med att utreda byggnadernas historia.

Planförslaget utvecklades för kvarter 507 utifrån alternativ nr 1. I kvarteret 508 utvecklades lösningen i planförslaget utifrån alternativ nr 2, för att kunna bevara det befintliga trädbeståndet, trädgårdsjorden samt den befintliga infarten och avloppslinjen som har visat sig fungera i den steniga och klippiga marken.