PORVOO BORGÅ



Hindhår
Beskrivning av detaljplan

Beskrivning av detaljplan, godkännandeskede
25.11.2025

Omslagsbild: Flygbild från 2016 som åskådliggör de ungefärliga gränserna för detaljplanens planeringsområde
Bildkälla: Borgå stad, 01.10.2024

Ökar landsbygdens boendemöjligheter i en serviceby med goda trafikförbindelser.

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

HINDHÅR

Detaljplanen gäller:

50. STADSDEL, KVARTEREN 7014, 7016, 7017 SAMT REKREATIONS-, SKYDDSGRÖN- OCH GATUOMRÅDEN

Detaljplaneändringen gäller:

Stadsdel 50, kvarteren 7014, 26, 26A–C och en del av fastigheten 638-423-3-55 samt park- och gatuområden

Detaljplan

Behandling av detaljplanen:

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2015

Detaljplanen officiellt framlagd till påseende: Stadsutvecklingsnämnden i Borgå 8.4.2025 § 55

Godkännande av detaljplanen: Stadsutvecklingsnämnden i Borgå 25.11.2025 § 179,

Stadsstyrelsen i Borgå 21.9.2026 § 213, Borgå stadsfullmäktige 30.9.2026 § 65.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i byn Hindhår, cirka tolv kilometer nordväst om Borgå stadscentrum. Planeringsområdet omfattar två separata delar i närheten av Borgnäsvägen och Kungsvägen. Bilaga 1 illustrerar läget på en guidekarta.

1.3 Planens namn och syfte

I detaljplanen Hindhår undersöks småhusboende samt främjande av lösningar i anknytning till trafikförbindelser och vattenförsörjning. I planen undersöks dessutom placeringen av de fritidsbrandkårs- och daghemsfunktioner som redan finns i planeringsområdet. Detaljplanen har tidigare varit framlagd under namnet Brinkvägen, Hindhår.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1 Bas- och identifikationsuppgifter 1

1.1 Identifikationsuppgifter 1

1.2 Planområdets läge 1

1.3 Planens namn och syfte 1

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning 2

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen 4

1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen 4

2 Sammanfattning 5

2.1 Olika skeden i planprocessen 5

2.1.1 Anhängiggörande och inledningsskedet 5

2.1.2 Beredningsskedet 5

2.1.3 Förslagsskedet 5

2.1.4 Godkännandeskedet och ikraftträndande 5

2.2 Detaljplan 6

2.3 Genomförande av detaljplanen 6

3 Utgångspunkter om förhållandena i planeringsområdet 7

3.1 Allmän beskrivning av området 7

3.2 Naturmiljö 9

3.2.1 Landskapsstruktur och klimat 9

3.2.2 Ytformer, mark och byggbarhet 10

3.2.3 Yt- och grundvatten 11

3.2.4 Växtlighet, fauna och andra särdrag i naturen 13

3.3 Byggd och social miljö 14

3.3.1 Byggd kulturmiljö och fornminnen 14

3.3.2 Byggnadsbestånd 17

3.3.3 Samhällsstruktur och tätortsbild 18

3.3.4 Boende och rekreation 18

3.3.5 Tjänster, arbetsplatser och näringslivsverksamhet 18

3.3.6 Trafik 19

3.3.7 Tekniskt underhåll och specialfunktioner 23

3.3.8 Miljöskydd och miljöstörningar 24

3.3.9 Befolkningens struktur och utveckling i planområdet 24

3.4 Markägarförhållanden 25
3.5 Planeringssituation, beslut och utredningar som berör området 26
3.5.1 Nationella mål för områdesanvändningen 26
3.5.2 Landskapsplan 27
3.5.3 Generalplan 28
3.5.4 Detaljplaner 29
3.5.5 Stadsstrategi samt de centrala program som styr stadens utveckling och verksamhet 31
3.5.6 Övriga planer, utredningar och beslut som gäller området och dess närmiljö34

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen 39
4.1 Deltagande och samarbete 39
4.1.1 Intressenter 39
4.1.2 Förfaranden för deltagande och växelverkan 39
4.1.3 Myndighetssamarbete 40
4.2 Mål för detaljplanen 41
4.2.1 Målsättningarna i utgångsmaterialet 41
4.2.2 Mål som uppstått under processen, precisering av målen 42
4.3 Detaljplanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem 45
4.3.1 Beskrivning av de preliminära alternativen 45
4.3.2 Utredning och bedömning av konsekvenserna av de preliminära alternativen46
4.3.3 Detaljplanelösningens val och motiveringar 47
4.3.4 Bedömning av konsekvenserna av detaljplanelösningen 52

5 Redogörelse för detaljplanen 55
5.1 Planens struktur 55
5.1.1 Dimensionering 55
5.1.2 Trafiknätet och parkering 56
5.1.3 Tomtindelning 57
5.2 Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet 57
5.3 Områdesreserveringar 58
5.3.1 Kvartersområdena 7014, 7016 och 7017 58
5.3.2 Övriga allmänna områden 60
5.4 Konsekvenser av planen 60
5.5 Störningsmoment i miljön 61
5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser 61
5.7 Namnbestånd 61

6 Genomförande av detaljplanen 62
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet 62
6.1.1 Gårdsplanering 62
6.1.2 Gröneffektivitet 63
6.2 Genomförande och tidsplanering 63
6.3 Uppföljning av genomförandet 64

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur detaljplanesammanställningen
3. Utdrag ur generalplanen
4. Utdrag ur landskapsplanen
5. Plan för deltagande och bedömning
6. Granskning av byggnadsbeståndet
7. Sammandrag av höranden (1. utkastskede, 2. utkastskede, förslagsskede)
8. Illustrationer
9. Preliminär sammanställning av tomtindelning

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

- Missä maat on mainiommat. Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Nylands förbunds publikationer E 114. 2012
- Preliminär bedömning av översvämningsrisker, 19. Svartsåns vattendragsområden. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (2010)
- Arkeologisk utredning, Museiverket, Arkeologiska fälttjänster (2022)
- Markutredning, skadliga ämnen (Vahanen Oy 2022)
- Markutredning, byggbarhet (Borgå stad 2022)
- Bullerutredning (Ramboll Oy 2022, uppdatering 2024)
- Lv 1531 Byggande av gång- och cykelväg, Hindhår-Kungsporten (Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland 2024, rapport 32)

2 Sammanfattning

2.1 Olika skeden i planprocessen

2.1.1 Anhängiggörande och inledningsskedet

Ändringen av detaljplanen har ingått i arbetsprogrammet för stadsplaneringen sedan 2015. Byggandet som anvisats i byggnadsplanen 1989 har till största delen inte förverkligats i Brinkvägens omgivning, och på basis av detta har planarbetet inletts.

2.1.2 Beredningsskedet

Beredningsskedet har bestått av två skeden. Utkastmaterialet var framlagt till påseende för första gången under perioden **6.7–10.8.2022.** I och med frivilliga brandkårens önskemål om placering, behoven i anknytning till daghemsverksamheten och byggnadsrivningarna på Ringvägen har detaljplanens planeringsområde utvidgats, planutkasten uppdaterats och lagts fram på nytt till påseende **18.12.2024–17.1.2025.**

I utkastmaterialet ingår en detaljplanekarta jämte beteckningar och bestämmelser samt en preliminär beskrivning jämte bilagor.

2.1.3 Förslagsskedet

En detaljplanekarta med bestämmelser och beteckningar samt en detaljplanebeskrivning jämte bilagor ingår i förslagsmaterialet. Förslagsmaterialet har presenterats i stadsutvecklingsnämnden **8.4.2025 § 55,** varefter det har varit framlagt till påseende under perioden **30.4.-30.5.2025.**

2.1.4 Godkännandeskedet och ikraftträndande

En detaljplanekarta med bestämmelser och beteckningar samt en detaljplanebeskrivning jämte bilagor ingår i godkännandematerialet.

Godkännandematerialet presenterades i stadsutvecklingsnämnden **25.11.2025 § __**, i stadsstyrelsen **__. __.2025 § ___** och stadsfullmäktige **__. __.2025 § ___**.
Detaljplanen vann laga kraft **__. __.2025.**

2.2 Detaljplan

Planeringsområdet omfattar cirka 4,5 hektar och det är till största delen beläget i ett område som detaljplanlagts tidigare. I planeringsområdet undersöks nya boendemöjligheter för uppskattningsvis 10–20 nya invånare. I planeringsområdet undersöks dessutom kvartersområden för användning inom industrin och frivilliga brandkårens verksamhet samt för småbarnspedagogiken. Övriga områden i detaljplanen anvisas för rekreations- och trafikbruk.

Användningsändamålen för den nya detaljplanen som planeras och de arealer som anvisats för dem står i samma proportion som i den gällande byggnadsplanen och detaljplanen. I den detaljplaneändring som nu utarbetas ändras avgränsningarna och placeringarna av områdesreserveringarna och bestämmelserna preciseras.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Efter att detaljplanen har godkänts och trätt i kraft kan byggandet av infrastruktur inledas på basis av en separat planering och ett separat beslut. I planen för genomförande av markanvändning har överlåtelsen av bostadstomter planerats målinriktat för 2027.

3 Utgångspunkter om förhållandena i planeringsområdet

3.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdets nuläge i omgivningen av Borgnäsvägen illustreras på bild 1. Bilden illustrerar den nordligare delen av planeringsområdet med en blå avgränsning och dess olika delar med en blå streckad linje. Den allmänna beskrivningen baserar sig på terrängbesök i området 2023–2024 samt andra uppgifter inom Borgå stad. En del av planeringsområdet finns i servicebyns centrum. Området är till största delen bebyggt.

I område A finns en planskyddad byggnad och en ekonomibyggnad där frivilliga brandkåren har sin verksamhet. I området finns också avfallsinsamlingskärl, nära korsningen mellan Borgnäsvägen och Ringvägen. **I område B** finns huvud- och ekonomibyggnaden för Hindhår daghem. Daghemmets verksamhet (spelplanen) finns också i område C.

I område C finns Stationsparken, där det förutom den byggda spelplanen finns ett elskåp. **I område D** finns för närvarande inga byggnader. De tre byggnader som användes för serviceboende revs efter 2022. **I område E** finns ett planskyddat privat bostadshus.

Området har en miljö där byggnaderna uppförts i flera skeden. Planeringsområdet omges av flera olika bostads- och affärsbyggnader. Planeringsområdet gränsar till Borgnäsvägen och Ringvägen jämte gång- och cykelvägar samt den gamla järnvägen. Gränsen till Borgnäsvägen och Ringvägen kantas dessutom av gatlyktstolpar och luftelledningar.



Bild 1. Flygbild av miljön där planeringsområdets avgränsning framhävs med en blå linje (Källa: Borgå stad, flygbild 2016)

Det södra planeringsområdets nuläge i omgivningen av Kungsvägen illustreras på bild 2. Bilden visar planeringsområdet med en blå avgränsning och dess olika delar med en blå streckad linje. Den allmänna beskrivningen baserar sig på terrängbesök i området 2021–2024 samt andra uppgifter inom Borgå stad. En del av planeringsområdet finns i tätortskanten av servicebyn. Området är delvis byggt, har delvis miljö i naturtillstånd och omges av åkerlandskap.

I område F finns en privat industribyggnad och ett skärmtak. I området har man hopat byggnadstillbehör, som också finns i hopar utanför fastigheten på mark som ägs av staden. **I område G** finns ett privat bostadshus och en ekonomibyggnad. En del av bostadsfastighetens verksamhet ligger också utanför dess fastighetsgränser, på mark som ägs av staden. **I område H** finns gatuområdena Brinkvägen och Brinkgränden, två planlagda parkområden, en (1) parkgång (mot skolorna i Hindhår) samt åtta obyggda bostadstomter. **I område I** finns ett privat bostadshus med två bostäder och två ekonomibyggnader. **I område J** finns två privata bostadshus samt olika ekonomibyggnader och ekonomikonstruktioner. **I område K** finns ett privatägt åkerområde I planeringsområdet finns också några luftlinjestolpar för el.

Planeringsområdet gränsar i stor utsträckning till Kungsvägen och den gamla järnvägen. Nära korsningen till Brinkvägen finns två busshållplatser och ett övergångsställe. Det finns även ett övergångsställe i närheten av industriområdet. Gränsen till Kungsvägen kantas dessutom av ellinjer med gatubelysning.



Bild 2. Flygbild av miljön där planeringsområdets avgränsning framhävs med en blå linje (Källa: Borgå stad, flygbild 2016)

3.2 Naturmiljö

3.2.1 Landskapsstruktur och klimat

I stor skala ligger planeringsområdet i ådalarnas odlingsområden i en sprickdal. Bild 3 illustrerar landskapets formelement i Nyland. Det finns allmänt tagen många raviner i ådalarna, där jordskred är vanliga. Hindhår hör till det landskapsmässiga storområdet Svartsådalen där de dominerande dragen förutom odlingslandskap är (jord)brukscentrum och traditionellt byggande.

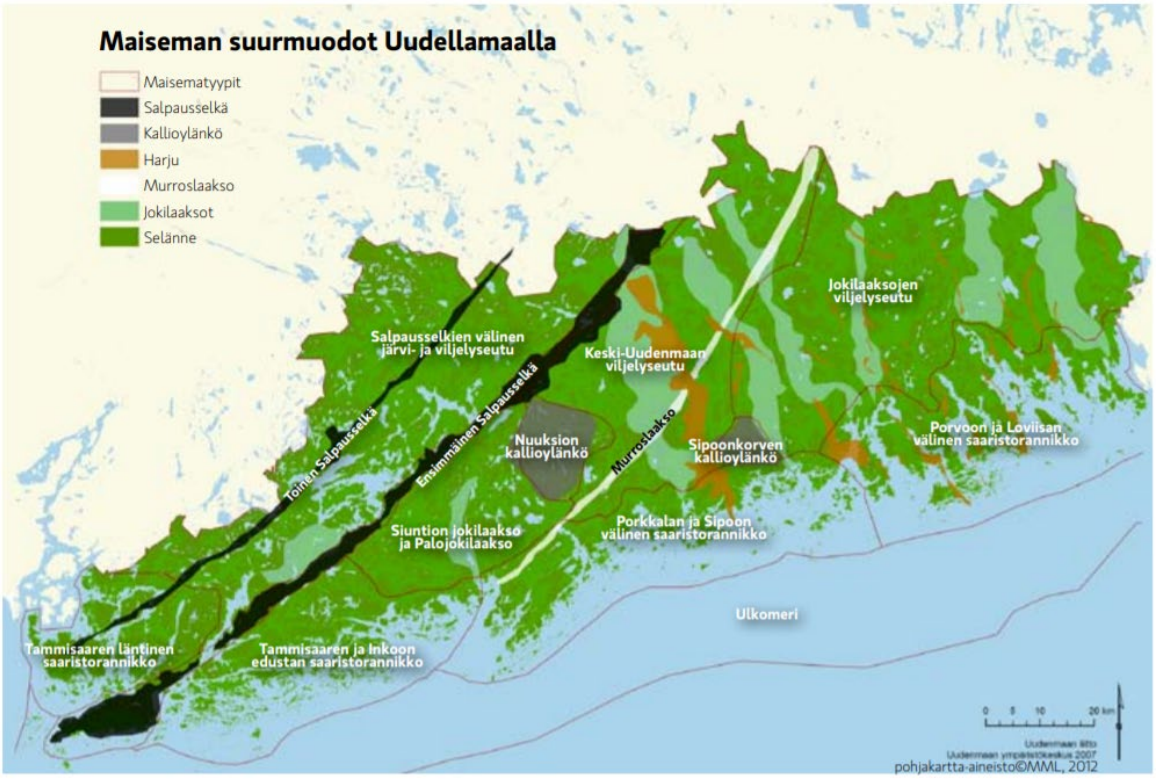


Bild 3. Landskapets stora former i Nyland, utdrag ur finskspråkig publikation. (Källa: Missä maat on mainiommat, Nylands förbund, 2012)

När det gäller klimatet tillhör Borgå södra och sydvästra kustens ek-klimatzon, där närheten till havet garanterar tempererade klimatförhållanden i området. Planeringsområdet har ett mikroklimat där odlingsslätterna i miljön med kuperade markområden bildar gynnsamma förhållanden för vinden.

3.2.2 Ytformer, mark och byggbarhet

Bilderna 4 och 5 åskådliggör områdets ytprofiler och höjduppgifter på en illustrationskarta (höjdsystemet N2000). Enligt de riktgivande uppgifterna om jordmånen består planeringsområdets jordmån huvudsakligen av lera. (Källa: Geologiska forskningscentralen GTK, Maankamara; terrängbesök, Borgå stad 1.12.2021)

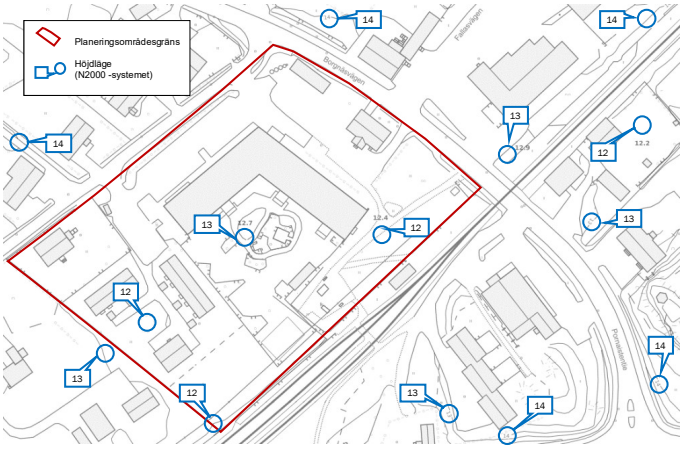


Bild 4. Utdrag ur stomkartan över området där höjdpunkterna i planeringsområdet har markerats i N2000-systemet, inte i skala (Källa: Borgå stad, 2024)

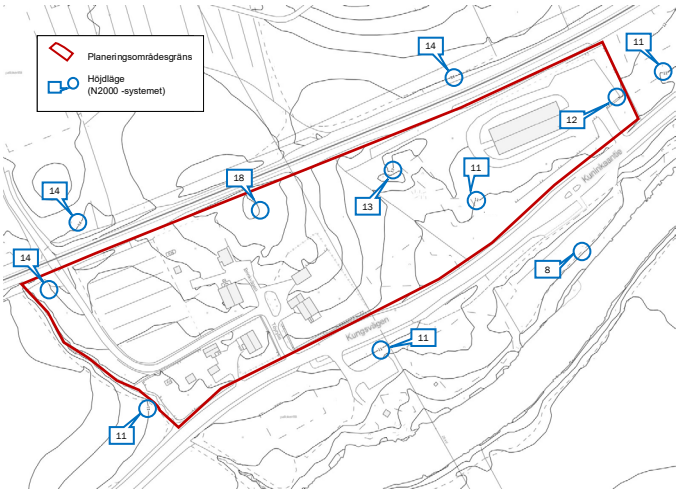


Bild 5. Utdrag ur stomkartan över området där höjdpunkterna i planeringsområdet har markerats i N2000-systemet, inte i skala (Källa: Borgå stad, 2020)

Planeringsområdets delar är huvudsakligen ett jämnt markområde som sluttar mot Svartsån. Det högsta området i planeringsområdet finns i slutet av Brinkvägen (ca 18 meter över havet, m ö. h) och som lägst i närheten av Kungsvägen (ca 11 m ö. h). På den del som tangerar den gamla järnvägen är marknivån cirka tre meter på en kort sträcka, vilket bildar en mer särskiljande kuperad topografi på platsen. För planeringsområdet för Kungsvägen har det utarbetats en byggbarhetsutredning för att precisera uppgifterna om jordmånen inför planeringen (separat utredning).

3.2.3 Yt- och grundvatten

Planeringsområdet ligger vid gränsen till Svartsåns (19) huvudavrinningsområde. Huvudavrinningsområdena är åarnas vattendragsområden som strömmar ut i havet, och de är namngivna efter åarna som rinner genom områdena. Detta innebär att dagvattnet i planeringsområdet huvudsakligen rinner ut i Svartsån, och därifrån går det till Finska viken. Svartsån rinner typiskt i en fåra som kantas av åkrar, som medför en belastning av fasta ämnen och näring för vattnet. Bild 6 åskådliggör vattendragssituationen i området.

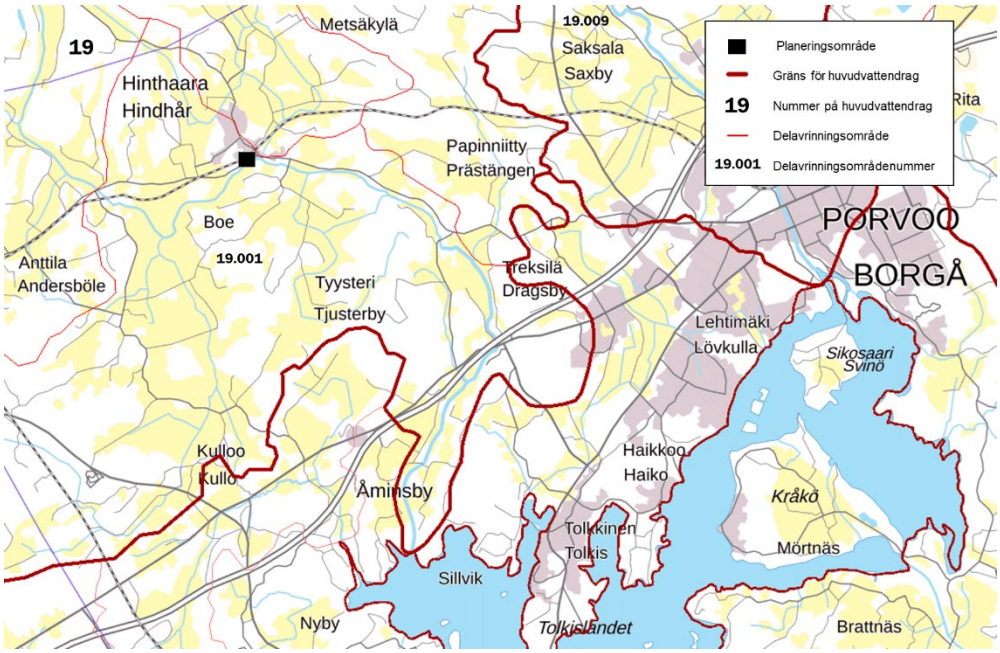


Bild 6. Kartutdrag över vattenförsörjning (Maankamera), som beskriver de viktigaste vattendragsområdena i miljön, inte i skala (Bildkälla: GTK, Maankamara, 2022)

Närmare beskrivet ligger planeringsområdet i delavrinningsområdet (19.001) i nedre delen av Svartsån där det inte finns några sjöar. Enligt närings-, trafik- och miljöcentralens bedömningsutredning kan avrinningsområden där det inte finns sjöar vara föremål för en eventuell ökad risk för översvämning på somrarna till följd av kraftiga regn. På basis av detta rekommenderas det att man i byggbestämmelserna för nya områden beaktar möjligheterna att hantera översvämningsvatten för att förhindra att översvämningarna blir extrema. Inom Svartsåns vattendragsområde kan man på basis av denna utredning inte avgränsa sådana områden med översvämningsrisk där det kan förekomma sådana skadliga konsekvenser som nämns i 8 § i lagen om hantering av översvämningsrisker. (Källa: Preliminär bedömning av översvämningsrisker, 19. Svartsåns vattendragsområde, 2010).

Planeringsområdet ligger inte inom ett bildningsområde av grundvatten. (Källa: GTK, Maankamara).

Dagvattensituationen i planeringsområdet utmed Kungsvägen har granskats vid ett terrängbesök 2021. Bild 7 åskådliggör dagvattenflödena i öppna diken och trumrörens lägen i planeringsområdets omgivning på en grov nivå. Bilden åskådliggör dagvattenflödets tillstånd med vägmärkesfärger.

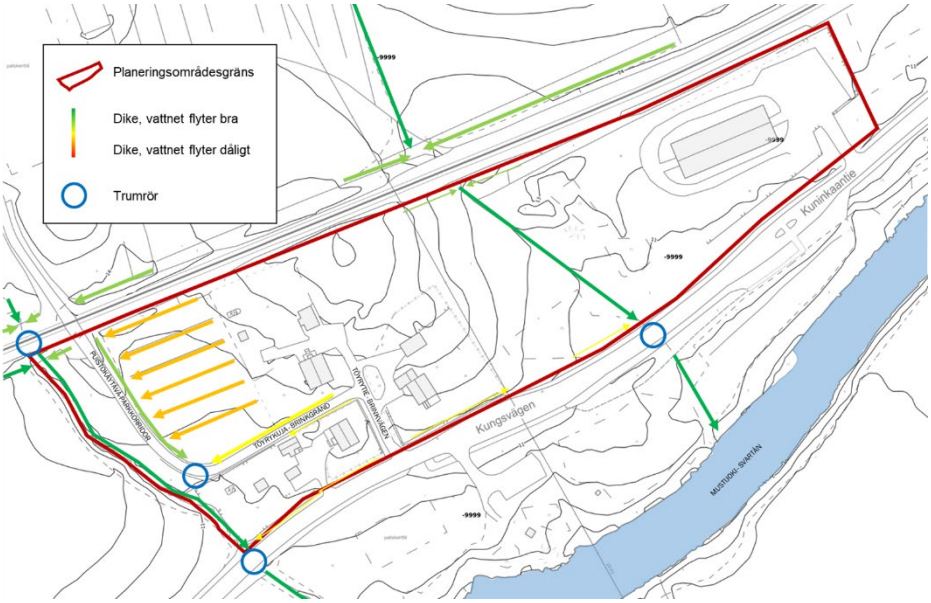


Bild 7. Utdrag ur stomkartan över området där observationer av dagvattensituationen vid terrängbesöket på planeringsområdet har beskrivits. Inte i skala (Källa: Borgå stad, 2020)

I västra kanten av planeringsområdet för Kungsvägen finns ett djupt öppet dike. Till detta dike rinner dagvatten delvis ända från backen i Råtorp. Dagvattnet i diket går under den gamla järnvägen och i trumrör under Kungsvägen och rinner ut i Svartsån. Dagvattenförbindelsen under järnvägen är en gammal hålighet som är uppskattningsvis 100 centimeter bred och uppbyggd av sten. Trumröret under Kungsvägen är cirka 90 centimeter i diameter. Dagvattnet flödar bra på denna sträcka. Dagvattnet torde föra med sig näringsämnen från åkrarna intill Svartsån. Man har också lett dagvatten från parkgången, den fältdikade åkern och Brinkgränden via trumröret till det öppna diket i västra kanten. Trumröret under parkgången är cirka 25 centimeter i diameter. Vid terrängbesöken upptäckte man att vattnets flöde inte är bra från fältdikena.

I mitten av planeringsområdet för Kungsvägen finns ett ganska lågt öppet dike dit största delen av dagvattnet i planeringsområdet leds. Vattnet flödar bra genom trumröret under Kungsvägen ut i Svartsån. Trumröret är cirka 50 centimeter i diameter.

Dagvattnet går under den gamla järnvägen på bara ett ställe. Detta orsakar tidvis även ansamling av vatten norr om järnvägen i planeringsområdet för Borgnäsvägen. I planeringsområdet för Borgnäsvägen finns inga öppna diken.

3.2.4 Växtlighet, fauna och andra särdrag i naturen

I planeringsområdet har inga betydande naturvärden identifierats.

Miljön i planeringsområdet för Borgnäsvägen är ganska bebyggd. I Stationsparken växer gräs, några planterade trädslag, buskar, perenner. På fastigheten, där frivilliga brandkåren har sin verksamhet, finns några små gräsområden och två fullvuxna björkar som växt intill varandra. Omkring tio träd har planterats på daghemmets fastigheter. Det finns också några träd på bostadsfastigheterna intill daghemmet. Området kring planeringsområdet för Borgnäsvägen är en ganska byggd miljö.

Utmed Kungsvägen är miljön lite mer i naturtillstånd. I planeringsområdets västra del finns en liten markyta med fältdikad åker (och ett träd) som ägs av staden samt gårdsområden på bostadsfastigheter. En del av de privata bostadsfastigheterna kantas av fullvuxna häckar och på en del av tomterna finns trädgårdsplanteringar. På grund av de tidigare luftelledningarna i området har en del av granhäckens toppar brutits av. Den mellersta delen av planeringsområdet har växt igen och på den växer busklika träd samt lövträd. På industrifastigheten i den östra delen av planeringsområdet växer också ett litet antal buskaktiga träd och lövträd. Planeringsområdet för Kungsvägen omges till största delen av åkrar. I delgeneralplanen för byar och glesbygdsområden har de närliggande jord- och skogsbruksområdena identifierats som värdefulla landskapshelheter. Svartsån finns på norra sidan, cirka 50 meter från planeringsområdet.

Om planen genomförs blir miljön mera bebyggd och trädgårdsliknande i synnerhet utmed Kungsvägen.

3.3 Byggd och social miljö

3.3.1 Byggd kulturmiljö och fornminnen

I den nya landskapsplanen har Kungsvägen (Stora strandvägen), som tangerar planeringsområdet, betecknats som ett viktigt område med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. Även i delgeneralplanen för byar och glesbygdsområden 1996 har Kungsvägen anvisats som en väg av betydelse för den historiska helhetsbilden eller landskapets helhetsbild.

Dessutom har man i delgeneralplanen identifierat att planeringsområdet för Kungsvägen omges av en värdefull landskapshelhet i anknytning till lantbruk (MV-1-områden) och av värdefulla skogslandskap (MU-1-områden) som ligger lite längre bort.

I planerna som gäller planeringsområdet finns det två bestämmelser om den byggda kulturmiljön. I planeringsområdet för Borgnäsvägen har både den byggnad som används av frivilliga brandkåren och det privata bostadshuset på Ringvägen anvisats som en byggnad som är värdefull med tanke på kulturhistorien och tätortsbilden (sr).

I slutet av Brinkvägen finns det dessutom anteckningar i Museiverkets uppgifter om en eventuell fornlämning, Hindhår 1691N (bytomt från historisk tid). Platsen för den eventuella fornlämningen och de kulturmiljöobjekt som anges i de olika planerna åskådliggörs med rött på bild 8. (Museiverket, Kulttuuriympäristön palveluikkuna, kyppi.fi)

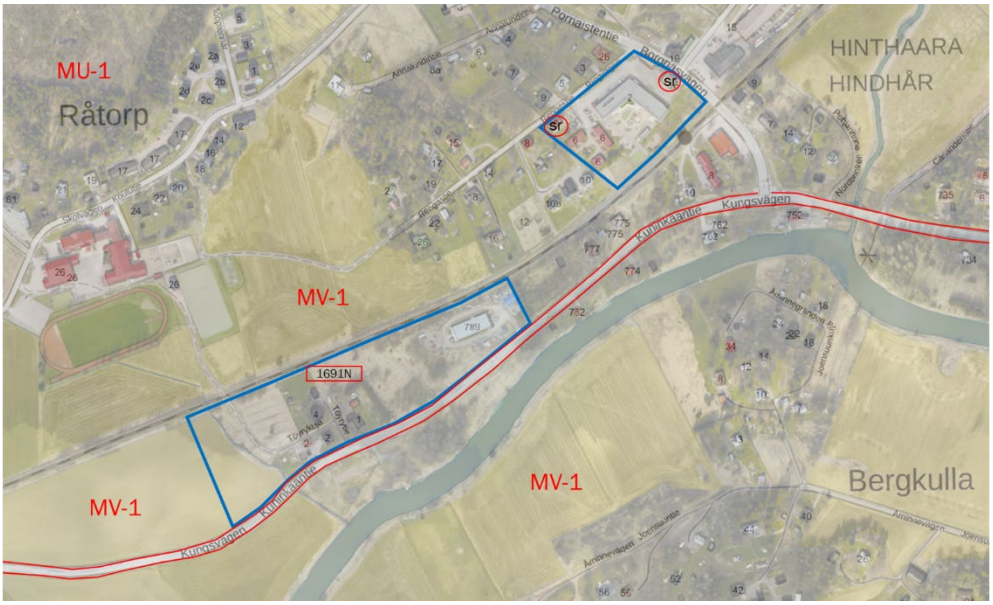


Bild 8. Kulturmiljöobjekt som identifierats i planerna (Borgå stad)

3.3.1.1 Stora strandvägen

Enligt Museiverkets beskrivning är Stora strandvägen vid sidan av Tavastlands oxväg den viktigaste historiska landsvägsförbindelsen i Finland. På de bäst bevarade vägavsnitten på Stora strandvägen, som byggdes för att förbinda Åbo och Viborg, kan man väl föreställa sig färden på den medeltida vägen genom södra Finlands kustområde. En stor del av vägen som följer kusten och passerar medeltida kyrkor, herrgårdar, hamnplatser och fornborgar är fortfarande i bruk. I Borgå går Stora strandvägen bland annat förbi det gamla gästgiveriet i byn Norrveckoski (och passerar byn Hindhår). Vägen går upp till den medeltida kyrkan, fortsätter från kyrktorget via Stadshagen till Postbacken och går bibehållen tvärs genom skogsområdet vid gränsen mellan Borgå och Pernå. (Museiverket, byggda kulturmiljöer av riksintresse, rky.fi)

Enligt landskapsplanen ska man vid närmare planering, byggande och användning av områdena trygga värdena i kulturmiljöer och naturarv som är av riksintresse. Värden i kulturmiljöer och naturarv av landskapsintresse ska beaktas när områdena utvecklas. Vid planeringen av området ska markanvändningen enligt det användningsändamål som anges i landskapsplanen samt områdets landskaps- och kulturmiljövärden bedömas och samordnas.

3.3.1.2 Värdefulla landsbygds- och skogslandskap

I delgeneralplanen för by- och glesbygdsområden som godkändes 1996 av fullmäktige i Borgå landskommun, har MV-1 och MU-1 områden identifierats och beskrivits på följande sätt bland annat i fråga om mål och rekommendationer för markanvändning.

Målet för MV-1 områdena är att bevara landskapet vid odling. Området lämpar sig för utövande av lantbruk, byggande i anknytning till lantbruk och byggande av enskilda bostäder på små kullar eller varma sluttningar. Det rekommenderas att markanvändningen planeras så att den landskapsmässigt värdefulla karaktären bevaras. Byggande ska anknyta till redan befintliga gårdscentraler, åkrar ska odlas eller skötas som ängsmark.

(Målet för MU-1-områden är att bevara området som skog. Rekommendationen för markanvändningen är att området reserveras för jord- och skogsbruk samt friluftsliv, så att den landskapsmässigt värdefulla karaktären bevaras.)

3.3.1.3 Skyddade byggnader

Av byggnadernas historia vid Borgnäsvägen vet man att frivilliga brandkårens byggnad tidigare fungerade som lågstadieskola. Verksamheten vid Svenska folkskolan flyttades från Boe till närheten av Hindhår station 1910. Skolan behövde mer utrymme och lågstadieklasserna flyttade in i villan 1917. Lågstadieskolans lokaler hyrdes först och köptes av kommunen 1918. (Källa: Anders Allard: Borgå sockens historia, s. 159–160). Hindhår-Boe FBK (frivilliga brandkåren) grundades sommaren 1923. I början av verksamheten fick brandkåren använda släckningsmateriel från Hindhår gård och Boe gård. Brandkåren byggde materielförrådet nära Hindhår station och landsvägen på 1930-talet. År 1960 fick brandkåren tillgång till lokalerna i den gamla byggnaden vid Hindhår svenska lågstadieskola. (Källa: Selén s. 477).

År 1925 blev byggnaden vid Ringvägen klar som folkskola för de finskspråkiga barnen i Boe och Hindhår. Skolan byggdes med understöd av en stödförening och fungerade som privat folkskola fram till 1931, då kommunen hyrde byggnaden. Stödföreningen fick i uppdrag att underhålla byggnaden. Stödföreningen sålde skolbyggnaden till Borgå landskommun 1971. År 1974 beviljades byggnaden tillstånd för daghemsverksamhet. Byggnaden vid Ringvägen fungerade som daghem i området fram till 2004. Idag används byggnaden som bostad. Fotografier av byggnader finns i bilaga 6. (Granskning av byggnadsbeståndet)

3.3.1.4 Eventuell fornlämning

Det finns anteckning om att en eventuell fornlämning, Hindhår 1691N (bytomt från historisk tid), funnits på planeringsområdet utmed Kungsvägen. År 2022 gjorde Museiverkets arkeologiska fälttjänster provutgrävningar i området på beställning av Borgå stad. Vid undersökningarna grävdes 29 provgropar i forskningsområdet. Det konstaterades att det finns en stenfot av en byggnad samt vissa delar av rivna byggnader. Marklagren utgörs av ett blandat lager av åker i hela det provgrävda området, visserligen urskildes också ett äldre lager av åker i några gropar. I fyndmaterialet fanns dock även indikationer på äldre verksamhet, eventuellt från 1700-talet. Utifrån forskningsrapporten visade det sig inte finnas sådana fynd som ska beaktas när planberedningen framskrider. Efter utredningar har värderingen av objektet 1691N ändrats från ”eventuell fornlämnning” till ”annat kulturarvsobjekt” i registret över fornlämningar.

3.3.1.5 Områdets historia allmänt

Den byggda miljön i planeringsområdet har varit grundad på landsbygdsboende och industri. Planeringsområdets historia identifieras fortfarande i viss mån av en läderfabrik som låg vid Svartsån. År 1911 flyttade Jeremias Saarinen till Hindhår och byggde en läderfabrik i området samt arbetarbostäder i två våningar och andra byggnader.

År 1962 flyttade fabriken till Järnböle i Borgå och kallades Uudenmaan Nahkatehdas Oy och Porvoon Nahkatehdas Oy. På 1970-talet revs fabriken, men på området fanns andra byggnader som Saarinen lät uppföra eller som hade samband med läderfabrikens verksamhet. Bild 9 visar hur den rivna fabriken såg ut (datumet för fotograferingen är okänt) vid Svartsån.



Bild 9. Uudenmaan Nahkatehdas Oy på stranden vid Svartsån, uppskattningsvis från 1950-talet. (Källa: Okänd)

3.3.2 Byggnadsbestånd

Byggnadsbeståndet i miljön är tidsmässigt skiktad, med tyngdpunkt på 1980-talet. De äldsta byggnaderna på planeringsområdet representerar början av 1900-talet och de senaste 2010-talet.

Byggnadsbeståndet i miljön varierar i storlek, våningstal, takform och färgsättning, men har dock större betoning på egnahemshus på cirka 200 kvadratmeter i två våningar med sadeltak. En separat bilaga (nummer 6) beskriver områdets byggnadsbestånd närmare.

3.3.3 Samhällsstruktur och tätortsbild

Samhällsstrukturen har med tiden både utvidgats och koncentrerats i Hindhår. Koncentrationen av invånare finns i närheten av byns tjänster och utvidgningen söderut från byns centrum. Tätortsbilden för byns centrum är ett ganska glest befolkat område med några service- och affärsbyggnader. När man flyttar sig längre bort från byns centrum blir tätortsbilden ännu glesare och mera landsbygdsinriktad med mera utrymme mellan boendet. (Källa: Finlands miljöcentral SYKE; Borgå stad)

3.3.4 Boende och rekreation

För närvarande finns fem byggnader som används som bostäder i planeringsområdet. I anslutning till bostadshusen finns en eller flera ekonomibyggnader/konstruktioner. I anknytning till rekreation ligger Stationsparken i planeringsområdet. I parken har man byggt ett spel-/lekområde som används av daghemmet. Dessutom har två parkområden (VP) märkts ut i den aktuella planen för planeringsområdet utmed Kungsvägen. Parkområdena är inte byggda utan har naturtillståndskaraktär. I det andra VP-området har stigen till lågstadieskolan byggts.

De närmaste betydande rekreations- och idrottsområdena ligger på cirka en halv kilometers avstånd från planeringsområdet. Vid Hinthaaran koulu ligger till exempel en konstgräsrink, en idrottsplan och en sand-/isplan. I planeringsområdets omedelbara närhet, söder om Kungsvägen, finns dessutom en badplats som används av byborna, en skyddad eldplats samt en bollplan med sandyta. (Källa: Borgå stad, 2024)

3.3.5 Tjänster, arbetsplatser och näringslivsverksamhet

I planeringsområdet utmed Kungsvägen finns inga tjänster, men på området finns en (1) arbetsplats på en industrifastighet. I planeringsområdet utmed Borgnäsvägen ligger frivilliga brandkårens lokaler samt Hindhår daghem. I planeringsområdets närmaste omgivning (på mindre än en kilometers avstånd) ligger till exempel Hinthaaran alakoulu. Andra lokala närtjänster utmed Borgnäsvägen är pub, kafé, frisör och klädaffär. Området stöder sig på offentliga och kommersiella tjänster i Borgå centrum. Tjänsterna är delvis också tillgängliga med kollektivtrafik. (Borgå stad, terrängbesök 1.12.2021)

I byn Hindhår finns uppskattningsvis cirka 70 arbetsplatser. Arbetsplatserna i Hindhår koncentreras till byacentrets närhet. (Suomen yritysrekisteri, 2022)

Trafikförbindelserna beskrivs närmare i följande avsnitt.

3.3.6 Trafik

3.3.6.1 Kollektivtrafiken och den gamla järnvägen

I omedelbar närhet av planeringsområdet utmed Kungsvägen finns två busshållplatser. På Kungsvägen trafikerar HRT:s bussturer mellan Borgå och Helsingfors centrum i huvudsak på vardagar.

I närheten av planeringsområdet utmed Borgnäsvägen finns två busshållplatser. På Borgnäsvägen går bussturer mellan Borgå och Borgnäs centrum på vardagar. Cirka tio kilometer från planeringsområdet ligger dessutom Borgå busstation, där det finns möjlighet att pendla till andra kommuncentrum. (Källa: HRT; Borgå stad)

Delar av planeringsområdet gränsar dessutom till den statsägda gamla icke-elektrifierade järnvägen. Järnvägen har varit i bruk inom museitågtrafiken mellan Helsingfors och Borgå under uppskattningsvis tio turer på sommarhalvåret. Från och med den 23 oktober 2024 har Trafikledsverket förbjudit trafik på denna bandel på grund av banans dåliga skick. Den gamla järnvägen och dess station med hållplatser ligger också inom synhåll från planeringsområdet för Borgnäsvägen.

Cirka 50 meter från frivilliga brandkårens nuvarande lokaler korsar Borgnäsvägen och den gamla järnvägen varandra och bildar en plankorsning. Vid plankorsning finns ett väjningspliktsmärke. (Källa: Borgå museijärnväg; Trafikledsverket; Borgå stad). Bild 10 visar den närliggande plankorsningen på ett fotografi.



Bild 10. I förgrunden syns plankorsningen mellan den gamla järnvägen och Borgnäsvägen samt till vänster i bakgrunden frivilliga brandkårens byggnad (Källa: Borgå stad, 2024)

3.3.6.2 Personbilstrafik

Brinkvägen och Brinkgränden som är stadsägda och sandbelagda finns i planeringsområdet utmed Kungsvägen. Brinkvägens gatuområde är i sin nuvarande form cirka 50 meter långt och cirka 8,5 meter brett. Gatuområdet leder till två bostadsfastigheter. Brinkgrändens gatuområde är i sin nuvarande form cirka 70 meter långt och cirka 6,5 meter brett och går till en fastighet via Brinkvägen. (Källor: Trafikledsverket, Digiroad; Borgå stad)

Kungsvägen (förbindelseväg 1531) är statsägd, har en (1) körbana med två körfiler och hård asfaltbetongbeläggning. Den genomsnittliga fordonstrafiken per år uppskattas till cirka 1 400 fordon per dygn. När man anländer från väster till Hindhår by i närheten av planeringsområdet finns det ett hastighetsbegränsningsmärke med begränsningen 50 km/h. I närheten av Brinkvägens utfart finns också en parkering för uppskattningsvis fem fordon.

I planeringsområdet utmed Borgnäsvägen kan man numera köra tre olika vägar till frivilliga brandkårens lokaler. Man kan köra direkt till byggnadens garage från Borgnäsvägen, och till byggnadens gård kommer man direkt via Borgnäsvägen söderifrån samt via Ringvägen norrifrån. Till övriga fastigheter i området kör man via Ringvägen.

Ringvägens gatuområde är i sin nuvarande form cirka 350 meter långt och cirka nio meter brett. Gatan har ett asfaltavsnitt på cirka hundra meter, resten har sandbeläggning. Gatuområdet är stadsägt och leder till ett tjugotal byggda bostadsfastigheter.

Borgnäsvägen (förbindelseväg 1492) är statsägd, har en (1) körbana med två körfiler och asfaltbetongbeläggning. Den genomsnittliga fordonstrafiken per år uppskattas till cirka 1 500 fordon per dygn. När man anländer från Kungsvägens riktning finns ett hastighetsbegränsningsmärke som begränsar körhastigheten till 40 kilometer i timmen i närheten av planeringsområdet.

3.3.6.3 Fotgängare och cyklister

I planeringsområdet utmed Borgnäsvägen finns en (1) gång- och cykelväg. För daghemmets fastighet, intill frivilliga brandkårens lokaler, har det i planen anvisats en riktgivande del av ett område som reserverats för gång och cykling och där körning till tomten är tillåten, men detta har inte genomförts för fastigheten. Däremot har man placerat djupinsamlingskärl och anlagt trädplanteringar i den del av området som reserverats för gång och cykling. Enligt observationerna vid terrängbesök år 2024 färdas man i liten omfattning i området.

Intill planeringsområdet vid Ringvägen finns en asfalterad gång- och cykelväg. Det finns också en asfalterad gång- och cykelväg på Borgnäsvägen i närheten av planeringsområdet. I parkområdet intill finns dessutom en stig från daghemmet över järnvägen och i riktning mot Borgnäsvägen.

På Borgnäsvägen i närheten av planeringsområdet finns tre övergångsställen jämte varningsskyltar för övergångsställena som korsar vägen. Det första finns vid anslutning till Ringvägen, det andra i anslutningen till Fallasvägen och det tredje i anslutning till Borgnäsvägen mellan frivilliga brandkåren och plankorsningen. (Källa: Trafikledsverket, Digiroad; Borgå stad)

I planeringsområdet utmed Kungsvägen finns en (1) gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen ligger i slutet av Brinkgränden och fortsätter som en parkgång som korsar järnvägen och går mot Hinthaaran alakoulu. Vid Kungsvägen intill planeringsområdet finns två övergångsställen. Det första ligger i anslutning till Brinkvägen i närheten av busshållplatserna och det andra i närheten av industrifastigheten. (Källa: Trafikledsverket, Digiroad; Borgå stad)

År 2006 gjorde dåvarande Vägförvaltningen (nuvarande Trafikledsverket) en trafiksäkerhetsinspektion av arrangemangen i Hindhår för gång- och cykeltrafiken. Bild 11 på nästa sida visar innehåll ur promemorian. I promemorian om inspektionen nämns övergångsstället (A1) nära Brinkvägen på följande sätt: Övergångsstället vid Kungsvägen (sektionsintervall 320) fungerar som port för användare som anländer från Sibbo. Övergångsstället kan komma oväntat och det kan vara svårt att upptäcka det när man kör österut, särskilt i mörker, eftersom det inte finns någon belysning på platsen. Därför har det i anslutning till skyddsvägen föreslagits att portlikheten ska betonas genom att skyddsvägsmärkenas stolpar och eventuellt även stenpålarna förses med reflexer. Man föreslog att belysningen ska utökas till hela byns områden där det finns en skyddsväg.

Bild 11 är ett utdrag ur kartbilagan i promemorian som beskriver de tidigare arrangemangen i planeringsområdet för gång- och cykeltrafiken. På kartan kan man se det planerade övergångsstället med farthinder samt parkgången som genomförs av byföreningen. Parkgångförbindelsen är inte i bruk enligt vad man observerat. De observationer som man vid terrängbesöket gjorde av fotgängare och cyklister längs Kungsvägen har sammanställts på bild 12.

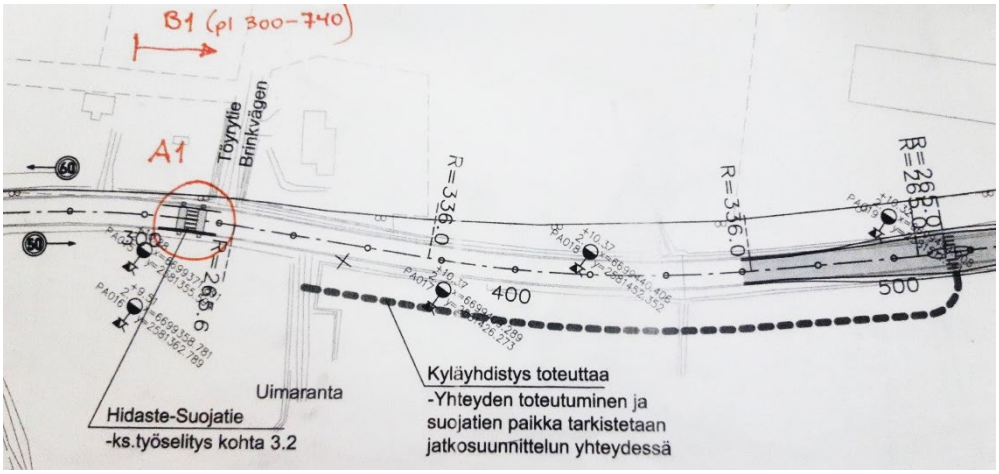


Bild 11. Utdrag ur kartbilagan i promemorian 2016 (Källa: Borgå stad)



Bild 12. Observationer från Kungsvägen 2021 och 2022 (Källa: Borgå stad)

År 2024 inledde Borgå stad och NTM-centralen i Nyland inlett ett förutredningsarbete för att undersöka hur en eventuell cykelväg kan genomföras mellan Kungsporten och Hindhår (fram till korsningen med Brinkvägen) på landsväg 1531 (Kungsvägen). I bakgrunden finns flera initiativ om en cykelväg. Förutredningen färdigställdes i slutet av 2024 och enligt den bör man i den fortsatta planeringen välja om gång- och cykelvägen placeras på den norra eller södra sidan av landsvägen. Beslut om eventuellt genomförande fattas senare.

3.3.7 Tekniskt underhåll och specialfunktioner

Med tekniskt underhåll avses i samband med denna beskrivning kommunalteknik, till vilken hör energiförsörjning, vattenförsörjning och avfallshantering. Till den tekniska underhållet kan dessutom räknas datakommunikationsanslutningar som kommunen inte ansvarar för att bygga eller underhålla. Med specialfunktioner avses till exempel riskområden för högspänningsledningar. (Källa: Fingrid karttjänst; Borgå stad).

I planeringsområdet utmed Kungsvägen har kommunal vattenförsörjning inte genomförts fullständigt. I området finns kommunens vattenledning, men inget avlopp. I planeringsområdet utmed Borgnäsvägen finns avlopp för både vatten och avfallsvatten. Fastigheterna längs Kungsvägen har inte sökts eller beviljats åtgärdstillstånd för förnyande av avloppsvattensystem, med undantag för en fastighet för vilken ett åtgärdstillstånd har sökts för små reningsverk. Staden har inga uppgifter om situationen för avloppsvattensystem som byggdes före 2004. Det finns avloppsnätsförbindelser till fastigheterna längs Borgnäsvägen. Det går bra att ansluta båda områdena till vattenförsörjningsnätet. Borgå vatten bestämmer närmare planeringen och tomtspecifika anslutningspunkter relaterade till vattenförsörjningen när man övergår till genomförandeskedet. Principen för dagvattenbehandling är att det hanteras på olika sätt genast från den plats där dagvattnet bildas.

I området finns ett elenerginät med luftkablar. Utmed Kungsvägen och Borgnäsvägen samt i närheten av Brinkvägen finns sammanlagt tre mellanspänningsnät (20kwh) med luftlinjer som levererar energi för områdets användningsbehov. Det finns inget högspänningsnät i planeringsområdet. En linje för högspänningsnätet (110 kwh) går cirka 200 meter från planeringsområdet. Fingrid och Borgå Energi ansvarar för energidistributionen i området.

Det är inte lätt att ansluta området till Borgå Energis fjärrvärmenät. De närmaste fjärrvärmerören ligger över sju kilometer från planeringsområdet. (Källa: Borgå Energi).

När det gäller datanätsförbindelserna stöder sig planeringsområdet för närvarande på 4G-mastnätet. (Källa: Borgå stad)

Avfallshanteringen har ordnats på området på det sätt som bestämmelserna och föreskrifterna förutsätter. Rosk'n Rolls återvinningsstation ligger i planeringsområdet utmed Borgnäsvägen.

3.3.8 Miljöskydd och miljöstörningar

I denna detaljplan och i detta avsnitt av beskrivningen avses med miljöstörning sådan mänsklig verksamhet (tidigare eller nuvarande) som orsakat buller, vibrationer, strålning, ljus, värme, utsläppning av lukt, kvarlämning av andra ämnen (exempelvis damm), och som antingen ensam eller tillsammans med andra utsläpp medför olägenheter för hälsan, olägenheter för naturen eller dess funktioner, minskning av den allmänna trivseln i miljön eller minskning av lämpligheten för allmänt rekreationsbruk i miljön.

Kungsvägen (förbindelseväg 1531) och Borgnäsvägen (förbindelseväg 1492) är måttligt trafikerade vägar. Den genomsnittliga fordonstrafiken (medeldygnstrafiken) är cirka 1 400–1 500 fordon per dygn. Den tunga trafiken utgör cirka sex procent av all fordonstrafik. (Källa: Trafikleddsverket, 2024). Den dagliga fordonstrafiken orsakar buller, från fall till fall vibrationer och luftföroreningar i förhållande till trafikmängden. För planeringsområdets del bedöms buller- och vibrationsstörningarna vara ringa. (Källa: Bullerutredning, Ramboll Oy, 2024) Buller- och vibrationsutredningen har uppdaterats (2024) så att den även omfattar planeringsområdet utmed Borgnäsvägen. Fram till år 2040 kan man anta att trafiken på området ökar högst måttligt, eftersom man inte känner till någon betydande utveckling av markanvändningen i närområdet. Ett område, där dagbullernivån överstiger 55 LAeq sträcker sig på ett jämt terrängavsnitt i planeringsområdet cirka 20 meter från landsvägens mittlinje och nattbullernivån 45 LAeq cirka 25 meter från vägens mittlinje, i en situation där den genomsnittliga dygnstrafiken år 2040 är 1 800 fordon per dygn.

I planeringsområdet utmed Kungsvägen finns en fastighet som anvisats för industriellt bruk med detaljplanebestämmelsen ”Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar”. Industrifastighetens lagringsverksamhet har delvis spritt sig olovligt på mark som staden äger. På industrifastighetens mark kan det observeras att man i åratal samlat olika material och utrustningar.

I samband med invånarmötet har man också fått kännedom om att invånarna städat upp avfall som hittats på stadens mark i omgivningen av Brinkvägen.

3.3.9 Befolkningens struktur och utveckling i planområdet

I planeringsområdet bor för närvarande cirka fyra hushåll, det vill säga cirka 5–10 invånare. År 2023 bodde drygt 700 invånare i planeringsområdets närmiljö. Närmiljön har avgränsats till en kilometers radie från mittpunkten mellan planeringsområdena.

År 2014 bodde nästan 1 000 invånare i planeringsområdets närmiljö och befolkningsutvecklingen har hittills ökat. Denna befolkningstillväxt har i synnerhet berott på personer som flyttat till kommunen och antalet födda barn. Sedan 2014 har invånarantalet minskat en aning.

3.4 Markägarförhållanden

Bild 13 åskådliggör de centralaste delarna av planeringsområdets markägarsituation. Planområdets delar har markerats med röd avgränsning och de stadsägda områdena med blå färg. De statsägda områdena är markerade med gul färg. Övriga markområden ägs av privatpersoner.

I ägandet beaktas dessutom dikessammanslutningen för diket i planeringsområdets östligaste gräns samt det icke-konstituerade delägarlaget för den allmänna båtplatsen vid Svartåns strand.



Bild 13. Illustration av markägandeförhållandena i området (Källa: Borgå stad)

3.5 Planeringssituation, beslut och utredningar som berör området

3.5.1 Nationella mål för områdesanvändningen

Statsrådet beslutar om de riksomfattande målen för områdesanvändningen, där man drar upp riktlinjer för områdesanvändningen i vårt land. Miljöministeriet svarar för beredningen av målen för områdesanvändningen. Statsrådet beslutade om de riksomfattande målen för områdesanvändningen den 14 december 2017 och de trädde i kraft den 1 april 2018. (Källa: Miljöministeriet)

De nationella målen för områdesanvändningen är en del av det planeringssystem för områdesanvändningen som avses i markanvändnings- och bygglagen och de styr planeringen av markanvändningen på riksnivå och utgör anvisningar för närmare planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen grundar sig tematiskt på följande ämneshelheter:

1. Fungerande samhällen och hållbara färdsätt
2. Effektivt trafiksystem
3. Hälsosam och trygg miljö
4. Livskraftiga natur- och kulturmiljöer samt naturresurser
5. Förnybar energiförsörjning

3.5.2 Landskapsplan

Nyland har flera landskapsplaner som gäller samtidigt och tillsammans bildar en helhet av gällande landskapsplaner. De gällande planerna är Nylandsplanen 2050, landskapsplanen för Östersundomområdet och vindkraftslösningen i etapplandskapsplan 4. Nylandsplanen är en helhet som innehåller etapplandskapsplaner för Helsingforsregionen, Östra Nyland och Västra Nyland. Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut den 13 mars 2023. (Källa: Nylands landskapsförbund). Av ovan nämnda landskapsplaner berör landskapsplanen för östra Nyland planeringsområdet.

De allmänna planeringsbestämmelserna i landskapsplanen för östra Nyland gäller för planeringsområdet. Dessa är styrning av hållbar tillväxt samt rörlighet och logistik, handel och näringar, miljöns resurser och dragningskraft, energi och teknisk service samt miljöstörningar. **Dessutom tangerar planeringsområdet Stora strandvägen**, som är en kulturmiljö av riksintresse och vars värden ska tryggas i enlighet med de riksomfattande målen för områdesanvändning. Skyddsbeteckningen för Stora strandvägen anges på kartan som en tjock, turkos linje.

Med de horisontala turkosa linjerna har man anvisat områden som är viktiga med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. Av dessa ligger Hindhår nära områdeshelheten Svartsådalens kulturlandskap - Boe gård. Söder om Hindhår finns kraftledningen Borgå-Klemetskog 110 kV/Borgå-Anttila 110 kV. Tätortsområdet i Hindhår visas på bilden med grå färg. Bild 14 åskådliggör planeringsområdet i landskapsplanen som ett bildutdrag på större avstånd.

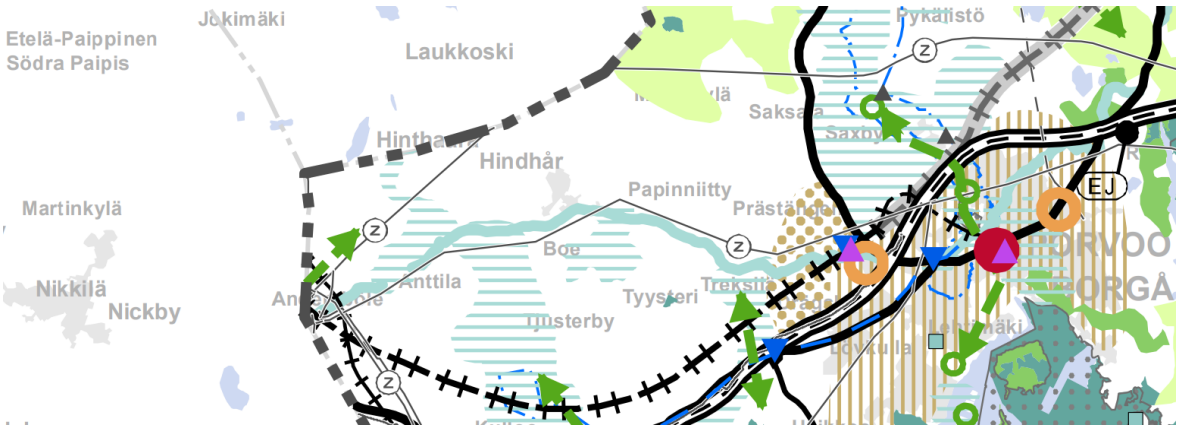


Bild 14. Utdrag ur landskapsplanen för östra Nyland (Källa: Nylands förbund, 2023)

3.5.3 Generalplan

I området gäller delgeneralplanen över byar och glesbygder som godkändes av Borgå landskommuns fullmäktige den 22 april 1996 (saknar rättsverkningar). De viktigaste planbeteckningarna och planbestämmelserna som berör planeringsområdet är

- AT-1 (område för bycentrum)
- AT-2 (utvidgningsområde för bycentrum)
- MV-1 (jordbruksområde där en värdefull landskapshelhet har identifierats)
- Borgnäsvägen (lokal huvudled) markerad med svart linje
- Kungsvägen (väg av betydelse för den historiska helhetsbilden eller landskapets helhetsbild) markerad med svart halvklotslinje
- järnvägsförbindelse som visas med röd steglinje.

Bild 15 åskådliggör miljön i planeringsområdet med en delgeneralplanekarta.



Bild 15. Utdrag ur delgeneralplanen över byar och glesbygder (Källa: Borgå stad)

3.5.4 Detaljplaner

Detaljplanen 450 (godkänd 11.12.2012) och byggnadsplanen 124 (godkänd 22.11.1989) hänför sig till planeringsområdet samt byggnadsplanen 155 (godkänd 22.11.1996) som huvudsakligen omger dessa planer. Bild 16 åskådliggör de nuvarande detaljplanebeteckningarna i planeringsområdet på en kombinationskarta.



Bild 16. Utdrag ur plansammanställningen där planeringsområdets delområden i stora drag har markerats med röd avgränsning (Källa: Borgå stad)

Nedan beskrivs de centrala detaljplanebeteckningarna för planeringsområdet och de bestämmelser som hänför sig till dem.

Byggnadsplan 124:

- AP (kvartersområde för småhus)
- AO (kvartersområde för fristående småhus)
- TY (kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar)
- VP (park)
- exploateringstal (e), det vill säga våningsytans förhållande till byggnadsplatsens areal.

Detaljplan 450:

- AO-2 (kvartersområde för fristående småhus, på tomten får byggas småhus med två bostäder)
- AYL (kvartersområde för bostadshus och offentliga närservicebyggnader)
- ET-4 (kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar)
- YL (kvartersområdet för allmänna byggnader)
- VP (park)
- byggnadsrätt i våningskvadratmeter.

Andra planbeteckningar och planbestämmelser som är nära och/eller gemensamma för planeringsområdet är följande:

- LYT (allmän väg med tillhörande sidoområden)
- LR (järnvägsområde)

samt

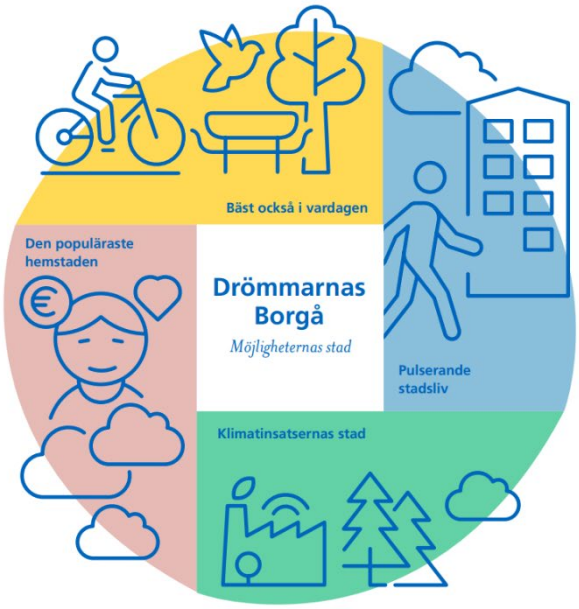
- romerskt nummer som anger det högsta tillåtna våningstalet i byggnader
- bråktal efter det romerska numret, som anger hur stor del av den största våningens yta i byggnaden som utan hinder av våningstalet får användas som utrymme som räknas som våningsyta för utrymmet ovanför de i planen till antalet nämnda våningarna.

3.5.5 Stadsstrategi samt de centrala program som styr stadens utveckling och verksamhet

3.5.5.1 Stadsstrategi

I Borgå stads stadsstrategi, Drömmarnas Borgå 2022–2025 – Möjligheternas stad, definieras stadens vision, värderingar och utvecklingsmål fram till 2025. Stadsfullmäktige godkände strategin vid sitt möte den 25 maj 2022. (Källa: Borgå stad).

Hållbar tillväxt är det centrala målet för stadsstrategin Drömmarnas Borgå. Målet på lång sikt är att antalet invånare i staden ökar i snitt med cirka en (1) procent om året, till cirka 70 000 invånare före år 2050. Strategin har fyra spetsteman som kompletterar tillväxtmålen: den populäraste hemstaden, bäst också i vardagen, pulserande stadsliv samt klimatgärningarnas stad. (Källa: Borgå stad). Bild 17 presenterar de stadsstrategiska målen i korthet.



Den populäraste hemstaden
- Hållbar tillväxt
- Smidiga förbindelser till huvudstadsregionen
- Framgångsrika företag
- En stad med kompetent arbetskraft
- Balanserad ekonomi

Bäst också i vardagen
- En enkel och smidig vardag
- En stad för inlärning och uppväxt
- Jämlikt Borgå
- Vi förbereder oss på undantagstillstånd
- En stark stad

Pulserande stadsliv
- Dragningskraftigt stadscentrum
- Upplevelserik fritid och evenemang
- Äkta dialog och en bred växelverkan

Klimatinsatsernas stad
- En klimatneutral stad
- Miljösmarta företag och invånare
- En stad med cirkulär ekonomi

Bild 17. Utdrag ur Borgå stadsstrategi (Källa: Borgå stad)

3.5.5.2 Programmet för bystrukturen

Programmet för bystrukturen godkändes i stadsfullmäktige den 11 juni 2014 § 37. Arbetet med bystrukturen inleddes 2012 utifrån en strategi som stadsfullmäktige godkänt. Syftet med programmet är att dra upp riktlinjer för målen och principerna för utvecklingen av bystrukturen i Borgå. Tidsmålet för arbetet med bystrukturen är 2030.

De centralaste riktlinjerna i programmet var följande:

- **Servicebyar.** Staden satsar på de största bycentrumen som har ett tillräckligt befolkningsunderlag för att upprätthålla och utveckla tjänsterna. Dessa byar som ska utvecklas kallas här för servicebyar. Servicebyarna är bykoncentrationerna i Kullo, Hindhår, Kerko, Ilby och Ebbo samt Fagersta-Gäddrag.
- **I servicebyarna erbjuder staden närservice.** Staden koncentrerar de tjänster som tillhandahålls i byarna i första hand till servicebyarna. Staden förbinder sig att utveckla servicebyarna, men beslut om enskilda tjänster, bevarande eller centralisering av tjänster samt andra åtgärder och deras innehåll fattas alltid separat.
- **En stor del av befolkningstillväxten i byarna styrs till servicebyarna.** Man strävar efter att styra ny bebyggelse i byarna till servicebyarna. Placeringen av nybyggande styrs så att det med tanke på servicen är förmånligt, i närheten av den befintliga bebyggelsen i byn.

De metoder som är tillgängliga för staden för att utveckla bystrukturen är bland annat general- och detaljplanering, markpolitik (t.ex. stadens tomtförsäljning), byggnadsordningens bestämmelser, tillståndsprövning enligt markanvändnings- och bygglagen samt produktionssättet för stadens tjänster och servicenät.

3.5.5.3 Klimat- och miljöprogram

Klimat- och miljöprogrammet godkändes i stadsfullmäktige den 13 december 2023 § 93. Syftet med programmet är att styra stadens utveckling och verksamhet i enlighet med stadens strategi.

De viktigaste målen för programmet är att styra samhällsstrukturen så att den blir enhetlig genom planläggning, att dämpa klimatförändringen som en del av planeringen av markanvändningen och att placera minst 80 procent av de nya egnahemshusen i detaljplaneområden. Dessutom föreslogs åtgärder för att genomföra en resurssmart planläggning som skapar flexibla användningsändamål, utnyttja befintlig infrastruktur, uppmuntra till reparationsbyggande, öka andelen träbyggande samt granska förutsättningarna för lokal energiproduktion med hjälp av planläggning.

3.5.5.4 Boendeprogrammet

Boendeprogrammet godkändes i stadsfullmäktige den 28 april 2021 § 23. Programmet har utarbetats för att motsvara stadsstrategin. Syftet med boendeprogrammet är att främja de boendes välbefinnande. Målet är att göra det möjligt för den boende att få tillgång till en bra och ändamålsenlig bostad som åtminstone uppfyller grundbehoven eller i bästa fall en drömbostad som uppfyller också exakta bostadsönskemål, beroende på den boendes individuella livssituation. Längden på programperioden har fastställts till 2030, varefter programmet revideras.

De viktigaste riktlinjerna i programmet var att genom de mål och åtgärder som presenteras i programmet främja stadens mål för befolkningstillväxt, klimatsmart byggande och boende samt välfärd och trygghet i boendet. Ett av programmets viktigaste mål är att utveckla samhällsstrukturen genom att styra byggandet till de byar som nämns i programmet för bystrukturen.

3.5.5.5 Markpolitiska riktlinjer

De markpolitiska riktlinjerna godkändes i stadsfullmäktige den 30 maj 2012, § 30. I dokumentet behandlas markpolitiska metoder för att genomföra stadens strategi samt markpolitiska mål och åtgärder för att uppnå målen.

De viktigaste riktlinjerna i programmet var sammanfattat att koncentrera planläggningen till de fastställda bycentrumen.

3.5.6 Övriga planer, utredningar och beslut som gäller området och dess närmiljö

3.5.6.1 Markutredning, skadliga ämnen

I planeringsområdet utmed Kungsvägen och i dess omgivning gjordes miljötekniska undersökningar 30–31.5.2022 för att utreda om marken eventuellt är förorenad. Arbetet utfördes av Vahanen Environment Oy på uppdrag av Borgå stad på stadsägd mark.

Undersökningsresultaten har jämförts med de referensvärden som presenteras i statsrådets förordning om bedömning av markens föroreningsgrad och saneringsbehovet 214/2007. Enligt förordningen ska markens föroreningsgrad och saneringsbehovet bedömas, om halten av ett eller flera skadliga ämnen i marken överskrider det tröskelvärde som fastställs i förordningen.

I undersökningarna konstaterades arsenik med halter som överskrider tröskelvärdet vid flera provpunkter. De konstaterade halterna av arsenik motsvarar de naturliga halterna i marken (GTK bakgrundshalter i mark). Dessutom konstaterades en koncentration som överskred det lägre riktvärdet för bly och zink vid en provtagningspunkt. PAH- och PCB-föreningar eller oljekolväten konstaterades inte överstiga riktvärdena.

Vid provtagningspunkten VAH10 konstaterades halter av skadliga ämnen som översteg det lägre riktvärdet och även en liten mängd tegelavfall upptäcktes. De naturliga zinkhalterna i området ligger nära det tröskelvärde som anges i statsrådets förordning. Blyhalten är dock betydligt högre än den naturliga halten, varvid de konstaterade halterna kan härstamma från tidigare användning av området eller från avfall som observerats i fyllningar i ytskiktet.

Om området vid provpunkten VAH10 i detaljplanen är ett område på en bostadstomt, finns det på basis av denna undersökning ett behov av iståndsättning i området. I samband med byggandet av området ska man också beakta eventuellt avfall i områdets ytskikt och fyllning. I samband med byte av massor vid byggandet ska man också beakta de skadliga ämnen som grävmassorna innehåller vid nyttoanvändningen av massorna på byggområdet eller vid placeringen någon annanstans.

I planeringsområdet utmed Borgnäsvägen, där byggnaderna jämte alla konstruktioner revs efter 2022, förekom inga förorenade marker. Rivningsområdet har sträckt sig cirka 1,5 meter runt byggnaderna, inklusive bland annat vattenledningar under jord.

3.5.6.2 Markutredning, byggbarhet

Borgå stad har gjort en markundersökning med viktsonderingsmetoden i planeringsområdet utmed Kungsvägen år 2022. Alla sonderingar har troligtvis gjorts ända till berggrunden. Fem undersökningspunkter valdes ut enligt planläggarens preliminära planer (var man eventuellt placerar ett bostadshus). Målet var att bedöma byggbarheten. Bild 18 visar resultaten från sonderingspunkterna på en bakgrundskarta.

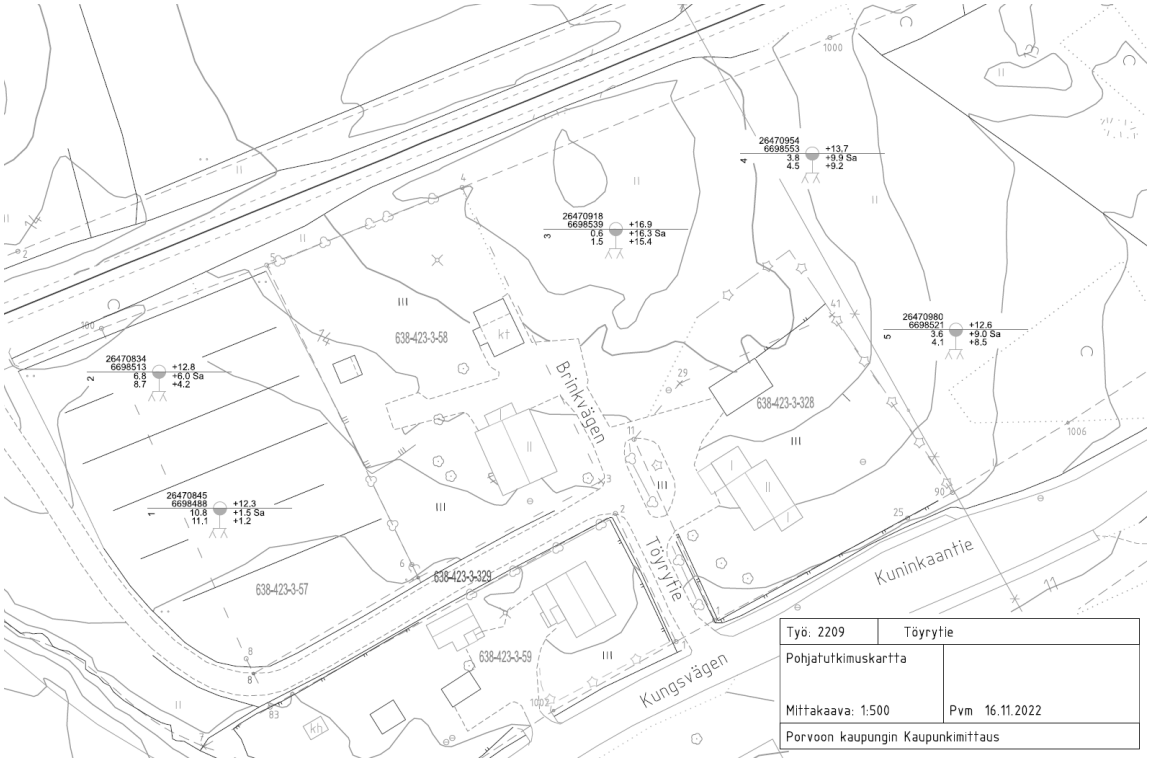


Bild 18. Resultaten av sonderingen av jordmånen på bakgrundskarta. (Källa: Borgå stad 2022)

Marken vid sonderingspunkterna 1 och 2 är uppskattningsvis de sämsta att bygga. Vid punkt 1 är lerjorden nästan elva meter och vid punkt 2 är den nästan sju meter. Marken är av en sådan kvalitet att det för byggande krävs en pålgrund, som är dyr redan för en byggnad med endast en (1) våning.

Det bästa stället att bygga på i planeringsområdet är punkt 3 enligt sonderingsundersökningen. Lerjorden är ungefär en halv meter. Det är uppskattningsvis även rimligt att bygga vid sonderingspunkterna 4 och 5. Vid punkt 4 är lerjorden cirka fyra meter och vid punkt 5 är den cirka 3,5 meter. Enligt bedömningen krävs det pålning vid dessa punkter åtminstone för att bygga en byggnad i två våningar. Med beaktande av markens sammansättning och den rådande tomtefterfrågan i området föreslås det att markområdena 4 och 5 säljs som ”potatisland”.

3.5.6.3 Undersökning om eventuell fornlämning, Hindhår 1691N

Museiverkets arkeologiska fälttjänster gjorde provutgrävningar på beställning av Borgå stad vid Hindhår 1691N, bytomt från historisk tid, i fråga om en eventuell fornlämning i området nära Brinkvägen. Undersökningarna genomfördes 19–20.5.2022. Undersökningsresultaten beskrivs i avsnitt 3.3.1.4 Eventuell fornlämning.

3.5.6.4 Buller- och vibrationsutredning

Utredningen utarbetades av Ramboll Finland Oy i oktober 2022. Utredningen uppdaterades 2024 så att den också gäller planeringsområdet utmed Borgnäsvägen och för att beakta att järnvägstrafiken upphör. I utredningen upprättades en utredning om trafikbuller i planområdet på basis av bullermodellberäkningar. Som bullerkälla beaktades Kungsvägen intill planeringsområdet samt museijärnvägen. I utredningen undersöktes bullersituationen i området i det nuvarande trafikläget samt i trafikläget år 2040 med hjälp en planändring som möjliggör markanvändning. Till medelljudnivån räknades inte spårtrafik, eftersom det årliga antalet tåg på museijärnvägen är litet och infaller dagtid med i genomsnitt 0,05 tåg per dygn fördelat på hela året. Trafikledsverket meddelade den 24 oktober 2024 att trafiken på bandelen Olli–Borgå förbjuds på grund av banans dåliga skick, vilket innebär att järnvägen inte längre har någon inverkan i området.

I utredningen som gäller planändringsområdet överskrids riktvärdet 55 dB för medelljudnivån för vägtrafikbuller under dagtid utmed Kungsvägen. På dessa redan byggda fastigheter underskrider dock bullret vid ungefär hälften av tomterna i norra delen av området riktvärdena för buller. Det finns även överskridningar av riktvärdet för bullernivån nattetid utmed Kungsvägen, och endast delvis vid kanten av de redan befintliga bostadsfastigheterna. Bullernivån på dessa fastigheter kan jämföras med den befintliga bebyggelsens riktvärde 50 dB nattetid. På gårdar med nya preliminärt planerade byggnadsplatser överskrids inte de riktvärden för buller som vägtrafiken orsakar, med undantag för en tomt intill Kungsvägen, där riktvärdet 45 dB nattetid överskrids på ungefär hälften av tomten. Trots överskridingen finns det tillräckligt med vistelseutrymme som är skyddat från buller på norra delen av tomten.

Bild 19 på följande sida åskådliggör den genomsnittliga ljudnivån dagtid (kl. 7–22) i planeringsområdet i prognossituationen fram till 2040. På bilden kan man se att riktvärdet för bullerdagtid (55dB) överskrids i den gula färgzonen om trafiken ökar från den nuvarande trafikmängden på 1 400–1 500 fordon per dag till 1 800–1 900 fordon. Överskridningen av det prognostiserade riktvärdet påvisar inte behov av bullerbekämpningsbestämmelser för fasader i detaljplanen. Bullermodelleringen ska beaktas vid placeringen av gårdar.

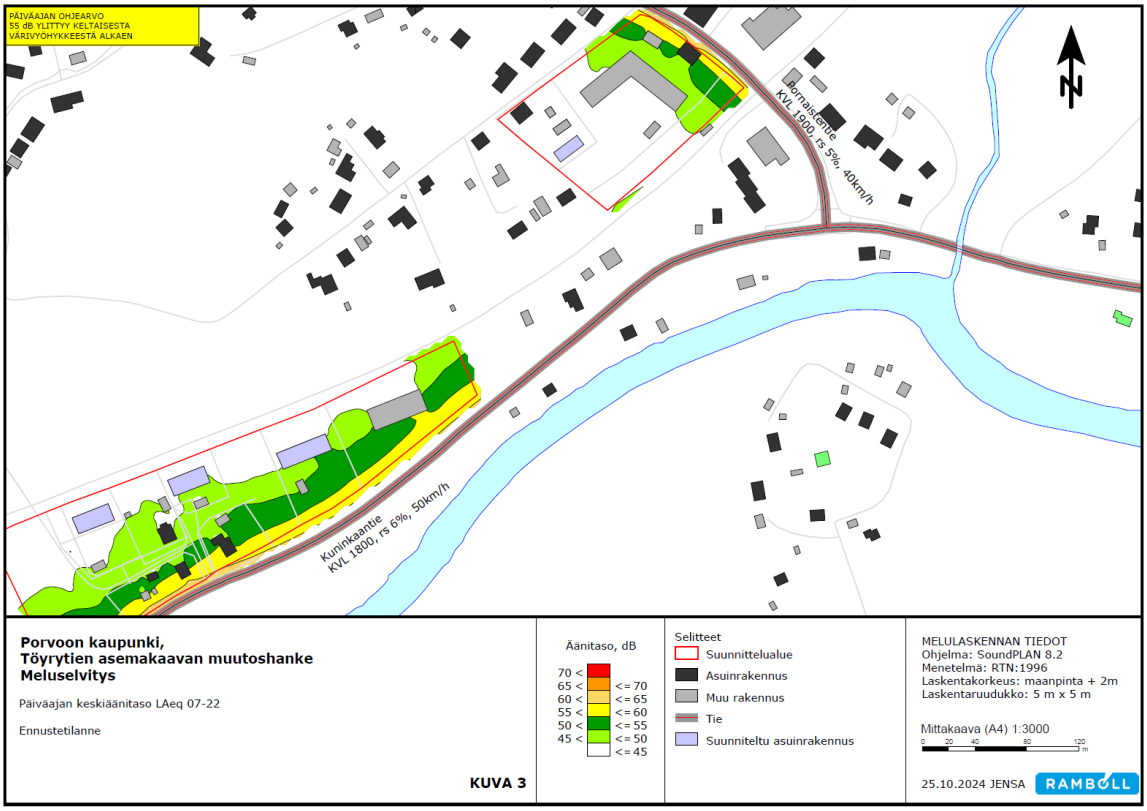


Bild 19. Utdrag ur separat bilaga, uppdaterad bullerutredning. (Källa: Ramboll, 2024)

3.5.6.5 Byggande av en gång- och cykelväg Hindhår-Kungsporten, preliminär plan

Under årens lopp har Borgå stad fått många initiativ om att bygga en cykelväg på sträckan Hindhår-Kungsporten. I detta syfte har Nylands närings-, trafik- och miljöcentral och Borgå stad utarbetat en förutredning år 2024. En slutsats i utredningen var att man i den fortsatta planeringen bör välja om gång- och cykelvägen placeras på norra eller södra sidan av landsvägen.

I förutredningen konstateras att det i Hindhår för närvarande finns en gång- och cykelväg som är ca tre kilometer lång. Väganslutningen till denna gång- och cykelväg ligger ca 250 meter från planeringsområdet och norr om landsvägen. Därtill ligger byns centrum, dess tjänster och största delen av invånarna norr om Kungsvägen. Eftersom den nuvarande gång- och cykelvägen redan delvis har byggts norr om landsvägen är det operativt sett motiverat att fortsätta vägen på hela sträckan. En enhetlig rutt förbättrar trafiksäkerheten och gör den mer användarvänlig. På dessa grunder finns det i planförslaget en beredskap att bredda landsvägsområdet norr om Kungsvägen. Breddningsbehovet är ca två meter, vilket gör det möjligt att anlägga en ca tre meter bred sammanslagen gång- och cykelväg

med ramper/diken. En flytt av den nuvarande busshållplatsen minskar breddningsbehovet med ca tre meter och gör trafiken tryggare och smidigare på detta område.

Till denna del möjliggörs landsvägens områdesreservering för en gång- och cykelväg i detaljplanen. I planen bereder man sig därmed på att den norra sidan av vägen genomförs, men det slutliga beslutet om gång- och cykelvägen fattas i vägplansskedet.

3.5.6.6 Byggnadsordning

Godkänd den 12 december 2007, § 143, stadsstyrelsen. Ikraftträdande den 20 februari 2008.

3.5.6.7 Tomtindelning och register

Det finns en tomtindelning på det planeringsområde som ligger utmed Kungsvägen. Det finns en bindande tomtindelning på det planeringsområde som ligger utmed Borgnäsvägen. Planeringsområdet tillhör de fastighetsregister som upprätthålls av Borgå stad och Lantmäteriverket.

3.5.6.8 Baskarta

Planeringsområdets baskarta uppfyller kraven i § 54 a i markanvändnings- och bygglagen. Markpolitikens stadsmätning upprätthåller uppgifterna i baskartan.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

Olika skeden i planeringen av detaljplanen beskrivs i avsnitt 2.1.

4.1 Deltagande och samarbete

4.1.1 Intressenter

Intressenterna presenteras i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 5). Intressenter är markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. (Lagen om områdesanvändning 62 §).

4.1.2 Förfaranden för deltagande och växelverkan

4.1.2.1 Inledningsskedet

Ägarna till markområdena i planeringsområdet utmed Kungsvägen och de omgivande markområdena har kontaktats och önskemålen och behoven har utretts preliminärt. I enlighet med programmet för deltagande och bedömning informerades det per brev om att arbetet inletts och man träffade alla fastighetsägare i planeringsområdet som önskade träffas i terrängen i början av 2022. I samband med mötena har preliminära illustrationer och kartutdrag lagts fram. Dialog har också förts inom kommunen mellan experter i olika områden. De mottagna kommentarerna har utnyttjats vid beredningen av utkastet.

4.1.2.2 Det första utkastskedet

I planarbetets första utkastskede har man publicerat ett program för deltagande och bedömning, en preliminär beskrivning och närmare illustrationer av planen. Intressenterna har haft möjlighet att ge sin åsikt skriftligt under tiden för påseende (6.7–10.8.2022). Materialet i utkastskedet har varit framlagt på servicekontoret Kompassen och Borgå stads webbplats. Intressenterna har fått information om att planutkastet var framlagt för påseende per brev samt i den lokala tidningen och på stadens webbplats. En (1) åsikt togs emot via e-post. Det lämnades fyra utlåtanden. De erhållna åsikterna och utlåtandena utnyttjas för att främja planarbetet (bilaga 7).

4.1.2.3 Det andra utkastskedet

I och med frivilliga brandkårens önskemål om placering, behov i anknytning till daghemsverksamheten och rivningsarbetena vid Ringvägen har utkastmaterialet uppdaterats och lagts fram till påseende **18.12.2024–17.1.2025** på servicepunkten Kompassen och i Borgå stads webbtjänst. Intressenterna har fått information om att planutkastet var framlagt för påseende per brev samt i den lokala tidningen och på stadens webbplats. De emottagna åsikterna och utlåtandena införs som förteckning i en bilaga till beskrivningen av planen och besvaras skriftligt i materialet för förslagsskedet (bilaga 7). Vid behov förs också separata förhandlingar.

4.1.2.4 Förslagsskedet

Det uppdaterade planmaterialet publiceras i planarbetets förslagsskede. Materialen i förslagsskedet kommer att presenteras för Borgå stads stadsutvecklingsnämnd, som beslutar om att lägga fram materialet. Under den tid som förslaget är framlagt till påseende har intressenterna möjlighet att ge utlåtanden eller anmärkningar om förslaget (MarkByggL § 62). Materialet under förslagsskedet finns framlagt på servicepunkten Borgåinfo och i stadens webbtjänst. Framläggningen av planförslaget meddelas per brev till intressenterna samt i den lokala tidningen och på stadens webbplats.

4.1.2.5 Godkännande- och ikraftträdandeskede

Efter att förslaget funnits framlagt till påseende införs utlåtandena och anmärkningarna som förteckning i en bilaga till beskrivningen och de besvaras skriftligt (bilaga 7). Vid behov ändras planförslaget till motiverade delar på grund av dem, varefter planarbetet övergår till godkännandefasen hos stadsutvecklingsnämnden och stadsstyrelsen i Borgå stad. Efter godkännandet vinner planen laga kraft (ikraftträdande), om inte besvär över planen anförs hos förvaltningsdomstolen.

4.1.3 Myndighetssamarbete

Detaljplanen överensstämmer inte med 66 § 2 mom. i MarkByggL och har således inte förutsatt myndighetsförhandlingar (diskussion per e-post 7.5.2024). Det har dock förts en dialog med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland om den gamla järnvägen, Kungsvägen och den så kallade larmanslutningen. Själva planeringsområdet har inga värden av riksintresse eller landskapsintresse.

4.2 Mål för detaljplanen

4.2.1 Målsättningarna i utgångsmaterialet

4.2.1.1 Kommunens målsättningar

Detaljplanen stöder de strategiska mål som ställts av staden och utvecklingen av byarna. Målet med planen är att skapa förutsättningar för småhusboende till rimligt pris samt möjligheter i Hindhår serviceby. Målet är dessutom att förbättra funktionen för gång- och cykeltrafiken i området. Målet med planen är att möjliggöra egen energiproduktion för byggnaderna och utnyttja förnybar energi. Detaljplanen skapar förutsättningar för småhusproduktion och kan riktas till exempel till barnfamiljers behov. Planlagda nya bostadstomter ger möjlighet till livskraft i området. I planläggningsarbetet beaktas principerna för hållbar utveckling.

Förutom stadsstrategin har Borgå stad flera godkända program som styr stadens utveckling och verksamhet, som beskrivs i avsnitt 3.5.2. Vid planeringen av planen beaktas centrala delar av innehållet i dessa program.

4.2.1.2 Målsättningar som härrör från planeringsläget

Detaljplanen styrs av de riksomfattande målen för områdesanvändningen, landskaps- och generalplanen samt de gällande detaljplanerna, vars mål delvis överlappar varandra. Sammanfattningsvis är målen att styra utvecklingen av samhällsstrukturen och sätten att röra sig på ett hållbart sätt, att trygga en sund miljö, säkerhet och värdefulla särdrag samt att dämpa och anpassa klimatförändringen med hjälp av detaljplanering.

4.2.1.3 Målsättningar som härrör från områdets förhållanden och egenskaper

I planeringsområdet finns flera olika samordningsmål, mål för att minska miljöstörningar och dessutom utvecklingsmål i anknytning till olika sätt att röra sig.

Hindhår ligger cirka tio kilometer från kommuncentrumen i Borgå, Borgnäs och Sibbo. Byn genomkorsas av två landsvägar (Kungsvägen och Borgnäsvägen) som till största delen betjänar den lokala trafiken. I Borgå finns nästan 80 byar, varav sex har valts till servicebyar i programmet för bystrukturen. I Hindhår serviceby finns ett bildningscentrum, där det finns både en finskspråkig och en svenskspråkig skola, med över hundra

skolelever. En del skolelever åker till skolan med buss som har hållplatser på Kungsvägen inom planeringsområdets influensområde. Med detaljplanen strävar man efter att möjliggöra nya boendemöjligheter och tryggare trafikarrangemang för servicebyns centrum. Bland annat buller- och vibrationsutredningen som gjorts på området samt förutredningen av cykelvägen mellan Hindhår och Kungsporten ger instruktioner för en säker och hälsosam planering.

Planeringsområdet utmed Kungsvägen kan beskrivas ha en landsbygdsliknande naturmiljö. Svartsån ligger i närheten. Marken består av lerjord på många ställen i planeringsområdet och ger för sin del anledning att ägna uppmärksamhet åt dagvattenhanteringen i området. Utöver att Kungsvägen är en kulturmiljö av riksintresse, finns det i planeringsområdet byggnader med lokala kulturhistoriska värden som redan är skyddade genom planer. I detaljplanen beaktas områdets särdrag och värden. Planeringen stöds av bland annat den arkeologiska utredningen som gjorts i området samt av undersökningar av markens byggbarhet och skadliga ämnen.

Frivilliga brandkåren har framfört en önskan om placering vid Kungsvägen. Detta undersöks intill en befintlig industrifastighet i planen. Detaljplanen möjliggör olika funktioner med för ändamålet passande fastighetsgränser och fungerande samhällstekniska lösningar. Planeringen stöds dessutom av de pågående markbytes-/försäljnings-/köpförhandlingar som förs med markägarna i området.

4.2.2 Mål som uppstått under processen, precisering av målen

I inledningsskedet 2022 träffade man invånarna utmed Kungsvägen i terrängen och med preliminära illustrationer och en fritt formulerad dialog kartlades intressenternas önskemål och behov för att dra upp riktlinjer för planarbetet. Teman för diskussionerna var bland annat nya byggnadsplatser, dagvattenhantering, trafikförhållanden och den nuvarande användningen av områdena. Man kunde sammanfatta dialogen i inledningsskedet med att intressenterna hade en positiva inställning till ett mindre omfattande byggande med respekt för landsbygds- och naturmiljön. Planeringen av området utmed Kungsvägen fortsatte genom att lägga fram de preliminära utkastplanerna till påseende.

I det första utkastskedet emottogs en (1) åsikt och fyra preliminära utlåtanden. I den åsikt som emottogs ansågs det första alternativet i utkastet vara bättre än de andra föreslagna alternativen. Motiveringen är landsbygdskaraktären i området, mindre omfattande byggande och trafiksäkerheten. I åsikten framfördes också ett intresse för att köpa mark av staden runt den egna fastigheten samt en önskan om att granhäcken kring fastigheten

kan bevaras. I NTM-centralens utlåtande ombads man uppdatera informationen om situationen för landskapsplanen. Dessutom stödde man arbetet med planeringen av planen i anknytning till trafikplanering, buller- och miljöstörningar, yt- och dagvatten, eventuell förorenad mark och kulturmiljö. I Borgå museums utlåtande stöddes utredningsarbetet om en eventuell fornlämning. Dessutom konstaterade miljöskyddet i Borgå att det bör utredas om marken är förorenad, om industrifastigheten på planeringsområdet planläggs som bostadsområde. Miljöskyddet sammanfattade också att man vid planläggningen ska beakta riktvärdena för bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 samt byggandets skadliga klimateffekter och energi-/materialeffektivitet. I östra Nylands utlåtande stöddes beaktandet av avstånden mellan konstruktioner på olika tomter när det gäller brand- och räddningssäkerheten.

Planarbetet fortsatte med beaktande av de utlåtanden och åsikter som inkommit. År 2023 beslutade man bland annat att planarbetet ska läggas fram på nytt till påseende i och med önskemålet om placeringen av frivilliga brandkåren. Även åsikterna och utlåtandena i det andra utkastskedet samt svaren på dem sammanställs för kännedom i bilaga 7. Dessutom sammanfattas bilagan i detta avsnitt i förslagsskedet.

För det andra utkastskedet fick man två åsikter och tre preliminära utlåtanden. I de erhållna åsikterna uttrycktes oro över markkarteringarna i fråga om dagvattnet vid befintliga och eventuella nya grannbyggnader vid Ringvägen. Därtill önskades att byggnadsytan för en ekonomibyggnad skulle återställas till anvisningen enligt den gällande detaljplanen. I fråga om området kring Brinkvägen uttrycktes en åsikt om breddandet av Brinkvägen och Kungsvägen. Enligt intressenten tar de breddningar som föreslås i detaljplanen för mycket plats på intressentens fastighet och de borde genomföras på ett jämnare sätt eller på andra sidan vägen. Därtill anser intressenten att breddningarna orsakar betydande skada för fastighetens nuvarande planteringar och strukturer samt insynsskydd.

I NTM-centralens utlåtande betonades att utryckningsanslutning som anvisats för Kungsvägen endast är avsedd för brandkårs- och räddningsverksamhet och att det även framöver ska finnas bara en anslutning till fastigheten vid Borgnäsvägen. I fråga om den närmare planeringen av anslutningarna ska man kontakta NTM-centralens ansvarsområde för trafik. I sitt utlåtande ville NTM-centralen ytterligare påminna om att det i fråga om TY-området är nödvändigt att säkerställa att verksamheten i enlighet med planbestämmelsen inte orsakar miljöstörningar. NTM-centralen förde fram att det i fråga om planeringsområdet inte finns anteckningar i datasystemet för markgrundens tillstånd,

varvid det inte finns några grunder för /saa-märkningen i detaljplanen och att det i fråga om området utmed Borgnäsvägen förblir oklart om planeringsområdet har både ett vatten- och avloppsnät. I redogörelsen skulle också ingå en beskrivning av den nuvarande behandlingen av avloppsvatten i området samt en precisering av tidsplanen i fråga om byggandet av ett avloppsnätverk. Därtill konstaterade NTM-centralen att sr-1-märkningen bör kompletteras med ett omnämnande av att byggnaden inte får rivas.

Räddningsverket i Östra Nyland konstaterade i sitt utlåtande att vattentillförseln under alla tider måste uppfylla kraven på brandvattenstationer. Östra Nylands regionala ansvarsmuseum (Borgå museum) konstaterade i sitt utlåtande att man i början av skyddsbestämmelsen sr-1 bör lägga till ”Byggnad som ska skyddas, som inte får rivas.” Därtill ansåg museet om sr-1-byggnaden intill Borgnäsvägen att terasserna (te) inte hör till det traditionella byggnadssättet och museets synpunkt är att man inte genom en planbestämmelse ska ange att sådana byggs. Därtill konstaterade Borgå museum att man till följd av undersökningar kan ange i beskrivningen att den ”eventuella fornlämningen” ändras till ”annat kulturarvsobjekt” i registret över fornlämningar.

Planarbetet fortsatte med beaktande av de utlåtanden och åsikter som inkommit. Åsikterna och utlåtandena i detta andra utkastskede samt svaren på dem har sammanställts för kännedom i bilaga 7.

Planeringen av området framskrider våren 2025 genom att lägga fram materialet för detaljplaneförslaget till påseende. När förslaget läggs fram till påseende har intressenterna möjlighet att ge anmärkningar och utlåtanden. Även dessa anmärkningar och utlåtanden jämte bemötanden sammanställs för kännedom i bilaga 7. Vid behov ändras planförslaget till motiverade delar på grund av dem, varefter planarbetet övergår till godkännande av stadsstyrelsen.

4.3 Detaljplanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem

4.3.1 Beskrivning av de preliminära alternativen

De alternativ som presenterades 2022 beskrivs inte i detta avsnitt. Grunden för utelämnandet är i synnerhet att man inkluderar frivilliga brandkårens önskemål om placering i planeringen och lägger fram utkastet till påseende igen Bilderna 20 och 21 visar 2024 års utkast till detaljplan i utdrag. Den noggrannare beskrivningen med motiveringar har flyttats till detaljplanelösningen, till avsnitt 4.3.3.

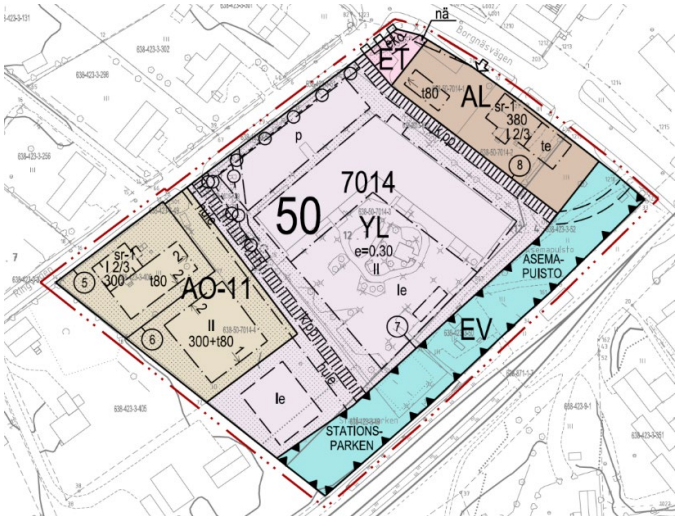


Bild 20. Detaljplaneutkast av planeringsområdet utmed Borgnäsvägen

Central beskrivning av detaljplaneutkastet vid planeringsområdet utmed Borgnäsvägen. Ändringar i förhållande till den tidigare detaljplanen:

- Bestämmelserna för den privata bostadsfastigheten (AO-11) på Ringvägen förblir i huvudsak oförändrade
- På fastigheten där bostadsbyggnaderna rivits placeras en eller två bostadstomter (AYL→ AO-11)
- Daghemsfastigheten (YL) blir större, på fastigheten ryms en idrottsplan (le)
- Frivilliga brandkårens (FBK) fastighet ändras från bostadsbruk till bostads-, affärs- och kontorsbyggnadsbruk (AO-2→ AL).
- Den andra fastighet som FBK använder ändras till ett mindre ekoområde (ET-4 → ET)
- Stationsparken (VP) ändras till största delen till ett skyddsgrönområde (EV)



Bild 21. Detaljplaneutkast av planeringsområdet utmed Kungsvägen.

Central beskrivning av detaljplaneutkastet vid planeringsområdet utmed Kungsvägen. Ändringar i förhållande till den tidigare detaljplanen:

- Bestämmelserna för den privata industrifastigheten förblir i stort sett oförändrade (TY → TY/saa)
- Intill industrifastigheten anvisas ett område för specialfunktioner, på området finns sedan tidigare ett bostadstomts-, park- och gatuområde som inte byggts ut. (AO/VP/k → ET-5)
- Den privata bostasfastigheten (AO-11) intill Kungsvägen, i början av Brinkvägen, blir till gränserna och storleken en större bostadsfastigheten med trädgårdsområde
- En (1) ny bostadstomt (AO-11), som är större än tidigare, anvisas vid den gamla järnvägen i slutet av Brinkvägen.
- Gränserna och i liten mån användningsändamålet för den privata bostadsfastigheten i slutet av Brinkvägen ändras (AP → AO-10) och en del av byggnaderna skyddas i planen.
- Den privata bostadsfastigheten utmed Kungsvägen på Brinkgränden förblir i huvudsak som den är nu (AO + VP → AO-11 + VL).
- En (1) ny bostadstomt (AO-10) anvisas vid den gamla järnvägen i slutet av Brinkgränden.
- Den västligaste delen i detaljplaneutkastet anvisas som rekreationsområde (delvis VP→ VL).
- Gatuområdena breddas för Brinkvägen och Brinkgränd, men längden blir kortare. Det allmänna vägområdet (LYT) breddas i liten utsträckning.

4.3.2 Utredning och bedömning av konsekvenserna av de preliminära alternativen

De preliminärt utredda konsekvenserna och bedömningarna av dem har kompletterats och flyttats till kapitel 4.3.4.

4.3.3 Detaljplanelösningens val och motiveringar

Det centrala innehållet i planlösningen föreslås i huvuddrag vara samma planmaterial som senast varit framlagt som utkast. Med hänvisning till de anmärkningar, preliminära kommentarer och utlåtanden som inkommit i utkastskedet (bilaga 7) *har man gjort ändringar i planförslagskartan* som beskrivs härnäst. Bildutdrag 22 och 23 åskådliggör detaljplaneförslaget för planeringsområdet utmed både Borgnäsvägen och Kungsvägen. Utöver dessa detaljplanebestämmelser kompletterades och justerades de allmänna bestämmelserna.

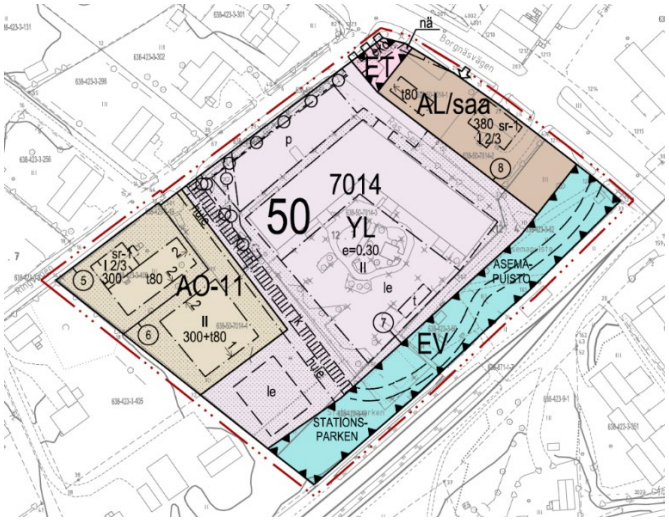


Bild 22. Utdrag ur ett detaljplaneförslag till planeringsområdet vid Borgnäsvägen

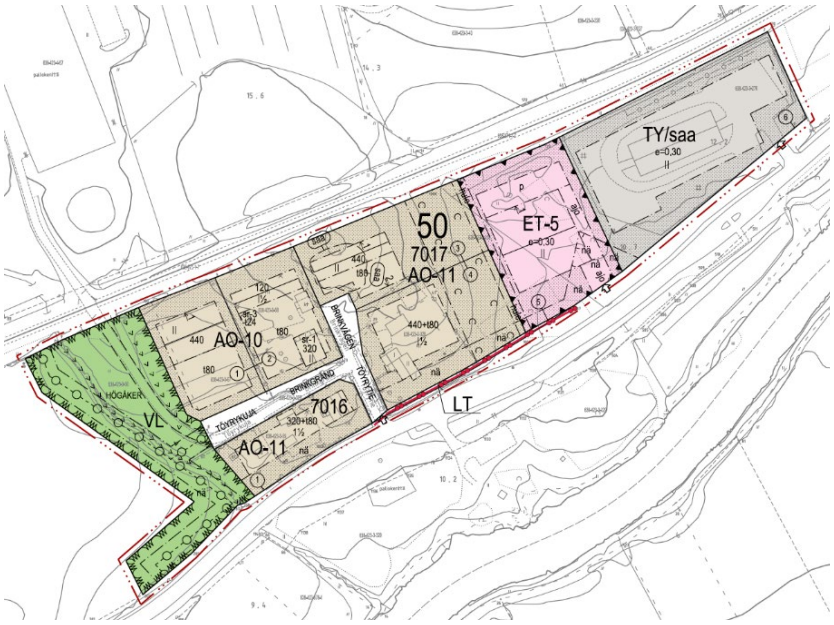


Bild 23. Utdrag ur detaljplaneförslaget för planeringsområdet utmed Kungsvägen

4.3.3.1 Planeringsområdet utmed Borgnäsvägen

Kvarter 7014, tomt 5: Bestämmelserna för den privata bostadsfastigheten (AO-11) på Ringvägen förblir i huvudsak oförändrade. Det finns ändringar i de allmänna bestämmelserna och bestämmelserna om nybyggande. Till exempel placeringen av ekonomibyggnaden styrs lite noggrannare genom en pilmarkering på fastigheten. Skyddsbestämmelsen för huvudbyggnaden bevaras (sr-1). Fastigheten har tagits med i detaljplaneberedningen av plantekniska skäl (hela detaljplanen 450 förnyas). *Till följd av en anmärkning har platsen för ekonomibyggnaden i utkastet delvis ändrats tillbaka till läget enligt detaljplanen som godkändes 2012. Till bestämmelsen sr-1 har man lagt till att byggnaden inte får rivas.*

Kvarter 7014, tomt 6: På fastigheten där bostadsbyggnaderna rivits placeras en ny bostadstomt (AO-11). Målet är att möjliggöra byggande av egnahemshus som lämpar sig för miljön på en eller två nya bostadsbyggnader intill daghemmet och i närheten av lågstadieskolan. Både bostadshusets och ekonomibyggnadens placering på tomten styrs med pilmarkering. Den planerade storleken på tomten är cirka 1 500 kvadratmeter. Det eventuella dagvattenområdet vid gränsen till daghemsfastigheten gäller tomtens östra gräns.

Kvarter 7014, tomt 7: Daghemsfastighetens (YL) storlek ökar från nuvarande cirka 5 500 kvadratmeter till 7 700 kvadratmeter. Motiveringen är den maximala dimensioneringen av daghemmet (ca 150 barn), antalet anställda, placeringen av de nuvarande funktionerna samt hanteringen av områdets snöhopar och dagvatten. På den del av området som ska planteras eftersträvas mångsidig växtlighet. Eftersom fastighetens storlek ökar blir det möjligt att omplacera idrottsplanen som tidigare byggts i Stationsparken, så att planen inte ligger nära järnvägen. Vid områdets västra gräns har det anvisats ett dagvattenområde. *Den riktgivande gång- och cykelväg (jk/pp) som anvisats i utkastet har strukits från daghemsfastighetens östra gräns. Den riktgivande gång- och cykelvägen (jk/pp) som anvisats på den västra sidan har ändrats till att gälla endast gångtrafik (jk).*

Kvarter 7014, tomt 8: Frivilliga brandkårens (FBK) fastighet ändras från bostadsbruk till bostads-, affärs- och kontorsbyggnad (AO-2→ AL/saa). Fastighetens storlek fördubblas från nuvarande 700 kvadratmeter. Genom ändringen möjliggörs en ny användning som lämpar sig för sin omgivning. På fastigheten kan man i framtiden till exempel bygga en ekonomibyggnad som stöder boendet (80 m^2-vy). Fastighetens ungefärliga köranslutning är i utkastet placerad mitt emellan korsningarna Fallasvägen och Ringvägen med beaktande av trafiksäkerheten. Skyddsbestämmelsen (sr-1) för huvudbyggnaden (380 m^2-vy) bevaras. Frisiktsområdet (nä) som till vissa delar anvisats utmed Borgnäsvägen. *Terrassområdet (te) som anvisats i utkastet har strukits. Till bestämmelsen sr-1 har man lagt till att byggnaden inte får rivas. Till AL-kvarteret har också fogats en /saa-anteckning.*

ET. Den andra fastigheten (ET-4→ ET) som frivilliga brandkåren använder blir mindre. Korsningsområdet mellan Borgnäsvägen och Ringvägen anvisas fortfarande som ett område för särskilda funktioner. I området ligger idag byns Rinki-ekopunkt och en ekonomibyggnad som används av frivilliga brandkåren. I fortsättningen anvisas området endast som ett ekopunktsområde, för vilket det har dimensionerats ett utrymme i storleken av en avfallsinsamlingsbil för att sköta ärenden vid ekopunkten (ca 15 x 3,5 meter). Frisiktsområdet (nä) som till vissa delar anvisats utmed Borgnäsvägen.

EV. Stationsparken blir huvudsakligen ett skyddsgrönområde (VP → EV). Motiveringen är områdets läge intill järnvägen, problemen med dagvattenhanteringen och den begränsade användningen av området för rekreation. Det stadsägda områdets gröna karaktär och dess fria användning kommer att bevaras som ett cirka 15 meter brett område längs järnvägen. Växtligheten i skyddsgrönområdet fungerar som en dellösning för utmaningarna med dagvattnet.

4.3.3.2 Planeringsområdet utmed Kungsvägen

VL. Den västligaste delen i planeringsområdet anvisas som rekreationsområde (VL). Rekreationsområdet genomkorsas av ett djupt dräneringsdike. Parkgången öster om dräneringsdiket förblir som den är. Åkerområdet väster om dräneringsdiket förblir i odlingsbruk, men Borgå vattens rör i området kan med stöd av detaljplanen vid behov övergå som servitut till den mark som staden äger. Det anvisade rekreationsområdet möjliggör också underhåll av diket. För området anvisas en beteckning för frisiktsområde (nä) som gäller hela rekreationsområdet. *Rekreationsområdets namn har justerats (Högåker). Rörservitutbeteckning tillagts i riktning mot Brinkgränd.*

Kvarter 7016, tomt 1: Den privata bostadsfastigheten utmed Kungsvägen på Brinkgränden förblir i huvudsak som den är nu (AO + VP → AO-11 + VL). Detaljplanebestämmelserna för fastigheten förblir till stor del desamma som tidigare. Det finns ändringar främst i fråga om byggnadsytan och placeringen av den del av området som ska planteras, i de allmänna bestämmelserna samt i sådana bestämmelser som gäller nybyggande. Den tidigare parkbeteckningen (VP) ändras till beteckning för närrekreation (VL). Beteckningen är fortfarande anvisad av orsaker som hänför sig till skötseln av diket vid den västra gränsen. För vägrensavsnittet anvisas även en beteckning för frisiktsområde (nä). För Brinkgrändens gatuutrymme behövs cirka 15 kvadratmeter från fastighetens hörn. I gengäld erbjuder staden fastigheten AO-11-mark i fastighetens västra kant. Byggnadsrätten möjliggör två bostadshus och en (1) ekonomibyggnad på fastigheten.

Kvarter 7017, tomt 1: En (1) ny bostadstomt (AO-10) anvisas vid den gamla järnvägen i slutet av Brinkgränden. Målet är att möjliggöra byggande av egnahemshus som lämpar sig för omgivningen på en och samma bostadstomt. Byggnadsrätten möjliggör på fastigheten en huvud- och sidobyggnad för

bostadssyfte samt en ekonomibyggnad. Den planerade storleken på tomten med byggnadsrätt är cirka 2 300 kvadratmeter.

Kvarter 7017, tomt 2: Gränserna och användningsändamålet för den privata bostadsfastigheten i slutet av Brinkvägen ändras (AP → AO-10). Det tidigare användningsändamålet i planen har anvisats för bostadssmåhus (t.ex. radhus och småhöghus), i fortsättningen för fristående småhus (t.ex. egnahemshus och parhus). Byggnadsrätten möjliggör på fastigheten en huvud- och sidobyggnad för bostadssyfte samt en ekonomibyggnad. För gatuutrymmet på Brinkgränden behövs cirka 3–5 meter från fastighetens nuvarande gränser inåt från den norra gränsen. I gengäld erbjuder staden fastigheten mark vid den östra och västra gränsen utåt från fastighetens gräns (markbytesmetod). Fastighetens storlek förblir oförändrad (cirka 2 300 kvadratmeter). Dessutom skyddas huvudbyggnaden och ekonomibyggnaden som flyttats till platsen med beteckningarna sr-1 och sr-3 enligt Borgå museums anvisningar. *Till skyddsbestämmelsen sr-1 har man lagt till att byggnaden inte får rivas.*

Kvarter 7017, tomt 3: En (1) ny bostadstomt (AO-11) anvisas vid den gamla järnvägen i slutet av Brinkvägen. Målet är att möjliggöra byggande av egnahemshus som lämpar sig för omgivningen på en och samma bostadstomt. Både huvudbyggnadens och ekonomibyggnadens placering på tomten styrs med pilmarkering. Den planerade storleken på tomten med byggnadsrätt är cirka 2 100 kvadratmeter. Dessutom omfattar tomten en cirka 1 000 kvadratmeter stor del av ett område som ska skötas som naturstrandäng, äng, öppet odlingsområde eller trädgårdsområde. Byggnadsrätten möjliggör högst två bostadshus och en (1) ekonomibyggnad på fastigheten. En beteckning som bestämmer dagvattenhanteringen anvisas mellan bostadstomten och tomten för special-funktioner. Genom att markera området med en riktgivande /saa-beteckning säkerställer man att marken i området iståndsätts senast i bygglovsskedet.

Kvarter 7017, tomt 4: Den privata bostadsfastigheten (AO-11) vid Kungsvägen, i början av Brinkvägen, ändras till storleken och gränserna dels på grund av invånarens önskemål att köpa mark och dels på grund av gatuplaneringsbehovet. För Brinkvägens gatuutrymme och för gång- och cykelvägen som ska byggas längs Kungsvägen behövs en områdesreservering på ca två meter inåt från fastighetens nuvarande gränser från både den västra och den norra gränsen. I gengäld erbjuder staden fastigheten 35 meter mark från den östra gränsen och cirka nio meter mark från den södra gränsen utåt från fastighetens gräns (med markbyte och markförsäljnings-metod). Den del av fastigheten som innehåller byggnadsrätt skulle slutligen uppgå till cirka 2 200 kvadratmeter (tidigare cirka 1 800 kvadratmeter). Dessutom skulle tomten omfatta en cirka 1 200 kvadratmeter stor del av ett område som ska skötas som naturstrandäng, äng, öppet odlings-område eller trädgårdsområde. Detaljplanebestämmelserna för fastigheten förblir till stor del desamma som tidigare. Det finns ändringar i de allmänna bestämmelserna samt i sådana bestämmelser som gäller nybyggande. Till exempel anvisas

en beteckning för frisiktsområde (nä) för vägrensavsnittet. Dessutom anvisas en beteckning som bestämmer dagvattenhanteringen mellan bostadsfastigheten och tomten för specialfunktioner. Byggnadsrätten möjliggör två bostadshus och en (1) ekonomibyggnad på fastigheten.

Kvarter 7017, tomt 5: Ett område som är avsett för specialfunktioner (ET-5) anvisas intill industrifastigheten. I detaljplanen har det tidigare funnits ett parkområde (VP) som inte genomförts, ett gatuområde som inte genomförts och delvis två bostadstomter (AO) som inte genomförts. ET-tomten gör det möjligt att bygga lokaler för frivilliga brandkåren utmed Kungsvägen. Huvudbyggnadens placering på tomten styrs med pilmarkering. Den ungefärliga köranslutningen till tomten är placerad i detaljplaneutkastet i det sydöstra hörnet. Den målinriktade platsen för köranslutningen har placerats i sydöstra hörnet som NTM-centralen i Nyland instruerat. För larmanslutningen har det anvisats ett frisiktsområde (nä) enligt rekommendationerna. Landsvägens siktområde har också förlängts längs Kungsvägen i västlig riktning på önskemål av NTM-centralen. Beteckning som styr dagvattenhanteringen som anvisats till tomtens västra gräns. *I förslagsskedet har områdesbestämmelsen ET-5 preciserats: i stället för* ***”övrig”*** *har man skrivit* ***”betjänar brandkårs- och räddningsverksamhet”***.

Kvarter 7017, tomt 6: Bestämmelserna för den privata industrifastigheten (TY) förblir till stor del oförändrade (Kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar)**.** Det finns ändringar främst i de allmänna bestämmelserna samt i sådana bestämmelser som gäller nybyggande. Fastighetens byggnadsyta och ytan av den del av området som ska planteras har omformulerats. På det sättet har man säkrat passagen till den intilliggande fastigheten även i framtiden. Fastigheten berörs till en mindre del av ett frisiktsområde (nä). Genom att markera området med /saa-beteckning säkerställer man att marken i området undersöks och iståndsätts senast i bygglovsskedet.

Gatuområdena breddas för Brinkvägen och Brinkgränd, men längden blir kortare. Det allmänna vägområdet (LT) breddas i liten utsträckning. Med breddningarna av gatuområdet kan man möjilggöra ett utrymme för körbanan (minst 4 meter), ett utrymme för dräneringsdikena i området (minst 2,5 meter) samt ledning av vattenrör till fastigheterna under körbanan. Man har berett sig att bredda landsvägen norr om Kungsvägen, på en sträcka på ca etthundra meter österut från korsningen med Brinkvägen. Genom att bredda vägen med ca två meter blir det möjligt att anlägga en ca tre meter bred sammanslagen gång- och cykelväg med ramper/diken samt vattenrör till tomterna. I planen bereder man sig därmed på att den norra sidan av vägen genomförs, men det slutliga beslutet om gång- och cykelvägen fattas i vägplansskedet. I separata preliminära planer har man undersökt om busshållplatsen på norra sidan intill korsningsområdet vid Brinkvägen kan flyttas till en ny plats cirka 50 meter österut. *I förslagsskedet ändrades detaljplanebeteckningen LYT till en LT-beteckning (bestämmelsen är till innehållet den samma).*

4.3.4 Bedömning av konsekvenserna av detaljplanelösningen

4.3.4.1 Samhällsstruktur

Inga betydande ändringar eller konsekvenser. När detaljplanen genomförs utvidgas generalplanen och Hindhår by enligt programmet för bystrukturen med tre nya bostadstomter. Omkring ett dussin nya potentiella invånare bor enligt målet i närheten av byns tjänster. Tätortsbilden bevaras som en likadan by som tidigare med landskapsmässigt ganska glest boende.

4.3.4.2 Naturmiljö och landskap

Inga betydande ändringar eller konsekvenser. I fråga om planeringsområdet utmed Borgnäsvägen tas planbeteckningen för parkområde (ca 3 000 m^2) bort. Istället lägger man till ett skyddsgrönområde (ca 2 200 m^2). Området (Stationsparken) bevarar sin lummiga karaktär eller ökar sin gröneffektivitet. I fråga om planeringsområdet utmed Kungsvägen försvinner nu parkområdet i naturtillstånd (ca 2 000 m^2). Istället anvisas en del av området (ca 2 200 m^2) för bostadsfastigheter och tomter som ska skötas som naturstrandäng, äng, öppet odlingsområde eller trädgårdsområde. Parkområdet (ca 850 m^2) i områdets östra kant ändras till ett område för närrekreation. Därtill ändras det intilliggande åkerområdet i detaljplanen delvis till närrekreationsområde (ca 5 100 m2). Om området för närrekreation förverkligas har det anvisats något mer än tidigare till utkanten av servicebyn och planeringsområdets gröneffektivitet ökar. Åkerområdena bevaras till största delen som tidigare som äng, öppet odlingsområde eller trädgårdsområde och den landskapsmässigt värdefulla karaktären bevaras.

4.3.4.3 Den byggda miljön och kulturlandskapet

Möjliggör ny byggd miljö och ökar kulturskyddsobjekten. I den del av planeringsområdet som ligger utmed Borgnäsvägen tillåts sammanlagt en eller två nya huvudbyggnader i högst två våningar samt tre eller fyra nya ekonomibyggnader i en våning. I den del av planeringsområdet som ligger utmed Kungsvägen tillåts sammanlagt fem nya huvudbyggnader i högst en och en halv eller två våningar samt högst tre nya ekonomibyggnader. Byggnadsrätten för ET-kvarteret är större med tanke på räddningsväsendets byggnader. Totalt fyra byggnader skyddas med sr-beteckning. Vid genomförande blir miljön mer bebyggd, med beaktande av kulturvärdena.

4.3.4.4 Social miljö och verksamhetsmöjligheter

Positiva konsekvenser. Planen möjliggör nya invånare för området, affärslokaler längs Borgnäsvägen och lokaler för frivilliga brandkåren längs Kungsvägen.

4.3.4.5 Tekniskt underhåll

Positiva konsekvenser. De breddade gatuområdena på Brinkgränden och Brinkvägen gör det möjligt för området att erbjuda kommunens vattentjänster och bättre dagvattenhantering. Området med ekopunkt vid korsningen mellan Borgnäsvägen och Ringvägen bevaras. Nybyggandet genomförs vid befintlig infrastruktur.

4.3.4.6 Trafikförbindelser

Positiva konsekvenser. Frivilliga brandkårens verksamhet flyttas målinriktat från Borgnäsvägen till nya lokaler med ett bättre läge vid Kungsvägen. Frisiktsområdena har beaktats i det nya läget. Kungsvägens allmänna vägområde breddas på en liten sträcka med cirka 0,5–2,5 meter. Genom breddningen av Kungsvägen möjliggörs en ny gång- och cykelväg från Brinkvägens köranslutning till Kungsporten. Det är även möjligt att flytta busshållplatsen i närheten av Brinkgränden till en trafiksäkrare plats.

Dessutom breddas gatuområdena på Brinkvägen och Brinkgränden i detaljplanen till ca 9 meter, vilket möjliggör att vägen som leder till fastigheterna med tillhörande sidoområden och dagvattenlösningar kan vara lite bredare än i nuläget. Den tidigare gång- och cykelvägen från Brinkvägen till Hinthaaran koulu (parkgången) bevaras som sådan. Väster om daghemsfastigheten genomförs därtill anslutningen för fotgängare, anslutningen på den östra sidan som tidigare anvisats i planen stryks.

4.3.4.7 Klimatet

Negativa och positiva konsekvenser. Nytt byggande och boende (allmänt taget) ökar materialförbrukningen och utsläppen (byggnadsmaterial, energi, vatten) även vad gäller trafiken. Å andra sidan anpassar sig det nya byggandet uppskattningsvis till klimatförändringen bättre än tidigare och beroende på genomförandevalen kan byggandet och boendet också ha förebyggande effekter på klimatet.

4.3.4.8 Hälsa och säkerhet

Positiva konsekvenser. Jordmånen som ägs av staden har huvudsakligen undersökts och de områden som måste undersökas och saneras på basis av undersökningar har märkts ut i planen. Med samma principer har en bestämmelse om undersökning och iståndsättning av marken antecknats för den privata industrifastigheten. I detaljplanen har man planerat flera lösningar som förbättrar trafiksäkerheten i området.

4.3.4.9 Ekonomin

Negativa och positiva konsekvenser. Byggandet av infrastruktur medför kostnader (gatområden, vattenledningar, iståndsättning av förorenad mark), men det nya byggandet sker i närheten av den befintliga infrastrukturen. Det bildas uppskattningsvis fyra tomter som kan säljas eller arrenderas ut. Östra Nylands välfärdsområde svarar för kostnaderna som uppstår av att bygga en räddningsstation för frivilliga brandkåren. NTM-centralen och Borgå stad svarar för byggkostnaderna för gång- och cykelvägarna mellan Hindhår och Kungsporten.

5 Redogörelse för detaljplanen

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplanen består av två olika områden. Områdenas totala areal är cirka 4,5 hektar.

För bostadsbyggande har man i detaljplanen anvisat ca 17 200 kvadratmeter. AO-kvarteren har en byggnadsrätt på ca 3 700 m²-vy och AL-kvarteret minst 190 m²-vy, dvs. totalt en aning under 4 000 m²-vy. En del av bostadsfastigheterna har redan byggts. För de befintliga bostadsfastigheterna har man möjliggjort kompletteringsbyggande. Detaljplanen tillåter tre nya bostadstomter på området och uppskattningsvis 10-20 nya invånare.

För arbetsplatsbyggande har man i detaljplanen anvisat ca 8 000 kvadratmeter. TY-kvarteret har en byggnadsrätt på ca 1 900 m²-vy och AL-kvarteret högst 190 m²-vy, dvs. totalt ca 2 000 m²-vy. Av dessa har TY-kvarteret redan delvis byggts och är i bruk samt i AL-kvarteret finns för närvarande frivilliga brandkårens verksamhet. Detaljplanen möjliggör uppskattningsvis några nya arbetsplatser på området utöver de nuvarande arbetsplatserna i daghemmet.

För byggnader för närtjänster har man i detaljplanen anvisat ca 7 700 kvadratmeter. YL-kvarteret har en byggnadsrätt på ca 2 300 m²-vy. YL-kvarteret har redan byggts och används för daghemsverksamhet. För YL-kvarteret har man anvisat mer markområde, som gör det möjligt att flytta idrottsplanen från Stationsparken till daghemmets fastighet. På kvarterets västra sida har man anvisat ett nytt riktgivande delområde för gångtrafik, som ersätter den tidigare anvisade anslutningen för fotgängare, cyklar och tomtinfart på västra sidan.

För kvartersområden som sköter samhällsteknisk service har man i detaljplanen anvisat markområden på ca 4 200 kvadratmeter. ET-5-kvarteret har anvisats en byggnadsrätt på ca 1 200 m²-vy. Detaljplanen möjliggör byggande av nya lokaler för frivilliga brandkårsverksamheten i Hindhår och en ekopunkt i korsningen mellan Borgnäsvägen och Ringvägen vid avfallsinsamlingspunkten som redan genomförts.

För närrekreations- och skyddsområden har man i detaljplanen anvisat ca 7 500 kvadratmeter. Närrekreationsområdets yta är ca 5 200 m²-vy och skyddsgrönområdets yta ca 2 300 m²-vy.

5.1.2 Trafiknätet och parkering

Landsvägens fordonsanslutningar. Landsvägarna Borgnäsvägen och Kungsvägen leder till detaljplaneområdet. Från Borgnäsvägen till fastigheten (som nu används av frivilliga brandkåren) har man även framöver anvisat en ungefärlig plats för en fordonsanslutning. Från Kungsvägen har det anvisats tre ungefärliga platser för en fordonsanslutning i detaljplanen: till Brinkvägen och TY-industrifastigheten samt till ET-5-fastigheten. Fordonsanslutningen till ET-5-fastigheten är avsedd endast för brandkårs- och räddningsverksamhet.

Kungsvägens breddningsbehov. I detaljplanen finns beredskap för att en gång- och cykelväg anläggs mellan Hindhår och Kungsporten. Beredskapen innebär ett behov av att bredda landsvägen (LT Allmän väg med tillhörande sidoområden) norr om Kungsvägen. Breddningsbehovet gäller ett ca två meter brett område som sträcker sig ca 75 meter österut från Brinkvägens anslutning. En flytt (österut) av den nuvarande busshållplatsen på norra sidan intill Brinkvägens anslutning minskar breddningsbehovet med ca tre meter.

Breddningsbehoven för Brinkvägens och Brinkgränds gatuområden. I detaljplanen har det anvisats mer plats för gatuområdena, så att gatans dränering kan förbättras och så att man på gatuområdenas sida kan genomföra låga diken som behövs för dräneringen. Brinkvägens och Brinkgränds gatuområden leder framöver till fem bostadsfastigheter.

Riktgivande områdesdelar för gång- och cykeltrafik. I detaljplanen finns två riktgivande anslutningar för gång- och cykeltrafik. Den ena anslutningen har anvisats från slutet av Brinkgränd mot Hinthaaran koulu. Denna anslutning finns redan och används bland annat av elever. Den andra anslutningen har anvisats väster om daghemmet. Denna anslutning ersätter det tidigare anvisade riktgivande området för gång- och cykeltrafik öster om daghemmet där tomtinfart är tillåten.

Parkeringsområden. För AO-fastigheterna är kravet på bilplatser minst 2 st/bostad eller 1 st om bostadens storlek är högst 60 m²-vy. För AL-fastigheten är kravet på bilplatser minst 1 st/100 m²-vy och 1 st/60 m²-vy i fråga om affärer och kontor. För YL- och ET-5-fastigheterna har det anvisats separata parkeringsplatsområden för bilar

5.1.3 Tomtindelning

Ändringen i detaljplanen inkluderar en bindande tomtindelning, som fastställs när detaljplanen träder i kraft.

5.2 Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet

Detaljplanens centrala mål har varit att undersöka möjligheterna för småhusboende på Kungsvägens planeringsområde samt att främja lösningarna för anslutningar och vattenförsörjning. Bostadsbyggandet som anvisats i byggnadsplanen 1989 har till största delen inte förverkligats i Brinkvägens omgivning, och på basis av detta har planarbetet ursprungligen inletts.

Detaljplanens planeringsområde utvidgades till följd av att man under arbetets gång fick information om frivilliga brandkårens placeringsönskemål, utvecklingsbehoven i fråga om daghemsfunktionerna och till följd av rivningen av byggnader på Ringvägen. I detaljplanen har man således dessutom undersökt placeringen av de frivilligbrandkårs- och daghemsfunktioner som redan finns i planeringsområdet.

Detaljplanen kompletterar bystrukturen i Hindhår i enlighet med de stadsstrategiska målen, byastrukturprogrammet och principerna i delgeneralplanen. Detaljplanen möjliggör:

- landsbygdsaktiga boendemöjligheter på detaljplaneområdet i närheten av närservice och kollektivtrafikförbindelser
- genomförandet av samhällstekniska tjänster i Borgå
- företagsverksamhet och arbetsplatser som inte orsakar miljöstörningar.

I detaljplanens bestämmelser och i de allmänna bestämmelserna har man beaktat möjliggörandet av målen som gäller miljöns kvalitet. Byggnadstillsynen övervakar genomförandet av byggandet i allmänhet. Genomförandet övervakas delvis även av andra myndigheter, såsom NTM-centralen, räddningsmyndigheten och museimyndigheten.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområdena 7014, 7016 och 7017

I detaljplanen har det anvisats tre kvartersområden.

Kvarter 7014 har anvisats som kvartersområde för fristående småhus (AO-11), bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL), byggnader för offentlig närservice (YL) och byggnader och anläggningar som sköter samhällsteknisk service (ET).

På **AO-11** kvartersområdets tomter får man placera två bostäder. Byggnadsrätten är högst 300 m²-vy per tomt. På fastigheten kan man därtill placera en (1) ekonomibyggnad på högst 80 m²-vy. För den andra fastigheten har anvisats en skyddsbestämmelse för den bostadsbyggnad som redan byggts (sr-1).

På **AL**-kvartersområdets tomt får man placera förutom en bostad även affärs- och kontorslokaler som utgör högst 50 procent av våningsytan. På fastigheten kan man därtill placera en (1) ekonomibyggnad på högst 80 m²-vy. För fastighetens huvudbyggnad som redan har byggts har det anvisats en skyddsbestämmelse (sr-1) samt en /saa-beteckning. För fastigheten har det anvisats en ungefärlig köranslutning från Borgnäsvägen.

På **YL**-kvartersområdets tomt får man placera en byggnad för offentlig närservice. På fastigheten får man därtill placera en ekonomibyggnad. Fastighetens byggnadsrätt är bunden till exploateringstalet 0,3. För fastigheten har det anvisats ett nytt område för en idrottsplan (le).

På **ET**-kvartersområdet har det anvisats ett område för byggnader och anläggningar som sköter samhällsteknisk service. På området finns för närvarande avfallsinsamlingskärl, som har anvisats mer exakt som en del av gatuområdet där man får bygga en plats för återvinning (eko).

Kvarter 7016 har anvisats som kvartersområde för fristående småhus (AO-11).

På **AO-11** kvartersområdets tomt får man placera två bostäder. Byggnadsrätten är högst 320 m²-vy per tomt. På fastigheten kan man därtill placera en (1) ekonomibyggnad på högst 80 m²-vy. För tomten har det anvisats en del av ett område som reserverats för landsvägens frisiktsområde (nä).

Kvarter 7017 har anvisats som kvartersområde för fristående småhus (AO-10 och AO-11), byggnader och anläggningar som sköter samhällsteknisk service (ET-5) och industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar (TY).

På **AO-10** kvartersområdets tomter får man placera en huvud- och sidobyggnad för bostadsbruk. Byggnadsrätten är högst 440 m²-vy per tomt. På tomterna kan man därtill placera en (1) ekonomibyggnad på högst 80 m²-vy. För den andra tomten har anvisats en skyddsbestämmelse för den bostadsbyggnad (sr-1) och ekonomibyggnad (sr-3) som redan byggts.

På **AO-11** kvartersområdets tomter får man placera två bostäder. Byggnadsrätten är högst 440 m²-vy per tomt. På tomterna kan man därtill placera en (1) ekonomibyggnad på högst 80 m²-vy. Den andra tomten har anvisats en riktgivande saa-beteckning. Med beteckningen säkerställs det att markgrundens tillstånd undersök och vid behov saneras före byggandet. För tomten har det anvisats en del av ett område som reserverats för landsvägens frisiktsområde (nä). Därtill har man öster om båda tomterna anvisat en del av området som ska skötas som naturstrandäng, äng, öppet odlingsområde eller trädgårdsområde.

På **ET-5** kvartersområdets tomt får man bygga en byggnad för brandkårs- och räddningsverksamhet. På tomten får man därtill placera en ekonomibyggnad. Tomtens byggnadsrätt är bunden till exploateringstalet 0,3. För tomten har det anvisats en del av ett område som reserverats för landsvägens frisiktsområde (nä).

Kvartersområdet **TY/saa** har anvisats som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar. För kvarteret har det gjorts en preciserande förbudsbestämmelse om dumpning/upplagring av avfallsmaterial, som är ett delområde i miljöstörningar. Tomten har anvisats en riktgivande saa-beteckning. Med beteckningen säkerställs det att markgrundens tillstånd undersök och vid behov saneras före byggandet. Tomtens byggnadsrätt är bunden till exploateringstalet 0,3. För tomten har det anvisats en del av ett område som reserverats för landsvägens frisiktsområde (nä).

5.3.2 Övriga allmänna områden

I planen har det därtill anvisats ett närrekreationsområde (VL), ett skyddsgrönområde (EV), Brinkvägens och Brinkgränds gatuområden samt ett område för allmän väg (LT). De allmänna områden som anvisas i detaljplanen är i offentlig ägo. Genomförandet av det allmänna området innefattar byggande eller sanering av området och underhåll av det på det sätt som användningsändamålet enligt detaljplanen förutsätter.

VL-området är ett naturenligt rekreationsområde. Området är avsett för daglig närmotion och rekreation samt för naturenlig behandling av dagvatten. För området har det därtill anvisats en del av ett område som reserverats för landsvägens frisiktsområde (nä).

EV är ett grönområde som är avsett för att bekämpa och minska miljöstörningar såsom dagvatten. På området får det finnas en del av en rekreations- eller friluftsled.

Gatan omfattar det område som anvisats i detaljplanen med ledningar, anordningar och strukturer under jorden, på jorden och ovanför jorden, om inte annat anvisas i detaljplanen. (Lagen om områdesanvändning 132/1999, 83 §)

LT är ett område för allmän väg. (Lagen om allmänna vägar 243/1954)

5.4 Konsekvenser av planen

Planlösningens centrala konsekvenser har beskrivits i kapitel 4.3.2. Justeringarna som gjorts i planförslaget orsakade inte ändringar i konsekvensbedömningen som gjordes i utkastskedet.

5.5 Störningsmoment i miljön

Miljöstörningarna har beskrivits i kapitel 3.3.8. Nedan beskrivs hur man har reagerat på områdets centrala miljöstörningar även på ett förebyggande sätt.

Kungsvägens och Borgnäsvägens nuvarande trafikbuller (och vibrationer) har undersökts. Utvecklingen av trafikbullret har också uppskattats fram till år 2040. I och med utredningen har nybyggandet flyttats längre bort från landsvägarna.

På de stadsägda markerna kring Brinkvägen har man gjort undersökningar av skadliga ämnen i markgrunden. På basis av resultaten har en av fastigheterna fått en riktgivande saa-beteckning. På den privata industrifastigheten har man inte gjort markgrundsundersökningar, men på basis av observationer har TY-kvarteret i detaljplanen anvisats en /saa-beteckning. AL-kvarteret har också anvisats en /saa-beteckning. På området med en saa-beteckning har det bedrivits verksamhet som eventuellt förstör markgrunden och markgrundens tillstånd måste utredas och de förstörda områdena saneras innan man börjar bygga.

I synnerhet kring Brinkvägen har man möjliggjort mer byggande. Byggandet ökar behoven av att hantera dagvattnet, vilket har beaktats i detaljplanens innehåll.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna finns i detaljplanedokumentet. Särdrag som eventuellt gäller planbeteckningarna beskrivs huvudsakligen i avsnitt 5.3 ovan.

5.7 Namnbestånd

I detaljplanen har man anvisat ett nytt områdesnamn, närrekreationsområdet Högåker. Högåker är namnet på den ursprunliga fastigheten i området och representerar det traditionella namnbeståndet för gårdar i området.

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggandet styrs av bestämmelserna och beteckningarna i detaljplanen samt av allmänna bestämmelser. Till stöd för detaljplanen har man tagit fram illustrationer (bilaga 8), som ger ett exempel på möjligheterna till nybyggande i området.

6.1.1 Gårdsplanering

I samband med att byggnadstillstånd söks måste det presenteras en gårdsplan som anvisar gårdsarrangemang för tomten. Målet är att det på tomterna skapas trygga och trivsamma områden som lämpar sig för olika funktioner. Det rekommenderas att man i planeringen beaktar skydd mot sol, vind, buller, luftföroreningar och insyn. Gårdsplanen ska också anvisa ändamålsenliga lösningar för hantering av dagvatten på tomten. Växtlighet är en naturlig lösning för hantering av dagvatten. En anvisning för planeringen av hanteringen av dagvatten finns på Borgå stads webbplats. Bild 24 visar ett exempel på en gårdsplan som åskådliggör gårdsarrangemang, hantering av dagvatten och planteringar.

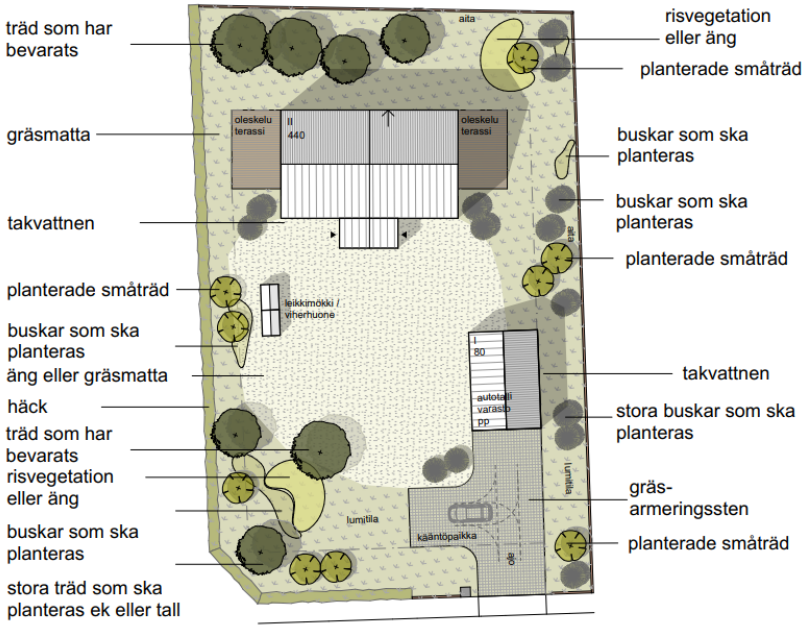


Bild 24. Idébild av gårdsplan (tomtens yta 2300 m²)

6.1.2 Gröneffektivitet

Tomternas gröneffektivitet ska uppnå måltalet för Borgås grönkoefficient för småhus. Grönkoefficienten beskriver gröneffektiviteten, det vill säga hur stor del av tomtens areal som har utnyttjats för olika planteringar och lösningar i anknytning till dagvattenhantering. Olika element, till exempel träd, regnträdgårdar eller vattengenomsläppliga ytor, har olika fokusområden. Gröneffektiviteten som fås fram med en räknare kan uppnås med olika grönlösningar. En anvisning om grönkoefficienten finns på Borgå stads webbplats. Bild 25 visar ett exempel på en grönkoefficientskalkyl för gårdsplanen som presenteras i bild 24.

Element	Areal/volym	Viktkoefficient	Viktad areal
Ett stort träd som ska bevaras (á 25m2)	75	3,50	262,5
Gräsplan	1400	1,10	1540
Ett planterat stort träd (á 25m2)	50	2,80	140
Ett planterat litet träd (á 15 m2)	135	2,30	310,5
En stor buske som ska planteras (á 3m2)	42	1,70	71,4
Övriga buskart (aita, á m2)	80	1,40	112
Fält	50	1,80	90
Körväg med gräsarmeringsstenbeläggning	160	0,90	144
Yta som delvis släpper igenom vatten (terrass)	120	0,90	108
			2778,4

$$\text{Grönytefaktor} = \frac{\text{Viktad areal}}{\text{Viktad areal/Tomtens areal}} = \frac{2778{,}4\ \text{m}^2}{2300\ \text{m}^2} = 1{,}21$$

Bild 25. Exempel på grönkoefficientskalkyl

6.2 Genomförande och tidsplanering

När planen har godkänts inleds genomförandet med byggandet av vattenledningarna i anslutning till området tidigast år 2026. I planeringsprogrammet för markanvändningen i Borgå har den målinriktade inledningstidpunkten för byggandet av kommunalteknik antecknats för år 2027.

Genomförandet av tomterna för egnahemshus kan inledas när kommunalteknik kan erbjudas till fastigheterna och de nya tomterna har sålts.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Borgå byggnadstillsyn övervakar genomförandet av byggandet. Genomförandet av detaljplanen uppföljs dessutom årligen i genomförandeplanen för markanvändning (MATSU). Genomförandet övervakas delvis även av andra myndigheter, såsom NTM-centralen, räddningsmyndigheten och museimyndigheten.

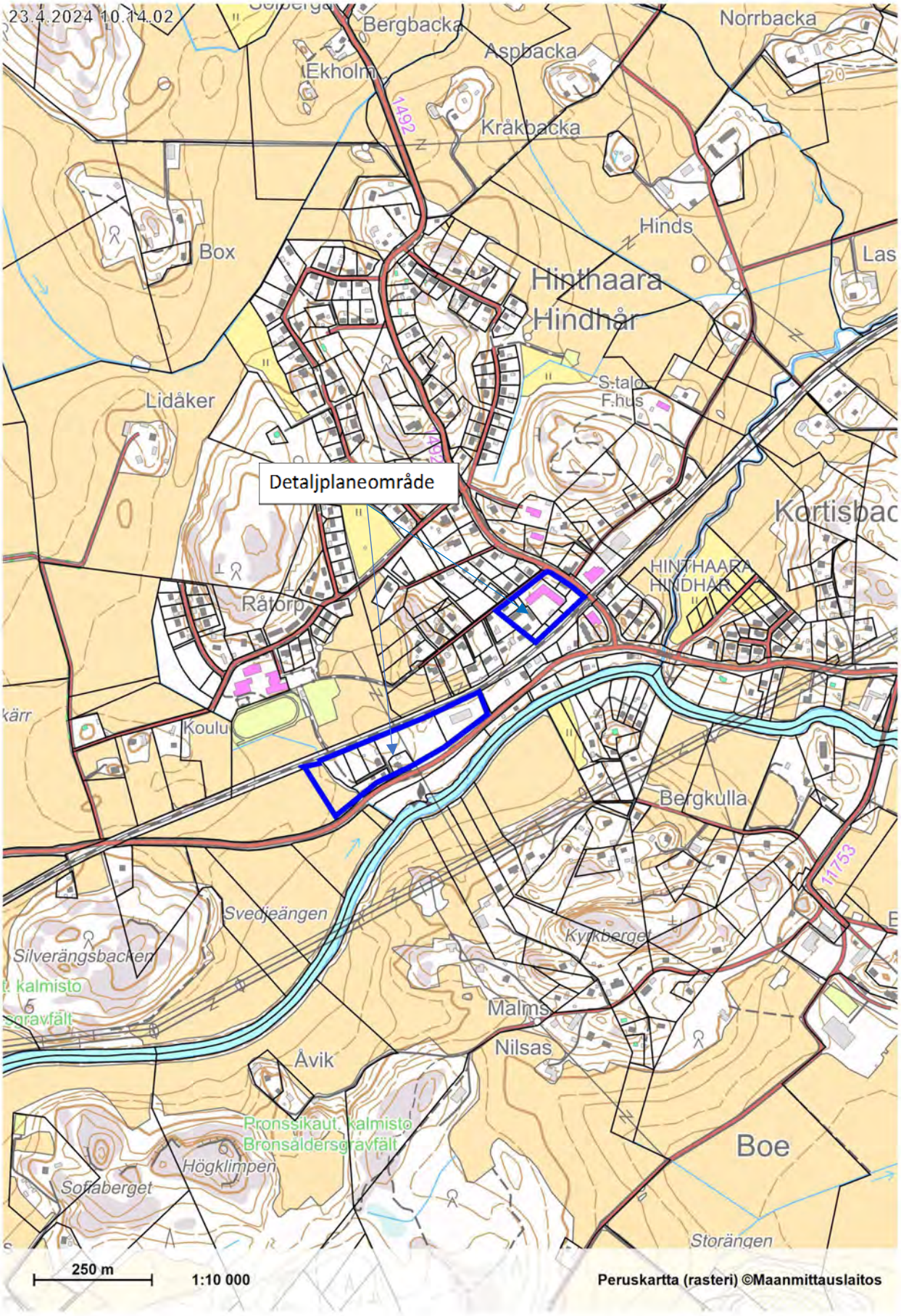
Borgå 25.11.2025

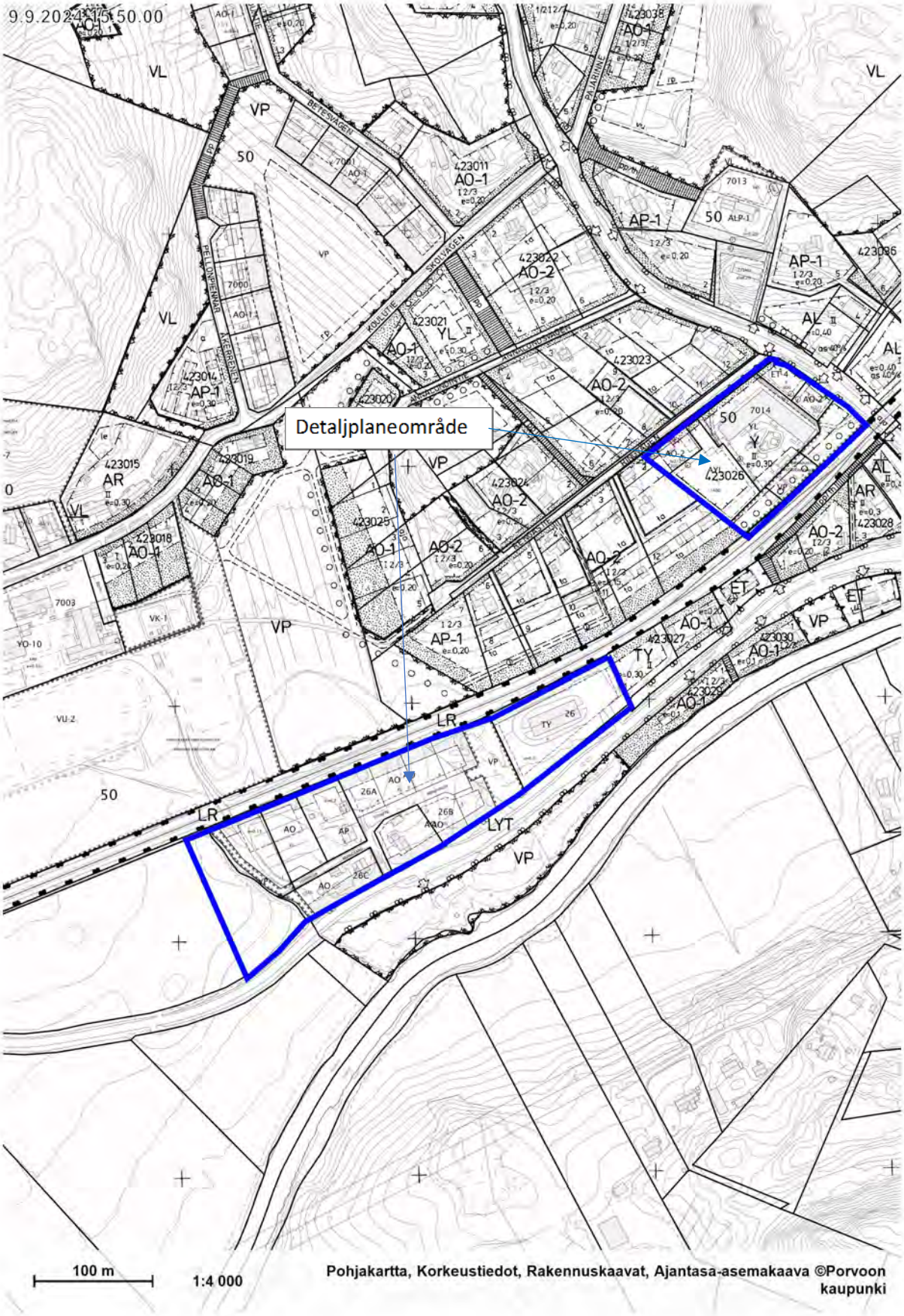
Jarkko Lyytinen

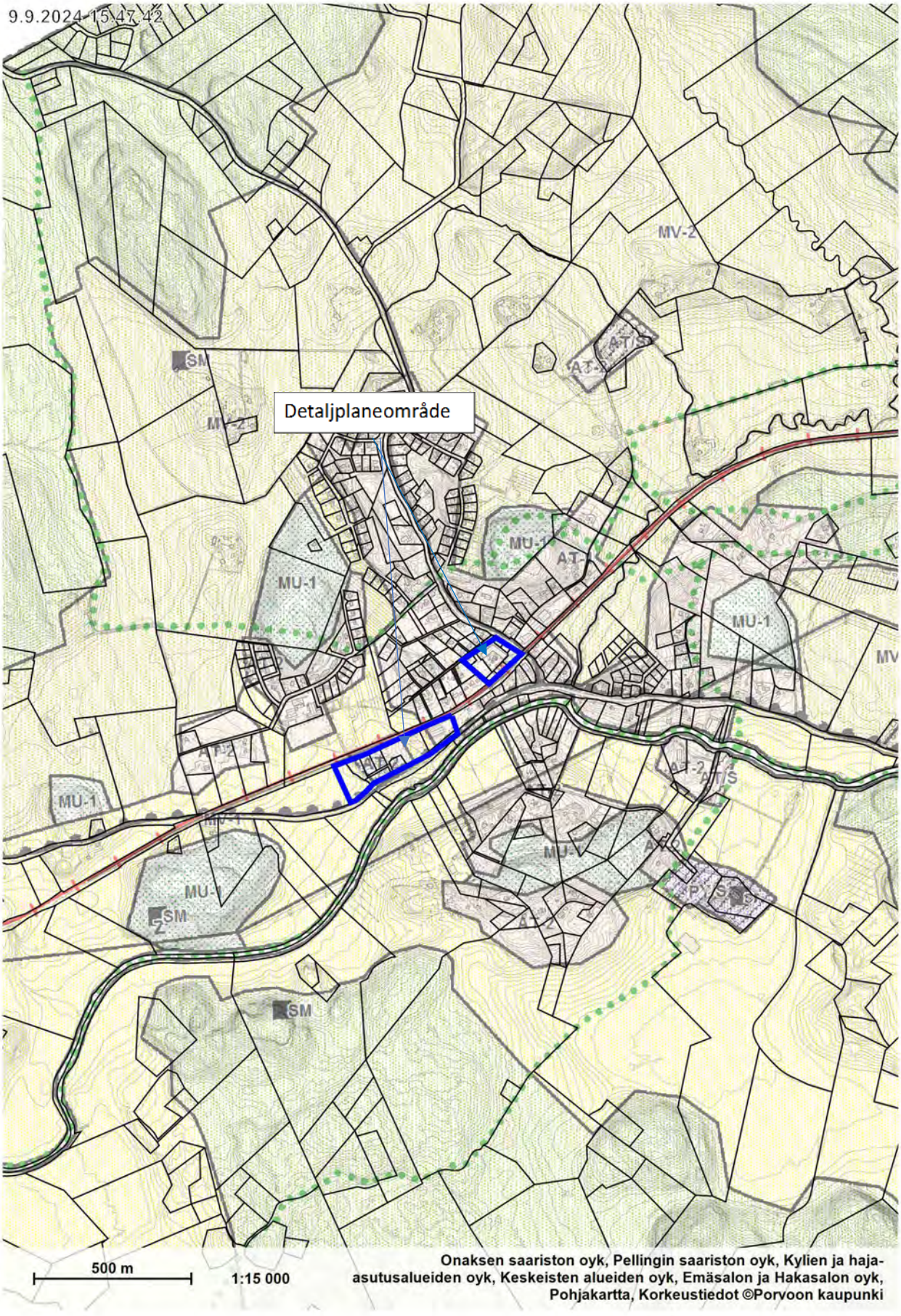
stadsplaneringschef

Jaana von Denffer

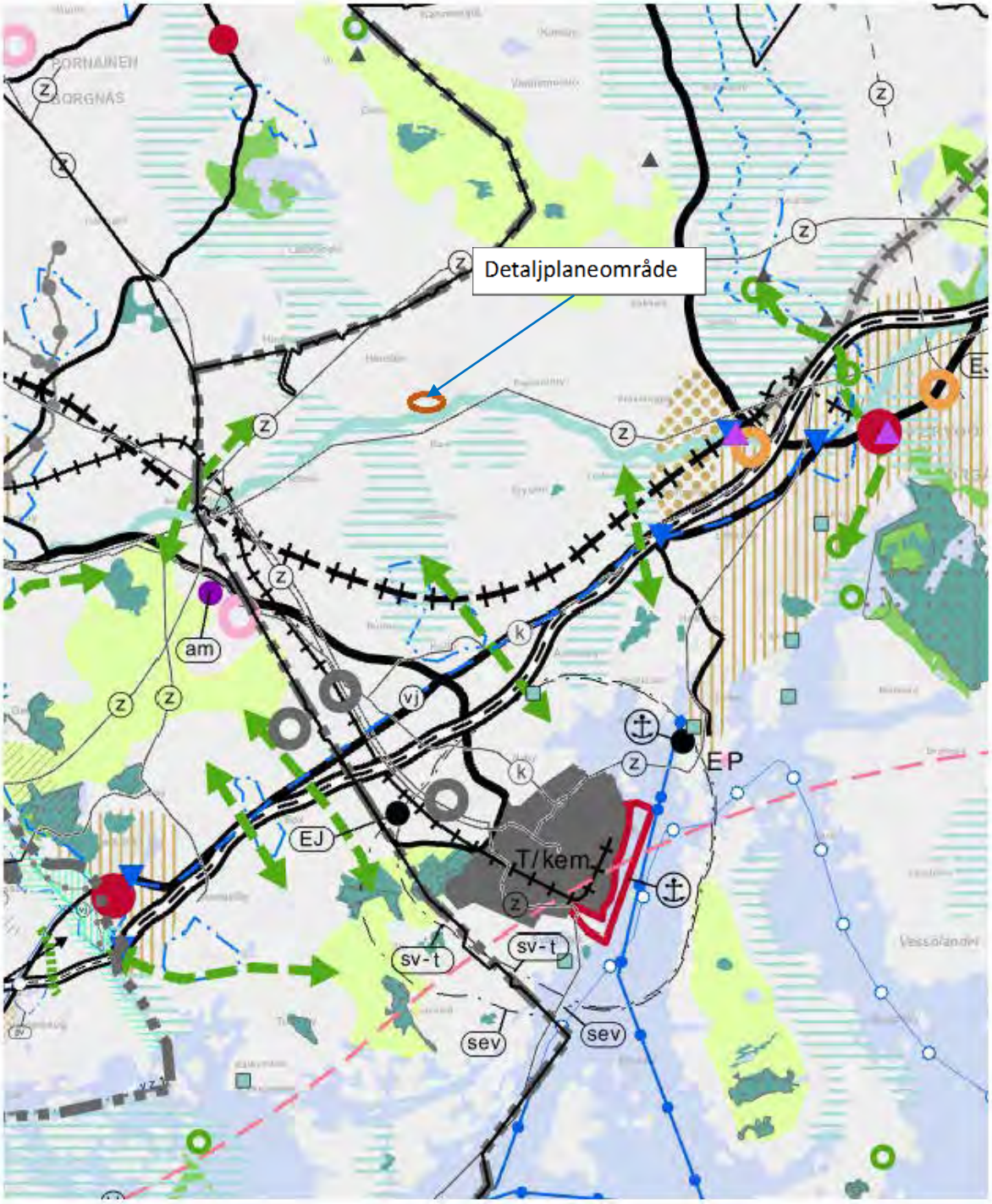
Planläggare


23.4.2024 10.14.02
Bergbacka
Norrbacka
Aspbacka
Ekholm
1492
Kråkbacka
Box
Hinds
Las
Hinthaara
Hindhår
S-talo
F.hus
Lidåker
Detaljplaneområde
Kortisbac
HINTHAARA
HINDHÅR
Råtorp
Koulu
Bergkulla
11753
Svedjeängen
Kyrkberget
Silverängsbacken
kalmisto
gravfält
Malms
Nilsas
Åvik
Pronssikaut. kalmisto
Bronsåldersgravfält
Högklimpen
Sofiaberget
Boe
Storängen
250 m
1:10 000
Peruskartta (rasteri) ©Maanmittauslaitos


Detaljplaneområde
100 m
1:4 000
Pohjakartta, Korkeustiedot, Rakennuskaavat, Ajantasa-asemakaava ©Porvoon kaupunki

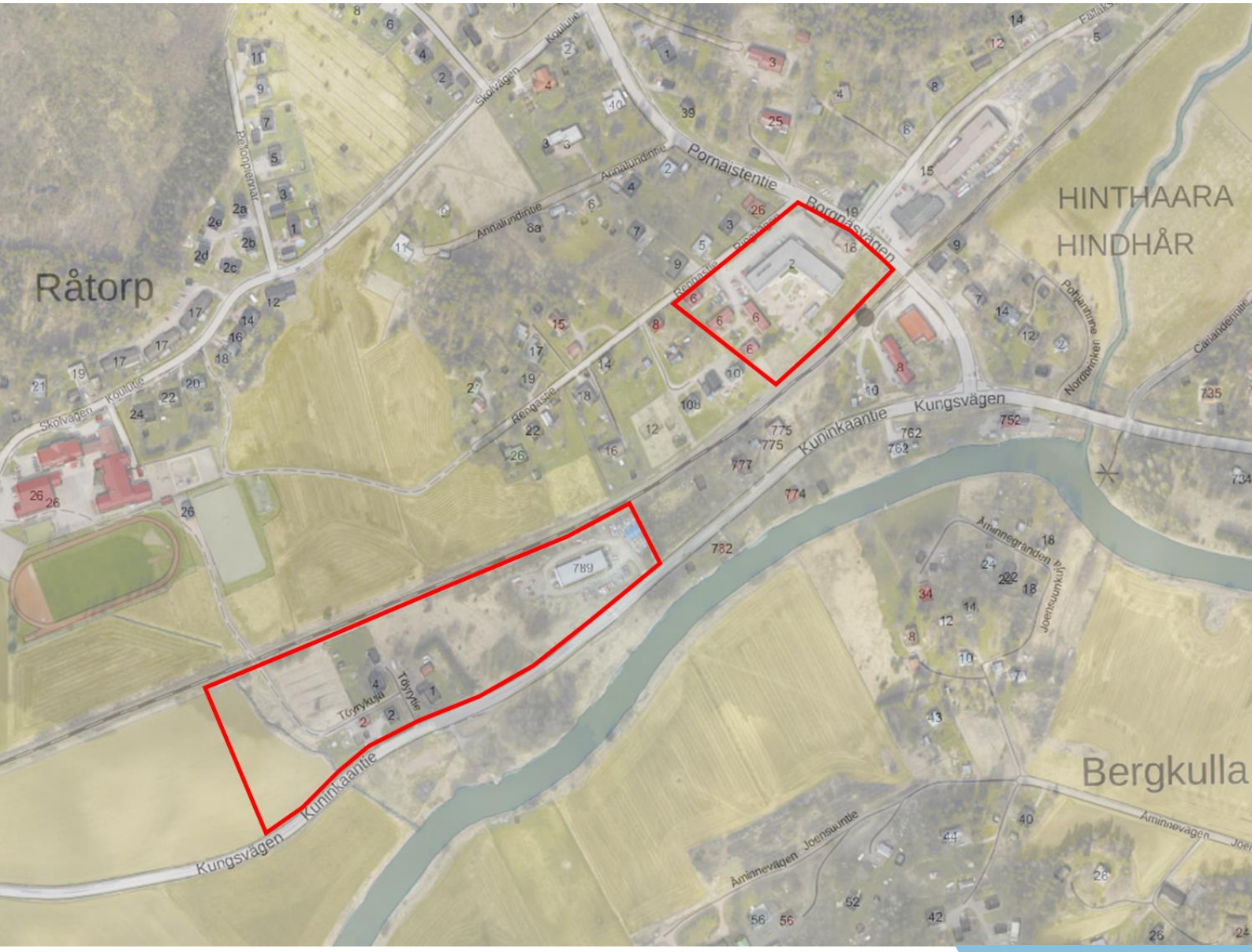


Onaksen saariston oyk, Pellingin saariston oyk, Kylien ja haja-asutusalueiden oyk, Keskeisten alueiden oyk, Emäsalon ja Hakasalon oyk, Pohjakartta, Korkeustiedot ©Porvoon kaupunki


Detaljplaneområde
am
EJ
T/kem
EP
sv-t
sv-t
sev
sev

PORVOO BORGÅ

Bilaga 5



DP 538

Program för deltagande och bedömning

Hindhår, detaljplaneändring

Avgränsningarna av planeringsområdet åskådliggörs i stora drag med hjälp av ett bakgrundskartutdrag. Borgå stad, karttjänst 8.4.2024

1 Planeringsområdets läge och areal

Planeringsområdet ligger i Borgå, i servicebyn Hindhår. Avståndet till Borgå stadscentrum är cirka 12 kilometer. Planeringsområdet omfattar två olika delområden. Det första delområdet ligger i närheten av bycentrumet, vid Kungsvägen. Det andra delområdet ligger i bycentrumet, vid Borgnäsvägen. Bilaga 1 och omslagsbilden åskådliggör i stora drag planeringsområdets delområden på bakgrundskartan. Planeringsområdets areal är totalt cirka 4,5 hektar.

2 Mål för planering

Genom detaljplaneändringen undersöker man möjligheten till småhusbebyggelse i området samt hur trafikförbindelser och vattenförsörjning till området kan lösas bättre. Utöver detta undersöks också flyttning av frivilliga brandkårens lokaler från Borgnäsvägen till Kungsvägen och i planen uppdateras de befintliga funktionerna i daghemsfastigheten i Hindhår.

3 Bakgrund till projektet

Bystrukturprogrammet godkändes i stadsfullmäktige 11.6.2014 §, där Hindhår, Kullo, Kerko, Illby och Ebbo samt koncentrationen Fagersta - Gäddrag definierades som servicebyar. I programmet fastslogs det bl.a. att dessa redan relativt täta servicebyar kan bäst utvecklas genom detaljplanering: De gällande detaljplanerna behöver ändras och detaljplaneområden kan också utvidgas. Utarbetandet av detaljplanen för servicebyn i Hindhår har ingått i stadsplaneringens verksamhetsprogram sedan år 2015. Därefter har man årligen i samband med planläggningsöversikterna informerat om att planarbetet är anhängigt.

Betydande delar av det nya bostadsbyggandet som anvisats i den uppdaterade detaljplanen (byggnadsplan 124, godkänd 1989) har inte blivit verklighet i Brinkvägens omgivning och på basis av detta har planarbetet inletts. Under planprocessen framfördes ett önskemål om placering av frivilliga brandkårens lokaler, och därför granskas också området vid Borgnäsvägen (detaljplan 450, godkänd 2012) kring Hindhår daghem för att anvisas för boende.

4 Utgångsuppgifter

4.1 Riksomfattande målen för områdesanvändningen

Till planeringsområdet hör riksomfattande mål för områdesanvändningen. Statsrådets beslutade 14.12.2017 om de riksomfattande målen för områdesanvändning. De riksomfattande målen för områdesanvändningen baserar sig temavis på följande temaområden: 1. Fungerande samhällen och hållbara färdsätt, 2. Ett effektivt transportsystem, 3. En hälsosam och trygg livsmiljö, 4. Livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar samt 5. Energiförsörjning som kan förnya sig.

4.2 Landskapsplan

I etapplandskapsplanen för Östra Nyland (lagakraftvunnen 13.3.2023) ingår en anteckning om skyddsområden i planeringsområdet. Markeringen Stora Strandvägen som löper längs Kungsvägen har i planen beskrivits som ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden. I övrigt gäller de allmänna planeringsbestämmelserna för området.

4.3 Generalplan

I delgeneralplanen för byar och glesbygdsområden (22.4.1996) har det för planeringsområdets delområden anvisats anteckningar om område för bycentrum (AT-1), utvidgningsområde för bycentrum (AT-2) samt ett jordbruksområde där en värdefull landskapshelhet har identifierats (MV-1). Vid gränsen till planeringsområdet finns en väg (Kungsvägen), en regional huvudled (Borgnäsvägen) samt en gammal järnvägsförbindelse som är viktiga med tanke på den historiska bilden eller helhetsbilden av landskapet.

4.4 Detaljplaner

Planområdets detaljplan 450 (godkännande 11.12.2012) och byggnadsplan 124 (godkännande 22.11.1989). I dessa planer har planeringsområdet till största delen anvisats för boende med beteckningarna AP, AO, AO-2 och AYL. Dessutom har det för området anvisats ett kvartersområde för icke miljöstörande industribyggnader (TY), ett kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL) och ett område för byggnader för samhällsteknisk försörjning (ET). Till planeringsområdet har även anvisats parkområden (VP) och gatuområden (Brinkvägen och Brinkgränd).

4.5 Ägarförhållanden

På det planeringsområde som ligger invid Kungsvägen finns tre privatägda bostadsfastigheter, en privat industrifastighet samt en del av ett åkerområde som är i privat ägo. På planeringsområdet vid Borgnäsvägen ägs markerna av staden med undantag av en privat bostadsfastighet.

Kungsvägen, Borgnäsvägen och den gamla järnvägen intill planeringsområdet är ägs av staten. I ägarförhållandena beaktas också dikningssammanslutningen för diket på planeringsområdet vid Kungsvägen samt det oorganiserade delägarlaget för den allmänna båtplatsen vid Svartsåns strand i närheten av den västra gränsen.

4.6 Invånare och arbetsplatser

I planeringsområdet bor det uppskattningsvis fem bostadshushåll (cirka 10 invånare). Enligt uppskattning finns det två arbetsplatser (industri- och daghemsfastigheter). På Borgnäsvägen finns det dessutom den frivilliga brandkårens nuvarande lokaler. På fastigheten intill daghemmet har man rivit byggnader som var avsedda för serviceboende (inga invånare eller arbetsplatser).

4.7 Tjänster

Vid Borgnäsvägen och i dess näromgivning finns både offentliga och kommersiella tjänster som Hindhår daghem, frivilliga brandkårens lokaler och en närpub. Området stöder sig dock huvudsakligen på tjänsterna i Borgå centrum.

4.8 Naturmiljö och byggd miljö

Planeringsområdet vid Borgnäsvägen har karaktär av byggd miljö. I utkanten av området finns som undantag främst den gräsbevuxna Stationsparken, där daghemmets idrottsplats har byggts.

Planeringsområdet vid Kungsvägen är till sin karaktär en miljö som befinner sig mer i naturtillstånd. Några privata bostadstomter på Brinkvägen och Brinkgränd kantas av planterade granar och buskar.

Särskilda naturvärden har inte identifierats i planeringsområdets delar. Planeringsområdet har kulturhistoriska värden. Dessa är Stora Strandvägen, ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden samt två i detaljplanen redan tidigare skyddade byggnader och målinriktat två byggnader i fastigheten Brinkvägen 4.

4.9 Kommunalteknik

Kommunaltekniken omfattar områdets energi- och vattenförsörjning samt avfallshantering, och dessutom trafikförbindelser. Fastigheterna på Brinkvägen och Brinkgränd har inget linjenät för vattentjänster men området kan anslutas till kommunaltekniken. Planområdena är Borgå vattens verksamhetsområden där anslutning är obligatorisk. Den närmare planeringen av vattentjänsterna och de tomtspecifika anslutningspunkterna fastställs av affärsverket Borgå vatten när tomterna börjar anläggas.

4.10 Tomtindelning och register

Planeringsområdet ingår både i Borgå stads och i Lantmäteriverkets fastighetsregister. Det finns en riktgivande tomtindelning för området. Enligt markanvändnings- och bygglagen ska tomtindelningen vara bindande när områdets centrala läge, kvarterets exploateringsgrad eller fastighetssystemets klarhet kräver det. Tomtindelningen presenteras på detaljplanekartan och dess bindande verkan bestäms i detaljplanen. (Lag om områdesanvändning, OAL (132/1999) 78 §)

5 Grundläggande utredningar

Följande utredningar har gjorts för utarbetandet av planen:

- Arkeologisk utredning, Museiverket, Arkeologiska fälttjänster, 2022
- Markundersökning, skadliga ämnen, Vahanen Environment Oy, 2022
- Markundersökning, byggbarhetsborrningar, Borgå stad, 2022
- Bullerutredning, Ramboll Finland AB, 2022

6 De mest centrala konsekvenserna av planläggningen

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

- konsekvenserna för samhällsstrukturen
- konsekvenserna för naturmiljön
- konsekvenserna för den byggda och funktionella miljön samt trafiken
- konsekvenserna för den kommunala ekonomin

7 Intressenter

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen när planen bereds ska ordnas så att markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen (intressent) har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken. Som intressenter har identifierats de aktörer som listas i följande underkapitel.

7.1 Markägare

- Borgå stad
- Privata

7.2 Markägare i grannskapet och liknande

- Finska staten (Nyland NTM-centralen, Trafikledsverket)
- Borgå stad
- Privata
- Dikningssammanslutningen i området
- Organiserat delägarlag av en allmän båtplats

7.3 Företag och föreningar

- Borgå Energi Ab/fjärrvärme- och i Borgå Elnät Ab
- Telia Sonera Finland Abp och Elisa Abp
- LPOnet Oy Ab och Digita Oy
- Borgå Museijärnväg rf
- Hindhår byaförening
- Hindhår-Boen FBK

7.4 Myndigheter och andra motsvarande parter

- Borgå museum, museet med regionalt ansvar i östra Nyland
- Östra Nylands välfärdsområde, Räddningsverket i Östra Nyland

7.5 Enheter inom Borgå stad

- Stadsutvecklingen;
  - Stadsutvecklingens ledning
  - Markpolitik, anskaffning och överlåtelse av mark samt stadsmätning
  - Stadsinfrastruktur, stadsinfrastrukturplanering och grönområden
  - Byggnadstillsyn
  - Miljövård
  - Miljöhälsovård
- Koncerntjänster, Lokalservicen
- Växande och lärande, småbarnpedagogik
- Affärsverken, affärsverket Borgå vatten

7.6 Förtroendeorgan

- Stadsutvecklingsnämnden
- Miljöhälsosektionen

7.7 Alla kommuninvånare och andra som anser sig vara intressenter

8 Ordnande av deltagande och växelverkan

8.1 Inledningsskede

Vid inledningsskedet utarbetas ett program för deltagande och bedömning (Lag om områdesanvändning, OAL (132/1999) 63 §) Detaljplaneprojektet förutsätter inte myndighetssamråd (Lag om områdesanvändning, OAL (132/1999) 66 §)

8.2 Beredningsskede (utkastskede)

Hörande i planeringsskedet (Lag om områdesanvändning, OAL (132/1999) 62 §, MarkByggF 30 §) ordnas under beredningsskedet. Under hörandet är planutkastet och det övriga materialet framlagda på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) samt på Borgå stads webbplats på adressen www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter. Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä. Skriftliga kommentarer begärs per e-post av de intressenter som nämns i punkterna 7.3–7.5. Dessutom informeras det om ärendet på stadens webbplats.

Enligt åsikter och kommentarer ändras planeringsarbetet vid behov och förhandlingar ordnas (en så kallad förhandlingsrunda) tillsammans med intressenter.

8.3 Förslagsskede

Det officiella hörandet (Lag om områdesanvändning, OAL (132/1999) 65 §, MarkByggF 27 §) ordnas under beredningsskedet. Planförslaget och de övriga handlingarna hålls offentligt framlagda på servicekontoret Borgåinfo (Lundagatan 8 A) samt på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar. De som gjort en anmärkning och som angett sin adress ska underrättas om stadens motiverade ställningstagande till anmärkningen (Lag om områdesanvändning, OAL (132/1999) 65 §). Officiella utlåtanden (MarkByggF 28 §) bes av följande: NTM-centralen i Nyland, museet med regionalt ansvar i östra Nyland, Räddningsverket i Östra Nyland, Affärsverket Borgå vatten och miljöhälsosektionen.

Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att förslaget till plan är framlagt. Staden publicerar dessutom en kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä.

8.4 Godkännandeskede

I planens godkännandeskede meddelas om godkännandet av planen (Lag om områdesanvändning, OAL (132/1999) 67 §, MarkByggF 94 §). Ett skriftligt meddelande om godkännande ges till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det och som meddelat sin adress. Också en kungörelse om att planen har godkänts och vunnit laga kraft (MarkByggF 93 §) publiceras på stadens webbplats www.borga.fi.

9 Tidsplan för planläggningsprojektet

Målet är att detaljplanen godkänns år 2025.

10 För beredningen ansvarar

Borgå stad
Stadsplanering
PB 23
06101 Borgå

Telefonväxel 019 520 211
kirjaamo@porvoo.fi
www.borga.fi

Planläggare
Jaana von Denffer
telefonnummer: 040 594 1543
E-postadress: jaana.von.denffer@borga.fi

Planeringsassistent
Christina Eklund
telefonnummer: 040 489 5755
E-postadress: christina.eklund@borga.fi

Datering 8.4.2025

Stadsplaneringschef
Jarkko Lyytinen



Granskning av byggnadsbestånd

AK 538 Hindhår

Innehåll

1 Planeringsområde 1

1.1 Delen vid Borgnäsvägen 2
1.1.1 Område A 3
1.1.2 Område B 4
1.1.3 Område C 5
1.1.4 Område D 5
1.1.5 Område E 6
1.1.6 Närmiljön av områdena A–E 6
1.2 Delen vid Kungsvägen 7
1.2.1 Område F 8
1.2.2 Område G 8
1.2.3 Område H 9
1.2.4 Område I 9
1.2.5 Område J 10
1.2.6 Område K 10
1.2.7 Närmiljön av områdena F–K 10

Bildkällor för granskning av byggnadsbeståndet, Borgå stad:

Bild 1:	Kombination av flygbildskarta från år 2016 och guidekarta
Bild 2:	Flygbildskarta från år 2016
Bilderna 3–9:	Terrängbesök 2024
Bild 10:	Flygbildskarta från år 2016 (Källa: Borgå stad, 2022)
Bilderna 12–16:	Terrängbesöken 2018, 2022 och 2024

1 Planeringsområde

Planeringsområdet ligger i byn Hindhår, cirka 12 kilometer nordväst om Borgå stads centrum. Planeringsområdet omfattar två separata delar i närheten av Borgnäsvägen och Kungsvägen. Bild 1 illustrerar läget i bymiljön.

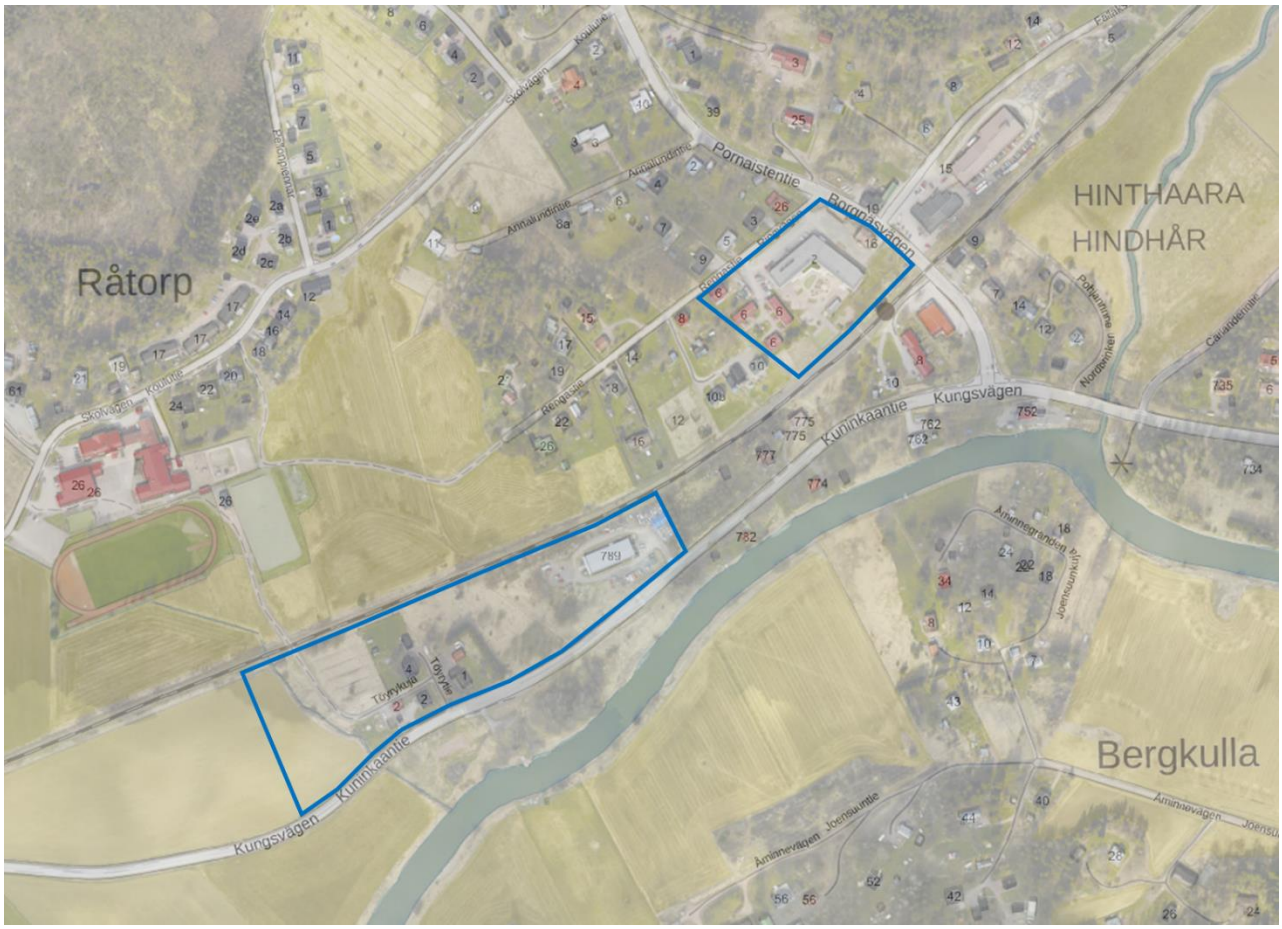


Bild 1. Lägen för planeringsområdets delar

1.1 Delen vid Borgnäsvägen

Byggnadsbeståndet i planeringsområdet vid Borgnäsvägen har granskats i följande kapitel genom en fördelning som illustreras i bild 2. Vid granskningen går man igenom information om byggnader och konstruktioner.



Bild 2. Planeringsområdet vid Borgnäsvägen

1.1.1 Område A

På området finns en planskyddad byggnad och en ekonomibyggnad i vilken den frivilliga brandkåren är verksam. Storleken på det fastighetskomplex som används av den frivilliga brandkåren är cirka 1500 kvadratmeter. Enligt uppgifter från Borgå stad är byggnaderna byggda på 1910- och 1930-talen. Huvudbyggnaden har två våningar och ett mansardtak, och under huset finns en källare. Byggnadens storlek är cirka 375 kvadratmeter våningsyta. Skjulet för utrustning har en våning och är cirka 80 kvadratmeter stort. I området finns också avfallskärl, nära korsningen av Borgnäsvägen och Ringvägen. Bilderna 3 och 4 åskådliggör tillståndet för byggnaderna på fastigheten i riktning från Borgnäsvägen samt på fastighetens innergård.



Bild 3. Den frivilliga brandkårens lokaler och insamlingsplatsen för avfall fotograferade från Borgnäsvägen



Bild 4. Insamlingsplatsen för avfall och den frivilliga brandkårens lokaler fotograferade i riktning från fastighetens innergård

1.1.2 Område B

I området ligger byggnaden för Hindhår daghem och en ekonomibyggnad. Enligt uppgifter från Borgå stad är byggnaderna byggda år 2013. Huvudbyggnaden har en våning och ett pulpettak. Huvudbyggnadens storlek är cirka 1500 kvadratmeter våningsyta och byggnaden är L-formad. Också ekonomibyggnaden har en våning och är cirka 120 kvadratmeter stor.

På byggnadens innergård finns ett lekområde. Daghemmet har verksamhet (spelplan) även i Stationsparkens område. Daghemmets parkeringsområde ligger vid Ringvägen. Bilderna 5 och 6 åskådliggör tillståndet för byggnaderna på fastigheten fotograferade i riktning från vägen samt på fastighetens innergård. Fastighetens storlek är cirka 5500 kvadratmeter.



Bild 5. Daghemsbyggnad sedd från vägen och dess parkeringsområde



Bild 6. Daghemsbyggnadens innergård

1.1.3 Område C

I området ligger Stationsparken där det har byggts en spelplan för daghemmet och en transformatorstation. Bild 7 åskådliggör tillståndet för den byggda miljön i området fotograferad i riktning från Borgnäsvägen och Stationsparken. Fastighetens storlek är cirka 3000 kvadratmeter.



Bild 7. Stationsparken bredvid järnvägen

1.1.4 Område D

I området finns för närvarande inga byggnader. De tre byggnader som använts för serviceboende har rivits åren 2022–2023. Bild 8 åskådliggör tillståndet för den byggda miljön i området fotograferad i riktning från Stationsparken och Ringvägen. Fastighetens storlek är cirka 3000 kvadratmeter.



Bild 8. Stadsägt område vid Ringvägen där byggnader för serviceboende rivits

1.1.5 Område E

I området finns en planskyddad privat bostadsbyggnad. Tidigare har byggnaden fungerat som daghemsbyggnad. Enligt uppgifter från Borgå stad har huvudbyggnaden två våningar och ett sadeltak. Den är byggd år 1929 och har en våningsyta på cirka 300 kvadratmeter. Bild 9 åskådliggör tillståndet för den byggda miljön i området fotograferad i riktning från Ringvägen. Fastighetens storlek är cirka 1100 kvadratmeter.



Bild 9. Privat bostadsfastighet vid Ringvägen

1.1.6 Närmiljön av områdena A–E

Bebyggelsen i närmiljön är tämligen varierande. De närmaste byggnaderna har en, två eller tre våningar. Taken är sadel-, pulpet- och planta tak med olika lutningar och dimensioner, och färgerna är röd, grå och svart. Även fasaderna har varierande färgsättning.

Största delen av de närliggande bostads- och affärsbyggnaderna har byggts på 1950–1980-talen. Daghemsbyggnaden bredvid den frivilliga brandkårens lokaler uppfördes på 2010-talet medan den byggnad som tidigare har fungerat som daghem är från år 1929. Byggnaderna i närheten vid Borgnäsvägen är ganska stora. Till exempel den befintliga daghemsbyggnaden har en våningsyta på cirka 1450 kvadratmeter, och bostads- och affärsbyggnaderna mittemot den frivilliga brandkårens lokaler vid Borgnäsvägen har en våningsyta på cirka 600 och 800 kvadratmeter.

1.2 Delen vid Kungsvägen

Byggnadsbeståndet i planeringsområdet vid Kungsvägen har granskats i följande kapitel genom en fördelning som illustreras i bild 10. Vid granskningen går man igenom information om byggnader och konstruktioner.

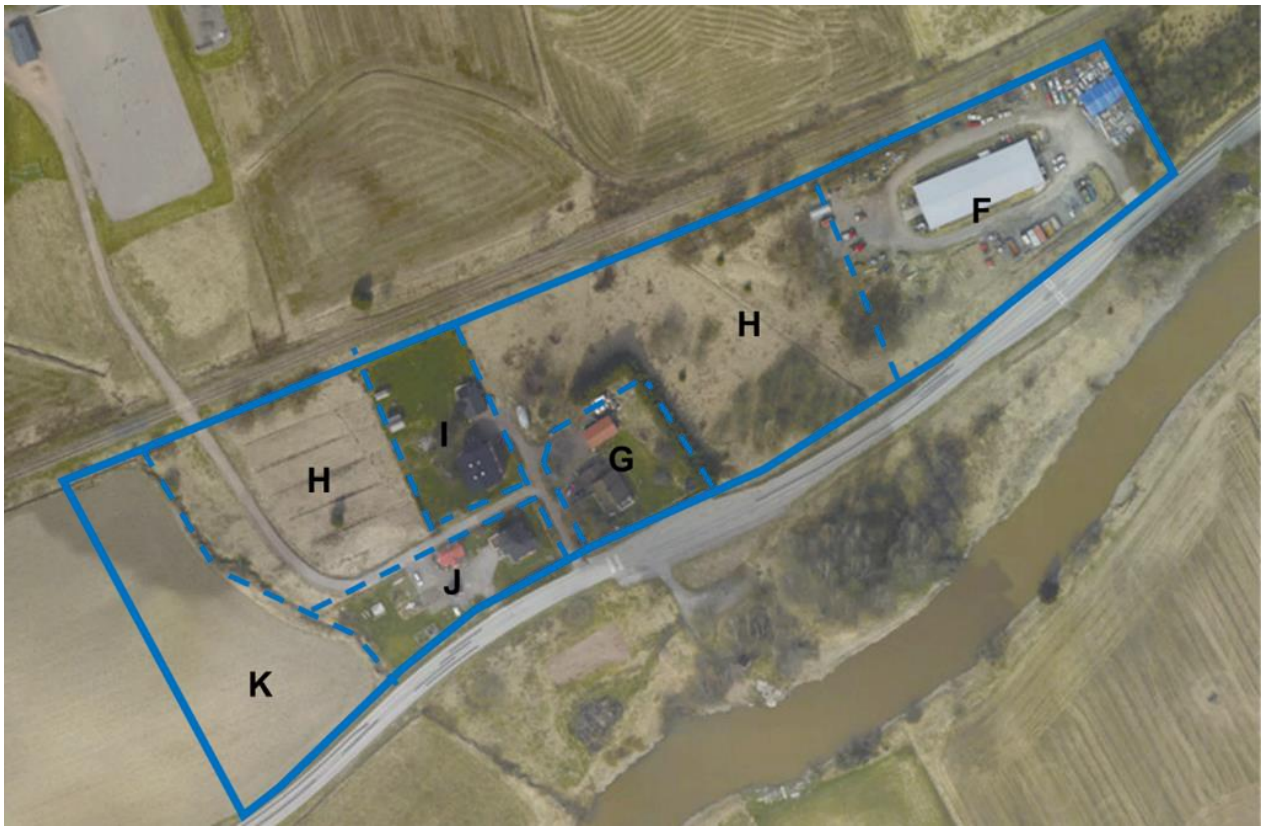


Bild 10. Planeringsområdet vid Kungsvägen

1.2.1 Område F

Vid Kungsvägen finns en hallbyggnad (688 kvadratmeter våningsyta) som enligt uppgifter från Borgå stad byggdes i början av 1980-talet. Bild 11 åskådliggör tillståndet för byggnaderna på fastigheten.



Bild 11. Industrifastighetens miljö

1.2.2 Område G

I början av Brinkvägen finns ett bostadshus i en och en halv våning som enligt uppgifter från Borgå stad byggdes år 1943. Bostadshusets storlek är cirka 110 kvadratmeter våningsyta. På fastigheten finns också en garagebyggnad (60 kvadratmeter våningsyta) som antagligen är byggd i början av 1980-talet. Bild 12 åskådliggör tillståndet för byggnaderna på fastigheten.



Bild 12. Byggnader vid Brinkvägen sedda från Kungsvägen

1.2.3 Område H

I området finns inga byggnader. I området finns åtta obebyggda tomter. Området är mestadels i naturtillstånd. De mest bebyggda delarna är gatuområdena kring Brinkvägen och Brinkgränd samt parkgången som leder till Hindhår skola. Bild 13 åskådliggör tillståndet för den byggda miljön i området (Brinkvägen och parkgången från Brinkgränd till skolan med årskurs 1–6.).



Bild 13. Brinkgränd fotograferad vid köranslutningen samt parkgången fotograferad från åkern

1.2.4 Område I

Vid ändan av Brinkvägen ligger ett arbetarbostadshus i två våningar som historiskt anknyter till läderfabriken och som enligt uppgifter från Borgå stad byggdes år 1916. Bostadshusets storlek är uppskattningsvis 320 kvadratmeter våningsyta. På fastigheten finns också en loftbod (24 m^2-vy) som antagligen har byggts på 1800-talet och flyttats till sin nuvarande plats samt en ekonomibyggnad (ca 60 m^2-vy) som fick bygglov år 2003. Bild 14 åskådliggör tillståndet för byggnaderna på fastigheten.



Bild 14 Byggd miljö vid Brinkvägen i närheten av den gamla järnvägen

1.2.5 Område J

Vid Brinkgränd ligger ett bostadshus (36 m^2-vy) i en våning som enligt uppgifter från Borgå stad byggdes år 1916, ett bostadshus (96 m^2-vy) från år 2006 samt ett antal mindre gårdsbyggnader/konstruktioner. Bild 15 åskådliggör tillståndet för byggnaderna på fastigheten.



Bild 15. Byggd miljö vid Brinkgränd

1.2.6 Område K

I området finns inga byggnader. Området används för närvarande för odling.

1.2.7 Närmiljön av områdena F–K

Området ligger i utkanten av servicebyn som inte är tätbebyggd. De byggnader som ligger inom synhåll har en våning, en och en halv våningar och två våningar. Taken är sadeltak, och färgerna är röd, brun, grå och svart. Även fasaderna har varierande färgsättning. De är rosa, röda, gula och vita.

Skolbyggnaderna byggdes på 1950- och 1980-talen och är stora. Största delen av resten av de mindre bostadshus som ligger inom synhåll har byggts i området på 1980-talet, men inom synhåll finns även några huvudbyggnader som byggdes på 1920- och 1940-talen. Där finns också huvudbyggnader från 1990- och 2010-talen.

Detaljplan 538 Hindhår

Sammandrag över hörande 9.7.2024, 29.1.2025, 27.7.2025, 2.9.2026

Innehåll

Hörande i beredningsskedet (MBF 30 §) 1

Preliminära utlåtanden med genmälen 1

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland 1

Räddningsverket i Östra Nyland 4

Borgå museum, museet med regionalt ansvar i östra Nyland 5

Borgå stad, Miljövården 6

Åsikter 7

Åsikt 1, sammanfattning 7

Andra hörande i beredningsskedet (MarkByggF 30 §) 8

Preliminära utlåtanden med genmälen 8

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland 8

Räddningsverket i Östra Nyland, sammanfattning 11

Borgå museum, museet med regionalt ansvar i östra Nyland 12

Åsikter 13

Åsikt 1, sammanfattning 13

Åsikt 2, sammanfattning 13

Officiellt hörande i förslagsskedet (30 § MarkByggF) 15

Skrivs efter det att förslaget varit framlagt. 15

Utlåtanden med genmälen 15

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, sammanfattning 15

Räddningsverket i Östra Nyland 16

Affärsverket Borgå vatten 16

Borgå museum, museet med regionalt ansvar i östra Nyland, sammanfattning 16

Telia Company 16

Miljöhälsosektionen i Borgå 17

Åsikter med genmälen 17

Åsikt 1, sammanfattning 17

Utlåtande i godkännandeskede 21

Utlåtande av Livskraftscentralen i Nyland 2.9.2026, sammanfattning 21

Hörande i beredningsskedet (MBF 30 §)

Planen för deltagande och bedömning samt övriga planutkastmaterial har varit framlagda för påseende enligt § 30 i MBF 6.7–10.8.2022 vid servicekontoret Kompassen och på stadens webbplats www.borga.fi. Åsikter och preliminära utlåtanden begärdes av delaktiga senast 10.8.2022. Kungörelserna om framläggandet har lagts ut på stadens anslagstavla och stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä.

Fyra preliminära utlåtanden och en åsikt lämnades in om utkastet till detaljplanen. De preliminära utlåtandena och åsikterna samt deras bemötanden och inverkan på planförslaget har sammanfattats i denna handling.

Preliminära utlåtanden med genmälen

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Enligt NTM-centralens utlåtande är målet med detaljplaneändringen att undersöka placeringen av dominerande småhusboende och att främja byggandet av bostäder i planeringsområdet. Dessutom undersöks behovet av förbindelser genom området till tomter samt för fotgängare och cyklister. Samtidigt främjas lösningar i anknytning till vattenhushållning i området.

Planeringsområdet är beläget i ett tätortsområde i Hindhår, som är indelat i ett tätt och glest tätortsområde. Tätortsbebyggelsen har utvidgats och koncentrerats. Bosättningen har placerats i närheten av byns tjänster och utvidgningen söderut från byns centrum.

Planområdet tangerar Stora strandvägen, som är en kulturmiljö av riksintresse och vars värden ska tryggas i enlighet med de riksomfattande målen för områdesanvändning.

I materialet presenteras tre detaljplanealternativ. Alternativen ett och två är förhållandevis mindre omfattande och det tredje är effektivt. Det sistnämnda alternativet anses varken realistiskt eller genomförbart.

Inom området har man identifierat behov av dagvattenhantering och miljöskydd i närheten av Svartsån.

De allmänna planeringsbestämmelserna i Östra Nylands etapplandskapsplan gäller för planeringsområdet. Dessa är styrning av hållbar tillväxt samt rörlighet och logistik, handel och näringar, miljöns resurser och dragningskraft, energi och teknisk service samt miljöstörningar. I

detaljplanebeskrivningen bör innehållet i etapplandskapsplanen beskrivas i enlighet med den gällande etapplandskapsplanen.

Inom området gäller en delgeneralplan för byar och glesbygdsområden (22.4.1996). Planeringsområdet är bycentrum AT-1 och utvidgningsområdet för bycentrum AT-2. Till detta hör även ett jordbruksområde där en värdefull landskapshelhet (MV-1) har identifierats. Järnvägsförbindelsen är markerad med en röd linje och med den svarta halvklotslinjen har man betonat en väg som är viktig med tanke på den historiska bilden eller landskapets helhetsbild.

I området finns gamla byggplaner där industribyggande som inte orsakar miljöstörningar och småhusboende har anvisats för planeringsområdet.

Trafik

Beredningsmaterialet för detaljplanen innehåller flera alternativ med trafikarrangemang som i huvudsak kan genomföras inom landsvägsområdet i den gällande detaljplanen. Vid jämförelsen av markanvändningsalternativen ska det säkerställas att fungerande och trygga arrangemang för kollektivtrafik samt gång-, cykel- och mopedtrafik planeras för skolcentret och vid Kungsvägen med skyddsvägsarrangemang.

Buller och miljöstörningar

När det gäller vägtrafiken verkar det inte föreligga någon betydande ökning och störningarna förblir små. En del av planområdet är beläget på bulleområdet över 55 dB, varvid det finns skäl att göra en bullerutredning på någon nivå om nuläget och prognossituationen 2045/2050.

Om spårtrafiken skulle öka, måste man utreda bullrets medelljud- och maximinivå samt vibrationer och stombuller.

I fråga om TY-området i områdets östra del är det nödvändigt att säkerställa att verksamheten i enlighet med planbestämmelsen inte orsakar miljöstörningar.

Yt- och dagvatten

Området för planändringar finns i Svartsåns omedelbara närhet, så vid planeringen av planen bör behovet av tillräcklig behandling av dagvatten och arbetsplatsvatten under byggtiden beaktas innan det leds ut i vattendraget. Planalternativen ett och två betonar bevarandet av grönmiljön. Detta främjar vattenskyddet genom att grönmiljön binder dagvattnets föroreningar effektivare än den byggda miljön. I alternativ tre förbättrar omvandlingen av industriområden till bostadsområden sannolikt dagvattenkvaliteten.

Förorenad jord

I alternativ ett och två i dokumentet planeras saa-planbeteckningen för TY-kvarteret och markbytesområdena i dess närhet. I det tredje alternativet framförs ett eventuellt reningsbehov, om undersökningarna påvisar ett sådant behov. Färdigställandet av utredningen om skadliga ämnen i jordmånen beräknas ske i slutet av sommaren 2022. Jordmånens tillstånd är alltså inte känt, och på basis av detta är det inte känt om det finns grunder för saa-bestämmelser. Nödvändigheten av saa-beteckningen ska granskas utifrån utredningen av skadliga ämnen i jordmånen.

Kulturmiljö

Med tanke på kulturmiljön är det naturligt med ett mindre omfattande kompletteringsbyggande i området. På basis av planbeskrivningen och Borgå museums utlåtande verkar det finnas byggnadshistoriska värden i det tidigare arbetarbostadshuset från 1910-talet och i den loftbod som finns kvar från 1800-talet. Dessa värden ska tryggas. Planlösningen inverkar inte på den Stora strandvägen.

NTM-centralen anser att de ovan nämnda frågorna bör beaktas vid fortsatt planarbete.

Stadens genmäle

I detaljplanen beaktas de allmänna planeringsbestämmelser som gäller planeringsområdet i Östra Nylands etapplandskapsplan. Dessa är hållbar styrning av tillväxten samt rörlighet och logistik, handel och näringar, miljöns resurser och dragningskraft, energi och teknisk service samt miljöstörningar.

Innehållet i etapplandskapsplanen har lagts till i detaljplanebeskrivningen i enlighet med den gällande etapplandskapsplanen.

Trafik

I planläggningsarbetet beaktas planeringen av arrangemang av fungerande och trygg kollektivtrafik samt gång-, cykel- och mopedtrafik till skolcentret inklusive skyddsvägsarrangemang.

Buller och miljöstörningar

I planeringsområdet för planen längs Kungsvägen har det utförts en bullerutredning om nuläget med prognostrafiken för 2040. Trafikmängderna i området antas inte förändras nämnvärt fram till det föreslagna granskningsåret 2045. Spårtrafiken förväntas inte öka i Hindhår.

Syftet med detaljplanebestämmelserna är att på förhand säkerställa att miljöstörningar inte uppstår och att lindra eventuella redan existerande utmaningar.

Yt- och dagvatten

Vid planberedningen beaktas dagvattenplaneringen och vattenskyddet bland annat genom att byggherrarna åläggs tillräcklig behandling av arbetsplatsvattnet under byggnadstiden. En bestämmelse som förutsätter att dagvatten under byggtiden inte får orsaka belastning i Svartsån har lagts till planen. Vid behov ska det på området byggas en permanent dagvattenavloppsbassäng eller något annat tillräckligt reningssystem under byggtiden.

Förorenad jord

Vid planberedningen anvisas saa-beteckning för området på basis av utredningar av skadliga ämnen samt historiska uppgifter.

Kulturmiljö

I planförslaget anvisas skyddsbeteckningar för områden och byggnader i enlighet med museimyndighetens förslag.

Räddningsverket i Östra Nyland

Vid placeringen av byggnader på tomterna är det bra att beakta avstånden mellan konstruktioner på olika tomter när det gäller brand - och räddningssäkerheten. Kraven på byggnaders brandsektionering ökar om avståndet mellan byggnaderna på olika tomter är mindre än åtta meter. Detta torde också ha konsekvenser som mera krävande planering och byggande av byggnaderna samt myndighetstillsyn och myndighetsstyrning av byggnadsprojekten.

Stadens genmäle

I planen har byggnadsytorna anvisats så att det avstånd som nämns i det preliminära utlåtandet förverkligas. Dessutom beaktar den allmänna bestämmelsen i detaljplanen frågan om brandsäkerhet på följande sätt: I byggandet ska man beakta miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet.

Borgå museum, museet med regionalt ansvar i östra Nyland

Borgå museum/museet med regionalt ansvar i östra Nyland deltar i utkastskedet för detaljplaneändringen av Brinkvägen, Hindhår och konstaterar följande i sitt utlåtande:

Planeringsområdet ligger i byn Hindhår mitt emellan skolan och byacentrumet – båda på ett avstånd på cirka en halv kilometer. Planeringsområdet gränsar till Kungsvägen och den gamla järnvägen. Syftet med planen är att undersöka möjligheterna till småhusdominerat byggande i området och behovet av förbindelser till tomter samt gång-, cykel- och mopedvägar genom området. I planmaterialet presenteras tre alternativ för placeringen av småhus i området, av vilka alternativ tre, som tillåter det tätaste boendet, konstateras vara omöjligt. Alternativen ett och två är mindre omfattande i fråga om tomtstrukturen. För museet finns det ingen märkbar skillnad mellan alternativen. Med tanke på den byggda kulturmiljön föreslår museet att den tidigare läderfabrikens bostadshus i två våningar samt dess loftbod på gården ska märkas ut med en skyddsbeteckning i planen.

Den historiska tomten i byn som ligger i planområdet (Hindhår 1691 N; fornlämningsregistrets objekt-id 1000022235) har klassificerats som en eventuell fornlämning i fornlämningsregistret. När arkeologen vid Borgå museum besökte platsen år 2021 kunde man bland växtligheten se en eventuell grund av en byggnad (stenar i rad). Därför ansåg Borgå museum att det var nödvändigt att göra en försöksundersökning på platsen för att utreda om det finns en fornlämning på tomten (PoM168/2021; 7.12.2021).

Vid den antagna platsen för tomten i byn genomfördes en arkeologisk provundersökning 19–20.5.2022 (Museiverket, Arkeologiska fälttjänster/Tuija Väisänen). Vid provutgrävningarna gjordes observationer av några konstruktioner, men de daterades som nya på basis av fynden och kartmaterialet. Provutgrävningarna var tillräckliga som utredning i planen och enligt dem har inget fornminne bevarats på platsen.

Arkeologiska lämningar som inte är tillräckligt gamla som fornlämningar kan vid behov beaktas med en s-beteckning i planen. Eftersom man i planutkastet i detta fall har anvisat byggande ovanpå lämningarna, ska en s-beteckning inte användas.

Stadens genmäle

Museiverkets Arkeologiska fälttjänst har undersökt den eventuella fornlämningen i planområdet på ändamålsenligt sätt den 19–20 maj 2022. Ingen skyddsbeteckning (s) märks ut för detta område i planen. Behövligheten av övriga eventuella skyddsbeteckningar framgår när planprocessen framskrider.

Borgå stad, Miljövården

Den eventuella föroreningen av marken vid industrifastigheten som ligger på planändringsområdet ska utredas, om fastigheten i fråga planläggs som bostadsområde. Industrifastigheten har brett ut sig till det angränsande grönområdet som ägs av staden, och därför ska man även utreda om marken i detta område är förorenad före nybyggande eller annat grävarbete. Om man hittar förorenad mark ska den avlägsnas och en förhandsanmälan om avlägsnandet göras till NTM-centralen i Nyland. De ovan nämnda områdena ska anvisas med saa-beteckning i planen.

I planeringen av planområdet ska riktvärdena för bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 beaktas.

I planprojektet ska man också beakta byggandets skadliga klimateffekter och sträva efter att i enlighet med målen i stadens klimatprogram använda sådana byggmaterial såsom trä och återvunnen betong med en tillverkning och användning som producerar så lite växthusgaser som möjligt. I projektet ska man dessutom sträva efter så bra energieffektivitet som möjligt och främja användningen av förnybar energi. Fornlämningen som eventuellt finns på området ska undersökas och vid behov beaktas.

Av de föreslagna planalternativen verkar vara de mest genomförbara vara alternativ ett och två.

Stadens genmäle

Industrifastigheten som ligger på planändringsområdet anvisas inte som bostadsområde i planen. En eventuell förorening av marken har utretts i områden som ägs av staden (undersökning av skadliga ämnen i marken 2022). Områden där skadliga ämnen har konstaterats, eller där det på grund av verksamheten finns en sådan möjlighet, anvisas med saa-beteckning i planen.

I planeringen av planområdet har riktvärdena för bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 beaktats. På områden som används för boende får bullernivån inte överskrida dagsriktvärdet för buller utomhus (55 dB) eller nattriktvärdet (50 dB). Längs Kungsvägen har man låtit göra en bullerutredning (2022) som har styrt placeringen av nya byggnadsplatser i planen.

Planprojektet beaktar och i beskrivningen redogörs för de skadliga klimateffekterna av byggandet, de stadsstrategiska målen i anknytning till planen samt stadens program, såsom klimat- och miljöprogrammet. Man har också undersökt och beaktat en eventuell fornlämning (arkeologisk undersökning, 2022).

Åsikter

Åsikt 1, sammanfattning

En part anser att alternativ ett som var framlagt i utkastskedet 6.7–10.8.2022 är bättre än alternativ två. Motiveringen till det första alternativet är landsbygdskaraktären, mindre omfattande byggande och trafiksäkerheten.

Parten har också visat intresse för att köpa mark av staden runt den fastighet hen äger. Parten önskar också att granhäcken kring fastigheten kan bevaras.

Stadens genmäle

Planberedningen fortsätter utifrån det första alternativet med beaktande av den givna åsikten. I och med den frivilliga brandkårens placeringsönskemål har utkastmaterialet uppdaterats och lagts fram för påseende på nytt 2024.

Markförhandlingar med områdets fastighetsägare förs inför planberedningen. Möjligheterna att bevara granhäcken som växer vid fastighetens gräns undersöks ännu under planberedningen.

Andra hörande i beredningsskedet (MarkByggF 30 §)

Programmet för deltagande och bedömning samt utkasten till detaljplan har hållits framlagda enligt MBF 30 § 18.12.2024–17.1.2025 på servicekontoret Kompassen och på stadens webbplats www.borga.fi. Åsikter och preliminära utlåtanden begärdes av intressenter före 17.1.2025. Kungörelserna om framläggandet fanns på stadens anslagstavla och på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä.

Det lämnades tre preliminära utlåtanden och två åsikter om utkastet till detaljplan. De preliminära utlåtandena med genmälen och inverkan på planutkastet har samlats i detta dokument sammandragsvis.

Preliminära utlåtanden med genmälen

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Områdesanvändning

För området gäller delgeneralplanen för byar och glesbygd 22.4.1996). Planeringsområdet består av ett område för bycentrum (AT-1) och ett utvidgningsområde för bycentrum (AT-2). Det innehåller även ett jordbruksområde där en värdefull landskapshelhet har identifierats (MV-1). Järnvägsförbindelsen har märkts ut med en röd linje och vägen som är viktig ur historisk synvinkel eller med hänsyn till helhetsbilden av landskapet har märkts ut med en svart halvklotslinje. För området gäller detaljplanen från år 2012 samt gamla byggnadsplaner i vilka man på planeringsområdet anvisar områden för småhusboende och industribyggnader som inte orsakar miljöstörning.

Trafik

Med detaljplanen för Hindhår kommer infarterna att ändras både vid Kungsvägen (landsväg 1531) och vid Borgnäsvägen (landsväg 1492). NTM-centralens trafikansvarsområde betonar att den nya infarten till Kungsvägen endast är avsedd som en infart för utryckningstrafik.

I utkastet till detaljplan föreslås det att den nya infarten till Borgnäsvägen skulle placeras mellan korsningarna vid Fallasvägen och Ringvägen. Det ska beaktas att det även i fortsättningen endast får finnas en infart till fastigheten. Det betyder att samtidigt som den nya infarten byggs ska den tidigare infarten till fastigheten tas bort.

Vid planeringen av planeområdena ska det säkerställas att arrangemangen för kollektivtrafik samt för gång- och cykeltrafik blir fungerande och trygga. För mer detaljerad planering av in- och avfarter bör man kontakta NTM-centralens ansvarsområde för trafik.

Buller

För planeringsområdet har utarbetats en ändamålsenlig bullerutredning. Situationen har konstaterats vara skälig och NTM-centralen har inget att anmärka i detta avseende. NTM-centralen påminner med hänvisning till det föregående utlåtandet 30.8.2022 om att det i fråga om TY-området är nödvändigt att säkerställa att verksamheten följer planbestämmelsen och inte orsakar miljöstörningar. Det är också möjligt att med planbestämmelser förbjuda eventuell verksamhet som orsakar buller nattetid eller tidigt på morgonen (till exempel transporttrafik).

Förorenad jord

Det finns inga anteckningar om kvarter 7014 i datasystemet för markens tillstånd. På området finns FBK:s gamla byggnad. Det är inte känt om t. ex. släckskum har behandlats på området.

Det finns inga anteckningar om kvarteren 7016–7017 i datasystemet för markens tillstånd. På planutkastet har ett begränsat AO-område markerats med beteckningen /saa. Vid objektet har ingen förorening upptäckts, endast avfall, varför det finns inga grunder för beteckningen /saa på basis av förorenad jord. Området har tidigare varit bebott och därför ska man i samband med byggandet av området beakta eventuella bostads- och rivningsavfall i områdets ytskikt och fyllning.

TY-området har beteckningen /saa, men inga undersökningar har gjorts på området. Det är inte känt om området är förorenat, varför det inte finns någon grund för att markera det med en /saa-beteckning. Användningen av beteckningen /saa ska motiveras och till exempel markens tillstånd och saneringsbehov ska utredas före byggandet.

Vattentjänster och avloppshantering

Enligt planbeskrivningen kommer området att anslutas till Borgå vattens vattentjänstnät och det hör i sin helhet till vattentjänstverkets verksamhetsområde. Vattentjänsterna har alltså ordnats på tillbörligt sätt. När det gäller Borgnäsvägen är det oklart om det finns både ett vatten- och ett avloppsnät på planeringsområdet. I beskrivningen är det bra att närmare beskriva hur avloppsvattnet för närvarande hanteras på området och precisera tidsplanen för byggandet av ett avloppsnät. Utgångspunkten bör vara att områdets avloppsnät kommer att byggas i samband med annat byggande. Nya byggnader ska inte tas i bruk förrän de kan anslutas till det kommunala avloppet.

Kulturmiljö

Med tanke på kulturmiljön är det naturligt att kompletteringsbygga området glest. Planlösningen beaktar målen för skyddet av de byggnader som konstaterats vara värdefulla. Det är skäl att komplettera bestämmelsen sr-1 med ett omnämnande att den inte får upphävas.

Översvämnings- och ytvatten

På området finns ingen risk för översvämning. När det gäller dagvatten är planlösningen ändamålsenlig.

Stadens genmäle

Trafik

På kvartersområdet ET-5 anvisas en ny avfart från Kungsvägen. Det finns inga andra körförbindelser till tomten på området, och denna enda infart för fordon betjänar endast brand- och räddningsverksamhet.

Den nya infarten till Borgnäsvägen har flyttats till ett trafiksäkrare ställe mellan korsningarna vid Fallasvägen och Ringvägen. I detaljplanen anvisas alltså även i framtiden endast en infart till fastigheten.

Beteckningar och bestämmelser som har preciserats i detaljplanen: Ungefärligt läge för in- och avfart för fordon. Endast in- och avfarter som är markerade med pil i planen är tillåtna. För mer detaljerad planering av in- och avfarter bör man kontakta NTM-centralens ansvarsområde för trafik.

Buller

I detaljplanen har TY-området anvisats som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader som inte förorsakar miljöolägenheter. I bestämmelsen preciseras inte buller separat, men i planbeskrivningen preciseras vad som avses med miljöstörning.

Förorenad jord

I kvarter 7014, på tomterna 1 och 2 som ägs av staden, har den frivilliga brandkåren varit verksam. Det är inte känt om t. ex. släckskum har behandlats på området. Därför markeras AL-tomten i detaljplanen med beteckningen /saa och bestämmelsen: På kvartersområdet har idkats verksamhet som eventuellt har förorenat jorden. Jordmånens föroreningar ska utredas och de förorenade områdena saneras innan byggarbeten inleds. På så sätt säkerställer man med detaljplanens

bestämmelse att jordens eventuella förorening/smutsighet är känd till exempel i samband med markförsäljning eller vid ansökan om bygglov.

Tomt 1 i kvarter 7016 är i privat ägo, varför inga markundersökningar har gjorts på tomten.

På tomterna 1, 3, 4 och 5 i kvarter 7017 som ägs av staden har det gjorts markundersökningar. Enligt markundersökningen ”är området vid provpunkten VAH10 ett område för en blivande bostadstomt, varför området på basis av undersökningen behöver saneras”. Provpunkten VAH10 ligger på tomt 3. Därför har tomten markerats med en ungefärlig beteckning /saa. På så sätt säkerställer man med detaljplanens bestämmelse att jordens eventuella förorening/smutsighet är känd till exempel i samband med markförsäljning eller vid ansökan om bygglov. Forskningsrapporten om skadliga ämnen gällande planeringsområdet (2022) har skickats till registret MATTI för kännedom.

På kvartersområdet för icke miljöstörande industribyggnader är tomt 6 i kvarter 7017 i privat ägo, varför inga markundersökningar har gjorts på tomten. I marken för industrifastigheten har man under årens lopp observerat lagringsverksamhet. Därför har fastigheten markerats med beteckningen /saa. På så sätt säkerställer man med detaljplanens bestämmelse att jordens eventuella förorening/ smutsighet är känd till exempel i samband med markförsäljning eller vid ansökan om bygglov.

Kulturmiljö

Bestämmelsen sr-1 har kompletterats med ett omnämnande att byggnaden inte får rivas.

Vattentjänster och avloppshantering

I detaljplanebeskrivningen preciseras det att det redan finns ett vatten- och avloppsnät vid Borgnäsvägen. Dessutom preciseras den preliminära tidtabellen för byggandet av ett vatten- och avloppsnät.

Räddningsverket i Östra Nyland, sammanfattning

Räddningsmyndigheten tar i sitt utlåtande ställning till projektets plan med stöd av räddningslagen (379/2011). Vattentillförseln ska i alla lägen uppfylla brandvattenstationens krav på tillgänglighet av vatten.

Stadens genmäle

Brandvattenstationens krav på tillgänglighet av vatten säkerställs i genomförandeskedet efter det att detaljplanen har godkänts. För detta ändamål har följande bestämmelse för kvartersområdet ET-5 lagts till i detaljplanen: För mer detaljerad planering av vattennätet bör man kontakta räddningsmyndigheten.

Borgå museum, museet med regionalt ansvar i östra Nyland

Borgå museum – museet med regionalt ansvar i östra Nyland har bekantat sig med materialet för begäran om genmäle och konstaterar följande:

Syftet med planen är att möjliggöra småhusbebyggelse på området och undersöka lösningar för trafikförbindelser och vattenförsörjning.

I början av skyddsbestämmelsen sr-1 ska läggas till satsen ”Byggnad som ska skyddas och ej får rivas”. Beteckningen sr-2 tillåter flyttning. Undantagsvis anser museet att en beteckning som tillåter flyttning är möjlig, eftersom det är fråga om en bod som enligt planbeskrivningen inte ligger på sin ursprungliga plats och lätt kan flyttas.

Bredvid byggnaden med beteckningen sr-1 vid Borgnäsvägen har i planen anvisats ett område för uteservering (te). Områdets areal är större än hälften av yttermåtten på byggnadens bottenyta. Enligt bestämmelsen ska uteserveringen vara byggd av trä och utan tak. Uteserveringarna hör inte till det traditionella byggsättet, och museet anser att man inte genom en planbestämmelse bör styra till att bygga sådana. Vistelseområdet borde byggas separat från byggnaden och på marknivå.

På planeområdet har man gjort provundersökningar i anslutning till planeringsprocessen vid objektet Hindhår 1691N (1000022235), historisk boplats, som definierats som en eventuell fornlämning. Undersökningsresultaten beskrivs på behörigt sätt i planbeskrivningen. Det enda som inte nämns är att på basis av undersökningarna har utvärderingen av objektet i fornlämningsregistret ändrats från ”en eventuell fornlämning” till ”ett annat kulturarvsobjekt”. Objekt med utvärdering: det är inte nödvändigt att beteckna ”ett annat kulturarvsobjekt” på plankartan, om planen är att bygga vid objekten – såsom i detta planutkast.

Stadens genmäle

Bestämmelsen sr-1 i planen har preciserats med att lägga till: Byggnad som ska skyddas och ej får rivas.

Beteckningen för ett område för uteservering (te) i kvartersområdet AL har strukits.

Uppgiften om att objektets utvärdering är ”ett annat kulturarvsobjekt” läggs till i planbeskrivningen.

Åsikter

Åsikt 1, sammanfattning

Intressenten är bekymrad över undersökningen av botten till den redan byggda daghemsfastigheten och hanteringen av dagvatten. Grunden till den skyddade byggnaden får inte skadas.

Intressenten önskar att ekonomibyggnadens placering förblir samma som i den föregående planen, eftersom förberedelser redan har gjorts i enlighet med den.

Stadens genmäle

Botten till daghemsfastigheten har i genomförandeskedet undersökts tillräckligt noggrant. För nytt byggande har följande allmänna bestämmelse fogats till detaljplanen: Grundläggnings- och byggarbeten ska utföras så att grundvattennivån inte sjunker. Under byggarbetet ska grundvattennivån kontrolleras.

I detaljplaneförslaget föreslås det att ekonomibyggnaden på fastigheten Ringvägen 6 placeras tillbaka på den plats som anvisas i den gällande planen.

Åsikt 2, sammanfattning

Intressenten är allmänt taget nöjd med planutkastet men har vissa iakttagelser.

– Breddningen av Brinkvägen tar för mycket utrymme på intressentens fastighet. Intressenten föreslår att Brinkvägen skulle breddas lika mycket på båda sidorna, dvs. inte bara på hens fastighet. En betydande breddning av vägen upplevs inte som meningsfull. Intressenten anser att breddningen skulle radikalt ändra omgivningsbilden och göra vägen olämplig för miljön.

– Den planerade breddningen av gång- och cykelvägen vid Kungsvägen mellan Hindhår och Kungsporten ända fram till korsningen vid Brinkvägen tar för mycket utrymme på intressentens fastighet. Eftersom det inte är säkert att en gång- och cykelväg kommer att anläggas, borde man enligt intressenten inte ta en del av fastigheten för den. Enligt intressenten skulle breddning av vägen söder om Kungsvägen vara ett bättre alternativ.

– Intressenten anser att breddningarna skulle medföra betydande olägenheter för fastigheten så att insynsskyddet blir sämre och växterna lider. En del av träden på fastigheten (såsom ett äppelträd) och buskar samt konstruktioner skulle hamna under breddningarna, vilket skulle vara mycket tråkigt.

Stadens genmäle

Gatuområdena på Brinkvägen och Brinkgränden bör vara minst 9 meter breda. På gatuområdet behövs mer utrymme för en bättre dränering av gatorna och för de låga diken vid sidan av gatuområdet som krävs för dräneringen. I nuläget är bredden av gatuområdet på Brinkvägen 8–8,5 meter. Behovet av breddning är 0,5–1 meter, det vill säga ett minimum.

I planförslaget anvisas breddningen på östra sidan av Brinkvägen för jämlikhets skull. För fastigheten Brinkvägen 1 blir det möjligt att få mer än 1500 kvadratmeter ny mark till skillnad från fastigheten Brinkgränden 2 på västra sidan som inte får ny mark.

Borgå stad har under årens lopp fått flera initiativ om att anlägga en cykelväg mellan Hindhår och Kungsporten. För detta ändamål har Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och Borgå stad utarbetat en preliminär utredning enligt vilken man i den fortsatta planeringen ska bestämma om gång- och cykelvägen kommer att placeras på norra och södra sidan av landsvägen.

I den preliminära utredningen konstateras att det i Hindhår för närvarande finns en cirka tre kilometer lång gång- och cykelväg. Denna gång- och cykelvägförbindelse ligger 250 meter från planeringsområdet och norr om landsvägen. Dessutom ligger byns centrum norr om Kungsvägen, där också byns tjänster och största delen av befolkningen finns. Eftersom den befintliga gång- och cykelvägen redan delvis är anlagd norr om landsvägen, är det motiverat ur funktionell synvinkel att fortsätta vägen längs hela sträckningen. En enhetlig rutt förbättrar trafiksäkerheten och gör vägen mer användarvänlig. På basis av detta har man i planförslaget berett sig på en breddning av landsvägsområdet norr om Kungsvägen. Behovet av breddning är cirka två meter, vilket gör det möjligt att anlägga en cirka tre meter bred kombinerad cykel- och gångväg med ett område för ramp och dike. En eventuell flyttning av den befintliga busshållplatsen kommer att minska behovet av breddning med cirka tre meter samt öka säkerheten och smidigheten i trafiken på detta område.

Detaljplanen gör det möjligt att reservera ett område för gång- och cykelväg vid landsvägen på detta ställe. I detaljplanen förbereder man sig alltså på att den norra sidan kan byggas, men ett slutligt beslut fattas i det skede då planeringen av vägen pågår.

På de områden, där det till exempel byggs landsvägs- och gatuområden, ersätts värdet av de konstruktioner som rivs samt av de växter som försvinner när landsvägs- och gatuområdena blir klara. Detta sker vid en separat inlösningsförrättning utförd av staten eller staden på det sätt som föreskrivs i 95 §, 96 §, 101 §, 106 § och 108 § i lagen om områdesanvändning. Ersättningarna kan också avtalas om mellan parterna.

Officiellt hörande i förslagsskedet (30 § MarkByggF)

Skrivs efter det att förslaget varit framlagt.

Programmet för deltagande och bedömning samt de övriga planhandlingarna har 30.4–30.5.2025 hållits framlagda i enlighet med 27 § i MarkByggF i Borgåinfo och på stadens webbplats www.borga.fi. Anmärkningar och utlåtanden begärdes av intressenter, och tidsfristen för att lämna dem var före 30.5.2025. Kungörelserna om framläggningen har publicerats i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä samt på stadens webbplats.

Det lämnades sex utlåtanden om och en anmärkning mot detaljplaneförslaget. Utlåtandena och anmärkningarna med genmälen samt en redogörelse för deras effekter på planförslaget finns i sammandrag i detta dokument.

Utlåtanden med genmälen

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, sammanfattning

Vattentjänster och avloppshantering

I det senaste utlåtandet betonade NTM-centralen att det i beskrivningen är bra att närmare beskriva hur avloppsvattnet för närvarande hanteras på området och precisera tidsplanen för byggandet av ett avloppsnät. Utgångspunkten bör vara att områdets avloppsnät kommer att byggas i samband med annat byggande. Nya byggnader ska inte tas i bruk förrän de kan anslutas till det kommunala avloppet.

I planbeskrivningen har det nämnts att på planeringsområdet utmed Kungsvägen har kommunal vattenförsörjning inte genomförts fullständigt. På området finns kommunens vattenledning, men inget avlopp. I planbeskrivningen finns dock ingen redogörelse för hur avloppsvattnet på planeringsområdet utmed Kungsvägen behandlas idag. Det är bra att ta upp det i beskrivningen.

Trafik

Trafikansvarsområdet konstaterar att utlåtandet om trafiken i samband med beredningen av planen har beaktats.

Förorenad jord

Användningen av beteckningen saa är vederbörligen motiverad.

Stadens genmäle

Vattentjänster och avloppshantering

I beskrivningen finns en närmare redogörelse för hur avloppsvattnet för närvarande hanteras på området samt en precisering av tidsplanen för byggandet av ett avloppsnät. Utgångspunkten är att områdets avloppsnät byggs i samband med annat byggande. Nya byggnader tas inte i bruk förrän de kan anslutas till det kommunala avloppet.

Räddningsverket i Östra Nyland

Räddningsmyndigheten har inget att tillägga till de utlåtanden som getts om planen i utkastskedet.

Stadens genmäle

–

Affärsverket Borgå vatten

Borgå vatten har inga nya kommentarer till sitt utlåtande om DP 538.

Stadens genmäle

–

Borgå museum, museet med regionalt ansvar i östra Nyland, sammanfattning

I planförslaget har man beaktat de önskemål som museet framställde i utkastskedet. Borgå museum har inget att anmärka mot detaljplaneförslaget.

Stadens genmäle

–

Telia Company

Telia har inget att anmärka mot detaljplaneförslaget.

Stadens genmäle

-

Miljöhälsosektionen i Borgå

Miljöhälsosektionen har inget att anmärka i ärendet.

Stadens genmäle

–

Åsikter med genmälen

Åsikt 1, sammanfattning

I anmärkningen ifrågasätts lagligheten hos inlösningen av en fastighetsdel och konstateras att det finns alternativa lösningar. Dessutom konstateras det att enligt NTM-centralen i Nyland är det fråga om en förhandsplan för en gång- och cykelväg på Kungsvägen, som ännu kan förändras, och att beslut om varken en fortsatt planering eller genomförande av projektet ännu inte har fattats. I anmärkningen framförs att det på ovan nämnda grunder vore möjligt att anlägga gång- och cykelvägen söder om Kungsvägen. Vidare föreslås det att avloppet som enligt planen skulle förläggas mellan Kungsvägen och Brinkvägen, söder om fastigheten, skulle kunna förläggas på stadens mark norr om fastigheten.

Den som lämnat anmärkningen anser att planändringen förändrar fastigheten i betydande grad, dess gårdsarrangemang och växtlighet. Den äventyrar trädbeståndet, till exempel 10 äppelträd och knäckepilar.

I anmärkningen hänvisas till bullerutredningen för detaljplanen, som har styrt placeringen av nya tomter. Den som lämnat anmärkningen anser att fordonen orsakar buller och vibrationer och vill inte att vägen förläggs närmare hens fastighet. I anmärkningen frågas hur bullerfrågan har beaktats i planen.

Den som lämnat anmärkningen anser att breddningen av Brinkvägen motiveras i planförslaget med stora fordon och anläggning av avloppsrör. I anmärkningen påpekas att avlägsnande av buskar som vägen kantas av skulle ge mer utrymme. Dessutom anser den som lämnat anmärkningen att man borde ta mark för breddningen även från grannfastigheten mitt emot för att hen inte skulle förlora orimligt mycket växtlighet.

Den som lämnat anmärkningen misstänker att det markområde som staden erbjuder är förorenat eller innehåller avfall. Hen föreslår att eventuella jordfyllningar på området ska undersökas för att förhindra eventuella olägenheter och kostnader för intressenten.

I anmärkningen konstateras också att gränserna på baskartan kan ha ändrats. I anmärkningen frågas om de råmärken som sattes på hösten 2024 fortfarande stämmer. Den som lämnat anmärkningen önskar att den nuvarande gränsen på Brinkvägens sida skulle göras tydligare. Alternativt kunde man komma överens om att gränsen flyttas för att bevara trädbeståndet så att gränsen ansluter till det gamla råmärket i början av tomten.

Den som lämnat anmärkningen berättar att hen preliminärt har förhandlat med grannarna om flyttningen av gränsen. Den som lämnat anmärkningen och grannen önskar att en gemensam syn ska förrättas på gränsen till deras fastigheter.

Stadens genmäle

I detaljplaneförslaget anvisas en områdesreservering för en landsväg vid Kungsvägen och för ett gatuområde vid Brinkvägen. En del av reserveringarna anvisas på den fastighet som intressenten äger. Kommunen har med stöd av 96 § i områdesanvändningslagen rätt att inom ett detaljplaneområde lösa in ett sådant allmänt område som avsetts för kommunens behov. Inlösningsrätt föreligger alltså och är laglig, om området i detaljplanen ansetts behövas för allmänt ändamål.

Borgå stad har under årens lopp fått flera initiativ om att anlägga en cykelväg mellan Hindhår och Kungsporten. För detta ändamål har Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och Borgå stad utarbetat en preliminär utredning enligt vilken man i en fortsatt planering ska bestämma om gång- och cykelvägen kommer att placeras på norra och södra sidan av landsvägen. I den preliminära utredningen konstateras att det i Hindhår för närvarande finns en cirka tre kilometer lång gång- och cykelväg. Denna gång- och cykelvägförbindelse ligger 250 meter från planeringsområdet och norr om landsvägen. Dessutom ligger byns centrum norr om Kungsvägen, där också byns tjänster och största delen av befolkningen finns. Eftersom den befintliga gång- och cykelvägen redan delvis är anlagd norr om landsvägen, är det motiverat ur funktionell synvinkel att fortsätta vägen längs hela sträckningen. En enhetlig rutt förbättrar trafiksäkerheten och gör vägen mer användarvänlig. På basis av detta har man i planförslaget berett sig på en breddning av landsvägsområdet norr om Kungsvägen. Detaljplanen gör det möjligt att reservera ett område för gång- och cykelväg vid landsvägen på detta ställe. I detaljplanen förbereder man sig alltså på att den norra sidan kan byggas, men ett slutligt beslut fattas i det skede då planeringen av vägen pågår.

I detaljplaneprojektet har man undersökt möjligheten att anlägga kommunens hushålls- och avloppsvattennät på norra och södra sidan av intressentens fastighet. I den vattenförsörjningsplan som hänför sig till detaljplanen från år 1989 föreslås det att hushålls- och avloppsvattennätet skulle anläggas på båda sidorna av intressentens fastighet. Också på norra

sidan eftersom det i planen hade anvisats sex nya tomter för egnahemshus i området. Nu anvisar man i planförslaget en tomt för egnahemshus i området i stället för sex. Dessutom är sträckningen för vattenledningarna på södra sidan cirka 50 meter kortare än på norra sidan, och eventuella underhållsåtgärder är lättare att ordna på södra sidan.

Om detaljplanen förverkligas har kommunens vattenledningar, breddningen av gatuområdet samt den gång- och cykelväg som eventuellt anläggs norr om Kungsvägen, konsekvenser för fastighetens gårdsområde, som till exempel växtligheten samt lek- och vistelseområdet. Om detaljplanen förverkligas utvidgas intressentens gårdsområde mot öst och norr vilket nästan fördubblar storleken på intressentens fastighet.

På de områden, där det till exempel byggs landsvägs- och gatuområden, ersätts värdet av de konstruktioner som rivs samt av de växter som försvinner när landsvägs- och gatuområdena blir klara. Detta sker vid en separat inlösningsförrättning på statens eller stadens ansökan på det sätt som föreskrivs i 95 §, 96 §, 101 §, 106 § och 108 § i lagen om områdesanvändning. Inlösningen genomförs först när projektet är aktuellt, och ersättningarna betalas av den part som ansöker om inlösningsförrättningen. Ersättningarna kan också avtalas om mellan parterna. Om projektet genomförs först senare, kan fastighetsägaren fritt använda det område han äger.

Miljöministeriets förordning om ljudmiljön i byggnader gäller nybyggnad, och den bullerutredning som utarbetats för detaljplanen styr placering av nya byggnader på tomterna. Enligt den ovan nämnda förordningen får byggnadens ljudisolering, buller- och vibrationsskydd och ljudförhållanden eller bullerskyddet och ljudförhållandena för de gårds- och vistelseområden som används för rekreation och de balkonger som används för vistelse inte försvagas vid ändringar eller reparationer i en byggnad. Enligt bullerutredningen överskrids riktvärdet 55 dB för medelljudnivån för vägtrafikbuller dagtid vid Kungsvägen. På fastigheterna vid vägen underskrider dock bullret i ungefär hälften av områdena norr om tomterna riktvärdena för buller även i prognosläget. Enligt förslaget till detaljplan planerar man inte att flytta Kungsvägen närmare fastigheten, utan vid Kungsvägen finns en reservering för en gång- och cykelväg. På den del av området som områdesreserveringen gäller är det också möjligt att placera vattenförsörjningsnät.

Med breddningen av gatuområdet vid Brinkvägen strävar man inte efter att göra den befintliga körbanan betydligt bredare. Huvudmålet är att körbanan blir jämnbred samt att avfalls- och räddningsfordon ryms att röra sig smidigt. Dessutom behövs det mer utrymme på gatuområdet för att man på gatuområdets sida ska kunna anlägga de diken som behövs för dränering av gatan och för att säkerställa att dräneringen fungerar. I nuläget behövs det mer utrymme för gatuområdet vid Brinkvägen för en bättre dränering av gatorna och för de diken vid sidan av

gatuområdet som krävs för dräneringen. I nuläget är bredden av gatuområdet på Brinkvägen 8 8,5 meter. Behovet av breddning är 0,5–1 meter. Avloppsledningarna kan placeras på de gatuområden som anvisas i detaljplaneförslaget.

Med anledning av anmärkningen har i detaljplanen gjorts en liten ändring av gatuområdet där behovet av en breddning av Brinkvägen på cirka en meter anvisas på det sätt som intressenterna önskar. Intressenterna har hörts separat om denna ändring under terrängbesöket på plats i juli 2025.

På detaljplaneområdet har man gjort undersökningar som gäller markens kvalitet på stadens mark. I undersökningarna påträffades vid flera provtagningspunkter arsenik i halter som överstiger tröskelvärdet. Vid en provtagningspunkt påträffades bly och zink i koncentrationer som överstiger det lägre riktvärdet. PAH- och PCB-föreningar eller oljekolväten konstaterades inte överstiga riktvärdena. De konstaterade halterna av arsenik motsvarar de naturliga halterna i marken (GTK Maaperän taustapitoisuudet; bakgrundshalter i mark). Vid en provtagningspunkt påträffades halter av skadliga ämnen som översteg det lägre riktvärdet, och även en liten mängd tegelavfall upptäcktes. De naturliga zinkhalterna i området ligger nära det tröskelvärde som anges i statsrådets förordning. Blyhalten är dock betydligt högre än den naturliga halten, vilket betyder att de konstaterade halterna kan härstamma från tidigare användning av området eller från avfall som observerats i fyllningar i ytskiktet. Bedömningen av saneringsbehovet definieras i saneringsplanen och i PIMA-anmälan så att den beaktar markanvändningens känslighet såsom det beskrivs i planen och enligt SRf 214/2007.

Staden säljer i regel alltid markområdena i det skede då markens tillstånd har utretts och marken vid behov har sanerats. Värdet på ett icke-förorenat och sanerat markområde motsvarar prisnivån på normal tomtmark. Utan dessa åtgärder skulle priset på marken vara betydligt lägre. Markens tillstånd beaktas i avtalet om markbyte eller vid en inlösningsförrättning av en tomtdel, som kan komma i fråga när plangränserna skiljer sig från den nuvarande fastighetsindelningen.

De gränser som i detaljplaneförslaget anvisas för tomtområdena har förändrats något jämförda med detaljplaneutkastet. De pålar som mätarna på hösten 2024 satte i terrängen för att visa placeringen motsvarar inte råmärkena i förslaget. Vid objektet ordnades en syn i juli 2025 i samband med ett särskilt hörande. Där presenterades tomtområdenas ändrade placeringar, som kommer att behandlas för godkännande, för den som lämnat anmärkningen.

Utlåtande i godkännandeskede

Utlåtande av Livskraftscentralen i Nyland 2.9.2026, sammanfattning

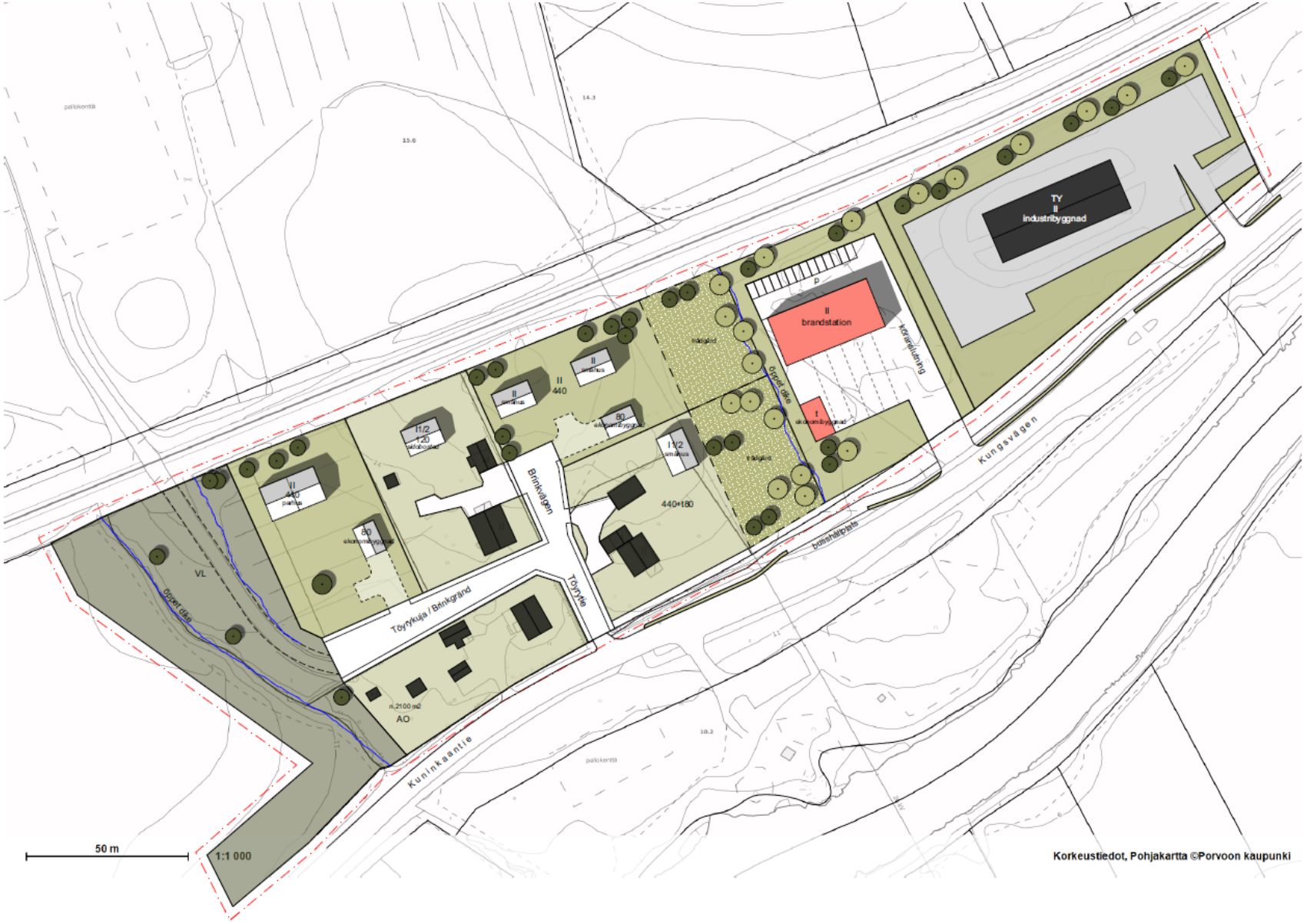
Borgå Vatten begärde utlåtande av trafikavdelningen vid Livskraftscentralen i Nyland om placering av en vattenledning och ett tryckavlopp i kanten av vägområdet. Trafikavdelningen vid Livskraftscentralen i Nyland ger följande utlåtande om ärendet: En vattenledning och ett tryckavlopp kan placeras i vägområdet på landsvägens ytterslänt. Vattenledningen eller tryckavloppet får inte placeras under landsvägens körbana, på innerslänten eller i dikets botten.

Livskraftscentralen i Nyland påminner om att man har gjort upp en förhandsplan för en gång- och cykelväg i området. Beslutet om placeringen av vattenledningen och tryckavloppet i vägområdet fattas av Livskraftscentralen i Inre Finland. I sitt beslut ger Livskraftscentralen i Inre Finland närmare anvisningar och villkor för bland annat installation av kablar, anläggning av undergångar och arbete i ett område med grundvattenskydd.

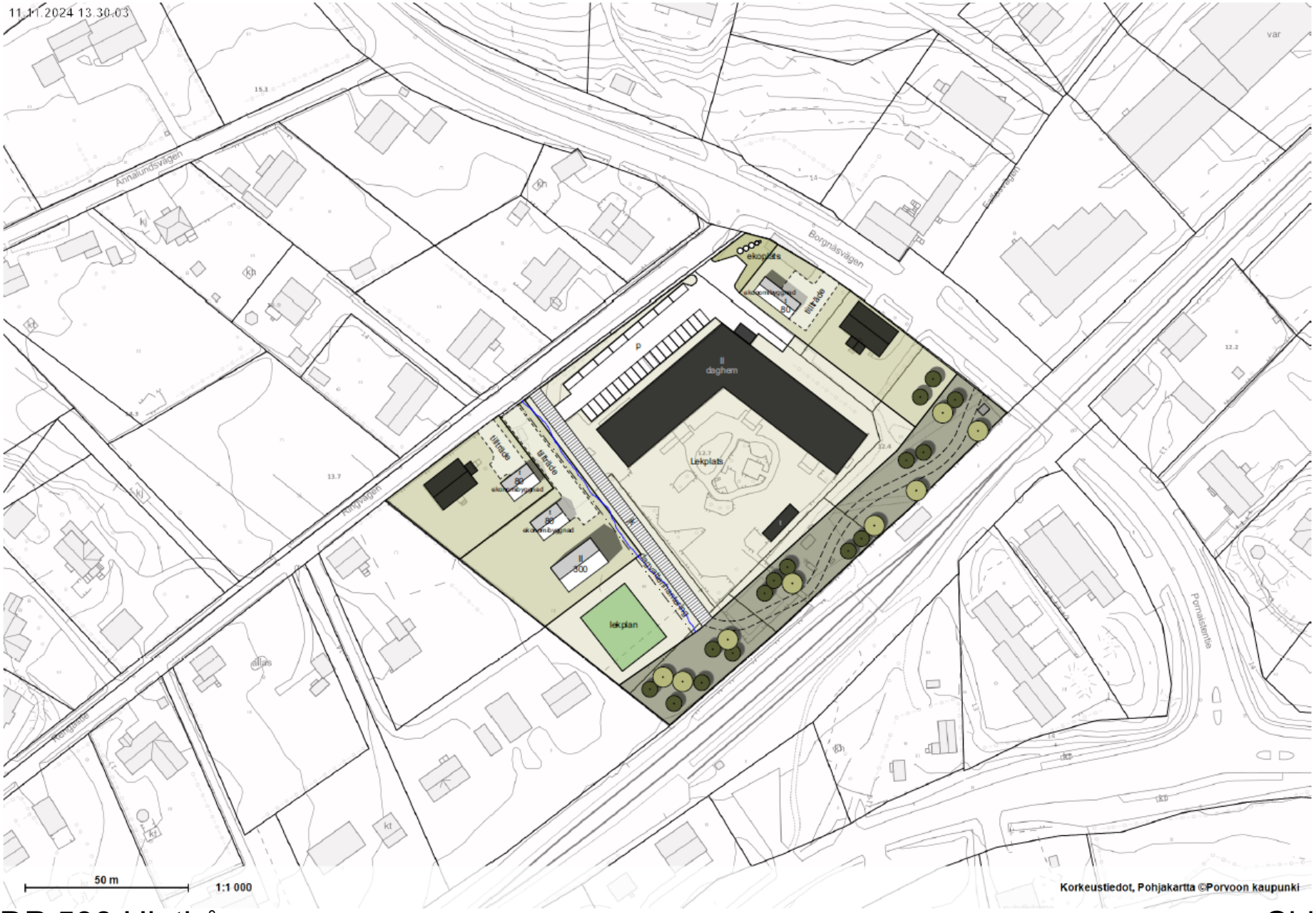
Stadens bemötande

Antecknas för kännedom.

Bilaga 8 Illustrationer



Bilaga 8 Illustrationer




7014
A=1420m²
A=1114m²
A=1557m²
A=7729m²
ASEMA-PUISTO
STATIONS-PARKEN
A=6403m²
A=3083m²
7017
A=3495m²
A=4023m²
A=2356m²
A=2337m²
BRINKGRÄND
TÖYRYTIE
HÖGÅKER
TÖYRYKUJA
7016
A=1852m²

Blankett för uppföljning av detaljplanen
Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Borgå	**Datum för ifyllande**	3.11.2026
Planens namn	Hindhår		
Datum för godkännande	30.9.2026	**Förslagsdatum**	8.4.2025
Godkännare	V - kommunfullmäktige	**Anmält datum för anhängiggörande**	11.3.2015
Permanent plankod		**Producentens plankod**	63830092026A538
Planområdets areal [ha]	4,4772	**Ny areal för detaljplan [ha]**	0,2674
Underjordiska utrymmenas areal [ha]		**Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]**	4,2098

Stranddetaljplan **Strandlinjens längd [km]**

Byggplatser [antal] **Byggplatser med egen strand** **Byggplatser utan egen strand**

Byggplatser för fritidshus [antal] **Byggplatser med egen strand** **Byggplatser utan egen strand**

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**4,4772**	**100,00**	**9171**	**0,20**	**0,2695**	**2113**
A sammanlagt	1,7214	38,4	3724	0,22	-0,5462	-694
P sammanlagt						
Y sammanlagt	0,7729	17,3	2319	0,30	0,2155	2000
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	0,6403	14,3	1921	0,30	0,0000	0
V sammanlagt	0,5175	11,6	0	0,00	0,0824	0
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,1711	3,8			-0,0483	
E sammanlagt	0,6540	14,6	1207	0,18	0,5661	807
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m²]	[antal ±]	[k-m² ±]
Sammanlagt	**0**	**0**	**0**	**0**

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**4,4772**	**100,00**	**9171**	**0,20**	**0,2695**	**2113**
A sammanlagt	1,7214	38,4	3724	0,22	-0,5462	-694
AL	0,1420	8,2	460	0,32	0,1420	460
AYL	0,0000	0,0	0		-0,3063	-1400
AP	0,0000	0,0	0		-0,1609	-322
AO	0,0000	0,0	0		-1,6180	-2076
AO-10	0,4693	27,3	1064	0,23	0,4693	1064
AO-11	1,1101	64,5	2200	0,20	1,1101	2200
AO-2	0,0000	0,0	0		-0,1824	-620
P sammanlagt						
Y sammanlagt	0,7729	17,3	2319	0,30	0,2155	2000
YL	0,7729	100,0	2319	0,30	0,2155	2000
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	0,6403	14,3	1921	0,30	0,0000	0
TY	0,6403	100,0	1921	0,30	0,0000	0
V sammanlagt	0,5175	11,6	0	0,00	0,0824	0
VP	0,0000	0,0	0		-0,4351	0
VL	0,5175	100,0	0	0,00	0,5175	0
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,1711	3,8			-0,0483	
Kadut	0,1524	89,1			-0,0669	
LT	0,0187	10,9			0,0186	
E sammanlagt	0,6540	14,6	1207	0,18	0,5661	807
ET	0,0186	2,8	0	0,00	0,0186	0
EV	0,2331	35,6	0	0,00	0,2331	0
ET-4	0,0000	0,0	0		-0,0879	-400
ET-5	0,4023	61,5	1207	0,30	0,4023	1207
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						