

## Detaljplan och ändring av detaljplan, stadsdel 33, Haikobranten II, DP 550

Stadsutvecklingsnämnden 19.03.2024 § 29

Beredning och tilläggsuppgifter:  
planläggare Jaana von Denffer, fornamn.efternamn@borga.fi  
planlägningsarkitekt Luca De Gol, fornamn.efternamn@borga.fi

I stadsplaneringen har man berett en detaljplan och mindre ändringar i detaljplanen för Haiko. Projektet kompletterar bostadsområdet i Haikobranten och säkerställer rekreationskorridorerna mot Haikoskogen.

Bakgrunden till projektet utgörs av principerna i delgeneralplanen för de centrala delarna som godkändes 2004 och på de mål som ställs i stadsstrategin. Utarbetandet av en detaljplaneändring har ingått i stadsplaneringens verksamhetsprogram sedan år 2018. Därefter har man årligen i samband med planlägningsöversikterna informerat om att planarbetet är anhängigt.

Målet för projektet är att anvisa 13 nya bostadstomter i området. Dessutom planläggs områden för närrekreation och möjliggörs rekreationskorridorer mot Haikoskogen. Staden har förvärvat det obebyggda planeringsområdet år 2014. En fastighet som redan byggts har tagits med i planen på grund av att fastighetsgränserna har flyttats. Efter det att detaljplanen har godkänts bildas fastighetsgränserna genom markbyte tillsammans med den aktör som ansvarar för markanskaffningen och -försäljningen, på det sätt som särskilt har förhandlats fram med fastighetsägaren. Planen förutsätter inte ett markanvändningsavtal.

Projektets viktigaste helhet hänför sig till detaljpaneläggningen av det område som i delgeneralplanen anvisats som bostadsområde dominerat av småhus. Området är till sin karaktär huvudsakligen moskog på en svag sluttning som har avverkats till fröträdsställning och gränsar till Haikoskogen. Inga betydande natur- eller kulturvärden har identifierats i planeringsområdet.

Utkastmaterialet för detaljplanen samt programmet för deltagande och bedömning har hållits framlagda i enlighet med 62 § i MarkByggL och 30 § i MarkByggF 1.2–1.3.2023. Det lämnades tre preliminära utlåtanden och sju åsikter om utkastmaterialet för detaljplan, vilka stadsplaneringen har avgivit sina svaromål på (bilaga 6 till beskrivningen). Efter det att utkastet varit framlagt har planen reviderats med anknytning till dagvattenledning och riktgivande placering av gång- och cykelvägar i planeringsområdet.

Materialet till förslaget till ändringen av detaljplanen utgörs av en planbeskrivning med bilagor samt en detaljplanekarta med beteckningar och bestämmelser. De viktigaste dokumenten av dessa är planbeskrivningen och detaljplanekartan. I beskrivningen har man dokumenterat bl. a. de utgångsuppgifter som hänför sig till

planeringsområdet, planeringens arbetsfaser, den föreslagna detaljpanelösningen och en uppskattning av dess konsekvenser samt planens struktur.

De viktigaste förslagen till ändring av detaljplanen hänför sig till möjliggörandet av ett nytt bostadsområde med därtill hörande trafikregleringar och rekreationsleder. Det nya bostadsområdet omfattar 13 nya bostadstomter. I detaljplaneförslaget har sammanlagt cirka 12 500 m<sup>2</sup> av området anvisats som kvartersområden för fristående småhus, cirka 13 500 m<sup>2</sup> som områden för närrekreation och lite under 3 000 m<sup>2</sup> som gatuområde. I detaljplaneförslaget har man också möjliggjort bättre tillgång till kollektivtrafikförbindelser. Genom det område som i norra delen av detaljplanen har anvisats för närrekreation går en allmän väg för fotgängare och cyklister i en riktgivande del av området. Denna lösning möjliggör till exempel en kortare rutt än tidigare till den närmaste busshållplatsen vid Dagskullegatan. I detaljplaneförslaget har man dessutom granskat karaktären hos det parkområde som ligger i mitten av bostadsområdet. I detaljplanen 405 har området tidigare delvis anvisats som parkområde (VP). I detaljplaneförslaget anvisas området för närrekreation (VL) och ska heta Haikobrantsberget.

Bilagor:

detaljplanebeskrivning med bilagor

detaljplanekarta med beteckningar och bestämmelser

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena till de preliminära utlåtandena och åsikterna och beslutar att lägga fram förslaget till ändring av detaljplanen 550, Haikobrinken II, stadsdel 33, kvarter 3551, samt rekreations- och gatuområdena i enlighet med MarkByggF 27 § och begära utlåtanden enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Behandlingen

Under behandlingen lämnade Mika Vaprio följande ändringsförslag:  
Från byggnadsordningen avlägsnas meningen

”Byggnadernas intryck bör vara modernt och minimalistiskt. Spaljéer vi fönster är inte tillåtna.”

Hanna Virtanen, Riitta Ahola, Pehr Sveholm och Pekka Malin understödde förslaget.

Stadsutvecklingsnämnden godkände förslaget enhälligt.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade

1

godkänna bemötandena till de preliminära utlåtandena och åsikterna

2

avlägsna från byggnadsordningen meningen:

”Byggnadernas intryck bör vara modernt och minimalistiskt. Spaljéer

vi fönster är inte tillåtna.”

3

lägga fram förslaget till ändring av detaljplanen 550, Haikobrinken II, stadsdel 33, kvarter 3551, samt rekreations- och gatuområdena i enlighet med MarkByggF 27 § och begära utlåtanden enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Planläggare Jaana von Denffer avlägsnade sig från sammanträdet efter behandlingen av § 29 kl. 18:20.

Stadsutvecklingsnämnden 20.08.2024 § 107  
2884/10.02.03/2022

Beredning och tilläggsuppgifter:  
planläggare Jaana von Denffer, fornamn.efternamn@borga.fi  
planläggningsarkitekt Luca De Gol, fornamn.efternamn@borga.fi

Förslaget till detaljplan hölls framlagt 3.4-10.5.2024. Fyra utlåtanden och två anmärkningar lämnades in om planförslaget.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) har inget att anmärka om förslaget till detaljplan. Räddningsverket i Östra Nyland konstaterade att man vid byggandet måste beakta förordningen om byggnaders brandsäkerhet. Miljöhälsosektionen i Borgå stad har inget att anmärka om planförslaget.

Affärsverket Borgå vatten kommenterade följande angående stomavlopp: befintliga avlopp, som ligger vid gågatan mellan Haikobrantsgränden och Haikoskogsgatan måste fördjupas en sträcka vid ändan av Haikoskogsgatan. Byggandet av tomtavlopp med sluttningar kan medföra utmaningar och kan skapa behov av pumpstationer på tomterna 1 och 2 i kvarteren 3613, på tomterna 2 och 3 i kvarteren 3549 och på tomterna 2 och 3 i kvarteren 3548. Det ärende som nämns i utlåtandet har undersökts vid ett gemensamt terrängbesök 8.11.2023 med Borgå vatten. Ärendet om stomavlopp gäller området bredvid detaljplaneområdet och har ett centralt samband med hur hushålls- och avloppsvatten leds till det nya bostadsområdet. Ett bättre alternativ till genomförandet kunde inte hittas under terrängbesöket och det utredningsarbete som gjordes efter besöket. En notering härom infördes i bygganvisningarna.

I båda anmärkningarna hade man fortfarande önskat att byggarbetsplatstrafiken skulle ordnas på Haikoskogsgatan - Källbacksgatan. Motiveringarna till anmärkningen var centralt kopplade till trafiksäkerhet och de nuvarande egenskaperna för Haikoskogsgatans körled, som ligger utanför detaljplaneområdet. I planlösningen har det inte anvisats någon vägförbindelse för fordonstrafik mellan planeringsområdet och Källbackagatan, inte ens för tillfällig byggarbetsplatstrafik. Huvudgrunden är densamma som i planförslaget: Den vägförbindelsen som föreslås från planeringsområdet till Källbacksgatan har konstaterats vara lika brant (9–10 procent) som Haikobrantsgatan. Att bygga en rätt så

brant bilväg till Källbacksgatan skulle vara dyrt med tanke på den bedömda användningsgraden och nyttan. För tung trafik blir det ännu dyrare att bygga en väg, även för tillfälligt bruk.

I plankartan och -bestämmelserna har inte gjorts innehållsmässiga ändringar.

Bilagor:

detaljplanebeskrivning med bilagor

detaljplanekarta med beteckningar och bestämmelser

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen och detaljplaneändringen 550 Haikobranten II i stadsdelen 33 godkänns. Genom detaljplanen bildas kvarteren 3612 och 3613, delar av kvarteren 3548, 3549 och 3551 samt gatu- och rekreationsområden. Planändringen gäller del av kvartet 3551, gatu-, park- och rekreationsområden i stadsdelen 33.

Behandling

Under behandlingen gjorde föredraganden ett tillägg till bygganvisningen enligt följande; Kvarter 3549, tomt 3, och Kvarter 3612, tomt 1, har två pilmarkeringar, varav byggnaden måste vara fäst vid endera.

Nämnden instruerade att fönstergallerna skulle tas bort från bygganvisningen, enligt direktiven vid det föregående mötet.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden godkände bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna och beslutade föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen och detaljplaneändringen 550 Haikobranten II i stadsdelen 33 godkänns. Genom detaljplanen bildas kvarteren 3612 och 3613, delar av kvarteren 3548, 3549 och 3551 samt gatu- och rekreationsområden. Planändringen gäller del av kvartet 3551, gatu-, park- och rekreationsområden i stadsdelen 33.

Stadsutvecklingsnämnden beslutade att bemyndiga föredraganden att göra tekniska korrigeringar av planen i enlighet med den ändringen som gjordes vid mötet och de råd som gavs.