



Bild 1. Helikopterbilder av området år 2025

Prästgårdsbacken, Huvikumpu

DP 579

Detaljplanebeskrivning FÖRSLAGSSKEDE

stadsdel 7, Prästgårdsbacken, ändring av detaljplan
Tomterna 8-10 i kvarter 507 och tomterna 16-18 i kvarter 508

Ändringen av detaljplanen gäller tomterna nr 1–3 i kvarter 507, tomterna 10–11 i kvarter 508 samt en del av gatuområdet.

Beskrivningens innehåll

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge.....	2
1.3	Planens syfte.....	2
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	2
1.5	Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial	2
2	SAMMANFATTNING	3
3	UTGÅNGSPUNKTER	3
3.1	Utredning av förhållandena i planeringsområdet.....	3
3.2	Områdets särdrag och värden	10
3.3	Planeringssituation	11
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	13
4.1	Inledande av planering och beslut om den	13
4.2	Deltagande och samarbete.....	13
4.3	Målen för detaljplanen	15
4.4	Alternativen i detaljpanelösningen	15
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	17
5.1	Planens struktur	17
5.2	Kvartersområden.....	17
5.3	Planens konsekvenser	19
5.4	Störande faktorer i miljön.....	20
5.5	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	20
5.6	Namn.....	20
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	20

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

Ändring av detaljplan

STADSDEL 7 Tomterna 8-10 i kvarter 507 och tomterna 16-18 i kvarter 508

Planändringen gäller tomterna 1–3 i kvarter 507 och tomterna 10–11 i kvarter 508 samt en del av gatuområdet vid Gamla Kungsvägen.

Behandling av detaljplan

Anhängiggörande: 7.3.2025

Detaljplanen offentligt framlagd:

Stadsutvecklingsnämnden

Godkännande av detaljplanen:

Stadsutvecklingsnämnden

Stadsstyrelsen

Borgå stadsfullmäktige

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger knappt en kilometer norr om Borgå centrum, vid Gamla Kungsvägen. Planområdet består av två delar och arealen är cirka 8500 m².

1.3 Planens syfte

Villa Villekulla daghem, som var verksam på Prästgårdsbacken, avstod från sina lokaler år 2025. I detaljplanearbetet undersöks möjligheten att ändra användningsändamålet för de byggnader som tidigare har fungerat som daghem så att de kan användas för boende i kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice (YL-1) på tomterna 10 och 11 i kvarter 508. Samtidigt utreds målen och metoderna för bevarandet av de äldre allmänna byggnaderna. I kvarter 507 för fristående småhus, på tomterna 1–3, är målet att ändra tomtgränserna, byggnadsytorna och beteckningarna för våningstalen så att de gamla byggnaderna kan renoveras och tas i bruk, vilket bidrar till att byggnaderna kan bevaras.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Lageskarta
2. Utdrag ur plansammanställningen
3. Utdrag ur generalplanen
4. Program för deltagande och bedömning
5. Hörande
6. Illustration

1.5 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

- Ominaispiirteiden selvitys Vanha Kuninkaantie 27, Ark Byroo 2025 (Utredning av särdrag)
- Ominaispiirteiden selvitys Vanha Kuninkaantie 29, Ark Byroo 2025 (Utredning av särdrag)
- Utredning av gårdarnas särdrag, Gamla Kungsvägen 27 och 29
- Utredning av byggnadernas utseende, storlek och läge, Gamla Kungsvägen 19, 21 och 23

2 SAMMANFATTNING

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

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning av förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området



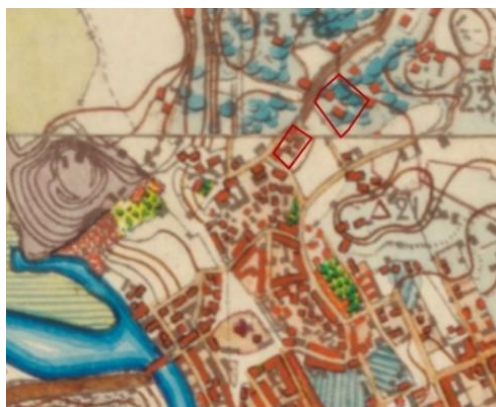
Planområdet ligger mitt i det tätbebyggda bostadsområdet Prästgårdsbacken vid Gamla Kungsvägen. Detaljplaneområdet består av två delar. Den ena delen består av tre tomter för småhus och på den andra delen ligger de byggnader som Villa Vilekulla daghem tidigare använde.

Bild 2. Flygbild på baskarta år 2024. Delområdena i detaljplanen är markerade med rött.

Naturmiljö och landskap

Naturmiljön består helt och hållet av kulturpåverkad stadsnatur med sina trädgårdar och vägrenar. På den ena delen av planområdet finns gamla trädgårdar, och på den andra delen finns en lekplats och en gräsmatta i mycket dåligt skick i gårdsområdet för daghemmet. Buskarna och det glesa trädbeståndet på Prästgårdsbacken samt springorna i byggnadernas väggpanel erbjuder skyddsplatser för arter som anpassat sig till stadsmiljön, såsom insekter, fladdermöss och fåglar.

Bild 3. Senatens karta från år 1873. Bostadshusen är markerade med rött. De blåa punkterna betyder glest lövträdsdominerat trädbestånd och de gröna en trädgård. Delområdena i detaljplanen är avgränsade med rött.



Byggt miljö

Planeringsområdet är ett mycket gammalt bebyggt område i utkanten av Gamla stan i Borgå, vid den medeltida Stora Strandvägen. Markerna på Prästgårdsbacken ägdes av Borgå prästgård och låg norr om stadens gräns. De första byggnaderna uppfördes på backen på 1600-talet. På 1730-talet bestod bebyggelsen på Prästgårdsbacken av fyra torp samt bostadstomter som kyrkoherden arrenderade ut till personer som var anställda av kyrkan och till mindre bemedlade. Bebyggelsen på Prästgårdsbacken klarade sig undan stadsbranden i Borgå åren 1708 och 1760.

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





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

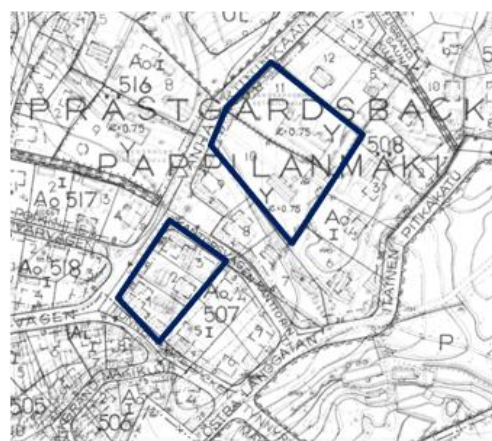


Bild 6. Utdrag ur byggnadsplan 1960.

I början av 1800-talet fanns det på Prästgårdsbacken domprostgården, kaplanens och klockarens hus, tre torp med ria och bastu samt 18 andra hus. I området bodde sammanlagt 136 skattepliktiga invånare. Invånarantalet i området ökade betydligt under 1800-talet då kyrkoherden arrenderade ut ännu fler bostadstomter. På senatens karta från år 1873 har markerats fyra bostadshus och sidobyggnader i området för det befintliga bostadskvarteret. Tre av bostadshusen används fortfarande för boende medan den fjärde utgör en del av en ekonomibyggnad. På tomten för det befintliga daghemmet har man på senatens karta anvisat två bostadshus. Det ena bostadshuset har bevarats som en del av den blåa daghemsbyggnaden. Bredvid den byggdes år 1878 en skola som användes som daghem fram till år 2025.

På kartan över ägodelningen av Prästgårdsbacken från år 1930 syns de dåvarande bebodda tomterna, skolan, odlingsområdena och bergen. I byggnadsplanen från år 1960 anvisades tomter i odlingsområdena, de nya gatorna Kantorsvägen och Tunnbindarebacken samt en ny sträckning för Östra Långgatan. I byggnadsplanen anvisades byggnadsyta endast för en del av de dåvarande gamla byggnaderna.

Landskapet vid Gamla Kungsvägen

Stora strandvägen är den viktigaste historiska landsvägen i Finland. Den förenade två av Finlands medeltida administrativa centra, Åbo och Viborg. En stor del av vägen, som följer kusten, är fortfarande i bruk. I Borgå och på Prästgårdsbacken har sträckningen av vägen tidvis varierat så att den har gått via den befintliga Gamla Kungsvägen eller via Gymnasiegränd och Östra Långgatan. Landskapet vid vägen på Prästgårdsbacken präglas särskilt av oregelbundet belägna gamla trähus av mycket varierande storlek, olika ekonomibyggnader samt några större offentliga byggnader. De träd som nu vuxit sig stora dominerar gatubilden på de ställen där det tidigare fanns mestadels lummiga välskötta fruktträd och syrenhäckar.

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





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



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



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



Bild 9. Gatuvy från korsningen av Gamla Kungsvägen och Tunnbindarebacken vid bostadskvarteret i riktning mot norr.

Byggnader

Gamla Kungsvägen 19



Enligt registret är huvudbyggnaden ett egnahems-hus, byggår okänt och våningsyta 70 m²-vy. Utifrån arean och planritningarna uppskattas våningsytan uppgå till cirka 110 m²-vy. Huvudbyggnaden har ungefär en och en halv våningar och används som bostad. Byggnaden är från 1800-talet och har renoverats och byggts ut under olika perioder, senast på 1970-talet.

Bild 10. No 19, huvudfasad och gavelfasad mot Gamla Kungsvägen. Fönstret på övre våningen är i jugendstil och typiskt för byggandet i början av 1900-talet. Fönstren på nedre våningen har sex rutor och är typiska för 1800-talet.



Bild 11. Ekonomibyggnad

Den rödmyllade ekonomibyggnaden är gammal och har en våning. På basis av kartan uppskattas våningsytan uppgå till cirka 40 m²-vy. Byggnaden finns inte i byggnadsregistret. Den syns på kartan från år 1926. I byggnaden har ingått ett djurstall, bland annat ett svinstall. Idag används den som förråd. Den del som har sadeltak har byggts ut med två lägre delar. Byggnaden ligger delvis på grannens tomt och till den delen även utanför byggnadsrutan.

Gamla Kungsvägen 21



Enligt registret är huvudbyggnaden ett egnahems-hus, som uppfördes år 1929 och har en våningsyta på 73 m²-vy. Huvudbyggnaden har ungefär en och en halv våningar och används som bostad. På basis av kartan uppskattas den byggda våningsytan uppgå till cirka 75 m²-vy, eftersom vinden inte används för boende. Byggnaden kan härstamma från 1800-talet och synas på kartan från 1870-talet. Farstun har ursprungligen varit låg men har i något skede höjts till två våningar, och trappan till övre

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

våningen har flyttats till farstun.

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



Bild 13. Grannens ekonomibyggnad, vars gavel ligger på tomten vid Gamla Kungsvägen 21.

Gamla Kungsvägen 23



Enligt registret är huvudbyggnaden ett egna-hemshus, som uppfördes år 1784 och har en våningsyta på 51 m²-vy. På basis av kartan uppskattas den byggda våningsytan uppgå till 42 m²-vy. Under tidens lopp har byggnaden byggts ut och taket och fönstren har ändrats på ett sätt som är i harmoni med stilen. I byggnaden fanns åtminstone i början av 1900-talet en bod. Därför försågs fasaden mot gatan med en dörr och en trappa gjuten av betong. Byggnaden renoveras som bäst för bostadsbruk.

Bild 16. Nr 23, huvudfasaden och en del av gavelfasaden mot Gamla Kungsvägen.



Enligt registret är den rödmyllade sidobyggnaden ett egna-hemshus, som uppfördes år 1849 och har en våningsyta på 60 m²-vy. Byggnaden har en våning, och flera lokaler med egen ingång har byggts ihop med den av timmer och bräder. På basis av kartan uppskattas sidobyggnadens area uppgå till 153 m². Byggnaden används som förråd. Byggnadens form, höjd och öppningar har ändrats under tidens lopp. En stor del av byggnaden har nyligen fått ett nytt tak.

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



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

De gamla djurstallen i timmer kan mycket bra fungera som förråd. Den timmerbyggnad som tidigare fungerade som gästgiveri och bostad är i mycket dåligt skick: innertaket saknas, en del av golvet har kollapsat och grunden är delvis sönderfallen. Största delen av byggnaden går sannolikt inte att renovera. I storstugan, som tidigare fungerade som bagarstuga, finns en bevarad eldstad, och utrymmet kan eventuellt renoveras för att användas som bostad eller biutrymme.

Gamla Kungsvägen 27



Bild 16. Blå daghemsbyggnad.

Enligt registret är den blåa byggnaden ett daghem, uppfört år 1919, med en våningsyta på 200 m²-vy. Enligt en utredning av byggnadens särdrag uppfördes den gamla timmerbyggnaden före år 1873, möjligen redan på 1700-talet. Den ursprungliga byggnaden har byggts ut med en del i två våningar i början av 1900-talet. I utbyggnaden fanns två lägenheter ovanpå varandra, en gemensam farstu och ett separat kök i övre våningen. Den ursprungliga trappan



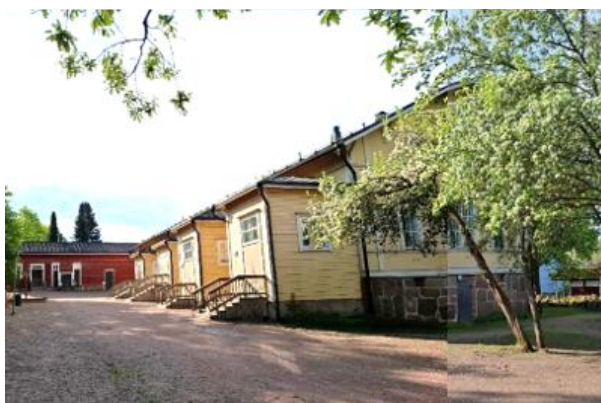
Bild 17. Den blåa daghemsbyggnaden i riktning från öster, från utbyggnadsdelen.

har bevarats. Den äldre delen av byggnaden utbyggdes under 1930–1950-talen med en farstu. Byggnaden togs i bruk år 1991 som Villa Villekulla daghem.



Bild 18. Den lilla sidobyggnaden finns inte i registret. Arean är 12 m².

Gamla Kungsvägen 29



Byggnaden, som ursprungligen uppfördes som skola, är enligt registret ett daghem, uppfört år 1878, med en våningsyta på 422 m²-vy. Byggnaden har nästan två våningar, och enligt planritningarna är våningsytan 665 m²-vy.

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

Bild 21. Den gamla skolbyggnaden som fungerade som daghem.

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

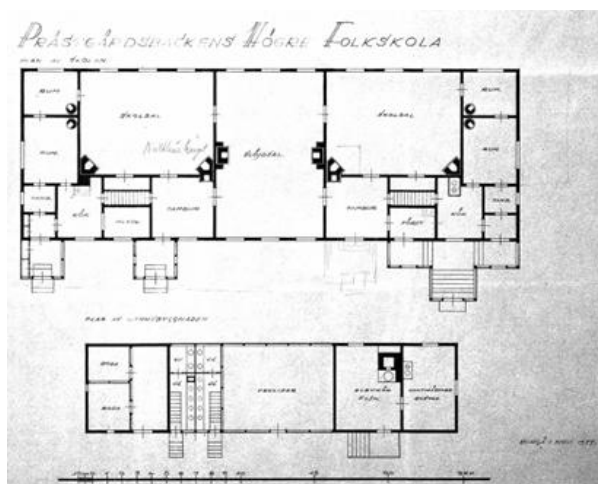


Bild 23. Fotografi på folkskolan från början av 1900-talet. Borgå museum.

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





Villa Villekulla daghem inledde sin verksamhet år 1996 efter en omfattande renovering och ombyggnad och lades ner år 2025.

Vid totalrenoveringen år 1996 förnyades byggnadens inre ytor, och dispositionen av byggnaden ändrades så att där nu finns en sidokorridor. Byggnadens fasader har bevarade originaldetaljer. En av de viktigaste av dem är fasadernas symmetri. Fönstren till första våningen i den nordvästra gaveln på Gamla Kungsvägens sida är ursprungliga. Andra bevarade drag är huvudmassans sockel av natursten, sadeltak, placering av fönstren samt indelning av fasadbeklädnaden i horisontella sektioner. Den andra lilla farstun kan vara ursprunglig.

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



Sidobyggnaden är i byggnadsregistret ett egnahems-
hus, uppfört år 1919, med en våningsyta på 18 m²-vy.
På basis av en uppskattning från kartan är storleken på sidobyggnaden i en våning 150 m²-vy. I sidobyggnaden fanns vaktmästarens bostad och skolans kök.

Bild 20. Sidobyggnad.

Jordmån

Jordmånen i planeringsområdet är varierande. Gårdsområdet för daghemmet består av berg, morän och gammal trädgårdsjord. På bostadstomterna finns trädgårdsjord ovanpå morän och berg, och kanske ställvis lager av morän-, sand- och mojord. Djupet på bergytan är inte känt.

Dagvatten

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



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

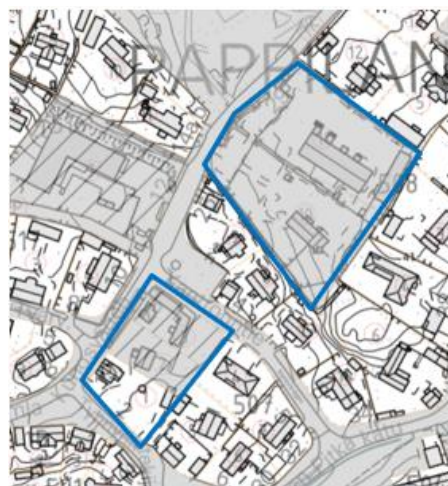
Takvattnet från det stora daghemmet och dess sidobyggnad samt dagvattnet som rinner från de vattengenomsläppliga ytorna i parkeringsområdena leds till dagvattenavloppet i gatuområdet. De leder till ett dike som rinner ut i Borgå å. På bostadstomterna infiltreras en stor del av dagvattnet genom gårdsytan där den gamla trädgårdsjorden är mycket genomsläpplig. Också största delen av regnvattnet från taken har avletts till gården där det infiltreras och ställs till växternas förfogande.

Enligt ändringen av detaljplanen blir den nya takyta som byggs mycket liten och har ingen stor inverkan på mängden dagvatten. Dagvattnet i området kan även i fortsättningen infiltreras och ledas till dagvattenavloppet och vidare till diken utan att den ökade vattenmängden medför risk för erosion eller dagvattenöversvämningar vid diket. Genom en planbestämmelse kan man åläggas att absorbera också de takvattnen som för närvarande leds direkt till dagvattenavloppet. En dagvattenutredning behöver inte beredas.

Markägarförhållanden

Tomterna för det tidigare daghemmet ägs av staden. Av de tre bostadstomterna är den sydligaste privatägd och de två nordligare ägs av staden. Alla byggnader är i privat ägo. På båda arrendetomterna är byggnadernas ägare innehavare av arrenderätt.

Bild 22. På kartan är de områden som ägs av staden markerade med grått, och de tomter som arrenderas ut är markerade med linjer. Detaljplaneområdet är avgränsat med blått.



Kommunalteknik

I området finns färdig kommunalteknik vid Gamla Kungsvägen och i gatuområdena för Tunnbindarebacken.

Trafik

Gamla Kungsvägen är den centrala bostadsgatan i bostadsområdet Prästbacken. Det är en medeltida väg som på vissa ställen är rätt så smal. Biltrafiken är lokal och hastigheterna låga, varför en blandtrafik som förenar olika trafikformer fungerar bra.

Tjänster

Tjänsterna i området finns nära till hands och i stadens centrum.

Störande faktorer

Det finns inga störande faktorer i området.

3.2 Områdets särdrag och värden

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

3.3 Planeringssituation

Planer, beslut och utredningar som berör planområdet



Byggs kulturmiljöer av riksintresse

De byggs kulturmiljöer av riksintresse som kartlades av Museiverket år 2009 är RKY-områden.

Gamla Kungsvägen utgör en del av RKY-området vid Stora Strandvägen i Borgå. Den byggs kulturmiljön av riksintresse vid Stora Strandvägen anvisas på Prästgårdsbacken vid korsningen av Gamla Kungsvägen och Tunnbindarebacken. Planområdet ligger vid Gamla Kungsvägen och Tunnbindarebacken, och landskapet vid vägen präglas av byggnaderna och växtligheten där. Prästgårdsbacken ingår i en landskapsmässigt betydande kulturmiljö, en stadsstruktur som omsluter Gamla stan i Borgå och empirecentrumet.



Bild 24. Utdrag ur generalplanen. Planområdena är avgränsade med en blå linje.

Generalplan

Det gamla bostadsområdet på Prästgårdsbacken och delområdena i detaljplanen anvisas i generalplanen som bostadsområde dominerat av småhus där miljön bevaras AP/s).

Detaljplan

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

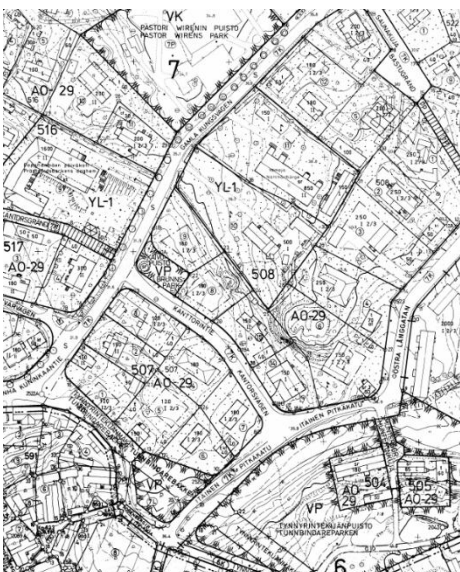


Bild 25. Utdrag ur detaljplanen år 1992

För en av tomterna som gränsar till detaljplaneområdet utarbetades år 1995 en planändring för kvarter 507. I planändringen utvidgades den gamla byggnadens byggnadsruta för utbyggnad av farstun, och placeringen av ekonomibyggnadernas byggnadsytor ändrades.



Daghemsbyggnader i plansammanställning

Tomterna för daghemsbyggnaderna har anvisats som kvarter för offentliga närservicebyggnader (YL-1). Tomten där den gamla skolan låg har en yta på 2950 m² och tomten där det blå huset ligger har en yta på 3005 m². Den gamla skolbyggnaden har markerats som en byggnad om ska bevaras (sr). Byggrätten för skolbyggnaden är 850 m²-vy. För att den ska kunna genomföras borde byggnaden höjas till hela två våningar. Byggrätten och byggnadsrutan för skolans sidobyggnad är samma som för den befintliga byggnaden. Byggrätten för en nybyggnad på gården är 150 m²-vy. Byggrätten för byggnadsarean för den blåa byggnaden uppgår till 500 m²-vy, varav den blåa byggnaden upptar 200 m²-vy. Genomförandet av detaljplanen förutsätter att en stor tillbyggnad uppförs nästan fast i den gamla byggnaden.

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



Bild 27. Utdrag ur detaljplanen Gamla Kungsvägen 19

Gamla Kungsvägen 19 i plansammanställning

I den gällande detaljplanen är byggnadsrutan för huvudbyggnaden lika stor som den befintliga byggnaden. Byggrätten uppgår till 150 m²-vy och våningstalet är II. Den befintliga byggnaden i en och en halv våningar ligger precis inom byggnadsrutan, och arealen på byggnadsrutan är 79 m². Genomförandet av detaljplanen förutsätter att huvudbyggnaden höjs till två våningar. Byggnadsrutan för ekonomibyggnaden ligger i detaljplanen i samma hörn av tomten som den gamla ekonomibyggnaden, men ungefär en femtedel av byggnaden ligger utanför byggnadsrutan, på grannens tomt. Byggrätten för ekonomibyggnaden är 90 m²-vy. Genomförandet av detaljplanen skulle förutsätta att den gamla ekonomibyggnaden rivs åtminstone delvis. I detaljplanen anvisas en byggnadsruta för ett nytt bostadshus, med en byggrätt på 120 m²-vy och ett våningstal på I 2/3. Tomtens areal är 877 m².

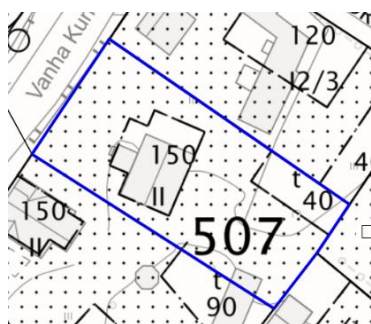


Bild 28. Utdrag ur detaljplanen Gamla Kungsvägen 21

Gamla Kungsvägen 21 i detaljplanesammanställning

I plansammanställningen är byggrätten för huvudbyggnaden 1500 m²-vy och våningstalet II. Byggnadsrutan uppgår till cirka 110 m² och ger möjlighet till en utbyggnad av byggnaden. Den gamla byggnaden har en våning, och arean är 75 m²-vy. Genomförandet av detaljplanen förutsätter att byggnaden byggs ut eller höjs. Det finns en separat byggnadsruta för en ny ekonomibyggnad, och byggrätten är 40 m²-vy. Tomtens areal är 729 m².



Bild 29. Utdrag ur detaljplanen Gamla Kungsvägen 23.

Gamla Kungsvägen 23 i plansammanställning

I plansammanställningen finns varken byggrätt eller byggnadsruta för de befintliga ekonomibyggnaderna, inte heller för huvudbyggnaden. Gaveln på sidobyggnaden ligger i gatuområdet. För ett nytt bostadshus finns en byggnadsruta och byggrätt på 120 m²-vy, våningstal I 2/3, och byggrätten för en ny ekonomibyggnad är 40 m²-vy. Genomförandet av planen förutsätter att byggnaderna rivs. Tomtens areal är 752 m².

Byggnadsordning

Borgå stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 12.12.2007 § 143. Byggnadsordningen trädde i kraft 20.2.2008. En ny byggnadsordning bereds under åren 2024–27.

Tomtindelning

I samband med detaljplanen utarbetas en bindande tomtindelning.

Baskarta

Detaljplanens baskarta uppfyller de krav som ställs i 54 a § i lagen om områdesanvändning. Fastighets- och mättningsavdelningen i Borgå stad uppdaterar uppgifterna i baskartan.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Inledande av planering och beslut om den

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

4.2 Deltagande och samarbete

Intressenter

De viktigaste intressenterna är ägarna till den privata fastighet som finns på området, ägarna till byggnaderna och till grannfastigheterna samt Borgå museum och Tillstånds- och tillsynsverket. De övriga intressenterna räknas upp i programmet för deltagande och bedömning (Bilaga 4).

Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning samt två alternativa utkast till detaljplan hölls framlagda i enlighet med 30 § i MarkByggF på stadens webbplats <http://www.porvoo.fi/asuminen-ymparisto/kaavoitus/asemakaavat/ak-579> <http://www.porvoo.fi/asuminen-ymparisto/kaavoitus/asemakaavat/ak-579> Prästgårdsbacken, Huvikumpu samt på stadens serviceställe Borgåinfo på adressen Lundagatan 8 A. Ett meddelande om framläggningen sändes per brev till markägarna och dem som är ägare eller innehavare av mark i grannområdet, och en kungörelse om saken publicerades på stadens webbplats. Preliminära utlåtanden om utkastet begärdes från museimyndigheten samt från Tillstånds- och tillsynsverket (TTV), och det anordnades ett arbetsmöte. Intressenterna hade möjlighet att framföra skriftliga åsikter. Man diskuterade skyddsbezeichnungarna och deras konsekvenser med fastighetsägarna.

Utifrån responsen utarbetades detaljplaneutkastet till ett detaljplaneförslag. Detaljplaneförslaget och det övriga planeringsmaterialet hålls framlagda i enlighet med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen på stadens serviceställe Borgåinfo samt på stadens webbplats www.borga.fi. Ett meddelande om framläggningen sänds per brev till dem som är ägare eller

innehavare av byggnader och mark i planområdet och i grannområden, och en kungörelse om saken publiceras på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itävyylä. Officiella utlåtanden om planförslaget begärs från Borgå museum samt från Tillstånds- och tillsynsverket. Kommunmedlemmar och intressenter har möjlighet att framställa anmärkningar mot planförslaget. De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress ska på deras begäran underrättas om stadens motiverade ställningstagande till den framförda anmärkningen.

Ett meddelande om att planen godkänts sänds till Tillstånds- och tillsynsverket samt till dem som skriftligt har begärt det och samtidigt uppgett sin adress. Därtill kommer en kungörelse om saken att publiceras på stadens webbplats www.borga.fi.

Myndighetssamarbete

Planen förutsätter myndighetssamråd i inledningsskedet. Förutom mötet gjorde man en terrängsyn och bekantade sig med privata byggnader. Under utkastfasen hölls ett arbetsmöte. Utlåtande om planförslaget begärs från Tillstånds- och tillsynsverket och Borgå museum.

4.3 Målen för detaljplanen

Stadens mål är att anvisa ett lämpligt användningsändamål och en byggnadsruta för de gamla byggnaderna och tillräckligt med byggrätt så att deras ägare kan bevara och renovera dem. På så sätt kan skolbyggnaden från 1800-talet samt de gamla bostadshusen och ekonomibyggnaderna i området även i fortsättningen berätta om områdets historia och utveckling i landskapet vid Gamla Kungsvägen.

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

Innehavarna av arrenderätt och ägarna till de gamla byggnaderna som delvis är i dåligt skick strävar efter att renovera och utbygga byggnaderna så att till exempel våtrum och farstukvistarna kan placeras utanför den gamla byggnadsstommen. Dessutom är deras mål att bevara de delar av de gamla ekonomibyggnaderna som går att renovera samt att uppföra nya små bostadshus och ekonomibyggnader.

4.4 Alternativen i detaljplanelösningen

I utkastskedet presenterades två alternativ, och i båda alternativen är alla tomter bostadstomter. Skyddsbeteckningarna och mängden byggrätt är olika. I det mer bevarande alternativet har byggnadsrutorna ritats noggrant i enlighet med de befintliga daghems-, bostads- och si-dobyggnaderna, och byggrätten är densamma som den byggda våningsytan. I bostadshusen får den befintliga vinden tas i bruk som bostad. Den överflödiga våningsyta som anvisas i plansammanställningen har överförts till en annan byggnadsyta på tomterna.

I kvarteret 508 finns två alternativ till den gamla skol-/daghemsbyggnaden: antingen att bevara byggnadens låga övre våning eller att höja byggnaden till två våningar. Möjligheten att höja byggnaden gör det väsentligt mer motiverat att genomföra renoveringen, om taket i alla fall måste byggas om. Farstur är relativt nya, så de kan ändras i båda alternativen. Den blå daghemsbyggnadens användningsändamål återställs för boende och byggnaden betecknas så att den bevaras. Tomten kan indelas i antingen tre eller fyra delar. Alternativen skiljer sig åt i fråga om nybyggnadens storlek och placering.

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



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

När det gäller de gamla privata bostadshusen i kvarter 507 är tomtindelningen densamma. Alternativen skiljer sig åt i fråga om skyddsbebyggelse, mängden bygggrätt och hur den våningsyta som anvisas för bostadshus och ekonomibyggnader indelas i de gamla eller de nya byggnaderna. Det mer bevarande alternativet nummer 1 förutsätter att alla byggnader vid Gamla Kungsvägen bevaras i sin nuvarande form. På den nordligaste tomten kan en del av den rödmyllade byggnaden renoveras för boende. I det andra alternativet, nummer 2, finns en skyddsbebyggelse endast för bostadshusen på två tomter. Bostadshuset på den mellersta tomten kan utbyggas på gårdssidan, så att våtrummen kan placeras utanför byggnadens stomme. Utifrån synpunkterna har alternativ 1 och skyddsbestämmelserna vidareutvecklats så att det blir möjligt att göra stilmässigt passande ändringar i byggnaderna av hänsyn till boendekomforten och av byggtekniska skäl.

Bild 38. Alternativ 1 gällande små bostadstomter.

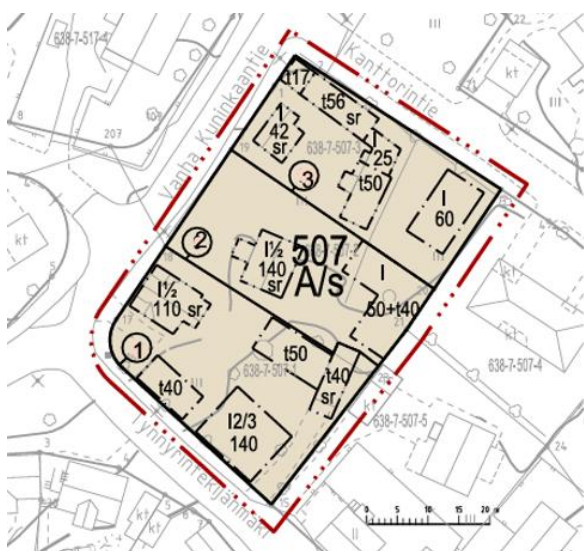


Bild 33. Illustration, alternativ 1



Bild 32. Alternativ 2 gällande små bostadstomter.

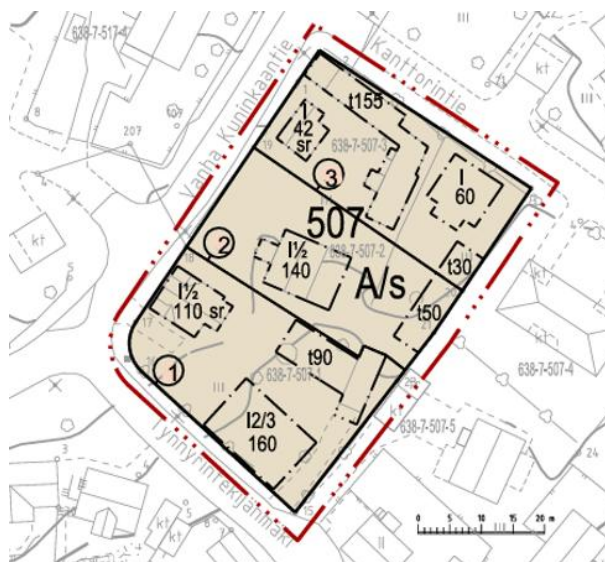


Bild 41. Illustration, alternativ 2



5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

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

5.2 Kvartersområden

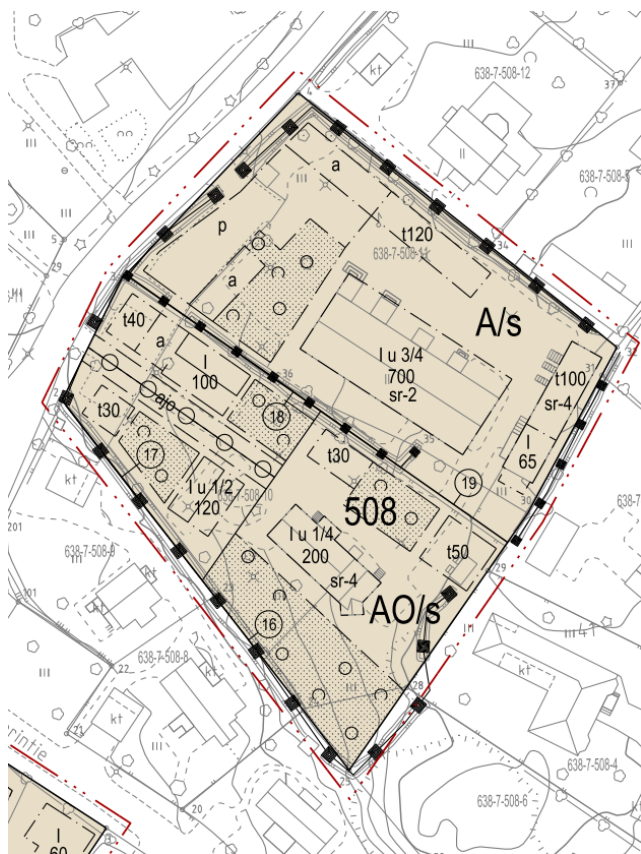


Bild 34. Utdrag ur plankartan gällande gamla daghemstomter.

Kvartersområde för bostadsbyggnader A/s

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

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

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

Kvartersområde för småhus AO/s

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

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

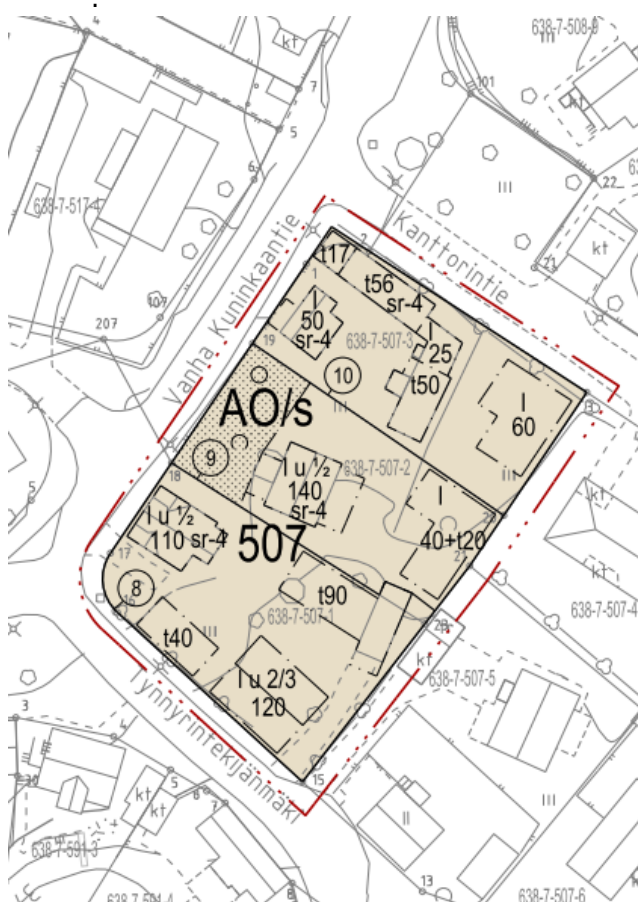


Bild 35. Utdrag ur kartan över detaljplanen som visar området med små privata bostadsbyggnader.

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

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

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

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



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

5.3 Planens konsekvenser

De centrala konsekvenserna av planändringen bedöms i planförslagsskedet jämfört med den gällande detaljplanen. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms i samband med utarbetandet av detaljplanen som ett led i planläggningsprocessen.

Konsekvenser för samhällsstruktur

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

Konsekvenser för kulturmiljö, stadsbild och byggnadsarv

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

Konsekvenser för ekologisk hållbarhet och klimat

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

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

Konsekvenserna för trafikförhållanden

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

Sociala konsekvenser och konsekvenser för barn

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

Ekonomiska konsekvenser

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

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

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

5.4 Störande faktorer i miljön

Det finns inga störande faktorer i området.

5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna presenteras på plankartan.

5.6 Namn

Planändringen kommer inte att ha några konsekvenser för namnen.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

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

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

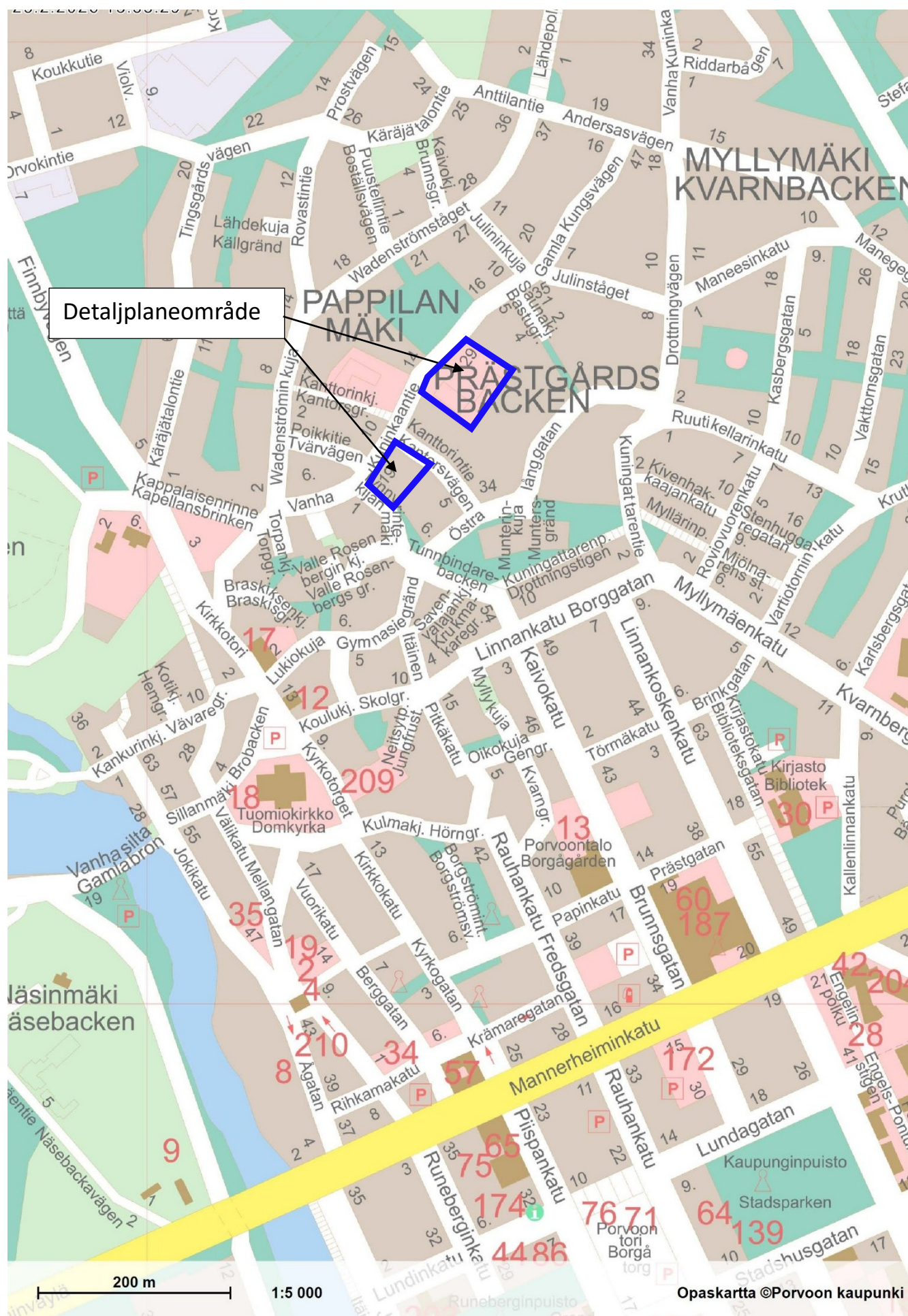
Byggnadernas ägare ansvarar för att byggandet genomförs enligt detaljplanen. Efter att planen har godkänts kan ägare av privata byggnader erhålla bygglov för utbyggnad och ombyggnad av befintliga byggnader som kräver bygglov.

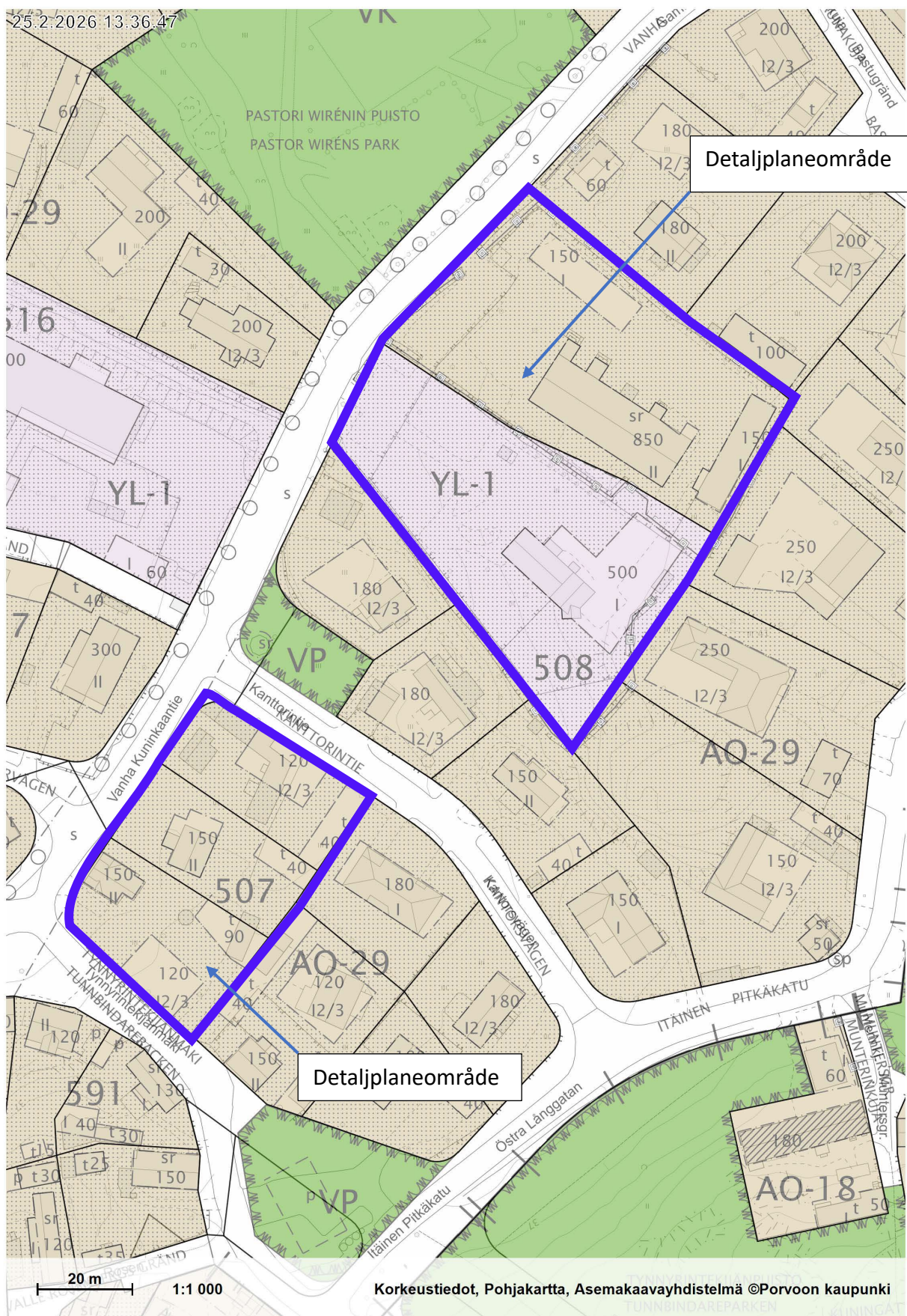
Borgå 27.5.2026, 1.9.2026

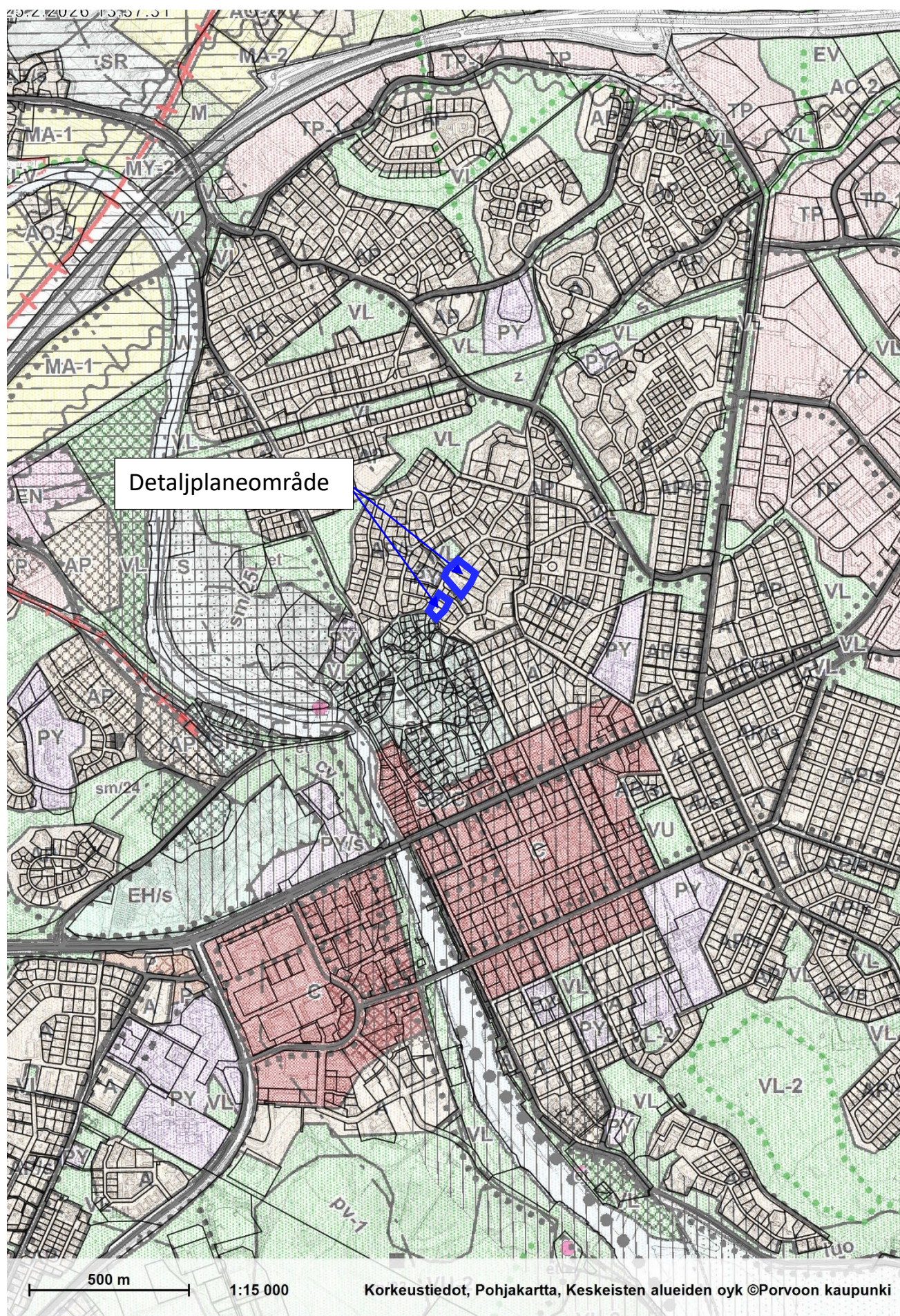
Luca De Gol
planläggningsarkitekt

Anne Rihtniemi-Rauh
planläggare

Jarkko Lyytinen
stadsplaneringschef







Program för deltagande och bedömning

Bilaga 4

DP 579, Prästgårdsbacken, Huvikumpu

Borgå, stadsdel 7, Prästgårdsbacken, ändring av detaljplan

Tomterna 1–3 i kvarter 507 och tomterna 10–11 i kvarter 508 samt en del av gatuområdet vid Kantorsvägen

I programmet för deltagande och bedömning (PDB) beskrivs varför detaljplanen utarbetas, hur planläggningen framskrider och i vilket skede man kan påverka den. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov i samma takt som planläggningsprocessen framskrider.

Staden har tagit initiativ till en ändring av detaljplanen och står för kostnaderna för planläggningen. Utarbetandet av detaljplanen anhängiggjordes i planläggningsöversikten 2025 och ingår i stadsplaneringens planläggningsprogram för år 2026. Planområdet utvidgades i inledningsskedet till att bestå av två delar.



1 Planeringsområde

Områdets läge på guidekartan

Ändringen av detaljplanen gäller två små områden på Prästgårdsbacken. I den ena finns två tomter där Villa Villekulla daghem hade verksamhet under de första årtiondena av 2000-talet. I den andra finns tre tomter med några mycket gamla små bostadshus och ekonomibyggnader. Även en del av Kantorsvägen ingår i området. Området för den tidigare daghemmet har en areal på cirka 6 000 m², och arealen på bostadstomterna är cirka 2 500 m². Totalt är planeringsområdet cirka 8 500 m² stort.



Bild 1. Utdrag ur plankartan.

Bild 2. Flygbild och tomtindelning.



2 Bakgrund till projektet

För området gäller en detaljplan från år 1992. Planen är delvis föråldrad både vad gäller byggnadsskydd och beteckningarna för användningsändamål.

I kvarter 508 ligger de tidigare daghemsbyggnaderna i kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice (YL-1). Den ena av de gamla huvudbyggnaderna är klassad som skyddad byggnad (sr). Alla byggnader ligger i byggnadsrutor och har en byggrätt som ungefär motsvarar den byggda våningsytan. Gränsen mellan tomterna går inte parallellt med den gamla stenmuren. Därför finns det på tomterna ställen som ägaren inte kan använda. Byggnaderna används inte längre som daghem, och ingen annan användning har hittats för dem som skulle stämma överens med detaljplanen.

Kvarter nr 507 är ett kvarter för fristående småhus (AO-29). Planändringen gäller den privata tomten nr 1 samt de av staden ägda tomterna nr 2 och 3. De har arrenderats ut till ägarna av fastigheterna. Alla byggnader är i privat ägo.

På tomt nr 1 finns ett gammalt bostadshus i en och en halv våningar på cirka 100 m²-vy och en ekonomibyggnad på cirka 40 m²-vy, som delvis ligger på grannens tomt.

På tomt nr 2 finns ett bostadshus på ungefär en och en halv våningar med en area på cirka 100 m²-vy från år 1929. I detaljplanen ligger bostadshuset på tomterna 1 och 2 i byggnadsrutor med en byggrätt på 150 m²-vy, våningstalet är II.

På tomt nr 3 finns en gammal butiksbyggnad på cirka 42 m²-vy från år 1784 samt en kombination av ett bostadshus och en ekonomibyggnad på cirka 150 m²-vy i en våning från år 1849 som ursprungligen fungerade som gästgiveri. Dessa byggnader ligger huvudsakligen utanför byggnadsytan och delvis i gatuområdet.

Den gällande detaljplanen utgör ett hot mot bevarandet av de gamla byggnaderna, eftersom genomförandet av planen kräver att byggnaderna rivs eller höjs till två våningar.

3 Mål för planeringen

Syftet med detaljplanen är att ändra användningsändamålet för kvarter 508 "kvartersområde för byggnader för offentlig närservice" (YL-1) så att det kan användas för boende. I kvarter 507 för fristående småhus, på tomterna 1–3, är målet att ändra gränserna, byggnadsytorna, byggrätterna och beteckningarna för våningstal så att de gamla byggnaderna kan renoveras och tas i bruk, vilket bidrar till att byggnaderna kan bevaras.

4 Grundläggande utredningar

Utredningar i anslutning till detaljplanen:

- Ominaispiirteiden selvitys Vanha Kuninkaantie 27, Ark Byroo 2025 (Utredning av särdrag)
- Ominaispiirteiden selvitys Vanha Kuninkaantie 29, Ark Byroo 2025 (Utredning av särdrag)
- Utredning av gårdarnas särdrag, Gamla Kungsvägen 27 och 29
- Utredning av byggnadernas utseende, storlek och läge på kartor, Gamla Kungsvägen 19, 21 och 23
- Dagvattenutredning, utarbetas vid behov i förslagsskedet

De övriga utredningar som utnyttjats vid utarbetandet av detaljplanen uppräknas i planbeskrivningen.

5 Konsekvenser

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

- konsekvenser för samhällsstruktur
- konsekvenser för stadsbild och kulturmiljö
- konsekvenser för ekologisk hållbarhet och klimat
- konsekvenser för trafikförhållanden
- sociala konsekvenser
- ekonomiska konsekvenser

6 Intressenter

6.1 Markägare och innehavare av arrenderätt

6.2. Markägande grannar

6.4 Myndigheter och andra parter

- Borgå museum, museet med regionalt ansvar i östra Nyland

- Räddningsverket i Östra Nyland
- Tillstånds- och tillsynsverket

6.5 Enheter och affärsverken inom Borgå stad

- Stadsutveckling: stadsutvecklingens ledning, markpolitik, stadsinfra, byggnadstillsyn, miljövård, miljöhälsovård.
- Affärsverket Borgå vatten

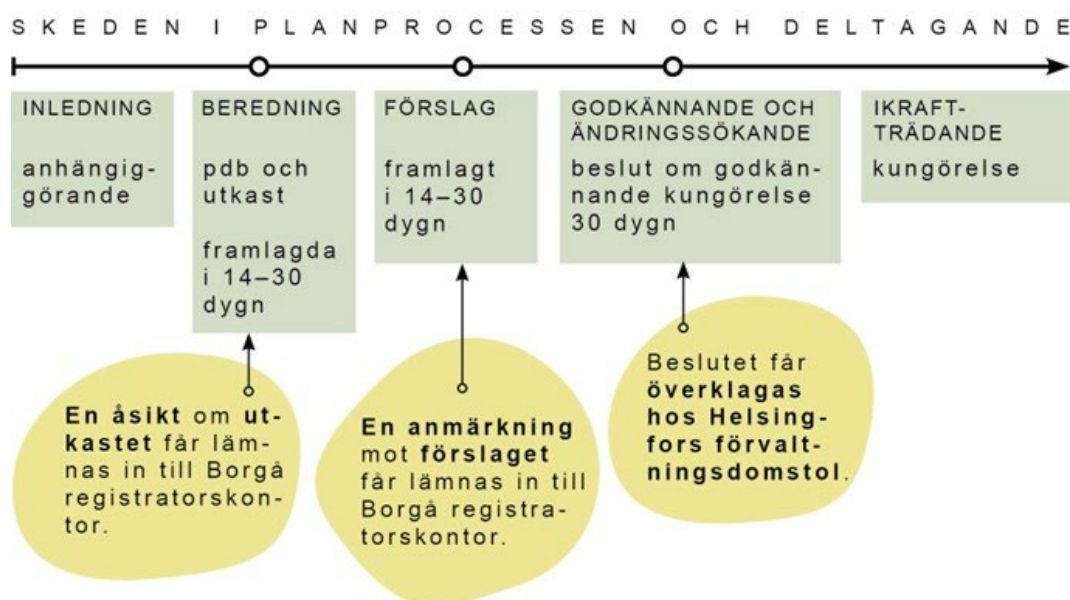
6.6 Förtroendeorgan

- Stadsutvecklingsnämnden
- Miljöhälsosektionen

6.7 Alla kommuninvånare

6.8 Alla de som anser sig vara intressenter

7 Ordnanande av deltagande och växelverkan



7.1 Beredningsskede

Detta program för deltagande och bedömning för detaljplanen offentliggörs i samband med att utkastet framläggs.

Planutkastet är framlagt på Borgåinfo, Lundagatan 8 A, tfn 020 692 250 samt på Borgå stads webbplats, www.borga.fi. Ett meddelande om framläggningen sänds per brev till markägarna, innehavarna av arrenderätt samt till dem som är ägare eller innehavare av mark i grannområdet, och en kungörelse om saken publiceras på stadens webbplats. Om utkastet begärs preliminära myndighetsutlåtanden. **Intressenterna kan framföra åsikter om utkastet under framläggandet.** Man kan lämna in sin åsikt till stadens registratorskontor kirjaamo@porvoo.fi eller till Borgåinfo, PB 23, 06101 Borgå. Märk meddelandefältet eller kuvertet med "DP 579, Prästgårdsbacken Huvikumpu".

7.2 Myndighetssamråd

Detaljplanen förutsätter myndighetssamråd. Myndighetssamrådet i inledningsskedet hölls 18.3.2025. Vid behov hålls dessutom arbetsmöten med Tillstånds- och tillsynsverket och Borgå museum.

7.3 Förslagsskede

Utifrån responsen utarbetas detaljplaneutkastet till ett detaljplaneförslag. Förslaget är framlagt på Borgåinfo, Lundagatan 8 A samt på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Ett meddelande om framläggningen sänds per brev till markägarna, innehavarna av arrenderätt samt till dem som är ägare eller innehavare av mark i grannområdet. Dessutom publiceras en kungörelse om saken på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä.

Officiella utlåtanden om planförslaget begärs från följande myndigheter:

- Tillstånds- och tillsynsverket
- Borgå museum, museet med regionalt ansvar i östra Nyland
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Affärsverket Borgå vatten

Intressenterna kan framföra en anmärkning mot planförslaget under framläggandet.

Anmärkningen kan lämnas elektroniskt in till stadens registratorskontor kirjaamo@porvoo.fi eller till Borgåinfo, PB 23, 06101 Borgå. Märk meddelandefältet eller kuvertet med "DP 579, Prästgårdsbacken Huvikumpu". De som har framfört en anmärkning, bett under framläggandet om att bli underrättade och uppgett sin adress underrättas om stadens motiverade ställningstagande till den framförda anmärkningen efter det att stadsutvecklingsnämnden har behandlat förslaget som ska godkännas.

7.4 Godkännandeskede

Detaljplanen godkänns av stadsfullmäktige. Ett meddelande om att planen godkänts sänds till Tillstånds- och tillsynsverket samt till dem som skriftligt har begärt det under den tid förslaget varit framlagt och samtidigt uppgett sin adress. En kungörelse om godkännandet publiceras på stadens webbplats www.borga.fi.

7.5 Sökande av ändring

Ändring i beslutet om godkännande får sökas genom besvär hos Helsingfors förvaltningsdomstol. Därefter får ändring i förvaltningsdomstolens beslut sökas genom att anföra besvär, om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Planen träder i kraft om inga besvär har väckts mot godkännandebeslutet eller om besvären har avslagits. En kungörelse om att detaljplanen har trätt i kraft publiceras på stadens webbplats.

8 Tidsplan för planläggningsprojektet

Målet är att detaljplanen ska bli färdig under år 2026. Den färdiga detaljplanen godkänns av stadsfullmäktige.

9 Beredningen ansvaras av

Planläggare Anne Rihtniemi-Rauh, tfn 040 489 5752, fornamn.efternamn@borga.fi.
Planläggningsarkitekt Luca de Gol, tfn 040 481 4441, fornamn.efternamn@borga.fi.

Datum 23.2.2026
Stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen

Detaljplan 579 Prästgårdsbacken, Villa Villekulla

Hörande i beredningsskedet (MarkByggF 30 §)

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

Preliminärt utlåtande

Affärsverket Borgå vatten

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

Bemötande och det preliminära utlåtandets konsekvenser för planförslaget

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

Borgå museum

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

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

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

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

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

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

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

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

Bemötande och det preliminära utlåtandets konsekvenser för planförslaget

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

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

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

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

Tillstånds- och tillsynsverket

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bemötande och det preliminära utlåtandets konsekvenser för planförslaget

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

RKY nämns i bestämmelserna.

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

Utlåtande av räddningsmyndigheterna

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

Bemötande och det preliminära utlåtandets konsekvenser för planförslaget

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

Åsikter

Åsikter av ägarna till byggnaderna

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

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

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

Bemötande och åsiktens konsekvenser för planförslaget

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

Den privata markägarens åsikt

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

Bemötande och åsiktens konsekvenser för planförslaget

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

Grannens åsikt 1

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

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

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

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

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

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

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

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

Grannens åsikt 2

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

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

Grannens åsikt 3

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

Bemötanden och inverkan av grannarnas åsikter på innehållet i planförslaget

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

Borgå museum kan hjälpa till med att utreda byggnadernas historia.

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

