

Detaljplan 429
BESKRIVNING AV DETALJPLAN

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER
1.1 Identifikationsuppgifter

HAIKO, LASARETTET

Stadsdel 33
Kvarteren 3554–3561
och gatu-, parkerings-, special- och parkområden

Detaljplanen och detaljplaneändringen togs upp till behandling:
Stadsplaneringsavdelningens arbetsprogram 2007

Behandling av detaljplanen och detaljplaneändringen:
Utkast till detaljplan och detaljplaneändring:
Planläggnings- och byggnadsnämnden 3.4.2008 §

Stadsstyrelsen
Stadsstyrelsen

Godkännande av detaljplanen och detaljplaneändringen:
Stadsfullmäktige

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger vid Haikovägen, norr om Albertsbågens egnahemsområde. Området gränsar i öster till Haikovägen, i söder till åkerområdet vid Haikoträskets park. I väster och i norr gränsar området till en skogsbeklädd ås. Bilaga 1.

2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 Utredning om förhållandena i planområdet

2.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är ca 9,2 ha stort. Området byggs på en skogsbevuxen sydsluttning. I området placeras egnahemsbebyggelse på ett sådant sätt att landskapets särdrag respekteras. Den nya bebyggelsen placeras så att byggnaderna bildar en naturlig kant mot åkerområdet. Man strävar efter att bevara en stor del av tallarna och de stora lövträden.

2.1.2 Naturmiljö och landskap

I samband med utarbetandet av delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå gjorde man en naturinventering. Området ingår i ett större skogsområde i Haiko. I detta detaljplaneområde finns inte värdefulla naturobjekt förutom i områdets sydvästra hörn, där det finns en ståtlig grandunge. I närheten av området, på planområdets västra sida, finns Haikoträskets naturskyddsområde. Området gränsar i väster, nordväst och norr till ett vidsträckt skogsområde.

En översiktlig landskapsutredning har gjorts över Haiko:

Landskapsutredning över de centrala delarna i Borgå landskommun, av Maisema-arkkitehtitoimisto Anna Kuoppala. Man har också kartlagt trädbeståndet i området.

2.1.3 Byggd miljö

I området finns två gamla bostadsbyggnader i dåligt skick. Lasarettet, som tidigare dominerade området, är i så dåligt skick att man inte längre kan reparera byggnaden. Det finns lov för att riva den.

Området består ändå huvudsakligen av obebyggd skogsmark, delvis av åkermark.

2.1.4 Markägarförhållanden

Området är i stadens ägo.

2.1.5 Trafikförbindelser

I östra delen av området finns Haikovägen, där det går bussar till Borgå centrum, som ligger på ca 6,5 kilometers avstånd.

2.1.6 Kommunalteknik

Vatten- och avloppsledningar har byggts i närheten av området.

2.1.7 Service

Utgångspunkten för planeringen av området är att servicen finns i Tolkis, Övre Haiko och centrum.

2.2 Planeringssituation

2.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Regionplan:

I regionplanen är området anvisat som område för tätortsfunktioner (A) och jord- och skogsbruksdominerat område, behov att styra friluftslivet eller miljövärden (MU).

Generalplan:

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) infördes ibruktagandet av området Lasarettet under de närmaste åren i generalplanens mål och eftersträfvade strukturmodell. I delgeneralplanen är området anvisat som bostadsområde dominerat av småhus (AP).

Detaljplan och detaljplaneändring:

För en del av området godkände man 28.8.1996 en byggnadsplan, som omfattar ett kvartersområde för småhus (12 tomter) och rekreations- och trafikområden. En del av byggnadsplanen fastställdes inte. Bilaga 2.

3 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

3.1 Behovet av detaljplanering och ändring av detaljplanen

Området Lasarettet är i delgeneralplanen för de centrala delarna anvisat som bostadsområde dominerat av småhus. Detaljplanen och detaljplaneändringen är nödvändiga för att bevara stadens tomtreserv. Man har för avsikt att överlåta tomterna i området hösten 2008.

3.2 Beslut om planeringsstart

Detaljplaneringen av området ingick i Borgå stads planläggningsprogram 2007 och planeringsarbetet inleddes hösten 2007. Man har i samband med stadens planläggningsöversikter informerat om att planeringen har inletts.

3.3 Deltagande och samråd

Deltagandet har genomförts i enlighet med programmet för deltagande och bedömning (bilaga 5). Eftersom detaljplanen och detaljplaneändringen inte gäller riksomfattande eller viktiga regionala mål för områdesanvändningen, har det inte varit nödvändigt att ordna myndighetssamråd enligt 66 § MarkByggL.

Man har gett intressenterna möjlighet att framföra åsikter genom att hålla planutkastet framlagt enligt 30 § MarkByggF 19.12.2007 – 18.1.2008 på stadsplaneringsavdelningen, Krämaretorget B, 3 våningen, och på Borgå stads webbsidor (www.borga.fi). Man informerade per brev grannar som är markägare/-innehavare om att planutkastet hölls framlagt, dessutom fanns kungörelser uppsatta på stadens officiella anslagstavla, och man publicerade kungörelser i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Vartti. Intressenterna gavs möjlighet att framföra åsikter skriftligt eller elektroniskt.

Man fick tre åsikter om utkastet till detaljplan och detaljplaneändring.

Preliminära utlåtanden, s.k. remissbehandling: Kommentarer/preliminära utlåtanden begärdes av myndigheter och av Borgå Elnät, Sonera Carrier, Elisa Oyj, Porvoon Alueverkko och Borgå Energi.

4 MÅL FÖR DETALJPLANEN

Målet med detaljplanen är att skapa ett nytt småhusområde, som på ett naturligt sätt passar in i terrängen. Samtidigt strävar man efter att skapa en egen identitet för området.

4.1 Beskrivning av detaljplanen och detaljplaneändringen

Den centrala tanken för detaljplanen och detaljplaneändringen är att bygga ett nytt naturnära bostadsområde i enlighet med målen i generalplanen.

Egnahemsbebyggelsen på den skogsbevuxna sydslutningen placeras på ett sådant sätt att man respekterar landskapets särdrag, som är typiska för området. Man strävar efter att bevara en stor del av tallbeståndet och de stora lövträden. Grandungen i sydvästra delen av området anvisas som ett värdefullt naturobjekt, som bör bevaras (luo).

Genom placeringen av byggnaderna strävar man efter att bilda en tydlig kant mot åkerfältet, mot söder.

Byggplatsen anvisas med en ganska exakt byggnadsyta.

4.1.1 Service i området

Service för området finns i Tolkis och Övre Haiko (daghem), i Hammars och Gammelbacka (skolor) och på Västra åstranden och i centrum (kommersiella tjänster).

Friluftslederna och skidspåren i Haikoskogen bevaras på de nuvarande platserna. En del av leden går alldeles intill planområdets västra sida. Målet på lång sikt är att flytta den till det ställe som anvisas i delgeneralplanen, och som är lämpligare med tanke på terrängen, efter det att markanskaffningen har framskridit.

4.1.2 Trafikförbindelser

Från Haikovägen i östra delen av planområdet finns bussförbindelse till Borgå centrum.

4.1.3 Kommunalteknik

Området ansluts till vatten- och avloppsnätet som finns i närheten.

Genom kvarteren 3557, 3558 och 3561 har man reserverat en del av området för en ledning under jorden (servitut). Ledningen är avsedd för ledandet av ytvatten inom kvarteren i den kraftiga slutningen.

4.2 Byggnadssätt och dimensionering

Tomterna i området har en areal på ca 690–1 385 m². I området placeras sammanlagt 28 tomter för fristående småhus. Byggrätten för tomterna är 270+40 m²-vy. På två tomter i bolagsform är byggrätten 1 080+160 och 1 800+100 m²-vy.

Detaljplanebestämmelsen för alla tomter är AO-34:

Kvartersområde för fristående småhus och andra byggnader för högst två familjer. Utöver byggnadsrätten som angivits i detaljplanen får dessutom till varje hus uppföras glasverandor som till sin sammanlagda våningsyta är högst 20 m². Väggmaterial på dessa verandor bör vara minst 60 % glas eller annat genomskinligt material.

Dessutom finns det i planen bestämmelser för byggnadernas stomdjup, fasadernas längd och material samt färgsättning, takåsens riktning och taklutningen, planteringar, och höjdnivån för gårdar och golv.

Källare under marknivån godkänns inte.
Man gör detaljerade bygganvisningar för området.
I detaljplanen ingår en bindande tomtindelning.

I närheten av korsningen mellan Haikovägen och Haikoträskvägen finns ett område för allmän parkering (LP-1), som är avsett för parkering av tunga fordon och andra specialfordon, eftersom det är svårt att köra dem till vissa tomter.

Åkerdalen söder om området är ett område för närrekreation, likaså slutningen mellan Haikovägen och tomterna.

4.3 De centrala konsekvenserna av planläggningen

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

4.3.1 Konsekvenserna för samhällsstrukturen

Planändringen kompletterar den nuvarande samhällsstrukturen. Grönförbindelserna och lederna genom området har bevarats och styrts mellan tomterna, genom parkerna.

4.3.2 Konsekvenserna för naturmiljön

Man bevarar den värdefulla grandungen, enligt naturutredningen, i områdets sydvästra del. Den öppna åkerdalen sköts så att den bevaras i naturtillstånd. Med placeringen av byggnaderna har man strävat efter att bevara områdets särdrag. Man blir tvungen att göra uppfyllningar och schaktningar vid byggnaderna, men en del av tomten kan bevaras i naturtillstånd med tanke på terrängen. Också stora lövträd och tallar kan bevaras.

4.3.3 Konsekvenser för den byggda miljön

Området utgör en naturlig fortsättning på de befintliga egnahemsområdena och främjar samtidigt kompletterande byggande i enlighet med målen i utkastet till delgeneralplan för de centrala delarna.

4.3.4 Konsekvenser för trafikförhållandena i området

Byggandet av området ökar trafiken på Haikovägen en aning, men ökningen är inte betydande.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

- 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet
Man utarbetar separata bygganvisningar för att styra genomförandet av detaljplanen och detaljplaneändringen.
- 6.2 Genomförande och tidsplanering
Tomterna i området ingår i stadens program för överlåtelse av tomter 2008. Byggandet torde inledas 2009.

Borgå 3.4.2008

Maija-Riitta Kontio
tf. stadsplaneringschef

Anneli Naukkarinen
stadsplanearkitekt

BILAGOR

1. Områdets läge
2. Gällande byggnadsplan
3. Illustration av utkastet till planändring
4. Sammandrag över hörande
5. Program för deltagande och bedömning