



DP 550

Haikobranten II

Beskrivning av detaljplan

Förslagsskedet
21.2.2024

Flygbild där planeringsområdet illustreras till centrala delar.
Källa: Stadsplaneringen i Borgå, 25.1.2023

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

HAIKOBRANTEN II

Detaljplanen gäller:

33. STADSDEL, KVARTER 3612 OCH 3613, EN DEL AV KVARTEREN 3548, 3549 OCH 3551 SAMT REKREATIONS- OCH GATUOMRÅDEN

Ändringen av detaljplanen gäller:

Stadsdel 33, delar kvarter 3551 samt park- och rekreationsområden.

Detaljplan

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2018

Godkännande av detaljplanen:

Borgå stadsstyrelse xx.xx.2024 § x, Borgå stadsfullmäktige xx.xx.2024 § x

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Borgå bredvid bostadsområdet Haikobranten i stadsdelen Haiko. Bilaga 1 visar planeringsområdets läge på guidekartan. Borgå centrum ligger cirka sex kilometer nordost om planeringsområdet.

1.3 Planens syfte

Målet är att komplettera bostadsområdet Haikobranten som byggts huvudsakligen 2009 och 2011 i enlighet med stadsstrategiernas mål och principerna i delgeneralplanen. Målet för planeringsområdet för detaljplanen är att i huvudsak anvisa ny småhusbebyggelse. Målet är också att säkerställa rekreationsförbindelserna till Haikoskogen. Planeringsområdets yta är cirka 3,5 hektar. Planområdet i fråga saknar till största delen detaljplan sedan tidigare. Området ägs i huvudsak av staden och har karaktären av avverkad moskog i sluttande terräng.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter.....	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planområdets läge.....	1
1.3	Planens syfte	1
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	2
1.5	Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....	4
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	4
2	Sammanfattning	5
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	5
2.1.1	Inledningsskedet.....	5
2.1.2	Beredningsskedet.....	5
2.1.3	Förslagsskedet	5
2.1.4	Godkännandeskedet.....	5
2.2	Detaljplan	5
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	5
3	Utgångspunkter.....	6
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	6
3.1.1	Allmän beskrivning av området.....	6
3.1.2	Naturmiljö	8
3.1.3	Byggd och funktionell miljö	11
3.1.4	Markägarförhållanden.....	15
3.2	Planeringssituation	15
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	15
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	17
4.1	Behovet av planering av detaljplanen	17
4.2	Inledande av planeringen och beslut om detta.....	17
4.3	Deltagande och samarbete	17
4.3.1	Intressenter	17
4.3.2	Anhängiggörande	17
4.3.3	Förfaranden för deltagande och växelverkan.....	17
4.3.4	Myndighetssamarbete	18
4.4	Mål för detaljplanen	19
4.4.1	Målsättningarna i utgångsmaterialet	19
4.4.2	Mål som uppstått under processen, precisering av målen.....	22

4.5	Detaljpanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem	23
4.5.1	Beskrivning och gallring av de preliminära alternativen.....	23
4.5.2	Utredning, bedömning och jämförelse av konsekvenserna av alternativen	24
4.5.3	Detaljpanelösningens val och motiveringar	25
4.5.4	Behandlingar och beslut i planeringskedena	25
5	Redogörelse för detaljplanen	26
5.1	Planens struktur	26
5.1.1	Dimensionering.....	26
5.1.2	Trafik och parkering	26
5.1.3	Tomtindelning	26
5.2	Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet	27
5.3	Områdesreserveringar	27
5.3.1	Kvartersområdena 3551 samt 3548, 3549, 3612 och 3613.....	27
5.3.2	Övriga områden.....	28
5.4	Konsekvenser av planen.....	29
5.4.1	Konsekvenser för den naturliga miljön	29
5.4.2	Konsekvenser för den byggda miljön	30
5.4.3	Övriga konsekvenser	30
5.5	Störningsmoment i miljön.....	30
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	30
5.7	Namnbestånd.....	30
6	Genomförande av detaljplanen	31
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	31
6.2	Genomförande och tidsplanering.....	31
6.3	Uppföljning av genomförandet	31

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

1. Utdrag ur lägeskartan
2. Utdrag ur den gällande detaljplanekartan
3. Utdrag ur delgeneralkartan
4. Program för deltagande och bedömning
5. Bygganvisningar
6. Hörande i utkastskedet
7. Hörande i förslagsskedet
8. Konsekvensbedömning
9. Preliminär tomtindelning

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

1. Haikobranten II Naturutredning, Borgå stads miljöskydd 2020.
2. Bedömning av naturkonsekvenserna, Bertell Elina, Borgå stad 2023
3. Nieminen, M., Makkonen, H. & Manninen, E. 2021: Utredning över grön sköldmossa i Haiko och på Telegrafberget år 2021, Faunatica rapporter 29/2021. 17 s.
4. Landskapsutredning för de centrala stadsområdena i Borgå, utkast 2022
5. Nationella mål för områdesanvändningen 14.12.2007

2 Sammanfattning

2.1 Olika skeden i planprocessen

2.1.1 Inledningsskedet

Ändringen av detaljplanen har ingått i arbetsprogrammet för stadsplaneringen sedan 2018. I inledningsskedet har det under processen utarbetats ett program för deltagande och bedömning som uppdateras vid behov (bilaga 4). I inledningsskedet har man därtill ordnat ett invånarmöte för de närmaste markägarna och invånarna i området.

2.1.2 Beredningsskedet

Utkastmaterialet till detaljplanen har varit framlagt 1.2 –1.3.2023.

2.1.3 Förslagsskedet

Förslagsmaterialet omfattar detaljplanekartan jämte beteckningarna och bestämmelserna samt beskrivningen jämte bilagorna. Förslagsmaterialet presenteras i stadsutvecklingsnämnden 12.3.2024 (§) varefter det är framlagt 3.4– 3.5.2024.

2.1.4 Godkännandeskedet

Godkännandematerialet omfattar detaljplanekartan jämte beteckningarna och bestämmelserna samt beskrivningen jämte bilagorna. Godkännandematerialet presenterades i stadsutvecklingsnämnden xx.xx.xxxx (§), stadsstyrelsen, xx.xx.xxxx (§), stadsfullmäktige x.xx.xxxx (§). Detaljplanen godkändes xx.xx.xxxx (§). Detaljplanen har trätt i kraft xx.xx.xxxx.

2.2 Detaljplan

Planområdets omfattning är cirka 32 hektar. Av denna areal anvisas ca 13,5 hektar som ett kvartersområde för fristående småhus, som omfattar en fastighet som redan byggts tidigare samt 13 nya bostadstomter för ca 50 invånare. I planen anvisas dessutom sammanlagt cirka 15,5 hektar för närrekreationsområden samt för dem delar av det riktgivande området för riktgivande gång- och cykeltrafik. För gatuområdet anvisas cirka 0,3 hektar områdesreservering.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Målet är att inleda byggandet av nödvändig kommunalteknik under år 2025 och marknadsföringen av tomterna 2026.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdets nuläge illustreras i bild 1. Den allmänna beskrivningen baserar sig på terrängbesök i området 2022 samt andra uppgifter som Borgå stad samlat in.

Planeringsområdet gränsar till största delen till Haikobrantsens rätt nya bostadsområde, Haikoskogens slutning. I den blå avgränsningen ligger med undantag av en enskild fastighet ett markområde som ägs av staden och där planeringsområdet ligger. Området har karaktären av moskog som avverkats till fröträdsställning i sluttande terräng.



Bild 1. Planeringsområdet betonat med blå avgränsning i sammandraget av flygbilden 2021 och kombinationskartan med de gällande detaljplanerna. (Källa: Borgå stad)

De olika linjeförbindelserna i detta område illustreras i bild 2 utifrån bild 1 ovan.

Inom område A finns en fordonsanslutning från Övre-Haikovägen till Haikobrantsens bostadsområde. **I område B och C** finns redan i den tidigare godkända planen riktgivande områden som reserverats för allmän gång- och cykeltrafik i riktning mot Haikoskogen och Haikobrantsgränden och som ännu inte har genomförts. **Inom område D** ligger en ända av Haikoskogens gångstigar till Källbacksgatan.

En väg för fotgängare och cyklister löper längs Övre-Haikovägen och har åskådliggjorts på bilden med en **röd punktlinje**. Vägen för fotgängare och cyklister byggs utan avbrott till centrum på en sträcka på cirka sex kilometer.



Bild 2. Illustration av planeringsområdets rutförbindelser (Källa: Borgå stad)

3.1.2 Naturmiljö

3.1.2.1 Ytformer, mark och byggbarhet

Planeringsområdet ligger i sluttningar som vetter norrut och österut. Terrängformerna varierar. I höjdsystemet N2000 är området som högst i södra delen (över 43 meter över havet) och som lägst i norra delen (cirka 21 meter över havet). I södra delen av planeringsområdet är höjdskillnaden på markytan på kort avstånd upp till cirka fem meter vilket bildar en tydligt synlig kulle här. Bild 3 åskådliggör planeringsområdets höjdskillnader på kartan.

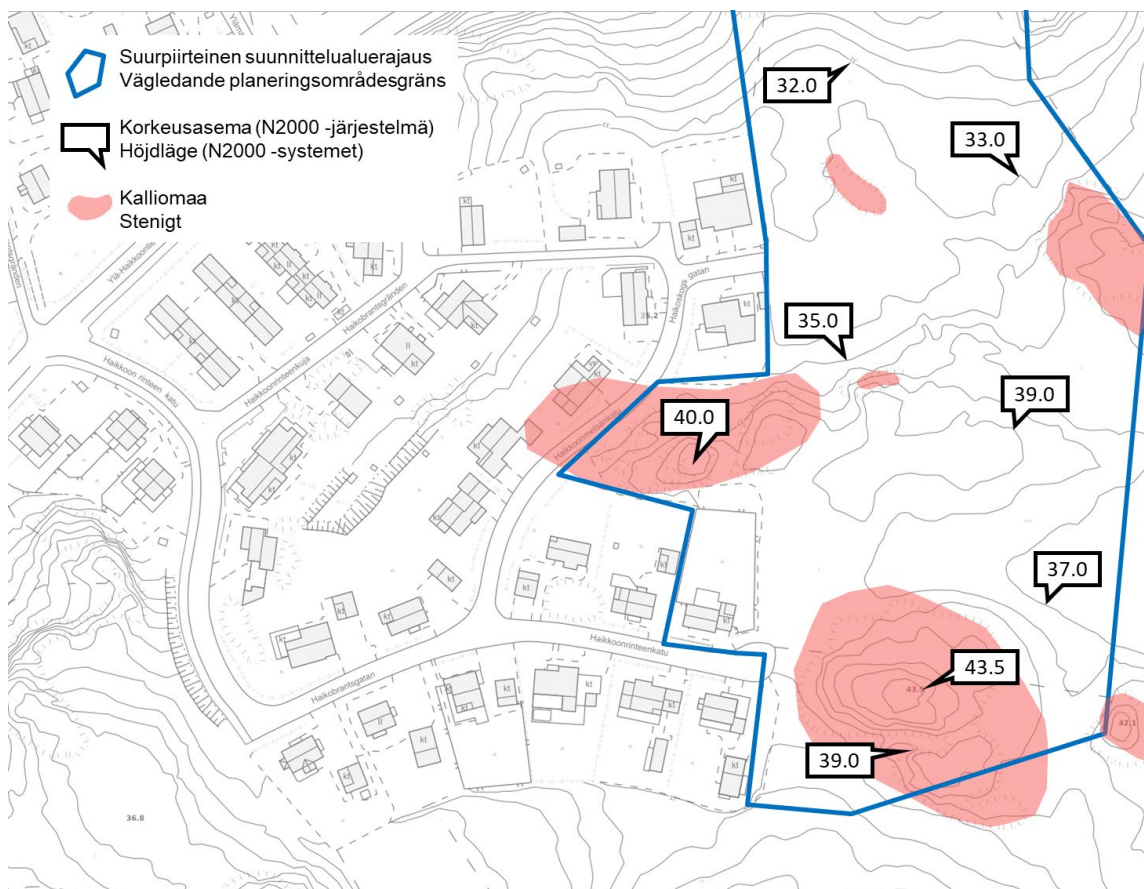


Bild 3. Utdrag ur områdets stamkarta, på vilken man åskådliggjort till största delen planeringsområdesbegränsningen och höjdpunkterna (N2000-systemet) samt områden med klippor. Ej i skala. (Källa: Borgå stad, 2022)

Marken domineras av sandmorän och till mindre delar hållmark på de högsta punkterna i området. (Källa: Geologiska forskningscentralen GTK, Maankamara). Den ungefärliga platsen för de viktigaste synliga klipporna har anvisats i figur 3 som en röd genomskinlig röd markering. Det anses inte nödvändigt att i planeringsskedet låta göra en noggrannare mark- eller byggnadsutredning för planeringsområdet.

3.1.2.2 Landskapsstruktur och klimat

Planeringsområdet ligger i gränszonen till en kraftig skogsrygg. Ytformerna kan också ses i figur 3, där man har presenterat områdets höjdskillnader noggrannare. Planeringsområdets läge i en skogig sluttning skapar soliga och vindskyddade förhållanden för boendet.



3.1.2.3 Yt- och grundvatten

Planeringsområdet tillhör det område som kartlagts för översvämningar. Det ligger inte nära områden som fastställts som områden med risk för översvämningar. (Källa: Vatten.fi karttjänsten). För området har en separat undersökning av dagvatten utarbetats (Borgå stad, 1.12.2022), som har styrt planläggningen. Vid granskningen har det bland annat konstaterats att största delen av dagvattnet inom planeringsområdet Haikobranten II naturligt leds norrut och österut. Planeringsområdet ligger inte inom ett bildningsområde av grundvatten. (Källa: GTK, Maankamara).

3.1.2.4 Flora, fauna och andra viktiga egenskaper i naturen

I planeringsområdet har inga betydande naturvärden identifierats. Området är huvudsakligen avverkad moskog. Skogen har delvis lämnats i fröträdsställning. Områdets mest värdefulla naturobjekt är de två små blottade klipporna i södra och västra delen samt området där moskogen övergår till skogskärr i sydöstra hörnet. På planeringsområdet känner man inte till, och i undersökningar har det inte hittats, hotade, sällsynta eller annars anmärkningsvärda arter.



Bild 4. Planeringsområdets naturmiljö betraktad österut, 27.9.2019 (Källa: Borgå stad)

År 2021 har man undersökt förekomsten av grön sköldmossa i skogsområdet i Haiko och på Telegrafberget. Enligt undersökningen är arten mycket utbredd i området. Undersökningen grundade sig på två forskningslinjer. Egentliga sporgömmor hittades inte i närheten av detta planeringsområde, och inte på hela området. I närheten av planeringsområdet hittade man endast en liten mängd groddknoppar som vittnar om artens utbredning. På grund av dess allmänna förekomst har arten sedermera slopats från förteckningen över arter som kräver särskilt skydd. Bild 4 åskådliggör naturmiljön som en flygbild från det område där bostadstomterna planeras.

3.1.3 Byggd och funktionell miljö

3.1.3.1 Byggnader samt den byggda kulturmiljön och fornminnen

Bild 5 åskådliggör den byggda miljön invid planeringsområdet som en flygbild. Planeringsområdet ligger bakom de byggda byggnaderna på flygfotografiet, mellan två avslutande farleder. Området är obebyggt med undantag för en fastighet. Byggnaderna i bostadsområdet Haikobranten bredvid byggts huvudsakligen 2009–2011. Bostadsområdet Haikobranten har byggts på ett enhetligt sätt i enlighet med bygganvisningarna i detaljplanen. Färgvärlden är harmonisk och byggnaderna har huvudsakligen två våningar.



Bild 5. Planeringsområdets byggda miljö, 27.9.2019 (Källa: Borgå stad)

Det finns inga objekt i den byggda kulturmiljön i planeringsområdet eller i dess närhet. (Källa: Borgå stad). Det finns inga kända fornminnesobjekt i planeringsområdet eller i dess närhet. (Källa: Museiverket, muinaismuistot.info).

3.1.3.2 Tätortsbild

Tätortsbilden i planeringsområdets omgivning består huvudsakligen av serier av bostadshus med en våning och två våningar med sina små gårdar som ligger varvade med skogs- och åkerområdena.

3.1.3.3 Trafik

De närmaste hållplatserna för lokaltrafiken finns längs Haikovägen på cirka en kilometers avstånd och de närmaste hållplatserna för fjärrtrafiken längs Tolkisvägen på cirka en kilometers avstånd från planeringsområdet. Fjärrtrafikens turer går på fyra kilometers avstånd från anslutningsparkeringsområdet i Drägsby vid Helsingforsvägen. På cirka sex kilometers avstånd från planeringsområdet ligger dessutom busstationen i Borgå samt anslutningsparkeringsområdena i Näs och Drägsby, från vilka det är möjligt att pendla med flera turer till huvudstadsregionen. (Källa: Trafikledsverket, Digiroad; Borgå stad, 2022)

I fråga om fordonstrafiken är de tätortsliknande, asfaltbelagda Haikobrantsgatan, Haikoskogsgatan och Haikobrandsgränden nära planeringsområdet. Alla har ett körfält och två filer. Bredden på körlederna varierar mellan cirka sex och sju meter.

Hastighetsbegränsningen på dessa körleder är 30 km/h. (Källor: Trafikledsverket, Digiroad; Borgå stad). Haikobrantsgatan har ställvis en lutning på till och med cirka tio procent dvs. en rätt brant gata för fordonstrafiken. Körbanorna i området har gatubelysning. (Källa: Borgå Energi).

Förbindelsen för fotgängare och cyklister förverkligas obrutet ända till centrum på en sträcka på cirka sex kilometer från och med Övre-Haikovägen. De riktgivande delar av området som reserverats för allmän gång- och cykeltrafik och som anvisats i redan godkända planer har ännu inte förverkligats i närmiljön. Däremot har det i den närliggande skogen uppstått flera mindre stigar i olika riktningar till följd av rekreativ användning. (Källa: Borgå stad).

3.1.3.4 Arbetsplatser och näringslivsverksamhet

Det finns inga större arbetsplatsområden i planeringsområdet eller i dess omedelbara närhet. De viktigaste arbetsplatsområdena koncentreras till Borgå centrum samt till Sköldviks industriområde.

3.1.3.5 Tjänster och rekreation

Det finns inga tjänster i planeringsområdet eller i dess omedelbara närhet. Området förlitar sig huvudsakligen på tjänsterna i Borgå centrum. Tjänsterna kan nås rimligt med kollektivtrafiken. Borgå centrum ligger cirka sex kilometer nordost om planeringsområdet.

De närmaste offentliga tjänsterna inom planeringsområdet är Ylä-Haikkoon päiväkoti på ett avstånd på mindre än en kilometer, grundskolorna åk 1–6 Tolkkisten och Eklöfska på mindre än tre kilometers avstånd samt grundskolorna åk 7–9 Pääskytie och Strömborska på mindre än fem kilometers avstånd. På mindre än en halv kilometers avstånd från planeringsområdet ligger delvis belysta motionsslingor i Haikoskogen som på vintern även används som skidbanor. Det finns för närvarande ingen ordentlig rutt från Haikobranten till denna motionsslinga. (Källa: Borgå stad). Trafikförbindelserna beskrivs närmare i avsnitt 3.1.3.3. Andra närliggande kommersiella tjänster i området är bl.a. en dagligvarubutik och ett spahotell i Haiko mindre än en kilometer från planeringsobjektet. (Källa: Borgå stad)

3.1.3.6 Tekniskt underhåll och specialfunktioner

Med tekniskt underhåll avses i samband med denna beskrivning kommunal teknik, till vilken hör energiförsörjning, vattenförsörjning och avfallshantering. Till den tekniska underhållet kan dessutom räknas datakommunikationsanslutningar som kommunen inte ansvarar för att bygga eller underhålla. Med specialfunktioner avses till exempel riskområden för högspänningsledning som inte finns i närheten av planeringsområdet. (Källa: Fingrid karttjänst; Borgå stad). Området kan anslutas till det kommunaltekniska nätverket.

I närheten av planeringsområdet finns ett elenerginät som jordkabellinjer. Fjärrvärmenätet är beläget cirka en halv kilometer från planeringsområdet. (Källa: Fingrid; Borgå Energi; Borgå stad).

Vattenförsörjningsförbindelser (hushållsvatten, avfallsvatten och dagvatten) finns vid planeringsområdets västgräns både från Haikobrantsgatan och från Haikoskogsgatan.

Affärsverket Borgå vatten bestämmer närmare planeringen och tomtspecifika anslutningspunkter relaterade till vattenförsörjningen när man övergår till genomförandeskedet. Principen för dagvattenbehandling är att det hanteras på olika sätt genast från den plats där dagvattnet bildas. (Källa: Borgå stad; Borgå vatten). Fastighetens ägare eller innehavare ansvarar för hanteringen av fastighetens dagvatten och fastigheten är skyldig att ansluta sig till vattentjänstverkets dagvattenavlopp, om ett sådant finns på området. (MBL 13 a kap, Lagen om vattentjänster 3 kap)

I fråga om datakommunikationsnät ligger planeringsområdet inom 4G- och 5G-nätet. (Källa: DNA:s hörbarhetskarta; Elisas hörbarhetskarta, Telias hörbarhetskarta). Området är också beläget inom området där optisk fiber är tillgänglig (Källa: LPOnet fibertillgång)

3.1.3.7 Miljöskydd och miljöstörningar

Tre olika miljöskyddsobjekt är belägna mindre än en kilometer från planeringsområdet. Till dessa hör det fasta fornlämningsobjektet Hotton Storkärrbacken, naturskyddsområdet i Telegrafberget samt det landskapsmässigt betydande kulturlandskapet (205), Haiko gård och Edelfelts kulturlandskap. Av dessa hör naturskyddsområdet och kulturlandskapet också till avgränsningen av nationalstadsparker. En nationalstadspark definieras som en omfattande helhet av värdefulla kultur- och naturlandskap samt rekreationsområden som staden har förbundit sig att bevara och sköta. (Källa: Borgå stad; Museiverket)

I detta kapitel i beskrivningen avses med miljöstörning, utöver ädelgasen radon som bildas i naturen, utsläpp eller kvarlämnande i miljön av buller, vibrationer, strålning, ljus, värme, lukt eller andra ämnen som orsakas av mänsklig (nuvarande) verksamhet och som antingen ensam eller tillsammans med andra utsläpp medför olägenheter för hälsan, olägenheter för naturen eller dess funktioner, minskning av den allmänna trivseln i miljön eller minskning av lämpligheten för allmänt rekreationsbruk i miljön. Radon är en doftfri, smaklös och färglös radioaktiv ädelgas som bildas i jordskorpan som en sönderfallsprodukt av uran och torium. Radon orsakar sanitära olägenheter i byggnader och det är bra att beakta radon även vid nybyggnad (Källa: Strålsäkerhetscentralen)

Den dagliga fordonstrafiken orsakar buller, från fall till fall vibrationer (de tunga fordonen) och luftföroreningar i förhållande till trafikmängden. Övre-Haikovägen några hundra meter från planeringsområdet har relativt lite trafik. Enligt trafikberäkningarna 2022 trafikerar cirka 800 fordon per dygn på vägen (genomsnittlig dygnstrafik, KVL). För planeringsområdets del bedöms buller- och vibrationsstörningarna vara ringa. Fram till 2040 kan man anta att fordonstrafiken kommer att öka på Övre-Haikovägen, eftersom markanvändningen förväntas öka inom de olika tätortsområdena i centrum. (Källa: Borgå stad)

3.1.3.8 Befolkningens struktur och utveckling i planområdet

År 2023 bodde ca 1 800 invånare i planeringsområdets närmiljö. Närmiljön har avgränsats till en kilometers radie från planeringsområdets mittpunkt. Invånarantalet visade en ökning fram till 2016. Denna ökning av invånarantalet har i synnerhet baserat sig på flyttningar inom kommunen (samt på nybyggnad i Haikobranten och Lasarettet). Utvecklingen av befolkningsmängden har varit negativ efter 2016.

3.1.4 Markägareförhållanden

Borgå stad äger det mesta av planeringsområdet. Området har övergått i Borgå stads ägo 2004 och 2014. En fastighet inom planeringsområdet är i privat ägo och dess fastighetsgränser ombildas genom denna detaljplan.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Planer och beslut som är väsentliga för planeringsområdet räknas upp i tabell 1. I tabellen finns också registrerat viktiga datum och information relaterade till planerna och besluten. Uppgifterna om planerna har preciserats i bilagorna 2, 3 och 4.

Tabell 1. Planer, beslut och utredningar gällande områdets planering

Väsentliga planer, beslut och utredningar		Väsentliga datum och övrig information
Markanvändningens planeringssystem	De riksomfattande målen för områdesanvändningen	Beslut 14.12.2017, statsrådet. Ikraftträdande och verkställande 1.4.2018.
	Helheten Nylandsplanen 2050	Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.
	Delgeneralplan för de centrala områdena	Godkänd 15.12.2004, § 101, stadsstyrelsen. Vunnit laga kraft 24.5.2006.
Övriga markanvändningsplaner i närområdet	Byggnadsplan 405 (Haikobranten)	Godkänt 13.6.2007, § 59, stadsstyrelsen
Stadsstrategi samt program för utveckling av staden och riktlinjer för verksamheten	Drömmarnas Borgå 2022–2025	Godkänd 25.5.2022, stadsfullmäktige.
	Boendeprogrammet 2030	Godkänt 28.4.2021, § 23, stadsstyrelsen
	Klimatprogram 2019–2030	Godkänt 14.10.2019, § 301. Uppdaterat 22.3.2021, § 109, stadsstyrelsen.
	Markpolitiska riktlinjer 2012	Godkända 30.5.2012, § 30, stadsstyrelsen.
Övriga beslut, planer och program som gäller området	Byggnadsstadga	Godkänd 12.12.2007, § 143, stadsstyrelsen. Ikraftträdande 20.2.2008
	Tomtindelning och register	Området tillhör de fastighetsregister som upprätthålls av Borgå stad och Lantmäteriverket. Området har tomtindelning.
	Baskarta	Planeringsområdets baskarta uppfyller kraven i § 54 a i markanvändnings- och bygglagen. Markpolitikens stadsmätning upprätthåller uppgifterna i baskartan.
	Byggförbud	Området har inte byggförbud

Andra utredningar som gäller området och dess närmiljö är den naturutredning (2020) som Borgå stads miljövård gjort, Faunatica Oy:s utredning om grön sköldmossa i Haiko och Telegrafberget (2021) samt Borgå stads bedömning av naturkonsekvenserna (2023).

I naturutredningen (2020) har områdets växtlighet och de mest värdefulla naturobjekten utretts. Enligt naturutredningen är planeringsområdets skog delvis kalhuggen och delvis moskog som lämnats i fröträdsställning. Avverkningen genomfördes enligt naturutredningen för cirka 10 år sedan. På området finns dessutom två småskaliga områden med öppna berghällar och ett dikat område där moskog övergår till skogskärr. Det har gått en tid sedan dikningen men det finns inga närmare uppgifter om tidpunkten. Områdets värdefullaste naturområden är på basis av inspektionsbesöken de öppna berghällarna på planeringsområdets västra och södra kanter och det område där moskogen övergår till skogskärr som inte hör till planeringsområdet. På planeringsområdet hittades inte, och man känner heller inte till, några hotade, sällsynta eller annars anmärkningsvärda arter.

En utredning om grön sköldmossa (2021) har gjorts i närheten av planeringsområdet, i Haiko skogsområde och i Telegrafbergets naturskyddsområde. Syftet med arbetet var att utreda om det förekommer grön sköldmossa (*Buxbaumia viridis*) i området och att få en pålitlig uppskattning av artens rikedom. Inga sporgömmor observerades under terrängbesöken under utredningen av grön sköldmossa, vilket kan bero på att det var ett år som är ofördelaktigt för sporgömmor. Cirka 300 växtplatser för groddknoppsgrupper, alltså faser för den könlösa livscykel. Arten är alltså mycket utbredd i området, ställvis rentav riklig, men den regionala betydelsen kan inte bedömas närmare utan en grundligare utredning. Groddknoppsgruppernas riklighet varierade från ringa till mycket stor i det undersökta området. I närheten av planförslagsområdet Haikobranten II var förekomsten av groddknoppsgrupper i huvudsak liten.

I bedömningen av naturkonsekvenserna (2023) beskrivs naturkonsekvenserna av den minskade skogsarealen samt behoven av ekologiska förbindelser med tanke på naturen. Konsekvenserna har bedömts utifrån naturutredningar, kartundersökningar och terrängbesök. Enligt bedömningen är detaljplaneförslagets skadliga naturkonsekvenser ganska små. Planförslaget minskar i någon mån den nuvarande skogsarealen, men största delen av den har redan anvisats för boende i generalplanen och är avsedd att detaljplaneras. Planförslaget har utarbetats så att områdets värdefullaste naturområden har kunnat bevaras som närrekreationsområden eller så att de inte hör till detaljplaneförslagsområdet. Detaljplaneförslaget bryter inte heller de ekologiska förbindelserna, den preciserar endast generalplanen genom att beakta naturobjekten noggrannare än generalplanen.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behovet av planering av detaljplanen

Projektets mål är att komplettera bostadsområdet Haikobranten som byggts huvudsakligen 2009 och 2011 i enlighet med stadsstrategiernas mål och principerna i delgeneralplanen. Staden har skaffat det obebyggda planeringsområdet i sin ägo 2014. Målet för planeringsområdet för detaljplanen är att i huvudsak anvisa ny egnahemshusbosättning. Målet är också att säkerställa rekreationsförbindelserna till Haikoskogen.

4.2 Inledande av planeringen och beslut om detta

I bakgrunden till inledandet av planeringen finns de planbeteckningar och planbestämmelser som anvisats planområdet i generalplanen samt de stadsstrategiska målen. År 2018 inkluderade staden planarbetet i stadsplaneringens arbetsprogram. Efter detta har information om anhängiggörandet av planarbetet årligen givits i samband med planeringsöversikterna.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

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

4.3.2 Anhängiggörande

Information om planarbetet har getts första gången i stadsplaneringens arbetsprogram för 2018. Efter detta har information om anhängiggörandet av planarbetet årligen givits i samband med planeringsöversikterna.

4.3.3 Förfaranden för deltagande och växelverkan

I **inledningsskedet** av planläggningsarbetet har invånarna i planeringsområdet och i närområdet kontaktats per brev (26.10.2022) och preliminära planer har presenterats vid invånarmöten (11.11.2022 i terrängen samt separat på distans 24.11.2022).

Kommentarerna från invånarmötena har utnyttjats vid utarbetandet av närmare planer för utkastet.

I **beredningsskedet** av planlägningsarbetet har bl.a. programmet för deltagande och bedömning, en observationsbild av planen och ett utkast till plankarta publicerats. Parterna har haft möjlighet att framföra sin åsikt och sitt utlåtande skriftligen under framläggningstiden. Materialet under beredningsskedet har varit framlagda på servicekontoret Kompassen och Borgå stads webbplats. Framläggningen av planeutkastet har meddelats per brev till parterna samt på stadens internetjänster.

Åsikter och utlåtanden som erhållits efter att utkastet varit framlagt har utnyttjats för förslagsskedet i planberedningen. Utlåtandena, de preliminära kommentarerna och åsikterna finns som en förteckning i en bilaga till beskrivningen av planen och de besvarats skriftligen med bemötanden (bilaga 6). Vid behov har det också förts separata förhandlingar med parterna på basis av erhållna åsikter och utlåtanden.

I planarbetets **förslagsskede** publiceras planbeskrivningen jämte bilagorna och plankartan jämte planbeteckningarna och planbestämmelserna ingår i materialet. Materialen i förslagsskedet kommer att presenteras för Borgå stads stadsutvecklingsnämnd, som beslutar om att lägga fram materialet. Parterna har möjlighet att under framläggningstiden framföra anmärkningar skriftligen om materialet i förslagsskedet (MBL § 62). Dessutom begärs separata utlåtanden på det sätt som beskrivs i programmet för deltagande och bedömning. Materialet under förslagsskedet finns framlagda på servicekontoret Kompassen och Borgå stads webbplats. Framläggningen av planförslaget meddelas per brev till parterna samt i den lokala tidningen och stadens internetjänster.

Efter att förslaget funnits framlagt införs de anmärkningar och utlåtanden i en förteckning som bilaga till beskrivningen av planen och de besvaras skriftligen (bilaga 7). Vid behov orsakas planförslaget till motiverad delar på grund av dessa, vartefter planarbetet förs över till godkännandeskedet hos Borgå stads stadsutvecklingsnämnd och till stadsstyrelsen. Efter godkännandet vinner planen laga kraft (ikraftträdande), om inte besvär över planen anförs hos förvaltningsdomstolen.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Planen överensstämmer inte med 66 § 2 mom. i MBL och har således inte förutsatt myndighetsförhandlingar. Behovet av myndighetsförhandlingar har granskats av NTM-centralen i Nyland i e-postdiskussionen 10–15.11.2022.

(Utlåtandena och bemötandena beskrivs i avsnitt 4.4. Mål som uppstått under processen, precisering av målen)

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Målsättningarna i utgångsmaterialet

4.4.1.1 Kommunens målsättningar

Detaljplanen stöder de strategiska mål som ställts av staden. Figur 6 presenterar de stadsstrategiska målen i korthet. Med planen skapar vi förutsättningar för nya och attraktiva bostadsområden, förtätning av staden, nybyggande som anpassats till den särpräglade miljön i Borgå samt mångsidig bostadsproduktion och serviceutbud. Vi skapar förutsättningar för ett levande och trivsamt stadscentrum och tjänster som är inbjudande för människor att möta varandra. Vi utvidgar och gör stadscentret tätare med beaktande av den närliggande naturen, grönbyggandet och det befintliga byggnadsbeståndet. I planläggningsarbetet beaktas principerna för hållbar utveckling. Stadsstrukturen utvecklas genom att den redan befintliga byggda miljön byggs ut och görs tätare. Vi värnar om naturens mångfald och bevarandet av närnaturen som en del av den byggda miljön.

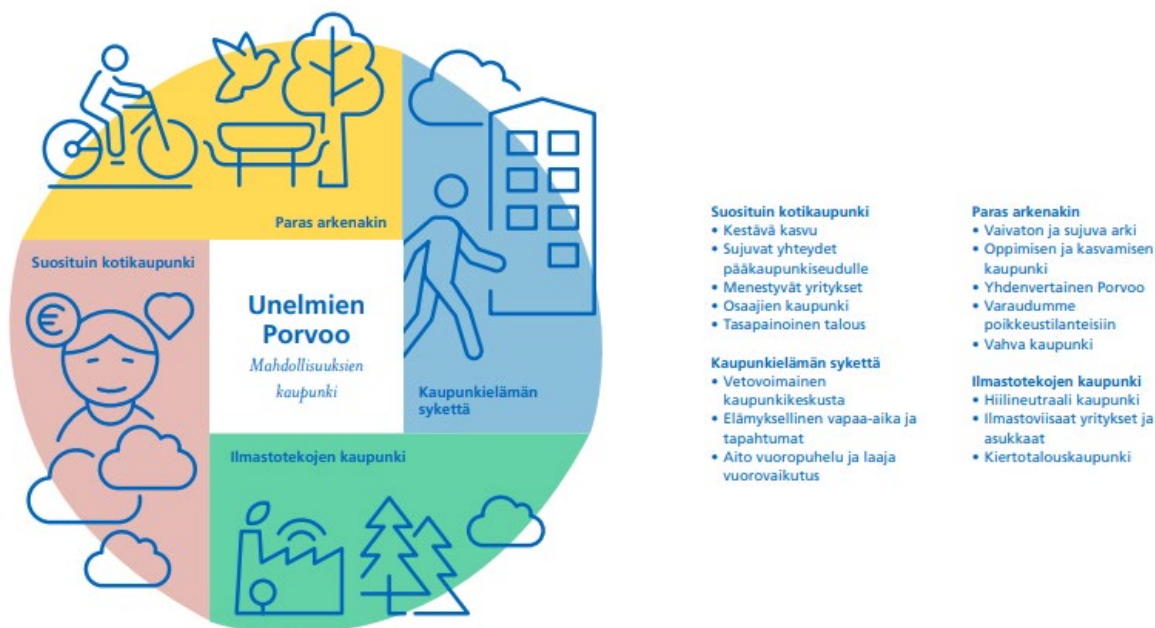


Bild 6. Utdrag ur Borgå stadsstrategi (Källa: Borgå stad)

Förutom stadsstrategin har Borgå stad flera godkända program som styr stadens utveckling och verksamhet. Det finns cirka ett tjugotal sådana program och det finns sammanlagt flera hundra **andra mål, mål och åtgärder** som uppställts i dem. De program som är viktigast med tanke på planeringsområdet är de landsbygdspolitiska riktlinjerna 2012, Boendeprogrammet 2030 samt Klimatprogrammet 2019–2030. Vid planeringen av planen beaktas innehållsmålen i dessa program.

4.4.1.2 Målsättningar som härrör från planeringsläget

Alla planbeteckningar och föreskrifter i anslutning till planeringsområdet från vilka mål härletts för det pågående planarbetet beskrivs till centrala delar i detta stycke och i bilaga 4 (programmet för deltagande och bedömning).

De riksomfattande målen för områdesanvändningen ingår i planeringssituationen.

Statsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen har utfärdats 14.12.2017. De riksomfattande målen för områdesanvändningen grundar sig tematiskt på följande ämnesshelheter:

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

Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. I den nya landskapsplanen har planbeteckningen utvecklingszon för tätortsfunktioner anvisats för planområdets omgivning. Planeringsbestämmelserna för denna märkning är till centrala delar följande:

- Samhällsstrukturen i utvecklingszonen för tätortsfunktioner ska effektiviseras med stöd av den nuvarande strukturen, i synnerhet med stöd av centrum och stationsregioner och genom att förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik, gång och cykling. Zonen ska utvecklas som en tät och mångsidig helhet av boende, arbetsplatser, tjänster och grönstruktur med beaktande av miljöns särskilda värden.
- Mer detaljerad områdesreservering och andra arrangemang i anslutning till utvecklingen av zonen ska undersökas i en mer detaljerad planering.
- I den mer detaljerade planeringen av zonen ska man säkerställa att natur- och kulturmiljöns särskilda värden bevaras och främja en koppling av det ekologiska nätverket till den gröna strukturen utanför zonen. När samhällsstrukturen intensifieras ska man fästa uppmärksamhet vid zonens värdefulla särdrag och livsmiljöns kvalitet. Man ska dessutom säkerställa tillräckliga rekreationsmöjligheter samt rekreationsförbindelserna inom och utanför zonen.
- Vid den mer detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och förbereda sig på extrema väderfenomen.

Också delgeneralplanen för de centrala områdena i Borgå (2004) håller på att revideras. Den nya delgeneralplanen för de centrala stadsområdena är under beredning, vilket innebär att den delgeneralplan som godkändes 2004 styr detaljplanläggningen så länge tills att följande delgeneralplan godkänns och vinner laga kraft. I den delgeneralplan som godkändes 2004 har två planbeteckningar anvisats för planområdets omgivning med följande bestämmelser:

- Bostadsområde dominerat av småhus (AP). Avsikten är att området detaljplaneras.
- Område för närrekreation med särskilda miljövärden (VL-2). Området bör planeras så att rekreativ verksamheten anpassas till områdets landskaps- och naturskyddsvärden. När användningen av området planeras och genomförs ska man ta hänsyn till förutsättningarna att bevara livsmiljöer och artförekomster som är viktiga med tanke på den biologiska mångfalden.

Planområdet saknar till detaljplan sedan tidigare. Bredvid planeringsområdet har det utarbetats en detaljplan för småhusområdet Haikobranten (godkänd 2007).

Effektiviteten för tomterna närmast planeringsområdet är 0,25 och 0,30 i planen. Tomternas storlek är ungefär 1 000–1 400 kvadratmeter. Byggnaderna i området har i enlighet med detaljplanen en och två våningar. Inom områdena för närrekreation (VL) har det antecknats en riktgivande vägen som reserverats för allmän gång- och cykeltrafik.

4.4.1.3 Målsättningar som härrör från områdets förhållanden och egenskaper

De egenskaper som beskriver nuläget och området för planeringsområdet och dess närmiljö presenteras i kapitel 3.1. I planeringsområdet har inga värdefulla egenskaper i naturen eller den byggda miljön identifierats som kräver särskilda **bevarandeåtgärder**. I planeringen har man dock beaktat berghällarna i området så att de till största delen förblir orörda.

Planeringsområdet ligger cirka sex kilometer från Borgå centrum och i området råder för närvarande ett rätt tätt byggnadssätt för egnahemshusen. Den byggda miljön i närområdet är modern med tanke på både sina byggnadsår och sitt utseende. Detta ställer upp **kvalitets- och samordningsmål för tätortsbilden** för planeringen av detaljplanen.

Planeringsområdet ligger nära den måttligt trafikerade Övre-Haikovägen. Detta ställer dock inte upp några särskilda **mål för minskning av miljöstörningar** t.ex. i fråga om buller, vibrationer eller luftföroreningar. I planen beaktas radon i enlighet med sedvanlig praxis. Placeringen och de trafikerade vägarna ställer upp **utvecklingsmål för rörligheten** med tanke på säkerheten och klimatarbetet i större skala. Vid planeringen har förbättrande av tillgängligheten till kollektivtrafikförbindelser beaktats.

4.4.2 Mål som uppstått under processen, precisering av målen

4.4.2.1 Inledningskedet

Redan i inledningskedet gjordes förplaneringen i samarbete med Borgå stads olika sektorer. Efter förplaneringen ordnades ett tillfälle för invånarna i närområdet (11.11.2022) där preliminära planer för planeringsområdet presenterades. Vid tillfället begärdes respons i synnerhet på planeringsalternativ 3. Det skickades ut 70 stycken inbjudningsbrev och antalet deltagare var något över 10.

Responserna och frågorna från invånarna gällde allmänt taget rutterna till motionsslingan, den närmaste busshållplatsen och i framtiden till byggplatsområdet samt tidtabellen för planläggningsarbetet, snödeponeringen och dagvattnet och hurdana byggnader som planeras inom området. Utifrån responsen från invånartillfället undersöktes ytterligare de olika rutförbindelserna i området och ledningen av dagvatten för planutkastet.

4.4.2.2 Beredningskedet

Framläggningstiden för utkastet till detaljplan var 1.2–1.3.2023. Tre preliminära utlåtanden och sju åsikter lämnades om detaljplanen. De preliminära utlåtandena och åsikterna samt deras bemötanden och inverkan på planförslaget finns samlade i bilaga 6 som sammanfattning.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterade att det i planmaterialet finns skäl att beskriva naturkonsekvenserna av den minskade skogsarealen samt behoven av ekologiska förbindelser med tanke på naturen. Dessutom ansåg NTM-centralen att det av de granskningar som nämns i programmet för deltagande och bedömning inte framgår med hurdana metoder de har utförts. Naturkonsekvenserna och de ekologiska förbindelsebehoven undersöktes i detaljplanens förslagsskede. I programmet för deltagande och bedömning beskrivs dessutom närmare hur granskningarna har utförts. **Miljöhälsövården** i Borgå uttalade sig om radonsäkert byggande, som har beaktats som en allmän bestämmelse i planen. **Borgå miljöskydd** konstaterade att det inte finns något att anmärka mot i planutkastet.

Merparten av åsikterna gällde den önskade nya trafikförbindelsen mellan bostadsområdet Haikobranten och Källbacksgatan. I en del av åsikterna önskades en ny trafikförbindelse endast för gång- och cykeltrafik, i en del för fordonstrafiken och i en del tillfälligt för den tunga fordonstrafiken under byggtiden. I flera yttranden framfördes trafikproblem som inte har samband med planläggningen och/eller som finns utanför planeringsområdet, såsom branten i Haikobrantsgatan, fortkörningar samt problem med parkering och snöplogning. Även de riktgivande delarna av området som reserverats för allmän gång- och cykeltrafik och rekreationsförbindelserna nämndes i några åsikter. Med anledning av åsikterna preciserades grunderna för planeringslösningen och den aktör som ansvarar för utvecklingen informerades om de problem som uppdagats i området.

4.4.2.3 Förslagsskedet

Skrivs efter framläggningen under förslagsskedet.

4.5 Detaljplanlösningens alternativ och konsekvenserna av dem

4.5.1 Beskrivning och gallring av de preliminära alternativen

I kapitlen 4.5.1 och 4.5.2 presenteras de alternativ som utarbetats i inledningsskedet samt deras centrala uppskattade konsekvenser för planeringsområdet och dess närmiljö. Slutligen presenteras den plan som framskridit till utkastsskedet. I samband med beskrivningen presenteras preliminärt planens bedömda konsekvenser för samhällsstrukturen, den byggda miljön, naturen, landskapet, arrangemangen för trafik och teknisk service, ekonomin, hälsan och säkerheten, olika befolkningsgruppers verksamhetsbetingelser i den närmaste omgivningen, de sociala förhållandena och kulturen samt andra betydande konsekvenser av planen.



Bild 7 Nuläge och preliminära alternativ för planeringsområdet (Källa: Borgå stad)

Bild 7 åskådliggör planeringsområdets nuläge och de preliminära planerna i form av bilder. Alternativ 0 (VE0) på bilden åskådliggör på kartan en situation där detaljplaneprojektet inte genomförs. Alternativen 1, 2 och 3 (VE1, VE2, VE3) åskådliggör de utkast till planer som utarbetats i inledningsskedet.

4.5.2 Utredning, bedömning och jämförelse av konsekvenserna av alternativen

Under arbetet med planen har konsekvenserna av de olika alternativen bedömts med tillämpning av PESTE-analys. Bedömningen har bifogats till dokumentet (bilaga 8). Bedömningen kompletteras i och med att planarbetet framskridit. De preliminära planeringsalternativen presenterades för deltagarna i inledningsskedet. Det ordnades ett infotillfälle för invånarna där alternativen 1–3 presenterades och respons begärdes särskilt för den fortsatta utvecklingen av alternativ 3. På basis av responsen utarbetades alternativ 3b (bild 8, till vänster) utifrån vilket det också utarbetades det framlagda utkastet till detaljplan (bild 8, till höger).



Bild 8. Till vänster den vidareutvecklade planen 3b som illustration och till höger ett utdrag ur planutkastkartan (Källa: Borgå stad)

I alternativ 3b utökades planeringsområdet med ett område i norra riktningen som anvisats som område för rekreation i detaljplanen (VL). Till området fogades också en ny riktgivande gång- och cykelväg (jk/pp) som förkortar tiden till närmaste busshållplats (via Källbacksgatan). Vid planeringen av denna riktgivande rutt har särskilt terrängformen och naturmiljön beaktats. Den nya ruten uppskattas öka användningen av rekreativsmöjligheterna och kollektivtrafiktjänsterna i området, men å andra sidan minskar den skogsarealen. Denna riktgivande rutt granskades ännu i förslagsskedet som gata. Gatan har dock inte anvisats i detaljpanelösningen. En motivering till lösningen är den utmanande terrängen och de ökade byggkostnaderna i förhållande till den uppskattade användningen av körleden. För att trafiknätet ska fungera krävs det inte att en tilläggsgata byggs. I den föreslagna detaljpanelösningen har det gjorts tilläggsreserveringar i planeringsområdet för ledning av dagvatten, vilket beräknas förbättra områdets anpassning till klimatförändringen. De nya gångruterna och dagvattenområdena som utarbetats för alternativ 3b ökar till sina verkningar stadens byggnads- och underhållskostnader. De ovan nämnda planeringsändringarna minskar också antalet tomter från fjorton till tretton i planen, dvs. de minskar antalet nya invånare samt inkomsterna från stadens tomtförsäljning jämfört med alternativ 3.

4.5.3 Detaljpanelösningens val och motiveringar

Det centrala innehållet i planlösningen föreslås i huvuddrag vara samma planmaterial som varit framlagt som utkast. Med hänvisning till de anmärkningar, preliminära kommentarer och utlåtanden som inkommit i utkastskedet (bilaga 6) har man gjort ändringar i planförslagskartan för ledningen av dagvatten, placeringen av riktgivande rutter och utvidgningen av gatuområdet. Planlösningens centrala konsekvenser och motiveringar beskrivs i föregående kapitel (alternativ 3). Figur 9 illustrerar planförslagskartan som ett utdrag.



Bild 9. Utdrag av illustration och detaljplaneförslag

4.5.4 Behandlingar och beslut i planeringsskedena

Upprättandet av detaljplanen har ingått i arbetsprogrammet för stadsplaneringen sedan 2018. Information om planarbetet har getts i samband med planläggningsöversikten årligen. Utkastmaterialet har varit framlagt 1.2 –1.3.2023. Förslagsmaterialet har varit framlagt 3.4.– 3.5.2024.

5 Redogörelse för detaljplanen

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Planlösningen möjliggör **bostadsbyggnader för uppskattningsvis ca 50 nya invånare** (minst 13 nya hushåll) om placeras i ett område som nu är obebott. En bostadsfastighet i planen har redan byggts och tagits med på grund av ändringar i fastighetsgränserna. I referensplanen har lägenhetsytorna de nya bostadsbyggnaderna dimensionerats till högst 210 kvadratmeter våningsyta, vilket motsvarar storleksklassen för redan befintliga bostadsbyggnader i Haikobranten. Planlösningen möjliggör genomförandet av rekreationsrutter i Haikoskogen. En av delarna av de områden som riktgivande reserverats för allmän gång- och cykeltrafik möjliggör en kortare rutt än för närvarande till busshållplatsen vid Dagskullegränd.

Planeringsområdets omfattning är cirka 32 000 kvadratmeter (m²). Av denna helhet är cirka 29 000 m² ett område som inte tidigare har detaljplanerats. De övriga delområdena i planen har redan tidigare planerats med tomt 3551 på cirka 1 100 m² i kvarteret, ett parkområde på cirka 2 100 m² och ett gatuområde på cirka 150 m². För det tidigare oplanerade området har det i planlösningen anvisats cirka 12 500 m² som nya bostadstomter, cirka 13 500 m² som område för närrökreation och något under 3 000 m² som gatuområde. De nya bostadstomterna finns i fyra olika kvarter (3612, 3613, 3548 och 3549). Sammanlagt 2 580 kvadratmeter våningsyta (vån-m²) för bostadshus och 650 vån-m² för hushållsbyggnader har anvisats som byggnadsrätt för dessa fyra kvarter. Effektiviteten på nya bostadstomter varierar mellan cirka 0,23 och 0,3.

5.1.2 Trafik och parkering

På detaljplaneområdet har det planerats en ringliknande tomtgata som kopplar trafiken till Haikoskogsgatan och Haikobrandsgatan samt därifrån vidare till det övriga trafiknätet. Dessutom har det anvisats tre riktgivande delar av området som reserverats för allmän gång- och cykeltrafik. En av dessa möjliggör en kortare rutt än för närvarande till busshållplatsen i Päivärinne. Parkeringskravet på tomterna är minst två parkeringsplatser per bostad eller en parkeringsplats, om bostaden är högst 60 vån-m².

5.1.3 Tomtindelning

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

5.2 Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet

Detaljplanens centrala mål är att komplettera bostadsområdet Haikobranten som byggts huvudsakligen 2009 och 2011 i enlighet med stadsstrategiernas mål och principerna i delgeneralplanen. Utöver detaljplanebestämmelserna styrs genomförandet av den byggda miljöns kvalitet av bygganvisningarna. Byggnadstillsynen övervakar genomförandet.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområdena 3551 samt 3548, 3549, 3612 och 3613

I planförslaget har fem kvartersområden för fristående småhus anvisats för planeringsområdet. Bostadstomten på kvarter 3551 har tagits med i planen på grund av ombildningen av fastighetens gränser. Planbeteckningarna och planbestämmelserna för denna bostadstomt förblir desamma som i detaljplan 405 (godkänd 13.6.2007).

Kvarteren 3548 och 3549 utvidgas med sammanlagt fyra nya bostadstomter. Planbestämmelsen AO-46 anger småhus med en eller två bostäder för bostadssyfte på bostadstomterna i området. Bostadshus ska ha minst 1,5 våningar. På områdets tomter får dessutom byggas en ekonomibyggnad med en våning, där man får bygga biltak, bastu, arbetslokaler, förråd eller andra motsvarande lokaler. Inget annat biltak får byggas på tomten. Bilplatskravet på tomterna är minst två parkeringsplatser per bostad eller en parkeringsplats, om bostaden är högst 60 vån-m².

I kvarteren 3548 och 3549 är placeringen av byggnaderna och delarna på de områden som ska planteras enhetliga till sina principer. Byggnadsytan ligger nära gatuområdet och preciseras med en pilmarkering som anger den sida av byggnadsyta fast vid vilken byggnaden ska byggas. Till byggnadsyta har fogats en linje som bestämmer byggnadens takåsriktning. Dessutom inverkar de allmänna brandbestämmelserna på byggnadernas placering på tomterna. Det högsta tillåtna våningsantalet är två. På bostadsbyggnadernas bakgårdar har anvisats en stor del av område som ska planteras mot skogsgränsen för området för närrecreation. Tomterna ska inhägnas åtminstone mot området för närrecreation. Den del av området som anvisats för byggande har avgränsats för att det på området ska förbli ytor som genomtränger vatten.

Kvarteren 3548 och 3549 skiljer sig något från varandra. I kvarter 3548 är byggnadsrätten sammanlagt 260 vån-m² och i kvarter 3549 sammanlagt 230 vån-m² per tomt. I kvarteret 3548 har det dessutom i motsats till kvarteret 3549 anvisats en bestämmelse om vilka träd som ska bevaras eller planteras på delen av det område som ska planteras. I kvarteret 3548 på tomt 2 och kvarteret 3549 mellan tomterna 2 och 3 har dessutom anvisats en del som ska reserveras för

hantering av dagvatten som servitut. För bostadstomterna på kvarter 3548 har inget servitut för dagvattnen anvisats.

Kvarteren 3612 och 3613 är nya kvartersområden. I dessa kvarter är planbestämmelserna innehållsmässigt likadana som i kvarteren 3548 och 3549. I kvarter 3612 har anvisats tre bostadsfastigheter med byggrätt på 230 kvadratmeter våningsyta per tomt. I kvarter 3613 har anvisats tre bostadsfastigheter med byggrätt på 260 kvadratmeter våningsyta per tomt. I kvarteret 3613 har det i motsats till kvarteret 3612 anvisats en bestämmelse om vilka träd som ska bevaras eller planteras på delen av det område som ska planteras.

5.3.2 Övriga områden

I planförslaget anvisas planeringsområdet ett gatuområde som förenar gatorna i det intilliggande bostadsområdet och tre separata närrekreationsområden, för vilka det anvisats tre separata delar av området som riktgivande reserverats för allmän gång- och cykeltrafik. De stadsägda närrekreationsområdena är avsedda allmänt för invånarnas dagliga närmotion och rekreation. Att till exempel rutterna är riktgivande innebär att det exakta läget fastställs i samband med genomförandeplaneringen.

Det nya gatuområdet förenar Haikoskogsgatan och Haikobrantsgatan. Det nya gatuområdet heter Haikoskogsgatan längs hela sträckan. Utrymmesreservationer på minst 10 meter har anvisats för gatuområdet. På de bredare gatuområden har man bland annat försökt möjliggöra bättre plogningsförhållanden i planen.

Det första området för närrekreation (VL) ligger i planens norra del. Detta område för närrekreation gränsar till Haikoskogen och genom det har det anvisats en riktgivande del av området som reserverats för allmän gång- och cykeltrafik. Denna rutt möjliggör till exempel bättre tillgänglighet till närmaste busshållplats mellan Haikoskogsgatan och Källbacksgatan. För denna rutt har också anvisats en del som ska reserveras för hantering av dagvatten.

Det andra området för närrekreation (VL) ligger mitt i planen. I detaljplan 405 har området tidigare delvis anvisats som parkområde (VP). I detaljplaneförslaget anvisas området för användning för närrekreation. Motivering till ändringen är att med parker (VP) avses egentliga områden som har inrättats som parker och som har skötts intensivt, medan ett område för närrekreation (VL) benämns som ett naturligt rekreationsområde, vilket området i dag är. Samtidigt benämns området Haikobrantsberget, som betonar närrekreationsområdets karaktär.

Det tredje området för närrekreation (VL) ligger i planens södra del. Detta område för närrekreation gränsar till Haikoskogen och genom det har det anvisats två riktgivande delar av området som reserverats för allmän gång- och cykeltrafik. I planen har det anvisats två rutter för att det i genomförandeskedet ska vara möjligt att välja det bättre alternativet, eller vid behov båda.

5.4 Konsekvenser av planen

5.4.1 Konsekvenser för den naturliga miljön

Planen bedöms ha ringa konsekvenser för den naturliga miljön. Planens konsekvenser för naturen har undersökts och beskrivs dessutom i en separat bakgrundsutredning (Naturkonsekvensbedömning, 2023). Cirka hälften av planområdet anvisas som bostadstomter (cirka 12 500 m²), som omvandlar den centrala skogsmiljön till byggd miljö. Planeringsområdet saknar dock för närvarande sådant värdefullt landskap, sådan flora eller fauna som genomförandet av planen skulle ha en betydande negativ inverkan på. Områdena med berghällar och det område där moskogen övergår till skogskärr har anvisats för områdena för närrecreation.

Planeringsområdets ytformer består delvis av sluttningar och kullar, som har beaktats vid planeringen av bostadstomterna och gatorna. I planeringen beaktades också mark- och vattenförhållandena, som syns i planen bland annat i form av flera dagvattenföreskrifter och anvisningar.

Byggsättet har konsekvenser för klimatet. I planen har man strävat efter lösningar som bekämpar klimatförändringen och som förbereder sig på förändringen och respekterar naturen. Konsekvenserna för samhällsstrukturens kostnader och områdets tillgänglighet är positiva, när byggandet placeras i anslutning till den redan byggda infrastrukturen. Detaljplanen skapar förutsättningar för ett genomförande där uppmärksamhet fästs vid livscykelhållbarheten och omvandlingskraften.

Det finns också andra bygglösningar som påverkar den naturliga miljön.

Mikroklimatlösningar är till exempel de dagvattenlösningar som genomförs i området, utnyttjande av den växtlighet som ska planteras samt beaktande av balansen mellan soliga, skuggiga och blåsiga förhållanden vid planeringen och genomförandet. Vid genomförandet kan man samtidigt redan på förhand förutse och förbereda sig på olika extrema fenomen i klimatet, såsom längre värmeperioder och tillfälliga översvämningssituationer.

Vid genomförandet av planen har man också beaktat närrecreationsområdena och rekreationsförbindelsernas tillgänglighet. Över hälften av planområdet anvisas som område för närrecreation (cirka 13 500 m²). Skog och vattendrag i naturligt tillstånd ligger på mindre än femton minuters promenad från området. Tillgängligheten till rekreationsförbindelserna förbättras och de tryggas genom bestämmelser om passager i planen.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

I och med att planen genomförs förändras området avsevärt till en byggd miljö. Det nya bostadsområdet som byggs har konsekvenser för miljön. För närvarande är planområdet obebyggt, med undantag för en redan byggd fastighet. Cirka hälften av planområdet anvisas som bostadstomter (cirka 12 500 m²), och dessutom byggs det en gata inom området och det möjliggörs rutter för gång och cykling. Det bedöms inte finnas några konsekvenser för fornminnen. Bredvid planeringsområdet ligger bostadsområdet Haikobranten, som byggdes för cirka 10 år sedan och som nu kompletteras av planen. De föreskrifter och anvisningar om byggnadssätt som utarbetats vid planläggningen styr byggandet i enlighet med bostadsområdet intill.

5.4.3 Övriga konsekvenser

De nya bostadstomter som anvisats i planen ökar antalet invånare i områdena (uppskattningsvis ca 50 nya invånare). De nya invånarna påverkar exempelvis bevarandet av olika tjänster och eventuella tilläggsbehov samt trafikmängderna. De inkomster som följer av genomförandet av planen (till exempel tomtförsäljning) och utgifterna (till exempel byggande av infrastruktur) har beräknats på en grov nivå och det har uppskattats att inkomsterna kommer att täcka utgifterna.

5.5 Störningsmoment i miljön

I området finns inte särskilda störningsmoment i miljön. Vid utarbetandet av planen fästs uppmärksamhet förutom vid klimatförändringen även vid planeringen av dagvatten och trafik samt vid radon- och brandsäkerheten i enlighet med allmänna anvisningar och föreskrifter.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

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

5.7 Namnbestånd

I planlösningen har det anvisats en ny gata för området och ett område för närrekreation har namngetts på nytt. Det nya gatuområdet heter Haikoskogsgatan längs hela sträckan. Dessutom har den park som tidigare hett Haikoskogen och som ligger inom området i planen getts namnet Haikobrantsberget. Motiveringen till namnet är att området i och med genomförandet av planen inte längre ligger i direkt kontakt med Haikoskogen. Det nya namnet beskriver områdets läge och karaktär, bergsområdena i Haikobranten.

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Separata bygganvisningar (bilaga 5) som bifogas beskrivningen av detaljplanen har utarbetats för området, som är förpliktade att följas av bestämmelsen på plankartan. Målen för bygganvisningarna samt hela planlösningen åskådliggörs av en områdesplan som finns som bilaga till bygganvisningarna och samtidigt fungerar som en illustration som styr genomförandet.

6.2 Genomförande och tidsplanering

När planen har godkänts torde byggandet av den nya gatan och vattenledningarna i anslutning till området inledas. Byggandet på egnahemshustomterna kan börja uppskattningsvis under 2026–28 beroende på när kommunaltekniken färdigställs och tomterna blir sålda. Bostadsbyggandet genomförs efter det på de nya tomterna sannolikt inom några år.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Byggnadstillsynen övervakar genomförandet av byggandet. Genomförandet av detaljplanen uppföljs dessutom årligen i genomförandeplanen för markanvändning (MATSU).

Borgå 21.2.2024

Jarkko Lyytinen

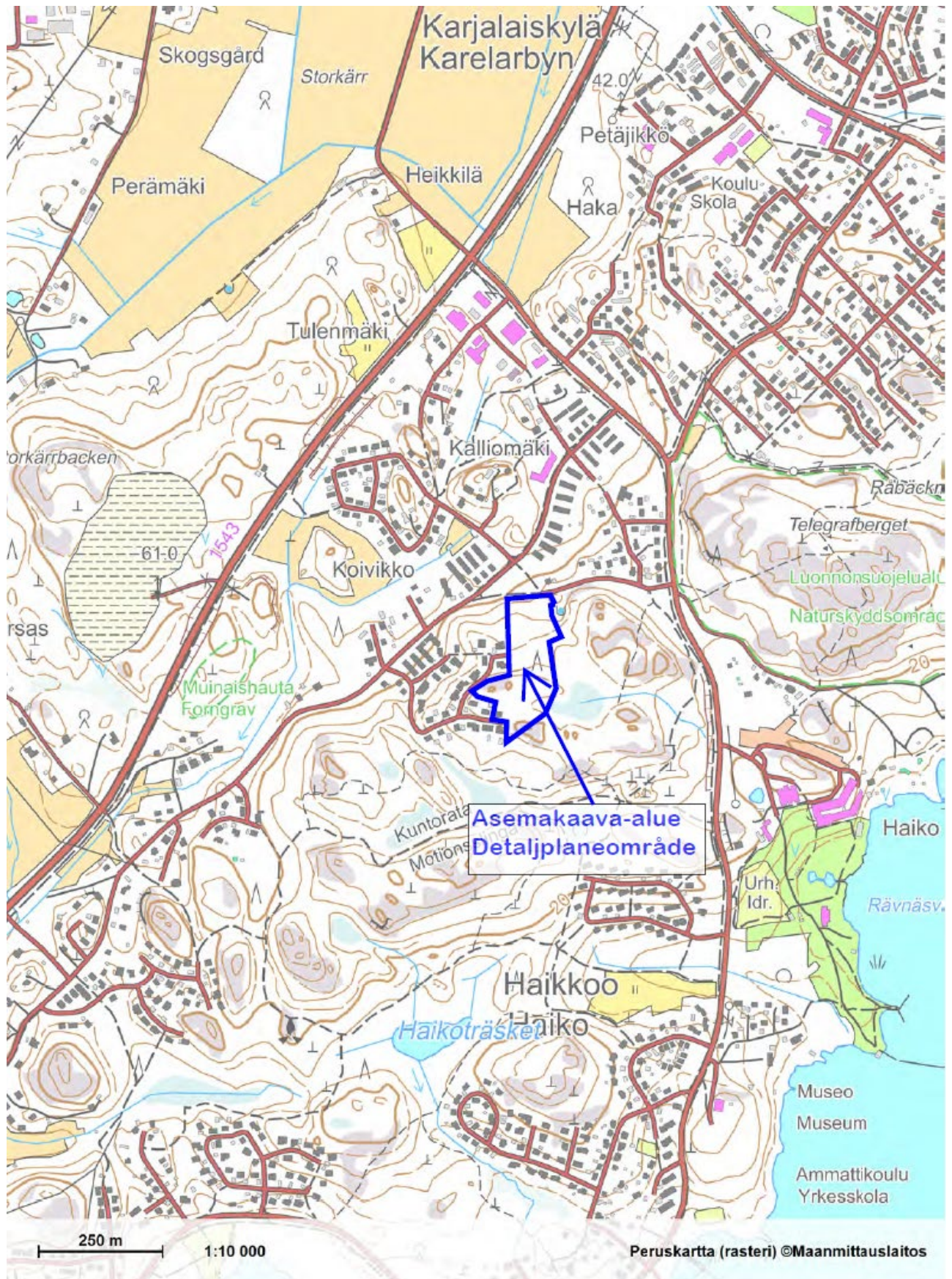
stadsplaneringschef

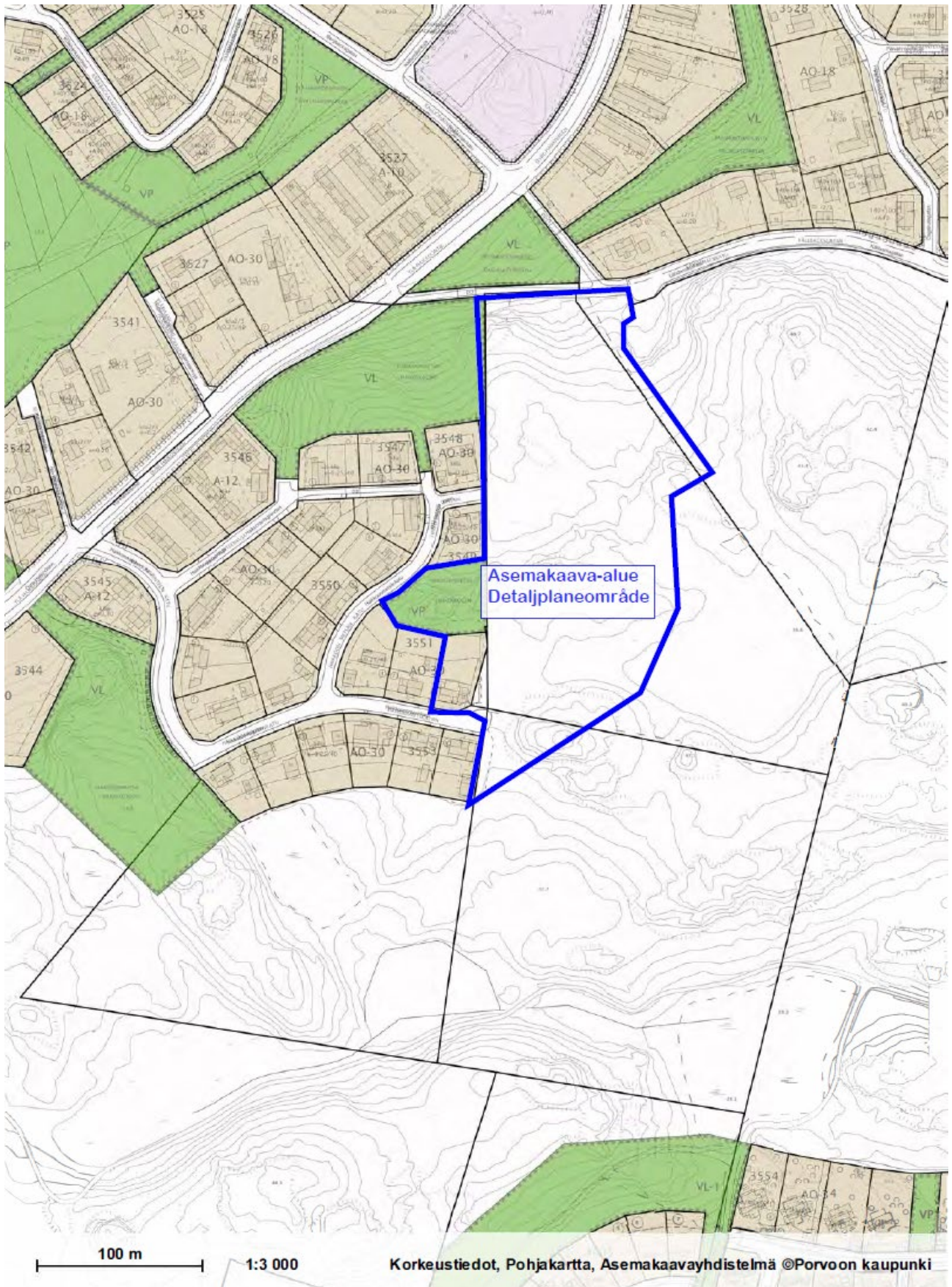
Luca De Gol

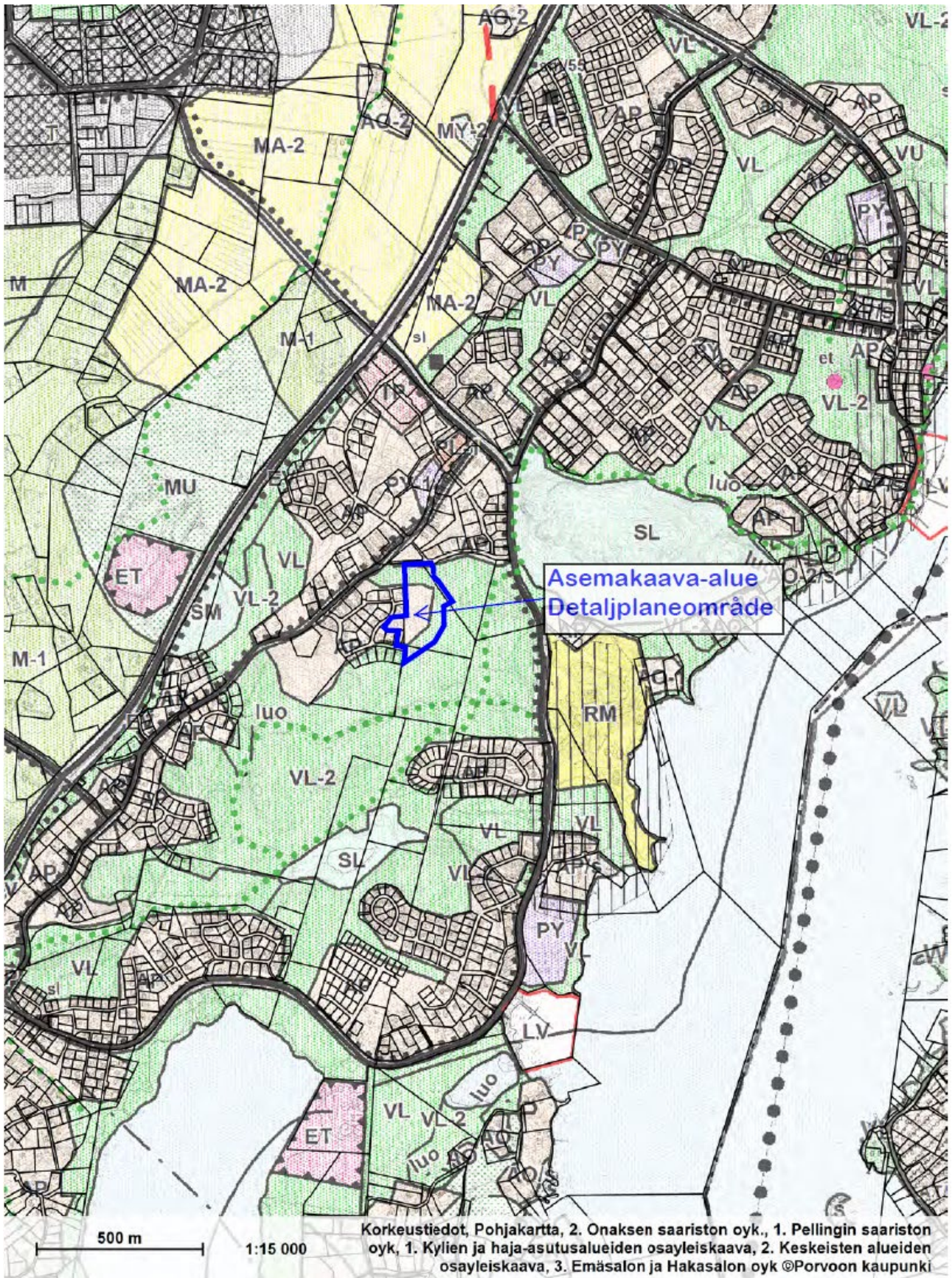
planläggningsarkitekt

Jaana von Denffer

planläggare









DP 550

Program för deltagande och bedömning

Borgå, Haiko, Haikobranten II
Detaljplan

Flygbild av området kring planområdet och ungefärlig planavgränsning. Omslagsbildens källa: Borgå stad, 2019

1 Planeringsområde, läge och yta

Planeringsområdet ligger i Borgå, bredvid bostadsområdet Haikobranten i Haiko. Bild 1 visar i stora drag med en svart, transparent cirkel var planeringsområdet ligger på kartan samt åskådliggör avstånden till Borgå centrum. Borgå centrum ligger cirka sex kilometer nordost om planeringsområdet. Planeringsområdets yta är cirka 3,5 hektar.

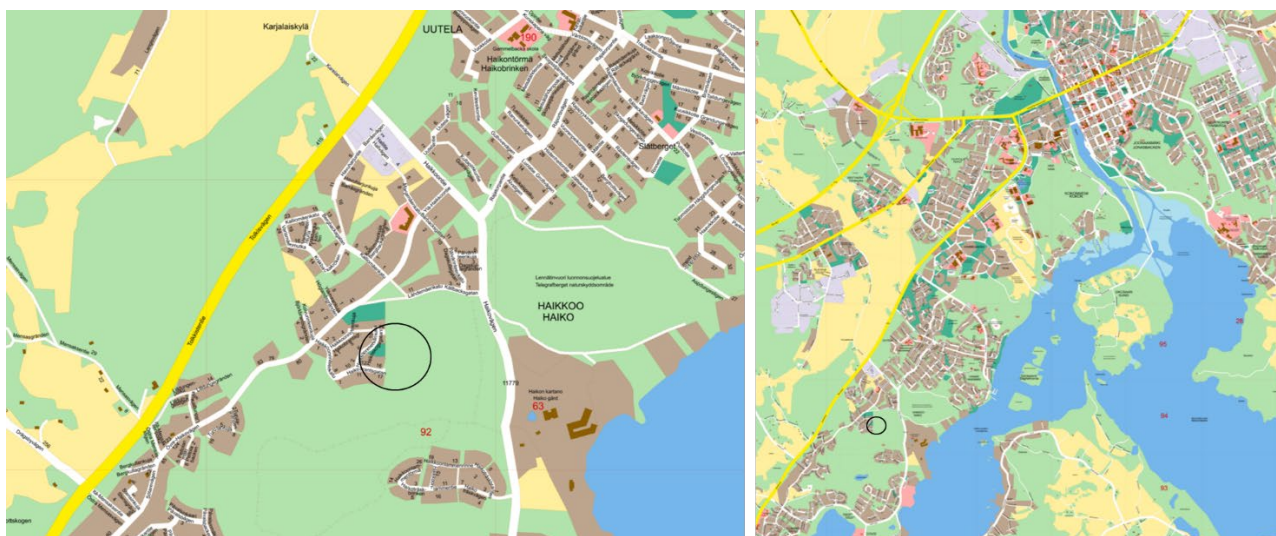


Bild 1. Planeringsområdets ungefärligt läge på kartan. (Källa: Borgå stad)

2 Projektets bakgrund och syfte

År 2014 har Borgå stad förvärvat markområdet som gränsar till bostadsområdet Haikobranten. Projektets mål är att komplettera bostadsområdet Haikobranten, som byggdes huvudsakligen åren 2009–2011, i enlighet med principerna i delgeneralplanen och målen i stadsstrategin. I detaljplanen är avsikten att anvisa ny egnahemshusbebyggelse på planeringsområdet. I planeringen strävar man också efter att säkerställa rekreation förbindelserna mot Haikoskogen. Man strävar efter att ordna överlåtelsen av tomterna till byggare under de närmaste åren.

3 Utgångsuppgifter

De ursprungliga uppgifterna för planeringen är de planer som upprättats i detaljplanesystemet. Planläggningssystemet har tre nivåer: landskapsplanen, generalplanen och detaljplanen. Den allmänna styrningen av markanvändningsplaneringen grundar sig på markanvändnings- och bygglagen. Planläggningen i landskapen och kommunerna styrs av **riksomfattande mål för områdesanvändningen**. Miljöministeriet ansvarar för beredningen av målen för områdesanvändningen.

Landskapsplanen är den mest allmänna av dessa och den fungerar som anvisning för kommunernas planläggning och den övriga planeringen av områdesanvändningen. I landskapsplaner planeras områdesanvändningen på hela landskapets nivå. Planen utarbetas av landskapsförbundet. **En generalplan** är en allmän plan för markanvändningen som utarbetas av kommunen. Generalplanen kan gälla hela kommunen eller ett visst område inom kommunen, varvid den kallas för delgeneralplan. **Detaljplanen** är mer detaljerad än generalplanen och utarbetas av kommunen. Detaljplanen visar till exempel byggnadernas placering, storlek och användningsändamål.

3.1 Landskapsplan

Nyland har flera landskapsplaner som gäller samtidigt och tillsammans bildar en helhet av gällande landskapsplaner. Gestaltningen och tolkningen av helheten underlättas av den inofficiella kombinationskartan och dess beteckningar och bestämmelser. Nylandsplanens helhet omfattar Nylands strukturplan samt tre etapplandskapsplaner som utarbetats för Helsingforsregionen, Östra och Västra Nyland. Av dessa helheter berör planeringsområdet strukturplanen och östra Nylands landskapsplan. Bild 2 illustrerar avgränsningen av Nylands regionplan.

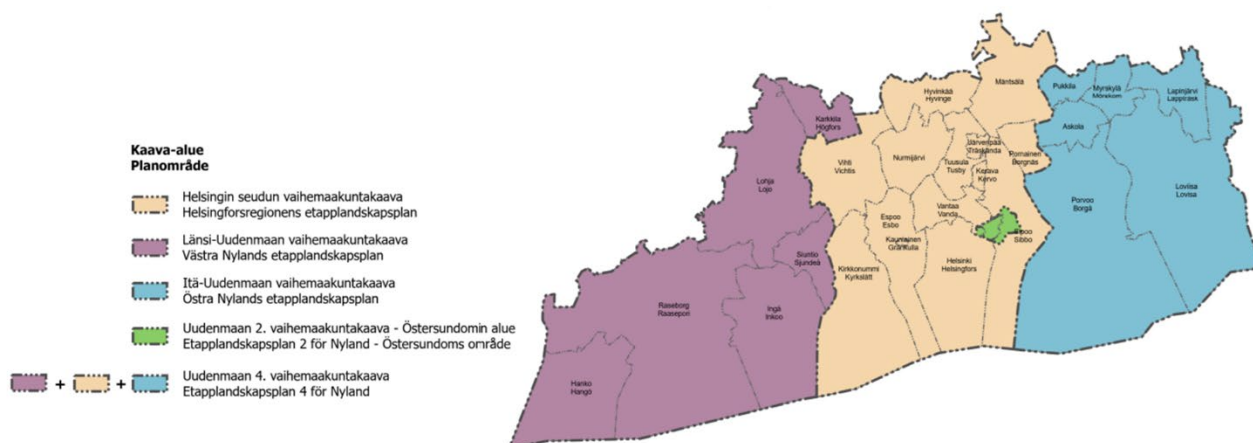


Bild 2. Nylands regionplans planområde (Källa: Nyland förbund)

Bild 3 visar ett utdrag ur strukturplanen som fungerar som planernas bakgrundsvision. I strukturplanen ligger planområdet i närheten av centrumbeteckningen.

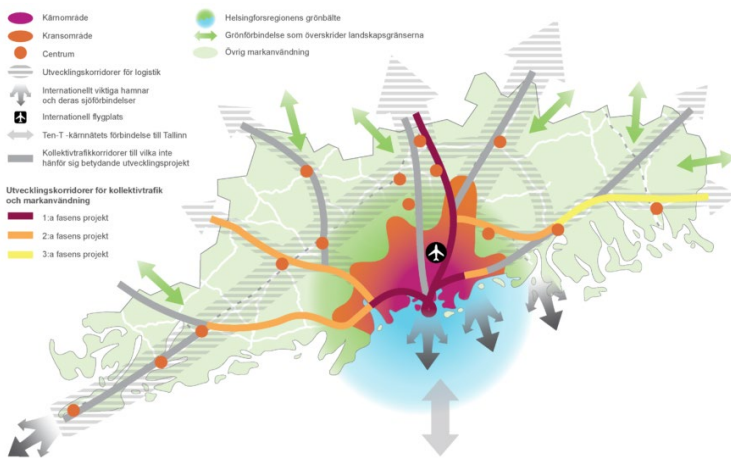


Bild 3. Nylands strukturplan. (Källa: Nylands förbund)

Bild 4 visar ett utdrag ur den inofficiella kombinationskartan för Borgå trakten, Östra Nylands etapp-landscapsplan som finns på Nylands förbunds webbplats. Planeringsområdets ungefärliga läge visas på utdraget med en svart, transparent cirkel. På kartan berörs planeringsområdet av beteckningen **Utvecklingszon för tätortsfunktioner**. På Nylands förbunds webbplats finns en närmare beskrivning av beteckningen och planeringsbestämmelser som gäller för den. Sammanfattningsvis är de relaterade till att komprimera samhällsstrukturen.

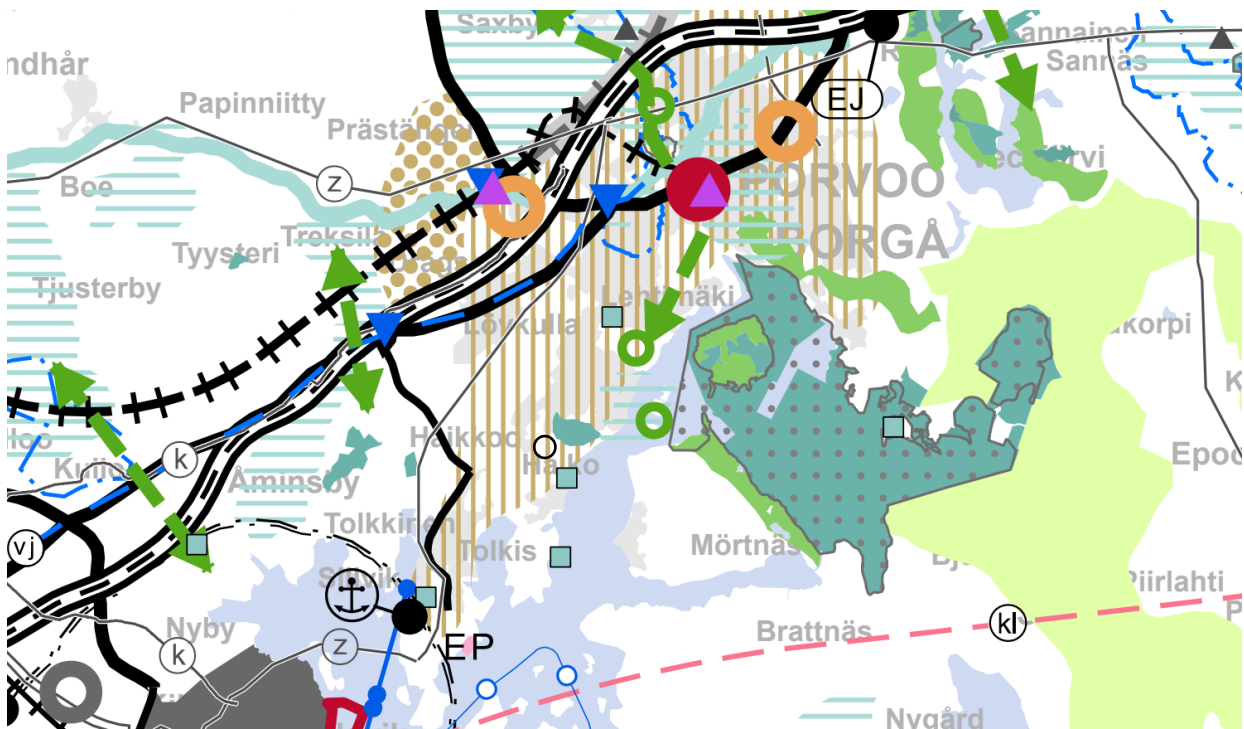


Bild 4. Inofficiell sammanställning av de gällande landskapsplanerna i Nyland, 11.11.2021 -utdrag (Källa: Nylands förbund)

3.2 Generalplan

På planeringsområdet gäller Borgå stads delgeneralplan för de centrala delarna, som har godkänts i stadsfullmäktige år 2004 (trädde i kraft 2006). Delgeneralplanen har rättsverknningar.

Bild 5 visar ett utdrag ur Borgå stads delgeneralplan för de centrala delarna. Planeringsområdets ungefärliga läge visas på utdraget med en svart cirkel. I delgeneralplanen har planeringsområdet anvisats som ett småhusdominerat bostadsområde (**AP**). Området gränsar till det omfattande närrekreationsområdet i Haikoskogen, som har anvisats särskilda miljövärden i generalplanen (**VL-2**). I Haikoskogens område finns flera riktgivande friluftsleder.

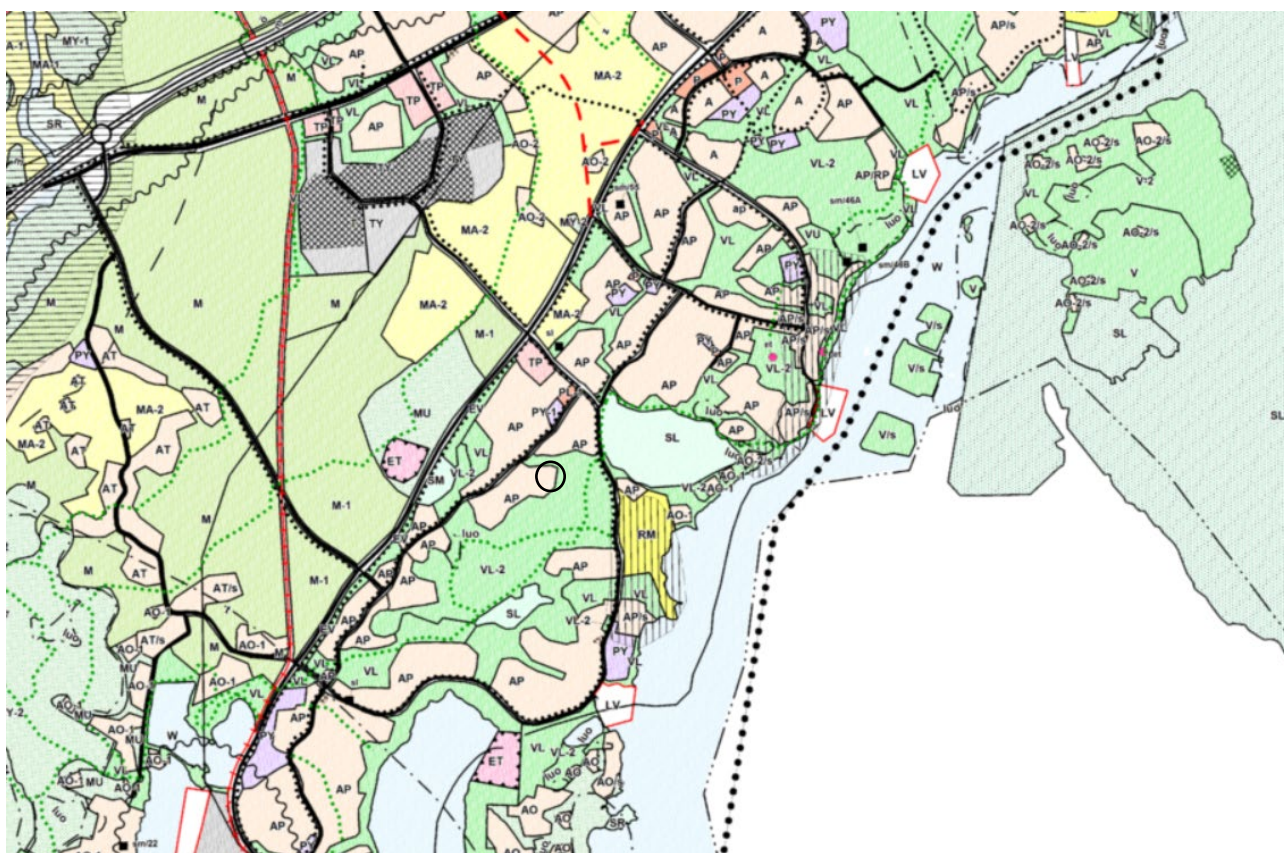


Bild 5. Utdrag ur den gällande delgeneralplanen. (Källa: Borgå stad)

3.3 Detaljplan

Bild 6 visar ett utdrag ur den gällande kombinationskartan för detaljplaner. Bakom detaljplanekartan finns därtill en grundkarta, som visar bland annat höjdskillnaderna på planeringsområdet och i dess omgivning. Planeringsområdets ungefärliga läge visas på utdraget med blått streck. Av bilden framgår att en detaljplan inte utarbetats tidigare för detta område.

Planeringsområdet gränsar till detaljplanen för Haikobranten, som godkänts i stadsfullmäktige den 6 december 2007. I detaljplanen för Haikobranten har de närliggande egnahemshustomterna be-tecknats AO-30, kvartersområde för fristående småhus. På området får man bygga småhus med en eller två bostäder. Områdets exploateringsgrad är $e=0,25$, och därtill får man på varje tomt bygga ekonomibyggnader med våningsytan 40 kvadratmeter våningsyta (m^2 -vy).

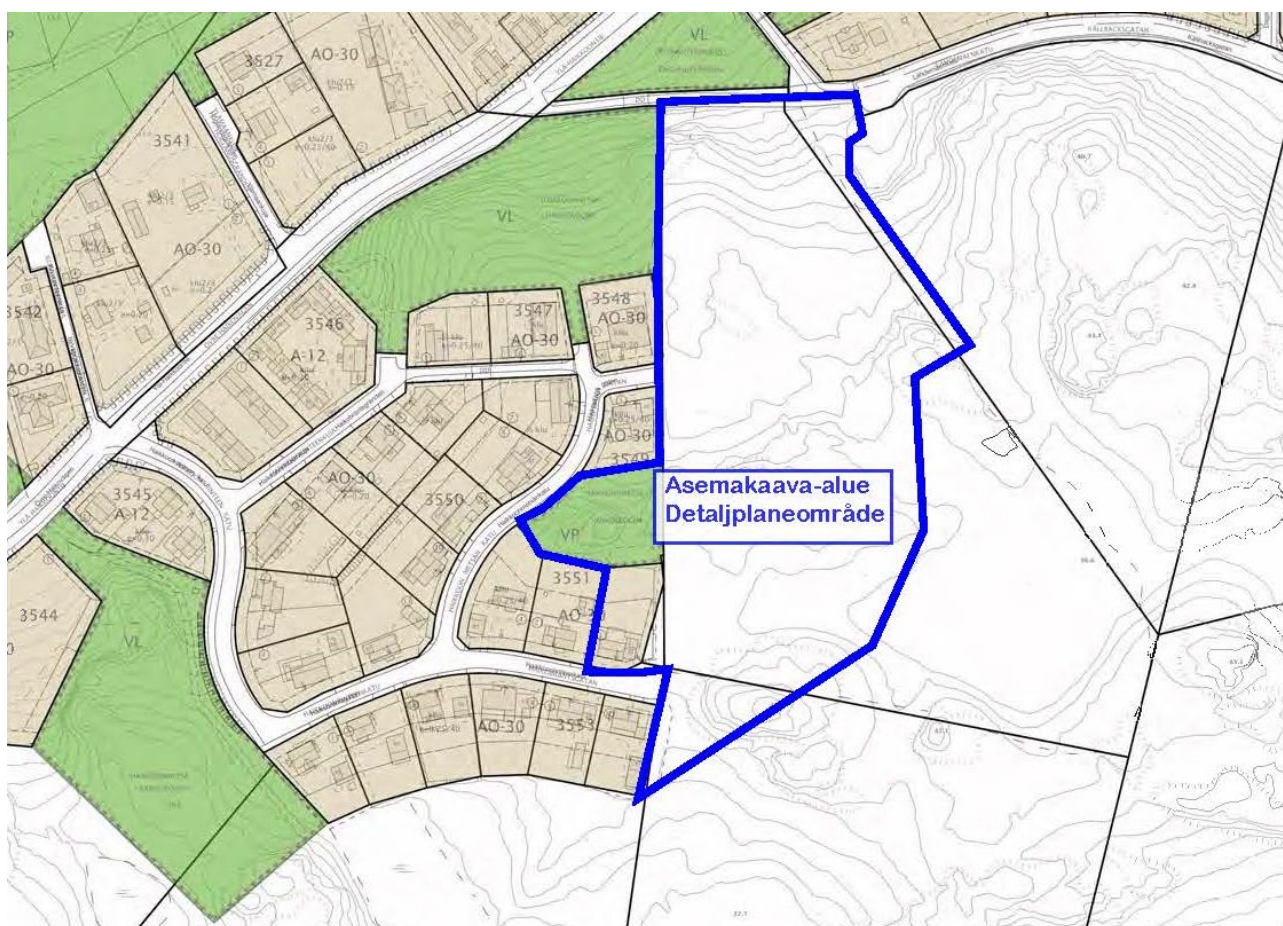


Bild 6. Utdrag ur detaljplanesammanställnings- och baskarta samt ungefärlig planeringgräns (Källa: Borgå stad)

3.4 Ägarförhållanden

Borgå stad äger största delen av planeringsområdet. Största delen av planeringsområdets markområden har övergått i Borgå stads ägo år 2004 och 2014.

3.5 Invånare, arbetsplatser och tjänster

Haikobranten som ligger intill området har cirka 160 invånare. I Övre Haiko, Haikobranten och Västra Haiko, som byggs för närvarande, finns totalt cirka 900 invånare. De närmaste arbetsplatserna och tjänsterna finns i området Övre Haiko. Det närmaste daghemmet ligger på cirka en kilometers avstånd från planeringsområdet, lågstadierna på cirka tre kilometers avstånd i Tolkis och högstadierna på cirka fem kilometers avstånd i riktning mot Borgå centrum. Den närmaste dagligvaruhandeln ligger på cirka en kilometers avstånd från planeringsområdet.

3.6 Byggnadsbestånd

Största delen av planeringsområdet är obebyggt. Bostadsbyggnaderna i Haikobranten som ligger intill planeringsområdet är byggda huvudsakligen åren 2009–2011. Bostadsområdet Haikobranten har byggts på ett enhetligt sätt i enlighet med bygganvisningarna i detaljplanen.



3.7 Naturmiljö och landskap

Detaljplaneområdet är huvudsakligen avverkad hedskog. Skogen har delvis lämnats i fröträdsställning. Områdets mest värdefulla naturobjekt är de två små blottade klipporna i södra och västra delen, delvis utanför området, samt området med ödemarkskaraktär i sydöstra hörnet. På planeringsområdet känner man inte till, och i undersökningar har det inte hittats, hotade, sällsynta eller annars anmärkningsvärda arter. Största delen av planeringsområdet består av en moränås med blottade klippor på de högsta punkterna.

År 2021 har man undersökt förekomsten av grön sköldmossa i skogsområdet i Haiko och på Telegrafberget. Enligt undersökningen är arten mycket utbredd i området. Undersökningen grundade sig på två forskningslinjer. Egentliga sporgömmor hittades inte i närheten av detta planeringsområde, och inte på hela området. I närheten av planeringsområdet hittade man endast en liten mängd groddknoppar som vittnar om artens utbredning. På grund av dess allmänna förekomst har arten sedermera slopats från förteckningen över arter som kräver särskilt skydd.

På planeringsområdet finns inte landskapsområden med nationell betydelse och inga andra betydande landskapsområden som klassificerats i samband med delgeneralplanen för de centrala områdena. Planeringsområdet ligger i gränzonen till en kraftig ås av skog.

3.8 Kommunalteknik

Området gränsar till Haikobrantsgatan, Haikoskogsgatan och en liten del av Källbacksgatan. Vattenlednings-, avlopps- och dagvattennätet finns på nämnda gatuområden. Området har inte fjärrvärmenät.

3.9 Tomtindelning och register

Planeringsområdet ingår i fastighetsregistren som upprätthålls av Lantmäteriverket.

4 Grundläggande utredningar

För området finns följande utredningar:

- Haikobranten II Naturutredning, Borgå stads miljöskydd 2020 (terrängkartläggning), på finska
- Miljökonsekvensbeskrivning, Borgå stadsplanering, 2023 (terrängkartläggning), på finska
- Nieminen, M., Makkonen, H. & Manninen, E. 2021: Porvoon Haikkoon ja Telegrafbergetin laho-kaviosammalselvitys vuonna 2021. – Faunatican raportteja 29/2021. 17 s. (terrängkartläggning), på finska
- Landskapsutredning för de centrala stadsområdena i Borgå, utkast 2022 (terrängkartläggning), på finska

Utredningarna kompletteras vid behov under planeringsarbetets gång.

5 De mest centrala konsekvenserna av planläggningen

De centrala konsekvenserna bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planläggningsprocessen.

Konsekvenserna bedöms för:

- samhällsstrukturen
- den byggda miljön, naturen och landskapet
- trafikförhållandena, ordnandet av trafiken och den tekniska servicen och mobiliteten
- klimatförändringen
- ekonomin
- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö, säkerhet och hälsa
- olika befolkningsgruppers verksamhetsmöjligheter i närmiljön, för sociala förhållanden och kulturen

6 Intressenter

6.1 Markägare

- Borgå stad
- Privat fastighetsägare

6.2 Markägare i grannskapet och invånare i närområdet

- Markägare och invånare i Haikobranten och Källbacksgatan.

6.3 Företag och föreningar

- Borgå Energi Ab/fjärrvärme, Borgå Elnät Ab
- Telia Sonera Finland Abp
- Elisa Abp
- LPOnet Oy Ab
- Digita Oy
- Haiko byaförening rf

6.4 Myndigheter och andra parter

- Östra Nylands räddningsverk
- NTM-centralen i Nyland

6.5 Borgå stads enheter

- Stadsutveckling
 - Stadsutvecklingens ledning
 - Markpolitiken, markanskaffning och överlåtelse, stadsmätning
 - Stadsinfra, stadsinfraplanering och grönområden
 - Byggnadstillsyn
 - Miljövård
 - Miljöhälsovård
- Livskraft
 - Fritid, idrott
- Affärsverket Borgå vatten

6.6 Förtroendeorgan

- Stadsutvecklingsnämnden
- Miljöhälsosektionen

6.7 Alla kommuninvånare och övriga som anser sig vara intressenter

7 Organisation av interaktionen

7.1 Anhängiggörande

Upprättandet av detaljplanen har ingått i arbetsprogrammet för stadsplaneringen sedan 2018. Det informerades om projektet senast i planläggningsöversikten 2022 (MarkByggL 7 §).

7.2 Inledningsskedet

I inledningsskedet för planeringen har man utarbetat ett program för deltagande och bedömning (MarkByggL 63 §). I inledningsskedet har man därtill ordnat ett invånarmöte för markägare och invånare i området. Detaljplaneprojektet kräver inget myndighetssamråd (MarkByggL 66 §).

7.3 Beredningsskedet (utkastskedet)

I utkastskedet ordnas ett hörande (MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §). Under hörandet läggs planutkastet och det övriga planeringsmaterialet fram på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplanet) samt på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna reserveras möjlighet att framföra skriftliga åsikter. Ange planarbetets nummer 550 och namnet Haikobranten II i samband med din åsikt.

Markägarna/-innehavarna på planområdet samt markägarna/-innehavarna i grannskapet informeras per brev om att planutkastet finns framlagt. Skriftliga kommentarer begärs per e-post av intressenterna som nämns i avsnitt 6.3–6.5. Dessutom ges information på stadens webbplats.

På grundval av inkomna åsikter och kommentarer ändras planeringsarbetet vid behov och förhandlingar (s.k. förhandlingsrunda) organiseras i samarbete med intressenterna. De inkomna åsikterna och kommentarerna samt deras bemötanden fogas också till planeringsmaterialet.

7.4 Förslagsskedet

I förslagsskedet ordnas ett officiellt hörande om planen (MarkByggL 65 §, MarkByggF 27 §). Planförslaget och andra planhandlingar hålls officiellt framlagda för påseende på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) samt på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna reserveras möjlighet att lämna skriftliga anmärkningar. De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress underrättas om stadens motiverade ställningstagande till följd av den framförda anmärkningen (MarkByggL 65 §). Officiella utlåtanden (MarkByggF 28 §) begärs av Räddningsverket i Östra Nyland, Afärsverket Borgå vatten och miljöhälsosektionen.

Markägarna/-innehavarna på planområdet samt markägarna/-innehavarna i grannskapet informeras per brev om att planförslaget finns framlagt. Dessutom kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälä.

7.5 Godkännandeskedet

Planen godkänns av stadsfullmäktige. Under planens godkännandeskede meddelas om godkännandet av planen (MarkByggL 67 §, MarkByggF 94 §) på stadens webbplats www.borga.fi. Besvär om beslutet om godkännande av planen kan lämnas till Helsingfors förvaltningsdomstol. Ett skriftligt meddelande om godkännande ges till närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland samt dem som skriftligen begärt det och samtidigt uppgett sin adress. Även kungörelse om att planen vunnit laga kraft (MarkByggF 93 §) görs på stadens webbplats www.borga.fi.

8 Tidsplan för planläggningsprojektet

Upprättandet av detaljplanen har ingått i arbetsprogrammet för stadsplaneringen sedan år 2018 (anhängiggörande). Det informerades om projektet senast i planläggningsöversikten år 2023. Bild 7 åskådliggör bakgrunden och de **målsatta** skedena för detaljplaneprojektets framskridande. Målet är att planen godkänns av stadsfullmäktige 2024.

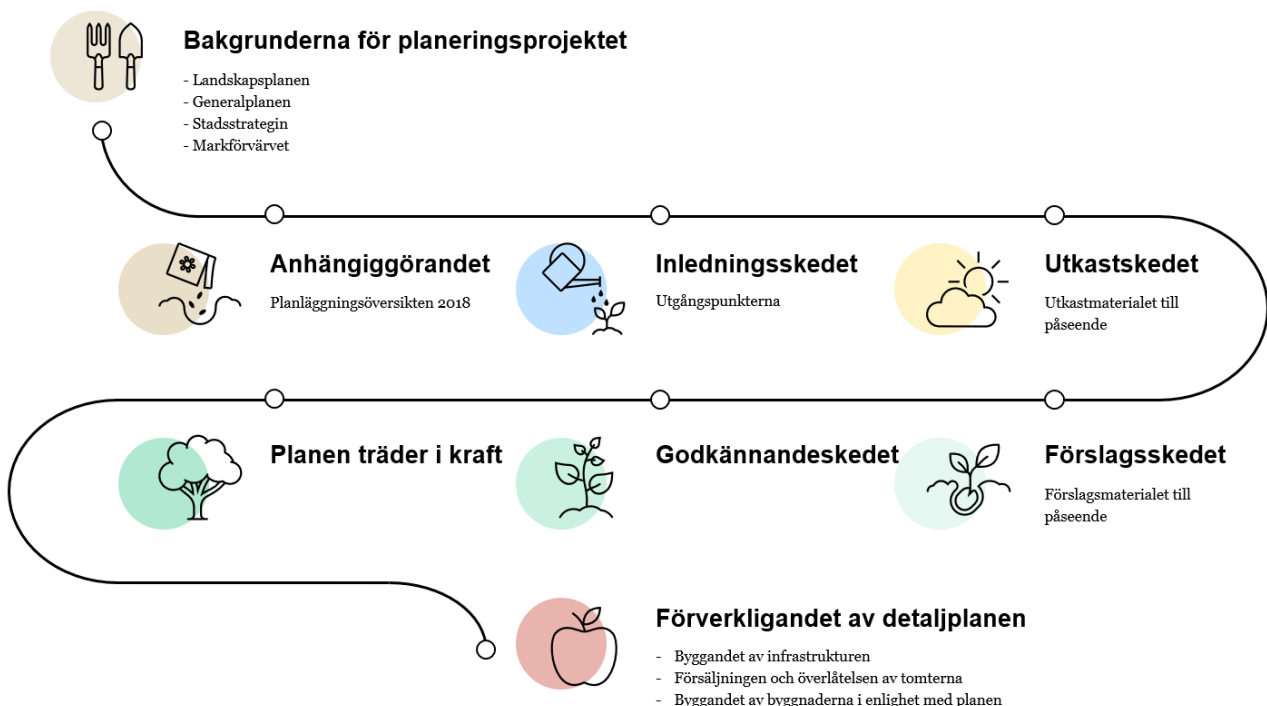


Bild 7. Olika skeden i detaljplaneprocessen

9 För beredningen ansvarar

Under arbetets gång kan programmet för deltagande och bedömning vid behov preciseras och kompletteras.

Borgå stad

Stadsplaneringen

PB 23

06101 Borgå

Telefonväxel 019 520 211

kirjaamo@porvoo.fi

www.borgå.fi

Planläggare

Jaana von Denffer

tfn 040 594 1543

jaana.von.denffer@porvoo.fi

Planeringsassistent

Christina Eklund

tfn 040 489 5755

christina.eklund@porvoo.fi

Datum 21.2.2024

Jarkko Lyytinen

Stadsplaneringschef



DP 550

Haikobranten II Bygganvisningar

Kvartersområden 3548, 3549, 3612 och 3613

21.2.2024

Omslagsbild: Illustration 29.1.2024 Stadsplaneringen i Borgå

1 Inledning

Med bygganvisningarna kompletteras och klargörs bestämmelserna och markeringarna i planen. Syftet är att styra byggande i området så att området bildar en trivsamt och enhetlig helhet. Anvisningarna behandlar arrangemang på tomten, hantering av dagvatten och byggnadernas energilösningar och utseende. Bild 1 på sida 4 åskådliggör planeringen på området.

Bygganvisningen är en bilaga till planbeskrivningen som godkänns samtidigt med detaljplanen. Beviljande av bygglov förutsätter att anvisningarna följs och att myndighetsutlåtanden uppmärksammas.

2 Gårdsplanen

Arrangemangen för gården på tomten bör anvisas i gårdsplanen. Målet är att det på tomtorna bildas säkra och trivsamma områden som lämpar sig för olika funktioner. Det är rekommendabelt att beakta skydd från solen, vindskydd, skydd från buller, skydd från luftföroreningar samt skydd från insyn. I gårdsplanen bör också finnas beskrivningar av lämpliga lösningar för hanteringen av dagvatten. Växtlighet är en naturlig lösning för hantering av dagvatten. Landformerna i det steniga området bör bevaras. Träd på klipporna får skötas och planteras. Avsikten är att tallarna ska växa sig friska och långlivade. Bilderna 2–5 på sidorna 5 och 6 är exempel på gårdsplaner med illustrationer om arrangemang för gården, hantering av dagvatten och planteringar samt tillhörande kalkyl av grönytefaktor.

2.1 Arrangemangen för gården

Terrasserna och belagda gårdarna ska genomföras på byggnadsarealen. När det gäller belysningsplanering bör man särskilt uppmärksamma att belysningen inte medför störningar för bostäderna eller närliggande rekreationsområden. Byggnaderna bör förses med tydliga och enkla nummerarmaturer.

2.2 Hantering av dagvatten och planteringar

Anvisningar om hur man planerar hanteringen av dagvatten (Dagvattenanvisning, Borgå) finns på Borgå stads webbplats.

Fastigheterna ansvarar själva för sitt dagvatten. På tomterna och ska finnas 1 kubikmeter per 100 kvadratmeter fördröjningsyta som inte släpper igenom vatten. Vattnet ska fördröjas på tomten minst 12 timmar innan det infiltreras eller avleds till ett dagvattensystem. Dagvattensystemen ska ha planerat överflöde till stadens dagvattennät och gränsdiken. Fördröjningarna på tomten ska tömmas inom 24 timmar efter regnets början. Dagvattenlösningarna ska samordnas mellan angränsande tomter.

Gångvägarna, parkeringsområdena, körförbindelserna och vistelseområdena på tomterna ska vara av material som helt eller delvis släpper igenom vatten. Konstruktioner för fördröjning av dagvatten placeras under bilplatserna. I samband med dagvatten bör man också anvisa ett utrymme för snö på tomten. Den plats där snön samlar bör uppvisas i gårdsplanen. När man planerar platsen för snö bör man beakta frisksiktsområden för trafiken.

Gårdarna bör ha mångsidig växtlighet, endast gräsmatta uppfyller inte kravet. Förutom träd bör man också plantera mindre trädarter och buskar på gården. Man får inte plantera skadliga främmande arter. Om möjligt ska man bevara kala berg på gårdarna.

Tomternas grönytefaktor ska uppfylla målvärdet för grönytefaktorn för småhus i Borgå. Verktygets grönytefaktor beskriver gröneffektiviteten, det vill säga hur stor andel av tomtens areal har utnyttjats för olika lösningar och planteringar för att hantera dagvatten. De olika elementen, så som träd, regnträdgårdar eller ytor som släpper igenom vatten avvägs på ett bestämt sätt. Med hjälp av verktyget kan man uppnå en verifierbar gröneffektivitet genom att använda olika grönlösningar. Anvisningar om grönytefaktorn (Anvisningar om grönytefaktorn, Borgå) finns på Borgå stads webbplats.

3 Energilösningar

Energieffektiviteten för uppmärksammas mångsidigt redan i början av projektet.

Ifall man väljer jordvärme som uppvärmningslösning, förutsätts också jordkylning. Byggnaderna bör ha åtminstone ett system för värmeåtervinning.

Eventuella eldstäder bör medföra låga utsläpp, det vill säga åtminstone uppfylla Euronormerna för utsläpp. Ifall byggnaden förses med en eldstad bör man anvisa ett åtminstone 1 m³ stort torrt utrymme för lagring av ved.

Vid planering av byggnadernas tekniska system och utrymmen ska man förbereda sig på att utnyttja solenergi. Man får fästa eller integrera solpaneler i takytorna. Vid byggnadernas södra och västra fasader bör man förbereda sig för solskydd till exempel med hjälp av balkonger, markiser, persienner eller andra strukturer. Solpanelerna, solfångare och solskyddsstrukturerna bör vara av hög kvalitet och bilda arkitektoniskt sammanhängande helheter. Strukturellt solskydd kan vid behov ersättas med nedkylningssystem som kopplas till ventilationen.

4 Byggnaderna, konstruktionerna och färgsättningsplanen

Byggnaderna ska till sin placering, sitt höjdläge, sin uppsyn, sitt material och sin färg passa ihop med miljön.

Glasverandor och vinterträdgårdar rekommenderas, med helhet bör förbli diskret.

Takmaterialet bör vara maskinfalsad plåt. Takmaterialet och takutrustningen samt genomföringar bör vara svarta eller gråa till sin färg. För ekonomibyggnader tillåts också sedumtak.

Fasadernas färgläggning bör bilda en sammanhängande helhet. Som huvudfärgerna på fasaderna tillåts ljusare nyanser, och som effektfärger jordnära nyanser.

Detaljerna som kompletterar fasaderna, så som terrasskonstruktioner och inhägnader bör vara i mörka och varma nyanser. Effektfärgerna får högst täcka 20 procent av fasaden. Effektfärgerna ska bilda enhetliga ytor. Foderbrädorna för fönstren och dörrarna ska följa den huvudsakliga färgen. Bild 6 på sida 7 åskådliggör de tillåtna huvudsakliga färgerna och effektfärgerna.



Bild 1. Illustration om detalplaneområdet Haikobranten II

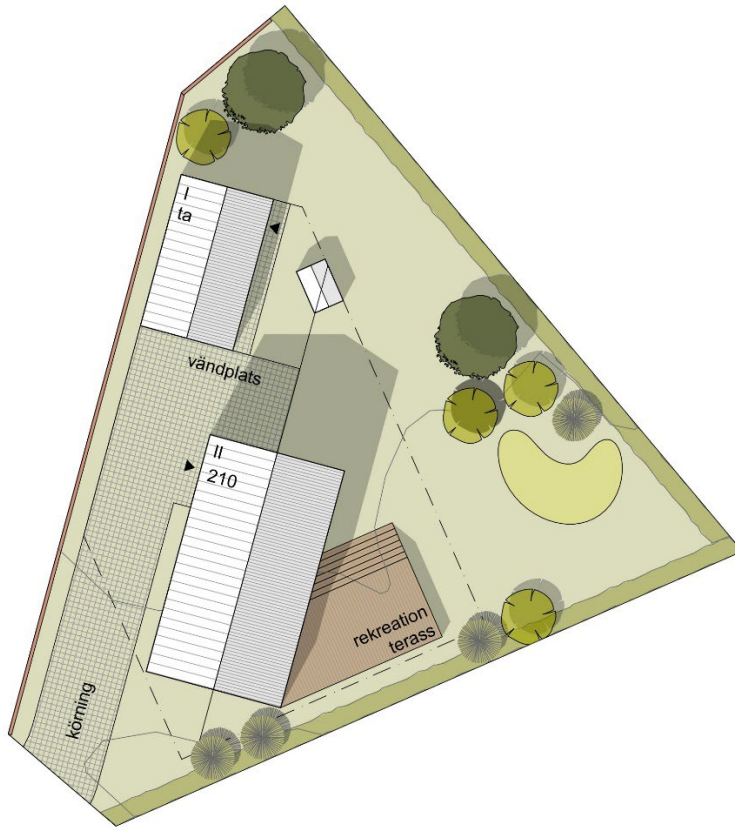


Bild 2. Idébild om placeringen av byggnader och konstruktioner



Bild 3. Idébild om placeringen av byggnader och konstruktioner

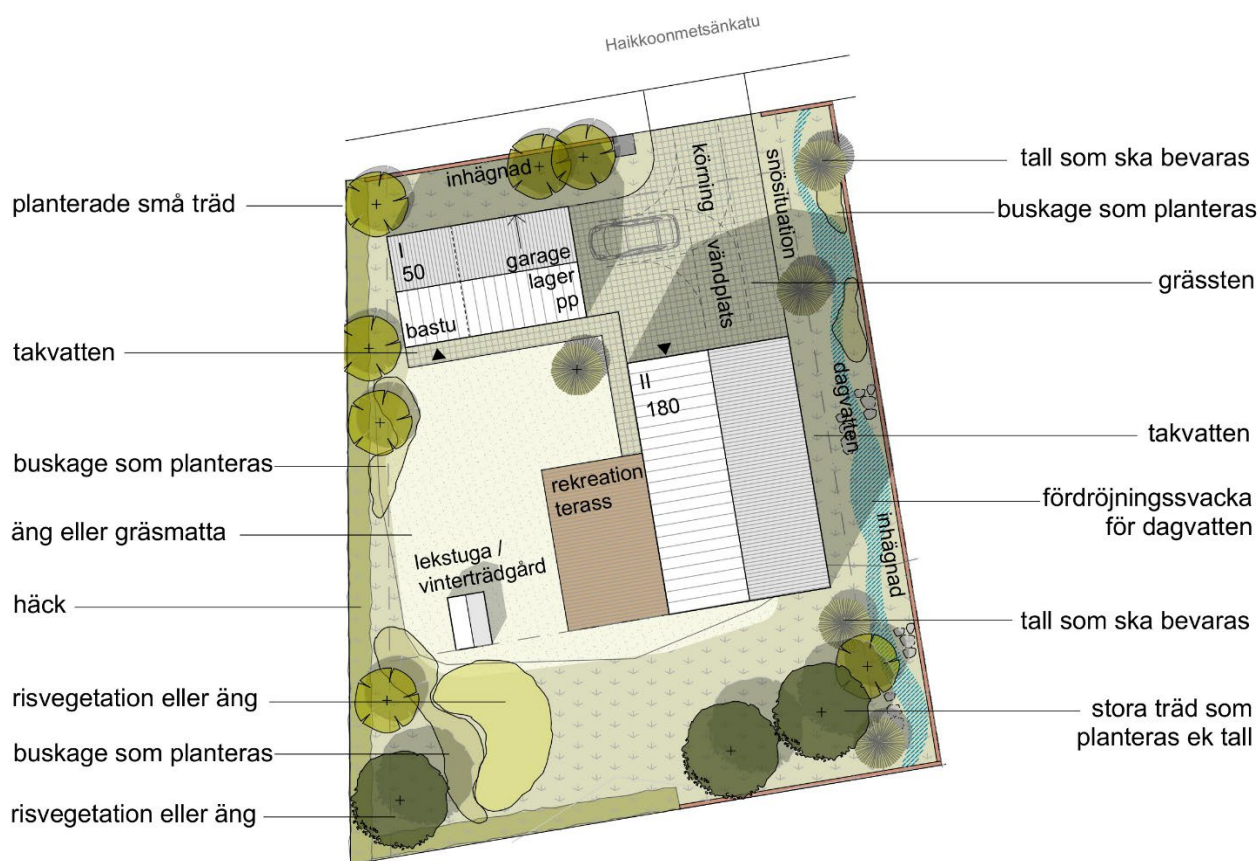
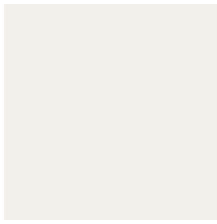
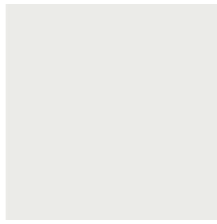
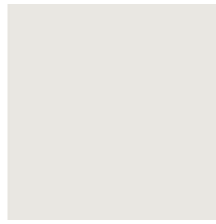




Bild 4. Skiss av gårdsplan

$$\text{Grönytefaktor} = \frac{\text{Vägda arealen}}{\text{Tomtens areal}} = \frac{1085,5 \text{ m}^2}{881 \text{ m}^2} = 1,20$$

Element	Elementets areal (m ²)	Vägningskoefficient	Vägda arealen (m ²)
Bevarat stort träd (à 25 m ²)	25,0	3,5	87,5
Planterat stort träd (à 25 m ²)	50,0	2,8	140,0
Planterat litet träd (à 15 m ²)	105,0	2,3	241,5
Planterad stor buske (à 3 m ²)	15,0	1,7	25,5
Annat buskage	30,0	1,4	42,0
Äng	25,0	1,8	45,0
Gräsmatta	140,0	1,1	154,0
Fördröjningssvacka	130,0	2,0	260,0
Grässten	100,0	0,9	90,0
Sammanlagt	620,0		1085,5

Bild 5. Exempel på kalkyl av grönytefaktor

Huvudsakliga färgen, modell							
RGB-värde	242,240,235 (#F2F0EB)	235,235,232 (#ebebe8)	233,231,226 (#e9e7e2)	228,227,223 (#e4e3df)	220,218,211 (#dcdad3)	214,210,202 (#d6d2ca)	213,216,217 (#d5d8d9)
NCS-referens	0502-G90Y	0702-G07Y	0802-G79Y	1001-Y19R	1402-Y03R	1702-Y22R	1402-B60G










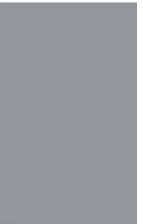
Effektfärg, modell										
RGB-värde	70,70,71 (#464647)	71,69,66 (#474542)	84,86,89 (#545659)	96,95,92 (#605f5c)	108,108,103 (#6c6c67)	127,123,113 (#7f7b71)	147,142,133 (#938e85)	136,137,134 (#888986)	146,149,150 (#929596)	147,151,155 (#93979b)
NCS-referens	8401-R93B	8502-Y39R	7503-R78B	7301-Y08R	6602-G77Y	5705-G87Y	4704-Y01R	5201-G79Y	4402-B17G	4204-R83B

Bild 6. Färgsättningsplan, tillåtna huvudsakliga och effektfärger

Detaljplan 550

Haikobranten II

Sammandrag över hörande i utkastskedet 21.2.2024

Hörande i utkastskedet (MarkByggF 30 §)

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet har hållits framlagda i enlighet med 30 § i MarkByggF 1.2.–1.3.2023 på stadens servicekontor Kompassen och på stadens webbplats www.borga.fi. Åsikter och preliminära utlåtanden begärdes av intressenter före 1.3.2023. Kungörelser om framläggningen har ordnats på stadens anslagstavla samt på stadens webbplats.

Det lämnades tre preliminära utlåtanden och åtta åsikter om detaljplaneutkastet. De preliminära utlåtandena med svaromål och effekter på planeutkastet har samlats i detta dokument sammandragsvis.

Preliminära utlåtanden

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Syftet med detaljplanen är att komplettera bostadsområde i Haikobranten genom att anvisa småhustomter till planeringsområdet. Planeringsområdet är obebyggt och består till största delen av nerhuggen moskog. Skogen har delvis lämnats i fröträdsställning. Områdets mest värdefulla naturobjekt är de två små, kala blottade klippor i södra och västra delen samt området där moskogen blir skogskärr i områdets sydöstra hörn. Man känner inte till och har inte upptäckt i undersökningar att det skulle finnas arter som är utrotningshotade, sällsynta eller på andra sätt anmärkningsvärda.

För planeringsområdet gäller delgeneralplan för de centrala områdena i Borgå (2006). Områdets har anvisats som bostadsområde dominerat av småhus (AP) och gränsar till det omfattande området för närrekreation med särskilda naturvärden (VL-2)., Haikoskog.

NTM-centralen anser att det finns skäl att i planläggningsmaterialet beskriva natureffekterna av den minskande skogsarealen samt behovet av ekologiska förbindelser med tanke på naturen. Av de undersökningar som nämns i PDB framgår inte genom vilka metoder (t.ex. terrängkartläggning) undersökningarna genomförts. Genomförda naturundersökningar bör bifogas till förslagsskedets planläggningsmaterial.

Stadens bemötande

Till planläggningsmaterialet har tillsatts en beskrivning om natureffekterna av den minskande skogsarealen samt behovet av ekologiska förbindelser med tanke på naturen. Till program för deltagande och bedömning samt beskrivningen har tillsatts beskrivningar av hur undersökningarna har genomförts. Den nya utvärderingen av natureffekter tillsätts i planläggningsmaterialet.

Borgå stad, Miljöhälsovården

Det finns skäl att nämnda radonsäkert byggande i planbestämmelserna och/eller de bindande bygganvisningarna. Miljöhälsovården har inget annat att anmärka i planförslaget.

Bemötande

Radon nämns i planläggningsmaterialet bland annat som planbestämmelse:

Vid byggandet i området ska radonsäkert byggande beaktas.

Borgå stad, miljövården

Finskspråkiga utbildningsväsendet har ingenting att anmärka mot planutkastet.

Åsikter

Åtta åsikter, sammanfattning

Privatpersoner lämnade sammanlagt åtta åsikter om planutkastet. I nästa stycke finns sammanfattningar av deras innehåll.

- I fem av åsikterna förslags att på planeringsområdet skulle byggas en vägförbindelse för fordonstrafik också till Källbacksgatan, och vidare till Haikovägen. I en av åsikterna nämndes fordonstrafik allmänt, och i tre av åsikterna nämndes tung fordonstrafik till och från byggplatsen under bygget. En av åsikterna motsatte sig genomfartstrafiken, alltså vägförbindelsen till Källbacksgatan.
- I fyra av åsikterna ansågs det positivt om den korta rutten genom Haikoskogen till Haikovägens busshållplatser fortfarande går genom den gröna korridoren. En av åsikterna framfördes att avstånden till de närmaste hållplatserna för kollektivtrafiken har anmälts felaktigt.
- I fyra av åsikterna uttrycks oro över hur den ökade trafiken påverkar områdets säkerhet och/eller trivsel.

Dessutom:

- I två av åsikterna uttrycktes oro för tillräckliga daghems- och utbildningstjänster på området.
- I två av åsikterna framfördes att det är bra att beakta tillräckliga platser för snöstjälpling vid områdets planering.
- I en av åsikterna föreslogs att områdets skogsliknandemiljö ska bevaras.
- I en av åsikterna önskades att skogen hålls tillgänglig för fotgängare.
- I en av åsikterna framfördes en synpunkt om gatornas namngivning. I åsikten framfördes att det inte är lätt att skilja på var Haikobrantsgatan och Haikoskogsgatan börjar eller slutar i planutkastet.
- I en av åsikterna framfördes att planläggningen framskrider enligt alternativ VE2.

Stadens bemötande

I planutkastet har inte anvisats en vägförbindelse för fordonstrafiken mellan planeringsområdet och Källbacksgatan. Motivering:

- Gatuområdena har i detaljplanen planerats så att fordon lätt kan köra genom och runt området. Det här sättet är både kostnadseffektivt och effektivt med tanke på materialanvändningen för infrastrukturerna. Dessutom har det här byggsättet hög försörjningsberedskap och -effektivitet (till exempel i fråga om att reparera rör eller röja snö).
- 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 tungs trafik blir det ännu dyrare att bygga en bilväg (även tillfälliga).
- Den vägförbindelse som föreslås skulle dela områdets trafik i två riktningar och samtidigt öka möjligheten för genomfart.

I detaljplanen har anvisats en kortare vägförbindelse till kollektivtrafikens hållplatser för lätt trafik från planeringsområdet till Källbacksgatan. Man har mätt avstånden till de närmaste hållplatserna för lokal och fjärrtrafik. Man upptäckte inget som borde korrigeras med avstånden.

Trafikens påverkningar har uppskattats vid detaljplanens utarbetande. I detaljplanen har man anvisat 13 tomter för egnahemshus på planeringsområdet. Trafikens effekter på säkerheten och trivseln har uppskattats vara låga.

Den oro som framförts i två åsikter om daghems- och närutbildningstjänsters tillräcklighet har beaktats i planeringen och tillkännages för den part som ansvarar för tjänsterna.

I planeringen har beaktats dagvatten, inklusive snö. Områdets branta, skogiga och klippiga natur har beaktats i planeringen.

Förslaget till detaljplan ökar mängden rekreativkorridorer till Haikoskogen med tre riktgivande områden som reserverats för fotgängare och cyklister. I och med den fortsatta planeringen klargörs deras mer exakta placering eller förverkligande.

Gatuområdenas namngivning har gjorts under ledningen av den part som beslutar om namngivningar inom detaljplaner.

Förslaget till detaljplan grundar sig på alternativet VE3b. VE3b bygger på planeringsarbete, konsekvensbedömningar av de preliminära planeringsalternativen (VE1, VE2 och VE3) samt önskemål som framförts under invånarmötet.

Konsekvensbedömning	Alternativ 0. Om området inte detaljplaneras:	Alternativ 1. Om området detaljplaneras:	Alternativ 2. Om området detaljplaneras:	Alternativ 3. Om området detaljplaneras:	Alternativ 3b. Om området detaljplaneras:	Planförslag. Om området detaljplaneras:	Övriga observationer:
<p>Politiskt perspektiv:</p> <p>- lagstiftning - planläggning - stadsstrategi och program</p>	- genomför inte landskapsplanen, generalplanen eller stadens strategiska styrning.	- genomför landskapsplanen, generalplanen och stradsstrategin.	- genomför landskapsplanen, generalplanen och stradsstrategin.	- genomför landskapsplanen, generalplanen och stradsstrategin.	- genomför landskapsplanen, generalplanen och stradsstrategin.	- genomför landskapsplanen, generalplanen och stradsstrategin.	
<p>Ekologiskt perspektiv:</p> <p>- landskap - naturmiljö - naturvärden - klimatförändring, förebyggande och anpassning</p>	+/- landskapet förändras + sparar den befintliga naturmiljön, skogsnaturen och naturtillgångarna. (med tanke på den biologiska mångfalden bedöms naturvärdena vara relativt få.) + ökar inte klimatförändringens negativa konsekvenser.	+/- landskapet förändras - utarmar naturmiljön, naturtillgångarna och skogsnaturen. - förebygger i princip inte klimatförändringen, inte heller anpassar sig till den. Ökar negativa konsekvenser. Läs övrig observation.	+/- landskapet förändras - utarmar naturmiljön, naturtillgångarna och skogsnaturen. - förebygger i princip inte klimatförändringen, inte heller anpassar sig till den. Ökar negativa konsekvenser. Läs övrig observation.	+/- landskapet förändras - utarmar naturmiljön, naturtillgångarna och skogsnaturen. - förebygger i princip inte klimatförändringen, inte heller anpassar sig till den. Ökar negativa konsekvenser. Läs övrig observation.	+/- landskapet förändras - utarmar naturmiljön, naturtillgångarna och skogsnaturen. - förebygger i princip inte klimatförändringen, inte heller anpassar sig till den. Ökar negativa konsekvenser. Läs övrig observation.	+/- landskapet förändras - utarmar naturmiljön, naturtillgångarna och skogsnaturen. - förebygger i princip inte klimatförändringen, inte heller anpassar sig till den. Ökar negativa konsekvenser. Läs övrig observation.	Nytt byggande och boende ökar (allmänt) förbrukning av material och utsläpp (byggnadsmaterial, energi, vatten) också i fråga om trafiken. Å andra sidan anpassar sig det nya byggandet uppskattningsvis bättre än tidigare till klimatförändringen och beroende på vilka byggmaterial man väljer kan byggandet och boendet också ha förebyggande effekter på klimatet.
<p>Socialt och funktionellt perspektiv:</p> <p>- välmående och trivsel - jämlikhet - utslagningsutveckling - hälsosamhet - säkerhet - befolkningsutveckling - trafikvolym - tjänster</p>	+/- grovt bedömt inga konsekvenser för välbefinnande och trivsel. +/- grovt bedömt inga konsekvenser för jämlikhet, utslagning, hälsosamhet. +/- ökar inte antalet bostadstomter eller nya invånare +/- ökar inte trafikvolym eller behovet av tjänster	+ ökar välmående och trivsel. Minskar skogsarealen men ökar antalet planerade rekreationsområden (med cirka 1500 m2) och deras kontinuitet. +/- grovt bedömt inga konsekvenser för jämlikhet, utslagning, hälsosamhet. +/- ökar antalet bostadstomter med 14 stycken, uppskattningsvis 50 nya invånare. +/- ökar trafik och behovet av tjänster. Läs övrig observation.	+ ökar välmående och trivsel. Minskar skogsarealen men ökar antalet planerade rekreationsområden (med cirka 2500 m2) och deras kontinuitet. +/- grovt bedömt inga konsekvenser för jämlikhet, utslagning, hälsosamhet. +/- ökar antalet bostadstomter med 14 stycken, uppskattningsvis 50 nya invånare. +/- ökar trafik och behovet av tjänster. Läs övrig observation.	+ ökar välmående och trivsel. Minskar skogsarealen men ökar antalet planerade rekreationsområden (med cirka 1000 m2) och deras kontinuitet. +/- grovt bedömt inga konsekvenser för jämlikhet, utslagning, hälsosamhet. +/- ökar antalet bostadstomter med 14 stycken, uppskattningsvis 50 nya invånare. +/- ökar trafik och behovet av tjänster. Läs övrig observation.	+ ökar välmående och trivsel. Minskar skogsarealen men ökar antalet planerade rekreationsområden (med 2000+11500 m2) och deras kontinuitet. Läs övrig observation. +/- grovt bedömt inga konsekvenser för jämlikhet, utslagning, hälsosamhet. +/- ökar antalet bostadstomter med 13 stycken, uppskattningsvis 50 nya invånare. +/- ökar trafik och behovet av tjänster. Läs övrig observation.	+ ökar välmående och trivsel. Minskar skogsarealen men ökar antalet planerade rekreationsområden (med 2000+11500 m2) och deras kontinuitet. Läs övrig observation. +/- grovt bedömt inga konsekvenser för jämlikhet, utslagning, hälsosamhet. +/- ökar antalet bostadstomter med 13 stycken, uppskattningsvis 50 nya invånare. +/- ökar trafik och behovet av tjänster. Läs övrig observation.	I alternativ 3b och i den föreslagna planlösningen har planområdesgränsen utvidgats med cirka 11500 kvadratmeter. Ökningen i trafikvolymen och servicebehovet har beaktats i planeringen.
<p>Tekniskt perspektiv:</p> <p>- samhällsstruktur och byggd miljö - vattenledningar - elledningar - trafikrutter</p>	+/- landskapet förändras +/- ökar inte andelen byggd miljö +/- ökar inte infra i området. - möjliggör inte ett runtgående, funktionssäkrare infranätverk i området.	+/- landskapet förändras +/- ökar andelen byggd miljö + ökar infra i närheten av befintliga vägar och rör. Icke runtgående. Läs övrig observation.	+/- landskapet förändras +/- ökar andelen byggd miljö + ökar infra med högre underhållssäkerhet i närheten av befintliga vägar och rör. Runtgående, mer vinkelformad konstruktion. Läs övrig observation.	+/- landskapet förändras +/- ökar andelen byggd miljö + ökar infra med högre underhållssäkerhet i närheten av befintliga vägar och rör. Runtgående, mer rundformad konstruktion. Läs övrig observation.	+/- landskapet förändras +/- ökar andelen byggd miljö + ökar infra med högre underhållssäkerhet i närheten av befintliga vägar och rör. Runtgående, mer rundformad konstruktion. Läs övrig observation. + möjliggör en kortare rutt till en närliggande busshållplats.	+/- landskapet förändras +/- ökar andelen byggd miljö + ökar infra med högre underhållssäkerhet i närheten av befintliga vägar och rör. Runtgående, mer rundformad konstruktion. Läs övrig observation. + möjliggör en kortare rutt till en närliggande busshållplats.	Det är uppskattningsvis lättare och billigare att bygga en infrastruktur om dess struktur är "rundare".
<p>Ekonomiskt perspektiv, inkomster:</p> <p>Stadens - markförsäljningsinkomster - inkomster från fastighetsskatt - övriga inkomster</p>	- genererar inga markförsäljningsinkomster av engångskaraktär för staden. - genererar inga årliga inkomster från fastighetsskatt.	+ genererar markförsäljningsinkomster av engångskaraktär för staden. + genererar årliga inkomster från fastighetsskatt.	+ genererar markförsäljningsinkomster av engångskaraktär för staden. + genererar årliga inkomster från fastighetsskatt.	+ genererar markförsäljningsinkomster av engångskaraktär för staden. + genererar årliga inkomster från fastighetsskatt.	+ genererar markförsäljningsinkomster av engångskaraktär för staden. + genererar årliga inkomster från fastighetsskatt.	+ genererar markförsäljningsinkomster av engångskaraktär för staden. + genererar årliga inkomster från fastighetsskatt.	Det är möjligt att marken stiger i värde.
<p>Ekonomiskt perspektiv, utgifter:</p> <p>stadsinfrans - byggkostnader - kostnader för underhåll och service</p>	+ orsakar inga kostnader för byggandet av infra eller kostnader för infrans underhåll och service.	- orsakar staden kostnader av engångskaraktär för byggandet av infra. - orsakar tidvis kostnader för infrans underhåll och service.	- orsakar staden kostnader av engångskaraktär för byggandet av infra. - orsakar tidvis kostnader för infrans underhåll och service.	- orsakar staden kostnader av engångskaraktär för byggandet av infra. - orsakar tidvis kostnader för infrans underhåll och service.	- orsakar staden kostnader av engångskaraktär för byggandet av infra. - orsakar tidvis kostnader för infrans underhåll och service.	- orsakar staden kostnader av engångskaraktär för byggandet av infra. - orsakar tidvis kostnader för infrans underhåll och service.	Enligt en grov uppskattning täcker inkomsterna utgifterna då planen genomförs.