



DP 572

Hammars, Råbackavägen

15.1.2026

Pärmbild: Illustrationsbild över planeringsområdet.
Bildkälla: Borgå stad

Beskrivning av detaljplan

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

HAMARS, RÅBACKAVÄGEN 1

29. STADSDELEN, KVARTEREN 2807 OCH 2808 SAMT OMGIVANDE GATU- OCH REKREATIONSOMRÅDEN

Ändringen av detaljplanen gäller:

Kvarteret 50, en del av kvarter 44 samt gatu- och rekreationsområden i Gammelbacka.

Behandling av detaljplan

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 9.4.2024.

Detaljplanen offentligt framlagd: Stadsutvecklingsnämnden xx.xx.20xx § x

Godkännandet av detaljplanen: stadsutvecklingsnämnden __.__.2026 § __, stadsstyrelsen __.__.2026 § __, stadsfullmäktige __.__.2026 § __

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger cirka 5,6 km sydväst om Borgå centrum mitt i bostadsområdet Hamars och gränsar i sydväst till Råbackavägen, i nordväst till Backvägen och i nordost till Brantvägen.

1.3 Planens syfte

Planens syfte är att placera boende på en tomt mitt i ett redan byggt bostadsområde, som för närvarande är tom, samt på det ställe där det tidigare fanns en butik. Ett daghem och ett radhus har rivits på planområdet. Under planarbetet ingås ett markanvändningsavtal om den gamla butiken. Planområdets omfattning är 11 467 m² och den planerade byggrättsmängden är 4 000 m²-vy. I kvarter 2808 tillåts 60 m² affärslokaler i bostadshusen första våning.

1.4 Beskrivningens innehåll

1	Bas- och identifikationsuppgifter.....	1
1.1	Identifikationsuppgifter.....	1
1.2	Planområdets läge.....	1
1.3	Planens syfte	1
1.4	Beskrivningens innehåll.....	3
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	5
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	5
2	Sammanfattning	6
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	6
2.1.1	Inledningsfas	6
2.1.2	Beredningsskedet.....	6
2.1.3	Förslagsskedet	6
2.1.4	Godkännandeskedet.....	6
2.2	Detaljplan	7
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	7
3	Utgångspunkterna för förhållandena i planeringsområdet	8
3.1	Allmän beskrivning av området.....	8
3.2	Naturmiljö.....	9
3.2.1	Landskapsstruktur och klimat	9
3.2.2	Ytformer, jordmån och byggbarhet.....	9
3.2.3	Yt- och grundvatten	9
3.2.4	Flora, fauna och andra viktiga egenskaper i naturen.....	9
3.2.5	Naturskydd	10
3.3	Byggd och social miljö.....	10
3.3.1	Byggnadsbeståndet, byggd kulturmiljö och fornminnen	10
3.3.2	Samhällsstruktur.....	12
3.3.3	Stadsbilden.....	12
3.3.4	Trafik	15
3.3.5	Tjänster och rekreation	15
3.3.6	Arbetsplatser och näringsväsendet.....	16
3.3.7	Tekniskt underhåll och specialverksamheter	16
3.3.8	Miljövård och miljöstörningar	16
3.3.9	Befolkningens struktur och befolkningsutvecklingen i planområdet.....	16
3.4	Markägande.....	16
3.5	Planeringssituation	17

	3.5.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	17
4		Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	20
	4.1	Behov av detaljplanering	20
	4.2	Inledande av planering och beslut om detta.....	20
	4.3	Deltagande och samarbete	20
	4.3.1	Intressenter	20
	4.3.2	Anhängiggörande	20
	4.3.3	Deltagande och växelverkan.....	20
	4.3.4	Myndighetssamarbete	21
	4.4	Mål för detaljplanen	22
	4.4.1	Målsättningar från utgångsuppgifterna.....	22
	4.4.2	Mål och preciserade mål som utformats under processen	23
	4.5	Alternativen i detaljplanlösningen och deras konsekvenser.....	24
	4.5.1	Beskrivning och gallring av preliminära alternativ	24
	4.5.2	Beskrivning av detaljplanlösningen	28
5		Beskrivning av detaljplanen	30
	5.1	Planens struktur	30
	5.1.1	Dimensionering.....	30
	5.1.2	Tjänster	31
	5.1.3	Tomtindelning.....	31
	5.2	Uppnående av målen för miljöns kvalitet.....	31
	5.3	Områdesreserveringar	33
	5.3.1	Kvartersområden	33
	5.3.2	Övriga områden.....	33
	5.4	Planens konsekvenser	34
	5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	34
	5.4.2	Konsekvenserna för naturen och naturmiljön	34
	5.4.3	Övriga konsekvenser	38
	5.5	Störande faktorer i miljön	38
	5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	38
	5.7	Namn	38
6		Genomförande av detaljplanen	39
	6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	39
	6.2	Genomförande och tidsplanering.....	39
	6.3	Uppföljning av genomförandet.....	40

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur detaljplanesammanställningen
3. Utdrag ur generalplanen
4. Program för deltagande och bedömning
5. Sammandrag av hörande
6. Sammanställning av tomtindelning

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

1. Råbackavägen, Borgå. Forskningsrapport (1510093304) om markförhållanden. Ramboll 06.11.2025.
2. Råbackavägen, Borgå, utredning om dagvatten 2026. Ramboll.

2 Sammanfattning

2.1 Olika skeden i planprocessen

2.1.1 Inledningsfas

Förberedelserna för ändringen av detaljplanen gällande tomt 3 i kvarter 44 och den intilliggande parkeringsplatsen inleddes 2023. Avsikten var att placera boende på den tomma tomten mitt i det redan byggda bostadsområdet. Man har tidigare rivit daghemmet och ett radhus i början av 2010-talet. En detaljplaneändring på området blev anhängig 2023.

Tomt 1 i kvarter 50 och parkeringsområdet anslöts till planområdet 2024 efter att fastighetsägaren tagit kontakt med staden och frågat om möjligheten till detaljplaneändring för fastigheten 638-417-1-594 så att man istället för en affärsbyggnad kunde placera boende på tomten. Planområdet utvidgades till att även omfatta kvarter 50 samt den omgivande parken och de omgivande gatuområden. Det utvidgade området blev anhängigt 2024.

Efter att planen gjordes anhängig har man utvärderat förutsättningar för kompletterande byggande i form av bostadsbyggnader och eventuellt affärsbyggnader för småskalig affärsverksamhet. Avsikten är att den befintliga miljön blir enhetlig, då den lucka som bildats på det ställe där man rivit byggnader ersätts med nybyggnation och förutsättningar skapas för att utveckla en del av fastigheten som affärsfastighet.

Ett möte med en privat markägare ordnades 5.12.2024 för att utreda de mål som markägaren satt upp för planändringen. Man utarbetade ett utkast till avtal med den privata fastighetsägaren om att inleda detaljplaneändringen och man kom överens om kostnadsfördelningen för planläggningen. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 11.2.2025 godkänna avtalet om att inleda detaljplaneändringen och befullmäktiga tomtchefen att underteckna avtalet (Stadsutvecklingsnämnden 11.02.2025 § 22, 48/10.02.06/2025).

2.1.2 Beredningsskedet

Utkastet till den lokala detaljplanen var framlagt mellan 9.4–12.5.2025. En promenad i planområdet för intressenter och andra berörda parter ordnades 23.4.2025. Feedback och kommentarer som inkommit om utkastet till plan har använts i vidareutvecklingen av detaljplanen.

2.1.3 Förslagsskedet

I förslagsskedets material ingår en detaljplanekarta med beteckningar och bestämmelser samt en beskrivning med bilagor. Förslagsmaterialet kommer att läggas fram för stadsutvecklingsnämnden x.x.2024 (§), varefter det kommer att finnas framlagt x.x.-x.x.2024.

2.1.4 Godkännandeskedet

I godkännandeskedets material ingår en detaljplanekarta med beteckningar och bestämmelser samt en beskrivning med bilagor. Godkännandematerial presenterades för stadsutvecklingsnämnden x.x.2026 (§), stadsstyrelsen x.x.2026 (§) och stadsfullmäktige x.x.2026 (§). Detaljplanen godkändes x.x.x2026 (§). Detaljplanen trädde i kraft x.x.2026.

2.2 Detaljplan

Minst åtta separata småhus, vart och ett med högst två lägenheter, ska byggas på den nya tomten som ska anläggas i kvarter 2807. Husen kan kopplas samman med varandra genom biltak och förrådsbyggnader. Byggnadernas våningsantal är vid Råbackavägen II våningar och inom kvarteret, i slutningen ½ va våningar. Byggnadsrätten är 1600 m²-vy. Bilplatserna är placerade på tomten, huvudsakligen i anslutning till bostäderna. Mängden bilplatser är 1,5 bilplats/bostad. Byggnaderna skall ha sadeltak och de delar som är ovanför markytan ska ha trästomme och vara klädda med trä.

Det finns två tomter för flervåningshus i kvarter 2808. Den maximala höjden på båda tomterna är IV våningar. Tomternas byggrätt är 1200 m²-vy/tomt och bilplatsdimensioneringen 1,0 bp/110 m²-vy. Byggnaderna ska ha valmtak och vara klädda med trä.

Bilplatserna i kvarter 2808 bör på anvisas på LPA-området. Biltak får byggas i området, men de måste ha ett enhetligt utseende.

Områdets gång- och cykelvägar och friluftsleder har bevarats på sina nuvarande platser. I detaljplanen anvisas den ända av Råbackavägen som är mot Brantvägen som en gång- och cykelväg där servicekörning är tillåten.

Brantvägen har flyttats i riktning mot kvarter 2808 för att frigöra plats öster om Brantvägen för en busshållplats som inte ligger på körbanan.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Området kan i huvudsak bebyggas genast efter att tomterna bildats. Runt området finns färdig kommunalteknik med anslutningar, vägar och gång- och cykelvägar.

I området finns färdiga skol- och daghemstjänster. Deras kapacitet är fullt utnyttjad vid tidpunkten för utarbetandet av planen, men prognoser visar att antalet elever och barn i daghem kommer att minska under de kommande åren. På så sätt kan kompletteringsbyggnande i området sakta ner minskningen och förbättra utnyttjandegraden av skolor och daghem.

Att flytta Brantvägen och bygga en ny busshållplats öster om Brantvägen är inte kopplat till genomförandet av området. Vid rivning av affärsbyggnaden ska markens renhet säkerställas.

3 Utgångspunkterna för förhållandena i planeringsområdet

3.1 Allmän beskrivning av området

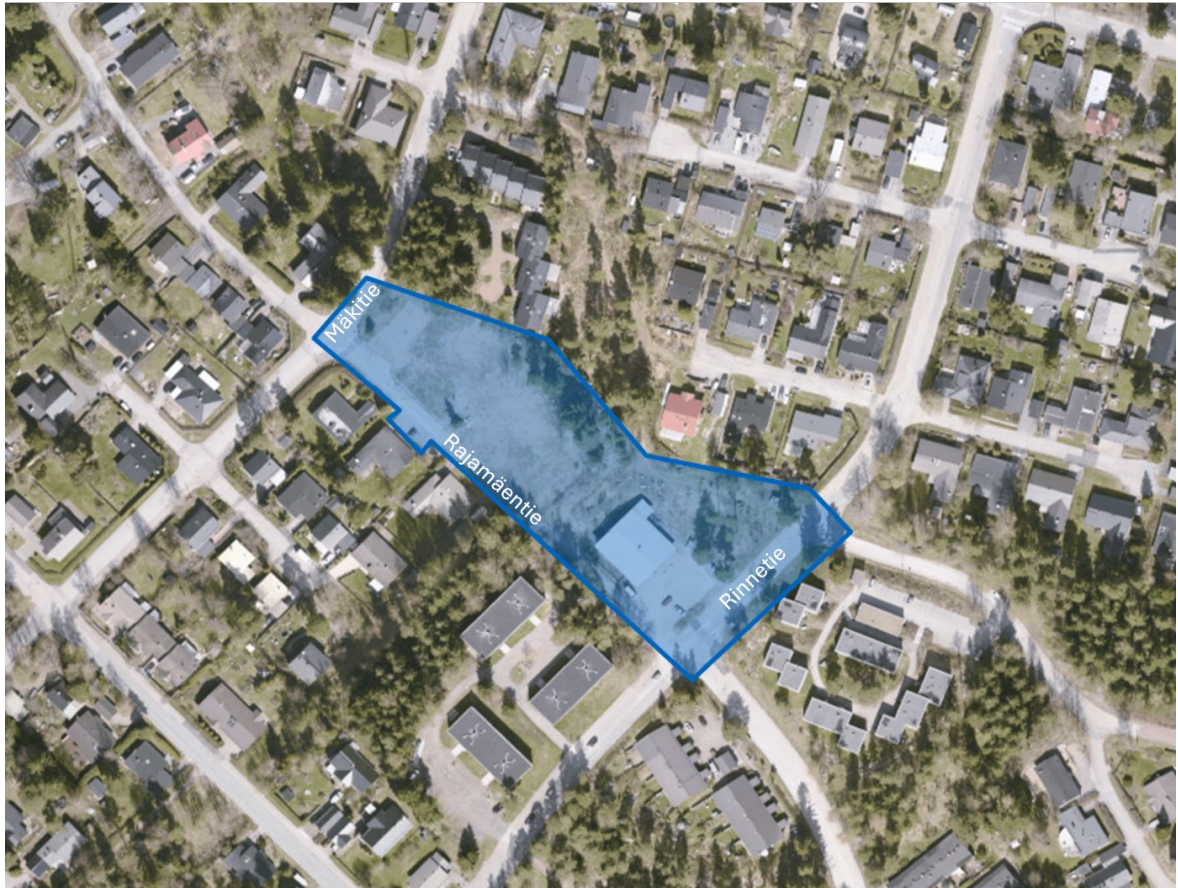


Bild 1. Ortofoto av planområdet. Planområdet markerat med blått.

Planområdet ligger i Hamars småhusområde i en tämligen brant sluttning mot sydväst som går upp mot Slättberget. I planområdets östra kant (i den gamla planen kvarter 50) ligger en affärsbyggnad med en våning som har sadeltak och bredvid den, i områdets sydöstra hörn, ett parkeringsområde. Från områdets västra kant (kvarter 44 i den gamla byggnadsplanen, tomt 3) har man tidigare rivit ett daghem och ett radhus, och nu består en stor del av planeringsområdet av gräsbeväxt grus. I områdets norra kant finns en remsa skog som till största delen består av barrträd.

Planområdet omges till största delen av envåningshus och rad- och höghus i två våningar byggda på 1970-talet.

Området gränsar på västra sidan till Backvägen, på östra sidan till Brantvägen och på södra sidan till Råbackavägen, som på en del av sträckan är en gång- och cykelväg. Backvägen och Brantvägen förenar sig i norra ändan till Trappasvägen, som i sin tur i västlig riktning leder till Tolkisvägen. Råbackavägen leder i väster till Råportsvägen. Från Råportsvägen finns en förbindelse till Tolkisvägen via Haikovägen i sydlig riktning och via Trappasvägen i nordlig riktning.

3.2 Naturmiljö

3.2.1 Landskapsstruktur och klimat

Enligt en landskapsinventering i samband med delgeneralplanen för de centrala områdena från 2020 ligger området i området Västra smådalarnas lågland vid kanten av Kustryggen. Enligt inventeringen är planeringsområdet ett landskapsmässigt bebyggt område. Den lösa bebyggelsen kring Hamars och Uutela ger intryck av en stad med skogsträdgårdar. Områdena har bebyggts i etapper och har tomter av olika storlek. På tomter på över 1000 m² finns plats för stora träd. På det stadsbildsmässigt enhetliga området finns många egnahemshus med sadeltak i en och en halv våning, på vars gård det växer tallar från den ursprungliga skogen samt planterade stora gårdsträd. Gatuutrymmena avgränsas av tomternas höga häckar med flera arter eller brädstängsel.

Området är gynnsamt med tanke på mikroklimatet. Terrängen runt planområdet sluttar mot sydväst och söder. Det finns inget högt byggnadsbestånd runt omkring som skulle skugga området. Den höga Slättberget öster om området avskiljer området från havsviken och skyddar området mot havsvindar.

3.2.2 Ytformer, jordmån och byggbarhet

Planområdet ligger mot Slättberget i en stigande sluttning mot sydväst och söder. I riktning mot Råbackavägen är nivåskillnaden cirka 7 meter och från områdets lägsta punkt till dess högsta är nivåskillnaden cirka 9 meter. Höjden över havet är som lägst cirka 23 meter och som högst cirka 32 meter.

Jordmånen är i huvudsak morän. I områdets norra utkanter finns en remsa av öppna klippor. För planområdet görs en statusutredning inklusive eventuell förorening och byggbarhetsutredning under planarbetet.

3.2.3 Yt- och grundvatten

Området är dagvattenområde och omfattas av dagvattenavloppsnätet. Dagvattenavlopp finns på alla omgivande gator.

Den till största delen moränhaltiga jordmånen släpper väl igenom vatten, med undantag av de öppna klipporna. Det är viktigt att dagvattnet fördröjs, infiltreras och styrs till växternas förfogande eftersom det möjliggör trivsel på tunna moränmarker. I planen antecknas bestämmelser om infiltration och fördröjning av dagvatten samt till de delar som dagvatten inte kan infiltreras på tomter styrande till dagvattenavlopp.

Området har inte klassificerats som grundvattenområde.

3.2.4 Flora, fauna och andra viktiga egenskaper i naturen

Parkområdet vid områdets norra kant är barrträdsdominerad blandskog. Den västra delen av området är efter rivningen gräsbevuxen grusig terräng. Framför butiken finns en asfalterad parkeringsplats.

Enligt en naturutredning från 2022 finns det inga nationellt, regionalt landskapsmässigt, eller lokalt värdefulla naturobjekt på planområdet.

3.2.5 Naturskydd

Inom planområdet finns inga områden som ska skyddas enligt naturvårdslagen eller skogslagen eller andra naturskyddsområden och inte heller områden som omfattas av skyddsprogram.

I närheten av planområdet, knappt 100 meter söderut, börjar en nationalstadspark. Cirka 300 meter vidare söderut ligger Telegrafberget, ett naturskyddsområde som har bedömts vara ett landskapsmässigt värdefullt naturobjekt. Öster om planområdet ligger å sin sida den skogbevuxna klippbacken Slättberget, som bedöms vara ett lokalt värdefullt naturobjekt, med ett vattentorn på toppen.

3.3 Byggd och social miljö

3.3.1 Byggnadsbeståndet, byggd kulturmiljö och fornminnen

På planområdet finns en brädklädd affärsbyggnad i en våning med sadeltak, uppförd på 1970-talet. **Avsikten är att detaljplaneändringen ska göra det möjligt att ersätta byggnaden med ett bostadshöghus eller radhus, där det är möjligt att i liten omfattning också placera affärslokaler.**

Från planområdets västra del har i början av 2010-talet rivits ett radhus och ett daghem. **Syftet med planändringen är att möjliggöra byggandet av småhus i området.**

Runt planområdet i sydlig, västlig och nordlig riktning finns i huvudsak tegel- eller brädklädda egnahemshus med sadeltak byggda på 1970-talet. Sydöst om området finns tegel- och brädklädda radhus i två våningar med sadeltak, som är byggda på 1980-talet. Öster om området finns tvåvåningshus, radhus med platta tak och småvåningshus klädda i vitt tegel.

Enligt Kulturmiljöutredningen från 2021 finns det inga skyddade byggnader, fornminnen eller objekt som rekommenderas anvisas som sådana på planområdet.



Bild 2. Planområde avbildat från Brantvägen. I förgrunden syns parkeringsområdet och bakom det affärsbyggnaden som nu finns på området. Brantvägen fortsätter till höger på bilden och Råbackavägen till vänster (Bildkälla: Google Street View)



Bild 3. Planområde avbildat från Backvägen. I förgrunden syns det nuvarande parkeringsområdet och bakom det en gräsbevuxen sluttning där man rivit radhuset och daghemmet i början av 2010-talet. Råbackavägen fortsätter till höger på bilden och Backvägen till vänster (Bildkälla: Google Street View).



Bild 4. Radhuset och daghemmet som tidigare låg i planområdet och som revs i mitten av 2010-talet. Den nya detaljplanen skulle göra området rymligare, eftersom den föreslagna enhetsstorleken på byggnaderna är mindre. (Bildkälla: Google Street View).

3.3.2 Samhällsstruktur

Samhällsstrukturen är till största delen rymlig och småhusdominerad. I området finns huvudsakligen egnahemshus, men framför allt öster om området finns i viss mån även radhus och småhöghus.

Vägnätet består av bostadsgator, som ofta är återvändsgränder, och samlingsgator. Bland kvarteren finns skogbeklädda grönområden där det går friluftsled som förbinder bostadsgatorna med varandra.

Tomternas storlek i området är varierande. På vissa ställen är bostadsgatorna till utseendet mycket täta.

3.3.3 Stadsbilden

Byggnaderna i närområdet är huvudsakligen byggda på 1970- och 1980-talen i enlighet med tidens stil och har därmed ett ganska enhetligt utseende. Byggnaderna har till största delen sadel- eller halmtak och deras våningsantal är 1, 1 ½ eller 2 våningar.

Tomterna är vanligen inhägnade med antingen häckar eller brädstängsel.

Huvudmaterialen är tegel och trä. I färgsättningen av byggnaderna har använts många nyanser av rött, brunt och gult, men även andra färger förekommer.

Områdets växtlighet har hunnit växa till fullo, vilket gör att området är grönt till utseendet.



Bild 5. Utsikt från Backvägen från norr mot planområdet (Bildkälla Google Street View).



Bild 6. Utsikt från Backvägen från söder mot planområdet (Bildkälla Google Street View).



Bild 7. Utsikt från Brantvägen från söder mot planområdet (Bildkälla Google Street View).



Bild 8. Utsikt från Brantvägen från norr mot planområdet (Bildkälla Google Street View).



Bild 9. Utsikt från Grandungevägen norr om planområdet (Bildkälla Google Street View).



Bild 10. Utsikt från Råbackavägen från väster mot planområdet (Bildkälla Google Street View).

3.3.4 Trafik

Planområdet gränsar i väster till Backvägen och i öster till Brantvägen samt till Råbackavägen som förbinder dessa och går i planområdets södra kant. Gränsbacksvägen har delvis byggts om till en gång- och cykelväg och det finns ingen genomfartsled mellan Backvägen och Brantvägen.

Backvägen och Brantvägen förenar sig i norra ändan till Trappasvägen, som i sin tur i västlig riktning leder till Tolkisvägen. Råbackavägen leder i väster till Råportsvägen. Från Råportsvägen finns en förbindelse till Tolkisvägen via Haikovágen mot söder och via Trappasvägen mot norr.

De närmaste gång- och cykelvägarna är Trappasvägen och Råportsvägen, som nås via gångbanorna på Backvägen och Brantvägen. Den fotgängare och cyklister betjänas även av friluftslederna som finns inne i kvarteren i grönområden.

Kollektivtrafiken (busslinje nr 1) går längs sluttningen vid sidan av planområdet. Busshållplatsen vid Brantvägen är för närvarande trång och ligger på körbanan. Avsikten med planändringen är att göra det möjligt för busshållplatsen placeras vid sidan av körbanan så att den får mer utrymme.

Parkeringen i området har varit förlagd till LPA-områden i hörnet av Brantvägen och Råbackavägen samt i hörnet av Backvägen och Råbackavägen. Parkeringen är främst avsedd för användning av tjänster i området. Avsikten med planändringen är att undersöka omplaceringen av parkeringen på ett miljömässigt trivsammare sätt, dock så att bilplatsdimensioneringen är tillräcklig med tanke på funktionerna.

3.3.5 Tjänster och rekreation

Området ingår i det västra serviceområdet. Planområdet hör till det finskspråkiga Hamars elevupptagningsområde och det svenskspråkiga Eklöfska elevupptagningsområdet. Området för småbarnspedagogik är Övre Haiko. Dagvårdsområden är Västra området och

Västra glesbygden. De finskspråkigas elevernas högstadieområde är Pääskytien koulu och de svenskspråkigas Strömborgska skolan.

I området finns färdiga skol- och daghemstjänster. De närmaste daghemmen är Haikkoontörmän päiväkoti på 0,5 km avstånd och Ylähaikkoon päiväkoti på 1,2 km avstånd. Närmaste skolorna är Hamarin koulu på 1,2 km avstånd och Pääskytien koulu på 2,6 km avstånd. Avståndet till Borgå social- och hälsostation är 3,6 km. Skolornas och daghemmens kapacitet är fullt utnyttjad vid tidpunkten för utarbetandet av planen, men prognoser visar att antalet elever och barn i daghem kommer att minska under de kommande åren.

Närmaste matbutiken är K-market Haikkoo på 1,6 km avstånd. Avståndet till Gammelbackan centrum är 1,7 km.

Hamars idrottspark ligger på 1,3 km avstånd. Avståndet till arbetarhuset i Hamars är 750 meter. Avståndet till Hamars småbåtshamn vid havet är cirka 900 meter.

3.3.6 Arbetsplatser och näringsväsendet

På planområdet finns en byggnad med arbetsplatser. I byggnaden verkar en loppmarknad och ett café. Radhus och daghem byggda på 1970-talet, som tidigare legat på området, har rivits. Daghemmets verksamhet och arbetsplatser har flyttat till de senare byggda nyare daghemmen Haikkoontörmän päiväkoti och Ylä-Haikkoon päiväkoti.

3.3.7 Tekniskt underhåll och specialverksamheter

Området omfattas av kommunalteknik och kommunal avfallshantering och ligger inom Borgå vattens verksamhetskrets. Anslutning till vatten- och avloppssystem är möjlig från alla tomter, men dagvattennätet i Borgå finns endast tillgängligt på Brantvägen och Backvägen. Gallerbrunnarna och rören på Råbackavägen ägs av staden. Avloppet vid Råbackavägen ligger delvis inom tomtgränserna.

3.3.8 Miljövård och miljöstörningar

Inom planområdet eller i dess närhet på verkningsområdet har inte konstaterats miljöstörningar med anknytning till buller, vibrationer, luftkvalitet eller förorenade markområden.

3.3.9 Befolkningens struktur och befolkningsutvecklingen i planområdet

Det finns inga invånare på planområdet, eftersom de byggnader som var avsedda för boende har rivits.

Enligt statistiken bor det cirka 3500 invånare i hela Hamarsområdet. Invånarantalet i Hamars har de senaste åren varit svagt sjunkande. I närheten av planområdet (ruta 1882) bor 143 invånare. Även invånarantalet i närområdet har i regel minskat något.

3.4 Markägande

Planområdet ägs av Borgå stad med undantag av fastigheten i kvarteret 50 på tomt 1, som är i privat ägo. Inga betydande förändringar har skett i markägandet.

3.5 Planeringssituation

3.5.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

3.5.1.1 Landskapsplan

Landskapsplanen för området är Nylandsplanen 2025, som vann laga kraft 13.3.2023. Planområdet ligger i utvecklingsområdet för tätortsfunktioner.

Bild 11. Utdrag ur landskapsplanen.

Beteckningar:

Utvecklingszon för tätortsfunktioner.

Områdets läge ➡



3.5.1.2 Generalplan

I generalplanen är området ett område för offentlig service och förvaltning (PY) och område för service och förvaltning (VL). De omgivande områdena är småhusdominerade bostadsområden (AP). Generalplanen vann laga kraft år 2006 och en revidering av planen pågår.

Bild 12. Utdrag ur generalplanen.

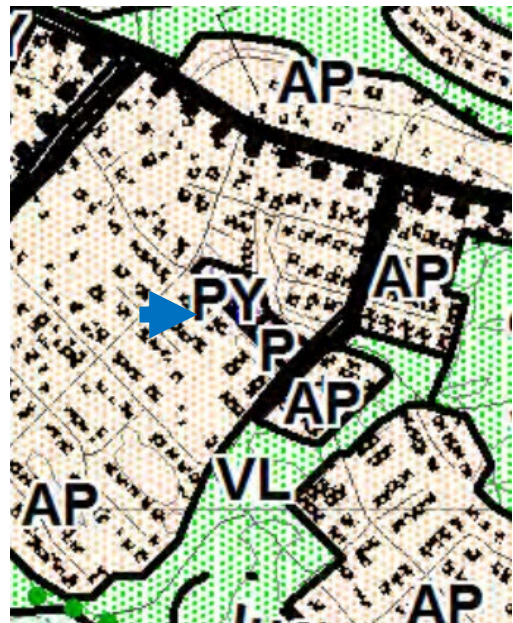
Anteckningar:

PY Område för offentlig service och förvaltning

P Område för service och förvaltning

Gång- och cykelväg

Områdets läge ➡



Trots att det daghem som anvisats i generalplanen har rivits från planområdet och trots att det inte längre finns en dagligvaruhandel på planområdet, har generalplanen ändå förverkligats i området. Daghems- och kommersiella tjänster i planområdet har ersatts med nya daghems- och kommersiella tjänster som byggts i närheten (se punkt 3.3.5).

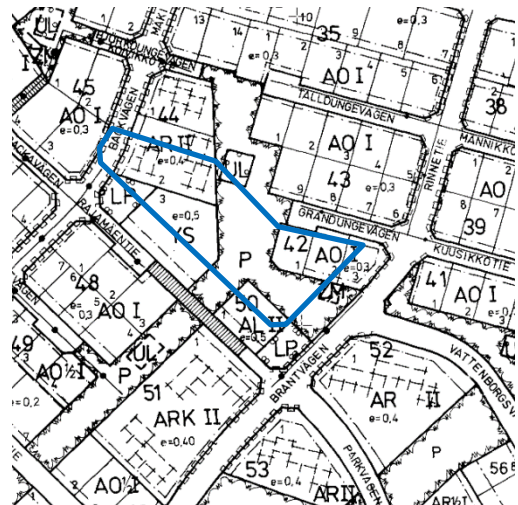
3.5.1.3 Detaljplan

På planområdet gäller den gamla byggnadsplanen (rk5 Slätberget II), som godkändes 13.2.1973. Exploateringsstalet för tomterna inom planområdet är 0,5 i den gamla byggnadsplanen. På de omgivande egnahemshustomterna (AO) är exploateringsstalet fastställt som 0,3 och på radhustomterna (AR) som 0,4.

Bild 13. Utdrag ur karttjänsten, byggnadsplan

Beteckningar i byggnadsplanen:

- LP Parkeringsområde
- YS Kvartersområde för byggnader som betjänar allmän social verksamhet
- P Parkområde
- AL Kvartersområde för affärsbyggnader
- II Det största tillåtna våningstalet
- $e=0,5$ Byggplatsens exploateringsstal, dvs. platsens byggnadsrätt i förhållande till tomtens areal.



3.5.1.4 Byggnadsordning

Borgå stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 12.12.2007 (§ 143). Byggnadsordningen trädde i kraft 20.2.2008. En ny byggnadsordning bereds under 2024–2025.

3.5.1.5 Tomtindelning och register

Det har funnits en gällande tomtindelning för området. I och med detaljplanen utarbetas en bindande tomtindelning för området. Samtidigt kommer området att överföras till det fastighetsregistret som förs av staden.

3.5.1.6 Baskarta

Detaljplanens baskarta uppfyller de krav som ställs i 54 a § i lagen om områdesanvändning. Borgå stads markpolitik uppdaterar uppgifterna i baskartan.

3.5.1.7 Andra utredningar som berör planområdet

Enligt **utredningarna av utgångsläget i marken** överskrider de halter skadliga ämnen som upptäcktes vid objektet inte tröskelvärdena i SRf 214/2007. Inga tecken på andra skadliga ämnen hittades under provgropundersökningen.

På vissa ställen i fastighetens ytjord upptäcktes byggnadsavfall. I en provgrop (RF4) upptäcktes nedgrävt avfall, dessutom upptäcktes enskilda avfall i fyra provgropar. Omfattningen av avfallsområdet vid provgropen RF4 uppskattas till 50 m².

Fastigheten var hem för spridda bestånd av vresros, gullris och sliden, totalt på cirka 40 m².

Eftersom koncentrationerna av skadliga ämnen i marken på platsen låg under de lägre riktvärden som anges i SRf 214/2007 för de undersökta områdena, klassificeras marken på platsen inte som förorenad och behöver därför inte saneras. Allt avfall som finns på fastigheten måste beaktas vid framtida byggnadsarbeten och sändas till en mottagningsplats med lämpliga tillstånd.

Vid granskningen av resultaten bör man beakta att det kan förekomma jordmaterial som avviker från resultaten i områdena mellan undersökningspunkterna och att om jordmaterial som misstänks vara förorenat (lukt, färg, utseende) upptäcks på platsen, rekommenderas det att ytterligare jordundersökningar genomförs.

Enligt **dagvattenutredningen** kommer planområdet att förlita sig på det befintliga dagvattensystemet. Anslutningarna till dagvattensystemet finns på Brantvägen och Backvägen. Objektet ligger högst upp i systemet, vilket motiverar den fastighetsspecifika skyldigheten att hantera dagvatten. Marken består huvudsakligen av sandig morän, som i princip möjliggör absorption. Bergarter synliga på vissa ställen och kan ligga nära ytan i området. Om absorption inte är möjlig bör fördröjning främst uppnås med hjälp av ovanjordiska lösningar, såsom gröna tak, regnträdgårdar eller genomsläppliga ytor. En underjordisk anläggning för fördröjning är endast en sekundär lösning, som används om ovanjordiska lösningar inte kan användas.

Dagvatten ska i första hand absorberas och i andra hand fördröjas på tomten med minst 1 m³ / 100 m² ogenomtränglig yta. Fördröjningskonstruktioner måste utformas så att dagvattenavrinningen från platsen sker så långsamt som möjligt. Tömningstiden för fördröjningskonstruktioner får dock inte överstiga 12 timmar vid mätningen. Fördröjningskonstruktionerna måste ha kontrollerad utflöde och överflöde. Dagvatten från kvarter 2807 leds till det befintliga avloppssystemet på Backvägen. Tomten kommer att planeras så att markytan lutar mot väster. Dagvatten från kvarter 2808 leds till det befintliga avloppssystemet på Brantvägen. Kvarterets yta är planerad så att den lutar mot öster.

Dagvatten från LPA-området avleds till dagvattensystemets avlopp via biofiltrering.

Planområdet omfattas av Delgeneralplanen för de centrala stadsområdena, som bereds för närvarande. I samband med utarbetandet av den nya delgeneralplanen har man gjort flera utredningar, vilka hänvisas till i planbeskrivningen i den mån materialet har använts. Dessa omfattar särskilt:

Utredningar om natur, kulturmiljö, landskap m.m.

- Arkeologisk inventering för Delgeneralplan för de centrala områdena 2020
 - o Arkeologisk inventering för Delgeneralplanen för centrala områdena 2020 / bilaga 1
- Kulturmiljöutredning för de centrala områdena i Borgå 2021 Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy & Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson.
 - o Regionkorten för centrala områden i Borgå
 - o Objektkartor för kulturmiljöutredningen för centrala områden i Borgå
- Landskapsutredning för de centrala områdena i Borgå Stadsplaneringen i Borgå stad 2022
- Delgeneralplanen för de centrala stadsområdena Naturinventering Borgå stads miljöhälsövård och stadsplanering 30.8.2022.
 - o Objektkort för friluftsmål av riksomfattande betydelse
 - o Objektkort för naturobjekt av landskapsomfattande betydelse
 - o Objektkort för naturobjekt av regionsomfattande betydelse
 - o Objektkort för friluftsmål av lokal betydelse

Materialet är tillgängligt för allmänheten på Borgå stads webbplats.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

En planändring för området har blivit aktuell då området blivit tomt, eftersom ett radhus och ett daghem har rivits i den västra delen av planområdet. En planändring är nödvändig eftersom den västra sidan av planområdet i den gällande byggnadsplanen är markerad som parkeringsområde och *kvartersområde för byggnader som betjänar allmän social verksamhet*. Daghemsfunktionerna i området har dock ersatts med nya daghem som byggts i närheten, varvid det inte längre finns något behov av att bygga daghem på planområdet.

Dessutom har ägaren till affärsfastigheten i den östra delen av planområdet föreslagit en planändring för den egna fastighetens del så att den affärsbyggnad som så småningom tas ur bruk ska kunna ersättas med ett bostadshus. En detaljplaneändring behövs eftersom planområdets östra sida i den gällande byggnadsplanen är markerad som parkeringsområde och *Kvartersområde för affärsbyggnader*. De kommersiella tjänsterna i området har dock flyttat till nyare fastigheter i närheten, och därmed finns det inte längre något behov av att bygga dem på planområdet.

4.2 Inledande av planering och beslut om detta

Områdets västra delar har varit med i planläggningsöversikten sedan 2023, och hela området sedan 2024. Området har ingått i stadsplaneringens arbetsprogram sedan dess.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter för planändringen är bl.a. Borgå stad och planområdets fastighetsägare samt ägare och innehavare av grannfastigheter. Intressenterna är listade närmare i det bifogade programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Upprättandet av detaljplanen har ingått i arbetsprogrammet för stadsplaneringen sedan 2023. Staden har informerat om projektet i samband med planläggningsöversikten (Lagen om områdesanvändning (innan, MarkByggL) 7 §). Planeringen för hela området anhängiggjordes i planeringsöversikten 2024.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Deltagandet och växelverkan har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1). Av programmet framgår intressenterna, deltagandet och växelverkan samt myndighetssamarbetet.

Ett möte med en privat markägare ordnades i början av planeringen, 5.12.2024, för att utreda de mål som markägaren satt upp för planändringen. Man utarbetade ett utkast till

avtal med den privata fastighetsägaren om att inleda detaljplaneändringen och man kom överens om kostnadsfördelningen för planläggningen.

PDB, utkastet till planen och annat planeringsmaterial fanns framlagt under 30 dagar på Borgåinfo, Lundagatan 8 A, tfn 020 692 250 och på Borgå stads webbplats, www.porvoo.fi, mellan 9.4–12.5.2025. Intressenterna reserverades möjlighet att framföra skriftliga åsikter.

Staden meddelade per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att utkastet till plan är framlagt. Dessutom publicerades en kungörelse på stadens webbplats.

En publikutställning gällande utkastet ordnades som planpromenad för områdets markägare, aktörer på området, grannar och andra intresserade 23.4.2025. Vid mötet berättade representanterna för stadsplaneringen i Borgå om planutkastet på plats vid planområdet, och deltagarna hade möjlighet att ställa frågor och framföra kommentarer. Man hade markerat de planerade byggplatserna i terrängen för planpromenaden. I planpromenaden deltog 21 personer.

Dessutom begärdes kommentarer från experter via e-post.

Det lämnades fyra åsikter, av vilka tre hade sammanlagt fyra underskrifter. En av åsikterna lämnades anonymt. Fem kommentarer lämnades in. Störst uppmärksamhet ägnades åt tillräckligheten av parkeringsplatser och placeringen av tillfartsvägar till tomterna. Man tog också hänsyn till byggnadens storlek och höjd samt till att bevara skogsområdet på den norra sidan av tomten. En sammanfattning av synpunkterna, ett motiverat svar på de inkomna åsikterna och deras inverkan på utkastet beskrivs i bilaga 5 till beskrivningen.

Under förslagsskedet av planeringsprocessen kommer förslaget till detaljplanen och andra planeringsdokument att vara officiellt framlagda 30 dagar på Borgåinfo, Lundagatan 8 A, tfn 020 692 250 och på Borgå stads webbplats, www.porvoo.fi. **xx.x-xx.x.2026**. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar. Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att planförslaget är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä.

Officiella utlåtanden (28 § MarkByggF) begärs från: Miljöhälsövrården, Räddningsverket i Östra Nyland och Affärsverket Borgå vatten De som gjort en anmärkning, bett om att bli underrättade och uppgett sin adress underrättas om stadens motiverade ställningstagande till den framförda åsikten.

Ett skriftligt meddelande om planens godkännande sänds till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland samt till dem som skriftligt har begärt det och som uppgett sin adress. Kungörelsen publiceras på stadens webbplats www.porvoo.fi.

Ändring i godkännandet av planen får sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen. Ändring i förvaltningsdomstolens beslut får sökas genom skriftliga besvär om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Planen träder i kraft om inga besvär har väckts mot godkännandebeslutet eller om besvären har avslagits. En kungörelse om när planen vinner laga kraft publiceras på stadens webbplats www.porvoo.fi.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Det är inte fråga om en sådan plan som avses i Lagen om områdesanvändning / 66 § 2 mom. MarkByggL som förutsätter myndighetssamråd.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Målsättningar från utgångsuppgifterna

4.4.1.1 Kommunens målsättningar

Planändringen främjar förverkligandet av temana Den populäraste hemstaden och Bäst även i vardagen i stadsstrategin samt temana Hållbar tillväxt, En enkel och smidig vardag samt Kolneutral stad i stadsplaneringen.

4.4.1.2 Mål baserade på planeringssituationen

I den gällande generalplanen är området ett område för offentlig service och förvaltning (PY) och område för service och förvaltning (VL). De omgivande områdena är småhusdominerade bostadsområden (AP). Generalplanen vann laga kraft år 2006 och en revidering av planen pågår. Utkastet till den nya generalplanen kommer att vara framlagd mellan 14.1–16.2.2026. I det nya förslaget betecknas området AP-3, ett Småhusdominerat bostadsområde. Enligt anteckningen finns det möjligheter till kompletteringsbyggande i området. Området är detaljplanerat eller avsett att detaljplaneras. Ett nytt kompletterande byggande ska undersökas med hjälp av en detaljplan.

De daghems- och kommersiella tjänsterna som tidigare fanns på planområdet har ersatts med nya daghems- och kommersiella tjänster som byggts i närheten. Därmed har generalplanen förverkligats på området och det finns inte längre något behov av att anvisa platser för nya motsvarande byggnader på planområdet. Eftersom det inte längre är ändamålsenligt att reservera planområdet för offentliga eller kommersiella tjänster, är det naturligt att komplettera området med boende, i enlighet med de omgivande områdena.

Enligt generalplanen är kvarterets omgivning anvisats som ett småhusdominerat område, vilket anges med beteckningen AP. Anvisningen anger de områden som ska reserveras för boende och vars bostadsvåningsyta till största delen består av småhus. Området har förverkligats som småhusdominerat, i enlighet med generalplanen. Eftersom det område som ska planläggas är ganska litet i förhållande till det omgivande området, påverkar de val av bostadshustyper som görs där inte hur dominerande småhusen i området är. I närheten av planeringsområdet finns radhus och småvåningshus, vilket gör det möjligt att även bygga sådana med tanke på generalplanen och tätortsbilden.

4.4.1.3 Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper

Det landskapsmässiga målet är att den sluttning som blivit bar efter rivningen ska kompletteras och bli en del av den byggda miljön. Det nya bostadsbyggandet kompletterar områdets samhällsstruktur och tätortsbild på ett naturligt sätt. Trots sluttningen kan man genomföra en bostadsplanering med hög boendekomfort och hög kvalitet i området. Byggandet av planområdet stöder sig på den nuvarande vägsträckningen och friluftslederna.

När det gäller konsekvenserna på vattendrag har planen har som mål att förhindra en betydande ökning av dagvattnet och försämring av dagvattnets kvalitet till följd av byggandet.

4.4.2 Mål och preciserade mål som utformats under processen

4.4.2.1 Intressenternas mål - staden

Stadens mål är att genom detaljplanen skapa förutsättningar för kompletterande byggande i form av olika bostadsbyggnader och eventuellt affärsbyggnader för småskalig affärsverksamhet. Avsikten är att den befintliga miljön blir enhetlig, då den lucka som bildats på det ställe där man rivit byggnader ersätts med nybyggnation och förutsättningar skapas för att utveckla en del av fastigheten som affärsfastighet.

Planläggningen baserar sig på befintlig infrastruktur (kommunalteknik, vägar samt gång- och cykelrutter) och befintliga tjänster och effektiviserar användningen av dem.

4.4.2.2 Intressenters mål - markägare

Markägarens mål är att tomten skulle planläggas för bostadsbyggande, vilket i framtiden skulle göra det möjligt att ersätta den gamla affärslokalen med ett bostadshus.

Typen av bostadshuset skulle antecknas flexibelt i planen så att det skulle vara möjligt att bygga till exempel ett låghus, ett radhus eller stadsvillor utgående från efterfrågan vid tidpunkten för genomförandet.

Det skulle bli möjligt att en del av byggnaden på tomten kunde vara en affärslokal eller omvandlas till en sådan, men detta krav skulle inte vara bindande. På området finns små kommersiella tjänster i närheten av större affärsfastigheter. Det kan dock vara utmanande att hyra ut den nya affärslokalen eftersom den ligger åtskild från andra affärsfastigheter och hyresnivån för den nya fastigheten lätt kan bli högre än för de befintliga fastigheterna.

LPA-området skulle i fortsättningen anvisas för bilplatserna på tomten så att det på tomten skulle finnas utrymme för grönska, vistelse och lek.

Återvinningsstationen skulle även i fortsättningen placeras i anslutning till LPA-området, dock så att trafiken till och från den inte stör fastigheten.

4.4.2.3 Kvalitativa mål för detaljplanen

Funktionalitet och ändamålsenlighet

- Detaljplanen möjliggör en smidig användning av området och ett mångsidigt bostadsbyggande enligt efterfrågan.

Hållbar utveckling

- Genom planen främjas energieffektivt byggande.
- Planen främjar koldioxidsnålt byggande.
- I planen används till största delen redan utnyttjad byggnadsmark.

Miljökvalitet

- Den byggda miljön blir en estetiskt högklassig del av den befintliga miljön.
- Planen styr till att ta hänsyn till de lokala särdragen i området. Det maximala antalet våningar för byggnader och den maximala byggrätten anpassas till det övriga byggnadsbeståndet på området, dock så att det på området uppstår tillräckligt med byggrätt med tanke på planläggningsekonomi.

Ekonomi och genomförbarhet

- Kostnaderna för genomförandet av planen och underhållet av området planeras på ett ekonomiskt hållbart sätt.

4.5 Alternativen i detaljplanlösningen och deras konsekvenser

4.5.1 Beskrivning och gallring av preliminära alternativ

4.5.1.1 Områdets västra del, kvarter 2807 (tidigare RK 5 kvarter 44, tomt 3 och LP-område)

I början av planändringsprocessen undersöktes möjligheten att placera egnahemshustomter i områdets västra del, vid Råbackavägen, på ett område mellan Backvägen och en privatägd affärsfastighet, så att friluftsleden genom området ändå skulle bevaras på sin nuvarande plats.

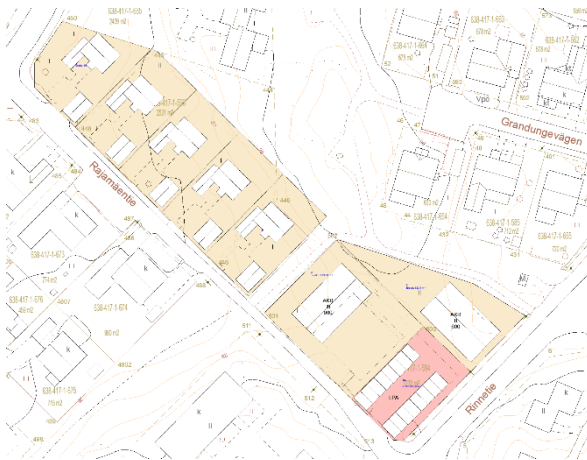


Bild 14. En undersökning om placeringen av egnahemstomter i områdets västra del vid Råbackavägen, på ett område som ligger mellan Backvägen och en privatägd affärsfastighet.

Man avstod dock från lösningen med egnahemstomten. Motiveringen var att lösningen var ineffektiv. På planområdet skulle rymmas endast fem 665 m² stora egnahemstomter, och en del av det tidigare bebyggda markområdet inom kvarteret skulle bli outnyttjat. Friluftsleden mellan egnahemstomterna och affärsfastigheten skulle ha endast lite utrymme. Dessutom skulle anslutningarna till de sista tomterna bli placerade på området för en gång- och cykelväg på Råbackavägen. Det finns också ett betydande antal tomter för egnahemshus i omgivningen, och företagslösningar skulle kunna ge området ett mer varierat utbud av bostäder.

Lösningen blev att undersöka småhusboende i bolagsform i planområdets västra del. Detta gjorde det möjligt att i större utsträckning utnyttja planområdet och placera småhusen jämnt på området, så att de inte bildar en alltför tät koncentration i förhållande till den omgivande tätortsstrukturen.

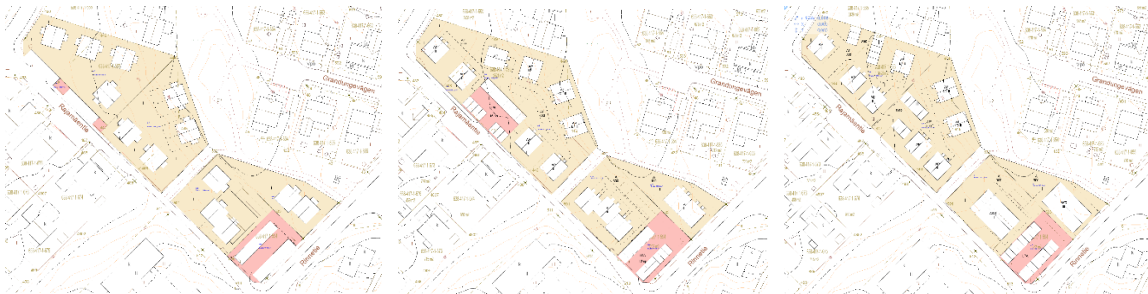
Till en början undersöktes området på västra sidan som en enda tomt så att även ett LP-område i hörnet av Backvägen och Råbackavägen och en remsa P-område öster om den nuvarande tomten ansluts till området. Detta ledde till att det började rymmas ganska mycket byggrätt på tomten, vilket skulle skapa ett stort sammanhängande områdesobjekt som avviker från omgivningen, som också skulle begränsa antalet potentiella genomförare till endast de stora aktörerna. Lösningen blev att dela upp området på västra sidan i två tomter. Detta skulle också främja möjligheterna för små aktörer inom byggbranschen att delta i genomförandet av området.



Bilderna 16 a och b. Alternativa lösningar till tomtindelningen på västra sidan.

Alternativa platser för en in- och utfart och parkeringslösningar undersöktes för den valda lösningen. I fråga om in- och utfarten undersöktes placeringen på Backvägen och Råbackavägen. Alternativet Backvägen övergavs dock eftersom den är en matarled, och därmed livligare än Råbackavägen och eftersom områdets princip är att man i huvudsak ansluter till tomterna från bostadsgator. En bättre lösning upplevdes vara att bilister kör till båda tomterna från Råbackavägen. In- och utfarten kunde vara gemensam, liksom tomternas vistelse- och lekplatser. På så sätt skulle man förutsätta att tomternas gårdsplaner samordnas.

I fråga om parkeringslösningar undersöktes tre principer: placering av bilplatser vid Råbackavägen, central placering av bilplatser på tomter och placering av bilplatser i anslutning till bostäder. Målet var att en så stor del av tomten som möjligt skulle förbli grön och att fordonstrafiken på tomten skulle vara småskalig.



Bilderna 15 a-c. Alternativa parkeringslösningar

Placeringen av bilplatser vid Råbackavägen slopades av trafiksäkerhetsskäl. Att placera en rad med parkeringsplatser vid gatan skulle vara en trafikmässigt effektiv lösning, men skulle kräva att man tillåter backning från bilplatsen till Råbackavägen. Detta är oacceptabelt på grund av kollisionsrisken. Det är tillåtet för cyklister att köra igenom Råbackavägen och på grund av nedförsbacken kan körhastigheten för cyklarna på vägen vara hög.

Man avstod också från att placera parkeringen som en central lösning på tomterna. På grund av markens lutning bör de stora parkeringsplatserna vara lutande eller terrasserade.

Således valde man som lösning att placera parkeringsplatserna huvudsakligen i anslutning till bostäder och delvis i gemensamma parkeringsgrupper med 2–4 bilar.

I förslagsskedet slopades lösningen med två tomter i kvarteret, eftersom detta avsevärt underlättade planeringen av tomtens trafiklösning och anslutningarna till kommunalteknik. Det blev också lättare att hitta avtalsmässiga lösningar. Modellen med två tomter skulle förutsätta att man skulle uppgöra en enhetlig gårds- och planteringsplan, i vilken anges infarterna till tomterna samt gemensamma områden för vistelse utomhus och lek och att det för tomterna anvisas en service- och räddningsväg som uppfyller kraven.

Fastigheterna torde komma överens om planeringen, byggandet och underhållet av de gemensamma områdena genom samreglering av fastigheter enligt 135 § i bygglagen.

4.5.1.2 Östra delen av området, kvarter 2808

I den östra delen av området undersöktes möjligheten att ersätta den nedlagda affärsbyggnaden i 1 våning med en byggnad eller flera byggnader för bostadsbruk. Som alternativa lösningar undersöktes placeringen av småhus, radhus eller småhöghus på området. Småhuslösningarna slopades dock, eftersom området på grund av sin ringa storlek därmed skulle rymma relativt få byggnader och relativt lite byggrätt. Alternativet med radhus och småvåningshus hade också som fördel att det finns motsvarande byggnader öster och söder om området.

I fråga om byggnadernas våningsantal undersöktes två- och trevåningsalternativ. Utmaningen med tvåvåningshus upplevdes vara att de blev lägre än den övriga omgivningen och att de gjorde möjligt endast en liten mängd byggrätt. Norr om området finns småhus i en våning, som dock på grund av terrängens form reser sig högre upp än området. På östra sidan finns radhus i två våningar, som på den övre sluttnings sida ligger något högre upp i området. Likaså ligger tvåvåningshusen på södra sidan betydligt högre upp, eftersom markytan på södra sidan är cirka 3 meter högre än på affärsbyggnadens tomt och LP-området. Därför skulle en tre- eller till och med fyrvåningsbyggnad passa bra i området.

Man upplevde dock att det var problematiskt att placera ett höghus i området, eftersom hust kunde framstå som lösryckt i stadsbilden. Ett problem skulle också bli användningen av det nuvarande LP-området och ordnandet av en körförbindelse till tomten, som skulle kräva trafik längs gång- och cykelvägen vid Råbackavägen. Dessutom skulle byggplatsen bakom LP-området inte avgränsa gatuutrymmet på Brantvägens sida. För att avgöra frågan kom man fram till att det förutom affärsfastighetens tomt skulle bildas en annan tomt på området, på vilken skulle anvisas samma mängd byggrätt som på affärsfastighetens tomt, och byggrätten skulle anvisas för småhöghus eller radhus. Då skulle byggnaderna kunna bilda en helhet i stadsbilden. I båda byggnaderna kunde placeras av ett litet affärsutrymme på första våningen.

Parkeringsplatserna på de tomter som uppstår skulle placeras på ett nytt LPA-område norr om dem, där bolagen också skulle kunna bygga biltak. På så sätt skulle det uppstå en naturlig körförbindelse till båda tomterna från Brantvägens sida och man skulle inte alls behöva föra fordonstrafik till Råbackavägens gång- och cykelväg. Även tomternas visstelse- och lekplats kunde vara gemensam. På så sätt skulle man förutsätta att tomternas gårdsplaner samordnas.



Bilderna 17 a-c. Alternativa placeringar på flervåningshusen

I fråga om det nya kvarteret undersöktes även riktandet av byggnaden på tomt 1. I det första alternativet placerades byggnaden parallellt med byggnaden vid Brantvägen. Då bildar byggnaderna ett tydligt par och blir en ståtlig del av tätortsbilden. Bostäderna öppnar sig i en någorlunda god riktning mot sydost, även om det å andra sidan finns en

annan byggnad vid från bostäderna. Höjdskillnaden på tomten skulle kunna skötas med hjälp av byggnaden. Då skulle bostäderna på gårdssidan ligga nära markytan och parkgångens sida skulle bli högre än markytan. Gårdsarrangemangen kunde skötas gemensamt mellan husen.

I det andra alternativet vändes byggnaden på tomt 1 så att den står i linje med husen inom kvarter 2807. Då skulle bostäderna i byggnaden öppnas mot väst-sydväst, mot ett skogbevuxet landskap förbi den södra kullen där grannhusen ligger. Marknivån skulle i och med byggnaden sjunka ner mot parkgången. Då skulle bostäderna på Råbackavägen sida bli högre än gatuytan, vilket kan vara en eftertraktad lösning med tanke på boendekomforten. Anslutningen till LPA-området skulle vara naturlig och det skulle fortfarande finnas plats för gemensamma gårdsarrangemang mellan husen.

I det tredje alternativet vändes byggnaden helt i riktning mot Råbackavägen, i samma linje som parhusen. I detta alternativ realiserar i stort sett alla samma fördelar som i alternativ två.

Eftersom det utifrån en jämförelse av alternativen verkade vara möjligt att placera en byggnad som har samma storlek som hela byggrätten på tomt 1 på flera olika sätt, beslöt man att lämna frågan öppen i planen. Då kan man besluta om byggnadens riktning i genomförandeskedet, och då beakta den bostadsfördelning som realiserar och hur bostäderna öppnas i olika väderstreck.

Under förslagsskedet utarbetades planen utifrån synpunkter och kommentarer som inkommit enligt följande:

- På Råbackavägen flyttades infarten för kvarter 2807 närmare Backvägen.
- I kvarteret 2807 placerades endast en tomt i stället för de två som fanns i planutkastet.
- I kvarteret 2807 begränsades antalet våningar i den bakre husraden till 1/2 kl i stället för det tidigare 1/2 kl, varvid byggnaderna i Råbackavägens riktning urskiljs i landskapet som två våningar i stället för tre våningar och byggnaderna i nordlig riktning som en våning.
- Byggnadsrätten i kvarteret 2807 begränsades genom att gallra bort de överskridanden av byggrätten som tillåts i planutkastet.
- För att spara skogsdungen norr om planområdet flyttades de byggplatser som är längre bak i kvarter 2807 närmare Råbackavägen.
- För tomterna i båda kvarteren anteckandes ett krav på ett område som ska planteras för att bevara områdets grönska.
- En infart från Råbackavägen till kvarter 2808 är inte tillåten, utan infarten måste vara från Backvägens sida.
- Också LPA-området för kvarter 2808 minskades för att spara mer av det parkliknande området än det som föreslås i planutkastet.

4.5.2 Beskrivning av detaljpanelösningen



Bild 18. Visualisering av den valda planlösningen.

På basis av en jämförelse av de preliminära alternativen samt åsikterna och kommentarerna från utkastskedet beslöt man föreslå följande planändring:

I kvarter 2807 sammanslås tomten 3 med kvarter 44 i den tidigare byggnadsplanen (RK5), LPA-området och en remsa av parken på nordöstra sidan och av dem bildas en ny tomt. Förutsättningen är att det på tomten byggs minst åtta separata småhus som kan kopplas till varandra med envånings biltak och förrådsbyggnader. Byggnadernas våningstal är vid Råbackavägen **II** våningar och inom kvarteret, i slutningen **1/2kl** våning. Tomten har en byggnadsrätt på 1600 m²-vy.

Bilplatserna placeras på tomterna, huvudsakligen i anslutning till bostäderna. Bilplatsdimensioneringen är 1,5 bilplats/bostad.

Fordonstrafiken till tomten sker från en infart från Rajamäkievägen, från den ändan av Backvägen där det också finns en avfallssorterings- och insamlingsplats. Vistelse- och lekplatsen ligger i andra änden av tomten.

Byggnaderna ska ha sadeltak och de delar som är ovanför markytan ska ha trästomme och vara klädda med trä. Ytterbeklädnaden bör vara täckmålad i varma röda, gula och bruna toner.

I kvarter 2808 bildas tomt 1 i kvarter 50 i den tidigare byggnadsplanen (RK5) och dessutom en annan tomt av LP-området. På båda tomterna får byggas ett bostadshöghus med högst **IV** våningar. För bilplatserna bildas ett nytt LPA-område nordost om tomterna. Körförbindelsen till tomt 1 går via tomt 2. Körförbindelsen märks ut på plankartan. En infart från Rajamäkievägen till kvarteret tillåtes inte.

Tomternas byggrätt är 1200 m²-vy/tomt och bilplatsdimensioneringen 1,0 bp/110 m²-vy. I byggnadernas första våning får placeras högst 60 m²affärslokaler.

Det förutsätts att byggnaden på Brantvägen byggs parallellt med gatan och fast i gatuområdet. Brantvägens gatuområde breddas i riktning mot kvarter 2808 för att frigöra plats öster om Brantvägen för en busshållplats som inte ligger på körbanan.

Byggnaderna ska ha valmtak och vara träbeklädda. Byggnaderna bör till sin färgsättning vara av ljusgula och ljusbruna toner och passa ihop med befintliga byggnader i närmiljön.

Bilplatserna på tomterna 1 och 2 i kvarter 2808 anvisas till LPA-området, där det är tillåtet att bygga biltak. Biltaken ska ha ett enhetligt utseende.

Eftersom bostadshus enligt 11 § i den nya byggnadslagen ska genomföras som nära-noll-energibyggnader, tecknas kraven på energieffektivitet inte i detaljplanen.

Områdets gång- och cykelvägar samt friluftsleder bevaras på sina nuvarande platser. I detaljplanen anvisas den ända av Råbackavägen som är mot Brantvägen som en gång- och cykelväg där servicekörning är tillåten.

4.5.2.1 Inverkan

Detaljplanens inverkan på naturmiljön och landskapet, den byggda miljön, samhällsstrukturen, trafikförhållandena och klimateffekterna jämfört med nuläget har bedömts enligt programmet för deltagande och bedömning som en del av planläggningsprocessen under planläggningsarbetet. Konsekvensbedömningarna presenteras i planbeskrivningens punkt 5.4.

4.5.2.2 Åsikter om planutkastet och beaktande av dem

Programmet för deltagande och bedömning, detaljplaneutkastet och annat planeringsmaterial hölls framlagda 9.4-12.5.2025 vid stadens serviceställe Borgå-info på adressen Lundsgatan 8 A, samt på stadens internetjänst www.porvoo.fi/asuminen-ymparisto/planlaggning/detaljplaner/, i enlighet med 30 § i markanvändnings- och byggförordningen. Dessutom ordnades en publikutställning som planpromenad för områdets markägare, aktörer på området, grannar och andra intresserade 23.4.2025 kl. 17.30-19.00.

Det lämnades fyra åsikter och i tre av dem fanns underskrifter. Underskrifterna var sammanlagt fyra till antalet. En av åsikterna lämnades anonymt.

Ett sammandrag av de erhållna åsikterna och deras inverkan på lösningarna i detaljplanen finns i bilaga 5 till planbeskrivningen.

4.5.2.3 Anmärkningar om planutkastet och beaktande av dem

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

I planutkastet bildas två nya kvarter (2807 och 2808), varav kvarteret 2807 har en tomt och kvarteret 2808 har två tomter för bostadsbyggande. Planutkastet stöder sig på nuvarande trafikleder. Mellan kvarteren kommer det att finnas ett rekreationsområde med en friluftsled.

Kvarteret 2807 består av tomt 44 i den tidigare byggnadsplanen (RK5), tomt 3, ett LPA-område och en remsa av grönområdet på nordöstra sidan av den gamla planen. Omfattningen av det grönområde som ansluts till kvarteret är 712 m². Kvarteret består av en tomt för byggande av bostadssmåhus (AP). Bilplatserna placeras på tomterna huvudsakligen i anslutning till bostäderna. Infarten till tomten från Rajamäkvägen är från Backvägens ända.

Kvarter 2808 bildas av tomt 1 i kvarter 50 i den tidigare byggnadsplanen (RK5) samt ett LP-område, ur vilket ytterligare en tomt för bostadsbyggande bildas. På båda tomterna får byggas bostadshöghus eller radhus med högst IV våningar (AK). Bilplatserna på tomterna placeras i det LPA-område som avskiljs från grönområdet på norra sidan (tomt 3) och till vilket infarten är från Brantvägen. Det grönområde som används för LPA-området är 775 m².

5.1.1 Dimensionering

5.1.1.1 Omfattning av området

Hela planområdets omfattning är 11 467 m².

Genom detaljplaneändring uppstår tomtareal för området enligt följande:

Kvarter 2807	tomt 1	3 938 m ²
Kvarter 2808	tomt 1	1 232 m ²
	tomt 2	660 m ²
	tomt 2	775 m ²
Totalt		6 605 m ²

Förutom dessa bildas 1 970 m² park- och rekreationsområde och 2 892 m² gatuutrymme på området. Tomtarealen enligt den gamla byggnadsplanen på planområdet är 3 753 m².

5.1.1.2 Byggnadsrätt

På området planläggs 4 000 m²-vy ny byggnadsrätt. Byggnadsrätten fördelas enligt följande.

På tomt 1 i kvarter 2807 anvisas en byggnadsrätt på 1 600 m²-vy.

På tomterna 1 och 2 i kvarter 2808 anvisas en byggnadsrätt på 1 200 m²-vy /tomt.

I kvarter 2808 är det tillåtet att på första våningen bygga affärslokaler på 60 m² av första våningens yta.

Från tomt 1 i kvarter 2808 faller bort 600 m²-vy byggrätt avsedd för byggande av affärer.

5.1.1.3 Invånarantal

Byggandet enligt planen ökar invånarantalet i området med cirka 80 invånare, då man antar att boendetätheten är 50 m²-vy /invånare. Detta skulle innebära en 2,29 procents ökning av folkmängden i området. Enligt statistiken bodde det cirka 3 500 invånare i hela Hammarsområdet 2024.

5.1.1.4 Områdes- och kvartersexploatering

Efter planändringen är områdesexploateringen 0,35. Kvartersexploateringen för kvarteret 2807 är 0,4 och 0,90 för kvarter 2808. I den gamla byggnadsplanen är tomternas exploateringsgrad 0,5.

5.1.1.5 Våningstal

I kvarter 2807 är den största tillåtna höjden på byggnader vid Råbackavägen II våningar och inom kvarteret, i slutningen ½ kl våningar.

På tomterna 1 och 2 i kvarter 2808 är byggnadernas högsta tillåtna höjd IV våningar.

5.1.1.6 Bilplatser

I kvarter 2807 är bilplatsdimensioneringen 1,5 bp/bostad.

På tomterna 1 och 2 i kvarter 2808 är bilplatsdimensioneringen 1 bp/110 m²-vy.

5.1.1.7 Grönkoefficient

Man säkerställer områdets trivsel och dagvattenhantering genom att förutsätta att ett grönkoefficientverktyg används. Man bör på tomterna uppnå den miniminivå av grön effektivitet som Borgå grönkoefficienträknare förutsätter.

5.1.2 Tjänster

Planändringen för området påverkar inte den offentliga servicen i området.

I planläggningen föreslås att en mindre affärslokal (60 m²) möjliggörs på första våningen i byggnaderna på tomterna 1 och 2 i kvarter 2808, vilket skulle främja placeringen av småskaliga kommersiella tjänster på området.

5.1.3 Tomtindelning

Till planändringen tillhör en bindande tomtindelning, som förstärks då detaljplanen träder i kraft.

5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

Miljö kvalitetsmålen uppnås i regionen på följande sätt:

Funktionalitet och ändamålsenlighet

- Vid utarbetandet av detaljplanen har man beaktat bestämmelserna om bostadsbyggande samt aktuella planläggningslösningar som upplevs fungera väl.
- Planläggningen baserar sig på befintlig infrastruktur (kommunalteknik, vägar samt gång- och cykelrutter).
- Planläggningen effektiviserar användningen av områdets nuvarande offentliga och kommersiella tjänster.

Hållbar utveckling

- Planen främjar koldioxidsnålt byggande genom att förutsätta användning av trä i småhusens stomkonstruktioner ovan jord och i alla byggnaders ytterbeklädnader.

Miljökvalitet

- Byggnadernas storlek och formspråk har anpassats till det övriga byggnadsbeståndet på området, dock så att det på området uppstår tillräckligt med byggnadsrätt med tanke på planläggningsekonomin.
- Byggnaderna förutsätts ha borst- och valmtak, som är de taktyper som dominerar i området.
- Byggnadernas färgsättning bör anpassas till resten av området.

Ekonomi och genomförbarhet

- Tomtstorleken har fastställts så att även små aktörer inom byggbranschen kan delta i genomförandet av planen.
- Förverkligandet av planen förutsätter inga direkta investeringar av staden.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

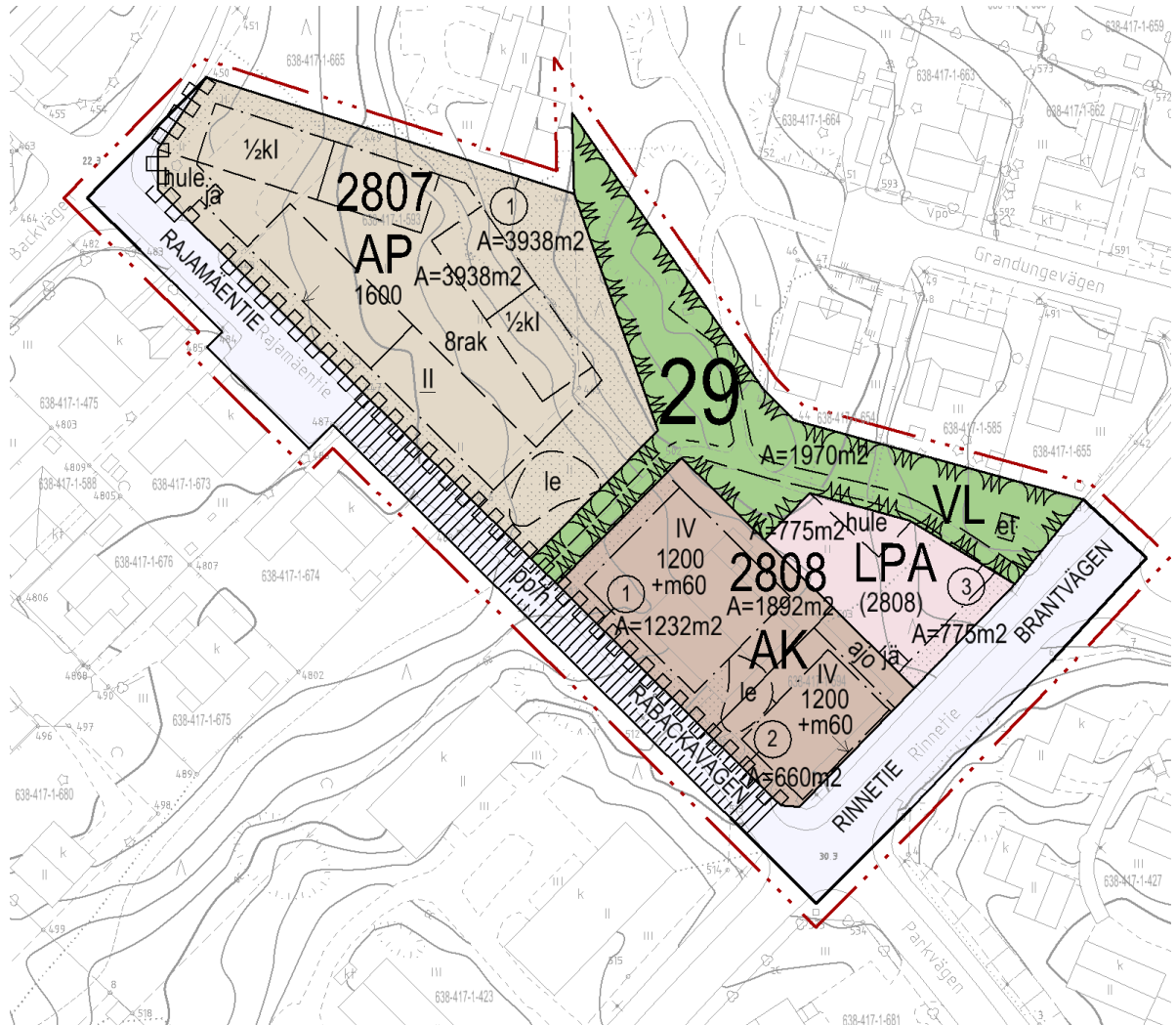


Bild 19. Kvartersområden

Genom planändringen skapas två nya kvarter i området. Kvarteret 2807 är avsett för byggande av små bostadshus (AP) och har en areal på 3 938 m². Kvarteret är indelat i två tomter, varav vardera har anvisats fyra byggplatser för parhus.

Kvarter 2808 är avsett för byggande av bostadshöghus (AK). Kvarterets areal är 2667 m². Kvarteret 2808 är indelat i två AK-tomter, på vardera får byggas ett småhöghus. Till kvarter 2808 hör dessutom ett LPA-område, för vilket parkeringsplatserna för AK-tomterna 1 och 2 i kvarter 2808 anvisas.

5.3.2 Övriga områden

Förutom bostadskvarteren bildas på området 1 970 m² område för park- och rekreation och 2 892 m² gatuutrymme.

5.4 Planens konsekvenser

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

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Planen gör samhällsstrukturen tätare, eftersom den placeras inom det bebyggda området och stöder sig på befintliga vägar, kommunal teknik och tjänster. Tätortsbilden förenhetligas särskilt på Råbackavägen, då de tidigare rivna byggnaderna ersätts med en enhetlig rad av hus och öppningen i landskapet försvinner. Också på sidan av Brantvägen avgränsas gatuområdet tätare än tidigare, då höghus byggs längs det som en del av den miljö som domineras av rad- och småhöghus.

5.4.2 Konsekvenserna för naturen och naturmiljön

Konsekvenserna av planen för naturen och naturmiljön är ringa. I området finns inga betydande naturvärden. Landskapet är öppet efter att tidigare byggnader rivits. Markytan är grusig och delvis gräsbevuxen, så byggandet och planteringen av tomter till och med kan berika områdets natur. Gårdarna som byggs i samband med byggandet ska uppfylla det gröneffektivitetstal som Borgås grönkoefficienträknare ställer upp och de ska även utnyttja grönkoefficient-verktyget. I och med byggandet kan man också utrota främmande arter som rotat sig på området, såsom vresros.

Det växande invånarantalet kommer att öka slitaget i närskogarna, även om ökningen inte är betydande i förhållande till den nuvarande befolkningen.

Dagvattenmängderna från kvarterksområdena begränsas med planbestämmelser som förutsätter att dagvattnet fördröjs och vattnet infiltreras på gårdarna.

En stor del av den befintliga skogen i området har bevarats som rekreatjonsområde. Byggandet medför inte någon betydande minskning av skogsarealen.

5.4.2.1 Planens klimatpåverkan

Sammanfattning av utvärderingsresultaten

Den kalkylmässiga bedömningen av klimatpåverkan har genomförts med Sitowises programvara Planect. Koldioxidavtrycket under planområdets livscykel är ca **12,2** kg CO₂e / m²-vy / år då det ställs i förhållande till den våningsyta som byggs och granskningstiden för bedömningen. Ändringen i resultatet av utkastskedet (10,7 kg CO₂e / k-m² / år) förklaras av att det i detaljplanens förslagsskede har ökats flervåningshusbyggande. Vid flervåningshusbyggande gäller skyldigheten att använda trä endast i ytterväggskonstruktioner. Småhusbyggande, som har omfattande skyldighet att använda trä, har minskats.

Den mest betydande delen av planens koldioxidavtryck orsakas av:

- Byggande och underhåll av byggnader och tomter (cirka 83 procent)
- Energi (cirka 7 procent)
- Mark och växtlighet (cirka 6 procent)

Tulosten yhteenveto

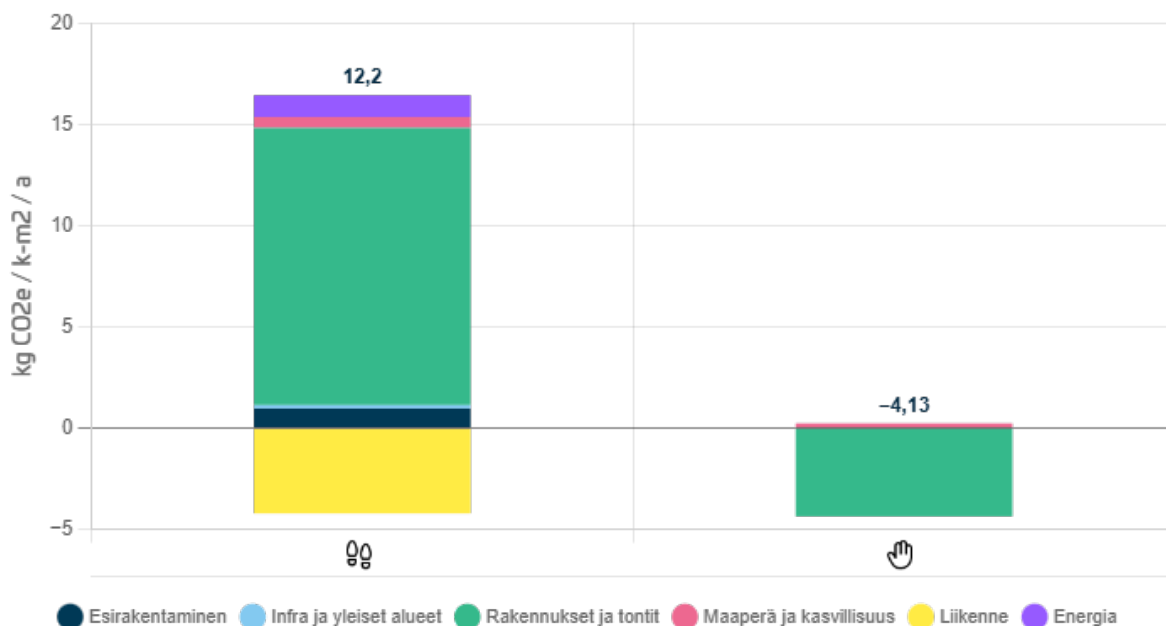


Bild 20. Koldioxidavtrycket under planområdets livscykel i förhållande till den våningsyta som byggs och granskningstiden för bedömningen.

Hiilijalanjäljen osat

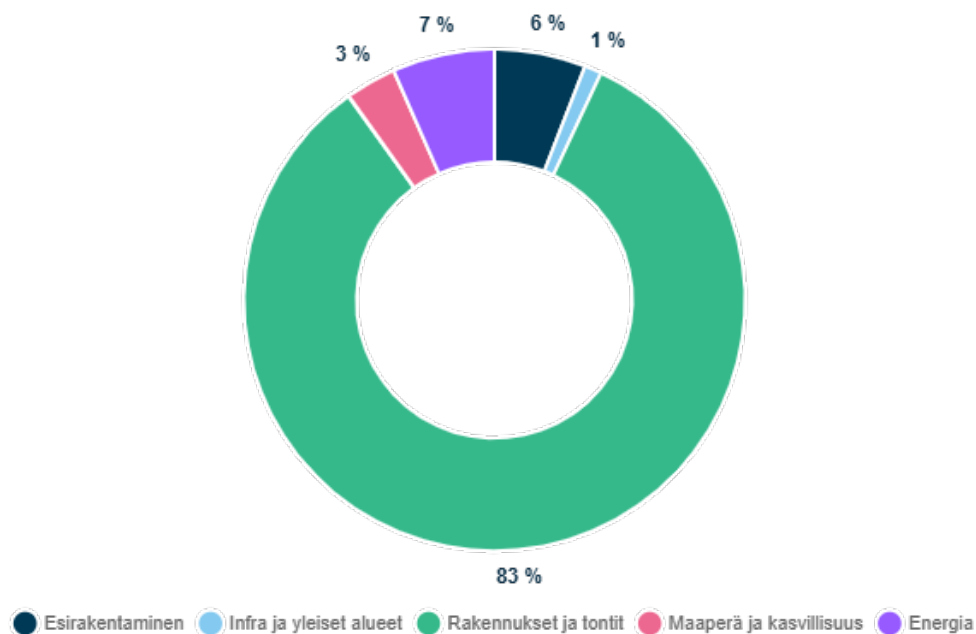


Bild 21. Sammansättning av koldioxidavtrycket under planområdets livscykel.

Resultatet visar att planområdets läge i utkanten av den befintliga stadsstrukturen är gynnsamt med tanke på koldioxidutsläpp som produceras vid byggandet av stadsinfrastruktur, eftersom nytt infrastrukturbyggande endast behövs i mycket liten grad. Om en affärsbyggnad tas bort från området minskar dessutom utsläppen från trafiken inom planområdet betydligt och trafikens utsläppseffekter på planområdet blir negativa. Om effekten

av rivningen av affärsbyggnaden inte beaktas i granskningen, är koldioxidavtrycket under planområdets livscykel i förhållande till den våningsyta som byggs och granskningstiden för bedömningen ca 19,5 kg CO₂e /m² -vy/ år.

Lösningar i planen som minskar klimatpåverkan

I planen bestäms att stommarna på de småhus som byggs på området huvudsakligen ska vara byggda i trä och att alla byggnaders ytterväggskonstruktioner och fasader i huvudsak ska vara av trä. I och med träbyggandet har planområdets koldioxidavtryck uppskattats till cirka 10 procent mindre än om byggnaderna skulle byggas enligt det typiska byggnads-sättet. Dessutom ökar lösningen byggnadernas kolförråd nästan trefaldigt jämfört med att man inte skulle kräva att husen byggs i trä.

För beslutsfattande gjordes jämförande beräkningar för att bestämma planområdets koldioxidavtryck. I alternativ 1 antogs att man förutsätter träbyggande i båda kvarteren, i alternativ 2 antogs endast en skyldighet för småhuskvarteren och i alternativ 3 antogs ingen skyldighet att bygga i trä för någotdera av kvarteren.

Tulosten yhteenveto

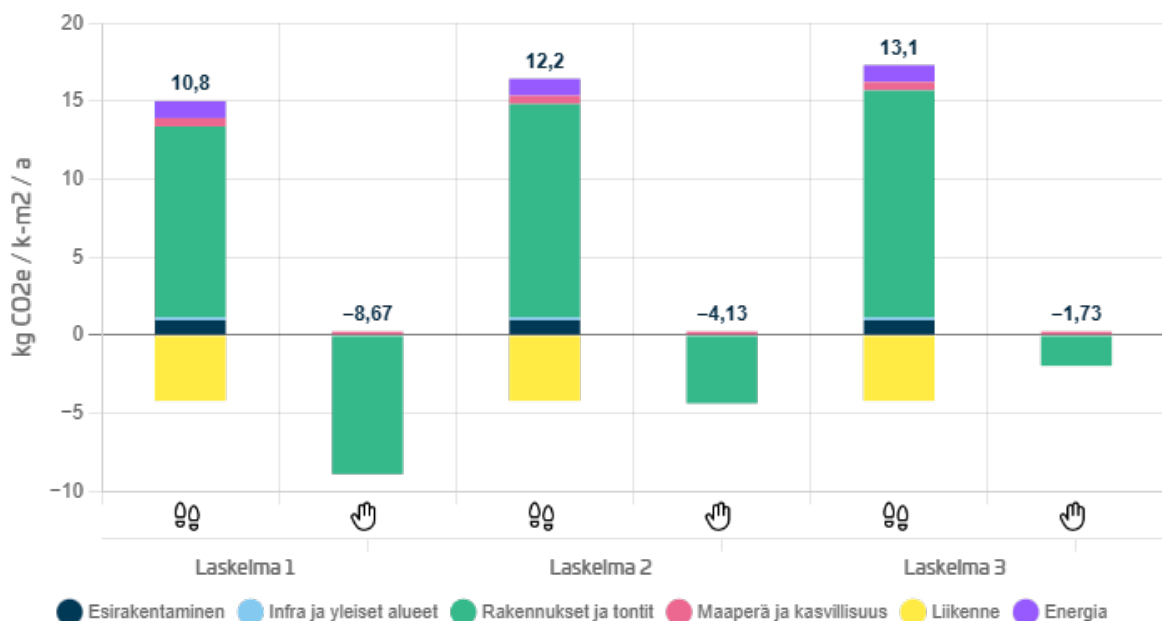


Bild 22. Planområdets årliga klimatpåverkan och konstruktionernas kolbindning under en livscykel på 50 år per kvadratmeter våningsyta i de tre alternativ som jämförs (enheten kgCO₂e/m²-vy/a). I alternativ 1 i bilden gäller skyldigheten att bygga i trä i båda kvarteren, i alternativ 2 endast i småhuskvarteret och i alternativ 3 finns ingen skyldighet att bygga i trä i någotdera kvarteret. Vänstra stapeln i varje alternativ beskriver koldioxidutsläppen (koldioxidavtrycket) per kvadratmeter byggrätt och högra stapeln visar mängden bundet kol (kolhandavtrycket) per kvadratmeter byggrätt.

Jämförelsen visade att kravet på att använda trä minskar koldioxidutsläppen från byggandet och ökar mängden kol som binds i byggnaderna. Ju mer omfattande skyldigheten att använda trä är, desto större blir effekten. Att slopa skyldigheten att använda trä i planområdets byggnader skulle öka koldioxidutsläppen som mest med 17,6 procent under livscykeln. Mängden kol som binds i konstruktionerna skulle minska med nästan 80 procent. Enbart med tanke på koldioxidutsläppen och kolbindning skulle det alltså löna sig att ha en så omfattande skyldighet som möjligt att använda trä.

Å andra sidan är det svårt att med träkonstruktioner på ett ekonomiskt meningsfullt sätt uppnå de stabilitets-, brand-, ljud- och vibrationstekniska krav som Finlands byggbestämmelser förutsätter, särskilt med tanke på konstruktionerna mellan höghuslägenheter. Därför stannade man för att förutsätta att trä används endast i småhusens stom- och fasadkonstruktioner och endast i höghusens fasadkonstruktioner. Slopandet av skyldigheten att bygga i trä i flervåningshus höjer koldioxidutsläppen under planområdets livscykel med 13,0 procent. Mängden kol som binds i konstruktionerna minskar med 52,4 procent. Effekten minskar dock betydligt då det krävs att även höghusens ytterväggskonstruktioner och ytterbeklädnader är av trä. Deras klimatpåverkan kan dock inte uppskattas med Planect-programmet.

Vid den fortsatta planeringen kan projektets klimatpåverkan ytterligare stävjas bland annat med hjälp av lokalt producerad förnybar energi. I beräkningarna antogs för nybyggen en uppvärmningsform baserad på värmepump, eftersom området inte omfattas av fjärrvärme. Däremot innehåller planen inga krav på byggnadernas energieffektivitet, eftersom den nya bygglagen kräver att byggnaderna i fråga byggs som nära-nollenergibyggnader.

Grundläggande principer för utvärdering

Utvärderingens resultat visar hur klimatutsläppen i området har förändrats i och med att det projekt som presenteras i planen har genomförts. Det har i den kalkylmässiga bedömningen antagits att det byggande som planen möjliggör genomförs fullskaligt. Dessutom har man i programmets utgångsuppgifter tagit hänsyn till biltak och inglasade terrasser, samt rivningen av den oljevärmda affärsbyggnaden.

Beräkningsgrunderna för Sitowises programvara Planect följer den europeiska standarden EN 15978, som fastställer principerna för livscykelbedömningen av byggnader (LCA). Standarden omfattar bedömningen av byggnadernas miljöpåverkan under hela livscykeln, inklusive material, energiförbrukning och utsläpp under drift. Planect-programmet utnyttjar Finlands nationella utsläppskoefficienter. En närmare beskrivning av principerna och bakgrundsmaterialen för beräkningen finns på Planects webbplats på <https://sitowise.com/planect>.

5.4.2.2 Sociala konsekvenser och konsekvenser för barn

Planen gör det möjligt att bygga småhusbostäder, vilket kan leda till att antalet barnfamiljer i området ökar. Ett ökat antal barn skulle förbättra verksamhetsförutsättningarna för daghem och skolor i området.

Byggande i bolagsform kan i bästa fall bidra till att nya sammanslutningar bildas i området. Byggande i bolagsform i området ökar boendeanalternativen i det annars småhusdominerade området. Gemenskapen stöds av kvarterens gemensamma vistelse- och lekplatser.

I Hamars och i närliggande områden på under en kilometers avstånd finns lekparkar, en skola och ett daghem med gårdar samt en idrottsplan. De fungerar som platser för möten och gemensamma aktiviteter som hjälper de nya invånarna att förankra sig i den lokala gemenskapen.

Skolornas och daghemmens kapacitet är fullt utnyttjad vid tidpunkten för utarbetandet av planen, men prognoser visar att antalet elever och barn i daghem kommer att minska under de kommande åren. På så sätt kan kompletteringsbyggandet i området utjämna minskningen av antalet elever och barn.

5.4.2.3 Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen har relativt små konsekvenser för den kommunala ekonomin. Planen medför byggande som förtätar och kompletterar, som stöder sig på befintliga tjänster, vägnät och kommunalteknik. För att genomföra området krävs inga direkta investeringar av staden. Tomtförsäljning tillbringar inkomster till staden. Nya invånare kan öka stadens skatteutfall.

5.4.3 Övriga konsekvenser

5.4.3.1 Konsekvenser för trafikförhållandena i området

Planens inverkan på trafikförhållandena i området är ringa. Kalkylmässigt producerar en invånare dagligen i genomsnitt cirka 1,75 personbilsresor. Största delen av trafiken går till Borgå centrum. Det kalkylerade invånarantalet i området skulle således producera 140 fordon/dygn i närområdet. I förhållande till de nuvarande trafikmängderna är ökningen liten.

Planändringen inverkar inte på rutterna för områdets gång- och cykeltrafik eller kollektivtrafik. Gång- och cykeltrafikförbindelserna till närtjänsterna är goda och kollektivtrafikförbindelserna är rimliga. Den närmaste busshållplatsen ligger öster om området vid Brantvägen. Säkerheten vid busshållplatsen kan ökas med en ny skyddsväg och genom att flytta Brantvägen, vilket ger utrymme att flytta busshållplatsen bort från farleden. Gångavståndet till hållplatsen är som mest cirka 200 meter. Planändringen påverkar inte rekreationsrutterna i området.

5.5 Störande faktorer i miljön

Det finns inga störande faktorer i området.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna presenteras på plankartan.

5.7 Namn

Området är uppbyggt i mitten av den befintliga miljön och stöder sig på områdets nuvarande nomenklatur.

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggnadssättet styrs med allmänna och specialbestämmelser i plankartan, som godkänns tillsammans med detaljplanen. En separat anvisning från staden används för infiltrering och fördröjning av dagvatten.



Bilderna 23 och 24. Flygbild och ritning på områdets fasader om planlösningen.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Området kan huvudsakligen byggas genast efter att tomterna har bildats. Runt området finns färdig kommunalteknik med anslutningar, vägar och gång- och cykelvägar.

Brantvägens flyttning och byggandet av en ny busshållplats öster om Brantvägen är inte kopplade till genomförandet av området. Vid rivningen av affärsbyggnaden bör markens renhet säkerställas.

6.3 Uppföljning av genomförandet

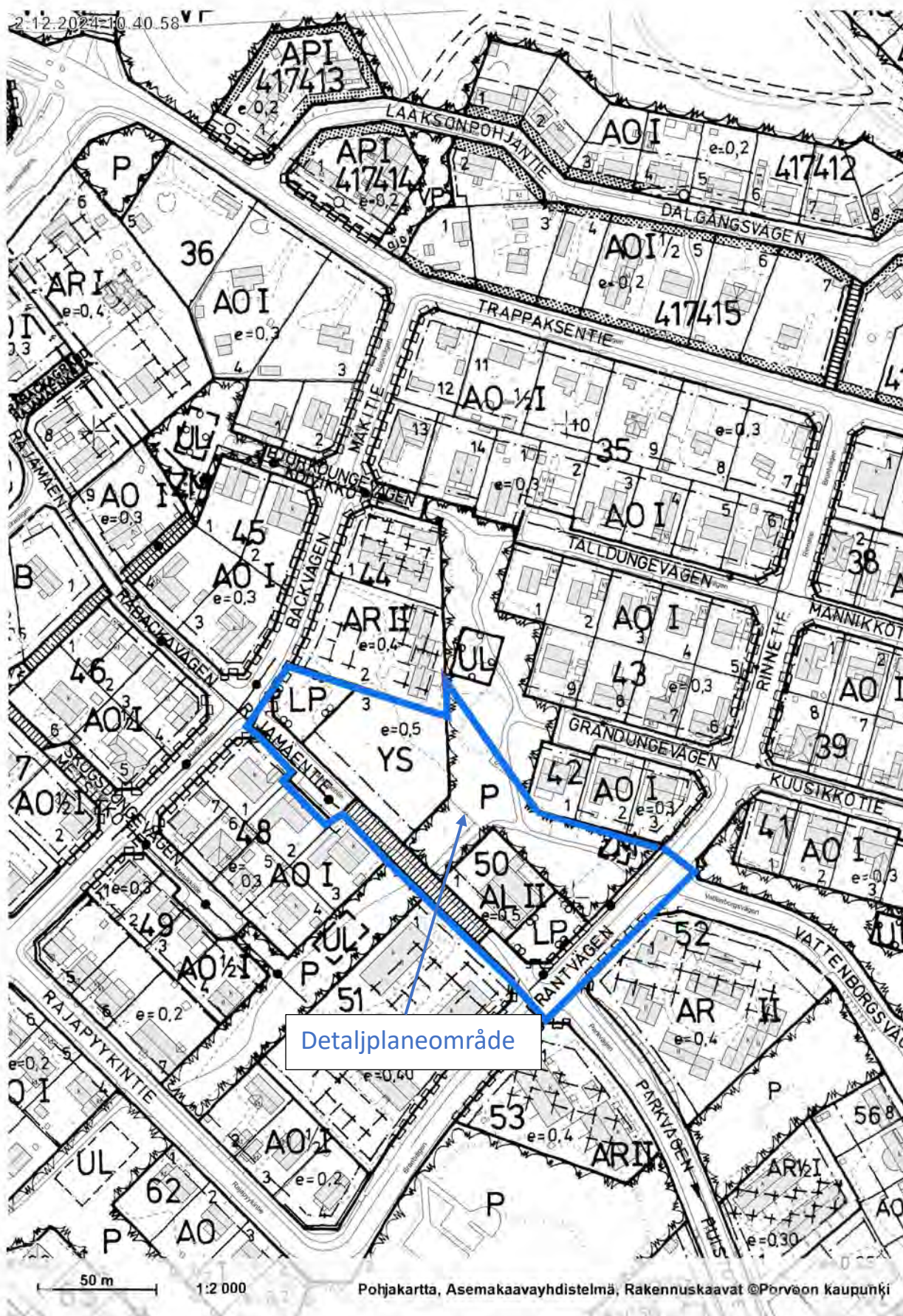
Byggnadstillsynen övervakar detaljplanens genomförande.

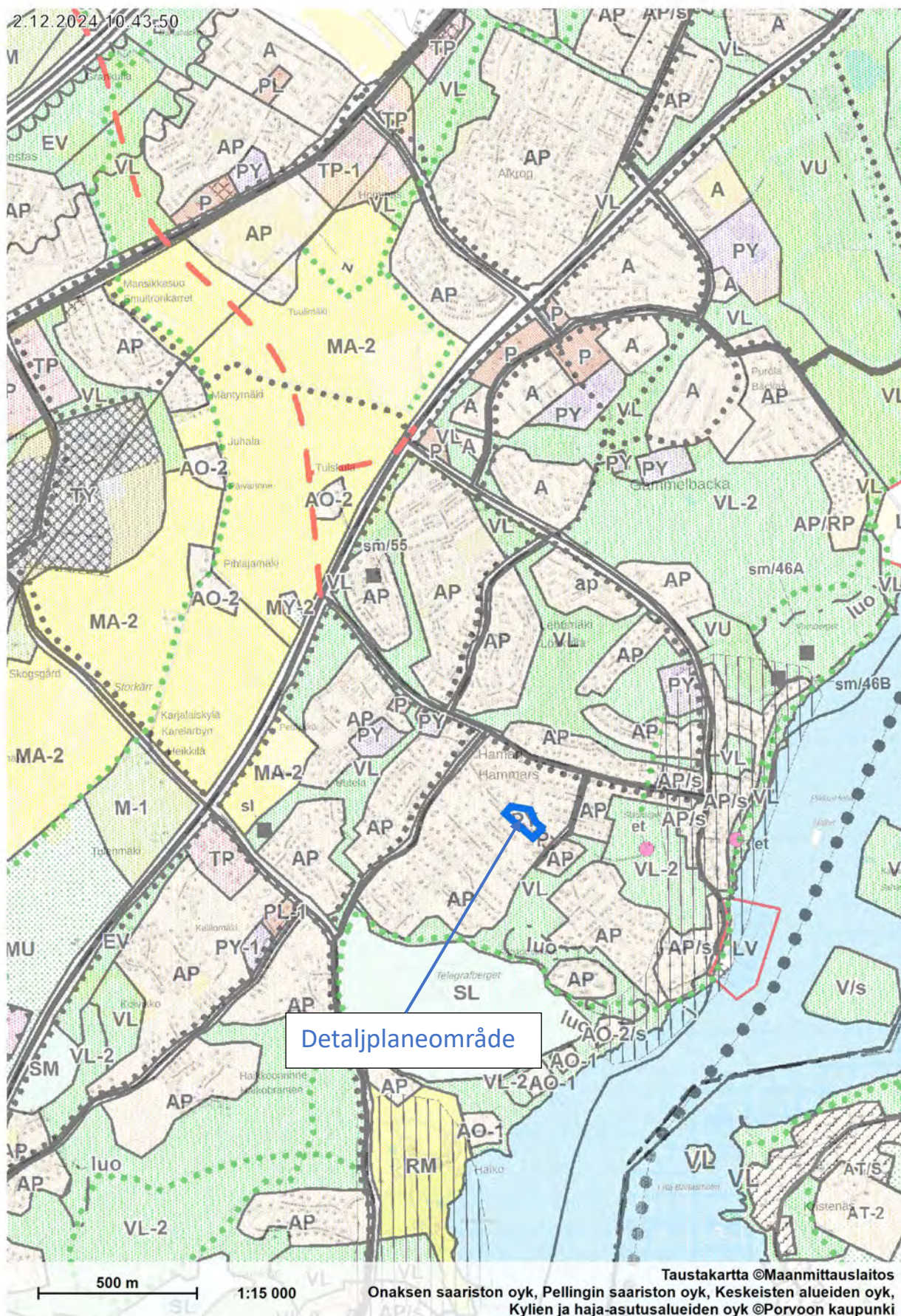
Borgå 15.1.2026

Mikko Viljakainen
planläggningsarkitekt

Jarkko Lyytinen
stadsplaneringschef









572

Hammars, Råbackavägen 1

Program för deltagande och bedömning

25.3.2025

Detaljplan

Kvarter 44, tomt 3 och kvarter 50, tomt 1 samt gatu- och rekreationsområden i Gammelbacka

Ortoflygbild av området från 2021

INNEHÅLL

1	Planeringsområde	3
2	Bakgrund till projektet	4
3	Mål för planeringen	4
4	Utgångsuppgifter	4
4.1	Områdets läge och areal	4
4.2	Landskapsplan	5
4.3	Generalplan.....	5
4.4	Detaljplan	5
4.5	Ägarförhållanden	6
4.6	Invånare och arbetsplatser	6
4.7	Tjänster	7
4.7.1	Basservice	7
4.7.2	Kommersiell service.....	7
4.7.3	Fritid	7
4.8	Byggnadsbestånd.....	7
4.9	Naturmiljö och landskap	7
4.10	Kommunalteknik.....	8
5	Grundläggande utredningar	8
6	De centrala konsekvenserna av planläggningen	8
7	Intressenter.....	8
8	Ordnande av deltagande och växelverkan	10
	Inledningsskede	10
9	Tidsplan för planläggningsprojektet.....	11
10	Beredningen ansvaras av	12

1 Planeringsområde

Detaljplaneområdet ligger cirka 5,6 km sydväst om Borgå centrum mitt i bostadsområdet Hammars och gränsar i sydväst till Råbackavägen, i nordväst till Backvägen och i nordöst till Brantvägen. Gatuområdena intill hör till planområdet.

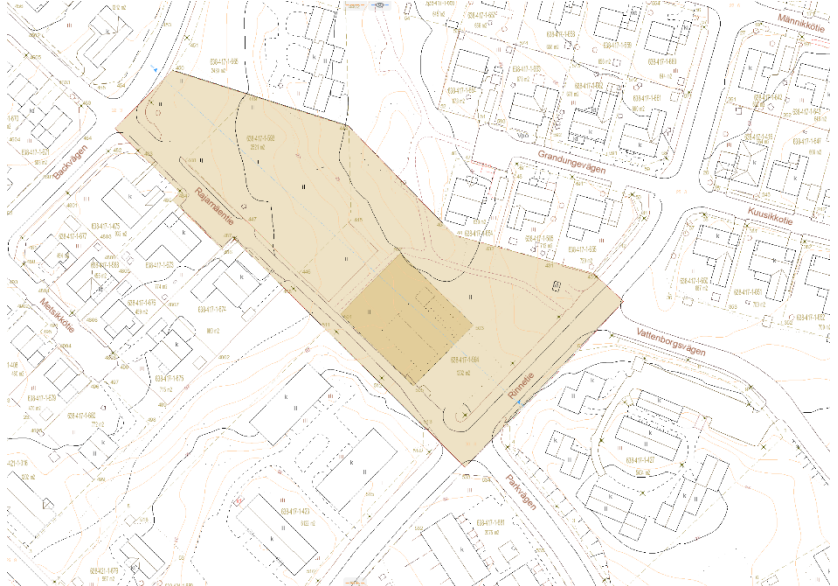


Bild Utdrag ur baskarta. Planeringsområdet markerat med färg. En tomt i privat ägo är markerad med mörkare färg.

Vid planområdets östra kant (i den gamla byggnadsplanen kvarter 50) finns en affärsbyggnad i en våning med sadeltak. Vid områdets västra kant (i den gamla byggnadsplanen kvarter 44, tomt 3) har man tidigare rivit ett daghem och ett radhus.

Planområdet omges till största delen av egnahemshus i en våning samt rad- och höghus i två våningar byggda på 1970-talet.

Genom området går inga livligt trafikerade gator. Backvägen och Brantvägen förenar sig i norra ändan till Trappasvägen, som i sin tur i västlig riktning leder till Tolkisvägen. Råbackavägen leder i väster till Råportsvägen. Från Råportsvägen finns en förbindelse till Tolkisvägen via Haikovägen i sydlig riktning och via Trappasvägen i nordlig riktning.

Planområdet ligger i en sluttning som är ganska brant i sydväst. Vid norra kanten av området finns en skogsliknande park. Största delen av terrängen i området är dock grusig och har blivit gräsbevuxen efter rivningen.

2 Bakgrund till projektet

I planarbetet undersöks möjligheten att placera boende på en tomt mitt i ett redan bebyggt bostadsområde, som för närvarande är tom, samt på det ställe där det tidigare fanns en butik. Ett radhus och ett daghem har tidigare rivits i planområdet. Under planarbetet ingås ett markanvändningsavtal om den gamla butiken.

3 Mål för planeringen

Målet är att genom detaljplanen skapa förutsättningar för kompletterande byggande i form av bostadsbyggnader och eventuellt för småskalig affärsverksamhet. Avsikten är att den befintliga miljön blir enhetlig, då den lucka som bildats på det ställe där byggnaderna rivits ersätts med nya byggnader och förutsättningar skapas för att utveckla affärsfastigheten.

Det maximala antalet våningar i byggnaderna och den maximala byggrätten anpassas till det övriga byggnadsbeståndet i området, dock så att det i området uppstår tillräckligt med byggrätt med tanke på planläggningsekonomi.

Planläggningen baserar sig på befintlig infrastruktur (kommunalteknik, vägar samt gång- och cykelrutter) och befintliga tjänster och effektiviserar användningen av dem.

Genom planläggningsarbetet främjas förverkligandet av temana Den populäraste hemstaden och Bäst även i vardagen i stadsstrategin samt temana Hållbar tillväxt, En enkel och smidig vardag samt Koldioxidneutral stad i stadsplaneringen.

Enligt markanvändnings- och bygglagen är de markägare som har avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Målet är att ingå markanvändningsavtal med dessa markägare. Målen är också att markägarna ska få påverka utvecklingen av sina egna gårdar och bemötas jämlikt i fråga om byggrätt.

4 Utgångsuppgifter

4.1 Områdets läge och areal

Planområdet ligger cirka 5,6 km sydväst om Borgå centrum i mitten av bostadsområdet Hammars. Områdets areal är cirka 11 210 m².

4.2 Landskapsplan

Enligt landskapsplanen är området ett område för tätortsfunktioner.

Utdrag ur landskapsplanen över Borgå.

Beteckningar:

Utvecklingszon för tätortsfunktioner.

Områdets läge ➡



4.3 Generalplan

I generalplanen är området ett område för offentlig service och förvaltning (PY) och ett område för service och förvaltning (VL). De omgivande områdena är småhusdominerade bostadsområden (AP). Generalplanen vann laga kraft år 2006, och en revidering av planen pågår.

Utdrag ur generalplanen.

Beteckningar:

PY Område för offentlig service och förvaltning

P Område för service och förvaltning

Gång- och cykelväg

Områdets läge ➡

4.4 Detaljplan

För planområdet gäller den gamla byggnadsplanen (rk5 Slätberget II), som godkändes 13.2.1973. Exploateringsstalet för tomterna inom planområdet är 0,5 i den gamla byggnadsplanen. På de omgivande egnahemshustomterna (AO) har exploateringsstalet fastställts som 0,3 och på radhustomterna (AR) som 0,4.

Utdrag ur karttjänsten, byggnadsplan

Beteckningarna i byggnadsplanen:

LP Parkeringsområde

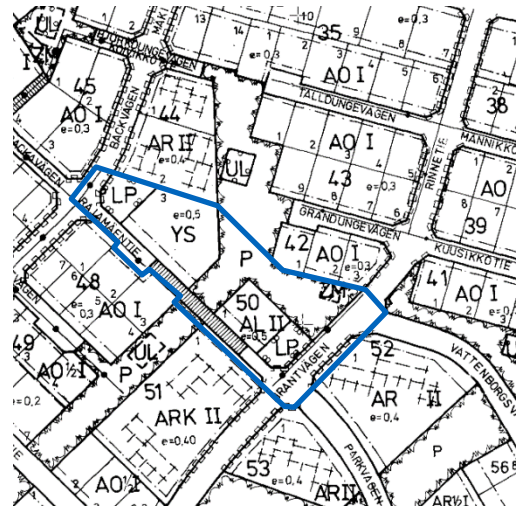
*YS Kvartersområde för byggnader som betjänar
allmän social verksamhet*

P Parkområde

AL Kvartersområde för affärsbyggnader

II Det största tillåtna våningstalet

e=0,5 Byggplatsens exploateringsstal, dvs. platsens byggrätt i förhållande till tomtens areal.



4.5 Ägarförhållanden

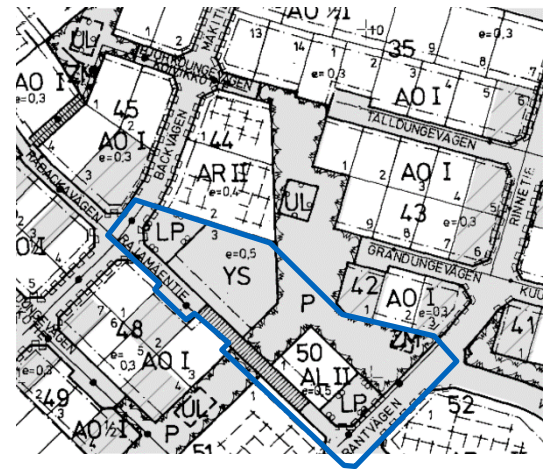
I området finns en fastighet som är i privat ägo.

De övriga delarna av planområdet är i stadens ägo.

Utdrag ur karttjänsten.

*Marken i stadens ägo har märkts ut med
ljusgrått.*

*Det streckade grå området ägs av staden
men är utarrenderat.*



4.6 Invånare och arbetsplatser

I området finns en byggnad med arbetsplatser. De på 1970-talet byggda radhus och daghem som tidigare fanns i området har rivits.

4.7 Tjänster

4.7.1 Basservice

De närmaste daghemmen är Haikkoontörmän päiväkoti på 0,5 km:s avstånd och Ylähaikkoon päiväkoti på 1,2 km:s avstånd. De närmaste skolorna är Hamarin koulu på 1,2 km:s avstånd och Pääskytien koulu på 2,6 km:s avstånd. Avståndet till Borgå social- och hälsostation är 3,6 km.

4.7.2 Kommersiell service

Den närmaste matbutiken är K-market Haikkoo på 1,6 km:s avstånd. Avståndet till Gammelbacka centrum är 1,7 km.

4.7.3 Fritid

Hammars idrottspark ligger på 1,3 km:s avstånd. Avståndet till Hamarin työväentalo är 750 meter. Avståndet till Hammars småbåtshamn vid havet är cirka 900 meter.

4.8 Byggnadsbestånd

I planområdet finns en brädklädd affärsbyggnad i en våning med sadeltak, uppförd på 1970-talet.

Runt planområdet i sydlig, västlig och nordlig riktning finns i huvudsak tegel- eller brädklädda egnahemshus i en våning med sadeltak byggda på 1970-talet. Sydöst om området finns tegel- och brädklädda radhus i två våningar med sadeltak, som är byggda på 1980-talet. Öster om området finns rad- och låghus i två våningar med platta tak, som är klädda i vitt tegel.

4.9 Naturmiljö och landskap

Planområdet ligger i en sluttning mot sydväst och söder. I riktning mot Råbackavägen är nivåskillnaden cirka 7 meter, och från områdets lägsta punkt till dess högsta är nivåskillnaden cirka 9 meter.

Parkområdet vid områdets norra kant är barrträdsdominerad blandskog. Den västra delen av området är efter rivningen gräsbevuxen grusig terräng. Framför butiken finns ett asfalterat parkeringsområde.

4.10 Kommunalteknik

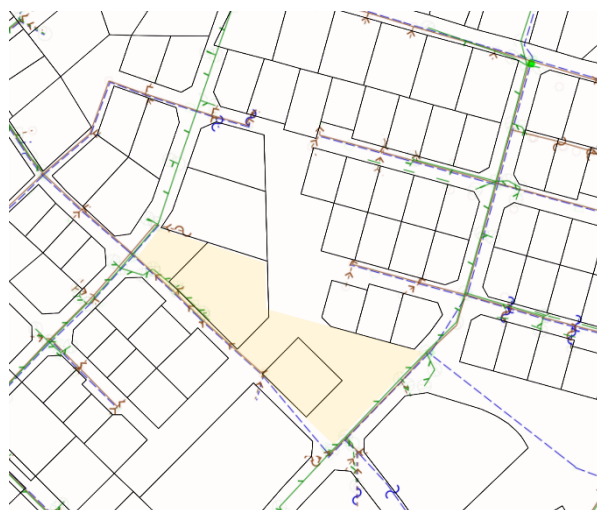
Området omfattas av kommunalteknik och kommunal avfallshantering.

Utdrag ur karttjänsten. Planområdet markerat med ljusblått.

Vattenledningarna i blått

Avloppslinjerna med brunt

Dagvattenlinjerna med grönt



5 Grundläggande utredningar

Under planarbetet görs följande utredningar: statusutredning, dagvattenutredning.

Området omfattas av utredningarna i arbetet med delgeneralplanen för de centrala delarna: arkeologisk inventering, kulturmiljöutredning, natur- och landskapsutredning.

6 De centrala konsekvenserna av planläggningen

De centrala konsekvenserna bedöms i förhållande till nuläget i samband med utarbetandet av detaljplanen som en del av planläggningsprocessen. Konsekvenserna för naturmiljön och landskapet, den byggda miljön, samhällsstrukturen, trafikförhållandena och klimatet bedöms.

7 Intressenter

Markägare

Markägare i grannskapet

Företag

- Stadsdelens invånarförening
- Telia Oyj
- Elisa Abp
- LPO net
- Fingrid Oyj
- Borgå Energi Ab / fjärrvärme
- Borgå Elnät Ab

Myndigheter och andra parter

- Närings- trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Borgå museum
- Räddningsverket i Östra Nyland

Enheter inom Borgå stad

Enheter inom Borgå stad

- Stadsutvecklingens ledning
- Markpolitik
- Stadsinfra (trafikplanering, planering av allmänna områden, byggande och underhåll)
- Byggnadstillsynen
- Miljövården
- Miljöhälsovården
- Lokaltjänster
- Livskraft
- Växande och lärande; Peipon koulu

Affärsverket Borgå vatten

Förtroendeorgan

- Stadsutvecklingsnämnden
- Miljöhälsosektionen

Alla kommuninvånare och andra som anser sig vara intressenter

8 Ordnande av deltagande och växelverkan

Anhängiggörande

- Utarbetandet av detaljplanen har ingått i arbetsprogrammet för stadsplaneringen sedan år 2023. Staden har informerat om projektet i planläggningsöversikten 2023 (lagen om områdesanvändning (f.d. (MarkByggL 7 §).

Inledningsskede

- Ett möte med den privata markägaren ordnades i början av projektet, 5.12.2024, för att utreda de mål som markägaren satt upp för planändringen. Man utarbetade ett utkast till avtal med den privata fastighetsägaren om att inleda detaljplaneändringen och man kom överens om kostnadsfördelningen för planläggningen.
- Detaljplaneprojektet förutsätter inte ett myndighetssamråd (lagen om områdesanvändning (f.d. (MarkByggL 66 §). Arbetsförhandlingen i inledningsskedet hölls xx.xx.20xx. Myndighetssamrådet i inledningsskedet hölls xx.xx.20xx.

Hörande i planeringsskede: (62 § i lagen om områdesanvändning (MarkByggL 62 §, 30 § i MarkByggF)

- **PDB, utkastet till detaljplan och annat planeringsmaterial kommer att vara framlagda i 30 dagar** på Borgåinfo, Lundagatan 8 A, tfn 020 692 250 och på Borgå stads webbplats, www.borga.fi. 9.4–12.5.2025. Intressenterna reserveras möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till detaljplan är framlagt. Dessutom publiceras en kungörelse på stadens webbplats.
- I utkastskedet 23.4.2025 ordnas en promenad i planområdet som är öppen för alla.
- Sakkunniga aktörer som deltar bes om kommentarer per e-post. Vid behov ordnas samråd.

Offentligt hörande: (MBL 65 §, MBF 27 §)

- Förslaget till detaljplan och de övriga planhandlingarna hålls framlagda i 30 dagar på Borgåinfo, Lundagatan 8 A, tfn 020 692 250 och på Borgå stads webbplats, www.borga.fi. xx.x–xx.x.2025. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.

- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att planförslaget är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itävyälyä.
- Officiella utlåtanden (28 § MarkByggF) begärs från: miljöhälsovården, Räddningsverket i Östra Nyland och Affärsverket Borgå vatten

Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning: (lagen om områdesanvändning (MarkByggL) 65 § 2)

- De som har framställt en anmärkning, bett om att bli underrättade och uppgett sin adress underrättas om stadens motiverade ställningstagande till den framställda anmärkningen.

Meddelande om godkännande av plan (67 § MarkByggL, 94 § MarkByggF)

- Ett skriftligt meddelande till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det och som uppgett sin adress. Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.
- Ändring i godkännandet av planen får sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen. Ändring i förvaltningsdomstolens beslut får sökas genom skriftliga besvär om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.
- Planen träder i kraft om inga besvär har väckts mot godkännandebeslutet eller om besvären har avslagits.

Kungörelse av plan som vunnit laga kraft (93 § MarkByggF)

- Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

9 Tidsplan för planläggningsprojektet

Planläggningsarbetet inleds med samråd med markägaren hösten 2024. Målet är att ett utkast läggs fram under våren 2025 och ett planförslag sommaren 2025. Målet är att behandlingen för godkännande inleds vid stadsutvecklingsnämnden i Borgå hösten 2025 och att de markanvändningsavtal som anknyter till planen färdigställs och planen godkänns under år 2025.

10 Beredningen ansvaras av

Borgå stad, Stadsplaneringen, PB 23, 06101 BORGÅ

Detaljplanechef Emilia Saatsi, tfn 040 489 5749, fornamn.efternamn@borga.fi

Planläggare Mikko Viljakainen, tfn 040 486 3817, fornamn.efternamn@borga.fi

Planeringsassistent Christina Eklund, tfn 019 520 2720, fornamn.efternamn@borga.fi

Datum i Borgå 25.3.2025

Stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen

Sammanfattning av hörande med grannar och myndigheter 13.5.2025 samt svar

DETALJPLAN 572 HAMMARS, RÅBACKAVÄGEN 1

HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET - ÅSIKTER (30 § MARKBYGGF)

Programmet för deltagande och bedömning, detaljplaneutkastet och annat planeringsmaterial hölls framlagda 9.4–12.5.2025 vid stadens serviceställe Borgå-info på adressen Lundsgatan 8 A, samt på stadens internetjänst www.porvoo.fi/asuminen-ymparisto/planlaggning/detaljplaner/, i enlighet med 30 § i markanvändnings- och byggförordningen.

Det lämnades fyra åsikter och i tre av dem fanns underskrifter. Underskrifterna var sammanlagt fyra till antalet. En av åsikterna lämnades anonymt.

Dessutom ordnades en publikställning för områdets markägare, aktörer på området, grannar och andra intresserade 23.4.2025 kl. 17.30–19.00. Publikställningen hölls som en planpromenad vid planläggningsobjektet. Där berättade representanterna för stadsplaneringen i Borgå om planutkastet och deltagarna hade möjlighet att ställa frågor och framföra kommentarer. Man hade markerat de planerade byggplatserna i terrängen för planpromenaden. I planpromenaden deltog 21 personer.

Sammandrag över åsikterna

De erhållna skriftliga åsikterna liknade mycket åsikterna som erhållits under planpromenaden. Den växande trafiken samt parkeringen väckte mest oro. Parkeringen lyftes fram i tre åsikter. I två åsikter föreslogs att infarten till kvarter 2807 skulle flyttas från Råbackavägen till Backvägen. I en åsikt önskades att Råbackavägen helt och hållet var en gång- och cykelväg. Likaså lyfte en åsikt fram ödet för Råbackavägens vändplats. Trafiksäkerheten var grunden för trafikrelaterad oro och i fråga om parkering att det redan nu finns bilar parkerade längs gatorna.

I två åsikter framfördes att områdets byggnader borde ha högst våningstalet två, vilket motiverades med områdets kulturhistoria samt med stadsbildsmässiga skäl. I en åsikt ville man minska antalet byggplatser för parhus i kvarter 2807 från åtta till sex och flytta kvarterets parkeringsplatser till Backvägens slut.

I en åsikt lyfte man fram skogsdungen på den övre sluttningen och föreslog att den och dess träd borde sparas. Bevarandet av skogsdungen var ett av de centrala diskussionsämnena även under planpromenaden. Enligt en åsikt borde området i första hand planläggas för serviceboende, dagvård och affärslokaler, eftersom det bor många äldre människor och barnfamiljer i området.

I åsikterna framfördes också önskemål om postlådornas placering. Postlådorna regleras dock inte av detaljplanen.

Genmäle till åsikter

Oro för trafiksäkerheten och parkeringen är befogade och särskild uppmärksamhet bör fästas för att lösa dem vid den fortsatta planeringen. Å andra sidan har det tidigare funnits ett radhus och ett daghem i kvarteret 2807, dit det också har gått trafik, så trafikmängdens förändring i förhållande till den tidigare situationen är inte betydande. Råbackavägen kan inte helt ändras till en gång- och cykelväg eftersom det längs den finns bostadstomter och det bör vara tillåtet att köra till dem. Det

Sammanfattning av hörande med grannar och myndigheter 13.5.2025 samt svar

lönar sig inte att flytta infarten för kvarter 2807 till Backvägen eftersom tomtanslutningen skulle vara för nära Råbackavägens korsning på grund av att kvarteret är smalt i Backvägens riktning. Dessutom har Backvägen livligare trafik än Råbackavägen. Tomtanslutningarna till radhuset och daghemmet som tidigare fanns på platsen var också från Råbackavägen. Däremot kan platsen för infarten till kvarter 2807 på Råbackavägen omprövas liksom också behovet av en vändplats och dess roll i framtiden. Omprövningen skulle bli möjlig om man i kvarter 2807 placerade endast en tomt i stället för de två tomter som fanns i planutkastet. En infart från Råbackavägen till kvarter 2808 är inte tillåten, utan infarten måste vara från Backvägens sida. På Brantvägen förbereder man sig på att bredda gatuområdet så att busshållplatsen på Brantvägen kan göras säkrare. I kvarter 2807 bibehålls kravet på parkeringsplatser som 1,5 bilar per bostad. Enligt en utredning har 17 procent av hushållen i Borgå ingen bil. Bostadshushåll med en bil är 54 procent, bostadshushåll med två bilar 24 procent och bostadshushåll med tre eller flera bilar 5 procent av alla bostadshushåll. (Källa: Henkilöliikennetutkimus 2021, Itä-Uudenmaan seuturaportti.) Som krav på parkeringsplats i kvarteret 2808 föreslås 1 bp/110 m²-vy.

Det maximala våningsantalet och våningsytan har granskats kritiskt. Områdets byggnadsbestånd har huvudsakligen högst två våningar. Å andra sidan är framför allt de rad- och småhöghusen som har två våningar och ligger runt kvarteret 2808 flera meter högre än kvarteret 2808. Planutkastets byggnader i tre våningar i kvarteret 2808 stiger således inte iögonfallande högt i landskapet, utan med beaktande av de omgivande byggnadernas höjd kunde de ha till och med fyra våningar. Då skulle också möjligheterna att genomföra dem till ett rimligt pris förbättras. I kvarteret 2807 torde antalet våningar i den bakre husraden kunna begränsas till 1/2 kl i stället för det tidigare 1/2 kll, varvid byggnaderna i Råbackavägens riktning urskiljs i landskapet som två våningar i stället för tre våningar och i nordlig riktning som en våning. Likaså kan antalet byggnadsrätter i kvarteret begränsas genom att gallra bort de överskridanden av byggrätten som tillåts i planutkastet. För att hålla kvarterets skala finfördelad och för att det inte ska bildas för storskaliga byggnadsmassor på tomtarna skulle man inte minska byggplatsernas antal.

För att spara skogsdungen norr om planområdet har byggplatserna i den bakre raden av kvarter 2807 flyttats närmare Råbackavägen, vilket minskar behovet av att ändra terrängens form och att fälla träd. Också LPA-området för kvarter 2808 minskas för att spara mera av det parkliknande området än vad som föreslås i planutkastet.

Det är inte motiverat att ändra kvarterens användningsändamål till serviceboende, dagvård eller affärslokal, eftersom tjänsterna i fråga har byggts på nära håll. I planen tillåts byggande av småskaliga affärslokaler i byggnadernas stenfötter i kvarter 2808. Dessutom möjliggör planbeteckningen AK för kvarter 2808 serviceboende inom ramen för normalt boende, till exempel byggande av seniorbostäder i kvarteret.

Beaktande av åsikter vid den fortsatta planeringen

På Råbackavägen flyttas infarten för kvarter 2807 närmare Backvägen.

I kvarteret 2807 placeras endast en tomt i stället för de två som fanns i planutkastet.

I kvarteret 2807 begränsas antalet våningar i den bakre husraden till 1/2 kl i stället för det tidigare 1/2 kll, varvid byggnaderna i Råbackavägens riktning urskiljs i landskapet som två våningar i stället för tre våningar och byggnaderna i nordlig riktning som en våning.

Sammanfattning av hörande med grannar och myndigheter 13.5.2025 samt svar

Byggnadsrätten i kvarteret 2807 begränsas genom att gallra bort de överskridanden av byggrätten som tillåts i planutkastet.

För att spara skogsdungen norr om planområdet flyttas de byggplatser som är längre bak i kvarter 2807 närmare Råbackavägen.

För tomterna i båda kvarteren framställs ett krav på ett område som ska planteras för att bevara områdets grönska.

En infart från Råbackavägen till kvarter 2808 är inte tillåten, utan infarten måste vara från Backvägens sida.

Också LPA-området för kvarter 2808 minskas för att spara mer av det parkliknande området än det som föreslås i planutkastet.

