

Detaljplan 572, Råbackavägen 1, Gammelbacka

Stadsutvecklingsnämnden 10.02.2026
2965/10.02.03/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggningsarkitekt Mikko Viljakainen
fornamn.efternamn@borga.fi

Stadsplaneringen har berett ett förslag till en ändring av detaljplanen för Hammars i Gammelbacka.

Beredningen av planläggningsarbetet inleddes år 2024.
Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringens arbetsprogram och heter DP 572 Råbackavägen 1.

Ändringen av detaljplanen gäller utveckling av ett område cirka 5,6 km sydväst om Borgå centrum mitt i bostadsområdet Hammars. I planområdet har man tidigare rivit ett daghem och ett radhus, och där finns också en butik i privat ägo. Området gränsar i sydväst till Råbackavägen, i nordväst till Backvägen och i nordost till Brantvägen. Planeringsområdet omfattar grönområden, gator och kvarteren 44 och 50. Den totala arealen i området är cirka 1,15 hektar.

Planen gör det möjligt att placera boende mitt i ett redan bebyggt bostadsområde på en tomt som för närvarande är tom samt på det ställe där det tidigare fanns en butik. Byggandet styrs så att det verkställer stadens mål för energieffektivt och koldioxidneutralt byggande.

Under planarbetet ingås ett markanvändningsavtal om butiken. Staden har ingått ett avtal med den privata fastighetsägaren om att inleda detaljplaneändringen. Man har också kommit 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).

Planutkastet var framlagt 9.4–12.5.2025. En promenad i planområdet för intressenter och andra berörda parter ordnades 23.4.2025. Det lämnades fyra åsikter om planutkastet. I åsikterna kom fram oron för den ökande trafiken och nybyggnadens höjd och för om den befintliga skogsdungen kan bevaras. Respons och kommentarer som inkommit om planutkastet har utnyttjats i det fortsatta utvecklandet av detaljplanen. Ett sammandrag av åsikterna och deras inverkan på lösningarna i detaljplanen finns i bilaga 5 till planbeskrivningen.

Detaljplanens inverkan på naturmiljön och landskapet, den byggda miljön, samhällsstrukturen, trafikförhållandena och klimatet jämfört med nuläget har bedömts enligt programmet för deltagande och bedömning som en del av planläggningsprocessen under

planläggningsarbetet. Under planläggningsarbetet har man gjort en statusutredning och en dagvattenutredning i området.

Enligt planförslaget ska det i kvarter 2807 byggas minst åtta småhus som kan kopplas samman genom öppna garage och förrådsbyggnader i en våning. Byggnaderna kan vara bostadshus för en eller två familjer. Byggnadernas våningsantal är vid Råbackavägen II våningar och inom kvarteret, i sluttningen $\frac{1}{2}$ va våningar. I kvarter 2808 är det möjligt att bygga två flervåningshus som kan rymma förutom vanliga bostäder även till exempel seniorbostäder. Den maximala höjden på byggnaderna på båda tomterna är IV våningar. I kvarteren 2807 och 2808 anvisas sammanlagt 4000 m²-vy våningsyta för bostadsbyggande. Dessutom är det möjligt att i kvarter 2808 placera sammanlagt 120 m²-vy affärslokaler på första våningen i bostadsbyggnaderna. I affärslokalerna är det möjligt att placera till exempel ett kontor, en dagligvarukiosk, ett café eller till exempel en damfrisering.

Bilplatserna i kvarter 2807 ska i huvudsak anvisas i anslutning till bostäderna. Bilplatserna i kvarter 2808 ska anvisas i LPA-området. Öppna garage får byggas i området, men de måste ha ett enhetligt utseende. På tomterna 1–2 i kvarter 2808 ska man ingå ett samregleringsavtal om hur gårdarna samt parkeringen i LPA-området placeras.

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. Gatuområdet vid Brantvägen har breddats i riktning mot kvarter 2808 för att frigöra plats öster om Brantvägen för en busshållplats så att den inte ligger på körbanan.

Sammanlagt anvisas 4 120 m²-vy för byggandet av det område för vilket detaljplaneändringen gäller.

De allmänna och särskilda bestämmelser som hänför sig till detaljplanen presenteras på plankartan. Dessutom ska områdets gröna effektivitet uppfylla målvärdet för grönytefaktorn i Borgå. Detaljplanen baserar sig på det befintliga gatunätet och den befintliga infrastrukturen.

Bilagor:

Detaljplan med beteckningar och bestämmelser

Detaljplanens beskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden framlägger förslaget till ändring av detaljplan 572 Råbackavägen enligt 65 § i lagen om områdesanvändning och begär utlåtanden om förslaget enligt 66 § i lagen om områdesanvändning i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Paragrafen justeras genast.

