

Bilaga 3 till planbeskrivning



DP 554

Finnby, Mosskärrsvägen

Program för deltagande och bedömning

15.03.2022

Planändring

16:e stadsdelen, tomt 1–5 i kvarter 1 samt gatuområde

Bilden visar områdets läge på grundkartan

INNEHÅLL

1	PLANERINGSOMRÅDE.....	1
2	BAKGRUND TILL PROJEKTET	1
3	MÅLET MED PLANERINGEN.....	1
4	URSPRUNGSDATA	2
4.1	Områdets läge och yta.....	2
4.2	Detaljplan	2
4.3	Ägarförhållanden	2
4.4	Grundvattenområde.....	2
4.5	Invånare och arbetsplatser	2
4.6	Byggnadsbestånd	2
4.7	Naturmiljö och landskap	3
4.8	Kommunalteknik	3
5	DE MEST CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN	3
6	INTRESSETER	3
7	ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN	4
8	TIDTABELL FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET	4
9	FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR.....	4

1 PLANERINGSOMRÅDE

Ändringen av detaljplanen gäller en obebyggd del av kvarteret samt en del av Mosskärsvägens gatuområde i Finnby. Den obebyggda kvartersdelen ligger i korsningen av Mosskärrsvägen och Mosabackavägen mitt i området som planlades på 1980-talet.

2 BAKGRUND TILL PROJEKTET

Planeringen inleddes år 2017 på stadens eget initiativ, på grund av behovet av att få fyra av stadens ej realiserade tomter i försäljningsskick. Problemet med tomterna är delvis ett icke iordningställt grustäktområde samt körförbindelsen till grannfastigheten. Planläggningsöversikt har upprättats för planarbetet sedan år 2018. Sommaren 2022 uppkom behovet att bredda Mosskärsvägens gatuområde, för att kunna lägga vattenledningar från den nya grundvattentäkten i gatuområdet.

3 MÅLET MED PLANERINGEN

Ändringen av detaljplanen gör att man kan bredda Mosskärsvägens gatuområde för att lägga råvattenledningar från den nya grundvattentäkten i gatuområdet. Dessutom granskar man byggnadsplanens riktgivande tomtindelning, för att kunna sälja stadens tomter som planlagts på 1980-talet.

4 URSPRUNGSDATA

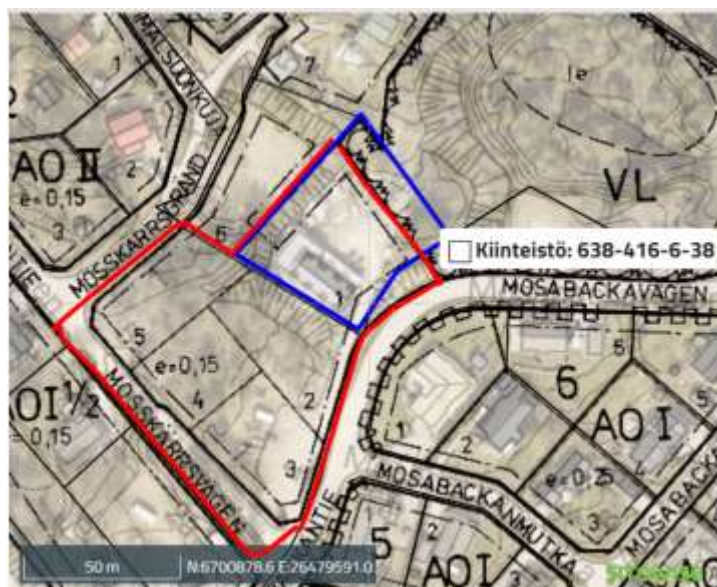
4.1 Områdets läge och yta

Planområdet ligger i Finnby, 3,5 km norr om Borgå centrum. Planområdet omfattar cirka 0,7 hektar.

4.2 Detaljplan

Områdets byggnadsplan (AK-rk91-Suomenkylä) fastställdes år 1986. Planområdet är en del av Mosskärsvägens gatuområde och en del av kvarter nr 1. I AP-kvarteret får man bygga småhus i två våningar. Byggnadsrätten anges med exploateringsstalet $e=0,15$.

Planutdrag på flygbild. Den privata fastigheten är utmärkt med blått och planeområdet med rött.



4.3 Ägarförhållanden

Borgå stad äger gatuområdena och fyra obebyggda tomter, tomtnummer 2–5. De är en del av fastighet 638-416-3-2 och har en areal av totalt cirka 5 500 m².

Fastighet 638-416-6-38 är i privat ägo och har en areal av cirka 2 000 m². Fastigheten motsvarar inte fullt ut tomt nr 1 i byggnadsplanen. Huvuddelen av fastigheten ligger på tomt nr 1 och cirka 500 m² är grönområde (VL) enligt planen. Stadens äger en cirka 200 m² stor remsa av tomt nr 1 i planen, som ligger längs med Mosabackavägen. Infarten till den privata fastigheten är för närvarande en cirka 9 m bred och 26 m lång remsa, som ligger på stadens mark på tomt nummer 2 i byggnadsplanen.

4.4 Grundvattenområde

Området ligger i ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen och i dess faktiska bildningsområde för grundvattnet. Den nya grundvattentäkten för Saksanniemi grundvattenområde byggs cirka 80 meter från planområdet. Det finns cirka 20 meter grus och sand mellan grundvattennivån och marken i planområdet. Det är viktigt att ingen verksamhet, byggverksamhet eller konstruktion riskerar grundvattnets kvalitet. Det är också viktigt att nederbörden i området bildar så mycket grundvatten som möjligt.

4.5 Invånare och arbetsplatser

I den privata fastigheten bor 2 personer. Där finns även ett företag som driver mark- och anläggningsverksamhet.

4.6 Byggnadsbestånd

Stadens område är obebyggt. På den privata fastigheten finns ett gammalt hus, som till största delen är byggt i början av 1900-talet. I huset fanns länge en lästfabrik och under de senaste

årtiondena ett företag som driver mark- och anläggningsverksamhet. Under årens lopp har man byggt ut och byggt om byggnaden väsentligt sett till form, öppningar och exteriör. För närvarande klassificeras byggnaden som industri- och småindustribyggnad och den har bostads-, lager- och arbetsutrymmen på cirka 385 k-m².

4.7 Naturmiljö och landskap

Mosskärsvägen ligger på en ås nära medeltida Finnby. Området hade en kulle med åsgrus, där man hämtade grus på 1950–1980-talen. Spåren av grustakten syns fortfarande i landskapet som flera skador, gropar och branta sluttningar. Finnby planlades som egnahemsområde på 1980-talet. Största delen av den planlagda tomtmarken som staden äger jämnades ut och i området byggdes ett egnahemsområde huvudsakligen under 1990-talet. På de privatägda markerna har genomförandet av planen skett gradvis och det finns fortfarande några obebyggda tomter kvar.

4.8 Kommunalteknik

Kommunaltekniken är byggd i gatuområdena. Elnätet är draget utanför gatuområdet, bredvid gatukanten. På grund av den nya grundvattentäkten måste man placera regionalt väsentliga ledningar i Mosskärsvägens gatuområde. Gatuområdet behöver breddas för dem.

5 DE MEST CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN

De mest centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms som en del av planprocessen i förhållande till nuläget och den gällande detaljplanen i samband med utarbetandet av detaljplanen. Situationen förändras inte, eftersom den nuvarande detaljplanen anvisar ett småhusområde i området. Det nuvarande ofullbordade landskapet i området ändras i takt med genomförandet av planen, eftersom kvartersområdet är obebyggt för närvarande. Konsekvenser för naturmiljön och landskapet, den byggda miljön, samhällsstrukturen, trafikförhållandena och grundvattnet utvärderas.

6 INTRESSENTER

Markägare: Borgå stad och ägaren till fastighet 638-416-6-38 samt hyresgästerna.

Markägare i grannskapet: Fastigheterna 638-416-1-13, 638-416-1-16, 638-416-3-79, 638-416-3-80, 638-416-3-133, 638-416-3-134, 638-416-3-139, 638-416-3-140, 638-416-6-180, 638-416-6-181

Företag: Telia Sonera Finland Abp, Elisa Abp och Borgå Energi Ab

Myndigheter och andra parter: Räddningsverket i Östra Nyland och NTM-centralen (grundvattenärenden)

Borgå stads enheter, Koncernledningen: Markpolitiken, Stadsmätningen, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Miljöskyddet och Hälsoskyddet

Affärsverket Borgå vatten

Förtroendeorgan: Stadsutvecklingsnämnden och Hälsoskyddssektionen

Alla kommuninvånare och övriga som anser sig vara intressenter

7 ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Meddelande om anhängiggörande av planen:

Eftersom det är fråga om en ändring av detaljplanen med ringa konsekvenser, kommer man att skicka information om anhängiggörande av planarbetet och hörande i planeringsskedet till grannarna i samma brev.

Hörande i planeringsskedet: (MBL 62 §, MBF 30 §)

- **Planutkastet, PDB** och annat planeringsmaterial finns **framlagda för påseende** på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatunivå, och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi) i **14 dagar**. Intressenterna reserveras möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Markägarna/ innehavarna inom planområdet, ägarna/ innehavarna av grannmark samt boendeföreningar som verkar i området (Finnby Nejdens Ungdomsförening r.f. och Suomenkylän VPK-Finnby FBK rf) informeras om framläggandet av planutkastet per brev. Dessutom läggs en kungörelse ut i stadens internetjänst.
- Kommentarer tas emot per e-post av delaktiga inom expertaktörerna. Planeringsarbetet utförs i tätt samarbete med de ovan nämnda intressenterna och vid behov ordnas förhandlingar.

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

- **Planförslaget** och andra planhandlingar hålls officiellt framlagda för påseende på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatunivå, och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi) i 14 dagar. Intressenterna reserveras möjlighet att lämna skriftliga anmärkningar.
- Markägarna/ innehavarna inom planområdet och ägarna/ innehavarna av grannmark informeras om framläggandet av planförslaget per brev. Dessutom läggs en kungörelse ut i stadens internetjänst samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä.
- Officiella utlåtanden (MBF 28 §) begärs av: Hälsoskyddssektionen, NTM-centralen i Nyland (grundvatten), Räddningsverket i Östra Nyland och Borgå vatten

Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning: (MBL 65 § 2)

De som gjort en anmärkning, bett om att bli underrättade och uppgett sin adress underrättas om stadens motiverade ställningstagande till den framförda åsikten.

Meddelande om godkännandet av planen (MBL 67 §, MBF 94 §)

Ett skriftligt meddelande till närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland samt till dem som skriftligen begärt meddelandet och samtidigt uppgett sin adress. Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

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

Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

8 TIDTABELL FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET

Planläggningsarbetet inleddes år 2017. Målet är att Borgå stadsutvecklingsnämnd godkänner ändringen av detaljplanen under 2022.

9 FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR

Borgå stad, Stadsplaneringen, PB 23, 06101 BORGÅ

Anne Rihthiemi-Rauh, planläggare, tfn 040 489 5752, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Christina Eklund, planeringsassistent, tfn 019 520 2720, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Datum Borgå 15.3.2022

Dan Mollgren, stadsplaneringschef