



DP 550

Program för deltagande och bedömning

Borgå, Haiko, Haikobranten II
Detaljplan

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

1 PLANERINGSOMRÅDE, LÄGE OCH YTA

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



Bild 1. Planeringsområdets ungefärligt läge och dess avstånd till kommuncentra.

2 PROJEKTETS BAKGRUND OCH SYFTE

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

3 UTGÅNGSUPPGIFTER

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

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

3.1 Landskapsplan

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

Bild 2 visar ett utdrag ur strukturplanen. I strukturplanen ligger planområdet i närheten av centrumbeteckningen.

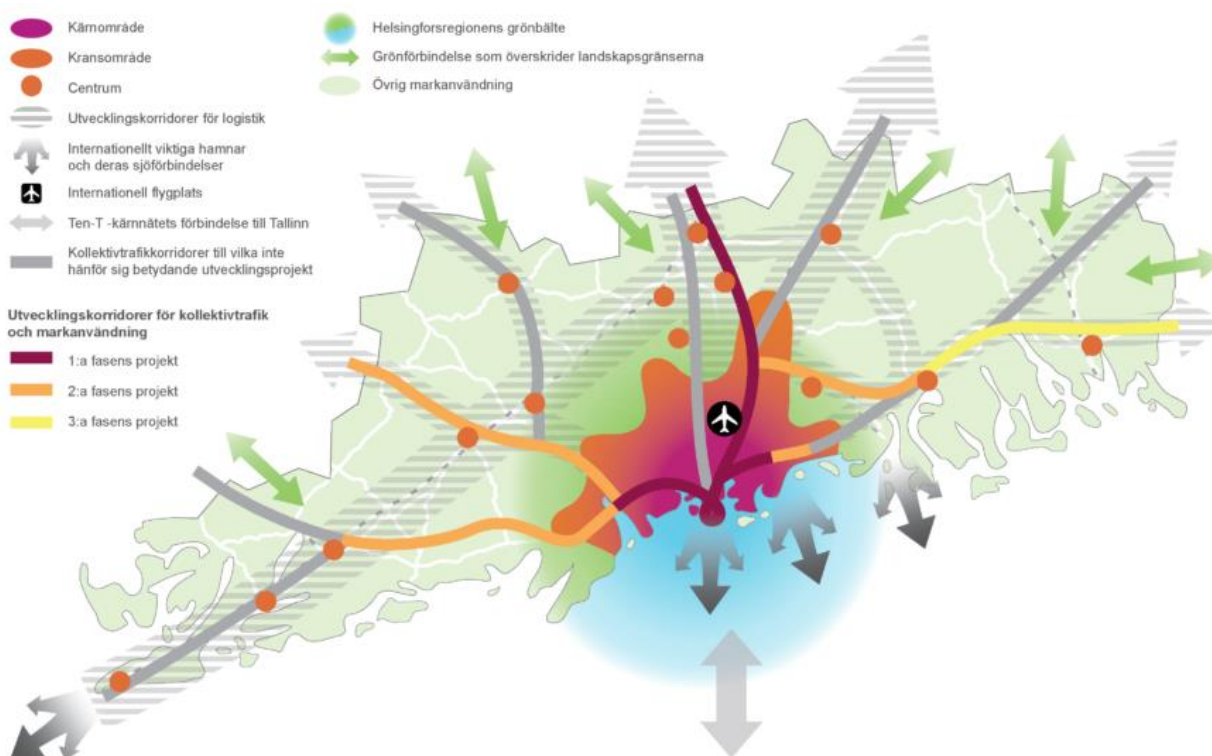


Bild 2. Nylands strukturplan. (Källa: Nylands förbund)

Bild 3 visar ett utdrag ur den inofficiella kombinationskartan för Borgå trakten, Östra Nylands etapp-landskapsplan som finns på Nylands förbunds webbplats. Planeringsområdets ungefärliga läge visas på utdraget med en svart, transparent cirkel. På kartan berörs planeringsområdet av beteckningen **Utvecklingszon för tätortsfunktioner**. På Nylands förbunds webbplats finns en närmare beskrivning av beteckningen och planeringsbestämmelser som gäller för den. Sammanfattningsvis är de relaterade till att komprimera samhällsstrukturen.

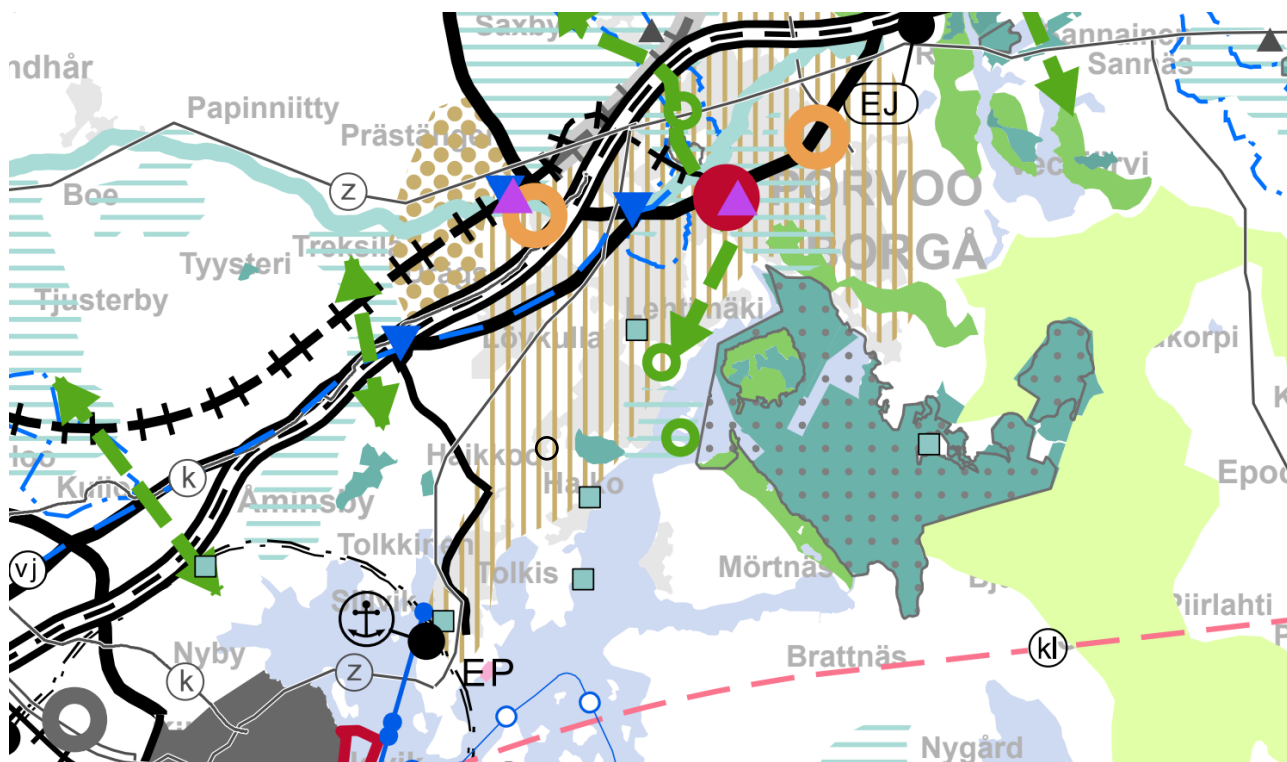


Bild 3. Inofficiell sammanställning av de gällande landskapsplanerna i Nyland, 11.11.2021 -utdrag (Källa: Nylands förbund)

3.2 Generalplan

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

Bild 4 visar ett utdrag ur Borgå stads delgeneralplan för de centrala delarna. Planeringsområdets ungefärliga läge visas på utdraget med en svart cirkel. I delgeneralplanen har planeringsområdet anvisats som ett småhusdominerat bostadsområde (**AP**). Området gränsar till det omfattande närrekreationsområdet i Haikoskogen, som har anvisats särskilda miljövärden i generalplanen (**VL-2**). I Haikoskogens område finns flera riktgivande friluftsleder.

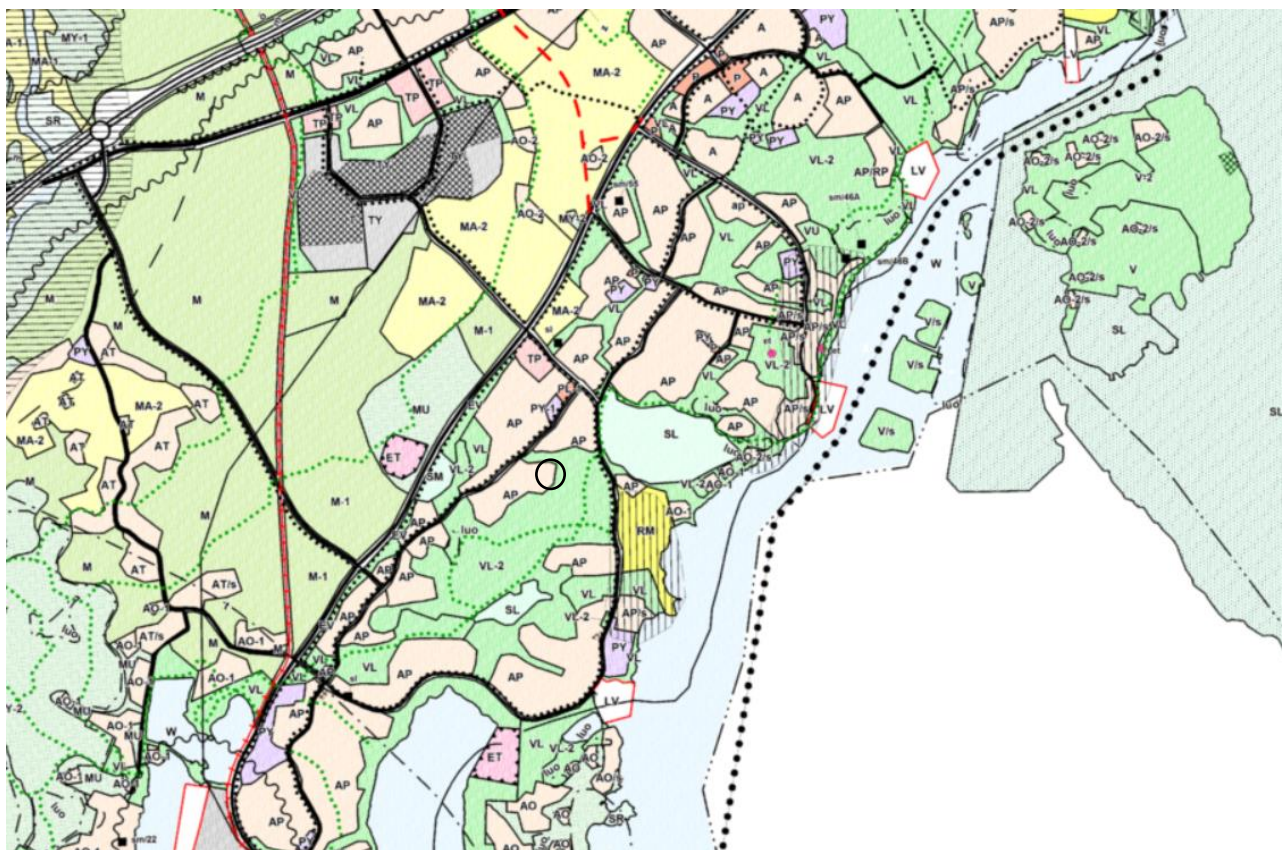


Bild 4. Utdrag ur den gällande delgeneralplanen. (Källa: Borgå stad)

3.3 Detaljplan

Bild 5 visar ett utdrag ur den gällande kombinationskartan för detaljplaner. Bakom detaljplanekartan finns därtill en grundkarta, som visar bland annat höjdskillnaderna på planeringsområdet och i dess omgivning. Planeringsområdets ungefärliga läge visas på utdraget med blått streck. Av bilden framgår att en detaljplan inte utarbetats tidigare för detta område.

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

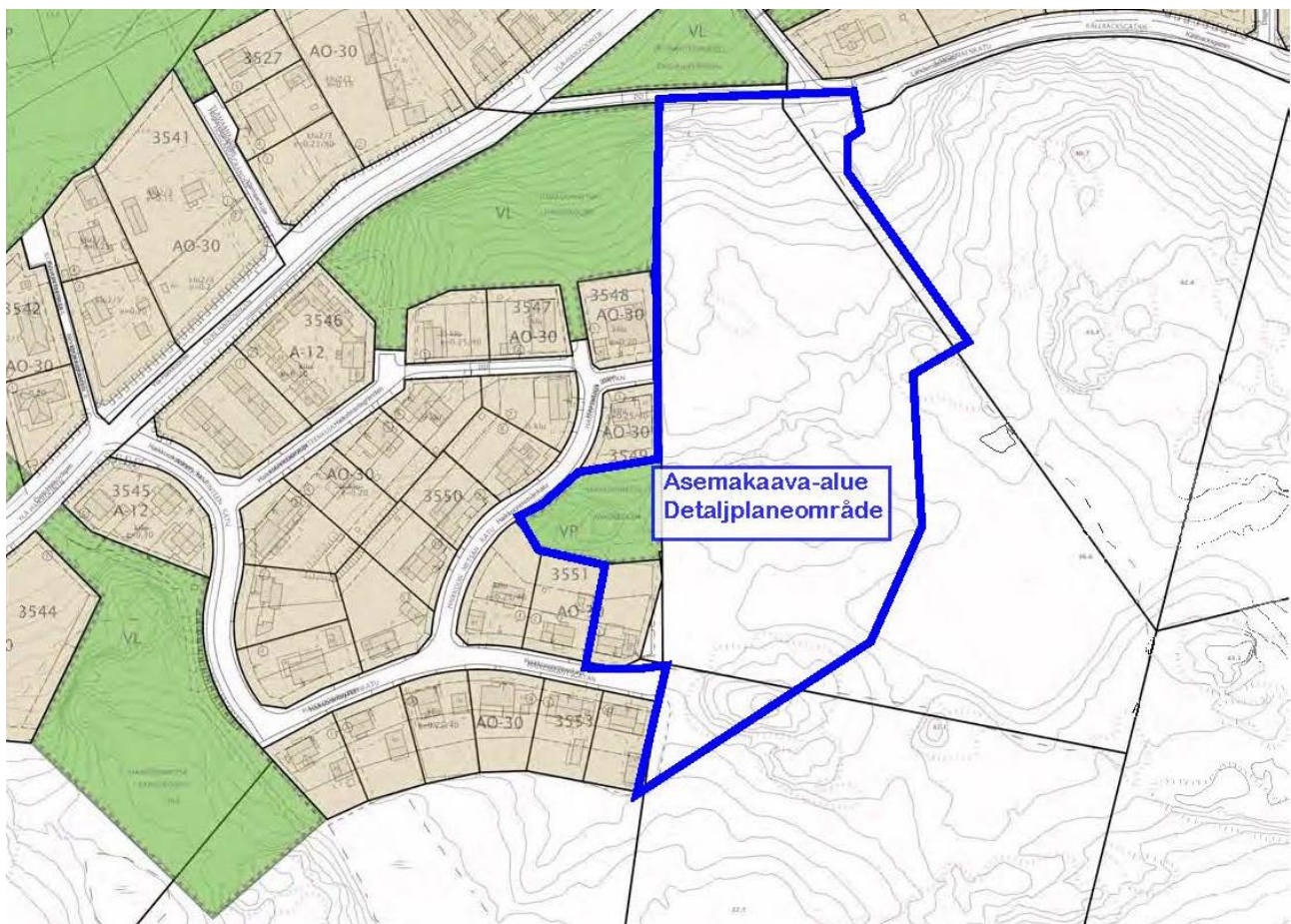


Bild 5. Utdrag ur detaljplanesammanställnings- och baskarta samt ungefärlig planeringgräns (Källa: Borgå stad)

3.4 Ägarförhållanden

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

3.5 Invånare, arbetsplatser och tjänster

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

3.6 Byggnadsbestånd

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

3.7 Naturmiljö och landskap

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

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

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

3.8 Kommunalteknik

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

3.9 Tomtindelning och register

Planeringsområdet ingår i fastighetsregistren som upprätthålls av Lantmäteriverket.

4 GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

För området finns följande utredningar:

- Haikobranten II Naturutredning, Borgå stads miljöskydd 2020.
- Utredning över grön sköldmossa i Haiko och på Telegrafberget år 2021, Faunatica rapporter 29/2021
- Landskapsutredning för de centrala stadsområdena i Borgå, utkast 2022

Utredningarna kompletteras vid behov under planeringsarbetets gång.

5 DE MEST CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN

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

Konsekvenserna bedöms för:

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

6 INTRESSENTER

6.1 Markägare

Borgå stad

6.2 Markägare i grannskapet och invånare i närområdet

Markägare och invånare i Haikobranten och Källbacksgatan.

6.3 Företag och föreningar

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

6.4 Myndigheter och andra parter

Östra Nylands räddningsverk
NTM-centralen i Nyland
Nylands förbund

6.5 Borgå stads enheter

Koncernledningen
- Markpolitiken, markanskaffning och överlåtelse, stadsmätning
- Kommuntekniken, planering av kommunteknik
- Tillstånds- och tillsynsänden, Byggnadstillsynen
- Tillstånds- och tillsynsänden, Miljöskyddet
Bildningssektorn
- Idrottstjänsterna
Social- och hälsovårdsväsendet
- Miljö- och hälsoskydd
Affärsverket Borgå vatten

6.6 Förtroendeorgan

- Stadsutvecklingsnämnden
- Miljöhälsosektionen

6.7 Alla kommuninvånare och övriga som anser sig vara intressenter

7 ORGANISATION AV INTERAKTIONEN

7.1 Anhängiggörande

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

7.2 Inledningsskedet

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

7.3 Utkastskedet (beredningsskedet)

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

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

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

7.4 Förslagsskedet

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

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

7.5 Godkännandeskedet

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

8 TIDSPLAN FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET

Upprättandet av detaljplanen har ingått i arbetsprogrammet för stadsplaneringen sedan år 2018 (anhängiggörande). Det informerades om projektet senast i planläggningsöversikten år 2022. Bild 6 åskådliggör bakgrunden och de **målsatta** skedena för detaljplaneprojektets framskridande. Målet är att planen godkänns av stadsfullmäktige 2023.

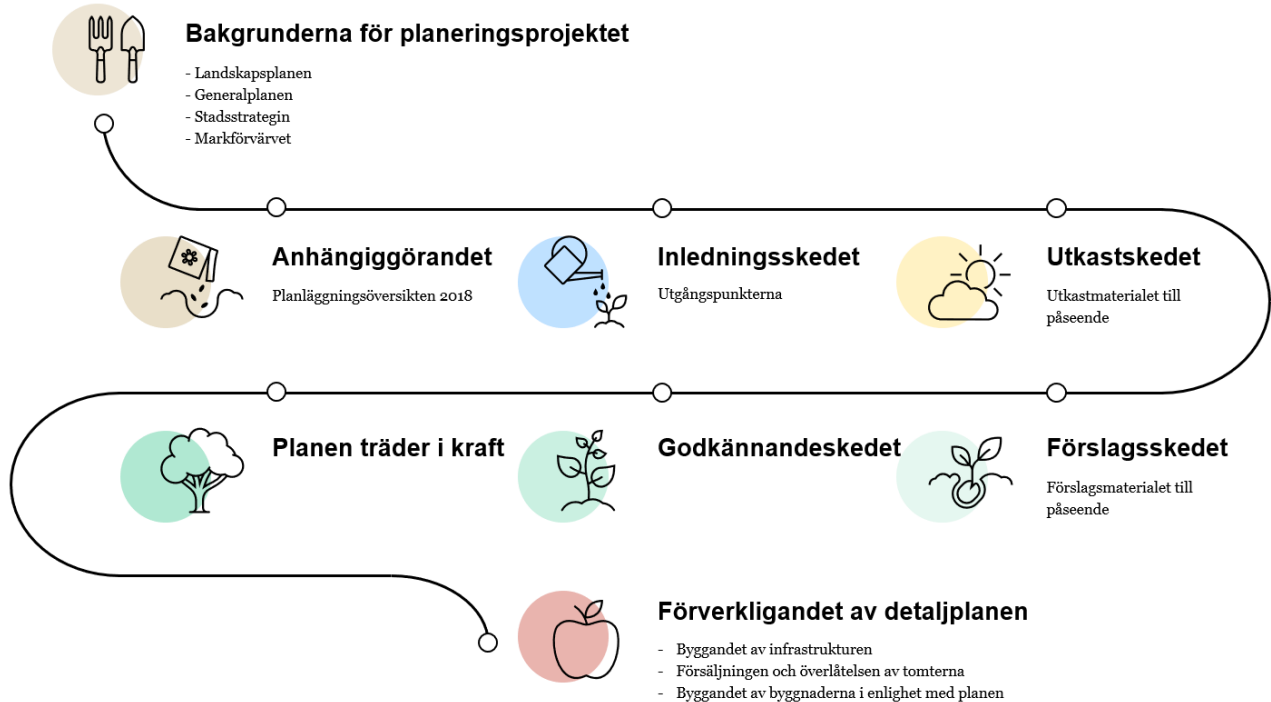


Bild 6. Olika skeden i detaljplaneprocessen

9 FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR

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

Borgå stad
Stadsplaneringen
PB 23 (besöksadress: Krämartorget B, III vån.)
06101 Borgå

Planläggare
Jaana von Denffer
tfn 040 594 1543
jaana.von.denffer@porvoo.fi

Planeringsassistent
Christina Eklund
tfn 040 489 5755
christina.eklund@porvoo.fi

Datum 25.1.2023

Stadsplaneringschef
Dan Mollgren