



Finnby, Mosskärrsvägen

DP 554

Detaljplanbeskrivning

Flygbild år 2020 på baskarta. och illustration

BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ
FINNBY, MOSSKÄRRSVÄGEN
STADSDEL 15, TOMTERNA 1–5 I KVARTER 5003 OCH GATUOMRÅDE

Ändringen av detaljplanen gäller en del av Mosskärrsvägens gatuområde och tomterna 1-5 i kvarteret 1 i stadsdel 15.

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2018
Detaljplanen är offentligt framlagd: stadsutvecklingsnämnden 24.5.2022 § 93
Godkännande av detaljplanen: stadsutvecklingsnämnden 7.2.2023 § 14

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet ligger i Finnby, 3,5 km norr om Borgå centrum. Planområdet omfattar cirka 0,75 hektar.

1.3 Planens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att bredda Mosskärrsvägens gatuområde, så att man får plats för ledningar till grundvattentäkten. Dessutom granskar man byggnadsplanens riktgivande tomtindelning, för att kunna sälja tomterna som planlagts på 1980-talet.

Ändringen av detaljplanen har ringa konsekvenser.

INNEHÅLL

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan tarkoitus.....	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava.....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.3 Pohjavesialue	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.4 Asemakaavan tavoitteet	11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
5.1 Kaavan vaikutukset.....	12
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	12

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur plansammanställningen
3. Program för deltagande och bedömning
4. Sammandrag av höranden
5. Illustration
6. Sammanställning av tomtindelningen
7. Bygganvisningar

1.5 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

1. En PIMA-utredning utfördes på stadens mark sommaren 2021.
2. Borgå vatten hade beställt utredningar om möjligheterna till grundvattentäkt och konsultplaner om ledningslinjen från den nya grundvattenbrunnen till Saxby vattentäkt.

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Beredningen av planarbetet inleddes år 2017. Planutkastet var framlagt i april och planförslaget i juni 2022.

2.2 Detaljplan

I ändringen av planen har man breddat Mosskärsvägens gatuområde och granskat tomtindelningen för AP-kvarterets tomter nr 1–5.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Området har redan kommunalteknik. Tomterna kan säljas genast eller efter att spåren efter grustäkt har jämnats ut. Borgå vatten har som mål att dra grundvattentäktens ledningar i Mosskärsvägens gatuområde under åren 2022–2025.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

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

Utdrag ur flygfotot och baskartan, som visar fastighetsgränserna. De obebyggda tomterna syns i mitten av kartan. Fotografi från korsningen mellan Mosabackavägen och Mosabackavägen mot de obebyggda tomterna med parkerade arbetsmaskiner och en bil.





Fotografier av den tidigare lästfabriken på Mosabackavägen och byggnadens gård.

Den byggda miljön

Stadens område är obebyggt. På den privata fastigheten finns ett gammalt hus, varav en del är byggd 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. Byggnaden har till största delen mansardtak, 1¼ våningar och cirka 290 m² våningsyta. Enplansutbyggnaden har cirka 95 m² våningsyta och den byggdes på 1980-talet. Nuförtiden klassificeras byggnaden som industri- och småindustribyggnad. Den har två lägenheter samt lager- och arbetsutrymmen.

Lästfabrikens gårdsplan blev mindre och flera små byggnader revs, när grustäkten framskred på 1960- och 1970-talen. Den nuvarande gårdsplanen används till hälften som en öppen depå för arbetsmaskiner och byggnadsmaterial och till hälften som parkering. Gården gränsar till branta sluttningar åt nästan alla håll. Användningen av byggnaden och gården motsvarar inte det anvisade användningsändamålet som småhustomt i enlighet med planen. Körförbindelsen till den tidigare lästfabrikens gård är en brant körramp, som ligger på stadens obebyggda tomt nr 2. Kommunen byggde en körförbindelse till tomten i form av en körramp, eftersom den gamla körförbindelsen bröts när Mosabackavägen byggdes ett par meter längre ner. Körrampen stör väsentligt ibruktagandet av tomt nr 2.



Naturmiljö och landskap

Moskärrsvägen ligger på en ås nära medeltida Finnby. Området hade en kulle med åsgrus, där man hämtade grus på 1950–1980-talen. Därför kan det inte ha bevarats några medeltida kulturlager i planeringsområdet. Bredvid planeringsområdet har det bevarats två byggnader från en kolonisationsfastighet som byggdes på 1900-talet samt naturlig markform. På grund av grustäkten revs flera byggnader i området, men byggnaden som en gång i tiden var en fabrik lämnades kvar, trots att den låg nära gruskullens krön. I omgivningen runt byggnaden bildades 5–10 meter höga branta skärningar i terrängen. Spåren av grustäkten syns fortfarande i landskapet som flera skador, gropar och branta sluttningar.



Utdrag ur kartan av Finnby från 1880-talet. Planområdet är markerat med blått. Utdragen ur grund-kartorna är från åren 1937 och 1962. På den nuvarande baskartan ligger byggnadsplanen från år 1986.

Området planlades som egnahemsområde på 1980-talet. Mosskärrsvägen, Mosskärrsgränd, Mosabackavägen och Mosabackakröken byggdes någorlunda klara, när det planlagda området verkställdes. Mosskärrsvägen byggdes delvis utanför gatuområdets gränser. Mosskärrsgränd byggdes vid terrängsänkan som en dammväg så att terrängsänkan var kvar som en grop. Mosabackavägen skars i terrängen med ganska branta sluttningar vid den gamla fabriken.

Största delen av den planlagda tomtmarken som staden äger jämnades ut och i området byggdes ett egnahemsområde huvudsakligen under 1990-talet. Endast fyra tomter förblev obebyggda. Den aktuella lanändringen gäller dem. På de privatägda markerna har genomförandet av planen skett gradvis. Det finns fortfarande kvar några obebyggda privata tomter.

Jordmån



Området ligger på en ås, där markgrunden består av sand och grus. Sommaren 2021 undersöktes jordmånen på stadens mark, eftersom man tillfälligt hade förvarat arbetsmaskiner i området. Ingen skadad mark hittades på stadens mark och inte heller några tecken på skada.

Markägoförhållanden

Borgå stad äger gatuområdena och fyra obebyggda tomter nr 2–5. De har en areal av totalt cirka 5 500 m².

Fastigheten 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, men cirka 500 m² av fastigheten är grönområde (VL) enligt planen. En liten del av grönområdet används som ett öppet förråd på gården. Stadens äger en cirka 200 m² stor remsa längs med Mosabackavägen av tomt nr 1 i planen och den bildas av en brant terrängskärning. Infarten till den privata fastigheten är för närvarande en cirka 8 m bred och 26 m lång remsa, som ligger på stadens mark på tomt nummer 2 i byggnadsplanen.

Flygfotot överlappas av plankartan och fastighetsgränserna. Områdena i stadens ägo är markerade i grått. Fotografiet av den tidigare lästfabriken och körrampen, som ligger på granntomten.

Invånare, arbetsplatser och tjänster

I den privata fastigheten bor 2 personer. Där finns även ett företag som driver mark- och anläggningsverksamhet. Finnby förlitar sig på tjänsterna i centrum. Lokaltrafikens buss går längs med Finnbyvägen och trafikerar mellan Kerko och Gammelbacka via stadens centrum. Det finns en sportplan i Finnby.

Problempunkter

Fyra av tomterna i planen är ofullbordade. Problemen i det området är en liten grop som håller på att försumpas, grusvallar som blivit kvar från grustäkten och en brant slänt som gränsar till grannens gamla byggnad, samt körrampen som leder till granntomten. Ett problem för skötseln av den gamla lästfabriken är att tomtbiten bakom byggnaden är smal.

Teknisk försörjning

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.

3.2 Planeringsituationen

Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan:

Finnby ligger i grundvattenområdet som är markerat i Östra Nylands etapplandskapsplan och är ett område som är viktigt att värna med tanke på kulturmiljön eller landskapet.

Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala områdena i Borgå (5.12.2004) är området anvisat som bostadsområde (AT) och det ligger inom Borgå ådals nationella landskapshelhet. Områdets landskapsmässiga betydelse är försvinnande liten, eftersom det ligger mitt i ett verkställt bostadsområde.

Utdrag ur etapplandskapsplanen och delgeneralplanen för Borgås centrala områden. Pilarna visar planområdets läge.

Utdrag ur byggnadsplanen på baskartan och flygbilden från år 2020. Den privata fastigheten är utmärkt med en blå linje.

Detaljplan

Områdets byggnadsplan (AK-rk91-Suomenkylä) fastställdes år 1986. Planområdet ingår i småhuskvarteret AP, där man får bygga bostadsbyggnader i två våningar. Byggrätten anvisas med exploateringstalet $e=0,15$.

Tomtindelning och register

Området ingår i fastighetsregistret som förs av lantmäteribråran i Nyland. Områdets byggnadsplan har en riktgivande tomtindelning.



Baskarta

Detaljplanens baskarta uppfyller de krav som ställs i 54 a § i markanvändnings- och bygglagen. Fastighets- och mätningsavdelningen i Borgå uppdaterar uppgifterna i baskartan.

3.3 Grundvattenområde



Området ligger i ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen och i dess faktiska bildningsområde för grundvattnet. Den nya grundvattentäkten i Saksanniemi grundvattenområde ligger cirka 80 meter från planområdet. Det finns cirka 20 meter grus och sand mellan grundvattennivån och marken i planområdet.

Karta över Saksanniemi grundvattenområde i Finnby. Planändringsområdet är markerat i blått.

Dagvatten och bildande av grundvatten

Största delen av regnvattnet absorberas bra av den genomträngliga åsmarken i det luftigt byggda egnahemsområdet. Dagvattnet från de lugna gatorna och från gårdsområdena i den glesa egnahemsbebyggelsen orsakar ingen risk för grundvattnets kvalitet. Det är viktigt att nederbörden i området bildar så mycket grundvatten som möjligt.

På Mosskärsvägen och i början av Mosskärsgård har man byggt en dagvattenledning, som rinner ut i den lilla bäcken på norra sluttningen. Den rinner ut i diket vid åkerkanten och ansluter sig till bäcken som rinner genom Finnby. I planeringsområdet finns ett gammalt öppet dike i terrängsänkan, som ligger på sin ursprungliga naturliga plats. Den går via de privata tomterna och är försedd med ett rör i en smal sänka under Mosskärsvägen. Vid Mosskärsgårdsgatuområde är dikestrumman så högt upp att vattnet blir stående och absorberas av jordmånen på en av de obebyggda tomterna i planområdet.

Bild på den indämnade delen av Mosskärsgård, där det har blivit kvar en grop på stadens tomt. På den privata tomten finns en gammal bastu och ett dike i sänkan.



Miljörevisioner

Kontroller av avfallshantering har utförts på den privata fastigheten åren 2009 och 2010. Man har städats upp gården och närmiljön, och har inte upptäckt några skadliga ämnen i jordmånen. Verksamheten på fastigheten motsvarar inte det som anvisas i planen, dvs. boende, och depåverksamheten utgör en risk för grundvattnets kvalitet. Det område som staden äger undersöktes på sommaren 2021 med avseende på eventuella markföroreningar. Inga föroreningar konstaterades.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

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 grustäktsområde samt körförbindelsen till grannfastigheten. Sommaren 2022 uppkom behovet att bredda Mosskärsvägens gatuområde, för att kunna lägga vattenledningar från den nya grundvattentäkten i gatuområdet.

4.2 Beslut om planeringsstart

Området har sedan år 2018 ingått i planläggningsöversikten och i stadsplaneringens arbetsprogram.

4.3 Deltagande och samarbete

Intressenter

De viktigaste intressenterna är markägaren av fastigheten på området och grannfastigheternas ägare samt Borgå vatten. En förteckning över de övriga intressenterna finns i programmet för deltagande och bedömning.

Anhängiggörande

Planeringen anhängiggjordes i planeringsöversikten år 2018.

Deltagande och växelverkan

Ändringen av detaljplanen har ringa konsekvenser, varför två veckor var en tillräcklig tid för framläggandet. Planeringsarbetet har gjorts i nära samarbete med Borgå vatten. Man har utrett en lösning för den privata fastigheten tillsammans med markägaren.

Hörande i planeringsskedet (62 § MarkByggL, 30 § MarkByggF)

Information om framläggande av planutkastet och programmet för deltagande och bedömning skickades per brev till den privata markägaren och grannarna. Kungörelsen lades ut på stadens webbplats.

Planutkastet, programmet för deltagande och bedömning (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 6.4-22.4.2022. Intressenterna bereddes möjlighet att framföra skriftliga åsikter. Inga åsikter lämnades in.

Kommentarer begärdes per e-post av tjänstemannaparter som nämns i bilaga 3 till programmet för deltagande och bedömning. Räddningsmyndigheten, Borgå vatten och hälso- och skyddssektionen hade inga anmärkningar.

Myndighetssamarbete

Ändringen av detaljplanen har ringa konsekvenser, så den kräver inget myndighetssamaråd. Man bad dock om ett utlåtande om planutkastet och -förslaget av grundvattenexperten vid närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

Hörande i förslagsskedet

Information om framläggande av planförslaget skickades per brev till den privata markägaren och grannarna. Kungörelsen lades ut på stadens internetjänst.

Planförslaget och annat planeringsmaterial finns framlagda för påseende på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatunivå) och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi) i 14 dagar 8.6-22.6.2022. Intressenterna reserveras möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar. Inga anmärkningar lämnades.

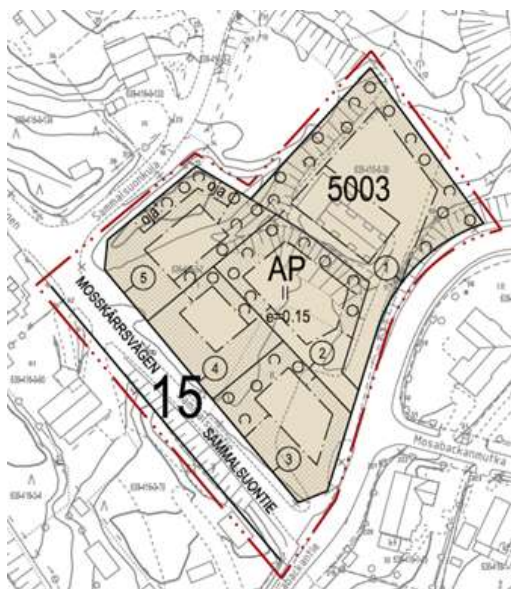
NTM-centralen i Nyland konstaterade i sitt utlåtande att depåverksamheten på fastigheten 638-416-6-38 inte är lämpligt i ett grundvattenområde, i synnerhet inte i närheten av en vattentäkt. Verksamheten är inte planerlig. Inga maskiner eller fordon bör förvaras på den genomsläppliga marken i grundvattenområdet, eftersom eventuella utsläpp av bränsle eller olja kan utgöra en betydande risk för grundvattnets kvalitet. Depån ligger på ett kort avstånd från vattentäkten i Finnby. Den tid som grundvattnet dröjer mellan depåområdet och vattentäkten är kort, varför eventuella utsläpp av skadliga ämnen i grundvattnet inte hinner absorberas eller brytas ned.

NTM-centralen i Nyland konstaterade i sitt utlåtande om detaljplanen att syftet med planen är att trygga en tillräcklig grundvattenbildning i närheten av vattentäkten i Finnby. De risker som dagvattnen från småhusbebyggelsen orsakar för grundvattnets kvalitet kan anses vara små, varför det är motiverat att dagvattnen i planområdet infiltreras effektivt. Objektets läge i ett viktigt grundvattenområde för vattenförsörjningen och i närheten av vattentäkten ska beaktas så att det i planbestämmelserna ingår villkor som gäller skydd av grundvatten. Hanteringen och ledningen av vattnet från byggplatser under byggnadstiden ska planeras så att det inte har skadliga konsekvenser för vattendrag och småvatten eller grundvattnets kvalitet. Olycksrisker, i synnerhet förhindrandet av kemikalie- och bränsleolyckor, ska beaktas vid planeringen av arbetsplatser.

4.4 Mål för detaljplanen

Stadens mål är att få stadens fyra obebyggda tomter i försäljningsskick och trygga bildandet av grundvatten. Borgå vattens mål är att göra gatuområdet så brett att de ledningar som ska byggas för att leda grundvattnet får plats i gatuområdet. Den privata markägarens mål är att den nuvarande passagen till tomten bevaras.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN



Genom planändringen gjordes Mosskärrsvägens gatuområde 14,5 meter brett. Man har reserverat tillräckligt med utrymme för vattenledningarna samt för dagvattensänkan, där man kan absorbera dagvattnet från gatuområdet.

AP-beteckningen i kvartersområdet har bevarats. Även exploateringsgraden förblir oförändrad på $e=0,15$. Tomtindelningen har ändrats så att körrampen till den privata tomten har anslutits till tomten. Tre andra tomter har förminskats lite, eftersom gatuområdet har breddats. Utöver rutor för byggnadsytor anvisas på tomterna också delar som ska planteras med träd och buskar.

Uppkomsten av grundvatten och vattnets kvalitet har tryggats med beteckningar för planterade områden och med föreskrifter i byggnadsanvisningarna.

Utdrag ur planförändringen.

5.1 Konsekvenser av planen

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.

Konsekvenser för naturmiljön och landskapet

Planändringen har inga konsekvenser för naturmiljön, eftersom den nuvarande detaljplanen också anvisar gator och småhus med en exploateringsgrad på 0,15 i området. Planändringen har inte heller några konsekvenser för landskapet inom Borgå ådals nationella landskapshelhet, eftersom planändringsområdet ligger mitt i byn och inte syns i omgivningen.

Konsekvenser för den byggda miljön

Det nuvarande ofullbordade landskapet ändras mitt i bostadsområdet, när tomterna bebyggs och egnahemsområdet kompletteras. Landskapsbilden repareras, när spåren från grustakten repareras i samband med byggandet.

Konsekvenser för samhällsstrukturen

Planändringen har inga konsekvenser för samhällsstrukturen.

Konsekvenser för trafikförhållandena på området

Planändringen har inga konsekvenser för trafikförhållandena.

Konsekvenser för bildandet av grundvatten

Planändringen stöder bildandet av grundvatten, eftersom plankartan har anvisade områden för plantering av träd och buskar på tomterna och man i bygganvisningarna har skrivit in skyldigheter om absorbering av dagvatten för dessa områden. Dessutom har man reserverat ett utrymme i gatuområdet för en flack dikessänka som möjliggör absorbering.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggsättet styrs med bygganvisningarna, vilka godkänns i samband med detaljplanen. Därutöver används en separat anvisning från staden för absorbering och fördröjning av dagvatten.

Genomförande och tidtabell

Byggandet på egnahemstomterna kan inledas när planen har godkänts. Installationen av Borgå vattens ledningar ska beaktas i användningen av gatuområdet. Hanteringen och ledningen av vattnet från byggplatser under byggnadstiden ska planeras så att det inte har skadliga konsekvenser för vattendrag och småvatten eller grundvattnets kvalitet. Olycksrisker, i synnerhet förhindrandet av kemikalie- och bränsleolyckor, ska beaktas vid planeringen av arbetsplatser.

Uppföljning av genomförandet

Byggnadstillsynen övervakar byggandet. Byggandet ger upphov till information som sparas i registret.

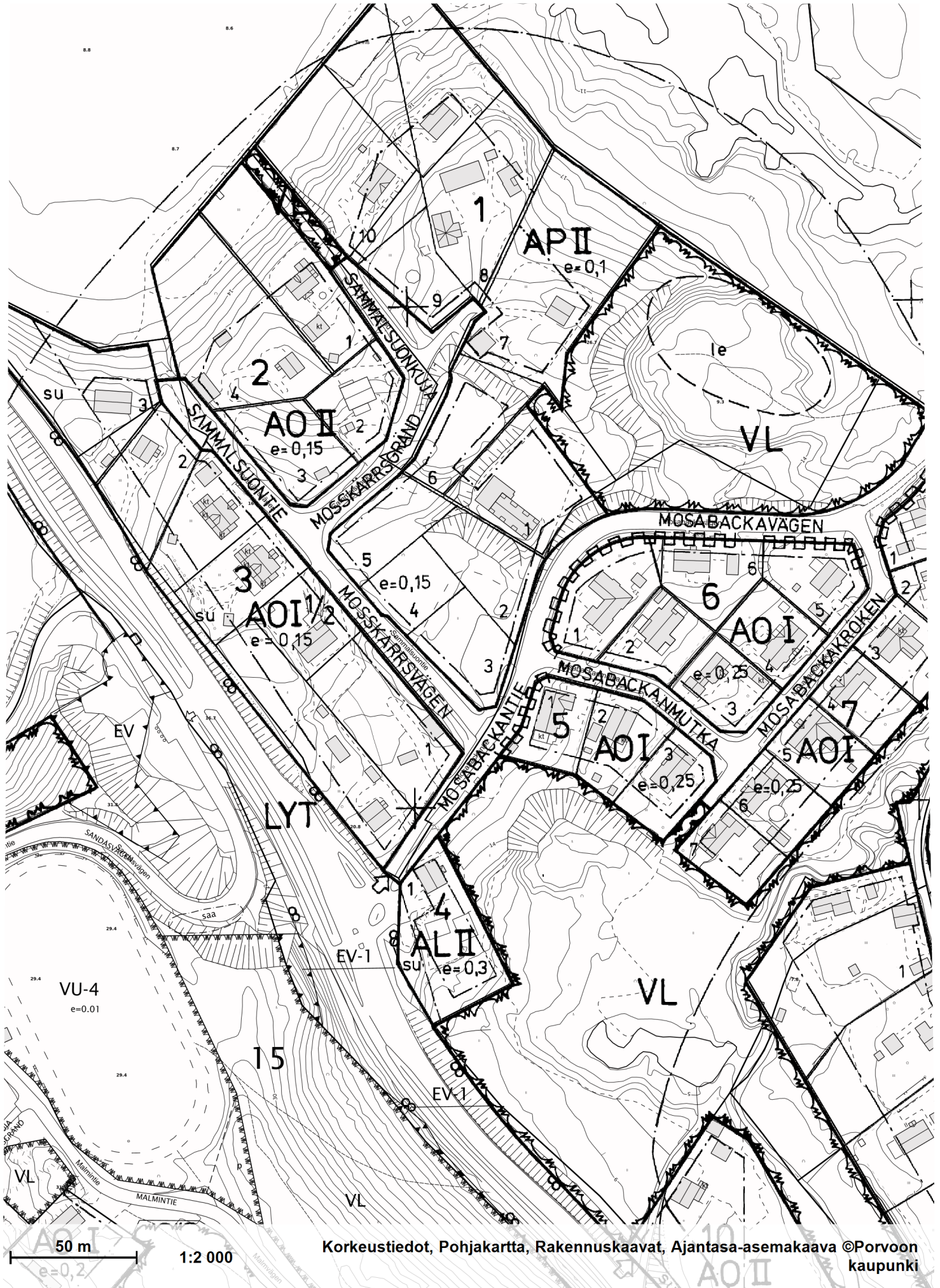
NTM-centralen konstaterar i sitt utlåtande att depåverksamheten på fastigheten 638-416-6-38 inte är lämplig i ett grundvattenområde och i synnerhet inte i närheten av en vattentäkt.

Borgå 7.2.2023

Anne Rihtniemi-Rauh
planläggare

Dan Mollgren
stadsplaneringschef





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 grustäktsområde 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

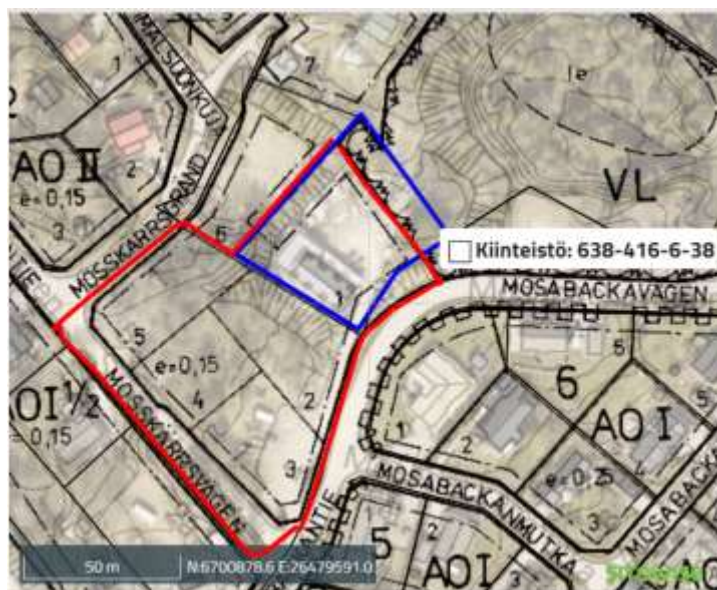
4.1 Områdets läge och yta

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 INTRESSETER

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 planeringskedet till grannarna i samma brev.

Hörande i planeringskedet: (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 Itävyälyä.
- Officiella utlåtanden (MBF 28 §) begärs av: Hälso- och skyddssektionen, 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 Rihntiemi-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

BORGÅ

Finnby, Mosskärrsvägen

STADSDELEN 15, KVARTERET 5003, TOMTERNA 1-5 OCH GATUOMRÅDE

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarter nr 1 och del av Mosskärrsvägens gatuområde i stadsdel 15.

1. Detaljplaneutkastet var framlagt 6.4 - 22.4.2022.

Nedan finns ett sammandrag över utlåtandena och åsikterna samt stadens bemötanden.

UTLÅTANDE/ÅSIKT (30 § MarkByggL)	STADSPLANERINGENS BEMÖTANDE OCH UTLÅTANDETS/ÅSIKTENS KONSEKVENSER FÖR DETALJPLANEUTKASTETS GRANSKADE INNEHÅLL
1. Närings- trafik- och miljöcentralen i Nyland -	Bemötande: Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll:
2. Räddningsmyndigheten Inget att anmärka.	Bemötande: - Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll: -
3. Hälsoskyddet I detaljplaneutkastet fästs speciell uppmärksamhet vid ledning av fastigheternas dagvattnen för att skydda grundvattnen och med tanke på grundvattenbildningen. Inga anmärkningar.	Bemötande: - Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll: -
4. Telia -	Bemötande: - Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll: -
5. Borgå vatten Borgå vattens behov beaktas i planutkastet för Mosskärrsvägen och utkastet är ok.	Bemötande: - Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll: -
6. Miljöskyddet -	Bemötande: Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll:

1. Detaljplaneförslaget hölls framlagt 8.6–22.6.2022.

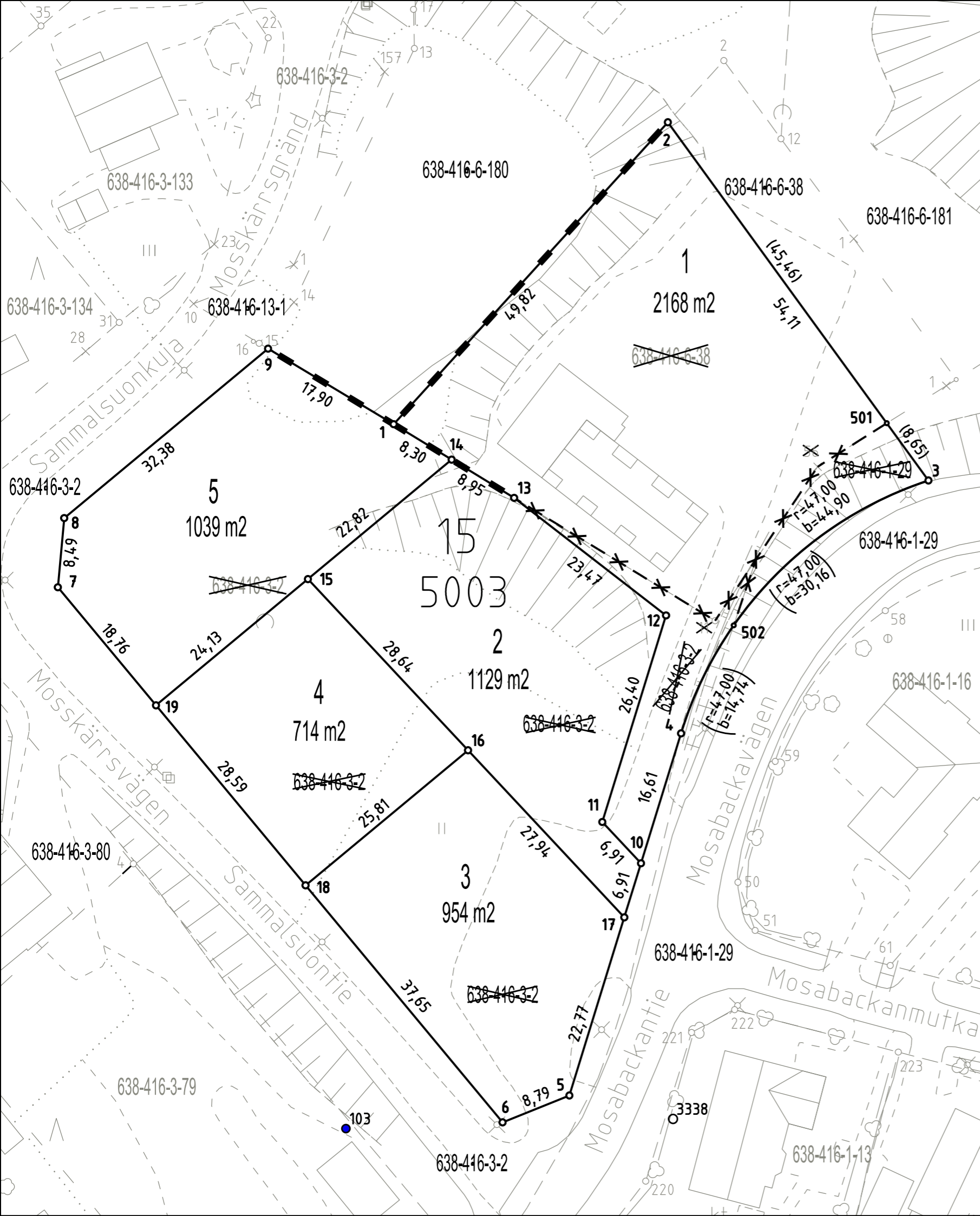
Nedan finns ett sammandrag över utlåtandena och anmärkningarna samt stadens bemötanden.

UTLÅTANDE/ÅSIKT, 27 § MARKBYGGF	STADSPLANERINGENS BEMÖTANDE OCH UTLÅTANDETS/ANMÄRKNINGENS KONSEKVENSER FÖR INNEHÅLLET I DETALJPLANEFÖRSLAGET
Räddningsmyndigheten Inga anmärkningar.	Bemötande: - Utlåtandets konsekvenser för planen:-
Hälsoskyddssektionen Inga anmärkningar.	Bemötande: - Utlåtandets konsekvenser för planen:-
Borgå vatten Inga anmärkningar mot detaljplaneändringen.	Bemötande: - Utlåtandets konsekvenser för planen: -

<p>Med ägaren till fastigheten 638-416-6-38 ska man komma överens om flyttande av tomtvattenledningen om den gamla vattenledningen ligger på stadens fastighet.</p>	<p>Stadsmätningen har fått för kännedom att man ska komma överens om en eventuell flytt av tomtvattenledningen samtidigt som man avtalar om markbyte och ny tomtindelning.</p>
<p>Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland</p> <p>Syftet med planen är att trygga en tillräcklig grundvattenbildning i närheten av vattentäkten i Finnby. De risker som dagvattnen från småhusbebyggelsen orsakar för grundvattnets kvalitet kan anses vara små, varför det är motiverat att dagvattnen i planområdet infiltreras effektivt. Objektets läge i ett viktigt grundvattenområde för vattenförsörjningen och i närheten av vattentäkten ska beaktas så att det i planbestämmelserna ingår villkor som gäller skydd av grundvatten. Hanteringen och ledningen av vattnet från byggplatser under byggnadstiden ska planeras så att det inte har skadliga konsekvenser för vattendrag och småvatten eller grundvattnets kvalitet. Olycksrisker, i synnerhet förhindrandet av kemikalie- och bränsleolyckor, ska beaktas vid planeringen av arbetsplatser. Den nuvarande depåverksamheten på fastigheten 638-416-6-38 lämpar sig inte på grundvattenområde och i synnerhet inte i närheten av vattentäkten.</p>	<p>Bemötande: Planbestämmelserna och bygganvisningarna innehåller tillräckliga villkor som gäller skydd av grundvatten.</p> <p>Utlåtandets konsekvenser för planen:</p> <p>Till planbeskrivningens punkt om styrning av genomförandet har fogats att man ska planera hanteringen och ledningen av vattnet från byggplatser under byggnadstiden så att det inte har skadliga konsekvenser för vattendrag och småvatten eller grundvattnets kvalitet. Olycksrisker, i synnerhet förhindrande av kemikalie- och bränsleolyckor, ska beaktas vid planeringen av arbetsplatser.</p> <p>Till planbeskrivningens punkt om uppföljning av genomförandet har fogats att depåverksamheten som nu bedrivits vid fastigheten 638-416-6-38 inte lämpar sig på grundvattenområde och i synnerhet inte i närheten av vattentäkten.</p>



Kuvat SOVA 3D mallista etelästä ja lännestä. / Bilder från SOVA 3D modell söderut och västerut.



TONTTIEN MUODOSTUMINEN / TOMTERNAS BILDNING

TONTTI TOMT	P-ALA m ² AREAL m ²	OSAT m ² DELAR m ²	KIINTEISTÖSTÄ AV FASTIGHETEN
638-15-5003-1	2168	150 230 1788	638-416-1-29 Läståker 638-416-3-2 Töyrylä 638-416-6-38 Hiekkaharju
638-15-5003-2	1129	1129	638-416-3-2 Töyrylä
638-15-5003-3	954	954	638-416-3-2 Töyrylä
638-15-5003-4	714	714	638-416-3-2 Töyrylä
638-15-5003-5	1039	1039	638-416-3-2 Töyrylä

KOORDINAATTILUETTELO (ETRS-gk26)
KOORDINATFÖRTECKNING

N:o	P	I
1	6700863.792	26479532.325
2	6700900.677	26479565.819
3	6700856.918	26479597.652
4	6700826.026	26479567.434
5	6700781.791	26479553.787
6	6700778.505	26479545.631
7	6700843.876	26479491.303
8	6700852.326	26479492.082
9	6700873.020	26479516.983
10	6700810.154	26479562.537
11	6700815.202	26479557.816
11	6700839.786	26479571.592
12	6700840.433	26479565.600
13	6700854.795	26479547.042
14	6700859.463	26479539.407
15	6700844.875	26479521.853
16	6700823.958	26479541.413
17	6700803.548	26479560.499
18	6700807.463	26479521.565
19	6700829.449	26479503.293
56	6700858.595	26479584.123
501	6700863.912	26479592.564
502	6700839.224	26479573.868
103	6700777.746	26479526.495
3338	6700778.926	26479566.451

Asemakaavaan n:o 554 sisältyvän sitovan tonttijaon tiedot

Uppgifter om den bindande tomtindelningen, som ingår i detaljplanen nr 554

1:500

Asemakaava Detaljplan	554		PORVOO BORGÅ	638	
hyväksytty godkänd den	xx.xx.xxxx	voimaantulo ikraftträdande	Kaupunginosa Stadsdel	15	
			Kortteli Kvarter	5003	
			Tonit Tomterna	1-5	
			Karttalehti Kartblad	9979	
			Koordinaatti- järjestelmä Koordinatsystem	ETRS-GK26	
Lask./ Räkn.	HAS	Piirt./ Rit.	Cek	Tark./ Gransk.	HS
				Tj-kartta T.ind-karta	1579