

# HERMANSÖ PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN

## 416 HERMANSÖ SÖDRA –Talludden

**BORGÅ**

**STADSDEL 34**

**Kvarter 3710, 3711, 3715 och 3716, tomterna 1-3 i kvarter 3712,  
båthamn, park- och gatuområden**



Olika skeden i behandlingen av detaljplanen:

togs upp till behandling 10.8.2006

planläggnings- och byggnadsnämnden 20.11.2008 § 437, 25.11.2010 § 390

stadsutvecklingsnämnden 8.3.2011 § 48

stadsstyrelsen 12.1.2009 §15, 18.5.2009 §227, 27.6.2011 § 237

Godkännande av detaljplanen:

stadsfullmäktige 4.7.2012 § 43

## **1. BASUPPGIFTER**

### **1.1 Definition av området och områdets läge**

Hermansö är en udde på ca 98 hektar som är belägen åtta kilometer sydväst om Borgå centrum. Väster om den finns en grund vik, Kodderviken, öster om den Haikofjärden och söder Emsalöfjärden.

### **1.2 Detaljplanens namn och syfte**

Detaljplanens 416 namn är Hermansö södra–Talludden, 465 Hermansö södra – Lönnberga, 466 Hermansö södra –Albert Edelfelts gränd, 467 Hermansö södra –Strandhäggsbacken, 468 Hermansö södra –Nynäsudden, , detaljplanens 433 Tyterskärsvägen, detaljplanens 434 Hermansö norra och 462 Hermansö Grund-sundet. Denna beskrivning omfattar alla åtta planområden, dvs. hela Hermansö.

### **1.3 Förteckning över bilagorna till planbeskrivningen**

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur generalplanen
3. Utredning om högvattenståndet
4. Program för deltagande och bedömning
5. Sammandrag över hörande: Utkastskedet, förslagsskeden I och II samt separata höranden per brev om ändringarna
6. Illustration

### **1.4 Förteckning över bakgrundsutredningarna och källmaterialet**

- Invånarenkät, stadsplanering 2007
- Inventering av byggnadsbeståndet, stadsplanering 2007
- Utredning av byggnadernas våningsyta på tomterna, stadsplanering 2008
- Naturutredning för generalplanen, Borgå landskommuns miljöavdelning 1992, reviderad 2008
- Utredning av utvecklingen av markanvändningen på basis av historiska kartor, stadsplanering 2008
- Översvämningsutredning, stadsplanering 2008, Nylands miljöcentral 2008
- Landskaps- och byggbarhetsutredning, stadsplanering 2008
- Utredning av trafiken (kollektiv- och distributionstrafik samt gång-, cykel- och mopedtrafik)
- Övergripande landskapsplan för Östra Nyland
- Utredning av fågelfaunan

## **2. UTGÅNGSUPPGIFTER**

### **2.1 Utredning om förhållandena i planområdet**

På Hermansö finns gles lantlig bebyggelse. Det bebyggda området är ca 25 ha stort, och det finns ca 30 ha ekonomiskogar, ca 15 ha skogbevuxna eller besokade åkrar, under 10 ha öppna vårdade ängar och ca 20 ha vassruggar.

## 2.2 Markägarförhållanden

I området finns privata markområden sammanlagt 71 ha, varav 6,2 ha är allmänning (tre båthamnar och två gamla betesmarker). De privata områdena består av 73 parceller. Staten äger den ö på vilken Björkholms lotsstation ligger (1,3 ha) och staden en strandremsa på 22,7 ha vid västra stranden. En del av dessa markområden drabbas tidvis av översvämningar.

### **Markanvändningsavtal ansluter sig till detaljplanearbetet.**

Cirka 35 markanvändningsavtal, avtal om överlåtelse av gatuområden samt servitutsavtal ansluter sig till detaljplanearbetet. Markanvändningsavtalen ingår mellan staden och markägarna. Servitutsavtalen ingår vanligen mellan privata markägare.

## 2.3 Planeringssituation

Delgeneralplanen för de centrala delarna

I den norra delen av Hermansö finns ett område för samhällsteknisk försörjning (ET) där Borgå Vattens avloppsreningsverk ligger. Till reningsverket leder en avloppslinje som anvisas i generalplanen. De områden vid västra och norra stranden som staden äger är områden för närrekreation, varav en del har särskilda miljövärden (VL och VL-2). Det gamla området för villor och fritidshus i det nordöstra hörnet av Hermansö är ett område för fristående småhus, där miljön bevaras. De bebyggda områdena och några obebyggda kullar har anvisats som områden för fristående småhus (AO). Mellan dem finns häjder och svackor som anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet (MU). Områden med ädelträd, ängar, vassruggar och svackan med klibbalar har anvisats som områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald (luo). Den gamla lotsstationen Björkholmen har anvisats som ett område som skall skyddas med stöd av byggnadslagstiftningen (SR). I den södra udden av Hermansö finns tre små båthamnar (LV). Den yttre skyddszone vid Sköldvik industriområde sträcker sig till Hermansös västra kust och södra udde.

Detaljplaner

För området finns ingen detaljplan. Det finns dock en detaljplan för Haikovägens trafikområde, vilket i och med detta detaljplanearbete ändras till ett gatuområde.

Riksomfattande målen för områdesanvändningen i planområdet

Hermansö ligger rätt så nära stadens centrum men är ett glesbebyggt lantligt område. De riksomfattande målen för områdesanvändningen gäller bl.a. förtätning, vattenförsörjningen i glesbygden samt risken för översvämningar. Björknäs villa, som ansluter sig som kulturmiljö till den av riksintresse värdefulla villabyggelsen i Haiko, och Björkholms lotsstation är belägna i området. Betydande områden för naturskyddet är området på Haikofjärden som har värdefull fågel fauna och naturtyperna med skogslindar.

### 3. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

#### 3.1 Behovet av detaljplanering

Enligt generalplanen som fastställdes år 2004 finns det behov att utarbeta en detaljplan för området. Det är viktigt att bygga ett avloppsnät i området och därför måste man kunna anvisa servituts- och gatuområden.

#### 3.2 Beslut om planeringsstart

Utarbetandet av detaljplanen ingår i stadsplaneringsavdelningens arbetsprogram för åren 2006-2010. Staden skickade ett brev om detaljplanearbetet till markägarna 10.8.2006.

#### 3.3 Deltagande och samråd

Myndighetssamrådet i det inledande skedet ordades 4.3.2008.

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

**Utkast till detaljplan** och de övriga dokumenten var framlagda på stadsplaneringsavdelningen, Krämaretorget B, 3 vån. 4.6 – 2.7.2008. Staden meddelade per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att utkastet till plan är framlagt. Framläggningen meddelas dessutom med kungörelse på stadens officiella anslagstavla och i tidningarna Uusi-maa, Borgåbladet och Vartti. Intressenterna bereddes möjlighet att lämna skriftliga åsikter. Preliminära utlåtanden, s.k. remissbehandling, begärdes av de myndigheter som räknas upp under punkt 6 (intressenterna) i bilaga 5. Det ordnades två boendemöten i Östra Nylands yrkesskola (ÖNY), 5.6.2008 och 12.6.2008. På invånarmöten presenterade man servituts- och markanvändningsavtal som ansluter sig till detaljplanearbetet. Också den preliminära planen för kommunal teknik och vattentjänster var framlagd.

Det första hörandet i förslagsskedet (MarkByggF 27 §):

**Första detaljplaneförslaget** och de övriga dokumenten var framlagda på stadsplaneringsavdelningen, Krämaretorget B, II våningen 28.1 – 2.2.2009. Staden meddelade per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att förslaget till plan är framlagt. Framläggningen meddelades dessutom med kungörelse på stadens officiella anslagstavla och i tidningarna Vartti, Uusimaa och Borgåbladet. Intressenterna bereddes möjlighet att lämna skriftliga anmärkningar. Utlåtanden begärdes av de myndigheter som räknas upp under punkt 6 (intressenterna) i bilaga 5. Det ordnades två boendemöten i Östra Nylands yrkesskola (ÖNY), 28.1.2009 och 2.2.2009. På invånarmöten presenterade man servituts- och markanvändningsavtal som ansluter sig till detaljplanearbetet. Även preliminära planer för vattentjänster och för nivån på gator som byggs var framlagda.

Hörande i det andra förslagsskedet: (27 § MarkByggF)

**Det andra detaljplaneförslaget** och de övriga handlingarna var framlagda 20.5 - 22.6.2009 på stadsplaneringsavdelningen, Krämaretorget B, III våningen. Staden meddelade per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att förslaget till plan är framlagt. Man meddelade dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens officiella anslagstavla samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Vartti. Intressenterna bereddes möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar. Utlåtanden begärdes av de myndigheter som nämns under punkt 6 ("Intressenter") i bilagan 5.

Invånarmötet hölls i Östra Nylands yrkesinstitut Inveon 25.5.2009.

På invånarmötet presenterade man markanvändningsavtal som ansluter sig till detaljplanearbetet. Även preliminära planer för vattentjänster och för nivån på gator som byggs samt en kostnadsberäkning för kommunalteknik, som preciserats på grund av markundersökningen, var framlagda.

Hörande om ändringarna i planförslaget enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen före godkännandet

Tre markägare vid Alexandravägen, en vid Albert Edelfeltsgränd, en vid Hermansövägen och en vid Tyterskärsvägen önskade vid förhandlingarna om markanvändning sådana ändringar i detaljplaneförslaget som kan anses vara väsentliga. Det var dock inte nödvändigt att lägga fram detaljplanerna på nytt eftersom dessa ändringar gällde endast enskilt intresse och de intressenter som berördes av ändringarna hördes separat. (32 § MarkByggL) Hörandet gjordes per brev. Man skickade ändringarna som gjordes i planförslaget samt ett utdrag ur det ändrade andra detaljplaneförslaget för kännedom till grannarna. För grannarna reserverades över 14 dagar att lämna anmärkningar och dessutom sju dagar som förutsätts enligt förordningen. Mot ändringarna lämnades inga anmärkningar.

Detaljplaneområdet Hermansö norr delades i två delar och Hermansö syd i fem delar

Efter förslagsskedet har man delat detaljplaneområdet Hermansö norr i två delar. Vid förhandlingarna om markanvändningsavtal kom det fram att planlösningen för fastigheten 1-203 inte ännu var färdig. För den har planarbetet fortskridit under namnet Hermansö Grundsundet. Fastigheten 1-203 i Grundsundet är en våtmark med värdefull natur som nästan helt är vattenområde eller vassrugge under +1 meter över havet. Öppet vatten har anvisats som vattenområde. Efter förslagsskedet delades detaljplaneområdet Hermansö syd i fem delar.

### 3.4 Mål för detaljplanen

Målen för detaljplanearbetet ställdes på grund av svaren på invånarenkäten. Staden skickade en enkät till privata markägare (66 st.) och fick 46 svar.

Målet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för kompletterande byggande så att öns särdrag, dvs. det glesa och lantliga bostadsområdet, bevaras. Byggandet förtätas och utvidgas i de redan bebyggda områdena, men tomterna ska även i fortsättningen vara rätt så stora så att en del av trädgårdarna som ger ett

lantligt intryck kan bevaras. I och med planen försöker man hitta medel för att kunna bevara öppna några gamla åkrar och betesmarker vars markägande är splittrat. Man försöker hitta medel även för att bevara landskapet med trädbestånden och skogarna på höjderna enhetligt även om markägandet är splittrat. Flera invånare betonade principen om likvärdigt bemötande av markägarna i sina svar. Medel för detta är bl.a. markanvändningsavtal mellan staden och markägaren, genom vilka fastighetsägare som drar avsevärd nytta av detaljplanen deltar i kommunens kostnader för byggandet av kommunaltekniken. Ju större nyttan är, desto större är också ersättningen som markägaren betalar. Att få en detaljplan och kommunalteknik i området anses vara till betydande nytta för alla markägare.

Variationerna i havsnivån och det eventuellt stigande vattnet bör beaktas. Högvattenståndet i havet är enligt Finlands miljöcentrals översvämningsskartering 2,50 m + vågsvallet 30 cm. Enligt anvisningarna ska byggandets nedre gräns vara vid höjdkurva 3 och den lägsta golvnivån ca 3,4 meter ovanför havsytan. För de byggnader som nu ligger i områden med översvämningssrisk strävar man efter att anvisa användningsändamål som ekonomibyggning eller att förorda att byggnaden ska höjas i samband med renovering eller utbyggnaden. Med servitut för diken strävar man efter att garantera att översvämningssvattnet kan ledas bort från området längs det nuvarande och det förbättrade nätverket av diken.

Vägnätet på Hermansö bildas i dag av enskilda vägar. De finns delvis i områden med menföre och uppfyller inte alltid de tekniska kraven som ställs för bl.a. distributions- och räddningstrafik. I och med detaljplanen strävar man efter att hitta en lösning för vägnätet varvid alla tomter kan nå även vid översvämningar. En rimlig lösning för distributionstrafiken ska också hittas.

### 3.5 Olika alternativ som undersöks i och med detaljplanen



För den södra delen av Hermansö utarbetades ett alternativt planutkast, Hermansö södra B. Enligt den är generalplanens skogsbruksområden parker, inte delar av tomter som ska planteras. Därför är tomterna mycket mindre. Antalet tomter är dock nästan detsamma som i alternativet Hermansö södra A. Det alternativa planutkastet togs inte upp på boendemöten eftersom flera markägare hade motsatt sig kraftigt att en del av deras små tomter ändras till park.

Bild alternativ B  
*ild: alternativ B*

### 3.6 Invånarnas åsikter och hur de beaktas i planläggningen

Målen för planlägningsarbetet ställdes på basis av svaren på invånarenkäten.

#### Utkastskedet

Om utkastet till detaljplan lämnades 41 åsikter. På basis av dessa gjordes många små korrigeringar så att planförslaget tjäna invånarnas behov så bra som möjligt.

I detaljplaneutkastet hade en gemensam strand anvisats som badstrand "Gäddvikens badstrand" och bredvid den hade man anvisat ett allmänt parkeringsområde för ca åtta bilar. Det är skäl att ändra ett gemensamt strandområde till ett grönområde, som kan användas som en badstrand, eftersom modernt båtliv inte kan förenas med simning. Gäddvikens badstrand behandlades i 16 åsikter, varav fem var mot och elva för den. (Av delägarna accepterade sex lösningen, 5 var mot). Man har slopat det allmänna parkeringsområdet och ändrat körförbindelsen till badstranden till en gata. Badstranden anvisades inte på ett annat ställe eftersom det inte finns lämpliga stränder med tanke på servicetrafiken. En del av fritidstomten på statens lotsstation, Björkholmen, anvisades som närreklamationsområde (VL) eftersom dess strand är lämplig för simning.



*Bild av den gamla lotsstationens ö, Björkholmen. Lotsstationens byggnad är ett skyddsobjekt. Den syns inte i landskapet eftersom gården har vuxit igen.*

#### Första detaljplaneförslaget

Om det första detaljplaneförslaget lämnades 31 anmärkningar. Största delen önskade små ändringar i byggandets volym eller precisering av tomtens placering. Sju av dem som lämnade en anmärkning önskade att kostnaderna för byggandet av kommunaltekniken delas på ett annat sätt.

Sju önskade att byggrätten utökades och sju att den minskades. Som helhet minskades den sammanräknade byggrätten endast med några hundra kvadratmeter våningsyta till det andra planförslaget. Små ändringar i byggnadsytor och bygg-

rätterna gjordes enligt önskningarna. Endast på ett par tomter gjordes ändringarna inte enligt önskningarna eftersom man på dessa ville bygga på höjderna eller önskade så liten byggrätt att den helt avvek från de invidliggande tomternas byggrätt. En mycket liten byggrätt skulle leda till behovet att ändra planen efter det att tomten bytt ägare. De högsta höjderna bevaras obebyggda på grund av landskapet och skogen som är vindskydd.

Fyra anmärkningar gällde båthamnarna. Parken som kallas Gäddvikens strand önskades fortfarande som båthamn men för den föreslogs även ett ersättande ställe på öns östra strand. I det andra planförslaget bevaras Gäddvikens strand som rekreationsområde och en ersättande reservering för båthamn anvisades på det ställe som föreslogs i anmärkningen.

### Andra detaljplaneförslaget

Mot det andra detaljplaneförslaget lämnades 18 anmärkningar. I sju anmärkningar önskades små ändringar i byggrätten eller precisering av tomtens byggplats. Man kom överens om ändringarna vid förhandlingarna om markanvändningsavtal. Ändringarna i byggnadsytorna och byggrätterna gjordes enligt önskningarna. Fyra markägare önskade att allmanningen bevaras i gemensam ägo, vilket planen inte hindrar. Fyra önskade att gatuområdet gränsas på ett annat sätt. En del av dessa ändringar gjordes enligt önskningarna. Kostnaderna ökar i fall vägen flyttas på mjuk mark, varför detta skulle störa byggandet av kommunaltekniken. Tre markägare önskade små ändringar i tomtindelningen, vilka också gjordes enligt önskningarna.

En markägare ville se gatuplanerna och de exakta kostnaderna innan planen godkänns. Gatuplanerna utarbetas och godkänns först efter det att planen har godkänts och gatuområdenas läge fastställts. Gaturitningarnas tvärsektioner och den preliminära kostnadsberäkningen var framlagda redan på invånarmötet. Kostnadsberäkningen för gatubygget, som preciserades på grund av markundersökningarna, lades ut på nätet. Kostnaderna preciseras först senare vid genomförandet.

Ägarna till samfälligheten lämnade en anmärkning om båthamnen. I anmärkningen önskades att byggområdet för båthusen flyttas närmare vattnet. Byggområdet flyttades ca 12 meter närmare vattnet. Området anvisades dock inte fast i LV-området eftersom det då skulle ha legat framför ett befintligt bostadshus privata strand.

### Separata höranden om ändringarna i detaljplaneförslagen

Sex markägare önskade vid förhandlingarna om markanvändning sådana ändringar i det andra planförslaget som kan anses vara väsentliga. Dessa ändringar gällde endast enskilt intresse, varför hörande av grannar gjordes separat per brev. Mot ändringarna lämnades inga anmärkningar.



Följande ändringar gjordes i planförslagen:

- 1) Nuvarande fastighet 1:274 hade två tomter (nr 8 och 9) i kvarteret 3706, för vilka byggrätten var sammanlagt 840 m<sup>2</sup>-vy. Tomterna slogs samman till en tomt och byggrätten minskades till 490 m<sup>2</sup>-vy.
- 2) Nuvarande fastighet 1:182 hade en tomt (nr 5) på 9 200 m<sup>2</sup> i kvarteret 3701, för vilken byggrätten var 730 m<sup>2</sup>-vy. Tomten delades i tre tomter, för vilka byggrätten är sammanlagt 955 m<sup>2</sup>-vy.
- 3) Nuvarande Björknäs villas fastighet 1:30 hade två tomter (3 och 4) i kvarteret 3701, för vilka byggrätten var sammanlagt 1 470 m<sup>2</sup>-vy. Byggrätten minskades till 940 m<sup>2</sup>-vy. Detta motsvarar den redan utnyttjade byggrätten och möjligheten att bygga en strandbastu på 20 m<sup>2</sup>-vy på lotsstationens tomt. Byggrätten för den gamla villans tomt är alltså 670 m<sup>2</sup>-vy och för den gamla lotsstationens tomt 270 m<sup>2</sup>-vy.
- 4) På fastigheten 1:686 i kvarter 3702 ändras tomtindelningen så att i stället för sex tomter bildas sju tomter (1-7). Byggrätten ändras inte, den är sammanlagt 2150 m<sup>2</sup>-vy. I ändringen delas området och byggrätten för de två största tomterna till tre tomter. Varje nybildad mindre tomt har då en byggrätt på 250 m<sup>2</sup>-vy.
- 5) På fastigheten 1:531 i kvarter 3713 ändras tomtindelningen så att i stället för fem tomter bildas sju tomter. Byggrätten höjdes 500 k-m<sup>2</sup>.
- 6) Nuvarande fastighet 1:693 har en tomt i kvarteret 3707, för vilken byggrätten minskades från 320 till 250 m<sup>2</sup>-vy. Nuvarande fastighet 1:694 hade två tomter i kvarteret 3707, för vilka byggrätten var sammanlagt 600 m<sup>2</sup>-vy. Tomterna slogs samman till en tomt och byggrätten minskades till 250 m<sup>2</sup>-vy.

I och med ändringarna minskade byggrätten sammanlagt med 475 m<sup>2</sup>-vy. Detta har inga väsentliga konsekvenser

## 4. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 4.1 Planens struktur

I utkastskedets utredningar och planer har hela Hermansö behandlats som en helhet. Området har delats i tre delar (norra, södra och Tyterskärsvägen) därför att hela området inte ryms på kartan i skalan 1:1000. Planområdet delas eventuellt i mindre delar i de senare behandlingsskedena.

Hermansö kan på grund av byggsättets karaktär delas i tre delar. Vid östra kusten, vid Alexandravägen och Albert Edelfelts strandväg, finns villalikhande bebyggelse med stora huvudbyggnader. I öst, vid Tyterskärsvägen och Hermansövägen, finns bebyggelse som grundar sig på karelsk kolonisation, där det i tillägg till bostadshuset finns även flera små sidobyggnader på gården. I den södra spetsen finns modern egnahemsbebyggelse. Detta byggsätt som baserar sig på tre typer utgör grunden för strukturen som detaljplanläggs.



## Villaområdet på östra kusten

Den första villan på Hermansö byggdes år 1883. Av den används två namn: Villa Borgnäs och Villa Björknäs. Villan placerades på en liten kulle vid öns östra kust på ett ställe med fin utsikt mot Haikofjärden. Kring villan anlades en fin park med ädelträd och fruktträdgård. Terrängen terrasserades så att den väl anpassar sig till byggnadens arkitektur och den naturliga terrängformen. Till villaarkitekturen hör även sidobyggnader som framhäver huvudbyggnaden. Cirka hundra år senare byggdes en stor villa till på östra kusten. Villorna och dess sidobyggnader inrymmer bostäder samt representationslokaler och lokaliteter.

*Bild Villa Björknäs*

Villabyggnaderna med dess gårdar och sidobyggnader bildar en helhet som skiljer sig från omgivningen. De disponerar landskapet även betraktat från havet. Att variera byggbeståndets storlek är ett medel för att framhäva terrängen och disponera omgivningen som annars är flack. På den östra sluttningen av kullen som ligger centralt finns några besvärliga byggplatser, där villaliknande slutningshus och en skicklig terrängutformning genom användning av terrasser och murar som en del av arkitekturen vore landskapligt viktigt. På dessa ställen ansluter sig villabyggnandet till de befintliga villorna.

## Bygsättet som grundar sig på karelsk kolonisation

### Byn vid Tyterskärsvägen



En landskapligt självständig by har bildats på en liten kulle vid Tyterskärsvägen. Bygatan är smal och leder mellan byggnaderna. Detta typiska drag bevaras så att gatuområdet anvisas så smalt som möjligt och att bygggrätten bevaras lika nära gaturummet som den nu är. Traditionen på byggnadsmassornas storlek och form, där sidobyggnaderna har en våning, ett sadeltak och en stomdjup på högst sju meter, fortsätts. Bostadshusen är i huvudsak trähus i 1½ våning eller två vå-

ningar. Arealen på dess första våning är under 100 m<sup>2</sup>-vy, och byggnadsma-sorna får liv av bl.a. charmiga verandor. Efter 1970-talet byggdes några tegelhus i en våning, vars bottenareal är ca 160 m<sup>2</sup>-vy. I fortsättningen stävar man efter den äldre höga byggnadsformen genom att i detaljplanebestämmelserna anvisa en maximiareal på 160 m<sup>2</sup>-vy för den första våningen. Detta höga byggsätt är fördelaktigt även därför att det på tomterna inte finns mycket mark som kan bebyggas över översvämningsgränsen +3 meter. I sidobyggnaderna tillåts yrkes-verksamhet som inte stör miljön.



På gårdarna finns fina ädelträd, ekar och lindar. De ska bevaras och beaktas vid placeringen av de nya byggnaderna och byggande på gårdarna samt grävning-sarbetena för de underjordiska ledningarna.



#### Gårdscentrumen på kullarna vid Hermansövägen

Byggnadsbeståndet består av huvudbyggnader i två våningar och små ekonomibyggnader i en våning kring dem. Tillsammans bildar de tydliga gårdar. De egnahemstomter som bebyggs efter 1970-talet avviker från dessa eftersom dess bostadshus är i en våning så som också dess garage- och förrådsbyggnader. På gårdarna finns grönsaks- och blomland samt fruktträd-gårdar i omedelbar närhet av byggnaderna. Gårdarna omges av tomternas flacka delar som består av gammal odlingsjord som nu är vårdad eller ovårdad äng, ställvis översvämmad äng.

Traditionen fortsätts genom att det nya byggandet placeras både i de befintliga gårdscentrumen och vid kanterna till den gamla flacka åkerdalen. Bevarandet av de lätta ekonomibyggnaderna stöds genom att för dess ställe anvisa en bygg-nadsyta och att byggrätten för dessa gamla lider räknas för tomten i tillägg till bo-

stads- och ekonomibyggnaderna. På tomterna tillåts näringsverksamhet som inte stör miljön och som är lämplig för bostadsområdet.

Bortledandet av dagvattnet och det eventuella översvämningvattnet ska ske längs det befintliga nätverket av diken. Dikena finns på tomterna och i planbestämmelserna skrivs in en plikt att bevara dem och hålla dem i skick. Det är mycket svårt att bevara dalen öppen eftersom den delas mellan flera markägare. Bevarandet av terrängens former kan stödas genom att förbjuda fyllningar på den flacka delen av tomten, vilket behövs även för att det eventuella översvämningvattnet inte blir kvar på grannens sida.

### **Modernt egnahemsbyggande i södra spetsen**

I den södra ändan av Ellansvägen, Albert Edelfelts gränd och Albert Edelfelts strandväg finns permanenta bostäder och fritidshus av trä samt egnahemshus med tegelfodring. Byggbeståndet är av olika åldrar. Redan på 1940-talet byggdes sommarvillor och – stugor i området. Även byggsättet och byggnadernas storlekar varierar mycket. Många tomter har en egen strand. En del av stränderna är naturenliga och en del tätt bebyggda.



*En modern egnahemsbyggnad i södra spetsen.*

I detta område kan man även i fortsättningen bygga bostadshus i varierande stilar. På tomterna tillåts även mindre sidobostäder eller parhus. Byggandet av fritidshus tillåts inte i fortsättningen. För att göra området lite enhetligare ska byggnadernas ytmaterial och färg följa de rådande materialen och färgerna vid gatorna. Bostadshusen i den södra ändan av Albert Edelfelts strandväg ska ha ljus tegelfodring eller puts samt rött tegel- eller plåttak. De nya byggnaderna vid Ellansvägen ska ha tegel- eller träfodring samt röd färgsättning och mörkt tak. I närheten av Albert Edelfelts gränd tillåts mångsidigt träbyggande och också tegelfodring eller puts. Färgsättningen ska vara av en varm röd, gul eller brun färg och eventuellt delvis vit.

## 4.2 Områdesreserveringar

### Kvartersområdena

För Hermansö har man planerat kvartersområden för fristående småhus. Det kommer att finnas sammanlagt 117 bostadstomter i området. Största delen av tomterna ligger i kvartersområdet för fristående småhus (AO-30). På tomterna får uppföras småhus med en bostad eller två bostäder. I de gamla byområdena finns i tillägg till bebyggelsen också verkstäder i sidobyggnaderna. Det är möjligt att fortsätta med företagsverksamheten eftersom tomterna har anvisats som kvartersområden AO-38. Utöver småhus får man på dem placera högst 150 m<sup>2</sup>-vy lokaliteter som inte stör miljön. Företagsverksamhet är möjlig även på tomterna för villaliknande bebyggelse eftersom upp till 40 % av småhusens våningsyta i kvartersområdet för fristående småhus (AO-38) får vara kontors-, ateljé- och utställningslokaler. Det finns tio sådana villatomter på Hermansö. Tomterna är stora, ca 2 500-5 000 m<sup>2</sup>. På dem finns byggmark oftast endast i den ena ändan, och den flacka delen som är utsatt för översvämningar är område som ska planteras. På den tomt på vilken man idkar fiskförädling får man fortsätta med verksamheten. På denna tomt får man placera ett småhus eller icke miljöstörande verkstads-, affärs- eller kontorslokaler och lagerbyggnader. Lotsstationen ingår i ett kvartersområde för fritidsbostäder. Björknäs villa och Björkholmens lotsstation ska bevaras.

Området kring Hermansö reningsverk med utvidgningsområdena har anvisats enligt generalplanen som område för samhällsteknisk service.

### Trafik-, gatu- och parkeringsområdena

Gatunätet grundar sig på befintliga enskilda vägar. En ny väg förenar öns två huvudgator, i mitten av ön och i södra delen en gång- och cykelväg. Albert Edelfelts strandväg är ställvis lågt beläget och utsatt för översvämningar. Den norra delen av vägen används i huvudsak av gång- och cykeltrafik. Då vattnet är högt leder den nya vägen trafiken från södra delen av Albert Edelfelts strandväg till Hermansövägen.

### Småbåtshamnar

De två småbåtshamnarna är anvisade som småbåtshamnar. Byggandet av båthus och byggandet på stranden styrs med planbestämmelser. Avsikten är att båthusen även i fortsättningen är små och verksamheten i hamnarna småskalig. En utvidgad och mer kommersiell verksamhet kan medföra olägenheter för bösättningen på grund av bl.a. trafiken.

### Samfällda stränder och rekreationsområden

Parken Gäddvikens strand har tidigare varit bybornas badstrand. I detaljplanen anvisas den som område för närrekreation. Den anvisades inte som badstrand eftersom kommunen inte har möjligheter att övervaka små badstränder och dess vattenkvalitet.

De markområden som staden äger och de gamla allmänningarna som använts som betesmark blir närreklamationsområden. Områden som är värdefulla med tanke på naturens mångfald anvisas dessutom så att man vid vården av dem strävar efter att bevara området värden. På dem tillåts betesgång och byggandet av ett skydd för betesdjuren. En del av närreklamationsområdena kan bevaras i privat ägo men även då är det tillåtet att använda den riktgivande friluftsleden via dem. Staden kan vid behov även anlägga en friluftsled.

Friluftslederna anvisas i planen riktgivande. Leden längs östra kusten får knappast någonsin grusbeläggning, utan kan fortfarande vara en stig. Gång- och cykelvägen som förenar Hermansövägen och Albert Edelfelts strandväg ersätter delvis de minskade rekreativsmöjligheterna på basis av allemansrätten efter det att privata skogsområden ändras till privat tomtmark. Den tvärgående förbindelsen är viktig också med tanke på en smidig distributions- och servicetrafik. Stigen som förenar Alexandravägen och Albert Edelfelts strandväg byggs eventuellt till en stig med grusbeläggning i samband med byggandet av avloppet.

### 4.3 Konsekvenser av planen

Konsekvenser för fågelfaunan, naturmiljön och landskapet

Det skedde en stor ändring i naturmiljön då betesmarkerna blev ur bruk och beskogades ställvis. De områden som är utsatta för översvämningar har ställvis bevarats som öppna översvämmade ängar men delar av dem håller på att växa igen. Byggandet styrs bland den befintliga bebyggelsen och sprider sig inte till översvämningssområdet. I samband med byggandet kan gårdar delvis ändras till gräsmattor som inte är bra för naturens mångfald, men de större översvämningssområdena på tomterna vårdas antagligen som ängar. Planen tillåter att hålla betesdjur i området och att låta djuren beta som landskapsvård på gårdsängar och gamla betesmarker som är anvisade som parker. Detta skulle ha positiva konsekvenser för fågelfaunan och arterna i biotoper som är halvt i naturtillstånd samt för landskapet eftersom landskapet på det sättet bevaras öppet och lantligt.

Det värdefulla lindbeståndet har anvisats som grönområden som ska vårdas så att naturens mångfald främjas. Även de ställen på tomterna på vilka växer lindar och ekar har i plankartan anvisats som parkliknande delar av området som ska planteras. På dessa ställen ska lindarna och ekarna bevaras.

Områden som använts för skogsbruk har under det senaste decenniet nästan kalhuggits och de kalhuggna områdena har blivit nästan helt gräsbevuxna. En stor del av de skogar som inte är avverkade växer tät grandunge som inte har gallrats, vilket vore nödvändigt för trädbeståndets hälsa. Då man bygger på en tomt som växer grandunge, ska granarna fällas normalt helt, vilket med tanke på landskapet motsvarar kalhuggning. Skillnaden är den att på tomterna tar man sannolikt hand om att plantera och vårda trädbeståndet.

## Konsekvenser för den bebyggda miljön och för nationellt värdefulla objekten

Hermansö är även i fortsättningen ett glesbebyggt, skärgårdsliknande område även om de bebyggda områdena förtätas. De områden som är utsatta för översvämningar förblir nästan helt obebyggda. De ger ett intryck av gleshet som kännetecknar hela ön. I planen bevaras Villa Björknäs och lotsstationen som är värdefulla för arkitekturen och kulturhistorien. Åretruntboende tillåts inte på lotsstationen eftersom det kunde leda t.ex. till att vägen anlagd på bank höjs och att gårdsbyggnader byggs. Användningen av byggnaderna för fritidsboende stödjer bevarandet av objektet. Användningen av Villa Björknäs som bostads- eller representationslokaler stödjer bevarandet av den. Den har anvisats som kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras, AO/s-3. I området får placeras representations-, utbildnings-, fest-, ateljé-, kontors- och utställningslokaler. Bostadshusen och strandbastun i området får inte rivas.

## Konsekvenser för samhällsstrukturen

Byggandet på Hermansö förtätar Borgås stamhällsstruktur.

## Konsekvenser för trafiken

Trafikförbindelserna till Hermansö från Borgå centrum och skolorna i Tolkis är bra. Enligt detaljplanen ska det så småningom byggas ca 50 nya egnahemshus på Hermansö. Detta leder till att fordonstrafiken på Haikovägen ökar något då trafiken kör till Tolkisvägen längs den. Vid Haikovägen leder en gång- och cykelväg. Längs den kör också kollektivtrafiken.

## Konsekvenser av avloppsinstallation

Det har varit svårt att placera infiltrationssystem på Hermansö. En del av fastigheterna släpper obehandlade avloppsvatten via slamavskiljare till diken. Endast en fastighet har avloppshantering på fastigheten. På Hermansö ligger Borgå stads reningsverk som är nära beläget med tanke på byggandet av avloppssystem. Terrängen är mycket flack och därför ska avloppsnätet byggas som tryckavlopp. Byggandet av avloppsnätet minskar den belastning den nuvarande bebyggelsen orsakar för havet.

## Bedömning av hur de riksomfattande målen för områdesanvändning uppfylls i planområdet:

Hermansö ligger nära centrum men är gles bebyggd. Planen förtätar bebyggelsen vid vägnätet som är så kort som möjligt. Målet för glesbygdens vattentjänster uppfylls efter att området planlagts och avloppsnätet kan byggas. Risker för översvämningar har beaktats i detaljplanen. Björknäs villa och Björkholmens lotsstation, som ansluter sig till villabebyggelsen i Haiko, ska bevaras. Målen för naturvård har beaktats speciellt vad fågelbeståndet och skogslindarna beträffar. Våtmarkerna har anvisats som VL-5-områden. Skogslindarna på tomterna har

skyddats genom att anvisa dem som parkliknande del av område som skall planteras och där lindarna och ekarna skall bevaras (leh/s).

#### **4.4 Störande faktorer i omgivningen**

Reningsverket medför tidvis olägenheter i form av lukt. Den nya bebyggelsen anvisas inte i närheten av reningsverket. I övrigt finns det inga störande faktorer i omgivningen.

Problematiska ställen i området är eventuellt förorenad mark på gamla bensinstationens tomt. Det har funnits en bensinstation på bostadstomten vid Haikovägen. I planbestämmelserna ingår en skyldighet att undersöka och vid behov iståndsätta marken innan den tas i bruk. Tomten ägs av staden.

### **5. FORTSKRIDANDE AV DETALJPLANEN OCH AVTAL MED MARKÄGARE**

Fortskridandet och förverkligandet av detaljplanearbetet förutsätter samarbete mellan markägarna så att vatten- och avloppsnäten och infarterna till tomterna kan byggas ekonomiskt. För de olika markägarnas tomter ska ingås avtal om rör- och vägservitut innan detaljplanen godkänns. I huvudsak gäller servitutsavtalen en eller två markägare.

Staden och 35 privata markägare har ingått markanvändningsavtal om kostnaderna för byggandet av kommunaltekniken innan detaljplanen godkändes. De markägare, som drar avsevärd nytta av detaljplanen, deltar i kostnaderna för byggandet av kommunaltekniken. Ju större nyttan är, desto större är också ersättningen som markägaren betalar. Övre gränsen för ersättningarna, som ställs i förhållande till markens värdestegring, kan anses vara utvecklingskostnadsersättningens maximibelopp (60 %) dock så att ersättningen till staden minst täcker kostnaderna som staden har för byggandet av den kommunalteknik som genomförandet av planen förutsätter.

Markanvändningsavtalen har ingåtts efter det att detaljplaneförslaget var framlagt andra gången. På basis av avtalsförhandlingarna har man gjort många mindre ändringar i detaljplanen innan detaljplanen godkändes.

Detaljplanen baserar sig på frivilliga markanvändningsavtal. Detaljplanen kan godkännas omedelbart för de delar, där man har ingått markanvändningsavtal eller där markanvändningsavtal inte behövs, samt för gatuområdena. För de delar av planområdet, där man inte nått fram till ett avtal, kan detaljplanen godkännas först efter att en utvecklingskostnadsersättning bestämts. Detta berör de fyra markägare som äger fastigheterna 1:665 och 1:666, 1:203, 1:71 och 1:208 samt 1:85.

### **6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN**



De tomter som i och med detaljplanen byggs ligger i huvudsak i samband med befintliga bostadstomter. Det kompletterande byggandet på dem torde genomföras så småningom under flera år. Ett par större tomter delas nu till flera bostadstomter, varav en del kan byggas snabbt efter det att planen godkänts. Ett par större tomter delas nu till flera bostadstomter, varav en del kan bebyggas snabbt efter det att planen godkänts. Man har ingått ett föravtal om försäljning av flera tomter, varvid byggandet inleds genast efter det att planen fastställts. Under planläggningsarbetet har byggandet påbörjats på två tomter med undantagslov.

För planområdet utarbetas inga bygganvisningar utan anvisningarna för byggsättet finns med i detaljplanen.

Vid byggandet av kommunaltekniken kan byggandet av avloppet och vattenledningen påbörjas först efter det att alla servitut och gatuområden som berör avloppssystemet har fastställts genom detaljplanen. Förbättring och komplettering av gatunätet tas med i gatuavdelningens arbetsprogram då man i och med markanvändningsavtalen får pengar för byggandet av kommunaltekniken i området. Målet är att börja bygga kommunaltekniken år 2011. Detta mål uppnås endast om planerna fastställs i början av år 2010 och man får tillräckligt med ersättningar för markanvändning. Avloppsinstallationen på Hermansö tas med i Borgå vattens arbetsprogram för de närmaste åren då planerna är fastställda. Avsikten är att byggandet av avloppet görs samtidigt med gatuavdelningens byggnadsarbeten.

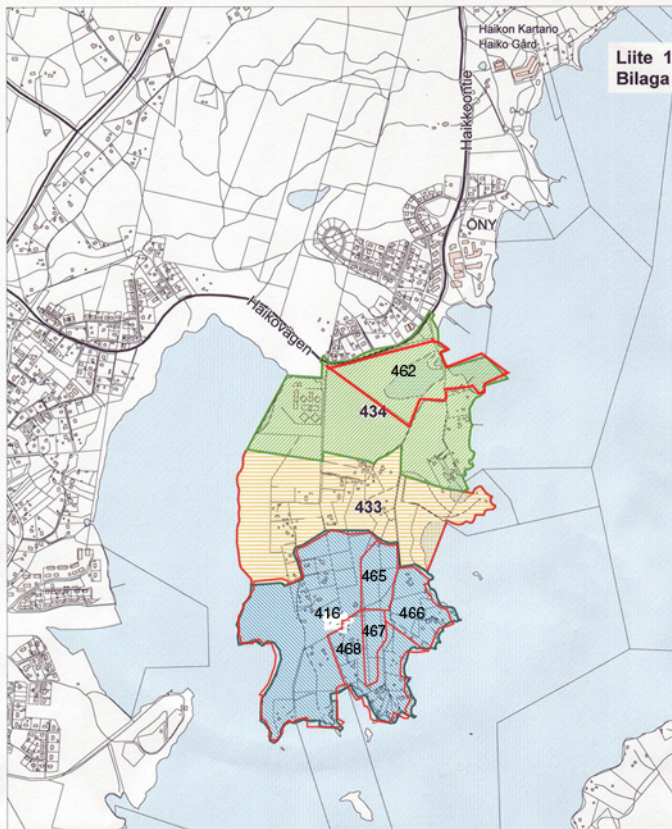
Borgå 16.11.2010, 26.11.2010, 28.2.2011, 14.4.2011, 4.7.2011

Eero Löytönen  
stadsplaneringschef

Anne Rihtniemi-Rauh  
planläggare

Bilagor:

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur generalplanen
3. Utredning om högvattenståndet
4. Program för deltagande och bedömning
5. Sammandrag över andra offentliga hörande c och separata höranden
6. Illustration



462 Grundsundet

465 etelä- Vaahteramäki  
södra - Lönnberga

466 etelä - Albert Edelfeltin kuja  
södra - Albert Edelfelts gränd

467 etelä Rantatuomenmäki  
södra - Strandhäggsbacken

468 etelä - Nynäsudden

**Alueen sijainti, Områdets läge**



Asemakaava 434  
Detaljplan 434

Pohjoinen  
Norra



Asemakaavat 433  
Detaljplanerna 433

Tytärsaarentie  
Tytterskärsvägen



Asemakaava 416  
Detaljplan 416

Etelä - Talludden  
Södra - Talludden

PORVOON KAUPUNKI BORGÅ STAD  
KESKEISTEN ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA  
DELGENERALPLAN FÖR DE CENTRALA DELARNA

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän osayleiskaavan 15.12.2004 §101.  
Stadsfullmäktige har godkänt denna delgeneralplan 15.12.2004 §101.

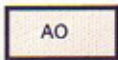
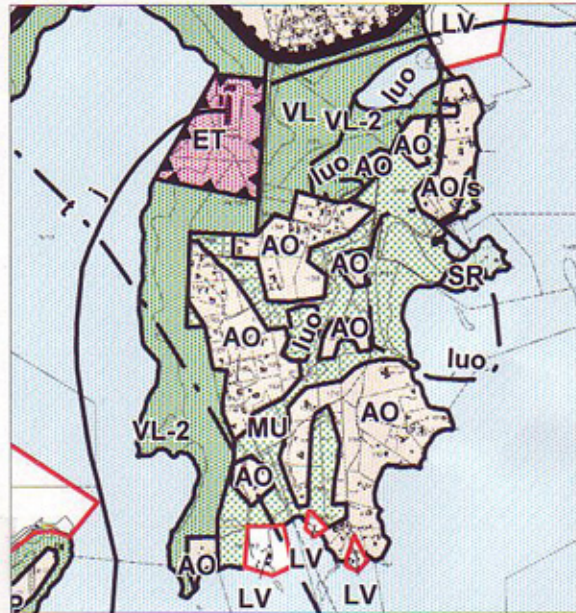
Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi 31.3.2006 kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyt valitukset.  
Helsingfors förvaltningsdomstol avlog 31.3.2006 de överklaganden, som gjorts över stadsfullmäktiges beslut.

Osayleiskaava on tullut voimaan 24.5.2006.  
Delgeneralplanen träder i kraft 24.5.2006.

mittakaava 1: 20 000  
skala

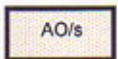
Kaupunkisuunnitteluosasto  
Stadsplaneringsavdelningen  
24.5.2006

OTE OSAYLEISKAAVASTA  
UTDRAG UR DELGENERALPLANEN



AO

**Erillispientalojen alue**  
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.  
**Område för fristående småhus.**  
Avsikten är att området detaljplanläggs.



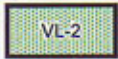
AO/s

**Erillispientalojen alue, jolla ympäristö säilytetään**  
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan säilyminen.  
**Område för fristående småhus där miljön bevaras**  
Avsikten är att området detaljplanläggs. Då detaljplan utarbetas skall man säkerställa att de kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värdena samt det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet bevaras.



VL

**Lähivirkistysalue**  
**Område för närrecreation**



VL-2

**Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja**  
Alue on suunniteltava siten, että virkistystoiminta sopeutuu alueen maisemallisiin ja luonnonsuojellisiin arvoihin. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttäminen.  
**Område för närrecreation med särskilda miljövärden**  
Området skall planeras så att rekreativ verksamheten på området anpassas efter områdets landskapsmässiga och naturvårdsmässiga värden. Då användningen och verkställandet av området planeras måste man beakta förutsättningarna att bevara med tanke på naturens mångfald viktiga livsmiljöer och förekomsten av olika a



MU

**Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta**  
**Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet**



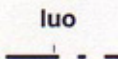
ET

**Yhdyskuntateknisen huollon alue**  
**Område för samhällsteknisk försörjning**



LV

**Venesatama**  
**Småbåtshamn**



luo

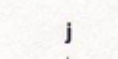
**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue**  
Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset.

**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald**  
När områdesanvändningen planeras beaktas förutsättningarna att bevara sådana livsmiljöer och förekomster av arter av organismer som är viktiga med tanke på naturens mångfald.



t

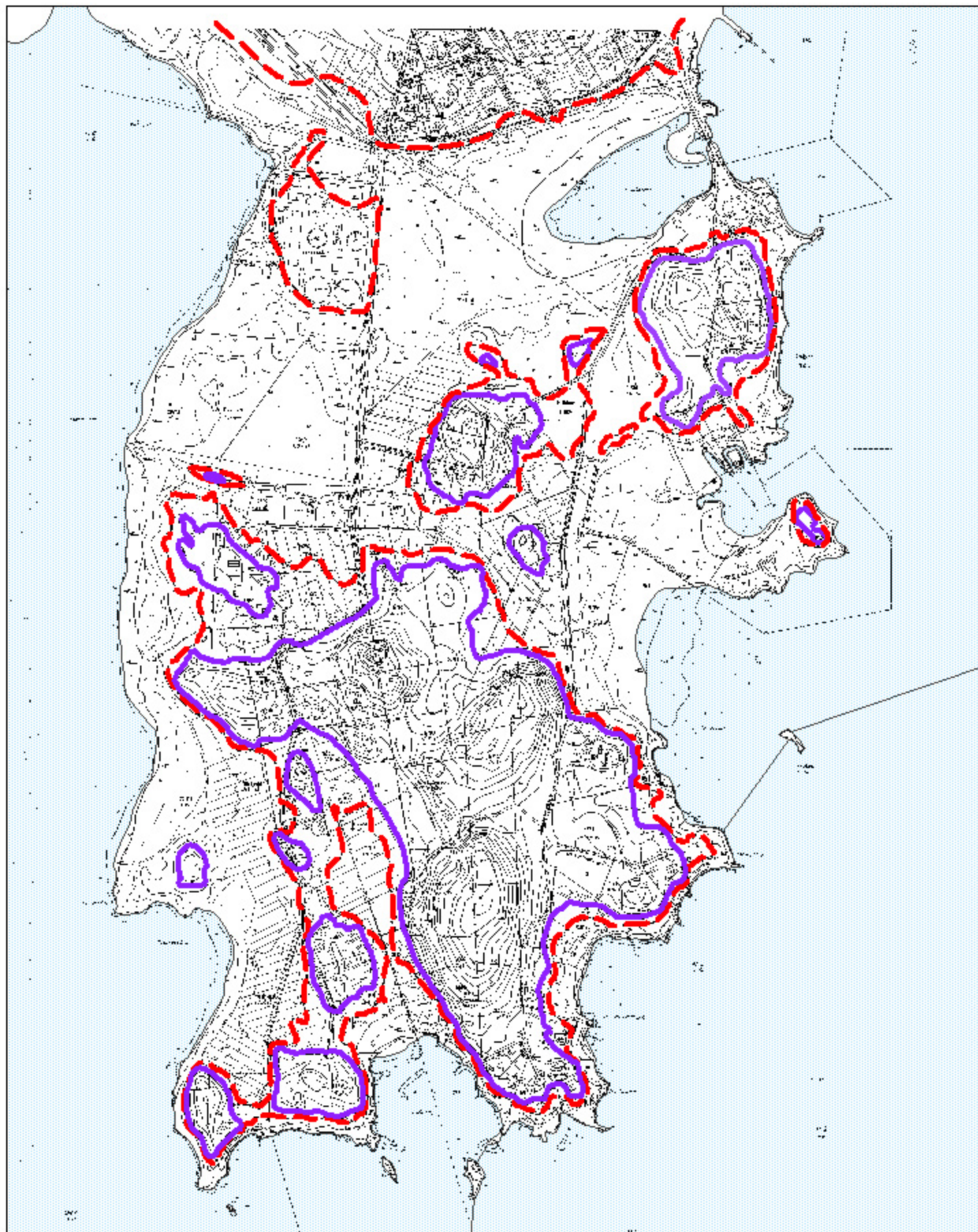
**Kilpilahden teollisuusalueen ulompi suojavyöheke**  
Suojavyöhykkeelle ei suositella rakennettavaksi uutta asutusta ilman erityistä syytä.





j

**Yttre skyddszon vid Sköldvik industriområde**  
Utan särskilda skäl rekommenderar man inte ny bebyggelse på skyddsazonen.

**Viemäri**  
**Avlopp**



**Selvitys tulvakorkeudesta**  
**Utredning över översvämningshöjder**

-  +2 m tulvaraja  
+2 m översvämningsgräns
-  +3 m tulvaraja + aaltoiluvara,  
alin sallittu rakennuskorkeus  
+3 m + översvämningsgräns,  
utrymme för vägsvall, lägsta tillåtna byggräns

## 416, 433 OCH 434 HERMANSÖ

## BORGÅ

## STADSDELEN 33 OCH 34

kvarteren 3700-3716, kvartersområden för egnahemshus, gatu-, park- och vattenområden

Nr 416, 433, 434	DETALJPLAN
<b>1. Planområde</b>	Hermansö är en udde på ca 98 hektar som är belägen sex kilometer sydväst om Borgå centrum. Väster om den finns en grund vik, Kodderviken, öster Haikofjärden och söder Emsalöfjärden. På Hermansö finns gles lantlig bebyggelse. Det bebyggda området är ca 25 hektar stort. Därutöver finns det ca 30 ha ekonomiskogar, ca 15 ha skogbevuxna eller beskogade åkrar, under 10 ha öppna vårdade ängar och ca 20 ha vassruggar. I området finns 68 markägare.
<b>2. Bakgrunden till projektet</b>	Enligt generalplanen som fastställdes år 2004 ska det utarbetas en detaljplan för området. Det är viktigt att bygga ett avloppsnät i området och därför måste man kunna anvisa servituts- och gatuområden. Utarbetandet av detaljplanen ingår i stadsplaneringsavdelningens arbetsprogram för åren 2007-2010. Staden har informerat invånarna om att planeringen inleds genom att skicka en enkät till dem samt i samband med stadens planläggningsöversikt. Staden ingår markanvändningsavtal med privata markägare innan detaljplanen godkänns.
<b>3. Målet för planeringen</b>	Målen för detaljplanearbetet ställdes på grund av svaren på invånarenkäten. Staden skickade en enkät till privata markägare (66 st.) och fick 46 svar. Målet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för kompletterande byggande så att öns särdrag, dvs. det glesa och lantliga bostadsområdet, bevaras. Byggandet förtätas och utvidgas i de redan bebyggda områdena, men tomterna ska även i fortsättningen vara rätt så stora så att en del av trädgårdarna som ger ett lantligt intryck kan bevaras. I och med planen försöker man hitta medel för att kunna bevara öppna några gamla åkrar och betesmarker vars markägande är splittrat. Man försöker hitta medel även för att bevara landskapet med trädbestånden och skogarna på topparna enhetligt även om markägandet är splittrat. Flera invånare betonade i sina svar principen om likvärdigt bemötande av markägarna. Medel för detta är bl.a. markanvändningsavtal mellan staden och markägaren, genom vilka fastighetsägare som drar avsevärd nytta av detaljplanen deltar i kommunens kostnader för kommunaltekniken. Ju större nyttan är, desto större är också ersättningen som markägaren betalar. Om en liten parcell som enligt generalplanen finns i ett för naturvärden värdefullt skogsbruksområde helt saknar byggrätt, strävar staden efter att ersätta detta genom att anvisa en större byggrätt för en bostadstomt som samma markägare äger annanstans på Hermansö. Variationerna i havsnivån och det eventuellt stigande vattnet bör beaktas. Högvattenståndet i havet är enligt Finlands miljöcentralers översvämningsskartering 2,50 m + vågsvallet 30 cm. Enligt anvisningarna ska byggandets nedre gräns vara vid höjdkurva 3 och den lägsta golvnivån ca 3,2 meter ovanför havsytan. För de byggnader som nu ligger i områden med översvämningrisk strävar man efter att anvisa användningsändamål som ekonomibyggnad. Med servitut för diken strävar man efter att garantera att översvämningvattnet kan ledas bort från området längs det nuvarande och det förbättrade nätverket av diken. Vägnätet på Hermansö bildas i dag av enskilda vägar. De finns delvis i områden med menföre och uppfyller inte alltid de tekniska kraven som ställs för bl.a. distributions- och räddningstrafik. I och med detaljplanen strävar man efter att hitta en lösning för vägnätet varvid alla tomter kan nås även vid översvämningar. En rimlig lösning för distributionstrafiken ska också hittas.
<b>4. Utredningar som</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Invånarenkät, stadsplanering 2007</li> </ul>

<p><b>grund för detaljplane- arbetet</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inventering av byggnadsbeståndet, stadsplanering 2007</li> <li>• Utredning av byggnadernas våningsyta på tomterna, stadsplanering 2007</li> <li>• Naturutredning för generalplanen, Borgå landskommuns miljöavdelning 1992, reviderad 2008</li> <li>• Utredning av utvecklingen av markanvändningen på basis av historiska kartor, stadsplanering 2008</li> <li>• Översvämningsutredning, stadsplanering 2008</li> <li>• Landskaps- och byggbarhetsutredning, stadsplanering 2008</li> <li>• Utredning av trafiken (kollektiv- och distributionstrafik samt gång-, cykel- och mopedtrafik)</li> </ul>
<p><b>5. Utgångsuppgifter</b> (plansituation, nuläget, byggande, jordmån osv.)</p>	<p><b>Områdets storlek:</b> ca 95 ha</p> <p><b>Delgeneralplanen för de centrala delarna</b> I den norra delen av Hermansö finns ett område för samhällsteknisk försörjning (ET) där Borgå Vattens avloppsreningsverk ligger. Till reningsverket leder en avloppslinje enligt generalplanen. De områden vid västra och norra kusten som staden äger är områden för närrekreation, varav en del har särskilda miljövärden (VL och VL-2). Det gamla området för villor och fritidshus i den nordöstra hörnan av Hermansö är ett område för fristående småhus, där miljön bevaras. De bebyggda områdena och några obebyggda kullar har anvisats som områden för fristående småhus (AO). Mellan dem finns toppar och svackor som anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet (MU). Områden med ädelträd, ängar, vassruggar och svackan med klubbalar har anvisats som områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald (luo). Den gamla lotsstationen Björkholmen har anvisats som ett område som skall skyddas med stöd av byggnadslagstiftningen (SR). I den södra spetsen av Hermansö finns tre små båthamnar (LV). Den yttre skyddszonen vid Sköldvik industriområde sträcker sig till Hermansös västra kust och södra spets.</p> <p><b>Detaljplaner</b> För området finns ingen detaljplan.</p> <p><b>Markägareförhållanden</b> I området finns privata markområden sammanlagt 71 ha, varav 6,2 ha är allmänning (tre båthamnar och två gamla betesmarker). De privata områdena består av 73 parceller. Staten äger den ö på vilken Björkholms lotsstation ligger (1,3 ha) och en strandremsa på 22,7 ha vid västkanten. En del av dessa markområden drabbas tidvis av översvämningar.</p> <p><b>Till detaljplanearbetet ansluter sig markanvändningsavtal.</b></p> <p><b>Sammandrag av invånarenkäten</b> (inom parentes antalet svar i vilka ärendet togs upp) Byggnadstypen ska vara ett småhus eller en sommarvilla (13), ett fritidshus (6) och det ska finnas möjlighet att bygga arbetsrum på tomten (3). Byggande för rekreativ användning har föreslagits till grönområdena (2). Invånarna förhåller sig positivt till nybygget eftersom 26 invånare vill bygga ett eller flera egnahemshus på sin tomt och endast en motsatte sig nybyggnader i närheten av sin tomt. En motsatte sig planläggningen och sju önskade att planen fortskrider snabbt. Det önskas att Hermansö utvecklas som ett glest bebyggt egnahemsområde (14) där lantliga ängar, skogar och strandområden bevaras naturenliga (8). Traditionell landskapsvård (4) samt djurhållning, bl.a. hästar och hönor (2), önskas också. Endast i några svar beaktades utvecklingen av vägnätet. Tre önskade en gångväg runt ön, och tre motsatte sig den. En körväg runt ön önskades av två. Två var för och en emot att göra vägarna bredare och bättre.</p> <p><b>Översvämningar</b> Nylands miljöcentral har utarbetat generella översvämningskartor för kustområdena och bestämt att riskgränsen för översvämningar är ca + 3 m. Denna höjd fastställs utgående från högvattenståndet som förekommer i genomsnitt en gång per</p>

200 år samt från vågsvallet 30 cm. Enligt Nylands miljöcentrals utredning finns det över 10 byggnader på Hermansö som är belägna i områden med översvämningssrisk, varav cirka hälften är bastur, förråd eller övriga lätta konstruktioner. På basis av baskartans höjdkurvor har man utarbetat en översvämningssutredning för utarbetandet av detaljplanen.

#### **Jordmån**

Största delen av Hermansö har lerbotten. Lerans tjocklek varierar så att lerlagren vid kullarna är tunna och bl.a. nära Grundsundet över sex meter tjocka. De skogiga kullarna består av moränmark. På den nedre sluttningen på den norra delen av Björknäs kulle finns en smal zon med mojord.

#### **Naturmiljö**

Hermansö representerar i sin helhet mer eller mindre en kulturregion som är påverkad av mänsklig verksamhet. På områdets västra kust, söder om reningsverket, finns en gammal strandäng som bevarats delvis i naturtillstånd. Landskapet är omväxlande med gårdar, små skogbevuxna åkrar och skogiga, bergiga moränkullar. Skogarna på kullarna är i huvudsak moskogar som består mest av gran. I dalarna finns dock även lummiga, lundartade områden. Stränderna är till största delen grunda och växer vassrugge.

#### **Områden som är viktiga med tanke på naturskyddet**

I generalplanearbetets naturutredning har man för Hermansö anvisat fyra lokalt värdefulla områden. Dessa områden är ängarna på västra kustens strandzon, området med lindar i den norra delen, svackan med bl.a. klibbalar i mitten samt strandängarna och vassruggarna på västra kusten. Lindarna har på 1700- och 1800-talet funnits på betesmarker och ängar och kan vara av naturlig stam.

#### **Områdets historia**

Historien av markanvändningen i området har utretts på basis av historiken Göran Selén skrivit och av kartor från åren 1844, 1873 och 1937.

Enligt Göran Seléns bok *Borgå socken genom tiderna* hörde Hermansö till Haiko gårds ägor på 1400-talet och ägdes av Viborgs dominikankloster. Enligt Selén är det möjligt att det funnits ett kloster på Hermansö och att det finns lämningar efter medeltida byggnader. I Museiverkets kartläggning finns dessa inte. Enligt Selén var sällskapslivet på Haiko gård livligt i slutet av 1800-talet. Det gjordes besök även till Hermansö, där det har bott ryska sommargäster och flyktingar. Albert Edelfelt har målat på Hermansö bl.a. det kända verket över andakten på stranden.

Enligt konungens kartverk från år 1778 är Hermansö en ö på vilken det finns ritad en byggnad men inga uppgifter om terrängen. På kartan från år 1844 har man ritat ön fast i fastlandet med ett näs, och till ön leder en körväg över Grundsund och en bro på det ställe Albert Edelfelts strandväg nu finns. På kartan finns två torp och två andra byggnader. I den norra delen av ön finns stora, vattniga ängar, två åkerfält och i mitten lövskog och barrskogar på kullarna. Enligt kartan från år 1873 har markanvändningen inte ändrats. På sockenkartan från år 1937 har man på Hermansö ritat nästan likadana ängar, åkrar och skogar som för ett sekel tidigare. Det andra torpet är fortfarande bebyggt, och på den centralt belägna kullen har byggts fyra byggnader till. På denna kulle har en lägenhet bildats på 1930-talet. På kartan finns även Björknäs villa med gårdsparken och på Björkholm (även med namnet Limpan) en lotsstation som grundades år 1899.

Efter andra världskriget utdelades sex kolonisationslägenheter på Hermansö till karelare. Invandrarfamiljerna kom från Tyterskär. De fick skogsmark från Haiko, ett småbruk samt samfällid betesmark och gemensamma hamnar på Hermansö och fiskerätt i närvattnen. På 1950-talet och 1990-talet bildades flera tomter för bostadshus och fritidshus på stränderna i söder och sydväst.

#### **Områdets karaktär i dag**

Hermansö är ett lantligt område, i vilket största delen av åkrarna och betesmarker-

na som tidigare var öppna områden nu håller på att bli naturlig skogbevuxna eller växer ung, ca 30-årig planterad skog. På backarna och på en del av stränderna med lerbotten växer äldre skog som har gallrats kraftigt. Även stormar har fällt grandungar så att det gamla trädbeståndet nästan har försvunnit. Talldungarna finns kvar endast på några kullar, på vilka granarnas kronor dominerar och skuggar tallarna. I de lummiga svackorna och kring bosättning finns några skogslindor och ekar bevarade. Havet syns inte just från körvägen på grund av de höga vassruggarna och de planterade skogarna på gamla betesmarker på stränderna.

### **Bebyggd miljö**

Björkholms lotsstation från år 1899 är en av Hermansös äldsta byggnader. Den är ett exceptionellt stort och dekorativt vaktrum. Lotsstationens gård är skogbevuxen och på den har byggts en ny bastu varvid gården ger ett intryck av fritidsbebyggelse. Gården ansluts till Hermansö med en väg anlagd på bank.

I den nordöstra delen av Hermansö finns gamla byggnader som omges av terrasserade små trädgårdar och gamla ekar, lindor och hasselbuskar. Björknäs villa har ett gammalt bostadshus och en ny bastubyggnad. Man vet inte exakt när de är byggda. Enligt byggnadsregistret byggdes bostadshuset år 1885 och villan år 1920. Enligt Borgå landskommuns kulturhistoriska inventering är villan från slutet av 1800-talet. Nära villan ligger tre små bostads- och fritidshus från 1930-40-talen. Ungefär i mitten av Albert Edelfelts strandväg vid det gamla torpet finns en byggnad som byggts år 1949. Dess gård med byggnaderna liknar de sex invandrarernas kolonisationslägenheter från 1940-talet som ligger vid Tyterskärsvägen. Största delen av dessa byggnader är i bra skick och används ständigt för boende eller som fritidshus. Från 1950- och 60-talen finns nio bostadshus som i huvudsak är trähus. Under åren 1980-91 byggdes 18 bostadshus, av vilka största delen har tegelbeklädnad. Det nyaste bostadshuset från år 2006 har träbeklädnad.

### **Nationellt betydande bebyggd kulturmiljö**

Hermansö nämns i boken *Den byggda kulturmiljön* (1993) som en del av objekt 36, Haiko gård och kulturlandskapet kring gården. Enligt boken finns det gammal villa-bebyggelse från slutet av 1800-talet mellan Hammars och Hermansö bl.a. i Örnshamn och på Hermansö, med vilket antagligen avses Björknäs.

Lotsstationen är ett nationellt betydande byggnadshistoriskt objekt som ska bevaras. Vid planeringen av dess markanvändning ska man se till att helheten och det historiska värdet bevaras och att dess ställning som en synlig del av miljöns kulturhistoria också bevaras.

### **Vägarna i området**

Vägnätet består av enskilda vägar. Den mjuka marken, konstruktionens bärkraft och det låga läget är problematiska. Anslutningen till stadens vägnät förutsätter att vägarna förbättras, höjs, breddas och ställvis byggs om. Det lönar sig sannolikt att bygga vägnätet endast via Hermansövägen till fastlandet. Att ansluta Hermansövägen och Albert Edelfelts strandväg till varandra med en ny väg ser ut att vara nödvändigt så att Tyterskärsvägen inte behöver breddas och belastas alltför mycket.

### **Kommunalteknik**

Det lokala vattenandelslaget har dragit två vattenlinjer till vilka största delen av åretruntbebyggelsen anslutit sig.

Regnvattnet leds bort från gårdarna längs diken. Dagvattenledningen enligt detaljplanen baserar sig på befintliga diken och på nya diken som eventuellt byggs. Dikena leder bort även översvämningsvattnet. För dikena anvisas ett servitut i detaljplanen på de ställen de leder genom tomtmark.

### **Problem i området**

- Byggnaderna i området med översvämningsrisk och menföre i vägområdena
- Många invånare anser att det långa byggförbudet är ett problem  
Hermansö har varit belagt med byggnadsförbud i årtionden och från och med mitten av 1990-talet har det varit mycket svårt att få undantagslov.



	<p>Därför är trycket för att bygga stort. Under de senaste 10 åren har man ansökt om 15 undantagslov. 8 lov har beviljats. Under den tiden har även fyra olovliga byggnader byggts. För två av dessa har man ansökt om bygglov efter byggandet. Ett båthus ska med stöd av högsta förvaltningsdomstolens beslut rivas.</p>
<b>6. De centrala konsekvenserna av planläggningen</b>	<p>De centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som en led i planläggningsprocessen.</p> <p>Följande konsekvenser bedöms:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konsekvenserna för naturmiljön och landskapet</li> <li>- Konsekvenserna för den bebyggda miljön</li> <li>- Konsekvenserna för samhällsstrukturen</li> <li>- Konsekvenserna för trafikförhållandena i området</li> </ul>
<b>7. Intressenter</b>	<p>Markägare och markägande grannar</p> <p>Övriga intressenter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sonera / Carrier</li> <li>Elisa Abp</li> <li>Borgå Energi-bolagen</li> <li>Fingrid Oyj, Ilkka Alm</li> <li>Porvoon Alueverkko Oy</li> <li>Hermanninsaarentien tiehoitokunta</li> <li>Albert Edelfeltin rantatien tiehoitokunta</li> </ul> <p>Myndigheter osv. som hörs under planläggningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nylands miljöcentral</li> <li>Ostra-Nylands förbund</li> <li>TUKES, säkerhetsteknikcentralen</li> <li>Borgå museum</li> <li>Räddningsverket i Östra Nyland</li> <li>Vägdistriktet</li> </ul> <p>Följande enheter inom Borgå stad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fastighets- och mättningsavdelningen</li> <li>Gatuavdelningen</li> <li>Byggnadstillsynen</li> <li>Hälsoskyddet</li> <li>Miljövården</li> <li>Borgå Vatten</li> </ul> <p>Nämnder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Planläggnings- och byggnadsnämnden</li> <li>Tekniska nämnden</li> <li>Miljövårdsnämnden</li> <li>Hälsoskyddssektionen</li> </ul>
<b>8. Ordnande av deltagande och växelverkan</b>	<p><u>Myndighetssamråd:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det är frågan om en plan som avses i 66 § 2 mom. MarkByggL och som förutsätter myndighetssamråd. Myndighetssamrådet i det inledande skedet hålls 4.3.2008. På basis av utlåtandena och åsikterna om utkastet bestäms om det behövs ett nytt myndighetssamråd.</li> </ul> <p><u>Hörande i planeringsskedet:</u> (MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Utkastet till plan</b> och de övriga planläggningshandlingarna är framlagda på stadsplaneringsavdelningen, Krämaretorget B, 3 vån. Intressenterna bereds möjlighet att skriftligen framföra <b>åsikter</b>.</li> <li>- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att utkastet till plan är framlagt. Framläggningen meddelas dessutom med kungörelse på stadens officiella anslagstavla och i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Vartti.</li> <li>- <u>Preliminära utlåtanden</u>, s.k. remissbehandling:</li> </ul> <p>Kommentarer/preliminära utlåtanden av myndigheter samt av Sonera/Carrier, Elisa Abp, Borgå Energi-bolagen och Porvoon Alueverkko Oy.</p> <p><u>Samråd:</u></p>

	<p>- På basis av de kommentarer som man får in ordnas vid behov samråd med olika intressenter.</p> <p><u>Offentligt hörande:</u> (MarkByggL 65 §, MarkByggF 27 §)  - <b>Förslaget till plan</b> och de övriga handlingarna är offentligt framlagda på stadsplaneringsavdelningen, Krämaretorget B, 3 vån. Intressenterna bereds möjlighet att skriftligen framföra <u>anmärkningar</u>.  - Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att förslaget till plan är framlagt. Framläggningen meddelas dessutom med kungörelse på stadens officiella anslagstavla samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Vartti.</p> <p><u>Offentliga utlåtanden:</u> (MarkByggF 28 §)  Nylands miljöcentral  Borgå museum  Miljövårdsnämnden  Tekniska nämnden  Hälsoskyddssektionen  Räddningsverket i Östra Nyland (vid behov)</p> <p><u>Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning:</u> (MarkByggL 65 § 2)  - De som gjort en anmärkning och som skriftligt har begärt det skall underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till anmärkningen.</p> <p><u>Meddelande om godkännandet av plan:</u> (MarkByggL 67 §)  - Ett skriftligt meddelande till Nylands miljöcentral och till dem som skriftligt begärt det.</p> <p><u>Kungörelse om plan som vunnit laga kraft:</u> (MarkByggF 93 §)  - Meddelande på kommunens officiella anslagstavla och annons i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Vartti.</p>		
<p><b>9. Tidsplan för planläggningsprojektet</b></p>	<p>Arbetet med detaljplanen inleddes sommaren 2007 genom att skicka en invånarenkät och att göra en terränginventering. Staden började utarbeta utkastet till plan i januari 2008 och målet är att utkastet läggs fram i april 2008. På basis av utlåtandena och åsikterna om utkastet kan planområdet delas i delar. De delar som inte är kontroversiella fortskrider snabbare eftersom de kompletterande utredningarna och den administrativa behandlingen tar en längre tid. Målet är att detaljplanen för en del av området är färdig år 2009 och för resten av området 2010-2011. Förutsättningen för att bygga avloppsnetet är att detaljplanen fastställs till de delar som berör vägnätet och servitut för avlopp.</p>		
<p><b>10. För beredningen ansvarar</b></p>	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="486 1391 933 1637"> planläggare Anne Rihtniemi-Rauh  tfn: 520 2742  <a href="mailto:anne.rihtniemi-rauh@porvoo.fi">anne.rihtniemi-rauh@porvoo.fi</a>   Stadsplaneringsavdelningen  PB 23  06101 BORGÅ </td> <td data-bbox="997 1391 1460 1637"> planeringsassistent Liisa Laakso  tfn: 520 2720  <a href="mailto:liisa.laakso@porvoo.fi">liisa.laakso@porvoo.fi</a>  planeringsassistent Gunnevi Nordström  puh: 520 2736  <a href="mailto:gunnevi.nordstrom@porvoo.fi">gunnevi.nordstrom@porvoo.fi</a>  Besöksadress: Krämaretorget B, III vån </td> </tr> </table>	planläggare Anne Rihtniemi-Rauh tfn: 520 2742 <a href="mailto:anne.rihtniemi-rauh@porvoo.fi">anne.rihtniemi-rauh@porvoo.fi</a>  Stadsplaneringsavdelningen PB 23 06101 BORGÅ	planeringsassistent Liisa Laakso tfn: 520 2720 <a href="mailto:liisa.laakso@porvoo.fi">liisa.laakso@porvoo.fi</a> planeringsassistent Gunnevi Nordström puh: 520 2736 <a href="mailto:gunnevi.nordstrom@porvoo.fi">gunnevi.nordstrom@porvoo.fi</a> Besöksadress: Krämaretorget B, III vån
planläggare Anne Rihtniemi-Rauh tfn: 520 2742 <a href="mailto:anne.rihtniemi-rauh@porvoo.fi">anne.rihtniemi-rauh@porvoo.fi</a>  Stadsplaneringsavdelningen PB 23 06101 BORGÅ	planeringsassistent Liisa Laakso tfn: 520 2720 <a href="mailto:liisa.laakso@porvoo.fi">liisa.laakso@porvoo.fi</a> planeringsassistent Gunnevi Nordström puh: 520 2736 <a href="mailto:gunnevi.nordstrom@porvoo.fi">gunnevi.nordstrom@porvoo.fi</a> Besöksadress: Krämaretorget B, III vån		
<p><b>Datum</b></p>	<p>3.3.2008 vik. stadsplaneringschef Maija-Riitta Kontio</p>		

## HERMANSÖ, sammandrag över hörande, förslag II, 20.5 - 22.6.2009

utlåtandet har lämnats av	utlåtandet/anmärkningen i förkortad version // stadsplaneringsavdelningens bemötande
Nylands miljöcentral	Inga anmärkningar
Borgå museum	Inga anmärkningar
Miljövårdsnämnden	Inga anmärkningar
Hälsoskyddssektionen	Hanteringen av avfall från fiskodlingsverksamheten kan orsaka luktolägenheter, vilket bör beaktas vid planläggningen av det omgivande området. På den största delen av de nuvarande bostadsfastigheterna är hanteringen av avloppsvattnet brisfälligt. Byggandet av ny tätbebyggelse bör inte inledas förrän områdets avloppsnät byggs. // I området tillåts småskalig näringsverksamhet som inte stör miljön. Området ingår i Borgå vattens arbetsprogram 2011. Före det byggs endast några bostadshus. För dem ska byggas en sluten tank för avloppsvatten och de ska anslutas till avloppsnätet genast det är möjligt.

## 416 HERMANSÖ SÖDRA

Anmärkningen har lämnats av

fastighet anmärkning//bemötande

Else-Maj och Lasse Koskelainen 1-77,1-115	Vi ber att 80 m <sup>2</sup> byggrätt slopas från vår lägenhet. Den nuvarande bostaden på 200 m <sup>2</sup> , garaget på 45 m <sup>2</sup> och bastun på 24 m <sup>2</sup> räcker till, och ytterligare byggande skulle förstöra helheten. Vi ber att den föreslagna byggrätten för bastun (50 m <sup>2</sup> ) och för bostadshuset (300 m <sup>2</sup> ) minskas till nuvarande nivå.// Byggrätterna minskas till nuvarande nivå, dvs. till 250 m <sup>2</sup> -vy (bostadshuset) och 25 m <sup>2</sup> -vy (bastun). Denna byggrätt har också skrivits in i markanvändningsavtalet.
Satu och Juha Laitila 1-601 (1/3)	Vi föreslår att tomtindelningen ändras och att byggrätten utökas enligt den bifogade kartan sammanlagt till 1 050 m <sup>2</sup> (nu 980 m <sup>2</sup> ). Tomten har tre ägare. På det sättet skulle man bilda tre delar som har så likadan del av marken som möjligt och lika stor byggrätt. På det sättet skulle man också beakta den befintliga gården. Vi föreslår att ersättningen för markanvändningsavtalet betalas genom att överlåta mark på andra sidan av gatan. // Byggrätterna utökas 10 k-m <sup>2</sup> . Lägenheten delas enligt önskan i tre delar så att den gamla gården förblir så hel som möjligt och att de nya delarna har likadan byggrätt med beaktande av de befintliga byggnaderna.
Ritva, Raimo och Kimmo Anttila, Raija Johansson 1-601	För lägenheten har hos lantmäteribrån ansökts om en rättvis styckning av lägenheten i tre delar i augusti. Vi vill att en byggnad blir kvar på varje lägenhet.// Lägenheten delas enligt önskan i tre delar så att den gamla gården förblir så hel som möjligt och att de nya delarna har så likadan byggrätt som möjligt med beaktande av de befintliga byggnaderna.
Raimo och Heidi Anttila 1-600	1) Tomten, som sträcker sig till hörnet av lägenheten 1-601, ska flyttas till stadens område. Varför ändras privat mark till rekreationsområde, och samtidigt bildar staden en tomt på liknande åker? // I planläggningen planerar man bostadstomterna och grönområdena enligt risken för översvämningar, jordmånen och terrängen så att ett hälsosamt och ändamålsenligt bostadsområde bildas. 2) Jag motsätter mig ersättningar för befintliga byggnader (i Haiko 60,- och på Hermansö 230,-). Jag föreslår att ersättningen betalas först då ägaren säljer eller bygger. Jag motsätter mig asfalteringen och belysningen. Jag vill ha möjlighet till utvecklingskostnadsersättning, priser och betalningstidpunkten ska vara jämförbara. Innan man kan avtala om markanvändningen, måste intressenterna få veta priset per kvadrat och markområdet som går förlorat på grund av planen. Avgiften för anslutning till vattenledningen får inte tas ut på nytt.// Man kommer överens om avgiften för markanvändning i förhandlingar i enlighet med principer som stadsstyrelsen fastställt. Tidpunkten är som regel tre månader efter det att planen blivit färdig. På grund av kostnaderna för vägunderhåll skulle det vara billigare att belägga körvägar. Man beslutar om anläggandet av belysning och beläggning på de olika vägvägnarna först vid gatuplaneringen. Beslutet fattas på grund av antalet tomtanslutningar och förväntade trafikmängder samt förhållandet mellan markanvändningsavgifterna och kostnaderna för gatubygget. Om t.ex. stabiliseringsarbetena blir större än väntat, är det möjligt att man inte kan anlägga belysning eller att man måste kompromissa med kvaliteten på lugna vägvägnarna. Vattenverket tar inte anslutningsavgiften ut på nytt. 3) Byggrätten för den nya byggnaden i lägenhetens 1-600 östra del ska minskas till 250 m <sup>2</sup> (300 m <sup>2</sup> ).//

	Byggrätten minskas enligt önskan. Byggrätten är således sammanlagt 600 m <sup>2</sup> -vy På basis av den har man räknat ut ersättningen för samhällsstrukturen i markanvändningsavtalet.
Helena Ruuskanen, 1-759	Jag godkänner byggrätten, men betalningen ska ske först då jag drar nytta av den. Alla borde betala. Nedre gränsen för den avgiftsfria byggrätten borde ha höjts på de lägenheter på vilka finns gamla sidobyggnader, ladugårdar m.m. Gatorna behöver inte vara alltför breda, sju meter räcker till och gatubelysning behövs inte. Förbindelsevägen ökar trafiken utifrån. På Hermansö är 120 hus alltför mycket, glesheten går förlorad och trafiken ökar.// Man kommer överens om avgiften för markanvändning i förhandlingar i enlighet med principer som stadsstyrelsen fastställt. Tidpunkten är som regel tre månader efter det att planen fastställts. Gatorna byggs inte bredare än nödvändigt. Gatuområdet måste dock vara rätt så brett eftersom i tillägg till körvägen måste det inrymma även diken samt underjordiska vatten- och avloppsledningar. Man kan inte anse att Lönnbergsvägen eller gång- och cykelvägen (Hermansöstigen) ökar trafiken i området. Byggandet förtätas men det placeras på kullarna och glesheten åstadkoms med stora delar av tomter som ska planteras samt gamla betesmarker och skogar som hålls öppna.
Anja Gustafsson, Bengt och Ben Grundström 1-710	Tomterna ska delas längre norrut och den andra byggplatsen ska flyttas några meter mot norr enligt den bifogade kartan. Vi är inte villiga att sälja mark till tomten som bildas söder om Eilansvägen. Rutan för byggnadsytan på tomten 709 ska ändras så att tomtragränsen inte behöver ändras. Vi är delägare i Gäddvikens båthamn, och motsätter oss att den anvisas som grönområde. Vi vill att den förblir privat. // Tomtragränsen i kvarteret 3709 ändras enligt önskan. I kvarteret 3712 anvisas byggnadsytan helt på fastigheten 1-709 men tomtens område ändras inte utan det sträcker sig fortfarande ända till gatan. I detaljplanen planeras tomterna så att dess former är så ändamålsenliga som möjligt med tanke på byggandet av bostadsområdet. Därför kan tomternas form inte exakt följa de gamla gränserna. Gäddvikens badstrand har anvisats och anvisas fortfarande som närreklamationsområde så att hård strand anvisas även för annan verksamhet på stranden än båtliv. Detta strandområde kan bevaras i privat ägo om det inte uppstår speciellt behov för staden att köpa det. En ny liten båthamn, som kan fungera som en skyddshamn, anvisas i det med tanke på naturen värdefulla grönområdet VL-5 (Lotsstationens strandäng) som fyllts med muddermassor. För det anvisas 90 m <sup>2</sup> -vy byggrätt för båthus och en riktgivande körförbindelse till stranden.
Minna Reijonen 1-71, 1-208	Kostnadsansvaret ska definieras enligt likställighetsprincipen, inte så att enbart de som har avsevärd nytta svarar för kostnaderna. Jag ber få en noggrann kostnadsberäkning för samhällsbyggandet och uppgifter om hur många markägare som delar kostnaderna och hur innan markanvändningsavtalen ingås. Vi ber få kostnadsberäkningen senast 31.7.2009. Jag ber att byggplatsen för förrådsbyggnaden flyttas mot båthuset och att byggrätten för båthuset (30 m <sup>2</sup> ) slopas från planen eftersom båthuset rivs då skjulet byggs.// Byggrätten minskas enligt förhandlingarna om markanvändningsavtalet och önskan. Invånarna har i samband med framläggningen fått för kännedom kostnadsberäkningen för byggandet av gator. Också stadsstyrelsens beslut om principerna för fördelningen av markanvändningsavgifter har getts för kännedom. Markanvändningsavgifterna påverkas av pågående förhandlingar om markanvändningsavtal. Man vet inte exakta summor förrän alla avtalshandlingarna är slutförda. Det har varit möjligt att följa hur avgifterna samlas in eftersom bl.a. planlägnings- och byggnadsnämndens och stadsstyrelsens protokoll med bilagor finns på stadens webbplats. I varje avtal finns den avgift som markägaren måste betala.
Hannele Lignell 1-571, 1-703, 1-706	Borgå stad tvingar några privata tomtägare att sälja eller överlåta sina markområden och att betala 100 000 - 200 000 euro för en gällande detaljplan och för byggande. Dessa privata tomtägare måste betala byggandet av hela området för alla invånarnas gemensamma bruk. Rättvisa verkar vara ett främmande begrepp? Lönnbergsvägens sträckning kan ändras så att den är parallell med tomtragränsen. Jordmånen är densamma vid tomtragränsen. Hälften av tomten 703 planeras som skogsområde även om de biologiskt värdefulla klibbalarna är historia.// Stadsstyrelsen har fattat beslutet om fördelningen av kostnaderna enligt lagen, alltså jämlikt. Enligt markundersökningarna är korsningsområdet på allt djupare våtmark längre bort från kullen mot lermarken. Lönnbergsvägens sträckning har gjorts enligt jordmånen och terrängen så att så lite av korsningsområdet som möjligt måste byggas på mjuk mark, vilket är dyrt. Vägens sträckning ändras endast lite. För fastigheten 703 har man anvisat en byggplats på sluttningen. Skogskärrets våta svacka, som inte lämpar sig för byggande, anvisas fortfarande som park. Klibbalarnas växtplats bevaras även om det grandominerade trädbeståndet har huggits ned kring de befintliga klibbalarna.
Katariina Främpling 1-197	Eftersom man för området har beviljat undantagslov redan på grund av de tidigare planförslagen, vill jag att de fastigheter vars grannar inte har anmärkningar mot undantagslov snarast möjligt behandlas i planlägnings- och byggnadsnämnden. På det sättet garanterar man alla fastighetsägarna ett jämlikt bemötande som planlägningsprocessen förutsätter.//

<p>Kristina Slotte 1-85</p>	<p>Man började behandla undantagslovet i mars - april 2010.</p> <p>Detaljplanen motsvarar inte generalplanen. Antalet byggplatser och byggrätten ska minskas så att gles skärgårdsliknande småhusbebyggelse bildas. Kommunaltekniken blir dyr, skulle alternativ B ha varit förmånligare? Kostnaderna har fördubblats från förslaget i februari 2009. Körbindelserna kunde skötas med vägservitut och gränder. Markägarna är inte i en jämlik ställning beträffande byggrätten.</p> <p>Vi vill minska byggrätterna för sidobyggnaderna till 180 m<sup>2</sup> (210) för den befintliga sidobyggnaden och 180 m<sup>2</sup> (200) för den nya tomten. Gatuområdet stäcker sig ställvis på vår planterade tomt. Vår ekonomibygnad, för vilken bygglovet beviljades år 2007, ska placeras på en byggnadsyta. Markägarna har behandlats ojämnt eftersom man med några har förhandlat om markanvändningsavtal utgående från planförslagen som tidigare var framlagda och med några utgående från de nyare planförslagen. Vi föreslår att markanvändningsavtalen träder i kraft först efter det att detaljplanen i sin helhet trätt i kraft. Vi förutsätter att staden beaktar 91 § i markanvändnings- och bygglagen, regeringens proposition 167/2002 om det samt etablerad rättspraxis. //</p> <p>Detaljplanen har utarbetats på basis av generalplanen och med beaktande av bl.a. det befintliga byggandet, markägarförhållanden, naturvärden samt risken för översvämningar. Antalet byggplatser och byggrätten följer markägarnas önsningar och lämpar sig i planområdets förhållanden genom att bilda gles småhusbebyggelse. Gatunätet var detsamma i alternativen A och B, varvid också kostnaderna för kommunaltekniken var desamma i båda alternativen. Den nya kostnadsberäkningen grundar sig på undersökningar av jordmånens byggbarhet. Det har visat sig att det finns betydlig mera mjuk mark med lerbotten än vad man vid den första kostnadsberäkningen trodde. Man har anvisat så många vägservitut till tomten som man enligt lagen kan. Markägarna är jämlika vad byggrätten beträffar eftersom varje markägare har fått byggrätt enligt sin egen önskan och på ett sätt som är lämpligt för områdeshelheten.</p> <p>Byggrätterna för fastigheten 1-85 fastställs enligt förhandlingarna om markanvändningsavtalet och önskan så att byggrätten för tomten för den befintliga byggnaden är 290 m<sup>2</sup>-vy, för tomten för sidobyggnaden 210 m<sup>2</sup>-vy (innehåller bastu 25 m<sup>2</sup>-vy) och för den nya tomten 180 m<sup>2</sup>-vy. Gatuområdenas sträckning följer de befintliga smala servitutsvägen men är bredare eftersom de ska inrymma diken, gatan samt avlopps- och vattenledningar. Den befintliga ekonomibygnaden placeras på byggnadsytan.</p> <p>Alla förhandlingarna om markanvändningsavtalen fördes 20.5 - 22.6.2009 utgående från detaljplaneförslag som varit framlagda.</p> <p>Markanvändningsavtalen träder i kraft när planen har godkänts. I markanvändnings- och bygglagen ingår ett nytt kapitel om 91 § (12 a: 91 a § - 91 p §) om ersättning för kommunens kostnader. Principerna för markanvändningsavtalen för Hermansö har utarbetats på grund av det. Enligt lagen ska strävan vara att avtala med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna (91 a §). Har ingen överenskommelse nåtts med markägaren, kan kommunen ta ut en utvecklingskostnadsersättning (91 c §). Utvecklingskostnadsersättning har inte ännu använts i någon kommun, varför det inte finns rättspraxis. Detaljplanen för Hermansö baserar sig på frivilliga markanvändningsavtal.</p>
<p>Andrea Slotte-Vikström och Anders Vikström</p>	<p>Som Kristina Slotte och dessutom: Vår ekonomibygnads storlek är 50 m<sup>2</sup>. Vi önskar att byggrätten minskas till 50 m<sup>2</sup> (ekonomibygnaden) och 180 m<sup>2</sup> (hela tomten). Detta skulle vara lämpligt för miljön eftersom vår nuvarande byggnad och också grannens byggnad är av den storleken (180 m<sup>2</sup>).//</p> <p>Byggrätten minskas enligt förhandlingarna om markanvändningsavtalet och önskan sammanlagt till 210 m<sup>2</sup>-vy(innehåller bastu 25 m<sup>2</sup>-vy). Byggrätten anvisas på samma sätt som för bredvidliggande tomter på enhetlig byggnadsyta så att ekonomibygnadens och bostadshusets andel inte specificeras.</p>
<p>Raimo Salminen allmänning 878-2 och 878-3</p>	<p>Vi förundrar oss över planbeteckningen för vår betesmark, som är anvisad som VL-område eller område som ägs av reningsverket. Vi vill även i fortsättningen sköta och äga områdena. Den nya vägsträckningen är dålig eftersom vår vattenledning går där och marken är mjuk. Servitutet för diket ska sträcka sig ända till kommunens mark. Jag motsätter mig strandens VL-område och vägservitutet genom det. Vi vill även i fortsättningen sköta våra egna områden. // Reningsverkets område utvidgas i enlighet med generalplanen. Borgå vatten kan köpa området som anvisats för reningsverkets tomt efter det att planen fastställts. På denna mjuka mark är det billigare att bygga en ny gata än att göra den befintliga vägen bredare. Man måste bygga ett nytt vattenledningsnät eftersom det befintliga inte räcker till. I stadens parkområde är det inte nödvändigt att anvisa servitut för diken eftersom bevarandet av diken och möjligheten att underhålla dem är självklart även utan ett servitut i detaljplanen. Vägservitutet till bostadstomten flyttas inte till den nuvarande körvägen eftersom vägen leder på mjuk mark. Det är ändamålsenligt att anvisa vägservitutet till bostadstomten på hård mark, där den tidigare körvägen till tomten finns. VL-områdena kan bevaras i privat ägo i fall det inte uppstår speciellt behov för</p>

	kommunen att köpa dessa grönområden och i fall markägaren inte vill sälja området.
Andelslaget för fiskevatten, 6 undertecknade, allmänning 878-1, 879-4 (17 delägare). Planerna 416 och 434	878-1 båthamn: vi är nöjda med byggrätterna och planförslaget. 878-1: Gäddvikens strandpark: stranden ska bevaras som båthamn. I planen 434 lägenheten 878-4 Lotsholmens strandäng och båthamn: Vi är glada över beteckningen för båthamn för denna strand. Båthusen borde dock placeras närmare bryggorna på en högre vall.// Gäddvikens strandpark anvisas inte som båthamn. Gäddvikens badstrand anvisas fortfarande som närreklamationsområde så att hård strand anvisas även för annan verksamhet på stranden än båtliv. Båthusens byggområde har utvidgats mot stranden.
Mikko och Helga Hiltunen, Kari Pokki 1-665 och 1-666	Vi föreslår fortfarande att vägservitutet till fastigheten 1-77 flyttas. Varför är Ellansvägens vändplats ändrad? Det borde vara möjligt att bygga ett nytt bostadshus vid den och att bevara den grundligt renoverade garage/förrådsbyggnaden. Hiltunens har blivit orättvist behandlade eftersom man på deras sida måste bevara betydligt mera trädbestånd som vindskydd än hos grannarna och eftersom man för övriga goda byggmarken har anvisat mer byggrätt. Vi kräver byggrätt i den södra spetsen. I fall man anvisar byggrätt för två nya hus på tomten 1-665, godkänner vi planen. Vi kräver fortfarande att en ny byggplats anvisas i södra spetsen av lägenheten 1-666. Vi är villiga att förhandla om våra ändringsförslag innan det nya planförslaget läggs fram. Vi vill ha skriftliga svar på våra ändringsförslag.// Ändan av Ellansvägen, som leder till fastigheten 1-77, och vägservitutet placeras fortfarande vid det gällande vägservitutet så att man inte blir tvungen att göra stora ingrepp i terrängen framför det befintliga bostadshuset och att gatan kan byggas med små åtgärder genom att förbättra den befintliga körvägen. För bostadshuset har anvisats ett ställe vid Ellansvägen, där det kan placeras bredvid den befintliga garage/förrådsbyggnaden. Trädbeståndet på hela kullens topp utgör vindskyddet. I detaljplanerna för Hermansö har man anvisat skyldigheter att bevara trädbestånd även på andra kullars toppar. Byggrätten för lägenheterna anvisas jämlikt med beaktande av risken för översvämningar, vindskydd och områden som har värdefull natur. I den södra spetsen anvisas fortfarande ingen byggplats. För den har man anvisat en ersättande byggplats redan i det första förslagsskedet vid Ellansvägen, delvis i ett område med risk för översvämningar. Lägenheten 1-665 har delats i fyra tomter och för den har anvisats två nya bostadshus i tillägg till det befintliga bostadshuset och sidobostaden. Man förhandlar med markägarna i samband med att markanvändningsavtalen ingås. Detaljplaneförslaget behöver inte läggas fram på nytt även om man ännu gör små ändringar i det. För de betydande ändringarna ordnades hörande av intressenter separat per brev till grannarna. Detaljplanerna kan godkännas då markanvändningsavtalen är slutna. Sammandraget över hörande och bemötandena skickas till de som gjort en anmärkning och som begärt det.

### 433 HERMANSÖ TYTERSKÄRSVÄGEN

Anmärkningen har lämnats av  
fastighet anmärkning//bemötande

Heidi och Mika Aaltonen 1-274	Varför blir en så stor del av vår fastighet (680 m <sup>2</sup> ) i gatuområdet? Var leder den nya gatans sträckning? Området som reserveras för gatan är för brett. Detta borde man ännu överlåta till staden utan ersättning. Vi vill att tomten AO-38 slopas från planen om ersättningarna blir så höga. // Av denna fastighet ändras exceptionellt lite mark till gatuområde eftersom de gamla vägservituterna har funnits på grannarnas sida. Gatuområden dimensioneras så att de inrymmer de förbättrade körvägarna, dikena och de underjordiska ledningarna. Noggranna gatuplaner för förbättring av gatorna utarbetas först efter det att planen godkänts. Gatuområdena överläts utan ersättning eftersom det i lagen föreskrivs så. Staden tar över underhållet av körvägarna, vilket är en fördel för förra delägarna i väglaget. Tomten nr 9 och byggrätten för den slopades enligt önskan. Fastigheten bildar alltså en tomt, för vilken byggrätten är 490 m <sup>2</sup> -vy. Detta kan anses vara en väsentlig ändring i detaljplaneförslaget. För grannarna ordnades särskilt hörande per brev enligt 32 § MarkByggF och reserverades ett par veckor tid för att lämna anmärkningar. Det lämnades inga anmärkningar.
Elina Lindberg 1-676	Tomtgränserna för tomten 676 ska inte ändras, och tomten ska delas i två enligt den bifogade kartan. Byggrätten ska minskas till 300 m <sup>2</sup> (inte 400 m <sup>2</sup> ). Albert Edelfelts strandväg får inte beläggas eller belysas.// I det andra planförslaget hade man redan ändrat tomtgränserna enligt den tidigare anmärkningen. Gatan byggs och belyses i enlighet med gatuplanerna. Enligt den preliminära gatuplanen har man inte som avsikt att belysa eller asfaltera Albert Edelfelts strandväg i närheten av denna tomt. Byggrätten för bostadshuset anvisas enligt önskan (300 m <sup>2</sup> -vy).
Martti Eskola 1-	Planen är för det mesta bra men avgiftsgrunderna är för otydliga. De som har anslutit sig till

693 och 1-694	vattentjänsten ska beaktas. Jag godkänner inte vägsträckningen eftersom redan den befintliga vägen leder helt på stomlägenheten Eskola. Vägområdet får inte tas utan ersättning. // De som redan anslutit sig beaktas vid vattentjänstens anslutningsavgifter. Vägsträckningen ändras enligt önskan vid tomten för det befintliga bostadshuset. Sträckningen ändras dock inte vid den nya tomten eftersom på andra sidan finns en betydande granhäck i landskapsbilden. Vägen flyttas eftersom det är billigare att bygga en ny väg på mjuk mark bredvid den gamla än att göra den gamla, dåligt anlagda vägen bredare. Gatuområdena överläts utan ersättning eftersom det i lagen föreskrivs så.
Kiinteistö Koivikonkulma Oy	Vi ber att vägservitutet ändras vid borrhurrunnen. Vi ber också att servitutet för diket görs smalare till tre meter och att det sträcker sig ända till parkområdet. Vi kräver att lika mycket mark på båda sidorna av vägen anvisas för vägområdet. Vi vill diskutera om vägen. // Vägservitutet har ändrats enligt önskan. Servitutet för diket kan inte göras smalare eftersom det är frågan om ett dike som leder bort gatans dräneringsvatten, inte alltså om ett dike för endast dränering av bolagets tomt. Servitut för diken anvisas vanligen inte för stadens parkområden, endast för privatägda parkområden. På stadens parkområden är det klart att dikena bevaras och underhålls även utan servitut som anvisas i detaljplanen. Hermansövägens gatuområde ändras inte. Det är planerat så att det är så billigt som möjligt att göra gatan bredare samt gräva diken och kommunalteknikens ledningsschakt bredvid dem. Vattenandelslagets ledningsschakt utnyttjas. På detta ställe har man grävt och ställvis sprängt ledningsschaktet i berget på tomten 1:590.
Keijo Sillanpää 1-573	Vi vill att bebyggelsen är så gles som möjligt. Vägarna behöver inte förbättring eller belysning. Kostnadsnivån påverkar den önskade byggrätten, till vilket det borde vara möjligt att ta ställning innan planen fastställs. Exakta planer har inte visats. Betalningar först då vi använder byggrätten. För tomten har betalats två andelar i vattenandelslaget, vilket ska beaktas i avgifterna för anslutning till kommunaltekniken. Överlåtelse av gatuområde får inte orsaka kostnader för oss, och vägservitutet för tomten 1-574 får inte ändras så att vi undgår servitutförrättningen. Utvidningsområdet för vattenreningsverket ska göras mindre. // Invånarna har i samband med framläggningen fått för kännedom kostnadsberäkningen för byggandet av gator samt principerna för gatornas tvärsektioner. De exakta gatuplanerna utarbetas först efter det att planen har godkänts. I förhandlingarna om markanvändningsavtalen har man kommit överens om att byggrätten är endast 500 m <sup>2</sup> -vy, varvid ett markanvändningsavtal inte behövs och ersättningar inte behöver betalas. Utvidningsområdet för reningsverket är överensstämmande med generalplanen. Det kan inte göras mindre på grund av kommunens intresse. Vattenverket sköter anslutningen och avgifterna i anslutning till den.

#### 434 HERMANSÖ NORRA

Anmärkningen har lämnats av fastighet

anmärkning/bemötande

Anders och Jarl Nyström 1-182	Vi ber att vår tomt delas i tre delar enligt den bifogade kartan och att man för dessa tomter anvisar byggrätt enligt följande: 400+140 m <sup>2</sup> , 300 m <sup>2</sup> och 200+50 m <sup>2</sup> .// Tomterna delas och byggrätterna ändras enligt önskan så som i markanvändningsavtalet förhandlades. Denna ändring i planförslaget kan anses vara betydande, varvid man ordnade särskilt hörande för grannarna enligt 32 § MarkByggF. Hörandet gjordes per brev, och man reserverade ett par veckor tid för att lämna anmärkningar. Det lämnades inga anmärkningar.
Luk Oil 1-30	Inga anmärkningar. I förhandlingarna om markanvändningsavtal meddelade ägaren dock att den vill att byggrätten för tomten anvisas endast för det befintliga byggbeståndet och att den nya byggrätten slopas.// Byggrätten minskades enligt önskan så att den är 900 m <sup>2</sup> -vy, vilket är den utnyttjade byggrätten för de befintliga byggnaderna. Slopandet av byggrätten för ytterligare byggande (550 m <sup>2</sup> -vy) kan anses vara en väsentlig ändring i detaljplaneförslaget. För grannarna ordnades särskilt hörande per brev enligt 32 § MarkByggF och reserverades ett par veckor tid för att lämna anmärkningar. Det lämnades inga anmärkningar.

## Separata höranden enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen

Tre markägare vid Alexandravägen, en vid Albert Edelfeltsgränd, en vid Hermansövägen och en vid Tyterskärsvägen önskade vid förhandlingarna om markanvändningsavtal större ändringar, så som t.ex. att byggrätten ändras mer än 10 % eller att antalet tomter ändras. Dessa tre ändringar kan anses vara väsentliga i detaljplaneförslaget. Det var dock inte nödvändigt att lägga fram detaljplanerna på nytt eftersom dessa ändringar gällde endast enskilt intresse och de intressenter som berördes av ändringarna hördes särskilt (32 § MarkByggF). Det särskilda hörandet ordnades per brev i maj-juni och september-oktober 2010. Man reserverade tre veckor tid att lämna anmärkningar. Det lämnades inga anmärkningar.

Ändringarna i det andra förslagsskedets planförslag som kan anses vara betydande:

- 1) Nuvarande fastighet 1:274 hade två tomter (nr 8 och 9) i kvarteret 3706, för vilka byggrätten var sammanlagt 840 m<sup>2</sup>-vy. Tomterna slogs samman till en tomt och byggrätten minskades till 490 m<sup>2</sup>-vy.
- 2) Nuvarande fastighet 1:182 hade en tomt (nr 5) på 9 200 m<sup>2</sup> i kvarteret 3701, för vilken byggrätten var 730 m<sup>2</sup>-vy. Tomten delades till tre tomter, för vilka byggrätten är sammanlagt 955 m<sup>2</sup>-vy.
- 3) Nuvarande fastighet 1:30 hade två tomter (3 och 4) i kvarteret 3701, för vilka byggrätten var sammanlagt 1 470 m<sup>2</sup>-vy. Byggrätten minskades till 940 m<sup>2</sup>-vy, för gamla villatomten 670 m<sup>2</sup>-vy och för den gamla lotsbyggnaden 270 m<sup>2</sup>-vy.
- 4) På fastigheten 1:686 i kvarter 3702 ändras tomtindelningen så att i stället för sex tomter bildas sju tomter (1-7). Byggrätten ändras inte, den är sammanlagt 2150 m<sup>2</sup>-vy. I ändringen delas området och byggrätten för de två största tomterna till tre tomter. Varje nybildad mindre tomt har då en byggrätt på 250 m<sup>2</sup>-vy.
- 5) På fastigheten 1:531 i kvarter 3713 ändras tomtindelningen så att i stället för fem tomter bildas sju tomter. Byggrätten höjdes 500 k-m<sup>2</sup>.
- 6) Nuvarande fastighet 1:693 har en tomt i kvarteret 3707, för vilken byggrätten minskades från 320 till 250 m<sup>2</sup>-vy. Nuvarande fastighet 1:694 hade två tomter i kvarteret 3707, för vilka byggrätten var sammanlagt 600 m<sup>2</sup>-vy. Tomterna slogs samman till en tomt och byggrätten minskades till 250 m<sup>2</sup>-vy.

I och med ändringarna minskade byggrätten sammanlagt med 475 m<sup>2</sup>-vy. Detta har inga väsentliga konsekvenser för ersättningar för markanvändningen i området.

## 462 HERMANSÖ-GRUNDSUNDET, sammandrag över hörande, förslag III, 23.3-6.4.2011

utlåtandet har lämnats av	utlåtandet/anmärkningen i förkortad version // stadsplaneringsavdelningens bemötande
Nylands miljöcentral	Inga anmärkningar
Borgå museum	Inga anmärkningar
Miljövårdsnämnden	
Hella Florström 1-203	För vårt område som är 9 ha stort har anvisats 750 m <sup>2</sup> -vy byggrätt, vilket är mindre än för andra markägare. Man bör anvisa tomtmark på södra sidan av Haikovägen och en tomt i kurvan vid Albert Edelfelts strandväg, tomten bör få 250 m <sup>2</sup> -vy byggrätt. // Fastigheten 1-203 har en markareal på ungefär 4,6 ha. Den mark som går att bygga på ligger över höjdkurvan + 3 meter över havet. På fastigheten finns 450 m <sup>2</sup> sådan mark. På grund av kravet på jämlikt bemötande av markägarna anvisades i det första planförslaget en ny tomt i anknäring till det nuvarande gårdsområdet vid stranden till Haikofjärden istället för den tomt som man hade föreslagit vid kurvan vid Albert Edelfelts strandväg. Kurvan av Albert Edelfelts strandväg är utsatt för översvämningar och ligger nästan helt under höjdkurvan + 2. Detta område består av norrslutning och har en värdefull lund, med en liten naturlig förekomst av skogslindar. Tillandningen vid Haikovägen ligger under höjdkurvan + 1 m, är utsatt för översvämningar och är mjuk landhöjningsmark som är olämplig för byggande. Man kan inte anvisa de nya föreslagna tomterna i detaljplanen. Markägaren har fått två tomter i planen och 750 m <sup>2</sup> -vy byggrätt, som är betydande i förhållande till den byggbara markarealen och vad de andra markägarna har fått.



Hermanninsaari  
Hermansö

LIITE 6 / BILAGA 6

HAVAINNEKUVA  
ILLUSTRATION

1:2000

