



572

Hammars, Råbackavägen 1

Program för deltagande och bedömning

3.12 2024

Detaljplan

Stadsdel 29, kvarter 44, tomt 3 och kvarter 50, tomt 1 samt gatu- och rekreati-
onsområden

Ortoflygfoto över området från 2021

INNEHÅLL

1	Planeringsområde	3
2	Bakgrund till projektet	4
3	Mål för planering	4
4	Utgångsuppgifter	5
	4.1 Områdets läge och areal	5
	4.2 Landskapsplan	5
	4.3 Generalplan.....	5
	4.4 Detaljplan	6
	4.5 Ägarförhållanden.....	6
	4.6 Invånare och arbetsplatser	7
	4.7 Tjänster	7
	4.7.1 Basservice.....	7
	4.7.2 Kommersiell service.....	7
	4.7.3 Fritid	7
	4.8 Byggnadsbestånd.....	7
	4.9 Naturmiljö och landskap	8
	4.10 Kommunalteknik.....	8
5	Grundläggande utredningar	8
6	De mest centrala konsekvenserna av planläggningen	8
	6.1 Intressenter	9
	6.2 Ordnanande av deltagande och växelverkan.....	9
	6.2.1 Kungörelse om anhängiggörande av planen:.....	9
	6.2.2 Hörande i planeringsskedet: (62 § i MarkByggL, 30 § i MarkByggF).....	9
	6.2.3 Offentligt hörande: (65 § i MarkByggL, 27 § i MarkByggF).....	10
	6.2.4 Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning (65 § 2 MarkByggL)	10
	6.2.5 Meddelande om godkännande av planen (67 § MarkByggL, 94 § MarkByggF)	10
	6.2.6 Kungörelse av plan som vunnit laga kraft (93 § MarkByggF)	11
7	Tidsplan för planläggningsprojektet.....	11
8	För beredningen ansvarar	11

1 Planeringsområde

Planområdet ligger cirka 5,6 km sydväst om Borgå centrum i mitten av bostadsområdet Hammars och gränsar i sydvästlig riktning till Råbackavägen och i nordvästlig riktning till Backvägen och i nordöstlig riktning till Brantvägen. Bredvidliggande gatuområden hör till planområdet.



Bild Utdrag ur baskartan. Planeringsområdet är färglagt. Den privatägda tomten har färglagts med mörkare färg.

I planområdets östra kant (i den gamla byggnadsplanen kvarter 50) finns en affärsbyggnad i en våning med sadeltak. Från områdets västra kant (kvarter 44 i den gamla byggnadsplanen, tomt 3) har tidigare rivits ett daghem och ett radhus.

Runt planeringsområdet finns huvudsakligen egnahemshus i en våning och rad- och höghus med 2 våningar, byggda på 70-talet.

Inga livligt trafikerade gator går genom området. Backvägen och Brantvägen ansluter i norra änden till Råportsvägen, som i sin tur i västlig riktning leder till Tolkisvägen. Råbackavägen leder i väster till Råportsvägen, varifrån det finns anslutning till Tolkisvägen via Haikovägen i sydlig riktning och Trappasvägen i nordlig riktning.

Planområdet ligger på en sluttning som sluttar rätt så brant mot sydväst. Norra kanten av området består av skogbevuxen park. Största delen av området är dock gräsbevuxet grus.

2 Bakgrund till projektet

I planarbetet undersöks placering av boende på en tomt mitt i ett redan byggt bostadsområde, som för närvarande är tom, samt på det ställe där det tidigare fanns en butik. Ett radhus och ett daghem har tidigare rivits på planområdet. Till planarbetet hör ett markanvändningsavtal för den gamla butiken.

3 Mål för planering

Målet är att genom detaljplanen skapa förutsättningar för kompletterande byggande i form av bostadsbyggnader och eventuellt affärsbyggnader för småskalig affärsverksamhet. Avsikten är att den befintliga miljön blir enhetlig, då den lucka som bildats på det ställe där man rivit byggnader ersätts med nybyggnation och förutsättningar skapas för att utveckla en del av fastigheten som affärsfastighet.

Det maximala antalet våningar för byggnader och den maximala byggrätten anpassas till det övriga byggnadsbeståndet på området, dock så att det på området uppstår tillräckligt med byggrätt med tanke på planläggningsekonomi.

Planläggningen baserar sig på befintlig infrastruktur (kommunalteknik, vägar samt gång- och cykelrutter) och befintliga tjänster och effektiviserar användningen av dem.

Genom planläggningsarbetet främjas förverkligandet av temana Den populäraste hemstaden och Bäst även i vardagen i stadsstrategin samt temana Hållbar tillväxt, En enkel och smidig vardag samt Kolneutral stad i stadsplaneringen.

Enligt markanvändnings- och bygglagen är de markägare som har avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Målet är att ingå markanvändningsavtal med dessa markägare. Målet är också att markägarna ska kunna påverka utvecklingen av sitt eget gårdsområde och att de bemöts jämlikt i fråga om byggrätt.

4 Utgångsuppgifter

4.1 Områdets läge och areal

Planområdet ligger cirka 5,6 km sydväst om Borgå centrum mitt i bostadsområdet Hammars. Områdets areal är cirka 11 210 m².

4.2 Landskapsplan

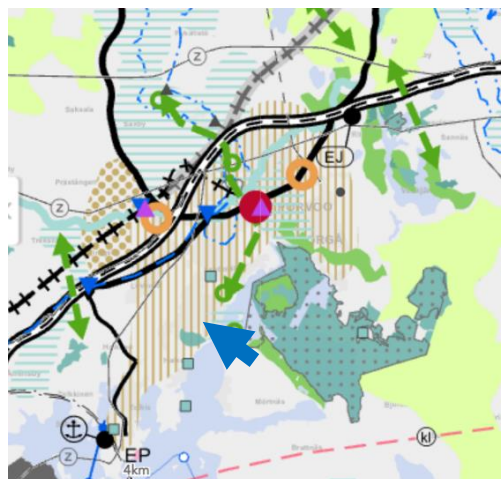
Enligt landskapsplanen ligger området på utvecklingszonen för tätortsfunktioner.

Utdrag ur landskapsplanen över Borgå.

Beteckningar:

Utvecklingszon för tätortsfunktioner.

Områdets läge ➡



4.3 Generalplan

I generalplanen är området ett område för offentlig service och förvaltning (PY) och ett område för service och förvaltning (P). De omgivande områdena är bostadsområden dominerade av småhus (AP). Generalplanen vann laga kraft 2006 och en revidering av planen pågår.

Utdrag ur generalplanen.

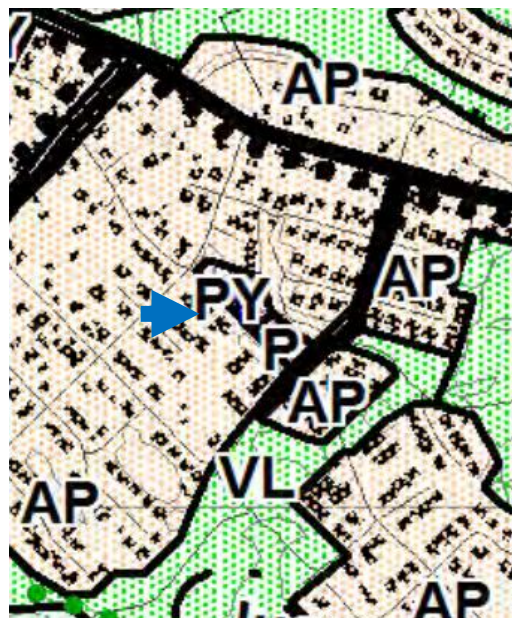
Beteckningar:

PY Område för offentlig service och förvaltning

P Område för service och förvaltning

Gång- och cykelväg

Områdets läge ➡



4.4 Detaljplan

Inom planområdet finns en gammal byggnadsplan (bp5, Slätberget II), som godkändes 13.2.1973. Exploateringstalet för tomterna på planområdet är 0,5 i den gamla byggnadsplanen. På de omkringliggande egnahemshustomterna (AO) har man fastställt exploateringstalet 0,3 och på radhustomterna (AR) 0,4.

Utdrag ur byggnadsplanen i karttjänsten

Byggnadsplanens beteckningar:

LP Parkeringsområde

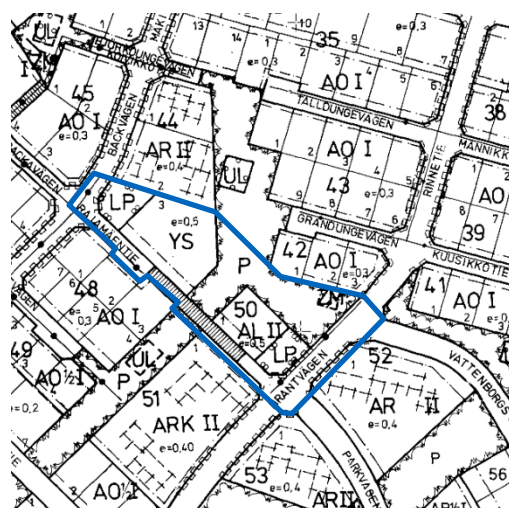
YS Kvartersområde för byggnader för social verksamhet

P Parkområde

AL Kvartersområde för affärsbyggnader

II Det största tillåtna våningstalet

e=0,5 Exploateringstalet för byggplatsen, dvs. förhållandet mellan byggrätten och tomtens areal.



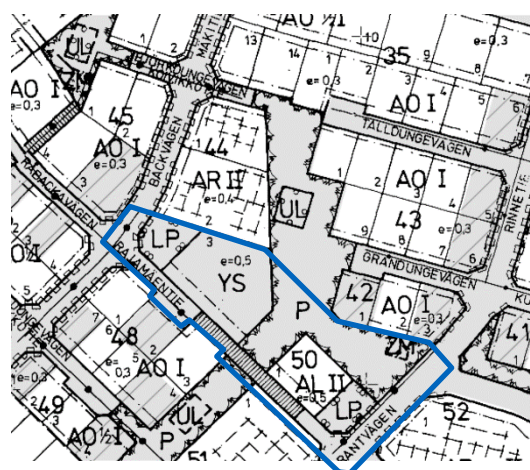
4.5 Ägarförhållanden

I området finns en fastighet i privat ägo. Staden äger det övriga planområdet.

Utdrag ur karttjänsten.

Stadens markinnehav har färglagts med ljusgrå färg.

Det streckade grå området ägs av staden men är utarrenderat.



4.6 Invånare och arbetsplatser

I området finns en arbetsplatsbyggnad. Radhuset och daghemmet som byggts på området på 1970-talet har rivits.

4.7 Tjänster

4.7.1 Basservice

De närmaste daghemmen är Haikobrinkens daghem på 0,5 km avstånd och Övre-Haiko daghem på 1,2 km avstånd. De närmaste skolorna är Hamarin koulu på 1,2 km avstånd och Pääskytien koulu på 2,6 km avstånd. Avståndet till Borgå social- och hälsostationen är 3,6 km.

4.7.2 Kommersiell service

Den närmaste dagligvarubutiken är K-market Haikko på 1,6 km avstånd. Avståndet till Gammelbacka centrum är cirka 1,7 km.

4.7.3 Fritid

Hamars idrottspark ligger på 1,3 km avstånd. Avståndet till Hamarin työväentalo är 750 meter. Avståndet till havsstranden och Hammars småbåtshamn är cirka 900 meter.

4.8 Byggnadsbestånd

I planområdet finns en på 1970-talet byggd brädfodrad affärsbyggnad i en våning och med sadeltak.

Runt planområdet i sydlig, västlig och nordlig riktning finns i huvudsak på 1970-talet byggda tegel- eller brädfodrade egnahemshus i en våning och med sadeltak. Sydöst om området finns tegel- eller brädfodrade radhus med två våningar och sadeltak, byggda på 1980-talet. På områdets östra sida finns rad- och småvåningshus med två våningar och platt tak, beklädda med vitt tegel.

4.9 Naturmiljö och landskap

Planområdet ligger i en sluttning som sluttar mot sydväst och söder. I riktning mot Råbackavägen är nivåskillnaden cirka 7 meter och från områdets lägsta till högsta punkt är nivåskillnaden cirka 9 meter.

Parkområdet i områdets norra kant är barrträdsdominerad blandskog. Terrängen i den västra delen av området är efter rivningsarbete gräsbevuxet grus. Utanför affären finns en asfalterad parkeringsplats.

4.10 Kommunalteknik

Området omfattas av kommunalteknik och kommunal avfallshantering.

Utdrag ur karttjänsten. Planområdet är färglagt med ljusblått.

Vattenledningarna med *blått*

Avloppsledningarna med *brunt*

Dagvattenlinjerna med *grönt*



5 Grundläggande utredningar

Följande utredningar har utarbetats om området: Utredningar för de centrala delarnas delgeneralplan: Arkeologisk inventering, kulturmiljöutredning, natur- och landskapsutredning.

Under planarbetet görs följande utredningar: utredning av utgångläget, dagvattenutredning.

6 De mest centrala konsekvenserna av planläggningen

De mest centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget i samband med utarbetandet av detaljplanen som en del av planläggningsprocessen.

Konsekvenserna för naturmiljön och landskapet, den byggda miljön, samhällsstrukturen, trafikförhållandena och klimatisk verkan bedöms.

6.1 Intressenter

Markägare: Ägaren till fastigheten och Borgå stad.

Markägande grannar

Företag: Telia Sonera Finland Abp, Elisa Abp och Porvoon Energia Oy - Borgå Energi Ab

Myndigheter och övriga aktörer: Räddningsverket i östra Nyland.

Borgå stads enheter, koncernledning: Markpolitiken, stadsmätningen, stadsinfra, byggnadstillsynen, miljövården och miljöhälsovården.

Affärsverket: Borgå Vatten

Förtroendeorgan: Stadsutvecklingsnämnden

Alla kommuninvånare

Andra som anser sig vara intressenter

6.2 Ordnande av deltagande och växelverkan

6.2.1 Kungörelse om anhängiggörande av planen:

Det har meddelats om att planens tagits upp till behandling i samband med planläggningsöversikten 2024.

6.2.2 Hörande i planeringsskedet: (Lag om områdesanvändning/62 § i MarkByggL, 30 § i MarkByggF)

Planutkastet, PDB och övrigt planeringsmaterial finns i 30 dagar framlagda för påseende på servicekontoret Borgå-info, Lundagatan 8, gatunivå och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi). Intressenterna reserveras möjlighet att framföra skriftliga åsikter.

Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna på planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att planutkastet är framlagt. Dessutom informeras det om ärendet på stadens webbplats.

Sakkunniga aktörer som är delaktiga bes om kommentarer per e-post. Planarbetet görs i ett tätt samarbete med markägarna och stadens enheter och förhandlingar ordnas vid behov.

6.2.3 Offentligt hörande: (Lag om områdesanvändning/65 § i MarkByggL, 27 § i MarkByggF)

Planförslaget och övriga plandokument hålls officiellt framlagda för påseende på servicekontoret Borgå-info, Lundagatan 8, gatunivå, och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi) i 30 dagar. Intressenterna reserveras möjlighet att lämna skriftliga anmärkningar.

Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att planförslaget är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä.

Officiella utlåtanden (28 § MarkByggF) begärs från: Hälsoskyddssektionen, Räddningsverket i Östra Nyland och Borgå vatten.

6.2.4 Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning (Lag om områdesanvändning/65 § 2 MarkByggL)

De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress ska på deras begäran underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till den framförda anmärkningen.

6.2.5 Meddelande om godkännande av planen (Lag om områdesanvändning/67 § MarkByggL, 94 § MarkByggF)

Ett skriftligt meddelande till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland samt till dem som skriftligt har begärt det och som uppgett sin adress. Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

6.2.6 Kungörelse av plan som vunnit laga kraft (Lag om områdesanvändning/93 § MarkByggF)

Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

7 Tidsplan för planläggningsprojektet

Planläggningsarbetet inleds med markägarens hörande hösten 2024. Målet är att ett utkast läggs fram i början av 2025 och ett planförslag under sommaren 2025. Målet är att behandlingen av godkännandet inleds vid stadsutvecklingsnämnden i Borgå under hösten 2025 och att de markanvändningsavtal som anknyter till planen färdigställs och planen godkänns under 2025.

8 För beredningen ansvarar

Borgå stad, Stadsplaneringen, PB 23, 06101 BORGÅ

Stadsplanechef Emilia Saatsi, tfn 040 489 5749, foramn.efternamn@porvoo.fi

Planläggningsarkitekt Mikko Viljakainen, tfn 040 486 3817, foramn.efternamn@porvoo.fi

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

Datum i Borgå 3.12.2024

Chef för stadsplanering Jarkko Lyytinen