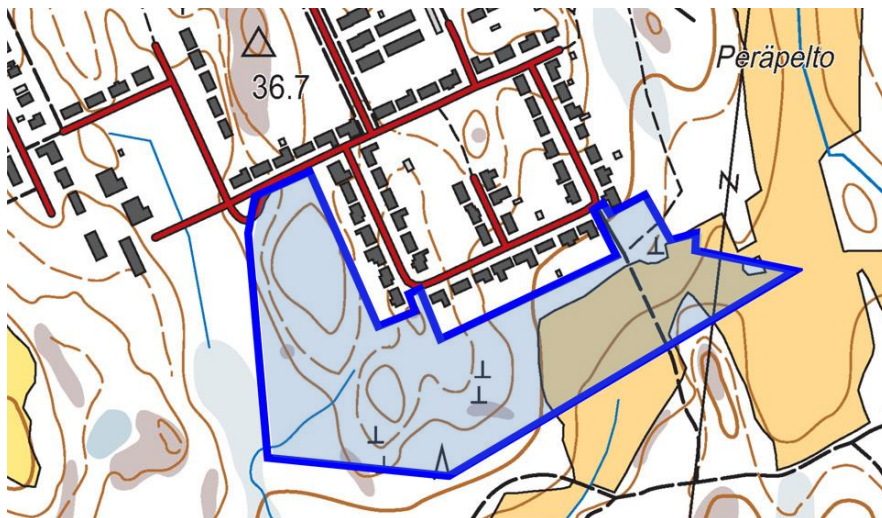


DETALJPLANE BESKRIVNING

Reviderat planutkast

11.5.2018



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

SÖDRA VÅRBERGA I

Stadsdelarna 12 och 13, delar av kvarteren 972 och 974, kvarteren 986-992 samt gatu-, rekreations- och skyddsområden

Detaljplan och ändring av detaljplan

Detaljplan för del av Tarkis by och ändring av detaljplan för gatu- och rekreationsområde i stadsdel 12.

Behandlingen av detaljplanen:

Ärendet väckt:

Detaljplanen offentligt framlagd:

Godkännande av detaljplanen:

Planläggningsöversikten 2011

Stadsutvecklingsnämnden

Stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige

1.2 Planområdets läge

Detaljplanen omfattar ett område söder om det nuvarande bostadsområdet i Vårberga. Planområdet angränsar i väster till den nya kollektivtrafikgatan Soldalsvägen och i öster till det nya bostadsområdet Vårdalsberget.

Detaljplanen utarbetas för del av Tarkis by och ändringen av detaljplanen berör gatu- och rekreationsområde i stadsdel 12. **Bilaga 1.**

1.3 Detaljplanens namn och syfte

Södra Vårberga I. Genom detaljplanen undersöks en utvidgning söderut av den nuvarande småhusbyggelsen i Vårberga.

Planområdet ingår i Skaftkärrprojektet och målsättningen är ett energieffektivt, särpräglad och trivsamt bostadsområde i modern stil som tar i beaktande kraven på förnybar energi, hållbara trafiklösningar, attraktiva gång- och cykelleder samt de allt mer krävande bestämmelserna om hanteringen av dagvattnet.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Detaljplanens namn och syfte	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	2
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
1.6	Förteckning över andra utredningar som berör planen	3
2	SAMMANFATTNING	4
2.1	Olika skeden i planprocessen	4
2.2	Detaljplanen	5
2.3	Genomförandet av detaljplanen	5
3	UTGÅNGSPUNKTER	5
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	5
3.1.1	Allmän beskrivning av området	5
3.1.2	Jordmån	6
3.1.3	Naturmiljö	7
3.1.4	Byggd miljö	7
3.1.5	Fornlämning	7
3.1.6	Teknisk försörjning	8
3.1.7	Trafik	8
3.1.8	Markägoförhållandena	8
3.1.9	Invånare	8
3.1.10	Service	8
3.1.11	Störande faktorer	8
3.2	Planeringssituationen	9
3.2.1	Landskapsplan	9
3.2.2	Delgeneralplan	9
3.2.3	Detaljplaner	9
3.2.4	Dispositionsplan	10
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	12
4.1	Behovet av detaljplanen	12
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	12
4.3	Deltagande och samarbete	12
4.4	Mål för detaljplanen	13

4.4.1 Allmänna rekommendationer om förverkligande av energieffektiva lösningar	13
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet	13
4.4.3 Mål som uppkommit under processen.....	14
4.5 Planlösningar under planeringsprocessen	14
4.5.1 Två alternativa planutkast	14
4.5.2 Val av planlösningen för den fortsatta planeringen.....	15
5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	15
5.1 Planens struktur.....	15
5.1.1 Allmänt.....	15
5.1.2 Dimensionering	16
5.1.3 Placeringen av byggnaderna.....	16
5.1.4 Beaktande av energieffektiviteten	16
5.1.5 Avloppsvattenhanteringen.....	18
5.1.6 Dagvattenhanteringen.....	18
5.1.7 Trafiklösningen.....	18
5.1.8 Radonsäkert byggande	18
5.1.9 Tomtindelning	18
5.2 Områdesreserveringar.....	19
5.2.1 Kvartersområden	19
5.2.2 Övriga områden	19
5.2.3 Gatuområden.....	20
5.2.4 Gång- och cykelleder	20
5.2.5 Riktgivande friluftsleder	20
5.3 Planens konsekvenser.....	20
5.3.1 Konsekvenser för naturmiljön och landskapet	20
5.3.2 Konsekvenser för den byggda miljön	20
5.3.3 Konsekvenser för samhällsstrukturen	20
5.3.4 Konsekvenser för trafikförhållandena på området	21
5.4 Namn.....	21
6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	21
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet	21
6.2 Genomförande och tidsplanering.....	21

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Program för deltagande och bedömning
3. Sammandrag av hörandet i utkastskedet
Illustration

1.6 Förteckning över andra utredningar som berör planen

- Utredning 1. Beskrivning av dispositionsplan för Skaftkärr
- Utredning 2. Naturinventering (endast på finska)
- Utredning 3. Utredning om byggbarhet och grundläggningssätt (endast på finska)
- Utredning 4. Krossanläggningens läge och bullerutredning (endast på finska)
- Utredning 5. Dagvattenutredning (endast på finska)
- Utredning 6. Analys av invånarenkäten med Pehmo-Gis-metoden i områdena för detaljplanen DP 482 (endast på finska)
- Utredning 7. Analys av invånarenkäten med Pehmo-Gis-metoden, Mapita (endast på finska)
- Utredning 8. Arkeologisk inventering
- Utredning 9. Landskapsutredning (endast på finska)

2 SAMMANFATTNING

2.1 Olika skeden i planprocessen

Det aktuella planområdet utgör en del av Skaftkärrprojektet. Skaftkärrprojektet inleddes år 2008 som ett samarbets- och provprojekt mellan Borgå stad, Jubileumsfonden för Finlands självständighet Sitra, Posintra Oy och Borgå Energi Ab för att främja och planera energieffektivt byggande som en del av planläggningen för Skaftkärr.

För Skaftkärrområdet godkändes en dispositionsplan år 2010 (se närmare punkt 4 nedan). Dispositionsplanen fungerar som utgångspunkt för detaljplaneringen av området.

Utarbetande av detaljplaner för Vårdalen, som en del av Skaftkärr-området, har ingått i stadsplaneringens verksamhetsprogram sedan år 2011. Områdets ungefärliga läge framgår av kartan nedan.

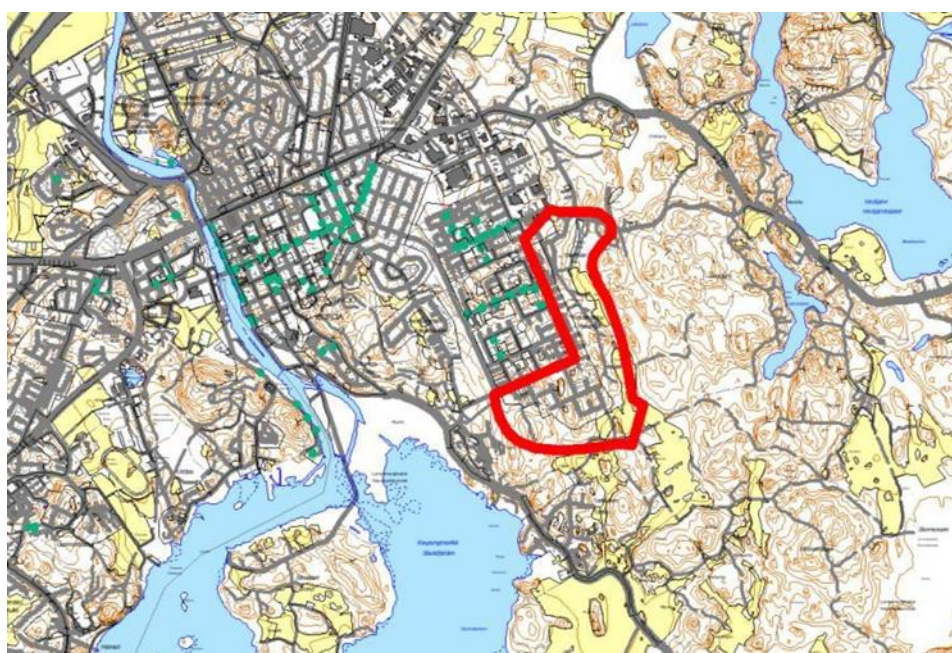


BILD 1. Vårdalen-områdets ungefärliga läge (inte i skala)

Planeringen av området inleddes hösten 2012. Ett informationsmöte för invånarna hölls på Vårberga skola 8.11.2012. Som grund för planarbetet genomfördes en öppen webbenkät (PehmoGis) 28.10-17.12.2012.

År 2013 utarbetades två alternativa planutkast för hela Vårdalen –området. Programmet för deltagande och bedömning samt de alternativa planutkasten hölls framlagda 22.5-20.6.2013 enligt 62 § MarkByggl och 30 § MarkByggF. Även ett invånarmöte ordnades i Vårberga skola 27.5.2013.

Den fortsatta detaljplaneringen av Vårdalen-området sker delområdesvis. De två första detaljplanerna, Vårdalsberget och Vårdalsbäcken, godkändes 13.10.2014 och detaljplanen för kollektivtrafikgatan Soldalsvägen godkändes 11.4.2017.

Södra Vårberga I är nu det tredje delområdet i Vårdalen-området som planläggs vidare. Eftersom planområdet ligger söder om nuvarande Vårberga och inte i samma dalgång som Vårdalsberget och Vårdalsbäcken, har området getts ett eget namn, Södra Vår-

berga. Södra Vårberga sträcker sig på båda sidorna om kollektivtrafikgatan Soldalsvägen. Detta planområde, på östra sidan av Soldalsvägen, har namnet 482 Södra Vårberga I. (Planområdet har tidigare gått under namnet 482 Soldalen i planläggningsöversikterna.)

2.2 Detaljplanen

Planområdet är beläget 3 km sydost om Borgå centrum. Planområdet omkring 7 ha stort. Planområdet är idag till största delen skogsområde, i planområdets östra del finns ett delvis igenvuxet ängsområde.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

För genomförandet av detaljplanen kommer att utarbetas separata bygganvisningar. Staden planerar och bygger ut kommunaltekniken tillsammans med Borgå vatten och Borgå Energi Ab. I tomtöverlåtelsevillkoren förutsätter stadsutvecklingen ett energieffektivt byggande enligt planens bygganvisningar.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet är beläget 3 km sydost om Borgå centrum. Planområdet omkring 7 ha stort.

Planområdet är obebyggt, men angränsar till de sydligaste bostadskvarteren i Vårberga. I väster angränsar planområdet till den nya kollektivtrafikgatan Soldalsvägen, som ännu inte är byggd. I öster angränsar planområdet till det nya bostadsområdet Vårdalsberget och kollektivtrafikgatan Vårdalsvägen fortsätter genom planområdet.

Planområdet är idag till största delen skogsområde, i planområdets östra del finns ett delvis igenvuxet ängsområde. Jordmånen i planområdet består till största delen av morän och berg. I planområdet västra del finns ett mindre område där jordmånen består av lera. Även i ängsområdet i planområdets östra del består jordmånen av lera. (se närmare nedan i kapitel 3.1.2)

Genom planområdet löper två viktiga öppna diken, ett i skogsområdet i planområdets västra del och ett i planområdet östra del. Dikena är viktiga med tanke på dräneringen av de byggda områdena i Vårberga. Dagvattnet från dagvattenledningarna inom Vårberga -området leds ut i dessa diken.

Planområdet är delvis ganska brant. I planområdets östra del finns några flyttblock.

I gränsen mellan Borgå stad och Tarkis by har på 1600-1700-talet byggts en stengårdsgård. Den är till vissa delar väl bevarad i terrängen och bör anses som en fornlämning och skyddas mot den föränderliga markanvändningen.

Med den här detaljplanen (DP 482) fortsätter utbyggnaden av det energieffektiva, småhusdominerade bostadsområde som inleddes med detaljplanerna DP 480 Vårdalsbäcken och DP 481 Vårdalsberget. Man påverkar områdets energieffektivitet och koldioxidavtryck genom att bygga en förbindelse till snabbcykelbanan till arbetsplatsområden och centrum, genom att placera byggnader gynnsamt och att ansluta dem till fjärrvärmenätet samt genom att främja byggande i trä. Man fäster uppmärksamhet vid energieffektivitet också i tomtöverlåtelsevillkoren och med kvalitetsstyrning under bygglovsprocessen.

3.1.2 Jordmån

Områdets jordmån har undersökts (Kevätlaakso, alustava rakennettavuus- ja perustamistapaselvitys, Ramboll, 22.5.2013).

Jordmånen i planområdets västra delar består huvudsakligen av morän och berg. Ett mindre lerområde finns i planområdet sydvästra del. Lerskiktet är mellan 2 och 5 m tjockt.

Planområdets östra del har något sämre jordmån. Jordmånen i ängsområdet består av lera. Lerskiktets tjocklek varierar mellan 2,5 -3,5 meter, intill dikesfåran är lerskiktet upp till 5 meter tjockt. Lerans vattenhalt varierar mellan 14- 58 %

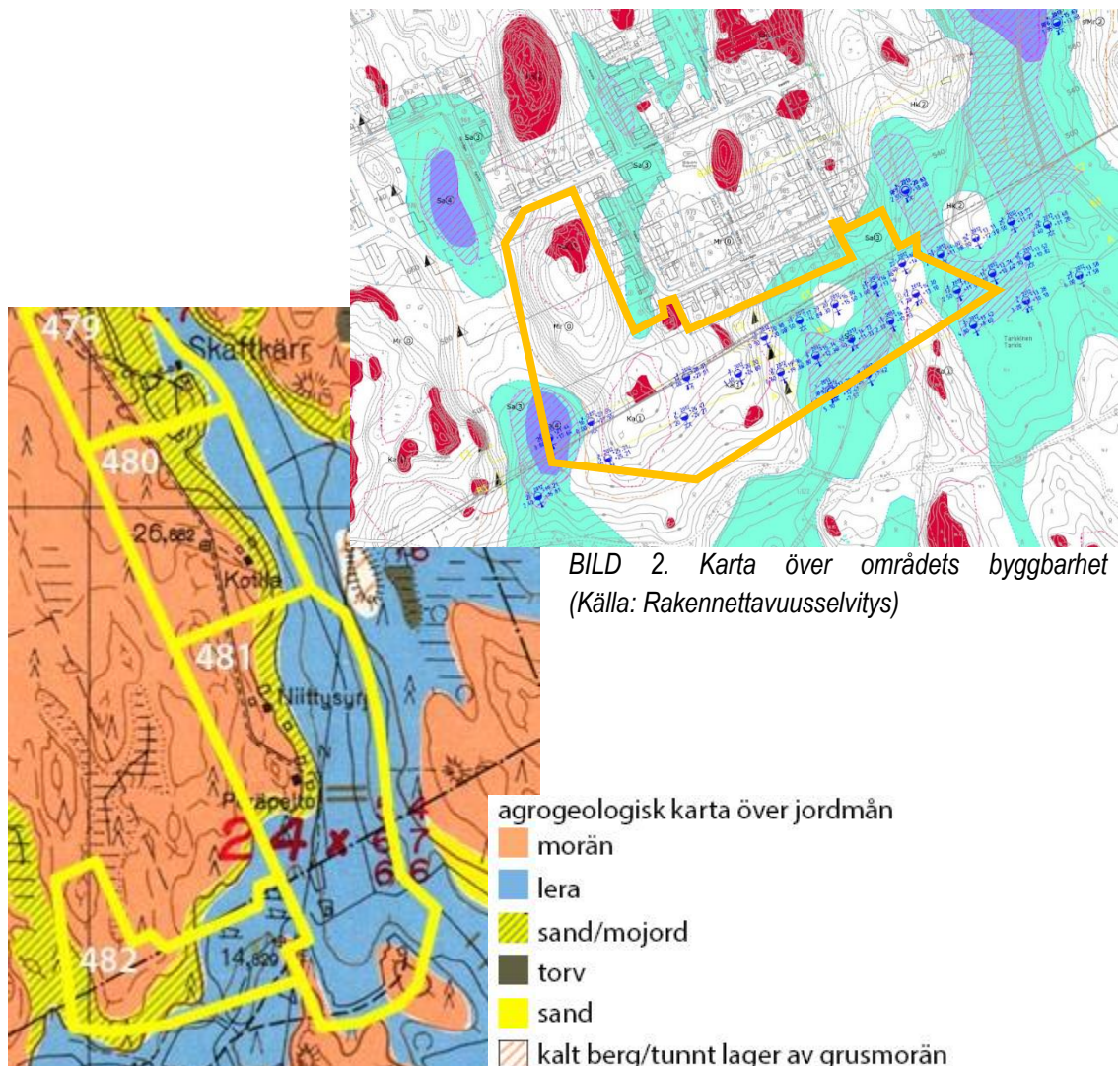


BILD 3. Agrogeologisk karta över jordmånen

Marken är till största delen bra att bygga på. De områden där lerskiktet är tjockt ska man sträva efter att anvisa som grönområden, eftersom de inte lämpar sig för småhusbyggande.

3.1.3 Naturmiljö

Över planområdet har gjorts två kompletterande naturutredningar (finns endast på finska):

- Luontoselvitys, Etelä-Kevätkumpu ja Skaftkärr, Porvoon kaupungin ympäristönsuojelu 8.10.2012.
- Kevätlaakson asemakaavan luontoselvitys, osa-alueet 478-483, huhtikuu 2014, Lotta Raunio.

Av utredningarna framgår att det i detta delområde inte förekommer några miljövärden.

Planområdet består till största delen av granskog eller blandskog (blåbärstyp). I områdets nordvästra del växer även tallskog. Gran- och blandskogen har ganska nyligen gallrats.

3.1.4 Byggd miljö

Området är obebyggt, men angränsar till de bebyggda områdena i Vårberga.

3.1.5 Fornlämning

En arkeologisk inventering har gjorts för området (Arkeologisk inventering av området för planstommen 30 -31.10.2012, Museiverket). I området finns en gammal stengårdsgård, som löper i sydväst-nordostlig riktning. Stengårdsgården har byggts i gränsen mellan de gamla byarna för att markera ägorna. Stengårdsgården uppskattas att vara från 1600-1700- talet och det är därmed fråga om en fornlämning.

I mitten av planområdet finns en ca 200 m lång bevarad del av den gamla stengårdsgården, vilket är en av de längsta bevarade delarna av stengårdsgården.



BILD 4. Stengårdsgården i mitten av planområdet.



BILD 5. Stengärdsgården i mitten av planområdet. Bosättningen syns i bakgrunden.

3.1.6 Teknisk försörjning

Planområdet kan anslutas till det befintliga vatten- och avloppsnätet antingen vid Svedvägen eller via den nya pumpstationen som byggs i planområde 481 Vårdalsberget.

Borgå Energi Ab:s fjärrvärmenät löper längs med Svedvägen och meningen är att det även byggs ut inom planområdet 481 Vårdalsberget. Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

3.1.7 Trafik

Planområdet angränsar till två existerande gator: Svedvägen och Tröskvägen. Även en friluftsled löper från Tröskvägen till Humla friluftsled.

I planområdet östra del angränsar planområdet till kollektivtrafikgatan Vårdalsvägen, som ännu inte byggts ut.

3.1.8 Markägförhållandena

Planområdet är i stadens ägo.

3.1.9 Invånare

I planområdet bor ingen.

3.1.10 Service

Områdets offentliga närservice finns i Vårberga. I Vårberga finns daghem, en helt ny svensk- och finskspråkig skola, ungdomsgård och bibliotek. I Vårdalsbäcken har planlagts en tomt för ett nytt daghem.

De närmaste dagligvaruaffärerna finns i Vårberga köpcentrum och i Östermalm.

Det finns ett omfattande nät av friluftsleder alldeles intill planområdet inom Humla friluftsområde.

3.1.11 Störande faktorer

I området förekommer inte betydande störande faktorer. En krossanläggning för stenmaterial som har planerats öster om Vårdalen, men de tidvisa störningarna från den sträcker sig inte ända till detta planområde. Krossningen sker lokalt så att det i området inte behövs extra transport av marksubstanser. Krossanläggningens läge och en bullerutredning framgår av utredningen 4.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Landskapsplan

I etapplandskapsplanen 2 för Nyland (30.10.2014) har en del av planområdet anvisats som områden för tätortsfunktioner.

I landskapsplanen för Östra Nyland (fastställd 15.2.2010) har ett rekreationsområde anvisats som ett grönstråk mellan centrum av Borgå och de omfattande obebyggda områdena öster om Tarkis.



BILD 6. Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna (inte i skala).

3.2.2 Delgeneralplan

För området gäller delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå som vunnit laga kraft år 2006.

I delgeneralplanen anvisas området som bostadsområde dominerat av småhus, där avsikten är att området detaljplanläggs (AP) och som område för närrecreation (VL).

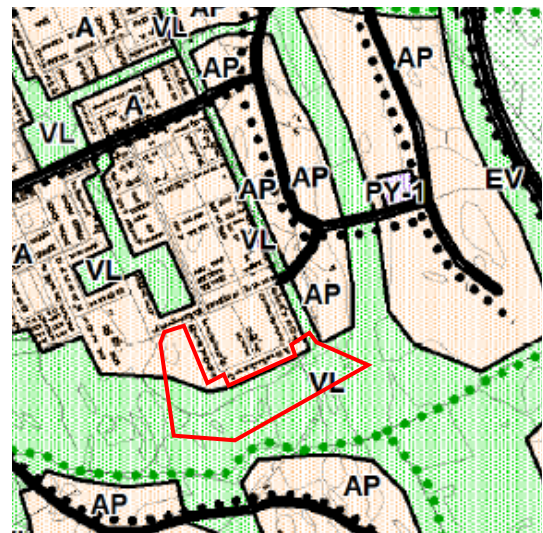


BILD 7. Utdrag ur delgeneralplanen för de centrala delarna (inte i skala).

3.2.3 Detaljplaner



BILD 8. Utdrag ur sammanställningen av detaljplanerna (inte i skala).

För en av planområdet gäller detaljplanen för de södra delarna av Vårberga (fastställd 31.12.1977), där planområdet har planbeteckningen parkområde (P). (1)

För ett mindre område planområdets nordvästra del, intill Soldalsvägen, finns ett område där detaljplanen har upphävts i samband med detaljplanen för Soldalsvägen (11.4.2017). (2) För det här området finns således ingen detaljplan längre.

Norr om detta område finns ett gatuområde, som även det ingår i detaljplanen för Soldalsvägen (godkänd 11.4.2017). I den detaljplanen har området anvisats som en gata reserverad för kollektivtrafik, gång och cykeltrafik. Vid den noggrannare planeringen av gatan framkom däremot att hela det reserverade gatuområdet inte behövs för det ändamålet. (3)

För planområdets syd- sydöstra del finns ingen detaljplan. (4)

3.2.4 Dispositionsplan

En dispositionsplan har utarbetats för Skaftkärrområdet. Den har godkänts av stadsstyrelsen i Borgå (13.12.2010) och är utgångspunkt för detaljplaneringen av området.

I dispositionsplanen indelas Skaftkärrområdet i ett flertal delområden och målet är att separata detaljplaner utarbetas för de enskilda delområdena.



BILD 9. Utdrag ur dispositionsplanen

Vid utarbetandet av dispositionsplanen har bostadsområdet granskats i en klart större omfattning än i generalplanen och man har konstaterat att det är viktigt att utvidga bostadskvarteren längre söderut med tanke på energieffektiviteten och stadsstrukturens täthet. Enligt dispositionsplanen placeras egnahemshus och radhus i planområdet. Målet med dispositionsplanen har varit att skapa kvartersområden som har varierande byggnadstypologi och struktur. I småhuskvarteren har traditionellt radhusboende, parhus och egnahemshusblandats, varvid gårdsområdet får liv. De olika byggnadstyperna har placerats så att kvarteren öppnar sig mot de omkringliggande grönområdena. Traditionellt egnahemshusbosätt har placerats till områdets utkanter.



BILD 10. Södra Vårberg I i dispositionsplanen

I dispositionsplanen har anvisats kompletteringsbyggnation söder om den nuvarande bebyggelsen i Vårberga. Målet är 50 nya egnahemshustomter i det nu aktuella detaljplaneområdet (482). I planområdets västra kant löper en kollektivtrafikgata som sammanbinder Vårberga med Majberget. Även i planområdets östra del finns anvisat en kollektivtrafikgata. En rekreationsförbindelse har anvisats i planområdets västra del medan en snabb cykelled löper genom planområdets östra del.

Basen i dispositionsplanens gatunät utgörs av kollektivtrafikgator, som genomkorsar de nya områdena och ansluter till det existerande gatunätet och kollektivförbindelserna. Med en kollektivtrafikgata avses i det här sammanhanget en gata, där lätttrafik, buss- trafik och delvis även servicetrafik är tillåtna, men inte persontrafik. Bostadskvarter är grupperade kring kollektivtrafikgatorna så att avståndet till kollektivtrafikgatorna är mindre än 300 m.

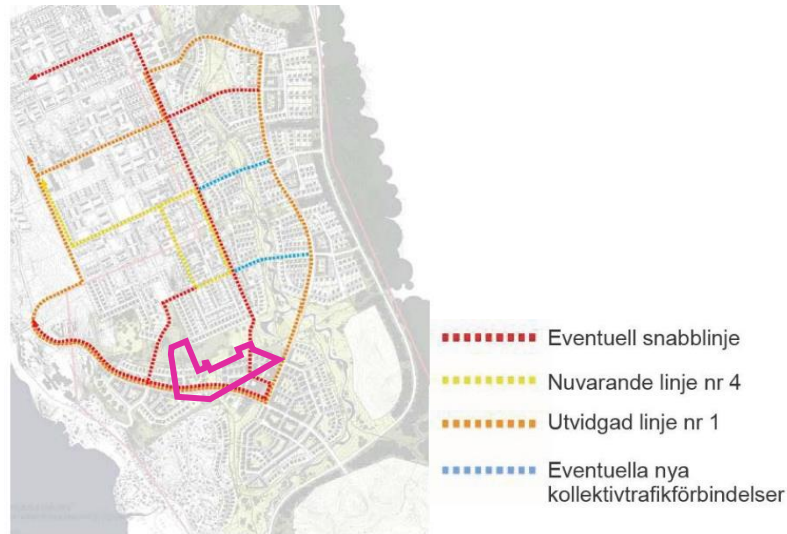


BILD 11. Ruttbeskrivning för kollektivtrafiken i dispositionsplanen

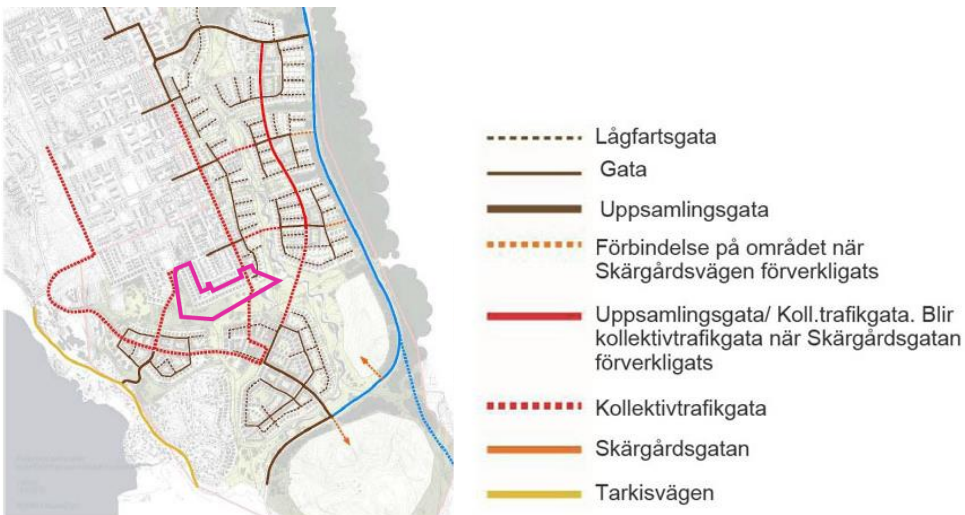


BILD 12. Körförbindelserna för personbilstrafiken i dispositionsplanen.

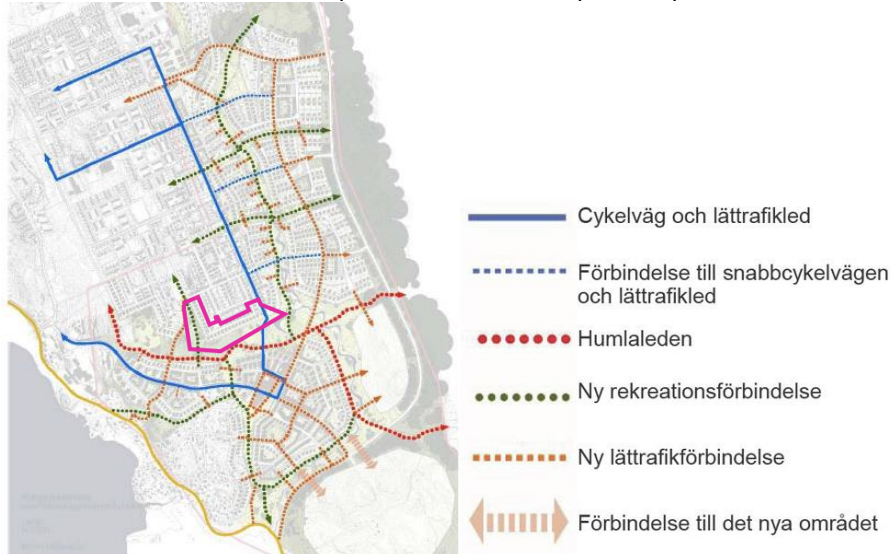


BILD 13. Lätttrafiklederna i dispositionsplanen.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanen

Det aktuella planområdet utgör en del av Skaftkärrprojektet. Skaftkärrprojektet inleddes år 2008 som ett samarbets- och provprojekt mellan Borgå stad, Jubileumsfonden för Finlands självständighet Sitra, Posintra Oy och Borgå Energi Ab för att främja och planera energieffektivt byggande som en del av planläggningen för Skaftkärr.

För Skaftkärrområdet godkändes en dispositionsplan år 2010. Dispositionsplanen fungerar som utgångspunkt för detaljplaneringen av området.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Detaljplanen och ändringen av detaljplanen har ingått i stadsplaneringens verksamhetsprogram sedan år 2011.

4.3 Deltagande och samarbete

Deltagandet har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning. Av programmet framgår intressenterna, formerna för delaktighet och växelverkan. Det är inte frågan om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom i MarkByggl och som förutsätter myndighetssamråd. **Bilaga 2**

Planeringen inleddes med hösten 2012 med en öppen webbenkät (PehmoGis) 28.10 -17.12.2012 och ett informationsmöte i Vårberga skola 8.11.2012. På webbenkäten svarade 127 personer.

Programmet för deltagande och bedömning samt de alternativa planutkastet för hela Vårdalen -området har hållits framlagda 22.5 -20.6.2013 enligt 62 § MarkByggl och 30 § MarkByggF. Även ett invånarmöte ordnades i Vårberga skola 27.5.2013. Samtidigt bad man om åsikter (preliminära utlåtanden) av myndigheterna. Det har lämnats in totalt 13 åsikter och 9 preliminära utlåtanden om hela Vårdalen -området. Av dessa åsikter och utlåtanden berörde 7 utlåtanden och 4 åsikter detta delområde.

Ett sammandrag av de inlämnade åsikterna och de preliminära utlåtandena som gäller detta delområde finns som bilaga tillsammans med stadens bemötande. **Bilaga 3**

På basen av de inlämnade åsikterna och utlåtandena har planlösningen setts över. Bland annat har Däckelgränden flyttats så att den inte längre ansluter till Tröskvägen utan direkt till Svedvägen. Ett grönområde/remsa har lämnats mellan den existerande och den nya byggnationen. Stengårdsgården bevaras också i sin helhet.

Det reviderade planutkastet för delområdet läggs fram på nytt enligt 62 § MarkByggl och 30 § MarkByggF och preliminära utlåtanden begärs.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Allmänna rekommendationer om förverkligande av energieffektiva lösningar

I dispositionsplanen har framförts rekommendationer på allmän nivå för den fortsatta mer detaljerade planeringen av Skaftkärr- området. Rekommendationerna grundar sig på utredningar och beräkningar som gjorts under arbetets gång och på slutsatser på basis av dem.

Med tanke på miljö och kostnader är det bästa värmealternativet just nu fjärrvärme, eftersom fjärrvärmen i Borgå har det klart lägsta koldioxidutsläppet.

Byggnadernas isolering borde uppfylla minst lågenerginivå. Det borde sättas ett gränsvärde för den totala värmeförlusten, som istället för de enskilda konstruktionerna tar hela byggnaden i beaktande när värmeförlusten fastställs. Ur energiförbrukningssynvinkel är det eftersträvänsvärt att husets mantelyta är så liten som möjligt i förhållande till den totala ytan.

Det finns skäl att fästa speciell uppmärksamhet vid byggnadens byggnadsmaterial. För att kunna minimera koldioxidutsläppen från byggnadsmaterialen rekommenderas byggnader av trä alltid när det är möjligt.

Med tanke på trafikens energieffektivitet är grundprincipen för markanvändningsplanerna att förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik och lättrafik samt områdets eget utbud av service och arbetsplatser.

Vad gäller trafikarrangemangen är ofta en lösning där trafiken matas utifrån fungerade för markanvändningen, för den reducerar trafiken inom området, särskilt genomfarts- trafik, och förbättrar trafiksäkerheten.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Genom detaljplaneringen undersöks möjligheterna att utvidga bostadsbyggnationen söderut från Vårberga. I delgeneralplanen och dispositionsplanen har anvisats ny bostättning i detta område.

Målet med detaljplaneringen är att skapa ett energieffektivt, särpräglad och trivsamt bostadsområde i modern stil. En av utgångspunkterna är att minimera växthusgaserna och stävja klimatförändringen. Vid byggandet ska tillämpas principerna för energieffektivt byggande. Energiförbrukningen ska hållas låg och förnybara energikällor ska användas. Fjärrvärmen i Borgå produceras till nästan 100 % av förnybara energikällor (biomassa) och är den energiform som har klart lägsta koldioxidavtrycket i Borgå. Även byggnadsmaterialen ska vara ekologiskt hållbara.

I området ska beaktas stadens och invånarnas behov. Målet är att detaljplanen möjliggör ett lämpligt tomtutbud för mångsidigt småhusbyggande och att i området byggs hem för människor i alla åldrar och för familjer i alla storlekar.

Genom att förtäta stadsstrukturen skapas förutsättningar för en fungerande och lönsam kollektivtrafik, och därmed skapas förutsättningar för att minska personbilstrafiken.

Miljön för fotgängare och cyklister ska vara lockande. Leder för gång- och cykeltrafik ska planeras så att de ansluter till de existerande eller i närområdet planerade gång och cykellederna. Cykeln och kollektivtrafiken ska vara konkurrenskraftiga alternativ till personbilen.

Planområdet angränsar i väster till kollektivtrafikgatan Soldalsvägen och i öster ska fortsättningen av kollektivtrafikgatan Vårdalsvägen tas i beaktande. Även möjligheterna att nå snabbcykelleden och Humla friluftsområde ska undersökas. Med snabbcykelleden skall det vara möjligt att snabbt, tryggt och smidigt ta sig från Skaftkärr området till centrum av Borgå.

Förutsättningar för alternativa energiproduktionssystem ska tas i beaktande.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Efterfrågan på små tomter och små bostadshus i en våning har ökat markant under de senaste åren. Vid utarbetande av detaljplanen skall detta i mån av möjlighet tas i beaktande.

4.5 Planlösningar under planeringsprocessen

4.5.1 Två alternativa planutkast

I utkastskedet utarbetades två alternativa planutkast för hela Vårdalen -området. För detta delområden skilde sig alternativet A från alternativet B närmast då det gällde gatudragningen och tomternas placering och antal. I alternativet B anvisades några fler egnahemshustomter än i alternativet A. I alternativet B anvisades också en radhustomt.

I båda alternativen var målsättningen en kompletterande byggnation på relativt små tomter. På vissa tomter föreslogs även att garagen på intilliggande tomter byggdes samman. Bostadshusen riktades mot söder för ett optimalt utnyttjande av solenergin.



BILD 14. De alternativa planutkasten, alternativ A (till vänster) och alternativ B (till höger).

4.5.2 Val av planlösningen för den fortsatta planeringen

Efter att de alternativa planutkastet för hela Vårdalen området varit framlagda och de inlämnade utlåtandena och åsikterna granskats, började utarbetandet av detaljplaner för de enskilda delområdena. Målet var att i den mån det var möjligt att ta i beaktande de åsikter och utlåtanden som lämnats in.

För detta delområde framförde invånarna bl.a. önskemål om att Gränsparken och stengårdsgården bevaras, att det lämnas ett grönområde mellan den nuvarande och den nya bebyggelsen samt att körförbindelsen till de nya tomterna i planområdets västra del sker via kollektivtrafikgatan och inte via Tröskvägen. Även förbindelsen till Hulma nämns som viktig, likaså bra gång- och cykelleder.

I utlåtandena framförde Museiverket att stengårdsgården är ett fornminne och eventuella gator måste byggas med brokonstruktion över den. Räddningsväsendet ifrågasatte de sammanbyggda ekonomibyggnaderna och föreslog att det är minst 8 meter mellan byggnadstornen på de enskilda tomterna. Även planbestämmelser om hanteringen av dagvattnet och anslutningen till avloppsnätet efterfrågades av myndigheterna. (Mera härom finns i sammanställningen i bilaga 3.)

Vid utarbetandet av det reviderade planutkastet har nya trafiklösningar undersökts och grönområden har anvisats mellan den nuvarande och den nya bebyggelsen. Områdena anvisade för nybyggnation har minskats något i storlek och större delar av Gränsparken har lämnats obebyggd.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Allmänt

I detaljplanen har anvisats två mindre nya bostadsområden, ett i planområdets västra del och ett i planområdets östra del.

De nya bostadsområdena byggs på båda sidorna om två nya gator, Däckelgränden i väster och Tråggränden i öster. I planområdets östra del finns också Trågstigen, en gång- och cykelväg längs med vilken man får köra till två tomter. Genom planområdets östra del löper även kollektivtrafikgatan Vårdalsvägen och snabbcykelleden.

Mellan de nya bostadsområdena och den existerande bosättningen har lämnats en grönområdesremsa. Byggnaderna ska även placeras på tomterna så att de har gaveln mot de existerande tomterna. På så vis minimeras den negativa effekt som upplevs av direkt insyn mellan tomterna.

Alla tomter ska förses med 4 täckta cykelplatser/bostad. Ytterligare krävs det minst 2 bilplatser per bostad.

Den aktiva och passiva solenergin ska beaktas vid planeringen av bostadshuset och tomten.

5.1.2 Dimensionering

I dispositionsplanen för Skaftkärr finns angivet att målet för dispositionsplanen är 6000 invånare. Enligt dispositionsplanen ska Skaftkärrområdet byggas ut etappvis och för varje delområde finns även angivet omfattningen av ny byggrätt. Enligt denna målsättning borde hela Vårdalen -området planeras för knappt 1500 invånare och i Södra Vårberga I -området borde planeras bostäder för ca 150 invånare.

I detaljplanen har anvisats sammanlagt 33 nya tomter, vilket motsvarar drygt 110 nya invånare.

Byggrätten i området har angetts i kvadratmeter våningsyta ($\text{m}^2\text{-vy}$). Byggrätten per tomt varierar mellan 120 – 240 $\text{m}^2\text{-vy}$. Byggrätten i hela planområdet uppgår sammanlagt till 6720 $\text{m}^2\text{-vy}$.

Vissa av tomterna är sluttningstomter som kräver souterränghus (3/4 r II – 2/3 r II). På tio tomter anges två olika byggnadsrätter, beroende på om huset byggs i en- eller två våningar. Ifall bostadshuset byggs endast i en våning begränsas våningsytan till högst 150 $\text{m}^2\text{-vy}$. Byggrätten är något högre om bostadshuset byggs i två våningar (varierar mellan 180 -240 $\text{m}^2\text{-vy}$).

På två av tomterna är våningstalet ovillkorligt (på tomt 1 i kvarter 989 och på tomt 1 i kvarter 990) och bostadshuset måste byggas i två våningar. Tomterna ligger intill en brant sluttning och ett bostadshus i två våningar passar bättre in i landskapet.

Ekonomibyggnaden

På de flesta tomterna anvisas en separat byggnadsrätt för ekonomibyggnaden (+t40). På de tomter där det inte har anvisats en separat byggnadsyta för ekonomibyggnaden, får ekonomibyggnaden placeras fritt inom den anvisade byggnadsytan, som en separat byggnad eller sammankopplad med bostadshuset. Ekonomibyggnaden får däremot inte placeras inom delområdet som ska planteras.

5.1.3 Placeringen av byggnaderna

I detaljplanen har anvisats separata byggnadsytor på varje tomt. Avståndet mellan samtliga byggnadsytor är 8 meter. På de flesta tomter får man bygga 2 meter från den ena tomtgränsen och 6 meter från den andra tomtgränsen. På så vis kan tomterna utnyttjas effektivare och större enhetligare gårdsområden bildas.

På vissa tomter har även anvisats att bostadshuset måste tangera en eller två sidor av byggnadsytan. På så vis erhålls enhetligare gårdsområden och bostadsbyggnadernas placering i förhållande till varandra regleras.

På de flesta tomter har även takåsens riktning definierats.

5.1.4 Beaktande av energieffektiviteten

Planområdet ligger mellan två kollektivtrafikgator. Byggnationen är placerad så att bostäderna är tillräckligt nära kollektivtrafiken (max ca 300 m), vilket skapar goda förutsättningar för en funktionell rutt för kollektivtrafiken.

I området har de interna förbindelserna planerats så att kvartersområdena smidigt ansluts till kollektivtrafiken, snabbcykelvägen och rekreationslederna i områdets omgivning. Snabbcykelvägen är en högklassig och snabb lätttrafikled som ska byggas från området till Borgå centrum. Den kommer att ha separata filer för cykeltrafik, och gångtrafiken kommer att vara avskild från cykeltrafiken.



BILD 15. Strukturschema

Den aktiva och passiva solenergin ska beaktas vid planeringen av bostadshuset och tomten. I detaljplanen har tomterna planerats så att bostadshusen kan placeras på tomterna så att alternativa energiformer, bl.a. solenergin kan utnyttjas effektivt. Högsta effektiviteten fås om solpanelerna och solfångarna är riktade sydost-syd-sydväst.

Eftersom efterfrågan på bostadshus i en våning är stor just nu, har det i detaljplanen anvisats många tomter där det tillåts bostadshus i en våning. De mest energieffektiva bostadsbyggnaderna har en så liten mantelyta i förhållande till bostadsytan som möjligt, vilket innebär att envåningshuset inte direkt uppfyller dessa krav. Men genom att hålla bostadshusen relativt små (120- 150 m²-vy) och i övrigt energieffektiva, kan även bostadshus i en våning tillåtas i området utan att målsättningen om energieffektivitet äventyras.

Det bästa värmealternativet är fjärrvärme, eftersom fjärrvärmen i Borgå har ett väldigt lågt koldioxidutsläpp. Enligt bestämmelserna i detaljplanen ska tomterna anslutas till fjärrvärmenätet.

5.1.5 Avloppsvattenhanteringen

På tomterna längs med Däckelgränden ska man vara bredd att pumpa avloppsvattnet till avloppsledningen vid gatan. Behovet av fastighetsvisa pumpverk beror på hurudant avloppsnät som byggs i området (gravitations- eller tryckavloppsnät) och var bostads- huset och avloppsledningen placeras på tomten (dess höjdläge) i förhållande till gravitationsavloppet vid gatan.

5.1.6 Dagvattenhanteringen

Hanteringen av dagvattnet är reglerad i planbestämmelserna. Dagvattnet ska fördröjas eller infiltreras på tomterna. Dagvattnet får även ledas genom granntomten/-tomterna ifall terrängförhållandena det kräver. Dessa diken eller ledningar ska i första hand placeras vid tomtgränserna.

I kvarteren 989 och 990 har anvisats områden för avledning av ytvatten, eftersom det redan vid utarbetandet av detaljplanen framkommit att dagvattnet från området norr om Tråggränden måste ledas genom planområdet till diket söder om tomterna.

Det öppna diket som löper vidare från Tråggränden längs med Trågstigen leder även dagvatten från Vårberga -området. Diket ska hållas öppet och utvecklas till en fåra i naturtillstånd och ängen intill ska vid behov fungera som översvåmningsäng för dagvatten.

5.1.7 Trafiklösningen

De nya bostadsområdena har anvisats längs med två nya bostadsgator, Däckelgränden och Tråggränden. Två tomter nås dessutom via en gång- och cykelled, Trågstigen. Trågstigen fortsätter från Tråggränden mot Humla som en gång- och cykelväg där körning till tomterna tillåts.

Däckelgränden ansluter direkt till Svedvägen, medan Trågstigen ansluter via Tröskvägen till Svedvägen.

De nya bostadsområdena är belägna mellan två kollektivtrafikgator, Soldalsvägen och Vårdalsvägen. Från de nya bostadsområdena är det längsta gångavståndet till den närmaste kollektivtrafikgata ca 250 meter.

I planområdets östra del har anvisats en fortsättning av snabbcykelleden.

I detaljplanen har anvisats flera riktgivande friluftsleder som sammanbinder bostadsområdena och rekreatiomsområdena.

5.1.8 Radonsäkert byggande

Då man bygger på området ska man beakta ett radonsäkert byggande.

5.1.9 Tomtindelning

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Kvartersområden

I detaljplanen har anvisats två olika typer av kvartersområden för fristående småhus:

AO-42 **Kvartersområde för fristående småhus.** På tomten får uppföras ett fristående småhus med en eller två bostäder. På tomten ska placeras minst 2 bilplatser/bostad.

Största delen av bostadstomterna i detaljplanen har anvisats med AO-42 -planbeteckningen. På envar tomt får uppföras ett fristående småhus med en eller två bostäder, dvs även parhus får byggas. Uppförande av ett parhus förutsätter att även parkeringsplatserna kan anordnas på tomten på ett ändamålsenligt sätt. På varje tomt får däremot byggas endast ett fristående småhus.

AO-43 **Kvartersområde för fristående småhus.** På tomten får uppföras ett fristående småhus med en bostad. På tomten bör placeras minst 2 bilplatser/bostad.

De mindre tomterna har anvisats med AO-43 -planbeteckningen. På dessa tomter får inte byggas parhus. Även på dessa tomter får byggas endast ett fristående småhus per tomt. Byggrätten kan inte uppdelas på flera bostäder eller flera enskilda småhus.

5.2.2 Övriga områden

VL **Område för närrekreation.**

I området har anvisats ett större rekreatjonsområde. Området är idag till största delen ett skogsområde.

Humla friluftsområde med omfattande friluftsleder finns söder om området. I dagens läge finns redan förbindelseleder till friluftsområdet, i detaljplanen har anvisats några nya friluftsleder.

SM-1 **Fornminnesområde.**

Den gamla stengårdsgården från 1600- 1700- talet i mitten av planområdet är ett fornminne och har anvisats ett fornminnesområde. Stengårdsgården är byggd i gränsen mellan de gamla byarna för att markera ägorna.

oja-1 **För öppet dike reserverad del av område.** Flödet i det öppna diket får inte äventyras. Dikena fungerar som dagvattendiken.

vesi **Del av område som reserveras för avledning av ytvatten.** Vid tomtgränserna i kvarter 989 och 990 har anvisats områden där diken eller ledningar kan placeras för att leda bort dagvatten från området norr om tomterna. Även söder om tomterna finns anvisat ett område genom vilket dagvattnet får ledas till diket.

5.2.3 Gatuområden

I detaljplanen har anvisats två nya bostadsgator, Däckelgränden och Tråggränden, samt en gång- och cykelväg, Trågstigen, längs med vilken det är tillåtet att köra till två tomter. Gatuområdet för tomtgatorna är i detaljplanen 10-11 meter breda, men själva körbana kommer att vara 5-6 meter bred. I gatuområdet ingår även slänter och diken.

Genom planområdets östra del löper även kollektivtrafikgatan Vårdalsvägen. Med kollektivtrafikgatan avses här en gata där gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik tillåts men inte personbilstrafik.

I detaljplanen har anvisats ett mellan 18-25 meter brett område för kollektivtrafikgatan. Inom det anvisade gatuområdet placeras även en gång- och cykelled och eventuella planteringar, samt nödvändiga slänter. Körbanan kommer att vara 6 - 6.5 meter bred.

5.2.4 Gång- och cykelleder

I planområdets östra del har anvisats en fortsättning av snabbcykelleden. Snabbcykelleden nås via en gång- och cykelled mellan kvarteren 991 och 992.

Snabbcykelväg fortsätter väster om Vårberga till Borgå centrum i form av en högklassig och snabb lätttrafikled där cyklisterna och fotgängarna är åtskilda från varandra.

5.2.5 Riktgivande friluftsleder

I planområdet har anvisats ett flertal nya riktgivande friluftsleder som förbinder bostadsområdena med de närliggande rekreationsområdena och friluftslederna. De riktgivande friluftslederna anvisar att det förekommer ett behov av förbindelse. Friluftsledningarnas exakta placering avgörs först i samband med förverkligande av detaljplanen då en noggrannare planering av rekreationsområdena och friluftslederna görs. Alla anvisade riktgivande friluftsleder förverkligas nödvändigtvis inte.

5.3 Planens konsekvenser

5.3.1 Konsekvenser för naturmiljön och landskapet

Planens inverkan på naturmiljön och landskapet är påtaglig eftersom planområdet idag är ett obebyggt område som delvis används för rekreation. I näromgivning kvarstår dock stora, obebyggda områden, och utbyggnaden av bostadsområdet påverkar inte ur ett större perspektiv märkbart på invånarnas rekreationsmöjligheter. Inom planområdet finns ett större skogsområde anvisat för rekreation och i planområdets omedelbara närhet finns Humla friluftsområde med ett omfattande nät av friluftsleder.

I området har inte konstaterats några värdefulla naturobjekt.

5.3.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Den bebyggda miljön kommer att kompletteras av ett det nya bostadsområdet byggs.

5.3.3 Konsekvenser för samhällsstrukturen

Detaljplanen kompletterar den befintliga samhällsstrukturen och målen i Skaftkärrprojektet och dispositionsplanen uppnås.

5.3.4 Konsekvenser för trafikförhållandena på området

Trafiken i närområdet ökar naturligtvis något då området byggs ut, men mängderna är så små att det inte utgör något problem. Planlösningen stöder det planerade kollektivtrafiknätet.

(kompletteras under planeringens gång)

5.4 Namn

Gatu- och parkområdena i Vårberga har namn som hänför sig till traditionellt jordbruk (Svedvägen, Tröskvägen, Siktgården, Rovstigen, Harvvägen, Rieparken).

Även de nya gatorna har fått namn i samma stil, såsom Däckelgränden, Tråggränden samt Trågstigen.

Den existerande parken har fått behålla sitt nuvarande namn, Gränsparken. Det smala grönområdet mellan den existerande bosättningen och de nya tomterna öster om Däckelgränden, har fått namnet Däckelskogen.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För genomförandet av detaljplanen utarbetas separata bygganvisningar som närmare styr byggandet inom området. Bygganvisningarna är bindande för byggharen och tomtinnehavaren. Bygganvisningarna utarbetas i förslagsskedet och godkänns tillsammans med detaljplanen.

Enheten för kommunteknik utarbetar gatuplaner för området och affärsverket Borgå Vatten planer för vatten- och avloppsnätet.

I detaljplanen ingår en bindande tomtindelning som styr fastighetsbildningen.

På en del av tomter kan avloppsvattenhanteringen kräva fastighetsvisa pumpverk. Dessa tomter finns uppräknade i planbestämmelserna.

6.2 Genomförande och tidsplanering

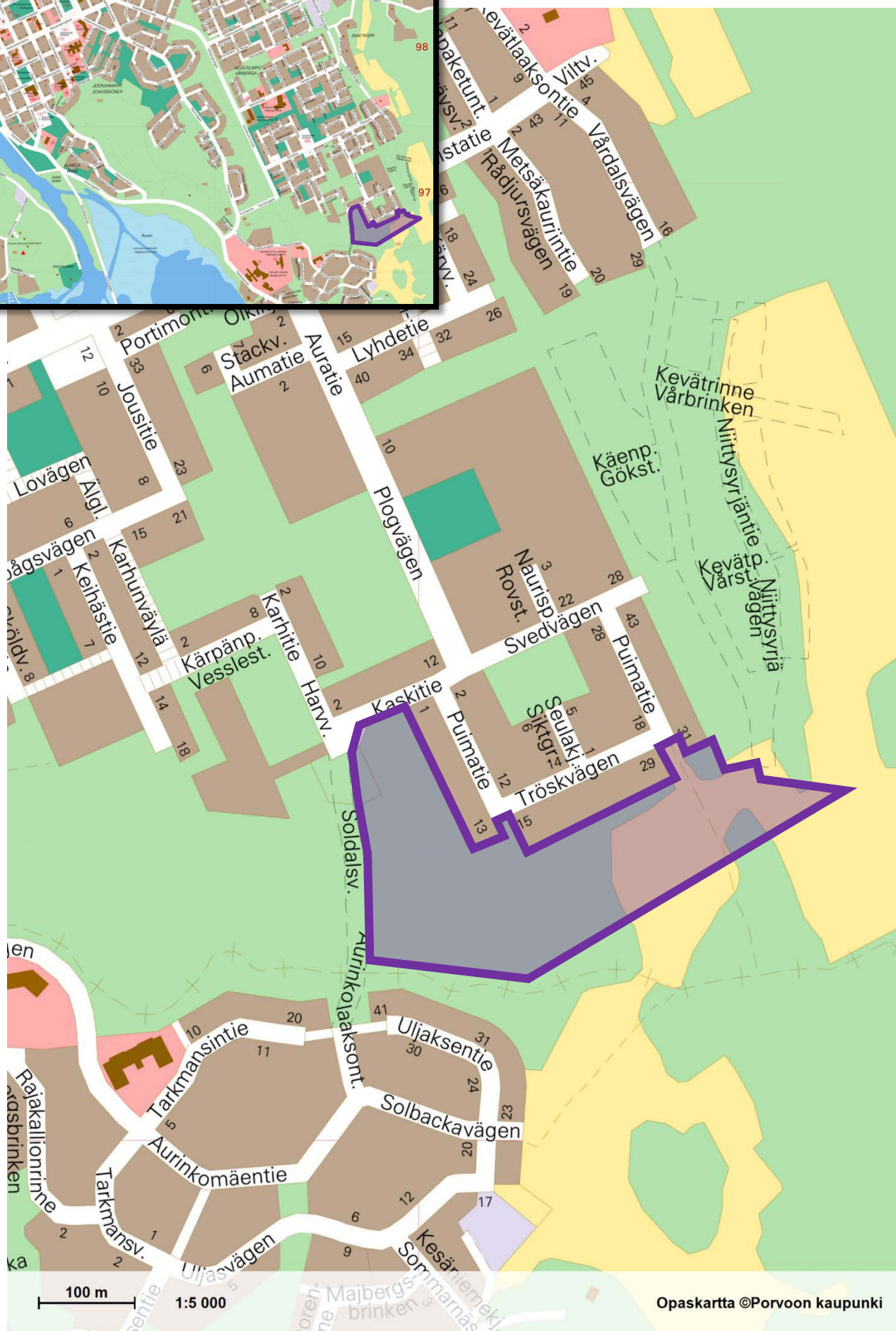
Målet är att detaljplanen godkänns under år 2019 och att marknadsföringen av tomterna inleds tidigast under år 2021.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att gatunätet och vatten- och avloppsnätet byggts. Borgå energi förhandlar med tomtägarna om byggandet av fjärrvärme efter att tomterna delats ut. Fjärrvärmenätet byggs troligen samtidigt som kommunaltekniken.

Borgå 11.5.2018

Camilla Stenberg
Planläggare

Eero Löytönen
Stadsplaneringschef



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

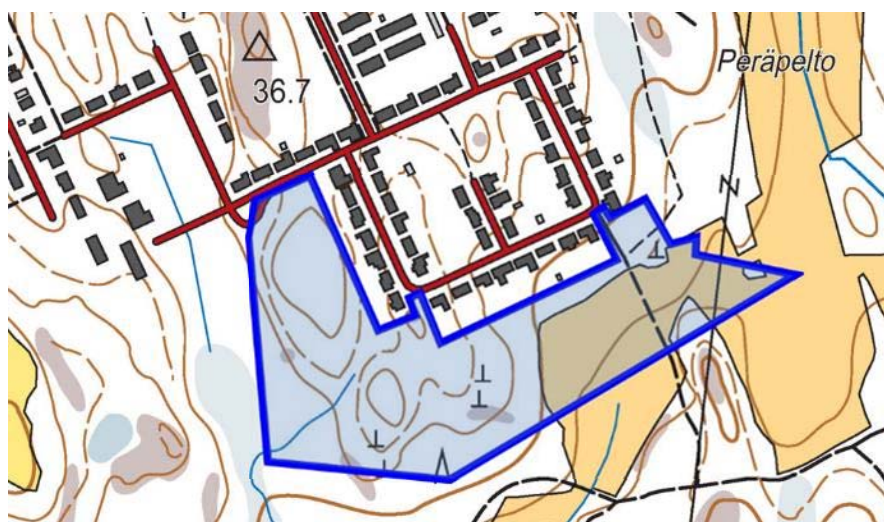
BORGÅ

SÖDRA VÅRBERGA I

STADSDELARNA 12 OCH 13, DELAR AV KVARTEREN 972 OCH 974, KVARTEREN 986-992 SAMT GATU-, REKREATIONS- OCH SKYDDSSOMRÅDEN

DETALJPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN

Detaljplan för del av Tarkis by och ändring av detaljplan för gatu- och rekreationsområde i stadsdel 12.



Området är beläget söder om Vårberga.

NR 482

DETALJPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN

1. Planområde

Detaljplanen omfattar ett område söder om det nuvarande bostadsområdet i Vårberga. Planområdet angränsar i väster till den nya kollektivtrafikgatan Soldalsvägen och i öster till det nya bostadsområdet Vårdalsberget.

Detaljplanen utarbetas för en del av Tarkis by och ändringen av detaljplanen berör gatu- och rekreationsområde i stadsdel 12. **Bilaga 1**

2. Bakgrunden till projektet

Det aktuella planområdet utgör en del av Skaftkärrprojektet. Skaftkärrprojektet inleddes år 2008 som ett samarbets- och provprojekt mellan Borgå stad, Jubileumsfonden för Finlands självständighet Sitra, Posintra Oy och Borgå Energi Ab för att främja och planera energieffektivt byggande som en del av planläggningen för Skaftkärr.

För Skaftkärrområdet godkändes en dispositionsplan år 2010 (se närmare punkt 4 nedan). Dispositionsplanen fungerar som utgångspunkt för detaljplaneringen av området.

Utarbetande av detaljplaner för Vårdalen, som en del av Skaftkärr-området, har ingått i stadsplaneringens verksamhetsprogram sedan år 2011.

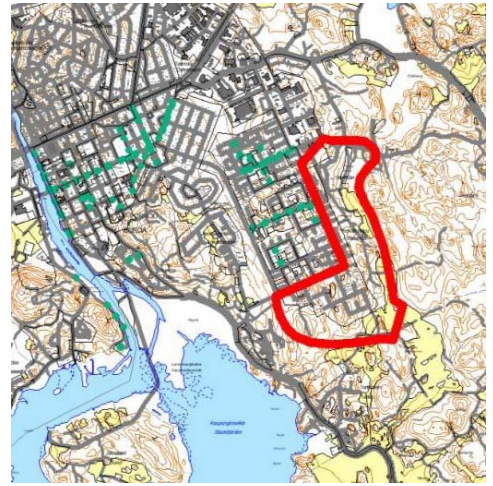
I början av planeringen samlade staden in information av invånarna som stöd för planeringen med hjälp av PehmoGis, en öppen webbenkät på stadens webbsida 28.10-17.12.2012. I enkäten kunde invånare och andra intressenter berätta vad de tycker är viktigt inom området och hur de vill att området ska utvecklas. Den erhållna informationen används vid den fortsatta planeringen. Även ett informationsmöte hölls 8.11.2012.

År 2013 utarbetades två alternativa planutkast för hela Vårdalen –området (se bilden nedan). Programmet för deltagande och bedömning samt de alternativa

planutkasterna hölls framlagda 22.5-20.6.2013 och ett invånarmöte hölls i Vårberga skola 27.5.2013.

Den fortsatta detaljplaneringen av Vårdalen-området sker delområdesvis. De två första detaljplanerna, Vårdalsberget och Vårdalsbäcken, godkändes 13.10.2014 och detaljplanen för Soldalsvägen (kollektivtrafikgatan) godkändes 11.4.2017.

Södra Vårberga I är nu det tredje delområdet i Vårdalen-området som detaljplanläggs vidare. Eftersom planområdet ligger söder om nuvarande Vårberga och inte i samma dalgång som Vårdalsberget och Vårdalsbäcken, har området getts ett eget namn, Södra Vårberga. Södra Vårberga sträcker sig på båda sidorna om kollektivtrafikgatan Soldalsvägen. Detta planområde, på östra sidan av Soldalsvägen, har namnet DP 482 Södra Vårberga I. (Planområdet har tidigare gått under namnet DP 482 Soldalen i planläggningsöversikterna).



3. Målet för planeringen

Genom detaljplaneringen undersöks möjligheterna att utvidga bostadsbyggnationen söderut från Vårberga. I delgeneralplanen och dispositionsplanen har anvisats ny bosättning i detta område.

Målet med detaljplaneringen är att skapa ett energieffektivt, särpräglat och trivsamt bostadsområde i modern stil. En av utgångspunkterna är att minimera växthusgaserna och stävja klimatförändringen. Vid byggandet ska tillämpas principerna för energieffektivt byggande. Energiförbrukningen ska hållas låg och förnybara energikällor ska användas. Fjärrvärmen i Borgå produceras till nästan 100 % av förnybara energikällor (biomassa) och är den energiform som har klart lägsta koldioxidavtrycket i Borgå. Även byggnadsmaterialen ska vara ekologiskt hållbara.

I området ska beaktas stadens och invånarnas behov. Målet är att detaljplanen möjliggör ett lämpligt tomtutbud för mångsidigt småhusbyggande och att i området byggs hem för människor i alla åldrar och för familjer i olika storlekar.

Efterfrågan på små tomter och små bostadshus i en våning har ökat markant under de senaste åren. Vid utarbetande av detaljplanen skall detta i mån av möjlighet tas i beaktande.

Genom att förtäta stadsstrukturen skapas förutsättningar för en fungerande och lönsam kollektivtrafik, och därmed skapas förutsättningar för att minska personbilstrafiken.

Miljön för fotgängare och cyklister ska vara lockande. Leder för gång- och cykeltrafik ska planeras så att de ansluter till de existerande eller i närområdet planerade gång- och cykellederna. Cykel- och kollektivtrafiken ska vara konkurrenskraftiga alternativ till personbilen.

Planområdet angränsar i väster till kollektivtrafikgatan Soldalsvägen och i öster ska fortsättningen av kollektivtrafikgatan Vårdalsvägen tas i beaktande. Även möjligheterna att nå snabbcykelleden och Humla friluftsområde ska undersökas. Med snabbcykelleden skall det vara möjligt att snabbt, tryggt och smidigt ta sig från Skaftkärr området till centrum av Borgå.

Förutsättningar för alternativa energiproduktionssystem ska tas i beaktande.

4. Utgångsuppgifter (plansituation, verkställd plan osv.)

Områdets läge och areal:

Planområdet är beläget 3 km sydost om Borgå centrum. Planområdet är omkring 7 ha stort. Planområdet är idag till största delen skogsområde, i planområdets östra del finns ett delvis igenvuxet ängsområde.

Landskapsplan:

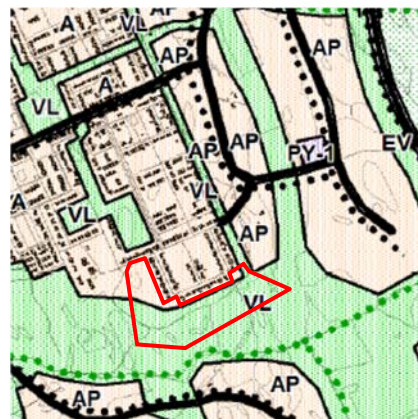
I etapplandskapsplanen 2 för Nyland (30.10.2014) har en del av planområdet anvisats som områden för tätortsfunktioner ■.

I landskapsplanen för Östra Nyland (fastställd 15.2.2010) har ett rekreationsområde ■ anvisats som ett grönstråk mellan centrum av Borgå och de omfattande obebyggda områdena öster om Tarkis.



Generalplan: För området gäller delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå som vunnit laga kraft år 2006.

I delgeneralplanen anvisas området som bostadsområde dominerat av småhus, där avsikten är att området detaljplanläggs (AP) och som område för närrecreation (VL).

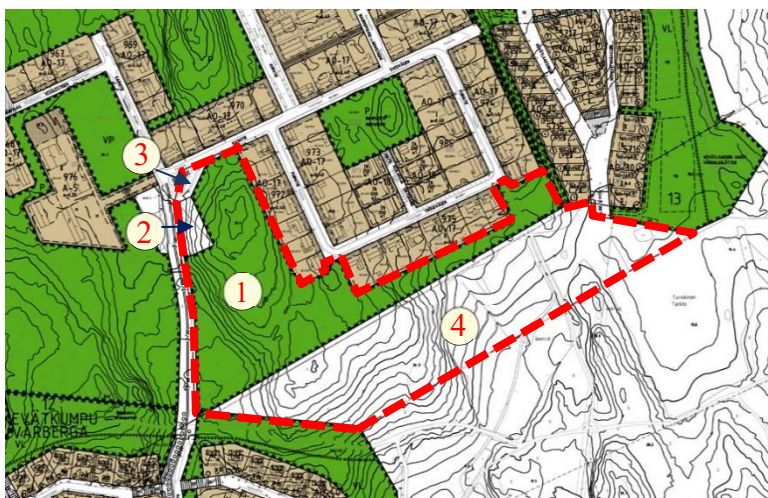


Detaljplan: För en av planeringsområdet gäller detaljplanen för de södra delarna av Vårberga (fastställd 31.12.1977), där planeringsområdet har planbeteckningen parkområde (P). (1)

För ett mindre område i planområdets nordvästra del, intill Soldalsvägen, finns ett område där detaljplanen har upphävts i samband med detaljplanen för Soldalsvägen (11.4.2017). (2) För det här området finns således ingen detaljplan längre.

Norr om detta område finns ett gatuområde, som även det ingår i detaljplanen för Soldalsvägen (godkänd 11.4.2017). (3) I den detaljplanen har området anvisats som en gata för kollektivtrafik, gång och cykeltrafik. Vid den noggrannare planeringen av gatan framkom däremot att hela det reserverade gatuområdet inte behövs.

För planområdets syd- sydöstra del finns ingen detaljplan. (4)



Dispositionsplan:

En dispositionsplan för Skaftkärrområdet har godkänts av stadsstyrelsen i Borgå (13.12.2010) som utgångspunkt för detaljplaneringen av området.

I dispositionsplanen indelas Skaftkärrområdet i ett flertal delområden och målet är att separata detaljplaner utarbetas för de enskilda delområdena.



I dispositionsplanen har anvisats kompletteringsbyggnation intill den nuvarande bebyggelsen i Vårberga (delområde 4).

Ägarförhållanden:

Planområdet är i stadens ägo.

Invånare: I planområdet bor ingen. Planområdet angränsar till bebyggda områden i Vårberga.

Bebyggelse:

Planområdet är obebyggt.

Naturmiljö och landskap:

Planområdet är till största delen skogbevuxet. I planområdets sydöstra del finns ett mindre, delvis igenvuxet ängsområde. I ängsområdet är lerskiktet 2.5- 3.5 m djupt.

Genom planområdet löper två viktiga diken, ett i skogsområdet i planområdets västra del och ett i planområdet östra del.

Planområdet är delvis ganska brant. I planområdets östra del finns några flyttblock.

I gränsen mellan Borgå stad och Tarkis by har på 1600-1700-talet byggts en stengårdsgård. Den är till vissa delar väl bevarad i terrängen och bör anses som en fornlämning och skyddas mot den föränderliga markanvändningen.

Kommunalteknik:

Planeringsområdet ansluter till kommunaltekniken som finns i de angränsande bostadsområdena.

Fjärrvärmenätet kommer eventuellt att byggas ut inom planeringsområdet.

5. Basutredningar

I samband med delgeneralplanen har utarbetats natur- och landskapsinventeringar för området. Utredningar om landskap, historia, byggande och natur har kompletterats enligt följande:

En komplettering av naturutredningen:

- Luontoselvitys, Etelä-Kevätkumpu ja Skaftkärr, Porvoon kaupungin ympäristönsuojelu 8.10.2012.
- Kevätkälaakson asemakaavan luontoselvitys, osa-alueet 478-483, huhtikuu 2014, Lotta Raunio.

En arkeologisk inventering för kartläggning av eventuella fornminnen gjordes i oktober 2012:

- Arkeologisk inventering av området för planstommen 30 -31.10.2012, Museiverket.

I området gjordes en markundersökning under åren 1976 -78. På basis av den gjordes en kompletterande utredning om byggbarheten:

- Kevätlaakso, alustava rakennettavuus- ja perustamistapaselvitys, Ramboll, 22.5.2013.

Även områdets landskap har inventerats:

- Kevätlaakson maisemaselvitys, Anne Rihtniemi-Rauh, Porvoon kaupunki, 2013.

Dagvattenhanteringen i området har undersökts:

- Selvitys hulevesien määrästä ja johtamisesta Kevätlaakson asema-kaava-alueella, Niina Siitonen, Porvoon kaupunki, 8.11.2013.

Alternativa trafiklösningar granskas i samband med detaljplaneringen.

För att beakta åsikterna av de människor som nu använder planområdet (fri-luftsliv, odlingslotter) och av invånarna i närområdena (närmast i Vårberga) utarbetades en enkät ("pehmoGIS"), med vilken man samlade in erfarenheter och uppgifter som stöd för planeringen.

- Kevätlaaksin asemakaavoituksen liittyvä pehmoGIS-kysely, syksy 2012.

Då dispositionsplanen för Skaftkärr utarbetades, utredde och jämförde man också olika möjligheter och alternativ för områdesanvändningen, energiproduktionen och trafikregleringarna. Dessutom utredde man vilka konsekvenser valet av byggsätt, material och konstruktioner har för energiförbrukningen och koldioxidavtrycket. Utredningarna utnyttjas vid detaljplanläggningen.

6. De centrala konsekvenserna av planläggningen

De centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget och den gällande detaljplanen. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som en led i planläggningsprocessen.

Följande konsekvenser bedöms:

- Konsekvenserna för naturmiljön och landskapet
- Konsekvenserna för den byggda miljön
- Konsekvenserna för samhällsstrukturen
- Konsekvenserna för trafikförhållandena i området

7. Intressenter

7.1 Markägare

Borgå stad

7.2 Invånare i närområdet:

invånare längs med Siktgräden, Tröskvägen och Svedvägen

7.3 Invånarföreningar

Kevätkummun asukasyhdistys
Tarkkisten kyläyhdistys

7.3 Företag

Telia Sonera Finland Abp
Elisa Abp
Borgå Energi Ab/fjärrvärme
Borgå Elnät Ab

7.4 Myndigheter och andra instanser

Museiverket
Räddningsverket i Östra Nyland

7.5 Enheter inom Borgå stad

Koncernförvaltningen:
Markpolitik
Stadsmätning
Kommunteknik
Byggnadstillsynen
Miljövården

Social- och hälsovårdssektorn:
Hälsoskyddet

Borgå Vatten

7.6 Nämnder och sektioner

Stadsutvecklingsnämnden
Hälsoskyddssektionen

7.7 Alla kommuninvånare

7.8 Alla de som anser sig vara intressenter

8. Ordnande av deltagande och växelverkan

Myndighetssamråd:

- Det är inte frågan om en plan som avses i 66 § 2 mom MarkByggL och som förutsätter myndighetssamråd.

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

- **Utkastet till plan** och de övriga planläggningshandlingarna är framlagda i servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan samt på stadens webbplats (www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att skriftligt framföra åsikter.
- Staden meddelar per brev markägare/-innehavare i planområdet och grannar, som är markägare/-innehavare, att utkastet till plan är framlagt. Framläggningen meddelas dessutom med kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälyä.
- Kommentarer begärs per epost av de intressenter som nämns under punkt 7.3-7.5.

Samråd:

- På basis av de kommentarer som man får in ordnas vid behov samråd med olika intressenter.

Offentligt hörande: (MarkByggL 65 §, MarkByggF 27 §)

- **Förslaget till plan** och de övriga handlingarna är offentligt framlagda i servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan samt på stadens webbplats (www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att skriftligen framföra anmärkningar.
- Staden meddelar per brev markägare/-innehavare i planområdet och grannar, som är markägare/-innehavare, att förslaget till plan är framlagt. Framläggningen meddelas dessutom med kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälyä.

Offentliga utlåtanden: (MarkByggF 28 §)

Hälsoskyddssektionen
Räddningsverket i Östra Nyland
Borgå vatten
Museiverket

Motiverat ställningstagande till anmärkning: (MarkByggL 65 § 2)

- De som gjort en anmärkning och som angett sin adress ska underrättas om stadens motiverade ställningstagande till den framförda anmärkningen.

Meddelande om godkännandet av plan: (MarkByggL 67 §, MarkByggF 94 §)

- Ett skriftligt meddelande till Nylands närings-, trafik- och miljöcentral och till dem som skriftligt begärt det och samtidigt angett sin adress. Kungörelse på stadens webbplats (www.borga.fi).

Kungörelse om plan som vunnit laga kraft: (MarkByggF 93 §)

- Kungörelse på stadens webbplats (www.borga.fi).

9. Tidsplan för planläggningsprojektet

Planeringsarbetet inleddes hösten 2012. Målet är att stadsfullmäktige godkänner detaljplanen under år 2019.

**10. För beredningen
ansvarar**

planläggare Camilla Stenberg
tfn 040 351 5462
fornamn.efternamn@porvoo.fi

planeringsassistent Gunnevi Nordström
tfn 040 489 5756
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Stadsplaneringen
PB 23
06101 BORGÅ

Besöksadress: Krämaretorget B, III vån.

Datum 8.5.2018

Eero Löytönen
stadsplaneringschef

BORGÅ

SÖDRA VÅRBERGA II VÅRDALEN**STADSDELARNA 12 OCH 13, DELAR AV KVARTEREN 972 OCH 974, KVARTEREN 986 -992 SAMT GATU-, REKREATIONS- OCH SKYDDSOMRÅDEN****DETALJPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN**

Detaljplan för del av Tarkis by och ändring av detaljplan för gatu- och rekreationsområde i stadsdel 12.

1. Två alternativa detaljplaneutkast har varit framlagt 22.5-20.6.2013.

Nedan finns en sammanställning av de utlåtanden och åsikter som lämnades in då de två alternativa planutkastet för hela Vårdalen området var framlagda. Bemötandena har getts för endast de delar och de åsikter som berör detta delområde, detaljplanen för Södra Vårberga I (DP 482).

UTLÅTANDE/ÅSIKT (30 § MarkByggF)	STADSPLANERINGENS BEMÖTANDE OCH UTLÅTANDETS/ÅSIKTENS KONSEKVENSER FÖR INNEHÅLLET I DET REVIDERADE PLANUTKASTET
1. Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland Planområdet ingår inte i ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen men grundvattennivån är nära markytan och grundvattnet är ställvis artesiskt. Till planen ska fogas bestämmelser om dagvatten och i beskrivningen ska bedömas byggandets konsekvenser också för ytvattnet. I slutrapporten om dispositionsplanen för Skaftkärr (år 2010) ingår bra anvisningar för hanteringen av dagvatten för den fortsatta planeringen. I detaljplanen för Majberget i Skaftkärr ingår en bestämmelse om dagvatten som lämpar sig också för detta område. Då det gäller att jämföra de olika alternativen ska planens ekonomiska fördelaktighet betraktas som det viktigaste kriteriet. Alternativ B kan vara billigare att genomföra men man ska också undersöka och jämföra möjligheten att bygga området etappvis. Vid alternativ A torde det vara lättare att bygga kollektivtrafikförbindelser. Detta ska undersökas vid den fortsatta planeringen av detaljplanen som en del av ett större regionalt linjesystem.	Bemötande: För Vårdalen har gjorts en preciserad dagvattenutredning. Dagvattenbestämmelserna i detaljplanen har utarbetats utgående från dagvattenutredningen så att de lämpar sig för ett småhusområde. Vid utarbetandet har också utnyttjats bestämmelserna för Majberget. I beskrivningen har bedömts byggandets konsekvenser också för ytvattnet. Inget av alternativen har valts som grund för den fortsatta planeringen utan det reviderade utkastet är en kombination av alternativen, invånarresponsen, åsikterna och utlåtandena. Kollektivtrafikförbindelserna utreddes ytterligare i samband med utarbetandet av planförslagen för de två första delområdena, Vårdalsbäcken (DP 480) och Vårdalsberget (DP 481). Kollektivtrafiken är planerad längs med Soldalsvägen och Vårdalsvägen. Hur Vårdalsvägen kommer att byggas söderut är fortfarande öppet. Den slutliga dragningen avgörs först då det nya bostadsområdet öster om Majberget planläggs. Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet: Bestämmelser om dagvattenhantering införs i detaljplanen. Fortsättningen av kollektivtrafikgatan Vårdalsvägen har anvisats i detaljplanen.
2. Museiverket I Vårberga området gjordes en arkeologisk inventering hösten 2012. I området hittades sex tidigare okända fornlämningar och granskades sex objekt om vilka Museiverket hade underrättats tidigare.	Bemötande: Av stenmuren i Skaftkärr är drygt 200 m inom detta detaljplaneområde (DP 482). Planlösningen har setts över och bostadsområdena placerats så att stenmuren kan bevaras orörd.

Stenmuren i Skaftkärr är en fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen (295/1963). Stenmuren är eventuellt från 1600-talet, då den finns utmärkt på kartor i gränsen mellan Borgå stad och byarna Tarkis och Veckjärvi. Stenmurens sammanlagda längd är ca 480 m. Gränsmuren i Skaftkärr är en sällsynt bra bevarad och monumental lämning från den historiska tidens stenbyggande. Samtidigt utgör den ett viktigt kulturhistoriskt minnesmärke som berättar om bildandet av en bystruktur och samhälls-organiserings. Stenmuren i Skaftkärr ger platsen ett historiskt sammanhang och genom att bevara stenmuren främjar man målet som ingår i detaljplaneringen av Vårdalen om att respektera områdets historiska traditioner. Stenmuren i Skaftkärr finns i ett område där man i planutkastet planerar kvartersområden för småhus. <u>Som en fredad fast fornlämning ska muren beaktas som ett skyddat objekt i planen. I detaljplaneringen och senare då planen verkställs bör man beakta att man inte får planera byggande utanpå muren och inte får köra över den med maskiner. Också då man planerar gårdarna ska konstruktionen beaktas och dess värde bevaras. Om det inte går att bygga vägförbindelser utan att de korsar muren, ska muren skyddas till exempel med en brokonstruktion som inte rör vid muren.</u> Stenmuren ska anvisas i detaljplanen med <u>beteckningen SM</u>, som anger områdets huvudsakliga användningsändamål. Bestämmelsen för beteckningen SM ska lyda enligt följande: "<u>Fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen (295/1963). Att utgräva, överhölja, ändra, skada eller på annat sätt rubba området är förbjudet med stöd av lagen om fornminnen. Om planer som gäller området ska begäras ett utlåtande av en museimyndighet (Museiverket eller landskapsmuseet).</u>" Fornlämningsobjekten Soldatsäng och Bruna ängen är boplatser från historiska tiden. I planens grönområden ska de anvisas med <u>beteckningen sm</u> som en del av området där det finns en fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen. Att utgräva, överhölja, ändra, skada eller på annat sätt rubba området är förbjudet med stöd av lagen om fornminnen. Om planer som gäller området ska begäras ett utlåtande av en museimyndighet (Museiverket eller landskapsmuseet). I programmet för deltagande och bedömning ska användas uttrycket Museiverket istället för Museiverket/arkeologiska avdelningen (vid behov).	Stenmuren anvisas i detaljplanen med den föreslagna beteckningen SM. De andra fornlämningsobjekten, Soldatäng och Bruna ängen, är belägna utanför detta detaljplaneområde. Programmet för deltagande och bedömning korrigeras enligt utlåtandet. Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet: Beteckningen SM-1 införs för den del av stenmuren som belägen inom planområdet. I programmet för deltagande och bedömning har korrigerats uttrycket Museiverket.
3. Borgå museum I planhandlingarna saknas den byggnadshistoriska utredning och den landskapsutredning som nämns i programmet för deltagande och bedömning. Planen planeras inte för ett område som är kulturhistoriskt "tomt", och de utredningar som görs för området ska vara relevanta innan planen kan fortskrida.	Bemötande: Utredningarna om landskapet och byggnadsbeståndet har färdigställts och bifogats till planhandlingarna. I planbeskrivningen presenteras planeringsprinciperna för området.

För att uppnå målen för planen – ett område som är lämpligt i skalan och som respekterar den historiska stadstraditionen samt anslutning av området genom att tolka planeringsprinciperna för Vårberga enligt dagens synsätt – ska man i planbeskrivningen precisera och samtidigt beskriva de planeringsprinciper som man tänker tolka. Områdets historiska betydelse bekräftas i den arkeologiska inventeringen. Enligt inventeringen är en stenmur, som en gång i tiden byggdes på gränsen mellan Borgå stad och byarna Tarkis och Veckjärvi, den mest imponerande fornlämningen från historiska tiden i Skaftkärr. Utlåtande ska begäras av museiverket redan i utkastskedet.	Stadsplaneringen har begärt och fått ett utlåtande av Museiverket. Stenmuren i Skaftkärr har tagits i beaktande i enlighet med utlåtandet från Museiverket. Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet: Stenmuren i Skaftkärr har anvisats med beteckningen SM-1, Forminnesområde.
4. Räddningsverket i Östra Nyland Grupperna av fyra tomter, där avsikten uppenbarligen att placera ekonomibyggnaderna invid grannarnas ekonomibyggnader, kommer att vara särskilt svåra att bygga eftersom det innebär att brandmurar ska byggas mellan byggnaderna. Dessutom finns det i båda alternativen flera platser där två grannars byggnader har placerats på gränsen sida vid sida, vilket också leder till krav på brandmur. Med tanke på brandbestämmelserna skulle det absolut bästa alternativet vara att en tomts byggnadsyta placeras åtminstone på 8 meters avstånd från grannens byggnadsyta. Då krävs det inte längre byggnadstekniska åtgärder för att förbättra brandsäkerheten.	Bemötande: I ett tätbebyggt småhusområde kan man inte alltid undvika sådana planlösningar som förutsätter brandmurar och andra byggnadstekniska åtgärder vid småhusbyggande. Planlösningen har dock setts över så att avståndet mellan samtliga byggnadsytor är minst 8 meter i detta detaljplaneområde (DP 482). Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet: Planlösningen har ändrats så att minimiavståndet mellan byggnadsytorna är 8 meter.
5. Borgå vatten Avloppen i området blir i huvudsak gravitationsavlopp. Anslutningen av några enskilda tomter till avloppsnätet kan förutsätta en pump på fastigheten. Byggandet av avloppsnätet förutsätter att två nya pumpstationer byggs i dalen i planområdena DP480 och DP481. Då dessa två pumpstationer tas i bruk kan de tre nuvarande pumpstationerna i Vårberga tas ur bruk. Avloppsvattnet leds via de nya pumpstationerna och tryckavloppen till avloppsnätet i Vårberga. Borgå vatten ansvarar inte för områdets öppna diken eller ledning av regnvatten. Vattenverket skapar dock förutsättningar för att regnvattnet vid behov kan ledas via regnvattenavloppsnätet mot bäckfåran. Då man planerar placeringen av byggnaderna och dess höjdlägen ska man fästa uppmärksamhet vid avledningen av regnvatten, fungerande bäckar och smältvatten. På tomterna ska reserveras en yta på 5 x 5 meter vid gatan i tomtens lägsta hörn för fastighetens vatten- och avloppssystem. Rutan placeras vanligen vid gatan i tomtens lägsta hörn.	Bemötande: I detta detaljplaneområde har inte anvisats några nya pumpstationer. Avloppsvattnet kan huvudsakligen ledas som gravitationsavlopp till närmaste pumpstationer. På grund av områdets topografi kommer de flesta tomter längs med Däckelgränden att vara tvungna att pumpa sitt avloppsvatten till avloppet vid gatan. Rutten för regnvatten och översvämningar har beaktats vid placeringen av byggplatserna. Byggnadsytorna har formats så att det invid gatan finns en yta på minst 4 x 4 meter för vatten- och avloppsanslutningar. Yta för tomtanslutningar har reserverats i tomtens lägsta punkt vid gatan på de tomter där det varit möjligt. Områdets topografi och tomternas placering medför dock att detta inte alltid varit möjligt.

Man ska sträva efter att forma tomterna så att de gränsar till gatuområdet, varvid ledningsservitut inte behövs.	Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet: I planen införs delområden som reserveras för avledning av ytvatten. I de allmänna bestämmelserna skrivs in att på tomterna i kvarteren 986 och 988 (väster och söder om Däckelgränden) ska man förbereda sig att pumpa avloppsvatten till avlopp vid gatan. Byggnadsytorna anvisas i detaljplanen så att det på varje tomt finns en åtminstone 4 x 4 meter stor yta för vatten- och avloppsanslutningar. Samtliga tomter angränsar till gata eller gång- och cykelväg där infart till tomt är tillåten.
6. Idrottstjänster I planutkastet har idrottstjänsterna tagits bra i beaktande. Idrottstjänsterna föreslår att detaljplaneutkastet kompletteras enligt följande: ▪ Förbindelsegången till Humla friluftsled ska förlängas så att den sträcker sig ända till idrottsparken vid Laxvägen och även till Vårberga skola. ▪ Det korta förbindelseskidspår som föreslås från Östanvägen till Humla friluftsled är sannolikt fel anvisat eller så saknas det helt en förbindelse till Humla friluftsled. ▪ Från kvartersområdet för allmänna och servicebyggnader (skola/daghem) ska en övergång anvisas över dagvattenområdet/bäcken, varvid allaktivitetsplanen kan nå bättre, eller planen ska flyttas bredvid daghemmet. ▪ Det är mycket viktigt att Humla friluftsled också i fortsättningen fungerar som friluftsled och skidspår för hela staden och att under- eller överfarter ska anvisas i detaljplanen och byggas vid varje korsande trafikförbindelse.	Bemötande: I detaljplanen för detta detaljplaneområde har anvisats både existerande och nya friluftsleder till Humla friluftsområde. Humlaleden korsas inte av några körleder i detta planområde. De övriga åsikterna har behandlats vid utarbetandet av planförslagen för de två första delområdena, Vårdalsbäcken (DP 480) och Vårdalsberget (DP 481). Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet: Friluftsleder som sammanbinder bostadsområdet med Humla friluftsområde har anvisats i detaljplanen.
7. Hälsoskyddet Inget att anmärka.	Bemötande: -
8. Kommuntekniken En reservering för skidspår (3,5 m) och gångled (4 m) ska reserveras intill kollektivtrafikgatan i planområdets västra del.	Bemötande: En riktgivande friluftsled kan anvisas i området mellan kollektivtrafikgatan Soldalsvägen och det nya bostadsområdet invid Däckelgränden. Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet: En riktgivande friluftsled har anvisats i området mellan kollektivtrafikgatan Soldalsvägen och det nya bostadsområdet invid Däckelgränden.
9. Lokalitetsledningen Vid båda alternativen är daghemstomternas lägen bra med tanke på trafiken och stadsstrukturen. Själva tomterna är dock mycket branta. Vid båda alternativen är det utmanande att placera ett daghem med sex grupper i ett plan. Endast daghem i två våningar kan byggas på dessa tomter.	Bemötande: Daghemstomten är inte inom detta delområde. Placeringen av daghemmet har redan avgjorts i samband med utarbetandet av detaljplanerna för delområdena Vårdalsbäcken (DP 480) och Vårdalsberget (DP 481). Båda detaljplanerna har trätt i kraft.

	Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet: -
Markpolitik	-
Byggnadsinspektionen	-
Miljöskyddet	-
Sivistystoimi	-
Porvoon Sähköverkko Oy	-
Porvoon Energia Oy	-
Porvoon Alueverkko Oy	-
Elisa Oyj	-
TeliaSonera Oyj	-
Äsikt 1 (Undertecknats av 73 ägare och invånare) Vi har upplevt att det är positivt att vi själva får delta i planeringsprocessen. Alternativ A förespråkades tydligt och vi har följande kommentarer utgående från alternativet. 1. Vi tackar för att Kollektivtrafikgatan slopas. 2. Det är bra att skogarna i öst-väst riktning som omfattar gång- och cykelvägar sträcker sig vidare till Vårdalen. 3. I planen för Vårberga, som bygger på gröna zoner, har erhållits fritt utrymme kring flervåningstomter och skyddade tomter för egna hemshus och radhus. Samma princip borde iakttas då Vårdalen ansluts till den nuvarande bebyggelsen, dvs. man ska lämna kvar en tillräckligt stor grönremsa mellan områdena och man borde bevara den gamla förbindelsen till Humla och utveckla den som gång- och cykelväg.	Genmäle: Enligt framförda önskemål har även i detta planområde lämnats en grön remsa mellan den existerande bosättningen och de nya tomterna. Den existerande förbindelsen till Humla har även bevarats. Ytterligare har tomterna planerats så att bostadshusen kan placeras så att insynen mellan tomterna minimeras. Kollektivtrafiken är planerad längs med Soldalsvägen och Vårdalsvägen. I detaljplanen har anvisats en fortsättning av Vårdalsvägen. Hur Vårdalsvägen kommer att byggas söderut är fortfarande öppet. Den slutliga dragningen avgörs först då det nya bostadsområdet öster om Majberget planläggs. Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet: En grön parkremsa har anvisats mellan den nuvarande bosättningen och de nya tomterna. Fortsättningen av kollektivtrafikgatan Vårdalsvägen har anvisats i detaljplanen. Förbindelserutter till Humla friluftsleder och snabbcykelleden har anvisats i detaljplanen.
Äsikt 2: Undertecknats av 35 invånare/markägare vid Tröskvägen Servicen i Vårberga borde först förbättras innan man lockar nya invånare till området. Vårberga är ett lummigt område som omges av parker. I området finns bra friluftsleder till centrum och till den närmaste omgivningen. Då det gäller de nya planerna undrar vi varför man planlägger bl.a. den bergiga Rieparken och några parkområden i närheten av Plogvägen till egna hemsområden. Vi motsätter oss att parkerna planläggs för bostadshus. <u>Det nya bostadsområdet i Vårdalen bör avgränsas med en parkremsa på cirka 50 meter vid det nuvarande området för Vårberga III då det gäller bl.a. Tröskvägen, Rovstigen, Kärvvägen och Svedvägen</u>	Bemötande: Det kompletterande byggandet vid Plogvägen och Rieparken ingår inte i detta planområde. I detaljplanen har bevarats parkremsor såsom invånarna önskat. I planområdet har anvisats en parkremsa mellan det existerande bostadsområdet och de nya tomterna. Parkremsan är något smalare än vad som önskades, den är mellan 10-30 meter bred. I detaljplanen har tomterna planerats så att bostadshusen kan placeras så att insynen mellan tomterna minimeras. Söder om Tröskvägen stör de nya byggnaderna inte så mycket eftersom de existerande bostadshusen och deras gårdsområden ligger mycket högre upp i

och Spjutvägen, och <u>den ökande biltrafiken ska styras längs nya leder.</u> De nya, energieffektiva husen är till sin exteriör helt olika än de egnahemshus som är byggda på 1980-talet, vilket man borde beakta också med tanke på landskapet och placera de nya tomterna helt åtskilt från de nuvarande.	slutningen. De nya tomterna längs med Däckelgränden har planerats så att de nya bostadshusen byggs med gaveln mot parkremsan och gårdsområdena öppnar sig mot söder. Både parkremsan och byggnadernas placering minskar risken för störande insyn till varandra. Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet: En parkremsa har anvisats i detaljplanen mellan den nuvarande bosättningen och de nya tomterna. De nya tomterna och bostadshusen har placerats i detaljplanen så att de ska störa så lite som möjligt den nuvarande bosättningen, men ändå uppfylla målen i dispositionsplanen. Förbindelserutter till Humla friluftsleder och snabbcykelleden har anvisats i detaljplanen.
Åsikt 3: Tröskvägen Vårt förslag är att man lämnar ett grönområde mellan Tröskvägen 15–29 och de eventuella nya husen, vilket sträcker sig åtminstone ända till stenmuren. Ett annat förslag är att man inte skulle köra till dessa hus mellan Tröskvägen 13 och 15, eftersom det tycks leda också andra vägar dit.	Bemötande: En parkremsa har anvisats i detaljplanen mellan den nuvarande bosättningen och de nya tomterna. Planlösningen har ändrats så att körförbindelsen mellan Tröskvägen 13-15 har tagits bort. Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet: En parkremsa har anvisats i detaljplanen mellan den nuvarande bosättningen och de nya tomterna. De nya tomterna och bostadshusen har placerats i detaljplanen så att de ska störa så lite som möjligt den nuvarande bosättningen, men ändå uppfylla målen i dispositionsplanen. Planlösningen har ändrats så att gatuområdet mellan Tröskvägen 13-15 har tagits bort.
Åsikt 4. (Inlämnad karta, utan underteckning) Körförbindelsen till det nya bostadsområdet i den västra delen av planområdet 482 ska skötas via den nya kollektivtrafikleden och inte via Tröskvägen. Ett grönområde ska lämnas mellan den nuvarande och den nya bebyggelsen. Gränsparken (området söder om de nuvarande tomterna längs med Tröskvägen) ska bevaras. Stenmuren ska bevaras.	Bemötande: Planlösningen har setts över och ändrats så att det nya bostadsområdet i planområdets västra del nås via Svedvägen och inte via Tröskvägen. Ett grönområde har lämnats mellan den nuvarande och den nya bebyggelsen. Gränsparken har bevarats, likaså stenmuren. Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet: En parkremsa har anvisats i detaljplanen mellan den nuvarande bosättningen och de nya tomterna. Däckelgränden, som leder till de nya tomterna i planområdets västra del, ansluter direkt till Svedvägen. Stenmuren har försetts med skyddsbestämmelser, Fornminnesområde (SM-1).