

DETALJPLAN 502 SVALÅKERN

DETALJPLANE BESKRIVNING

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ SVALÅKERN

Stadsdelarna 25, 27 och 28

Kvarteren 2612-2614, rekreations- och gatuområden samt skyddsgrönområde

Planen utarbetades av:

Utkastskedet: Emilia Saatsi, planlägningsarkitekt och Risto Ala-Aho, projektarkitekt, Borgå stad

Förslagsskedet: Anneli Naukkarinen, stadsplanarkitekt, Borgå stad

Detaljplanen har tagits upp till behandling:

Staden meddelade om att detaljplanen tagits upp till behandling i samband med planlägningsöversikten 2015 och detaljplanen ingår i stadsplaneringens arbetsprogram 2015.

Behandling av detaljplanen:

Utkastet till detaljplan och programmet för deltagande och bedömning hölls framlagda 2.3–1.4.2016

Förslaget till detaljplan i stadsutvecklingsnämnden 20.9.2016 § 155

Förslaget till detaljplan hålls framlagt 5.10.–2.11.2016

Stadsstyrelsen 13.3.2017 § 87

Godkännande av detaljplanen: Stadsfullmäktige 22.3.2017 § 30

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet ligger vid Tolkisvägen, i ett område som gränsas av Bofinksvägen, Svalgången och egnahemshusområdet i Pepot nordväst om Pääskytien koulu. Detaljplaneändringen gäller de detaljplaner som godkändes åren 1970–1983 och där området anvisas som park. För Tolkisvägen och grönområdet nordväst om Tolkisvägen gäller ingen detaljplan.

1.3 Målet för detaljplanen

Avsikten är att möjliggöra byggande av en enhet för effektiverat serviceboende för äldre och energieffektivt boende i området.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planområdets läge.....	1
1.3	Målet för detaljplanen	1
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	1
1.5	Bilagor till beskrivningen	3
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	3
2	SAMMANDRAG	3
2.1	Olika skeden i planprocessen	3
2.2	Detaljplanen	3
2.3	Genomförande av detaljplanen	3
3	UTGÅNGSPUNKTER	3
3.1	Utredning om förhållandena i planområdet.....	3
3.1.1	Allmän beskrivning av området.....	3
3.1.2	Naturmiljö och landskap.....	3
3.1.3	Byggd miljö.....	3
3.1.4	Markägarförhållanden.....	4
3.1.5	Trafik	4
3.1.6	Teknisk försörjning.....	4
3.1.7	Service	4
3.1.8	Grundvatten och jordmån.....	4
3.1.9	Störande faktorer.....	4
3.2	Planeringssituation	4
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	4
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	6
4.1	Behovet av detaljplaneringen	6
4.2	Beslut om planeringsstart	6
4.3	Deltagande och samarbete.....	6
4.3.1	Intressenter.....	6
4.3.2	Planen togs upp till behandling.....	6
4.3.3	Deltagande och växelverkan	6
4.3.4	Myndighetssamarbete	6
4.4	Mål för detaljplanen	7
4.5	Alternativen för detaljplanen	7
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
5.1	Planens struktur	7
5.1.1	Dimensionering.....	7
5.1.2	Service	7
5.1.3	Trafiknät och parkering.....	7
5.1.4	Rekreation.....	8
5.1.5	Tomtindelning	8
5.2	Områdesreserveringar	8
5.2.1	Kvartersområden.....	8
5.2.2	Rekreatiomsområden.....	8
5.3	Konsekvenser av planen	9
5.3.1	Konsekvenser för samhällsstrukturen	9
5.3.2	Konsekvenser för den byggda miljön och stadsbilden.....	9
5.3.3	Konsekvenser för rekreatiönsanvändningen och naturmiljön i området.....	9
5.3.4	Konsekvenser för trafikförhållandena i området.....	9
5.4	Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen	9
5.5	Störande faktorer i miljön.....	9
5.6	Namn	9
5.7	Planbeteckningar och planbestämmelser	9
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	10
6.1	Styrning av genomförandet	10
6.2	Tidsplan för genomförandet	10

1.5 Bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Områdets läge

Bilaga 2. Detaljplanesammanställning

Bilaga 3. Utdrag ur detaljplanekartan och -bestämmelserna

Bilaga 4. Illustration

Bilaga 5. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 6. Sammandrag över utlåtandena och anmärkningarna

Bilaga 7. Tomtindelning

1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen Porvoon melututkimus 2013, Ramboll Oy

Pääskypellon asemakaava-alue, tonttien ja piha-alueiden rakennettavuus (detaljplaneområdet i Svalå kern, byggbarhet på tomter och gårdar). Preliminär utredning om byggbarheten och kostnadsjämförelse. Ramboll Finland Oy, 22.1.2016.

Pääskypelto, pohjatutkimus- ja perustamislauseunto (Svalå kern, utlåtande om grundundersökning och grundläggning). Sipti Oy, 31.5.2016.

Gammelbackan, Mansikkaniityn ja Pääskypellon sulfaattimaaselvitykset (sulfatjordundersökningar i Gammelbacka, Smultronängen och Svalå kern). Ramboll, augusti 2016.

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplanläggningen av området ingår i stadsplaneringens arbetsprogram för år 2015. Om inledningen av planeringen har informerats i planläggningsöversikten 2015.

2.2 Detaljplanen

Genom detaljplanen möjliggörs byggande av ett nytt bostadsområde och servicebostäder. I delen vid Tolkisvägen anvisas ett YSA-kvarter för servicebostäder och ett LPA-kvarter för bilplatser. Vid Bofinksvägen placeras fyra bostadshus i fyra våningar (AK) och varje bostadshus har en bygg rätt på 1 200 m²-vy. I mitten av området placeras småhus (AP), vilket möjliggör byggande av radhus i två våningar. Området gränsas av ett område för närrecreation.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Byggande av kommunaltekniken och överlåtelse av tomter torde inledas år 2017.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Området ligger vid Tolkisvägen, i ett åkerområde som gränsas av Bofinksvägen och Svalgången.

3.1.2 Naturmiljö och landskap

Planeringsområdet är huvudsakligen en odlad åker där det finns ett öppet dike. Vid Bofinksvägen växer glest lövträdsbestånd. I grönområdet nordväst om Tolkisvägen växer lövträd.

3.1.3 Byggd miljö

Planeringsområdet är obebyggt. Sydöst om området finns Pääskytien koulu, sydväst om området finns bostadsområdet i Gammelbacka, på andra sidan av Tolkisvägen finns egnahemshusområdet i Pepot och nordöst om området finns Kokon idrottsområde.

3.1.4 Markägarförhållanden

Markområdena ägs av Borgå stad och vägområdet ägs av NTM-centralen i Nyland.

3.1.5 Trafik

Tolkisvägen är en livligt trafikerad trafikled. Det finns gång- och cykelvägar vid Tolkisvägen och Bofinksvägen. Genom åkerområdet går en gång- och cykelväg från Bofinksvägen till idrottscentrumet. Kollektivtrafik kör längs Tolkisvägen. Den närmaste hållplatsen ligger vid korsningen av Tolkisvägen och Bofinksvägen.

3.1.6 Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar leder i ett VL-område bredvid Bofinksvägen. Fjärrvärme finns vid Tolkisvägen.

3.1.7 Service

Alldeles bredvid området finns Pääskytien koulu med årskurserna 7–9, Peipon koulu med årskurserna 1–6 finns i Gammelbacka (under 1 km) och Albert Edelfeltin koulu finns i Näse (ca 1,2 km). De närmaste daghemmen är Pepot daghem (under 0,5 km) och Gammelbacka daghem (under 1 km). Näse daghem fungerar i tillfälliga lokaler bredvid området. Hälsojourer finns i Gammelbacka och i Näse. Det finns ett allaktivitetshus i Gammelbacka, där det också finns ett bibliotek. På mindre än två kilometers avstånd finns två yrkeshögskolor.

I Gammelbacka eller Näse finns privata lokalcentrums närtjänster. Det mångsidiga idrotts- och friluftsområdet i Kokon ligger i närheten av området.

3.1.8 Grundvatten och jordmån

Jordmånen består av lera. Tjockleken på lagret av torr lera varierar från 1,0 meter till 2,5 meter och lerlagret under detta lager varierar från 2,0 meter till 6,0 meter.

På sommaren 2016 utfördes sulfatjordundersökningar där konstateras att det undersökta området inte omfattar sulfatlera eller sulfidlera som producerar syra på 0–2,0 meters djup. Detta innebär att man på 1–2,0 meters djup inte behöver beakta risken för att jordmånen blir sur i samband med dikning eller eventuellt markbyte. (Borgå stad, sulfatjordundersökningar i Gammelbacka, Smultronängen och Svalåtern, Ram-boll, augusti 2016.)

3.1.9 Störande faktorer

Trafikbullret från Tolkisvägen ställer särskilda krav på ljudisoleringen i de bostäder som ligger i närheten av Tolkisvägen.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

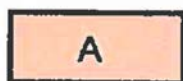
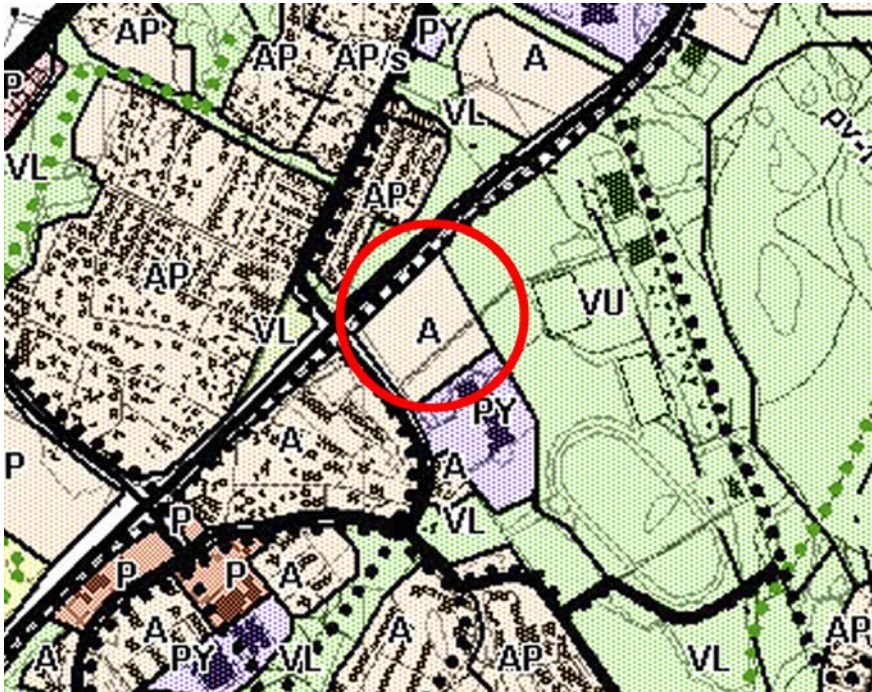
Landskapsplan

I landskapsplanen för Östra Nyland (fastställd 15.2.2010) anvisas området som område för tätortsfunkt-

ioner.

Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå (godkänd 15.12.2004) är planeringsområdet anvisat som bostadsområde (A). Nordöst om området finns ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU), sydöst om området finns ett område för offentlig service och förvaltning (PY) (skolan) och sydväst om området finns ett bebyggt bostadsområde (A). Området nordväst om Tolkisvägen är ett område för närrecreation (VL).



Asuntoalue

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Bostadsområde

Avsikten är att området detaljplanläggs.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar

Detaljplan

I den gällande detaljplanen (1977) anvisas området mellan Tolkisvägen och skolan som park (P) och området nordöst om det är också en park (VP) enligt en detaljplan från 1983. Tolkisvägen och området nordväst om Tolkisvägen, som sträcker sig till egnahemshusområdet i Pepot, saknar plan.

Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Borgå stad godkändes av stadsfullmäktige 12.12.2007 (143 §). Byggnadsordningen trädde i kraft 20.2.2008.

Tomtindelning och register

Området ingår i fastighetsregistret som förs av lantmäteribyrån i Nyland. Man har inte gjort en tomtindelning för området.

Baskarta

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

Byggförbud

Det finns inget gällande byggförbud för området.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplaneringen

Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringens arbetsprogram för 2015–2016. Målet är att placera en enhet för effektiviserat serviceboende för äldre och annat mångsidigt serviceboende i området. Planläggningen tätar stadsstrukturen enligt stadens strategi.

4.2 Beslut om planeringsstart

Området har ingått i planläggningsöversikten 2015 och det ingår i stadsplaneringens arbetsprogram för år 2015.

4.3 Deltagande och samarbete

Deltagandet har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning.

4.3.1 Intressenter

Intressenterna finns förtecknade i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Planen togs upp till behandling

Staden meddelade om att planen tagits upp till behandling i samband med planläggningsöversikten 2015.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplan hölls framlagda i enlighet med 62 § MarkByggl och 30 § MarkByggF 2.3–1.4.2016 och samtidigt begärdes preliminära utlåtanden. Staden meddelade per brev markägarna och grannarna i planområdet att utkastet till plan var framlagt och att de har rätt att lämna åsikter. Framläggningen meddelades dessutom med kungörelse i tidningar samt på stadens webbplats.

Om planutkastet begärdes kommentarer av stadens olika enheter. NTM-centralen i Nyland och Räddningsverket i Östra Nyland har gett ett utlåtande. Det lämnades inga åsikter.

På basis av kommentarerna och förhandlingarna gjordes följande ändringar och kompletteringar i planen. I förslagsskedet har planens avgränsning utvidgats till området nordväst om Tolkisvägen och Tolkisvägen anvisas som gatuområde. På basis av Borgå vattens utlåtande har bestämmelsen om behandling av dagvattnet preciserats i planförslaget. I VL-området bredvid Bofinksvägen har anvisats ett ledningsservitut. En riktgivande byggnadsyta för en lekplats har anvisats i området för närrecreation i planområdets sydöstra hörn.

Förslaget till detaljplan och ändring av detaljplan hölls offentligt framlagt i enlighet med 27 § MarkByggF 5.10.-2.11.2016. Man har fått de utlåtanden som begärdes. Mot förslaget lämnades inga anmärkningar. Ett sammandrag över utlåtandena och bemötandena samt de ändringar som gjorts i detaljplaneförslaget har lagts till i detaljplanebeskrivningens bilaga 6.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Det är inte fråga om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom. MarkByggl som förutsätter myndighetssamaråd.

I utkastskedet har begärts utlåtanden av NTM-centralen i Nyland och Räddningsverket i Östra Nyland. På basis av NTM-centralens utlåtande har Tolkisvägen anvisats som gatuområde och för området nordväst om Tolkisvägen reserveras ett skyddsgronområde där kan byggas bullerskydd som eventuellt behövs.

Räddningsverket i Östra Nyland anser det vara tvivelaktigt att placera bilplatserna för AK- och YSA-kvarteren i ett parkeringshus: eftersom bilplatserna inte ligger nära bostäderna är det mycket sannolikt att bilar parkeras på räddningsvägar. I AP-kvartersområdet anvisas inga områdesreserveringar för parkering.

Konsekvenser för planen:

Planbestämmelserna kompletteras enligt följande: För räddningsvägar ska reserveras områden bredvid byggnaderna i AK- och YSA-kvarteren. I AP-kvartersområdet finns det tillräckligt med rum att ordna parkering i anslutning till bostäderna, vilket avgörs i samband med byggnadsplaneringen.

4.4 Mål för detaljplanen

Målet är att möjliggöra placeringen av en enhet för effektiviserat serviceboende för äldre och andra mångsidiga servicebostäder, vanliga flervåningshus och småhus i området. Vid byggandet kan utnyttjas solenergi. Detaljplanen tätar stadsstrukturen i enlighet med Borgå stads strategi och principerna i delgeneralplanen för de centrala delarna.

4.5 Alternativen för detaljplanen

För framläggningen utarbetades ett planutkast som ändrades en aning på grund av åsikterna och utlåtandena. Planområdet utvidgades mot nordväst. I och med planen ändras Tolkisvägen till ett gatuområde. Nordväst om Tolkisvägen bildas ett skyddsgrönområde. I området för närrekreation anvisas ett riktigivande område för en lekplats.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

I planområdet kompletteras det låga och täta bostadsbyggandet med kvarter för serviceboende, servicelokal och vanligt boende. Dessa kvarter bildar en zon med en högre byggnadsmassa som gränsar området mot Tolkisvägen och Bofinksvägen. Byggnadernas riktning möjliggör utnyttjande av solenergi.

5.1.1 Dimensionering

Det reserveras fyra tomter för flervåningshus (AK) och byggrätten för varje tomt är 1 200 m²-vy, sammanlagt 4 800 m²-vy. Husen kan vara i fyra våningar.

I ett kvarter är byggrätten för småhus (AP), som är radhus, kopplade bostadshus eller fristående hus i en våning eller två våningar, sammanlagt 9 800 m²-vy på tio olika byggnadsytor. Kvarteret kan indelas i separata tomter.

Byggrätten för kvartersområdet för byggnader som betjänar socialväsendet och hälsovården (YSA) är sammanlagt 7 600 m²-vy som gäller två olika tomter och byggnader i II-III våningar. För kvarteren för flervåningshus och byggnader som betjänar socialväsendet och hälsovården har i planen anvisats ett kvartersområde för bilplatser (LPA), där kan byggas ett parkeringshus i två våningar.

5.1.2 Service

I detaljplaneområdet anvisas inte nya, allmänna tjänster. De närtjänster som områdets invånare kan använda presenteras under punkt 3.1.7 Service. Pääskytien koulu ligger bredvid planområdet och det närmaste daghemmet ligger ca 400 meter från området. Området stöder sig på servicen i Gammelbacka sydväst om området och på servicen i Kokon idrotts- och rekreationsområde nordöst om området. Avståndet till servicen i Näse och västra åstranden är drygt en kilometer och avståndet till Borgå centrum är ungefär två kilometer.

5.1.3 Trafiknät och parkering

Området stöder sig på det befintliga trafiknätet. Inom området byggs två tomtgator. Deras dimensionering gör det möjligt att bygga vändplatser för personbilar i ändan av gatorna. Runt bostadsområdet i Svalåkern

finns ett omfattande nät av gång- och cykelvägar. Den gång- och cykelväg som leder genom åkerområdet flyttas närmare skolan. I och med planen ändras Tolkisvägen till ett gatuområde.

I områdets sydvästra hörn placeras ett kvartersområde för bilplatser (LPA), där kan byggas en parkeringsanläggning i två våningar. Där placeras bilplatserna för servicehus och flervåningshus (med undantag av gästparkering för servicehus). I kvarteret för småhus (AP) sker parkeringen på tomten.

Antalet bilplatser som ska reserveras:

AK-kvartersområde: 1 bilplats/100 m²-vy

YSA-kvartersområde: 1 bilplats/140 m²-vy och 1 bilplats/100 m²-vy vanliga bostadslokaler

AP-kvartersområde: 2 bilplatser/bostad

Täckta cykelplatser ska reserveras 1 cykelplats/40 m²-vy bostadslokaler och 1 cykelplats/150 m²-vy servicebostäder.

5.1.4 Rekreation

Området för närrekreation nordöst om området ansluter till det stora idrotts- och rekreationsområdet i Kokon. Avståndet till friluftsbadet i Kokon är ca 0,5 km och till badstranden i Gammelbacka ca 1,5 km. Båtbryggorna i Gammelbacka ligger ca 1,3 kilometer från området och småbåtshamnen i Hammars ligger drygt 3 kilometer från planområdet.

5.1.5 Tomtindelning

För planområdet utarbetas en tomtindelning som ingår i detaljplanen. Bilaga 8

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Kvartersområden

AK Kvartersområde för flervåningshus.

I området kan byggas fyra bostadshus i fyra våningar och varje bostadshus har en byggrätt på 1 200 m²-vy.

AP Kvartersområde för småhus.

I området får byggas radhus eller kopplade småhus. Bredvid flervåningshusen ska byggnaderna vara i två våningar. I mitten av kvarteret kan byggnaderna vara i en våning eller två våningar och vid området för närrekreation kan de vara i en våning. Byggrätten för kvarteret är sammanlagt 9 800 m²-vy.

YSA-5 Kvartersområde för byggnader som betjänar socialväsendet och hälsovården, i kvartersområdet får serviceboende, servicelokaler och vanligt boende placeras. I kvartersområdet finns två tomter och på en av tomterna kan byggas en byggnad i tre våningar. Den del av den andra byggnaden som ligger vid området för närrekreation är i två våningar. Byggrätten är sammanlagt 7 600 m²-vy. I området placeras en enhet för effektiviserat serviceboende för äldre, vanligt mångsidigt serviceboende och eventuellt en serviceboendeenhet för svårt funktionshindrade.

5.2.2 Rekreationsområden

VL Område för närrekreation.

Området för närrekreation ansluter till det större idrotts- och rekreationsområdet i Kokon. I planområdets sydöstra hörn finns en riktgivande byggnadsyta för en lekplats. En lekplats kan byggas också någon annanstans i området för närrekreation i planområdet om det finns ett behov av detta.

EV Skyddsgrönområde.

Mellan Tolkisvägen och egnahemshusområdet i Pepot finns ett skyddsgrönområde.

5.3 Konsekvenser av planen

De centrala konsekvenserna bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planläggningsprocessen i samband med utarbetandet av planändringen.

5.3.1 Konsekvenser för samhällsstrukturen

Planen gör samhällsstrukturen enhetligare eftersom den placeras mellan bebyggda områden och stöder sig på befintliga tjänster och trafiknätet, vilket tätar samhällsstrukturen.

5.3.2 Konsekvenser för den byggda miljön och stadsbilden

Byggandet placeras på en åker. Byggnadernas höjd ökar från en våning till fyra våningar när man rör sig mot bostadsområdet i Gammelbacka som området ansluter till med tanke på stadsstrukturen. I och med byggandet blir Pääskytien koulu bredvid planområdet en del av stadsstrukturen. Byggnaderna med servicebostäder bildar en ny, självständig stadsbild vid Tolkisvägen. Byggnadernas höjd ökar inom området: vid kanten av åkerområdet placeras byggnader i en våning och två våningar och vid Bofinksvägen placeras byggnader i fyra våningar.

5.3.3 Konsekvenser för rekreationsanvändningen och naturmiljön i området

Svalåterns område ligger på ett odlat åkerområde. Genom området leder en gång- och cykelväg som flyttas närmare Pääskytien koulu. Från planområdet finns goda förbindelser till idrottsområdet i Kokon och havsstranden.

5.3.4 Konsekvenser för trafikförhållandena i området

Trafikmängderna på Tolkisvägen ökar i och med byggandet av området men de ökar inte betydligt. Trafiken riktas huvudsakligen till Näse och centrum.

Olägenheterna från trafikbullret från Tolkisvägen bekämpas genom olika konstruktioner i de nya byggnaderna.

5.4 Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Planen stämmer överens med de riksomfattande målen för områdesanvändningen och genomförandet stöds med planens lösningar.

5.5 Störande faktorer i miljön

I de byggnader som byggs vid Tolkisvägen ska ljudisoleringen av ytterväggar, fönster och andra konstruktioner mot trafikbuller vara minst 35 dB (A). Gårdsområdet skall skyddas mot trafikbuller så, att bullernivån underskrider 55 dB på dagtiden och 45 dB på natten. Mellan Tolkisvägen och egnahemshusområdet i Pepot bildas ett skyddsgrönområde (EV). Bullerbekämpning kan förbättras genom åtgärder i skyddsgrönområdet.

5.6 Namn

I området byggs två nya gator som fått sina namn efter fågeltemat i området: Ladusvalvågen och Hussvalvågen. Området för närrekreation (VL) som omger bostadsområdet får namnet Svalåtern och sträcker sig ända till idrottskvarteren i Kokon. De grönområden nordväst om Tolkisvägen som nu planläggs ansluts till Pepotparken.

5.7 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna presenteras på detaljplanekartan (bilaga 3).

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Styrning av genomförandet

Byggandet styrs genom de särskilda bestämmelserna i detaljplanen och genom det som nämns i denna punkt. I YSA-kvartersområdet ska byggnadernas fasader huvudsakligen vara av puts. Fasader kan livas upp med träkonstruktioner.

Dagvatten ska fördröjas på tomten. Man ska visa upp en separat dagvattenplan för behandling av dagvatten i samband med bygglov.

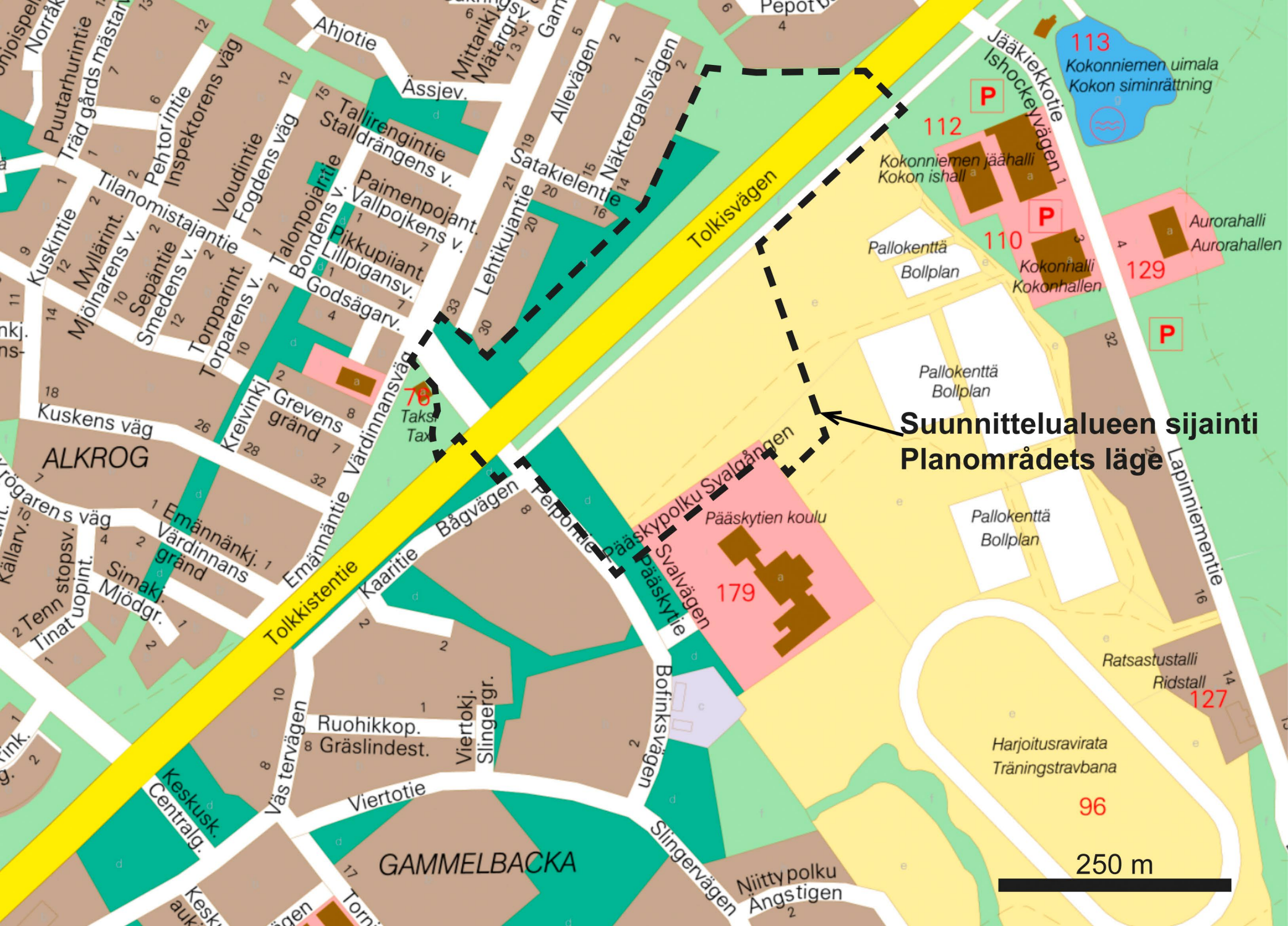
6.2 Tidsplan för genomförandet

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att man bygger gatunät samt vatten- och avloppsnät i området. Näten ligger bredvid planområdet. Byggandet av kommunaltekniken i området inleds i slutet av år 2016 eller i början av år 2017. Byggandet av servicehemmet torde inledas på hösten 2017. Staden börjar sälja tomter till byggarna tidigast år 2017.

Borgå 6.9.2016, 22.2.2017

Eero Löytönen
stadsplaneringschef

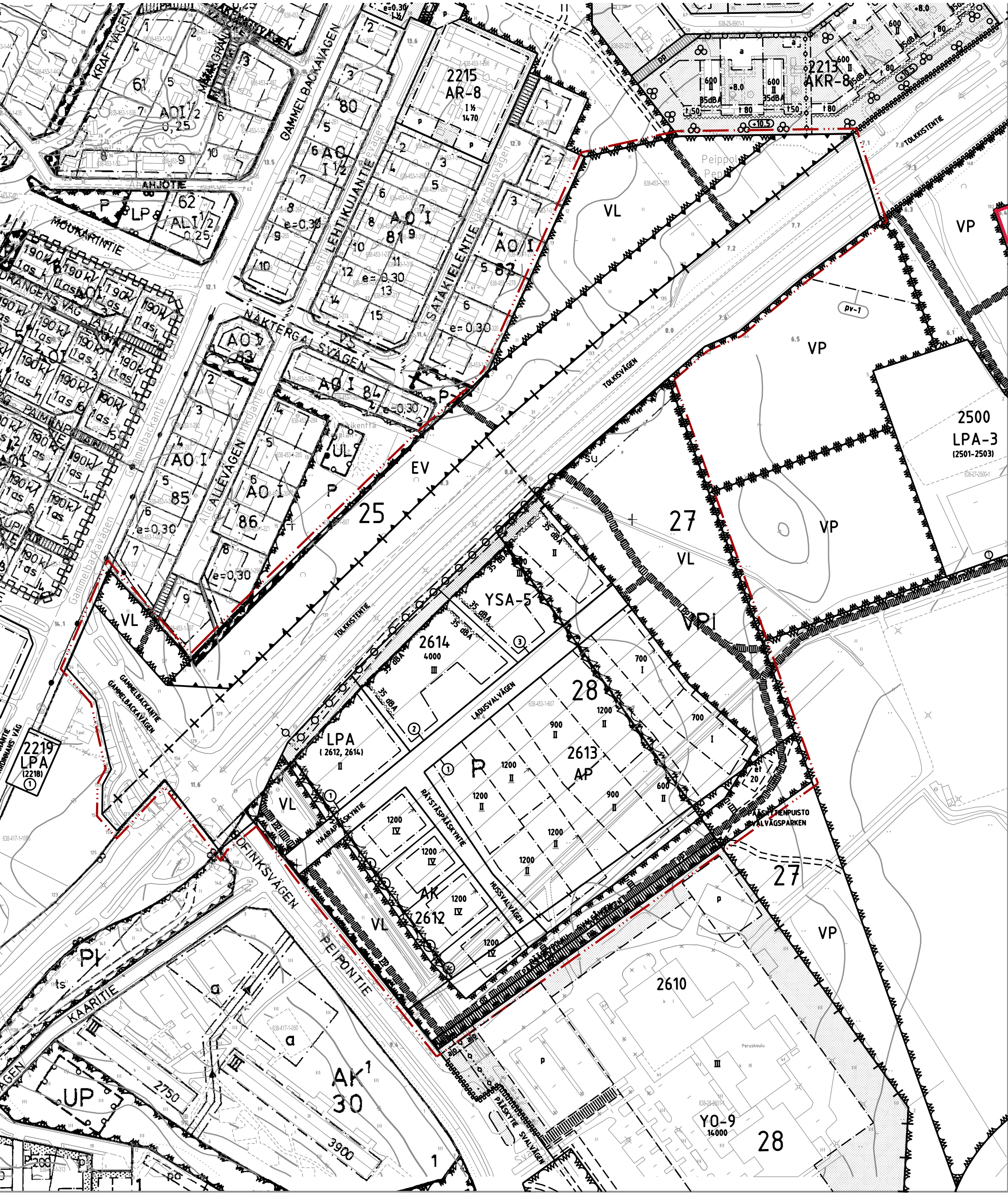
Anneli Naukkarinen
stadsplanearkitekt



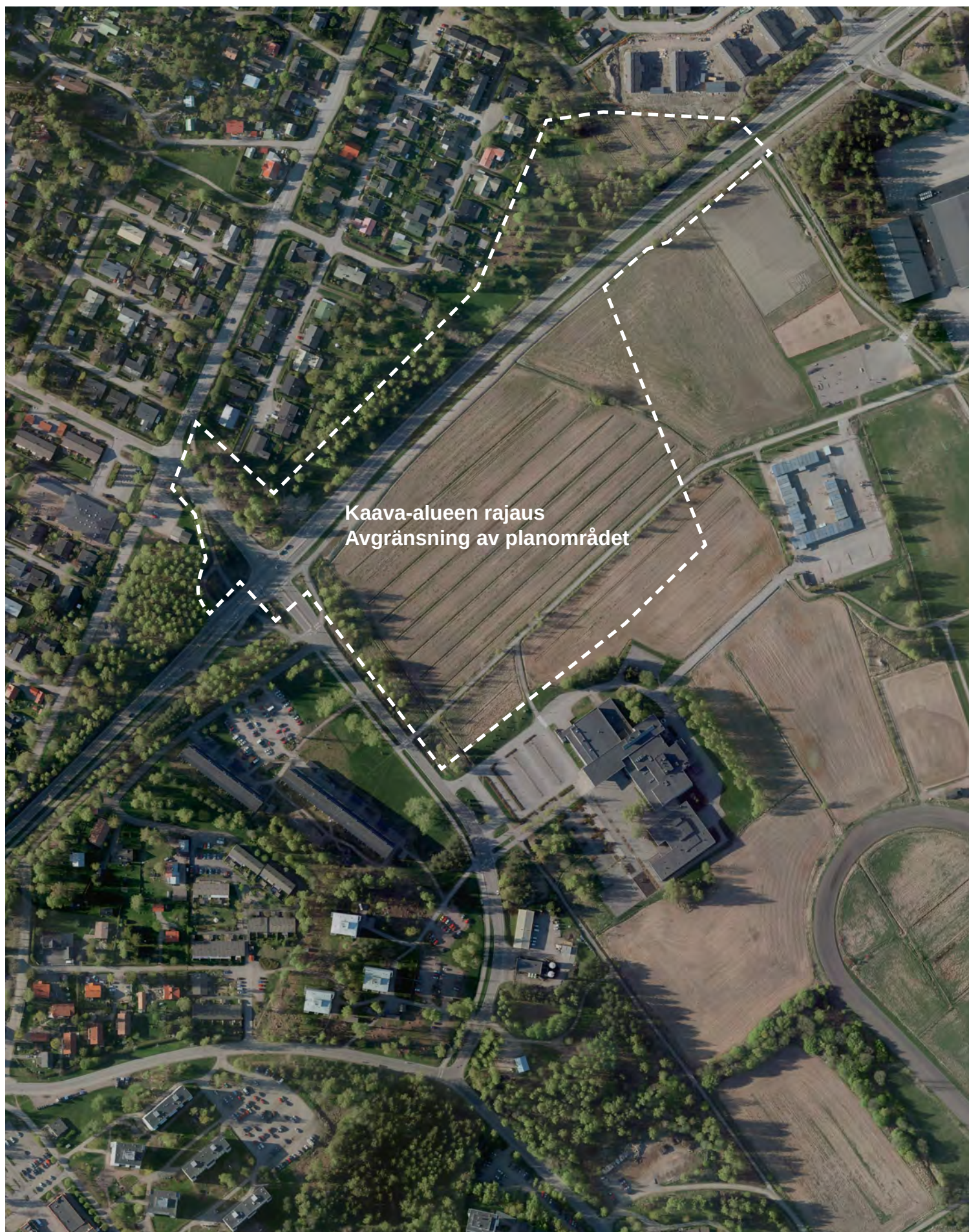
**Suunnittelualueen sijainti
Planområdets läge**

250 m

1: 2000



**PÄÄSKYPELTO
SVALÅKERN**





NR 502	DETALJPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN
1. Planområde	Detaljplaneområdet ligger i ett område norr om Pääskytien koulu som gränsas av Pepots egnahemsområde vid Tolkisvägen, Bofinksvägen och Svalgången. Planeringsområdets areal är ca 12 hektar. Planeringsområdet är till största delen åker.
2. Bakgrunden till projektet	Bofinksvägens och Svalgångens område ingår i stadsplaneringens arbetsprogram 2015. Staden meddelade om att planen tagits upp till behandling i samband med planläggningsöversikten 2015. Staden äger området.
3. Målet för planeringen	Målet är att göra det möjligt att placera en enhet för effektiviserat serviceboende för äldre och energieffektivt boende i området.
4. Utgångsuppgifter (plansituation, genomförande av	Allmänt: Planområdet är beläget ca 2 km sydväst om Borgå centrum. Planeringsområdet är 11,9 hektar stort. Gränsningen av området

plan, osv.)

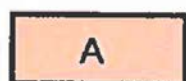
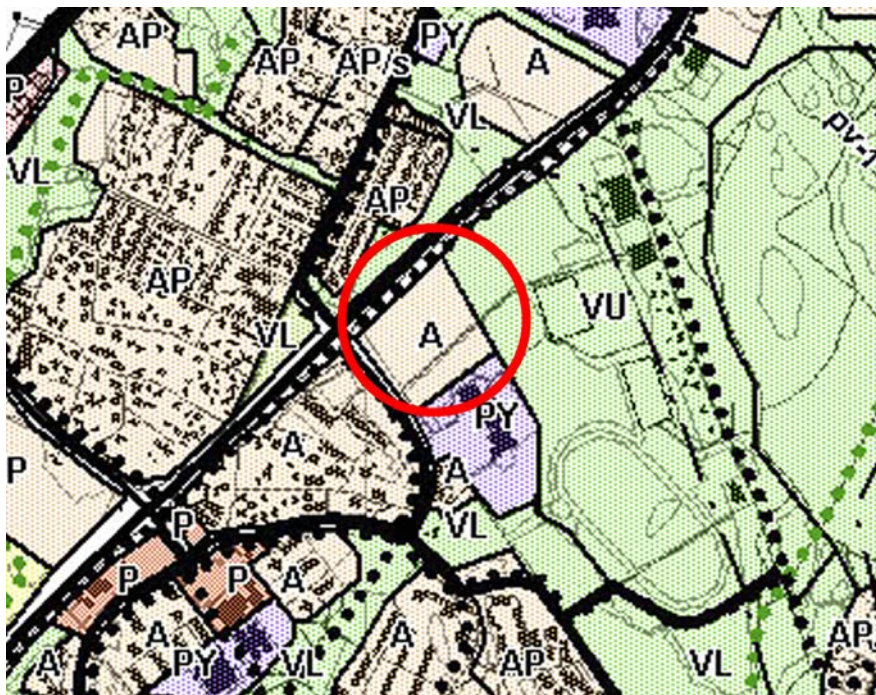
preciseras under planeringsarbetet.

Landskapsplan:

I landskapsplanen för Östra Nyland (fastställd 15.2.2010) ingår planområdet för tätortsfunktioner (A).

Generalplan:

I delgeneralplanen för de centrala delarna med rättsverkningar (godkänd 15.12.2004, i kraft från 2006) anvisas området som bostadsområde (A). Åkerområdet i östra delen anvisas som område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU).

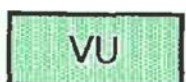


Asuntoalue

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Bostadsområde

Avsikten är att området detaljplanläggs.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar

Detaljplan:

Största delen av området har byggnadsplaner som är godkända mellan 1970-1983. På en liten del av området finns ingen detaljplan.

Markägarförhållanden:

Planområdet ägs av Borgå stad och vägområdet NTM-centralen i Nyland.

Invånare och arbetsplatser:

Söder om planeringsområdet ligger Pääskytien koulu och väster om området ligger Gammelbacka bostadsområde. Öster om området ligger Kokons mångsidiga idrotts- och friluftsanläggningar och Näse daghem som har tillfälliga lokaler. På planområdet finns inte bostadshus.

Byggd miljö och naturmiljö:

Planeringsområdet består huvudsakligen av åker med öppet dike. Jordmånen består av lera. I mitten av dalen leder ett dike, till vilket det

	leds dagvatten från Pepot. Kommunalteknik: Området kan anslutas till kommunaltekniken. Fjärrvärmenätet sträcker sig från Bofinksvägen och vid en gång- och cykelväg som går genom dalen i Gammelbacka
5. De centrala konsekvenserna av planläggningen	De centrala konsekvenserna bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planlägningsprocessen i samband med utarbetandet av planändringen. Följande konsekvenser bedöms: – konsekvenserna för den byggda miljön och naturmiljön – konsekvenserna för samhällsstrukturen – konsekvenserna för trafikförhållandena i området
6. Intressenter	Intressenter är invånare, markägare, besittningsrättshavaren, grannarna, sammanslutningar, företagare och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och uttala sin åsikt om saken. Myndighetssamråd ordnas med förhandlingar, om vilka överenskoms separat. Intressenter är: 6.1 Fastighetsägare (Borgå stad) 6.2 Grannfastigheternas och -byggnadernas innehavare och invånare 6.3 Företag: – Telia Sonera Finland Oyj – Elisa Oyj – Borgå Energi Ab – Borgå Elnät Ab – Porvoon Alueverkko Oy 6.4 Myndigheter och andra instanser: – Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland – Räddningsverket i Östra Nyland 6.5 Enheter inom Borgå stad: – Markpolitik – Stadsmätning – Kommunteknik, planering av kommunteknik och grönområden – Tillstånds- och tillsynsärenden, byggnadstillsynen – Tillstånds- och tillsynsärenden, miljövärden – Hälsooskyddet – Bildningssektorn, idrottstjänster – Social- och hälsovårdsektor, äldreomsorg och handikappservice – Affärsverket Borgå vatten 6.6 Nämnder och sektioner: – Stadsutvecklingsnämnden 6.7 Alla kommuninvånare 6.8 Övriga som anser sig vara intressenter
7. Ordnanande av deltagande och växelverkan	Myndighetssamråd: – Det är inte fråga om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom. MarkByggl* och som förutsätter myndighetssamråd.

	Hörande i planeringsskedet (MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §): – Planutkastet och de övriga planläggningsmaterialet är framlagda på servicekontoret KOMPASSen (Krämaretorget B, gatuplan), Vålfärdscenert i Gammelbacka (Tornstigen 10) samt på stadens webbplats (www.borga.fi). – Intressenterna bereds möjlighet att framföra <u>skriftligt åsikter</u>. – Staden meddelar per brev markägare/-innehavare och grannar, som är markägare/-innehavare, i planområdet att utkastet till plan är framlagt. Framläggningen meddelas dessutom med kungörelse på stadens officiella anslagstavla, på stadens webbplats och publicerar en kungörelse i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyä. – Kommentarer begärs av de intressenter som nämns under punkt 6.3-6.5. Planeringen sker i nära samarbete med dessa intressenter och samråd ordnas vid behov. Samråd: – På basis av de kommentarer som man får in ordnas vid behov samråd med olika intressenter. Offentligt hörande (MarkByggL 65 §, MarkByggF 27 §): – Planförslaget och det övriga materialet är offentligt framlagda på servicekontoret KOMPASSen, Krämaretorget B, gatuplan, samt på stadens webbplats (www.borga.fi). – Intressenterna bereds möjlighet att skriftligen framföra <u>skriftliga anmärkningar</u>. – Staden meddelar per brev markägare/-innehavare och grannar, som är markägare/-innehavare, i planområdet att förslaget till plan är framlagt. Framläggningen meddelas dessutom med kungörelse på stadens officiella anslagstavla, på stadens webbplats och publicerar en kungörelse i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyä. Offentliga utlåtanden (MarkByggF 28 §): – Hälsoskyddssektionen – Borgå vatten – Räddningsverket i Östra Nyland Motiverat ställningstagande med anledning av åsikt (MarkByggL 65 §): – 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 miljöcentralen och till dem som skriftligt begärt det och samtidigt angett sin adress. – Kungörelse på stadens officiella anslagstavla och stadens webbplats (www.borga.fi). Kungörelse om plan som vunnit laga kraft (MarkByggF 93 §): – Kungörelse på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats. *) Förkortningar: MarkByggL = Markanvändnings- och bygglagen, MarkByggF = Markanvändnings- och byggförordningen
8. Tidtabell för planläggningsprojektet	Arbetet med ändringen av detaljplanen påbörjades på sommaren 2015. Målet är att stadsfullmäktige godkänner planändringen under år 2016.
9. För beredningen ansvarar	stadsplanearkitekt Anneli Naukkarinen tfn 040 547 4727 anneli.naukkarinen(at)porvoo.fi Stadsplaneringen BP 23 06101 Borgå planeringassistent Christina Eklund tfn 040 4895 755 christina.eklund@porvoo.fi Besöksadress: Krämaretorget B, III vån. Borgå

Datum 1.9.2016	Eero Löytönen stadsplaneringschef
----------------	--------------------------------------

502 SVALÅKERN

BORGÅ

DETALJPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDELAR 25, 27 OCH 28

Kvarter 2612–2614 samt gatu- och rekreationsområden

1. Hörande i beredningsskedet (30 § MarkByggF)

Programmet för deltagande och bedömning och planutkastet hölls framlagda i enlighet med 30 § MarkByggF 2.3–1.4.2016 på stadens servicekontor Kompassen samt på stadens webbplats www.borga.fi > förvaltning > kungörelser > planer och byggnadsförbud. Kungörelserna fanns på stadens officiella anslagstavla och webbplats samt i tidningarna Itävyälä, Uusimaa och Östnyland. Det lämnades 4 utlåtanden och kommentarer om planutkastet. Det lämnades inga åsikter om planutkastet. Preliminära utlåtanden (s.k. remissbehandling) har begärts och inlämnats av följande:

Utlåtandet har lämnats av Utlåtandet i förkortad version	Stadsplaneringens bemötande och ändringar i detaljplaneförslaget på grund av utlåtandet/kommentarerna/åsikten. <i>Ändringarna har kursiverats.</i>
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland Det vore bra att inkludera det område bredvid Tolkisvägen (nordväst om den) som saknar plan i detaljplanen. Tolkisvägen ska anvisas som gatuområde, och vid Tolkisvägen ska det anvisas ett tillräckligt brett skyddsgrönområde på bullerzonen.	<i>Ändringarna görs i planförslaget.</i>
Räddningsverket i Östra Nyland Räddningsverket anser att den föreslagna parkeringslösningen (parkeringshus) är tveklaktig. Eftersom bilplatserna ligger långt från bostäderna är det högst sannolikt att bilar parkeras på räddningsvägar (AK- och YSA-kvarteren). I AP-kvartersområdet finns inget krav på placering av centraliserade bilplatser. Enligt planen är AP-kvartersområdet mycket tätbebyggt, och av områdesreserveringarna för tomterna framgår inte att det finns tillräckligt med rum för parkering. Vid den fortsatta planeringen av planen ska man beakta att det ska finnas tillräckligt stora områdesreserveringar för att placera räddningsvägar vid byggnader i AK- och YSA-kvartersområdena.	<i>I YSA-kvarteret tillåts kortvarig gästparkering.</i> I AP-kvartersområdet finns det tillräckligt med rum att ordna parkering i anslutning till bostäderna antingen på byggnadsytan eller på gården. Det finns tillräckligt med rum för att placera räddningsvägar i AK- och YSA-kvarteren. Frågan preciseras i bygglovsskedet då man ska begära ett utlåtande av räddningsverket.
Borgå vatten/Ann-Sofie Björkhem En vattenledning och ett självfallsavlopp placeras på Ladusvalvägen. Finns det skäl att anvisa ett ledningsservitut i VL-området där de existerande ledningarna löper? Området saknar dagvattenavlopp.	<i>Ett ledningsservitut anvisas i VL-området vid Bofinksvägen.</i>
Markpolitik / Ståhlberg, Pöllänen, Sirén, Fors, Antila	
Hälsoskyddet/Hälsoskyddet I närheten av Tolkisvägen ska byggnadernas tilluftsventiler placeras så att föroreningar från trafiken inte förs in i byggnaderna.	Detta avgörs i samband med bygglovsbehandlingen.
Miljövården/Palmgren Planbestämmelserna om bekämpning av trafikbuller, avledning och hantering av dagvatten samt om radonsäkert byggande är motiverade och nödvändiga. Av miljöskäl och byggnadstekniska skäl behöver man utreda om det finns sur sulfatjord i jordmånen i planområdet.	En utredning om sulfatjord beställs.
Kommunteknik/gator/Leppänen, Hällström, Linna-Varis, Kaunisto I planbestämmelserna bör det finnas närmare information om avledning och filtrering av dagvatten. Tomtvis fördröjning av dagvatten? Det bör anvisas ett område för en lekpark som tidigare diskuterats. Det vore bra att placera en vändplats i ändan av gatorna.	<i>Bestämmelsen om dagvatten preciseras.</i> <i>En riktgivande byggnadsyta anvisas för lekparken.</i> Dimensioneringen av gatuområdena möjliggör byggandet av en vändplats för personbilar.

Lokalitetsledningen/separat förhandling/ Partanen/Löytönen Förslag: Med undantag av gästplatserna ska bilplatserna placeras i LPA-kvartersområdet. I YSA-kvartersområdet ska byggnadernas fasader huvudsakligen vara av puts. Fasader kan livas upp med träkonstruktioner.	Dessa införs i planbestämmelserna.

2. Offentligt hörande (27 § MarkByggF)

Planhandlingarna hölls offentligt framlagda på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) samt på stadens webbplats i enlighet med 27 § MarkByggF 5.10–2.11.2016 kl. 9.00–16.00. Kungörelserna fanns i de lokala tidningarna Uusimaa, Itävyylä och Östnyland. Fyra utlåtanden lämnades om planförslaget. Det lämnades inga anmärkningar. Dessutom har kommuntekniken föreslagit att planen ska preciseras: breddning av nordöstra ändan av Ladusvalvägen och ett servitut för diket vid Tolkisvägen.

Utlåtanden har begärts och inlämnats av följande:

Utlåtandet har lämnats av Utlåtandet i förkortad version	Stadsplaneringens bemötande och ändringar i detaljplaneförslaget på grund av utlåtandet/anmärkningen
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland Det är viktigt att utreda bullersituationen. Beredningsmaterialet omfattar inte en bullerutredning. Gårdsområdena ska ha riktvärden för buller. NTM-centralen anser att Borgå stad ska fatta ett gatuhållningsbeslut för Tolkisvägens gatuområden efter att man har skapat en ändamålsenlig helhet.	Till beredningsmaterialet fogas utredningen Porvoon meluselvitys 2013 (bullerutredning för Borgå 2013) som man använt och som innehåller också en prognos om bullerutvecklingen. I planen har införts en bestämmelse om att skydda gårdsområden mot trafikbuller.
Borgå vatten Kan ET-området (för pumpstationen) flyttas till ändan av Ladusvalvägen?	ET-området för pumpstationen flyttas till ändan av Ladusvalvägen.
Hälsoskyddssektionen I närheten av Tolkisvägen ska byggnadernas tilluftsventiler placeras så att föroreningar från trafiken inte förs in i byggnaderna.	Bestämmelsen läggs till i planen.
Räddningsverket i Östra Nyland Räddningsverket uttrycker sin oro för att parkeringsarrangemangen inte fungerar. I planbestämmelserna bör införas ett krav på områdesreservering för räddningsvägar i AK- och YSA-kvarteren fastän detta inte kommer att lösa det troliga problemet med bilar som parkeras på räddningsvägar.	I planen införs en bestämmelse om områdesreservering för räddningsvägar i AK- och YSA-kvarteren.