

Detaljplanerna 480 och 481

DETALJPLANEBESKRIVNING

480 VÅRDALSBÄCKEN

BORGÅ

STADSDELEN 10

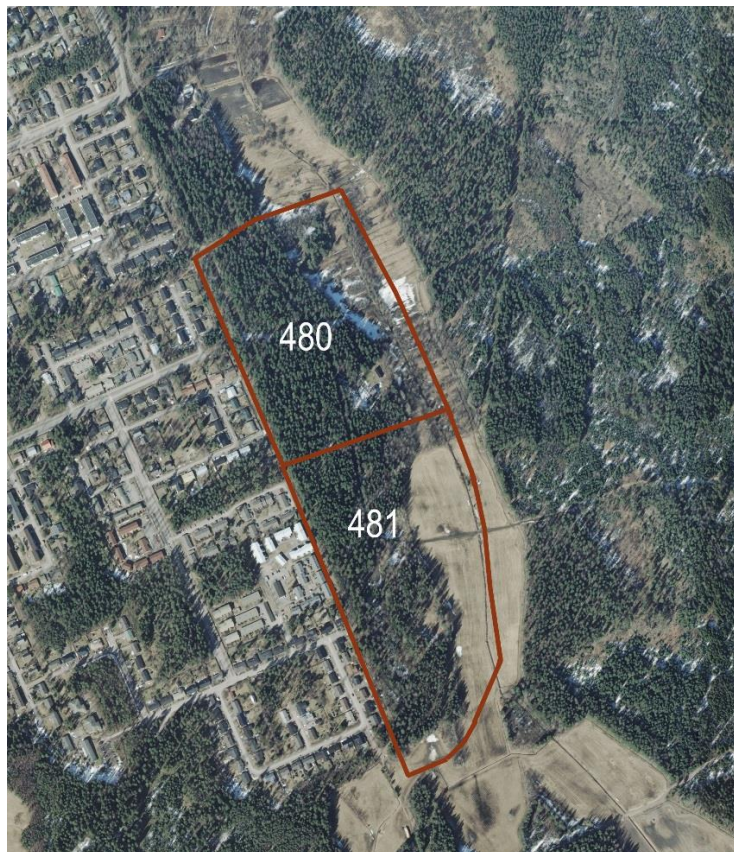
kvarteren 5725-5730 kvartersområden för fristående småhus, kvartersområde för allmänna byggnader samt gatu- och rekreationsområden

481 VÅRDALSBERGET

BORGÅ

STADSDELARNA 10 och 13

kvarteren 5715-5724 kvartersområden för fristående småhus, kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus samt gatu- och rekreationsområden



*Flygbild över området år 2009.
Lantmäteriverket.*

Behandling av detaljplanen:

Förslaget till detaljplan i stadsutvecklingsnämnden 13.5.2014 §122., 16.9.2014 §

Förslaget till detaljplan i stadsstyrelsen 7.10.2014 (280 §, 281 §)

Godkännande av detaljplanen: Stadsfullmäktige 13.10.2014 (49 §, 50 §)

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1. Identifikationsuppgifter

BORGÅ
Vårdalen
stadsdelen 10 och 13
Detaljplanen gäller en del av Borgå stad och Tarkis by.

Detaljplanen tagits upp till behandling: planläggningsöversikt 2012

1.2. Planområdets läge

Planområdet ligger 2,5 kilometer österut från Borgå centrum och gränsar till det befintliga bostadsområdet Vårberga. Planområdet 480 är cirka 9,7 ha och placeras i ändan av Viltvägen. Planområdet 481 är cirka 12,2 ha och placeras öster om bebyggelsen vid Tröskvägen och Rovstigen, söder om fortsättningen på Gökparken och norr om Humla friluftsled. Lägeskartan följer som bilaga 1.

1.3. Detaljplanens syfte

Syftet är att upprätta en detaljplan för energieffektiv småhusbebyggelse i området.

1.4. Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Områdets läge
Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning
Bilaga 3. Detaljplanesammanställning
Bilaga 4. Utdrag ur delgeneralplanen
Bilaga 5. Illustration
Bilaga 6. Sammandrag över hörande
Bilaga 7. Tomtindelningsskarta
Bilaga 8. Bygganvisningar

1.5. Förteckning över utredningar i anslutning till detaljplanen

Utredning 1. Dispositionsplan för Skaftkärrs område
Utredning 2. Naturinventering
Utredning 3. Utredning om byggbarhet och grundläggningssätt
Utredning 4. Krossanläggningens läge och bullerutredning
Utredning 5. Dagvattenutredning
Utredning 6. Analys av invånarenkäten med Pehmo-gis-metoden i områdena för planerna 480 och 481
Utredning 7. Analys av invånarenkäten med Pehmo-gis-metoden, Mapita
Utredning 8. Inventering av byggnadsbeståndet
Utredning 9. Landskapsutredning
Utredning 10. Arkeologisk inventering

2. SAMMANDRAG

2.1. Olika skeden i planprocessen

Detaljplanen för Vårdalen är en del av provprojektet för energieffektivt byggande, Skaftkärr-projektet, som Jubileumsfonden för Finlands självständighet (Sitra), Borgå stad, Posintra Ab och Borgå Energi Ab inledde år 2008 (Utredning 1. Dispositionsplan för Skaftkärrs område). Detaljplanläggningen av området ingår i arbetsprogrammet för Borgå stads stadsplaneringsavdelning för åren 2013–2015. Man har delat upp området i sex planområden. Planläggningen inleds med planerna 480 och 481.

2.2. Detaljplan

Med detaljplanerna 480 och 481 möjliggörs att byggandet av Vårdalens energieffektiva, småhusdominerade stadsdel kan inledas. Man påverkar områdets energieffektivitet och koldioxidavtryck genom att bygga en snabb cykelbana till arbetsplatsområden och centrum, genom att placera byggnader gynnsamt och att ansluta dem till fjärrvärme samt genom att främja träbyggande. Man fäster uppmärksamhet vid energieffektivitet också i tomtöverlåtelsevillkoren och med kvalitetsstyrning under bygglovsprocessen.

I planområdet 480 finns en tomt för daghem och 55 småhustomter. På 12 tomter får man bygga en byggnad på 120 m²-vy i en våning och på 36 tomter en byggnad på cirka 200 m²-vy i 1½ våning eller två våningar. På fem tomter får man bygga en byggnad på cirka 250 m²-vy i två våningar och på två tomter får man bygga ett par egnahemshus i två våningar, vars nedre våning kan vara avsedd för bostadsbruk eller affärs-, service- eller arbetslokaler.

I planområdet 481 finns 68 småhustomter på vilka man kan bygga en byggnad på cirka 160–220 m²-vy i två våningar. På en tomt får man bygga radhus i två våningar på 2 100 m²-vy. Vårdalens grönområden ansluts till de befintliga parkförbindelserna i Vårberga, och mellan områdena bildas en vägkorridor för gång- och cykeltrafiken som i söder leder till stadens huvudsakliga friluftsled till Humla, i norr till arbetsplatsområdet i Östermalm, i mitten av vägkorridoren till Vårberga centrumområde, Vårberga skola och vidare till stadens centrum.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Staden bygger kommunaltekniken för områdena 480 och 481 i samarbete med Borgå vatten och Borgå Energi Ab under åren 2014, 2015 och 2016. Småhustomterna kommer att säljas etappvis under åren 2014, 2015 och 2016. I tomtöverlåtelsevillkoren förutsätter stadsutvecklingen ett energieffektivt byggande enligt planens bygganvisningar. Byggnadstillsynen vägleder privata byggare i användning av nya energieffektivitetsräknare och i energieffektivt byggande i samband med behandling av bygglov.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1. Utredning om förhållandena i planområdet

3.1.1. Allmän beskrivning av området

Detaljplaneområdet i Vårdalen är till största delen skog och gammalt jordbruksområde. Söder om området leder friluftsleden i Humla som är viktig för Borgåborna. Västra delen av området ansluter sig till det småhusdominerade bostadsområdet i Vårberga VI som huvudsakligen byggdes i slutet av 1970-talet och i början av 1980-talet.

3.1.2. Naturmiljö och landskap

En noggrannare utredning om naturvärden i Skaftkärr och södra Vårberga gjordes för första gången år 1987 då man färdigställde en rapport om växtligheten på Borgå stads obebyggda områden ("Porvoon kaupungin rakentamattomien alueiden kasvillisuus"). Utredningen preciserades för detta planarbete. Naturen har inventerats år 2012 (utredning 2). I planområdet 481 finns inga lokalt betydande naturobjekt. I planområdet 480 finns två lokalt värdefulla bäckfåror, av vilka den ena är ett dagvattendike för Vårberga, som har grävts på 1970-talet, och den andra är en kärrsvacka i stort sett i naturtillstånd i en gammal grandunge. Största delen av området består av grandunge. Det gamla dagvattendiket kan bevaras och anvisas i planen som dagvattenfåra som ska utvecklas i naturtillstånd, men kärrsvackan kommer sannolikt att torka ut i och med byggandet, även om man skulle leda dit dagvatten som ska infiltreras.

Som grund för planarbetet genomfördes en invånarenkät med pehmo-gis-metoden (Utredning 6). På basis av enkäten kan man anse att ett tallbestånd på berget, som ligger i ändan av Gökparken, och en gammal



grandunge i en sänka där det finns korsande stigar är socialt betydande naturobjekt. I planläggningen har man strävat efter att bevara en stor del av tallbeståndet på berget, men granbarkborren har orsakat skador på en stor del av grandungarna, varför de inte på något sätt kan bevaras. Invånarna anser att skidspåret/stigen till Humla, som ligger på gränsen mellan den nuvarande bebyggelsen i Vårberga och skogen, är ett särskilt naturvärde.

Man gjorde en landskapsutredning över området under detaljplanearbetet. I landskapsutredningen undersöktes utvecklingen av landskapet i området samt de nuvarande miljötyperna (Utredning 9). Mikroklimatet undersöktes då dispositionsplanen utarbetades. Planområdet är beläget på nordöstra kanten av en brant skogsås. I östra delen gränsar området till en öppen och halvöppen lerdal och en gammal åker och i västra delen till bostadsområdet Vårberga IV. Den smala dalen är betydande med tanke på landskapsbilden i det nya området och ett av målen för planeringen är att dalen bevaras som en öppen och obebyggd dal.

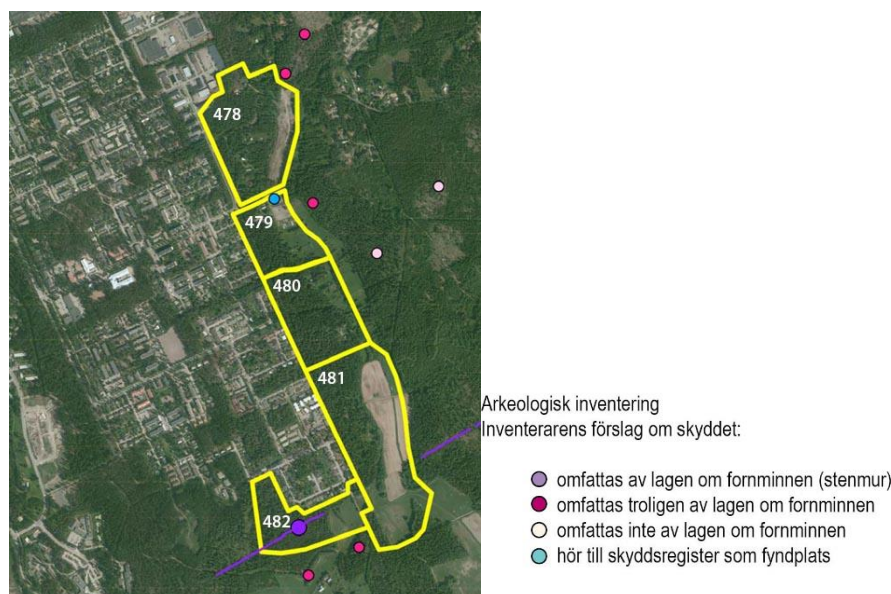


Till vänster en vy från södra delen av dalen i Skaftkärr mot norr. På mellersta bilden korsningen av Skaftkärrsvägen och den väg som leder till den gamla gården Niittysyrjä. Till höger ett dike som leder dagvatten från Vårberga.

Skogen i norra delen av området är gammal moskog av blåbärstyp med trädbestånd som nästan enbart består av 60–100 år gamla granar. De små vildmarkskogarna är utdikade och även i dem har man skött grandungarna med gallringsavverkning. Granbarkborren har dödat granar på flera ställen och områdena med skador har blivit större sedan år 2010. Skogarna i södra delen av området består också huvudsakligen av moskog av blåbärstyp men skogen ser helt annorlunda ut eftersom skogen domineras av några tallar och björkar som bevarats vid avverkningar på 1960- och 1970-talet samt av ett tätt lägre trädsikt av många arter. Som unga träd växer frösådda tallar eller ett mycket tätt lövträdsbestånd och unga granar. I närheten av några berg i dagen finns små talldominerade torra moar. Vid åkrarnas kanter finns lundartade skogsområden där granen dominerar. Vid kanterna finns det mindre träd och buskar som huvudsakligen består av rönn, hägg, sälg och andra videväxter.

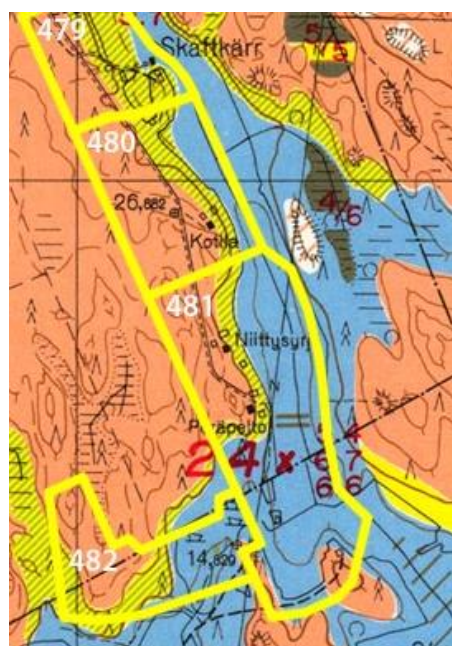
I skogsområdet finns några fuktiga, försumpade sänkor och en bäckfåra. Omkring bäckarna växer gammal mörk grandunge eller en bördig blandskog med drag av sumpskog, i undervegetationen finns mycket ormbunkar. I detaljplaneområdet 480 finns ett dike från 1970-talet, till vilket leds dagvatten från Vårberga via ett rör. Flödet i diket är tidvis stort och vattnet dånar som en fors på slutningens steniga mark och bergtrösklar innan vattnet rinner ut i diket som strömmar i mitten av åkerdalen.

På remsan mellan åkern och skogen har bevarats ett bebott gårdscentrum från 1940-talet och en timmerstuga från 1910-talet, som hört till ett torp från 1800-talet, samt tecken på två jordanskaffningsgårdar från 1940-talet. Den gård som har bevarats ligger i mitten av den långa dalen. Vid gården har det vuxit björkar och buskar på den gamla åkern, så att det långa, öppna landskapsrummet i dalen har blivit två olika landskapsrum. Grönsakslanden på den bevarade timmerstugans gård håller på att beskogas men vid kanten av det öppna åkerlandskapet finns en liten talldunge som är betydande med tanke på landskapet. De två försvunna gårdarna låg i södra ändan av Skaftkärrsvägen där det i terrängen finns kvar flera stenfötter av betong, några syrenbuskar och gamla gårdsträd. Där har bevarats låga diken och i varierande grad små ängar, buskar och täta lövträdsbestånd, vilka tyder på gårdsängar och grönsaksland som funnits på gårdarna. Lämningarna av jordanskaffningsgårdarna är inte fornlämningar, och man har inte strävat efter att bevara dem i planläggningen.



Man har gjort en inventering av området för att beakta det arkeologiska kulturarvet (Utredning nr 10). Vid terrängundersökningar undersökte man de kända arkeologiska objekten och sökte nya fornlämningar. Den mest betydande fornlämningen från historiska tiden är en stenmur som har byggts på gränsen mellan Borgå stad och byarna Tarkis och Veckjärvi. Stenmuren går söder om Vårberga och genom Vårdalen. Stenmuren har märkts ut på kartan redan på 1600-talet och den byggdes sannolikt delvis på 1600-talet och delvis på 1700-talet. Muren är ställvis välbevarad men det finns ingen mur i södra delen av detaljplaneområdet 481. På gränslinjen finns några spridda stenhögar men enligt inventeringen har stenhögarna inte klassificerats som fasta fornlämningar som omfattas av lagen om fornminnen. Vid undersökningen konstaterades inga arkeologiska lämningar i detaljplaneområdet 480.

3.1.3. Jordmån



Jordmänen i planeringsområdet består huvudsakligen av morän och berg. Vid kanten av åsen och dalen finns en remsa av sand och mo som är utmärkt med tanke på gårdsträdgårdar och gynnsam med tanke på infiltrering av dagvatten. Marken är till största delen också bra att bygga på, men vid kanten av dalen finns det en lins av lera under sandlagret som ska beaktas vid grundläggningsarbeten. Lermarken blir djupare mot mitten av dalens centrum där lerlagret är cirka fem meter tjockt. Man har utarbetat en preciserad utredning om byggbarhet och grundläggningssätt i området (utredning nr 3). Man har strävat efter att anvisa mjuka och sjunkande punkter i terrängen, som inte lämpar sig för småhusbyggande, som grönområden eller för offentligt byggande. Småhusen har huvudsakligen placerats på sand- och moränmark.

3.1.4. Regnvatten och grundvatten

I dagvattenutredningen för Vårdalen undersökte man ansamling och ledning av regnvatten i området (utredning 5). En stor del, 150 hektar, av avrinningsområdet för Vårberga har torrlagts med regnvattenavlopp därifrån dagvattnet har letts till ett öppet dike från 1970-talet som finns i planområdet 480. Det är möjligt att leda mer dagvatten från Vårdalen till detta bäckliknande dike. Diket leder vattnet till ett åkerdike som strömmar i mitten av Vårdalens dalsänka.

I dalens lägsta del kan det uppstå en risk för dagvattenöversvämningar till följd av ett ovanligt kraftigt regn, eftersom dalen är mycket jämn och lutningen är liten. Dessutom består jordmånen av lera som är utsatt för erosion och blir gytjig samt som kan erodera vid stora flöden till följd av störtregn. Därför strävar man i planområdena efter att kvarhålla regnvatten genom att fördröja eller infiltrera regnvatten på de tomter med sand- eller moränmark som är tillräckligt vattengenomsläppliga. På de bergiga och leriga tomterna förutsätts att man bygger sådana bärande konstruktionslager för bilplatser och körrutter som lämpar sig för fördröjning av regnvatten och där jordlagrets porer är stora, så att vattnet infiltreras i marken.

Diket i dalen ska utvecklas som en fåra i naturtillstånd och som en översvämningsväg för regnvatten. I den omedelbara närheten av diket kan inte placeras en huvudled för gång- och cykeltrafik eller spel- eller lekplatser. I området med risk för översvämningar har inte placerats byggplatser och källare är förbjudna under nivån +15,5. Denna nivå är områdets lägsta tillåtna grundläggningsnivå, under vilken man inte bör placera konstruktioner som skadas av fukt, t.ex. byggnadens bottenbjälklag. I dalens lägsta del ska huvudleden för gång- och cykeltrafik byggas vid kanten av dalen så att den är litet upphöjd, så att den fungerar som en vall för översvämningar och förhindrar vattnet att rinna ut i lägre belägna gårdar.

Området är inte betydande med tanke på grundvattenbildningen. Man har inte uppgifter om grundvattennivån, men man bedömer att grundvattennivån ligger nära markytan i området med lera. Vid kanten av dalen finns även några källor och ställvis kan grundvattnet som rinner från sluttningen vara grundvatten med tryck. I bygganvisningarna uppmanar man till särskild noggrannhet med dräneringen av byggnadernas grunder på de tomter där rutan för byggnadsytan sträcker sig till den nedre sluttningen där det kan finnas grundvatten som rör sig i sluttningen under linsen av lera. Utfyllnadsbacken vid Vårberga medför inte problem och det rinner inte ut problematiska lakvatten från backen i planområdena.

3.1.5. Byggt miljö

Man utarbetade en inventering av byggnadsbeståndet i Vårdalen som stöd för detaljplanearbetet (Utredning 8). I mitten av dalen i Skaftkärr låg ett torp i slutet av 1800-talet. I närheten av torpets gård byggdes en timmerstuga år 1919. Torpet och dessa ekonomibyggnader har försvunnit men timmerstugan har bevarats, även om stugan har ändrats kraftigt. Stugan som är bebodd är i privat ägo och den är i dåligt skick. Stugan ligger på stadens arrendetomt på cirka 1 500 m². Utöver timmerstugan finns det i detaljplaneområdet 480 också en gård från återuppbyggnadsperioden. På gården ligger ett egnahemshus från år 1949 och en ekonomibyggnad och ett skjul från samma tidsperiod samt ett nyare garage. Egnahemshuset och ekonomibyggnaden har ändrats under årens lopp. I ekonomibyggnaden har bevarats drag från djurstall på småbruk från återuppbyggnadsperioden så att den på sitt eget sätt berättar om områdets kulturhistoria vid kanten av dalen. Enligt planen ska ekonomibyggnaden bevaras med tanke på landskapsbildens kulturhistoriska skikt, så att man i reparations- och ändringsarbeten ska använda material som är typiska för tidsperioden och byggnadens form eller storlek får inte ändras på ett väsentligt sätt. Garaget är från år 1985. Lägenheten (2 645 m²) och byggnaderna är i privat ägo. I detaljplaneområdet 481 finns inga byggnader som har bevarats, där finns det bara några socklar av betong på en gammal gård.

En gammal ekonomibyggnad på gården från återuppbyggnadsperioden.



3.1.6. Markägoförhållanden

Staden äger nästan hela markområdet på 9,8 ha i detaljplaneområdet 480. Vid Skaftkärrsvägen ligger en privat fastighet på 2 645 m² och ett arrendeområde på cirka 1 500 m², vars arrendeavtal går ut då staden behöver området för användning enligt detaljplanen. Staden äger marken på 12,2 ha i detaljplaneområdet 481.

3.1.7. Trafik

Skaftkärrsvägen leder till områdets nuvarande och gamla gårdscentrum. Skaftkärrsvägen ansluter sig i norr till Östanvägen och Gamla Veckjärvivägen. En serviceväg för ledningar för vattentjänster från 1970-talet betjänar rekreationsbruket i Vårberga. Vägen är linjerak och ligger alldeles vid kanten av tomterna i Vårberga. Parkgångar och stigar från parkerna i Vårberga ansluter sig till servicevägen. På snörika vintrar har staden dragit ett skidspår till Humla skidspår längs servicevägen. Enligt invånarenkäten uppskattar man skidspåret och gångvägarna.

3.1.8. Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningarna i Vårberga har byggts på 1970-talet på Vårdalens planområde i närheten av gränsen mellan områdena. Vattenledningen leder från Sannäs via Vårdalens planområde, och planområdena 480 och 481 kan anslutas till det befintliga nätet.

Självfallsavloppen i Vårberga leder de nuvarande avloppsvattnen till tre pumpstationer som ligger i Vårdalen. Då man bygger de nya planområdena i Vårdalen tar man ur bruk dessa tre pumpstationer och ersätter dem med två nya pumpstationer. Pumpstationerna placeras i dalen, den ena pumpstationen placeras i den södra spetsen av planområdet 481 och den andra pumpstationen i ändan av Viltvägens förlängning i planområdet 480. Från pumpstationen i den södra spetsen av området 481 leds avloppsvattnet till pumpstationen i Viltvägens förlängning och vidare till Hermansö avloppsreningsverk genom tryckavlopp.

Utgångspunkten och det huvudsakliga målet för planeringen av avloppsvattennätet är att allt avloppsvatten och dagvatten/fastigheternas dräneringsvatten leds genom självfallsavlopp med hjälp av tyngdkraft, så att pumpstationer på fastigheterna inte behövs. Detta förutsätter dock tillräckliga lutningar både för rören i nätet och för tomtledningarna som leder till dem. På grund av stora höjdvariationer i terrängen och ramvillkoren för planeringen av ett fungerande nät samt på grund av praktiska skäl i anslutning till upprätthållande av nätet är det inte alltid möjligt att åstadkomma tillräckliga lutningar. På dessa tomter förutsätts pumpstationer på fastigheterna.

Borgå Energi Ab:s fjärrvärmenät har byggts i Vårberga alldeles vid gränsen av planområdet och fjärrvärmenätet kan utvidgas till planområdena. Man strävar efter att anslutningsledningen sträcker sig ända till sjukhuset och leder genom det nya området Vårdalen för att förbättra distributionssäkerheten. Det fastställs att småhusen i planområdena 480 och 481 ska ansluta sig till fjärrvärmenätet. I detaljplanen fastställs om anslutning till fjärrvärme eftersom co₂-e-utsläppsfaktorn på 24 kg/MWh, som Borgå Energi Ab:s fjärrvärme erbjuder, på ett utmärkt sätt stöder kraven på energieffektivitet och minskade koldioxidutsläpp som ställts för området.

Borgå Energi Ab levererar el till Vårberga med en ledning som finns på gränsen av planområdet. Avsikten är att ledningen placeras under jord i samband med byggandet av gator.

I detaljplanerna 480 och 481 anvisas med beteckningen et två områden där man kan placera insamlingsplatser för avfall med återvinningskärl.

3.1.9. Service

Områdets offentliga närservice finns i Vårberga. I området finns flera daghem, en skola, en ungdomsgård och ett bibliotek. De närmaste dagligvaruaffärerna finns i Vårberga köpcentrum och i Östermalm. Det finns grönförbindelser vid planområdenas gräns. I Vårdalen byggs ett daghem i planområdet 480.

3.1.10. Störande faktorer

I området finns inga stora störande faktorer. En krossanläggning för stenmaterial som har planerats i östra delen av dalen kan tidvis orsaka störningar. 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. Planeringssituation

3.2.1. Planer, beslut och utredningar som berör planområdet:

Landskapsplan

I landskapsplanen för Östra Nyland anvisas området som område för tätortsfunktioner (A) och rekreationsområde (grön fältfärg). Med beteckningen område för tätortsfunktioner anvisas områden för boende och service, icke-miljöstörande arbetsplatsområden samt övriga områden som ingår i tätortsfunktioner. Beteckningen innehåller trafiklederna, friluftslederna, gång- och cykelvägarna, parkerna och områdena för samhällsteknisk försörjning i tätorter.

Generalplan

För området gäller delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå som vann laga kraft år 2006. I den anvisas området som bostadsområde dominerat av småhus, avsikten är att området detaljplanläggs (AP) och som område för närrekreation (VL). Enligt invånarresponsen ansåg man att den s.k. Humla friluftsled är viktig. Rutten anvisas i generalplanen som riktgivande friluftsled söder om planområdet.

Detaljplan

Största delen av området saknar detaljplan. Områdets sydvästra kant gränsar till detaljplanen för Vårberga (nr 70) som fastställdes 31.12.1977. Den nordöstra delen av planområdet anvisas som ett mycket smalt parkområde (P). Bakom parken finns kvartersområden för egnahemshus och radhus.

Dispositionsplan

I dispositionsplanen har bostadsområdet granskats som ett betydligt större område än i generalplanen och man har konstaterat att det är viktigt att utvidga bostadskvarteren längre söderut med tanke på energieffektiviteten och stadsstrukturen. Stadsstyrelsen godkände 13.12.2010 dispositionsplanen för Skaftkärr som anvisning för detaljplaneringen av området. Enligt dispositionsplanen placeras egnahemshus och radhus i planområdet. Målet med dispositionsplanen har varit att skapa kvartersområden som har varierande byggnadstypologi och struktur. I dispositionsplanen planerar man väster om planområdena 480 och 481 en vägkorridor för cykeltrafik som också kan användas som kollektivtrafikgata. I detta sammanhang avser man med kollektivtrafikgata en gata på vilken tillåts gång- och cykeltrafik, busstrafik, delvis servicetrafik men inte personbilstrafik. Behovet av en kollektivtrafikgata och placeringen av den utreddes noggrannare i planarbetet.

Tomtindelning och register

Området ingår i fastighetsregistret som förs av lantmäteribråen i Nyland. Man har inte gjort en tomtindelning för området. Tomtindelningen godkänns i samband med detaljplanen.

Baskarta

Detaljplanens baskarta fyller fordringarna i 54 a § markanvändnings- och bygglagen.

Byggförbud

För området råder inte byggförbud.

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1. Behovet av detaljplanering

Detaljplanearbetet genomför delgeneralplanen för de centrala delarna. Arbetet ingår i stadsplaneringens arbetsprogram för åren 2013–2014. Man har informerat i stadens planläggningsöversikter från år 2012 att planeringen kommer att inledas. Detaljplanen för Vårdalen är en del av Skaftkärr-projektet, vilket är ett samarbets- och provprojekt som Jubileumsfonden för Finlands självständighet Sitra, Borgå stad, Posintra Ab och Borgå Energi Ab inledde år 2008 för att främja och planera energieffektivt byggande som en del av planläggningen för Skaftkärr (Utredning nr 1. Dispositionsplanen för Skaftkärr). I utkastskedet granskades planområdet som en helhet som omfattar hela Vårdalen från Östermalm till Majberget.

4.2. Deltagande och samarbete

Deltagandet har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning. Intressenterna finns förtecknade i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 2). Staden har meddelat om att planen tagits till behandling i lokala tidningar och det ordnades ett informationsmöte om projektet i Vårberga skola 8.11.2012. Som grund för planarbetet genomfördes en öppen webbenkät 28.10–17.12 då man hade möjlighet att lämna fritt formulerade skriftliga åsikter och att märka ut på kartan uppgifter om platserna. Man fick 127 svar. Staden skickade ett brev med förfrågan till de två privata mark- eller byggnadsägarna i området. De kunde svara på brevet 15.2–15.3.2012. Man fick ett svar.

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

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplan hölls framlagda i enlighet med 62 § i MarkByggL och 30 § i MarkByggF 22.5–20.6.2013 och samtidigt begärdes preliminära utlåtanden. I Vårberga skola ordnades hörande av invånarna 27.5.2013. Man fick tio utlåtanden och tolv åsikter om planutkastet. Största delen av åsikterna omfattade flera undertecknare. Ett sammandrag över utlåtanden, åsikter, stadsplaneringsavdelningens bemötanden och utlåtandets/åsiktens inverkan på beredningen av planförslaget finns i bilaga 7.

De ändringsbehov som framgick av gatuavdelningens utlåtande har tagits i beaktande i den fortsatta planeringen och man har också utrett gatunätet i samarbete med gatuavdelningen. Räddningsverkets utlåtande om byggnadsytor och byggnadernas avstånd har beaktats. Eftersom det är fråga om ett relativt tätt bostadsområde, kommer det oundvikligen att finnas ställen där man måste bygga brandväggar. Man har sett över de behov av förbindelser till Humla friluftsled och till den kommande idrottsparken vid Laxvägen som idrotts-tjänsterna lyfte fram. Man tar ställning till Museiverkets och Borgå museums utlåtande om skyddet av muren i Skaftkärr i planen 482 och i bygganvisningarna som hör till planen. I samband med planarbetet har man utarbetat de bakgrundsutredningar om det befintliga byggnadsbeståndet och om landskapet som Borgå museum lyfte fram. På basis av lokalitetsledningens utlåtande utredde man på nytt placeringen av daghemmet och beslutade välja lösningen som föreslås i planen. Enligt lösningen placeras daghemmet i planområdet 480. Utlåtandet av närings-, trafik- och miljöcentralen har beaktats i dagvattenutredningen (Utredning 5) och i bygganvisningarna (Bilaga 8).

Med anledning av åsikterna om utkastet ordnades ett planeringsmöte med grannarna till planområdet 480 och med deras representanter. På planeringsmötet undersökte man alternativ där det lämnas kvar en trädbevuxen parkremsa mellan den nya och gamla bebyggelsen som fungerar som bakgrund för landskapet i det gamla området. Samtidigt kan vägkorridoren för gång- och cykeltrafiken dras enligt den kortaste och rakaste sträckningen. På grund av samarbetet med invånarna har planförslaget ändrats så att hela nybyggandet placeras i nya kvarter, ett 20–35 meter brett grönområde anvisas på gränsen mellan det nya och gamla området och den gamla, raka rutten till Humla bevaras och utvecklas som vägkorridor för gång- och cykeltrafiken.

Planförslaget 481 har ändrats utgående från gatuavdelningens utlåtande. Området är beträffande topografin ett omväxlande och ställvis brant landskap. Lösningen i fråga om sträckningen av gator bygger på så långsluttande lutningar på gatorna som möjligt samt smidiga anslutningar mellan gatorna. Ändringar behövdes så att sträckningen av gatorna sker enligt normerna. Antalet tomter har inte väsentligt ändrats. Enligt invånarnas åsikter gjorde man parkområdet bredare mellan det nya och gamla området.

Utöver utredningarna som gäller planen (avsnitt 1.5) finns det också en översiktlig landskapsutredning över området, som utarbetats av maisema-arkkitehtitoimisto Anna Kuoppala, samt utredningar som ingår i rapporten "Skaftkärr Energiatohokkuus kaavoituksessa" De detaljerade uppgifterna av terränginventeringen har kompletterats utgående från planerarnas observationer i terrängen.

Förslaget till detaljplan hölls offentligt framlagt enligt 27 § MarkByggF 21.5-20.6.2014 och man har fått de utlåtanden som begärdes. Mot förslaget lämnades en anmärkning som inte gällde planen utan trafikregleringarna. På grund av utlåtandena gjordes små preciseringar i plankartan och i bygganvisningarna, på grund av vilka planförslaget inte måste läggas fram på nytt. I detaljplanen 480 lades till en bestämmelse för byggförbud för de privatägda tomterna 1 och 2 i kvarteret 5727 enligt markanvändnings- och bygglagen.

Förbudet gjordes på grund av Affärsverket Borgå vattens utlåtande och gäller högst tre år efter det att planen träder i kraft. Detta korta byggförbud på en privat fastighet kan anses vara väsentlig för en privat markägare, varför ägaren hördes per brev enligt 32 § MarkByggbF. Ägaren motsatte sig inte den nya planbestämmelsen. Ett sammandrag över utlåtandena och bemötanden, anmärkningen och kommunens motiverade ställningstagande samt de ändringar som gjorts i detaljplaneförslaget har lagts till i detaljplanebeskrivningens bilaga 6.

4.3. Mål för detaljplanen

Målet är att bilda en del av den energieffektiva stadsdelen Skaftkärr i planområdet. Målet är att Vårdalen blir ett energi- och ekoeffektivt framtidens bostadsområde med låga utsläpp. Ett mål är också att man i detaljplanen beaktar energieffektivitet och lösningar som påverkar den både under byggandet och vid användningen av området, att man hanterar dagvatten (regn- och smältvatten från bebyggda områden) lokalt samt att man skapar en trivsamt rekreationsmiljö och helhetsmiljö.

I dispositionsplanen ställde man upp som mål att en vägkorridor för gång- och cykeltrafiken byggs vid kollektivtrafikgatan och att det finns goda tvärgående gångförbindelser till grönområdet. Målet för detaljplaneområdet 480 var att man anvisar 8 900 m²-vy för byggande i bolagsform och 45 egnahemstomter. Målet för området 481 var att man anvisar 71 småhustomter. De valda detaljplanlösningarna uppfyller bra målen i dispositionsplanen då det gäller småhusbyggande. Den kombinerade kollektivtrafikgatan och vägkorridoren för gång- och cykeltrafiken slopades eftersom de närmaste grannarna motsatte sig detta. Enligt invånarnas önskemål utvecklas vägkorridoren för gång- och cykeltrafiken i ett bredare parkområde mellan det nya och gamla området och kollektivtrafiken flyttas till den nya matargatan i det nya området. Målet för tomter uppfylls bra. Byggande i bolagsform slopades i detaljplaneområdet 480 på grund av liten efterfrågan och daghemmet placerades i området enligt en noggrannare granskning av områdets trafik och tillgänglighet.

Målet för byggandet i Vårdalen är ett område som är lämpligt i Borgås skala och som respekterar den historiska stadstraditionen. Målet för stadsbilden i Vårdalen är att genom skala, kvarterstyper, dimensionering av gatuområdena, planering av det offentliga uterummet samt planering av grönområdena skapa en ny, modern spegling av de traditionella småskaliga trähusområdena i Borgå, så som till exempel Gamla stan och Tarkis byområde. Detta mål har genomförts i detaljplanen och i bygganvisningarna med en noggrann placering av gatunätet i slutningsterrängen, ett tätt område, byggande i trä, placering av byggnader och gårdar med beaktande av solen samt med anvisningar som syftar till småskaliga planteringar och finslipade gårdar. Dessutom är ett mål att ansluta Vårdalen till den invidliggande områdeshelheten Vårberga både i fråga om struktur och planeringsprinciper enligt dagens synsätt. I detta mål ingår nya grönförbindelser mellan Vårberga och parkområdet i dalen samt små kvartersparker som ligger på bergåsar som är svåra att bygga. Man strävar efter att bevara tallar som är viktiga med tanke på stadsbilden och mikroklimatet samt att utveckla trädbeståndet i parkerna så att de blir talldominerade.

4.4. Alternativen för detaljplanen, invånarnas deltagande och dess konsekvenser

4.4.1. Beskrivning och utgallring av preliminära alternativa utkast

Man utarbetade två alternativ av detaljplanen för utkastskedet. Alternativen skilde sig från varandra då det gäller trafikregleringarna och i mindre utsträckning då det gäller tomtindelningen och antalet tomter. I de alternativa utkasterna föreslogs att en del av områdena i detaljplaneområdet 481 byggs tätare. Detta slopades dock på invånarnas önskemål och därför att det kommer att finnas gott om byggande i bolagsform i Majberget. I detaljplaneområdet 480 placeras en tomt för radhus på en plats där de utmanande terrängförhållandena kräver ett mycket känsligt grepp i fråga om planeringen och byggandet. Antalet småhustomter som man hade som mål ändrades dock inte. Daghemmets tomt flyttades till området 480 utgående från en noggrannare utredning och lokalitetsledningens utlåtande.

Man var tvungen att ändra trafiklösningen relativt mycket utgående från både invånarresponsen och noggrannare uppgifter om terrängens lutning. Den grundläggande trafiklösningen har ändrats så att biltrafiken i områdena 480 och 481 styrs till det befintliga gatunätet i Vårberga bara via Viltvägen. Då det gäller vägkorridoren för gång- och cykeltrafiken vid västra kanten av Vårdalen slopades busstrafiken och man ritade en vägkorridor och ett grönområde med direkt anslutning till Vårberga till skillnad från utkastet. Matargatan dimensionerades enligt busstrafiken, och den fortsätter som kollektivtrafikgata vid den befintliga Skaftkärrsvägen längre norrut.



Bilderna från höger till vänster: Invånare visar en eventuell källa, utloppsroret för dagvatten och åker som blir skogbevuxen.

5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1. Planens struktur

Detaljplaneområdet 480 i Vårdalen är cirka 10,5 hektar. Småhusen placeras vid förlängningen av Viltvägen och vid matargatan, som börjar från ändan av Viltvägen och sträcker sig genom det nya området mot söder. Småhusen placeras också vid två korta bostadsgator. Den nya matargatan, Vårdalsvägen, finns ställvis vid den gamla Skaftkärrsvägen och ställvis i närheten av den. I det nordligaste kvarteret är tomterna små och på tomterna får byggas små egna hemshus i en våning. Byggrätten för tomterna söder om Viltvägen är större, 200 eller 220 m²-vy, och våningstalet är 1½ eller två. De största byggrätterna placeras vid kanten av dalen där det finns de största tomterna, på två tomter har man möjlighet till gruppbyggande. Daghemmets tomt ligger i ändan av Viltvägen och gränsar till parken. Grönområdet norr om daghemmet och gång- och cykelvägen i grönområdet fortsätter genom Vårberga och vidare till skolan och köpcentret. Vägkorridoren för gång- och cykeltrafiken går på en parkremsa mellan Vårberga och Vårdalen.

Detaljplaneområdet 481 i Vårdalen är cirka 9,5 hektar. Småhusbebyggelsen placeras vid två gator. Vårdalsvägen, matargatan, placeras till största delen vid den gamla Skaftkärrsvägen och bostadsgatan placeras i närheten av dalens nuvarande kant. Vårdalsvägen kommer att sträcka sig till de planområden som byggs i söder. Slutningsterrängen som är mycket omväxlande sluttar i huvudsak mot öst och sydöst. Byggnaderna riktas så att det ska vara möjligt att utnyttja solenergi på de flesta tomterna. Byggnaderna är huvudsakligen fristående hus i två våningar. I nordvästra delen finns en tomt för radhus.

Den långa dalen i Vårdalens östra kant har reserverats som grönområde. Där är det meningen att man ska placera en stig och ett skidspår till Humla rekreationsled samt olika parkverksamheter. I detaljplanen anvisas parkgångens riktgivande läge i närheten av tomterna så att man kan bygga stigen på så bärande mark som möjligt. Om man bygger på dalens östra kant kan den huvudsakliga friluftsleden alternativt byggas också på dalens östra kant, på kvällssolens sida. I de gamla åkerområdena i parken kan placeras trädgårdslotter som invånarna i de närliggande områdena kan utnyttja.

Vägkorridoren för gång- och cykeltrafiken placeras i en smal grönremsa mellan Vårberga och Vårdalen där det också i dag finns en förbindelsestig till Humla. Från den finns det anslutningar till parken i dalen vid fyra ställen och till parkerna i Vårberga vid två ställen.

5.1.1. Dimensionering

I planområdet 480 anvisas 55 tomter för fristående småhus i fem kvarter. Tomternas storlek är 444-1523 m², och tomtens storlek är i genomsnitt xxx m². Byggrätten för småhustomter varierar från 120 m²-vy till 500 m²-vy. Den minsta byggrätten på 120 m²-vy anvisas på 12 tomter på Fjällrävsgränden. Vid Rådjursvägen anvisas en byggrätt på 200 m²-vy på 20 tomter. De största tomterna och byggrätterna placeras vid Vårdalsvägen, där byggrätten är 220 m²-vy på 16 tomter, 250 m²-vy på en tomt, cirka 310 m²-vy på fyra tomter och 500 m²-vy på två tomter, där 40 % av byggrätten får användas för kontors-, affärs- och servicelokaler. Daghemmets tomt är 8154 m² stor och byggrätten för den är 2200 m²-vy. Kvarterksområdena är sammanlagt cirka 38011 m² stora och den totala byggrätten för hela planområdet är 13800 m²-vy. Områden blir ett bostadsområde för ca 210 invånare.

I planområdet 481 anvisar man 67 tomter för fristående småhus i nio kvarter. I norra delen av området finns det dessutom ett kvartersområde för radhus som lämpar sig för byggande i bolagsform. Tomten för radhus är 7273 m² stor, och på tomten kan man bygga 2 100 m²-vy och täckta bilparkeringar och förråd på 600 m²-vy. Storleken på tomterna för fristående hus är 440–820 m². Byggrätten för bostadshus på tomterna är 160–250 m²-vy. Dessutom får man bygga en separat ekonomibyggnad på högst 40 m²-vy i en del av kvarteren. Kvartersområdena är sammanlagt 48689 m² stora och den totala byggrätten för hela planområdet är 14080 m²-vy. Områden blir ett bostadsområde för ca 240 invånare.

Boendeparkeringen i området sker på tomterna, i gatuområdena placeras bara några gästplatser och bredvid daghemmet placeras cirka 8 bilplatser. Vid Vårdalsvägen planerar man att anvisa en plats för tunga fordon vid kvarteret 5723. Kravet på bilplatser är 2 bilplatser/bostad i AO-kvarteren och 1 bilplats/80 m²-vy i AR-kvarteren, dock minst 1,5 bilplatser/bostad. I AR-kvarteret ska anvisas 5 parkeringsplatser för gäster. Täckta cykelplatser ska reserveras 1 cykelplats/40 m²-vy, dock minst 4 cykelplatser/bostad i AO-kvarteren. I AR-kvarteren ska reserveras en täckt cykelplats per varje påbörjad 25 m²-vy.

5.1.2. Service

I detaljplaneområdet anvisas en tomt för daghem, i området anvisas inga andra kommunala tjänster. Bredvid daghemmet anvisas två större småhustomter där förutom boende tillåts också kontors-, affärs- och service lokaler på högst 40 % av våningsytan. Dessa tomter är drygt tusen kvadratmeter stora och byggrätten för dem är 500 + 100 m²-vy och byggnaderna ska ha två våningar. På dessa tomter byggs sannolikt bostäder men en del av tomterna kan senare ändras till service-, arbets- eller affärslokaler. Invånarna i området kan använda närservicen i Vårberga som ligger på cirka 1–2 kilometers avstånd. Borgå centrum och Östermalm ligger på cirka 3,5 kilometers avstånd.

5.1.3. Trafiknätet

Huvudmatargatan för området är Vårdalsvägen som placeras i närheten av den nuvarande Skaftkärrsvägen och styr trafiken till Viltvägen i Vårberga. Den beräknade trafikmängden på matargatan är 1200–1500 bilar per dygn, då hela Vårdalen är bebyggt. De andra gatorna i området är bostadsgator. I planområdet 480 finns två bostadsgator, Fjällrävsstigen och Rådjursgränden, som ansluter sig till Viltvägen. I detaljplaneområdet 481 finns en bostadsgata, Niittysyrjävägen, som ligger öster om Vårdalsvägen och är parallell med den. Niittysyrjävägen ansluter sig till Vårdalsvägen i södra delen av området. Man kommer att förbjuda parkering vid Vårdalsvägen. Vid Gökberget har dock reserverats ett litet parkeringsområde för tunga fordon.

Vid dimensioneringen av gatuområden har kollektivtrafiken reserverats möjlighet att köra längs Vårdalsvägen antingen mot Vårberga centrum till Viltvägen eller mot Östermalm i norr vid den nuvarande Skaftkärrsvägen. På gatuområdet för Vårdalsvägen har reserverats rum för två eventuella busshållplatser. I detta skede kan man inte fatta ett bindande beslut om en kollektivtrafikgata som går genom dalen, varför man har anvisat två reserveringar för gatan. Det ena alternativet anvisas i förlängningen av Vårbrinken som förenar Niittysyrjävägen och Vårdalsvägen och det andra alternativet i förlängningen av Viltvägen.



För vägkorridoren för gång- och cykeltrafiken reserveras en så smidig rutt som möjligt i parken mellan Vårberga och Vårdalen. Den nuvarande ruten mellan Vårberga och Vårdalen är en stig som finns på en serviceväg och en rörlinje. Stigen är populär, och i planen anvisas en vägkorridor för gång- och cykeltrafiken som ersätter stigen. Omkring vägkorridoren finns rum för trädbeståndet. I söder ansluter sig vägkorridoren till Humla friluftsled och i norr till Vårberga skola och centrum via Metsola-parken. Då området byggs är avsikten att utveckla också gång- och cykelvägarna i Vårberga.

Ändan av Viltvägen, varifrån man kommer till det nya området

5.1.4. Tomtindelning

Tomtindelningen för detaljplaneområdet godkänns i samband med detaljplanen. (Bilaga 7)

5.1.5. Teknisk försörjning

I detaljplanen 480 reserveras ett litet område för teknisk försörjning (et) för en pumpstation och gatuområdet för Viltvägen har dimensionerats så att det blir bredare för en eventuell återvinningsstation. I detaljplanen 481 reserveras ett specialområde (et) för kommunaltekniska byggnader i parken i södra delen av området. I området kan placeras till exempel en avloppspumpstation.

I området byggs Borgå Energis fjärrvärmenät och elnät som placeras i gatuområden. I planen fastställs att byggnaderna ska anslutas till fjärrvärme.

5.2. Områdesreserveringar

5.2.1. Kvartersområden

I detaljplanen 480

AO-30 Kvartersområde för fristående småhus. I området får uppföras småhus med en bostad eller två bostäder. På tomten ska placeras minst 2 bilplatser per bostad och minst 4 täckta cykelplatser per bostad.

AO-38 Kvartersområde för fristående småhus. I området får uppföras småhus med en eller två bostäder och högst 40 % av våningsytan får bestå av kontors-, affärs- och servicelokaler. Kravet på bilplatser: 2 bilplatser/bostad och 1 bilplats/kontors-, affärs- och servicelokaler på 50 m²-vy. Antalet cykelplatser ska vara minst 4 per bostad och 1 cykelplats per service- och affärslokaler på 24 m²-vy.

Y Kvartersområde för allmänna byggnader.

I detaljplanen 481

AO-30 Kvartersområde för fristående småhus. I området får uppföras småhus med en bostad eller två bostäder. På tomten bör placeras minst 2 bp/bostad.

AR-7 Kvartersområde för radhus och andra kopplade hus. Kravet på bilplatser: 1 bilplats/80 m²-vy, dock minst 1,5 bilplatser/bostad. I AR-kvarteret ska anvisas 5 parkeringsplatser för gäster.

5.2.2. Rekreatiomsområden

I området har reserverats 9,1 hektar rekreatiomsområden (VL Område för närrekreation) för friluftsliv och rekreation. Det viktigaste rekreatiomsområdet och en eventuell näridrottsplats har placerats i Skaftkärrs åkerdal. I åkerdalens södra del finns det en förbindelse till den populära Humla rekreatiomsled. Avsikten är att bygga Vårdalsparken till ett mångsidigt rekreatiomsområde där man placerar platser för aktiviteter, nya skidspårförbindelser till Humla samt en dagvattenkanal som utvecklas i naturtillstånd. Grönförbindelserna från Vårberga sträcker sig till området som enhetliga, cirka 35 meter breda grönområden. Det finns tillgång till dessa grönförbindelser också i ändarna av bostadsgatorna i det nya bostadsområdet. Vägorridoren för gång- och cykeltrafiken placeras i en parkremsa som finns på gränsen till Vårberga. Dimensioneringen av parkremsan gör det möjligt att dra ett skidspår också i parkremsan, varvid förbindelsen till Humla, som är viktig enligt invånarenkäterna, är fortsättningsvis god.



I diket som finns i mitten av grönområdet i dalen leds en stor del av dagvattnet från Vårberga och allt dagvatten från de nya bostadsområdena. Med en planbe-teckning styrs utvecklingen av diket som våtmark, översvämningssvåg och som ett dike för fördröjning av dagvatten. Man har gjort en separat utredning av dagvattnets mängd och ledning av dagvatten i planområdet Vårdalen. (Utredning 5)

Dalen i Skaftkärr mot söder

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.

Områdena blir ett bostadsområde för ca 450 invånare. Eftersom området är beläget vid kanten av en byggd samhällsstruktur och i närheten av service, förenhetligar detaljplanen stadens samhällsstruktur.

Man bygger ett skogsområde på sammanlagt cirka femton hektar till ett nytt bostadsområde. Inga värdefulla naturobjekt berörs av byggandet, utan det är fråga om ett område som har skötts som ekonomiskog, som huvudsakligen står inför slutavverkning. I skogen har granbarkborren orsakat skador. I området växer ställvis unga tallar, avsikten är att tallar lämnas kvar i parkerna och på tomter.

Bostadsområdet byggs som en ganska tät grupp vid kanten av dalen i Skaftkärr. Efter det att alla planområdena blivit färdiga avgränsar den byggda miljön parken i dalen. Åkerdiket som strömmar i dalen utvecklas som en våtmark i naturtillstånd som gör flödet jämnare. Olika våtmarksbiotoper i naturtillstånd kommer att öka naturens mångfald i området. På en del av kanterna av de gamla åkrarna kommer att växa videsnår och träd och på det sättet bildas små sekundära naturbiotoper. Man strävar efter att bevara små landskapsåkrar för odling, även om de i planen anvisas som grönområden. Tills vidare förblir östra delen av dalen som ett obebyggt skogsområde.

Detaljplaneområdena 480 och 481 i Vårdalen ökar trafiken på Viltvägen med cirka 900–1000 fordon/dygn. Trafikmängden på Viltvägen är idag cirka 2000 fordon/dygn. Trafiken riktas huvudsakligen till Borgå centrum. Daghemmets andel av den ökade trafikmängden är cirka 30–35 %. Trafikmängden på Viltvägen kommer att vara mindre än den nuvarande trafikmängden till exempel på Sampovägen.

Trafiklösningen i planen och en bra vägkorridor och goda nätverk för gång- och cykeltrafiken minskar användningen av personbilar i det nya området. Lösningen skapar också möjligheter att utveckla kollektivtrafikfiktjänster.

5.4. Planens energieffektivitet

Målet med detaljplanen är att utsläppen ska vara små och utsläppen av växthusgaser ska minska. Utsläpp av växthusgaser kan tolkas som sådana betydande skadliga miljökonsekvenser enligt 57 § i markanvändnings- och bygglagen, om vilka man behöver ge detaljerade planbestämmelser för att minska dem. I planbestämmelserna krävs att man med tanke på byggnadernas hela livscykel väljer byggmaterial och uppvärmningsform som orsakar låga utsläpp eller att man begränsar byggnadens specifika energianvändning.

I detaljplanen tillämpas och utvecklas de metoder för att öka energieffektiviteten för den byggda miljön och för att minska utsläpp, vilka framfördes tidigare i samband med dispositionsplanen för Skaftkärr. Småhusbyggandet i området är tätt, och med placeringen av byggnaderna skapar man ett gynnsamt mikroklimat och förutsättningar att utnyttja solenergi. Kvartersstrukturen i Vårdalen planeras så att bostadskvarteren ligger på ett tillräckligt kort avstånd från en eventuell kollektivtrafikgata och från fungerande nätverk för gång- och cykeltrafiken. Kollektivtrafiken kan trafikera från Viltvägen till Vårdalsvägen som leder genom det nya området. Den enhetliga och smidiga vägkorridoren för gång- och cykeltrafiken som placeras mellan Vårberga och Vårdalen betjänar båda bostadsområdena. Trafiklösningen i planen och en bra vägkorridor och goda nätverk för gång- och cykeltrafiken minskar användningen av personbilar i det nya området. Daghemmet placeras i ändan av Viltvägen så att det är så tillgängligt som möjligt, och daghemmets lekgård gränsar till parkområdet i dalen.

Fjärrvärme som produceras med biobränslen som samproduktion i Borgå är för tillfället den fördelaktigaste lösningen i Vårdalen med tanke på koldioxidutsläpp. Därför fastställer man i detaljplanen att både bostadshus och separata uppvärmda ekonomibyggnader ska anslutas till fjärrvärmenätet. Dessutom kan man bygga solfångare.

5.5. Namn

I detaljplaneområdet 480 har gatorna som ansluter till Viltvägen fått namn efter djur liksom i området Vårberga som ligger intill: Rådjursgränden och Fjällrävsstigen. Matargatan har fått namnet Vårdalsvägen efter områdets namn.

I detaljplaneområdet 481 har gator och parken namngetts efter området och en gård som har funnits där. Den södra gatan heter Niittysyrjävägen och tvärgatan som ansluter till Vårdalsvägen heter Vårbrinken. Den korta bostadsgatan som förgrenar sig från Vårdalsvägen heter Gökstigen och gång-och cykelvägen heter Vårstigen.

Som parknamn ges Vårdalsslätten och Vårdalsängen. Metsolaparken fortsätter i det nya området som Rip-parken och Gökparken som Gökberget.

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1. Styrning av genomförandet

Separata bygganvisningar utarbetas för att styra genomförandet av detaljplanen. Gatuplanerna för området utarbetas av Borgå stads gatuavdelning under åren 2014-2015. För att anlägga parken i dalen behövs en plan för grönområdet, i vilken man också föreslår att diket ändras till en fördjupning som saktar ner och styr dagvattnet. I detaljplanen ingår en bindande tomtindelning som styr fastighetsbildningen.

6.2. Tidsplan för genomförandet

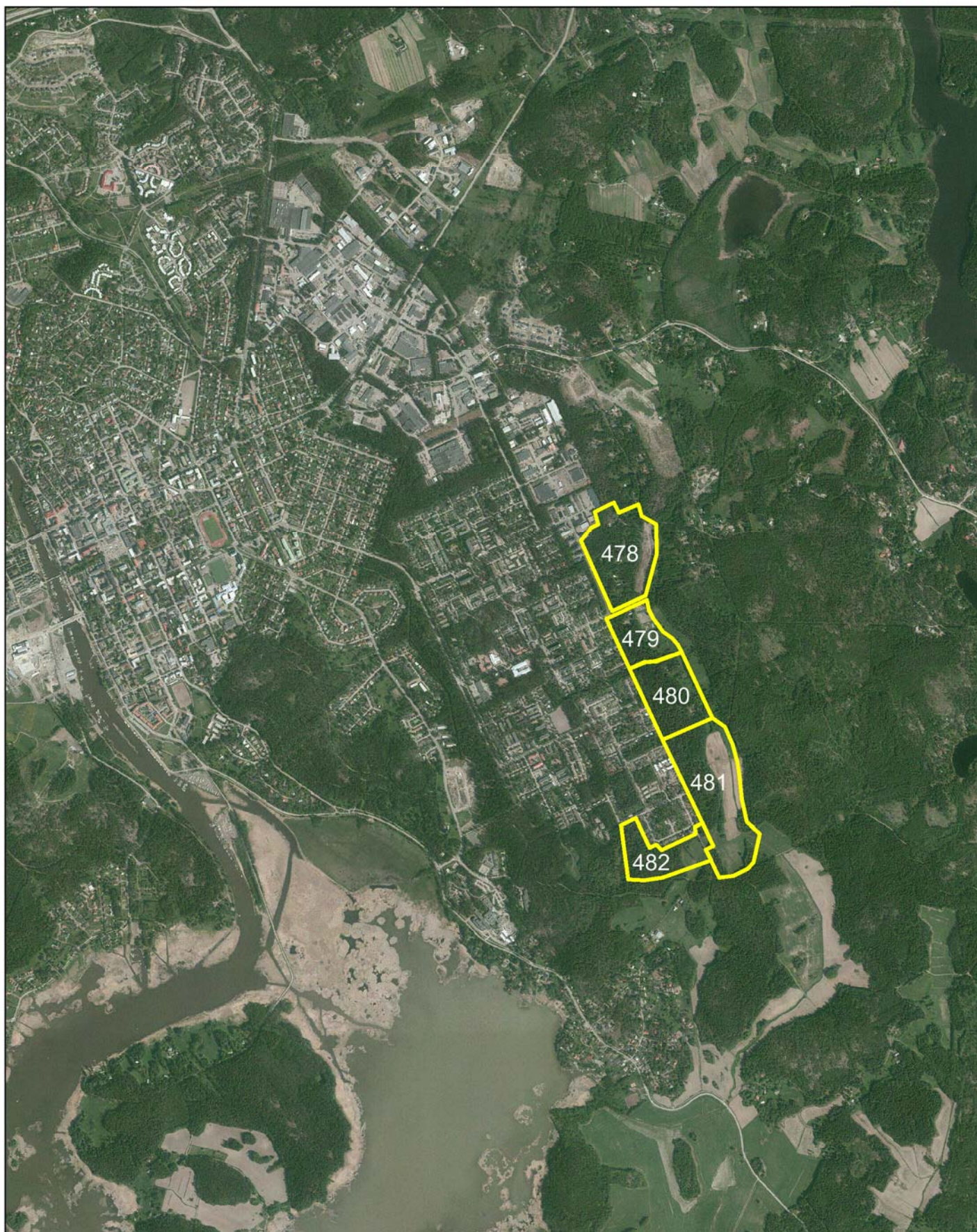
Genomförandet av detaljplanen förutsätter att man bygger gatunät samt vatten- och avloppsnät i området. Man inleder grundberedningen och börjar bygga kommunalteknik i området under 2014 genom att avlägsna grandungen som är i dåligt skick och att bereda krossningsområdet. Staden börjar sälja tomter till byggarna tidigast år 2014. Borgå Energi förhandlar med tomtägarna om byggande av fjärrvärme genast efter att tomterna har delats ut. Fjärrvärmenätet byggs troligen samtidigt som kommunaltekniken. Daghemmet byggs sannolikt inte under 2010-talet.

Borgå 25.11.2014

Eero Löytönen
stadsplaneringschef

Anne Rihtniemi-Rauh (detaljplan 480)
planläggare

Emilia Saatsi (detaljplan 481)
stadsplanearkitekt



Borgå Vårdalen

*Detaljplan för en del av byarna Borgå stad och Tarkis
Detaljplaneändring för stadsdelarna 10, 11 och 12*

Markanvändnings- och bygglagen, 63 §:

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING
2.10.2012

1. Planområde

Detaljplanen och ändringen av detaljplanen (nedan detaljplanen) utarbetas för området Vårdalen som ligger ca 3 km öst om Borgå centrum. Planområdet ligger öst och söder om bostadsområdet Vårberga och norr om detaljplaneområdet Majberget. Detaljplaneändringen gäller stadsdelarna 10, 11 och 12, och detaljplanen byarna Borgå stad och Tarkis. Områdets storlek är cirka 100 ha.

Planområdet granskas i början av planläggningsarbetet som en helhet, men då arbetet fortskrider delas området upp i uppskattningsvis ca fem olika detaljplaneprojekt. För de enskilda projekten utarbetas program för deltagande och bedömning på basis av detta dokument som gäller hela Vårdalen.

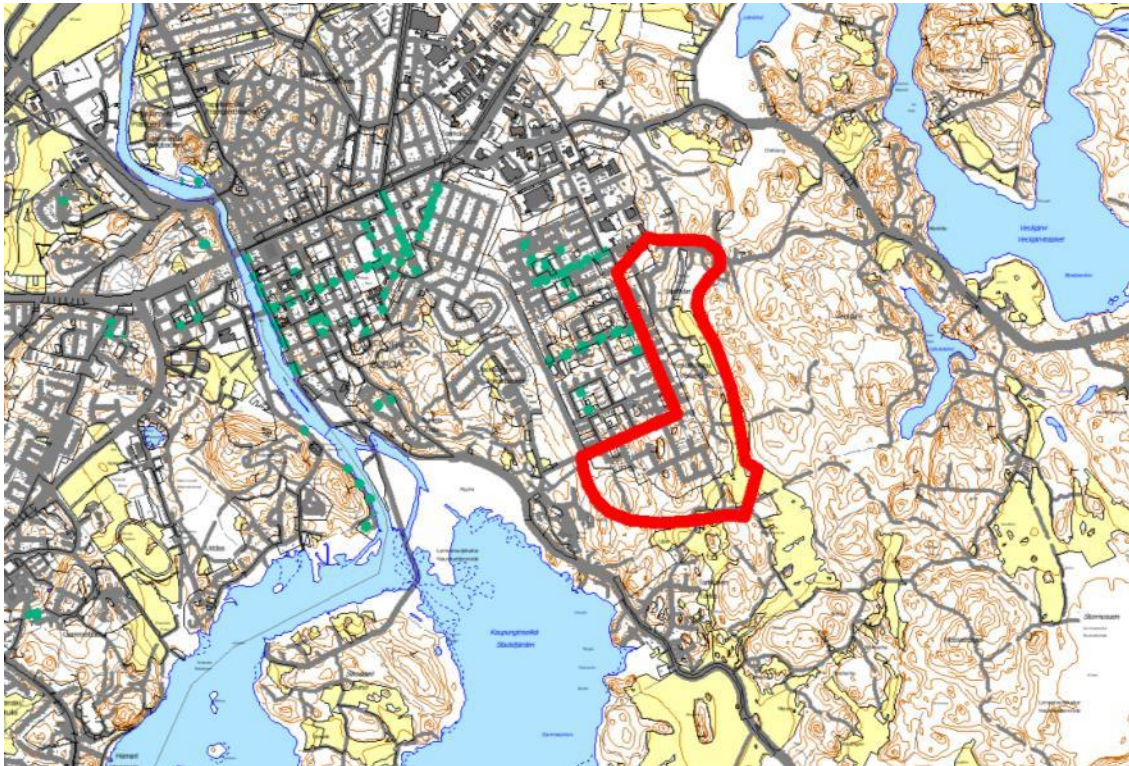


BILD Planområdets läge

2. Bakgrunden till projektet

Detaljplanen för Vårdalen är en del av Skaftkärr-projektet, vilket är ett samarbets- och provprojekt som Borgå stad, Jubileumsfonden för Finlands självständighet Sitra, Posintra Oy och Borgå Energi Ab inledde år 2008 för att främja och planera energieffektivt byggande som en del av planläggningen för Skaftkärr.

Hösten 2010 blev dispositionsplanen för Skaftkärr färdig. I den producerade man information om medel med vilka man kan påverka områdets energieffektivitet genom planläggning, hur medlen påverkar och hur planeringspraxisen kan eller borde utvecklas för att förbättra energieffektiviteten i bostadsområdena. Centrala faktorer i utredningen var hur människorna rör sig, byggnadernas energieffektivitet samt på vilka sätt energi produceras. Med alla lösningar strävade man efter att minska utsläppen betydligt. Dispositionsplanen används som anvisning för den fortsatta planeringen.

Detaljplanen för Majberget blev färdig våren 2012 och var den första av pilotdetaljplanerna som grundar sig på dispositionsplanen för Skaftkärr. Målen för energieffektivitet i dispositionsplanen konkretiserades i detaljplanen för Majberget bl.a. som trafikregleringar som gynnar kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik (Solbackavägen, Soldalsvägen), genom att byggandet i huvudsak placeras som fortsättning till befintlig stadsstruktur, i effektiviteten av byggandet, genom att gynna träbyggande, genom att utnyttja passiv solenergi, genom att styra byggandet och i den tydliga utformningen av byggnadsmassan. De olika tillgängliga energiformerna undersöktes ytterligare, och man beslutade att i detaljplanen kräva anslutning till Borgå Energis fjärrvärme, vars koldioxidavtryck enligt detaljplanearbetets beräkningar var det minsta och som också är det förmånligaste alternativet för invånaren. I området placerades ett daghem, serviceboende och affärslokaler i bottenplanet för t.ex. en livsmedelskiosk. I och med detaljplanearbetet utredde man också kommunens medel för styrande av energieffektivt byggande (detaljplan och planbestämmelser, bygganvisningar, tomtöverlåtelsevillkor m.m.) och möjligheten att påverka med dem. Kommunen har möjlighet att främja uppnåendet av energieffektivitetsmålen också vid tomtöverlåtelse.

Detaljplanen för Vårdalen är den andra detaljplanen som grundar sig på dispositionsplanen för Skaftkärr.

3. Målet för planeringen

Målet för planeringen är att utarbeta en detaljplan för Vårdalen som är en del av den energieffektiva stadsdelen Skaftkärr. Målet är att Vårdalen blir ett energi- och ekoeffektivt framtidens bostadsområde. Ett mål är också att man i detaljplanen beaktar energieffektiviteten och lösningarna som påverkar den, hanteringen av dagvatten (regn- och smältvatten från bebyggda områden) samt skapandet av en trivsamt rekreativ- och hälsomiljö.

Målet för byggandet i Vårdalen är ett område som är lämpligt i Borgås skala och som respekterar den historiska stadstraditionen. Målet för stadsbilden i Vårdalen är att genom skala, kvarterstyper, dimensionering av gatuområdena, planering av det offentliga uterummet samt

planering av grönområdena skapa en ny, modern spegling av de traditionella småskaliga trähusområdena i Borgå, som till exempel gamla stan och Tarkis byområde. Dessutom är ett mål att ansluta Vårdalen till den invidliggande områdeshelheten Vårberga både i fråga om struktur och om planeringsprinciper enligt dagens synsätt.

Dimensionering:

Planområdets storlek är cirka 100 ha. Detaljplaneringen av Vårdalen utgår från att bostadsområdet har ca 1 600 invånare. 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. För områdets södra del är målet att undersöka kompletterande byggande som tätar den befintliga stadsstrukturen.

Tjänster:

I samband med detaljplanläggningen utreder man vilka privata och offentliga tjänster som behövs i Vårdalen samt om tjänsterna i Vårberga är tillräckliga. Dessutom beaktar man behoven av tjänster i Vårdalen och Vårberga, vilka ingår i det växande Skaftkärrsområdet. En viktig del av trafikregleringarna i detaljplanen är anslutning till Östermalms arbetsplatsområde. Också utvecklingen av grönområdena och idrottstjänsterna i Vårberga ingår i detaljplaneprojektet.

Trafiknät:

Ett mål för detaljplanearbetet är att gynna hållbara trafikformer i området. Centrala element för att uppnå målen är en lockande miljö för gång- och cykeltrafik samt gynnande av kollektivtrafiken.

Rekreatiomsområden:

Öster om detaljplaneområdet bildas ett viktigt nätverk av grönområden som i söder ansluts till friluftsområdet Humla. Vid planeringen av grönområdena beaktas områdets tillgänglighet, månsidiga användningsmöjligheter, en estetisk och ekologiskt högklassig hantering av dagvatten som en del av grönbyggandet samt naturvärdena.

Bygganvisningar:

Bygganvisningar utarbetas som en del av detaljplanearbetet. Bygganvisningarna kompletterar detaljplanens bestämmelser om och beteckningar för byggandet. Avsikten med bygganvisningarna är att styra byggandet så att detaljplaneområdet bildar en helhet som har en högklassig stadsbild, lämpar sig i miljön och är trivsamt. Vid behandlingen av bygglov utgår man från bygganvisningarnas rekommendationer.

Bygganvisningarna handlar om och reglerar principerna för energieffektivt byggande och genomförandet. Man strävar efter att tillämpa den räknare som utvecklas för styrande av energieffektivt byggande och materialval också för styrande av byggsättet i området. I bygganvisningarna ger man också anvisningar för hantering av dagvatten på fastigheter. Bygganvisningarna är en del av det material som läggs fram i förslagsskedet.

4. Utgångsuppgifter

Allmänt:

Detaljplaneområdet Vårdalen är till största delen skog och jordbruksområde. Söder om området leder friluftsleden i Humla som är viktig för borgåbor. I området finns några bostadshus.

Landskapsplan:

I landskapsplanen för Östra Nyland anvisas området som område för tätortsfunktioner (A) och rekreationsområde (grön fältfärg). Med beteckningen område för tätortsfunktioner anvisas områden för boende och service, icke-miljöstörande arbetsplatsområden samt övriga områden som ingår i tätortsfunktioner. Beteckningen innehåller trafiklederna, friluftslederna, gång- och cykelvägarna, parkerna samt områdena för samhällsteknisk försörjning i tätorter.

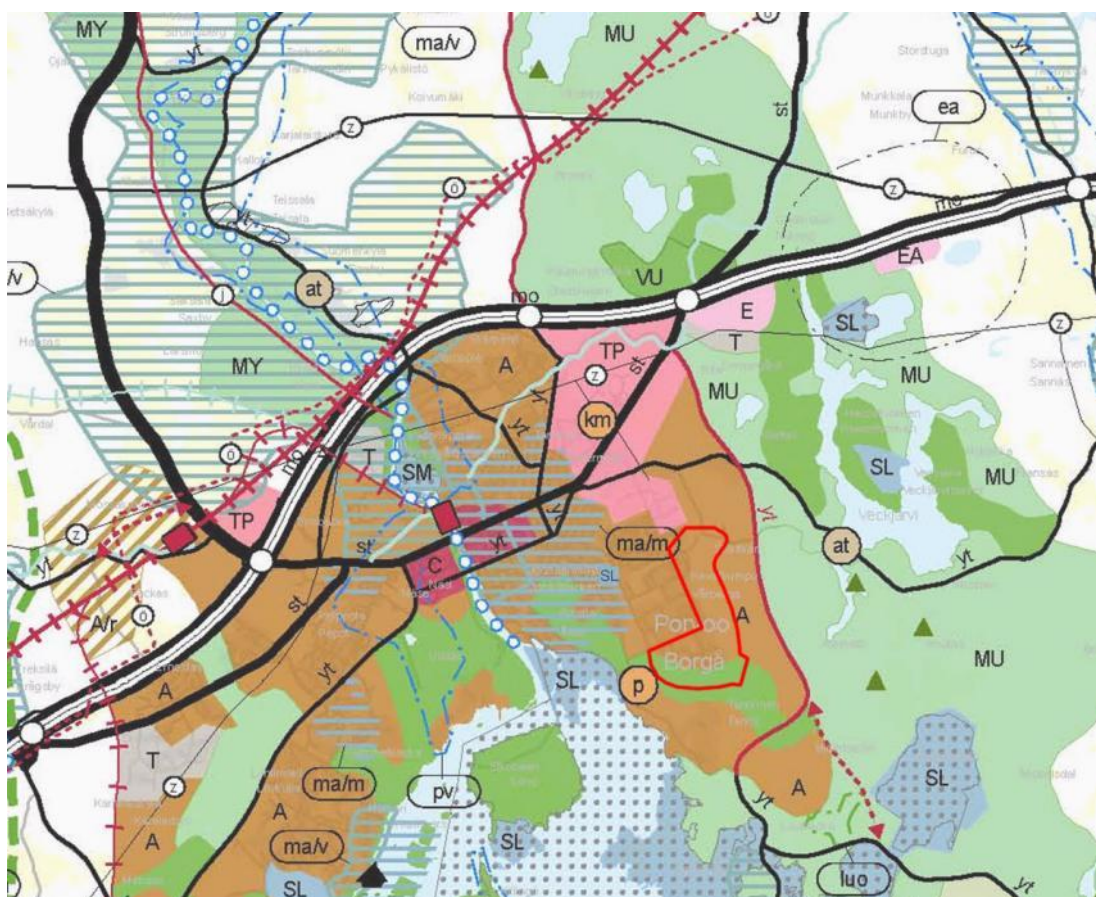


BILD Utdrag ur landskapsplanen. Planområdet har avgränsats med rött.

Generalplan:

För området gäller delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå som vunnit laga kraft år 2006. I den anvisas området som bostadsområde dominerat av småhus, där avsikten är att området detaljplanläggs (AP) och som område för närrекреation.

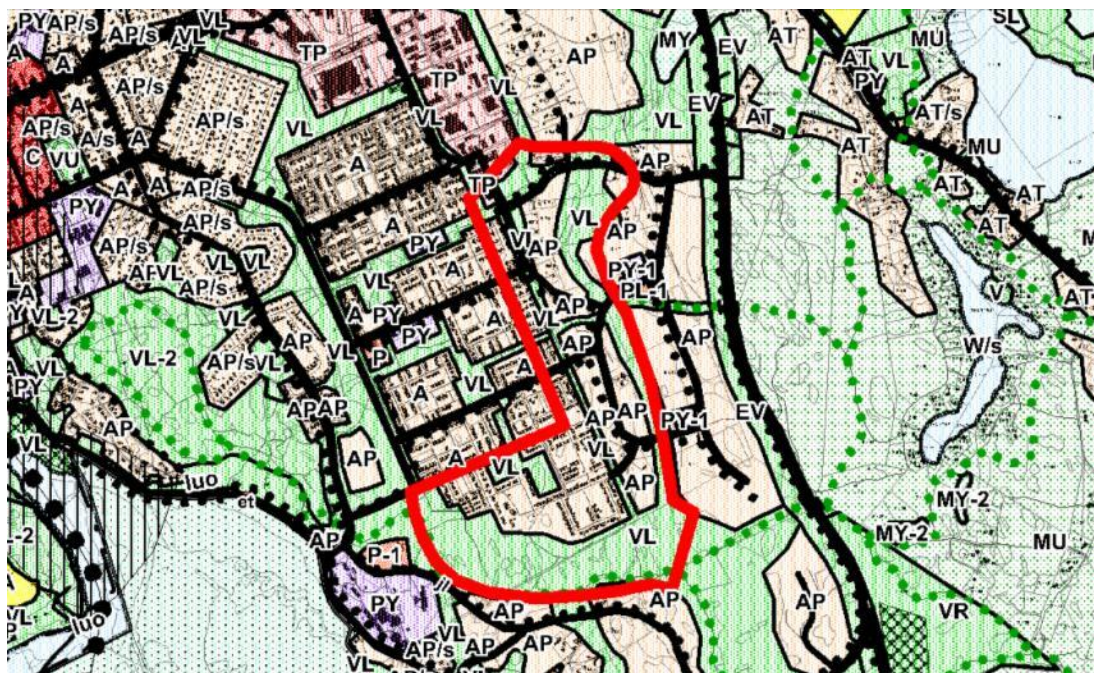


BILD: Utdrag ur delgeneralplanen. Planområdet har gränsats med rött.

Dispositionsplan:

Detaljplanen för Vårdalen är den andra detaljplanen som grundar sig på dispositionsplanen för Skaftkärr. Stadsstyrelsen godkände 13.12.2010 dispositionsplanen för Skaftkärr som anvisning för detaljplaneringen av området. Enligt dispositionsplanen placerar man egnahemshus och radhus i planområdet. Målet med dispositionsplanen har varit att skapa kvartersområden som har varierande byggnadstypologi och struktur.

I dispositionsplanen planerar man väster om planområdet en vägkorridor för cykeltrafik som också kan användas som en kollektivtrafikgata. I detta sammanhang avser man med kollektivtrafikgata en gata på vilken tillåts gång- och cykeltrafik, busstrafik, delvis servicetrafik men inte personbilstrafik.

BILD: Utdrag ur dispositionsplanen
Ljusröd linje - gränsning av granskningsområdet, Vårberga och Vårdalen
Blå streckad linje - ungefärlig gränsning av de olika detaljplaneområdena i Vårdalen
Områdena planläggs i nummerordning. Delområdet nummer 1, Majberget (på kartans nedre del) har redan planlagts.



Gatans sträckning har gjorts så att det från största delen av bostadskvarteren är under 300 meter till bussrutten. I planområdets norra del undersöker man möjligheten att utvidga Östermalms industriområde en aning.

Detaljplan:

Största delen av området saknar detaljplan. Områden i söder har i detaljplanerna för Vårberga, nummer 177 (fastställd 30.3.1989) och nummer 107 (fastställd 20.8.1980), anvisats som kvartersområde för offentliga servicebyggnader (YL-1) och parkområde (VP, P). Dessutom har man i detaljplanen nummer 70 (fastställd 31.12.1977) anvisat områden som parkområde (P). I väst gränsar området i detaljplanerna för Vårberga (planens nummer/fastställd): 70 / 31.12.1977, 135 / 6.11.1981, 69 / 18.7.1974, 140 / 23.6.1983 och 91 / 28.2.1977). Söder om området finns detaljplaneområdet Majberget (nummer 456/godkänd 11.4.2012).

Markägarförhållanden:

Området som planläggs ägs till största delen av Borgå stad. I området finns några privata bostadsfastigheter.

Miljö:

Områdets västra kant är i huvudsak gammal grandunge. I området finns också små talldungar. Det finns några branter och kalt berg i området, och i södra delen ett flyttblock som är lämpligt som ett landmärke. I mitten av området finns en bäckfåra. Dalen vid områdets östra kant är åker som delvis vuxit igen. För att kartlägga miljövärden, miljötyperna och de viktiga vyerna utarbetas en landskapsutredning (bilaga x).

Byggd miljö:

Området är till största delen obebyggt. I området finns några bostadshus med ekonomibyggnader på gårdarna. En inventering utarbetas över det befintliga byggnadsbeståndet (bilaga x).

Kommunalteknik:

Vattenledningsnätet är beläget med östra gränsen av Vårberga och i planområdets norra del. Avloppen ansluts som tryckavlopp till avloppsnätet i Vårberga. Fjärrvärmenätets närmaste anslutningspunkt finns i södra delen av Vårberga.

5. Utredningar

I samband med delgeneralplanen utarbetades natur- och landskapsinventeringar för området.

Kompletterande utredningar om landskap, historia, byggande och natur utarbetas i september-november 2012, och resultaten av dem beaktas senast vid utarbetandet av planutkastet.

Den arkeologiska inventeringen för kartläggning av eventuella fornminnen blir färdig senast i början av år 2013.

I området gjordes en markundersökning under åren 1976 -78. På basis av den, vid behov med kompletteringar, utarbetar man en utredning om byggbarheten under år 2012.

Alternativa trafikformer granskas i samband med planutkastet.

Affärsverket Borgå Vatten, stadsplaneringen, kommunteknikens planering och kommunteknikens enhet för grönområden låter utarbeta en utredning om ekologisk hantering, dimensionering och lösningar i fråga om dagvatten på fastigheter och i grönområden.

För att beakta åsikterna av de människor som nu använder planområdet (friluftsliv, odlingslotter) och av invånarna i närheten (närmast i Vårberga) utarbetas en enkät ("pehmoGIS"), med vilken man vill samla erfarenheter och uppgifter för att användas som stöd för planeringen.

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 direkta och indirekta konsekvenserna av detaljplanen bedöms i samband med planeringen (9 § markanvändnings- och bygglagen, 1 § markanvändnings- och byggförordningen). Konsekvenser som bedöms är bl.a. konsekvenserna för livsmiljön, boendet, stadsbilden, naturen, landskapet, samhällsekonomi, trafiken, kommunaltekniska nätverk och stadsstrukturen.

Vid bedömningen av konsekvenserna av detaljplanen för Vårdalen beaktas energieffektivitet och utsläpp samt avrinningsvattnets konsekvenser för ytvattnet. Syftet med bedömningen är att utreda de positiva och negativa sidorna av de olika markanvändningslösningarna, dvs. konsekvenser man vill uppnå och konsekvenser som är skadliga. Avsikten med konsekvensbedömningen är att åskådliggöra de olika alternativens egenskaper för intressenter och beslutsfattare. I samband med bedömningen undersöker man också osäkerhetsfaktorer i anslutning till konsekvenserna och möjligheterna att minska de skadliga konsekvenserna.

Konsekvensbedömningen preciseras i utkast- och förslagsskedet så att den motsvarar planen. Vid konsekvensbedömningen beaktar man den information och de erfarenheter som man fått vid detaljplanearbetet för Majberget. De modeller för beräkning av utsläpp-, energi- och ekoeffektivitet, som utvecklats som en del av Skaftkärr-projektet, kommer också att tillämpas.

7. Intressenter

7.1 Invånarna i närliggande områden Tarkis och Vårberga

7.2 Markägare

Innehavare av arrendeområden i området

Markägande grannar

7.3 Invånarföreningar

- Kevätkummun asukasyhdistys
- Tarkkisten kyläyhdistys
-

7.4 Övriga intressenter:

- Elisa Abp
- Telia Sonera Finland Oyj
- Borgå Energi-bolagen
 - Borgå Energi Ab
 - Porvoon Sähköverkko Oy
- Porvoon Alueverkko Oy

7.5 Myndigheter osv. som hörs under planläggningen:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
 - o Miljö och naturresurser
 - o Trafik och infrastruktur
- Nylands förbund
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum
- Museiverket
- Styrgruppen för Skaftkärr-projektet

7.6 Följande enheter inom Borgå stad:

- Stadsutvecklingen
 - o Stadsplaneringen
 - o Markpolitiken
 - o Kommuntekniken
- Tillstånds- och tillsynsärendena
 - o Byggnadstillsynen
 - o Miljövården
- Hälsoskyddet
- Lokalitetsledningen
- Affärsverket Borgå vatten
- Bildningssektorn

7.7 Nämnder m.m.

- Stadsfullmäktige
- Stadsstyrelsen
- Stadsutvecklingsnämnden
- Hälsoskyddssektionen
- Bildningsnämnden

7.8 Alla de som anser sig vara intressenter

Målet är att samla information av invånarna i närområdena och de övriga användarna av området att användas som stöd för planeringsarbetet. Som medel för detta används den s.k. pehmoGIS-metoden och invånarmöten.

8. Informering och ordnande av deltagande

Detaljplanen tagits upp till behandling:

- Staden meddelade om att planen tagits upp till behandling i samband med planläggningsöversikten 2012.
- Om detaljplaneprojektet utarbetas ett pressmeddelande, i vilket man berättar om utgångspunkterna för planläggningen, programmet för deltagande och bedömning samt invånarmötet.

Växelvekan i beredningsskedet:

- I Vårberga ordnas ett invånarmöte, på vilket man berättar om dispositionsplanen för Skaftkärr, presenterar utredningar om utgångsläget och användningen av pehmoGIS.
- Planutkastet presenteras för intressenterna på invånarmötet. Också materialet om konsekvensbedömningen är framlagt. På mötet informeras också om utgångspunkterna för planläggningen och möjligheterna att delta och strävar efter att få respons på beredningsmaterialet. Mötet är både ett informationsmöte och ett möte för växelvekan, där publiken kan fritt bekanta sig med materialet och har möjlighet att kommentera och ställa frågor om det.
- Programmet för deltagande och bedömning, detaljplaneutkastet och det övriga materialet i beredningsskedet läggs fram för tre veckor på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, första våningen. Materialet finns också på stadens webbplats www.borga.fi.
- Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att utkastet till plan är framlagt. Framläggningen meddelas dessutom med kungörelse på stadens officiella anslagstavla, stadens webbplats (www.borga.fi) samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Vartti.
- Utlåtandena om materialet i beredningsskedet begärs av de intressenter som nämns under punkterna 7.3 - 7.6.

Växelvekan i förlagsskedet:

- Planförslaget läggs fram för en månad. Planförslaget och de övriga handlingarna hålls offentligt framlagda på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, första våningen. Planförslaget finns också på stadens webbplats www.borga.fi.
- Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att förslaget till plan är framlagt. Framläggningen meddelas dessutom med kungörelse på stadens officiella anslagstavla, stadens webbplats www.borga.fi samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Vartti.
- Om planförslaget begärs officiella utlåtanden av områdets invånarföreningar, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Räddningsverket i Östra Nyland, hälsoskyddssektionen, affärsverket Borgå Vatten samt vid behov av Nylands förbund, Borgå museum, Museiverket och bildningsnämnden.

Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning:

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

Godkännande av planen:

- Ett skriftligt meddelande till närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det och som meddelat sin adress. Kungörelse på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats www.borga.fi.
- Kungörelse om planen som vunnit laga kraft på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats www.borga.fi.

9. Tidtabell för planläggningsprojektet

Tidtabellen gäller hela Vårdalen fram till beredningsskedet och därefter det första delområdet inom planläggningsprojektet. För detaljplaneprojekten för de övriga delarna utarbetas egna tidtabeller.

Inledningsskedet (september 2012 - december 2012)

- Planläggningsarbetet inleddes 16.12.2010.

Beredningsskedet (januari 2013 - april 2013)

- De alternativa planutkastet presenteras för intressenterna på invånarmötet.
- Programmet för deltagande och bedömning, detaljplaneutkastet och det övriga materialet i beredningsskedet läggs fram för tre veckor på servicekontoret Kompassen och stadens webbsidor på våren 2013.

Förslagsskedet (april 2013 - september 2013)

- Planförslaget läggs fram för en månad på sommaren 2013.

Godkännande av detaljplanen (oktober - december 2013)

- Stadsstyrelsen och stadsfullmäktige godkänner detaljplanen.

10. För beredningen ansvarar

Borgå stad:
stadsplaneringschef
Eero Löytönen
Tfn: 040-528 48 41

Planläggare och planeringsassistent

De olika delområdena har olika planläggare och planeringsassistenter. Beredarnas kontaktuppgifter finns i de olika delområdenas program för deltagande och bedömning.

Borgå stad, stadsplaneringen
PB 23
06101 Borgå

Borgå 2.10.2012, 14.4.2014

Eero Löytönen
stadsplaneringschef



LIITE 3A
BILAGA 3A

Ote voimassa olevasta asemakaavasta
Utdrag ur gällande detaljplan

1:2000

LIITE 3B
BILAGA 3B



Ote voimassa olevasta asemakaavasta
Utdrag ur gällande detaljplan

1:2000

LIITE 3C
BILAGA 3C



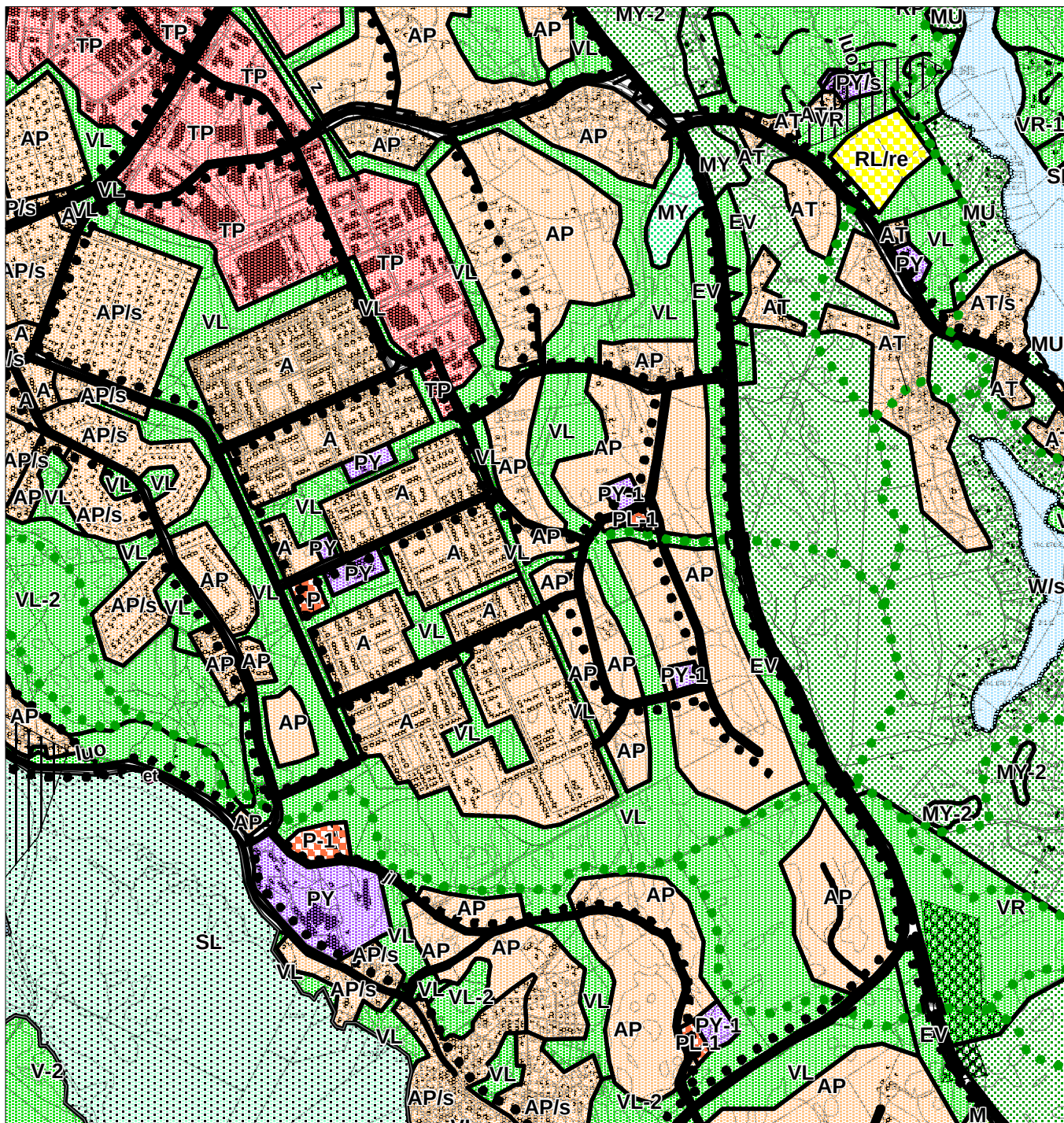
Ote voimassa olevasta asemakaavasta
Utdrag ur gällande detaljplan

1:2000

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

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

**Osayleiskaava on tullut voimaan 24.5.2006.
Delgeneralplanen trädde i kraft 24.5.2006.**



**Kaupunkisuunnittelu
Stadsplaneringen
29.04.2014**

mittakaava 1: 20 000
skala



HAVAINNEKUVA 1/2000

ILLUSTRATION 1/2000

ASEMAKAAVA 480
KEVÄTLAAKSONPURO

ASEMAKAAVA 481
KEVÄTLAAKSONKALLIO

DETALJPLAN 480
VÅRDALSBÄCKEN

DETALJPLAN 481
VÅRDALSBERGET

LIITE 5
BILAGA 5

480 VÅRDALSBÄCKEN

BORGÅ

STADSDELEN 10

kvarteren 5725-5730 samt gatu- och rekreationsområden

481 VÅRDALSBERGET

BORGÅ

STADSDELARNA 10 OCH 13

kvarteren 5715-5724 samt gatu- och rekreationsområden

DETALJPLAN

Kvartersområden för fristående småhus, kvartersområde för radhus och andra koppelade bostadshus, kvartersområde för allmänna byggnader samt gatu- och rekreationsområden

1. Hörande i beredningsskedet (30 § MarkByggF)

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet hölls framlagda i enlighet med 30 § i MarkByggF 22.5–20.6.2013 på stadens servicekontor KOMPASSEN och på stadens webbtjänst på www.borga.fi > förvaltning > kungörelser > planer och byggnadsförbud. Kungörelserna fanns på stadens officiella anslagstavla och publicerades på stadens webbtjänst och i tidningarna Uusimaa och Borgåbladet. Man fick 8 utlåtanden och 14 åsikter om planutkastet för Vårdalen. Fyra åsikter omfattade flera underskrifter (73, 35, 7 och 40), sammanlagt 155 underskrifter. I detta sammandrag har samlats särskilt de ärenden som gäller planområdena 480 och 481.

Preliminära utlåtanden (s.k. remissbehandling) har begärts och inlämnats av följande:

Utlåtandet har lämnats av	Utlåtandet i förkortad version // stadsplaneringsavdelningens bemötande
Museiverket/Teija Tiitinen	I Vårberga gjordes en arkeologisk inventering då man hittade sex tidigare okända fornlämningar och granskade sex objekt om vilka Museiverket hade underrättats tidigare. Stenmuren i Skaftkärr är en fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen och som eventuellt är från 1600-talet då muren har märkts ut på kartan på gränsen mellan Borgå stad och byarna Tarkis och Veckjärvi. Stenmuren ska anvisas i detaljplanen med beteckning SM, som anger områdets huvudsakliga användningsändamål. Bestämmelsen för beteckningen SM ska lyda enligt följande: "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)." Fornlämningsobjekten i Soldatsängen och Bruna ängen är

	boplatser från historiska tiden. I planens grönområden ska de anvisas med beteckningen sm som en del av området där det finns ett fast fornminne som är fredat enligt lagen om fornminnen. I programmet för deltagande och bedömning ska användas uttrycket Museiverket. // I planområdena 480 och 481 finns inte någon stenmur eller andra fornlämningar. I programmet för deltagande och bedömning har korrigerats uttrycket Museiverket.
Borgå museum/Vuorinen	I planhandlingarna saknas en byggnadshistorisk utredning och en landskapsutredning. Planen planeras inte för ett område som är kulturhistoriskt "tomt", och de utredningar som görs för området ska vara relevanta innan planen kan fortskrida. 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. Av museiverket ska begäras ett utlåtande redan i utkastskedet. // Utredningarna om landskapet och byggnadsbeståndet som ansluter sig till planarbetet har färdigställts och bifogats till planhandlingarna. I planbeskrivningen presenteras planeringsprinciperna för området samt hur de anknyter sig till Borgås stadstradition. Man har begärt och fått ett utlåtande av Museiverket. Det finns inga objekt som omfattas av lagen om fornminnen i områdena för planerna 480 och 481. På det här stället finns ingen stenmur.
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland/Tuomas Autere (trafikärenden/Hannu Palmén)	Till planen ska fogas bestämmelser om dagvatten och i beskrivningen ska bedömas byggandets konsekvenser också för ytvatten. I slutrapporten om dispositionsplanen för Skaftkärr (år 2010) ingår goda anvisningar för hantering 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 olika alternativ 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 i olika skeden. 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. // För Vårdalen har gjorts en preciserad dagvattenutredning. Dagvattenbestämmelserna 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 ytvatten. Man valde inget av alternativen som grund för förslaget utan man kombinerade alternativen på basis av invånarrespons, åsikter och utlåtanden. Kol-

	lektivtrafikförbindelserna har ytterligare utretts, och man fick en hel del invånarrespons på basis av vilken man har planerat att kollektivtrafiken sker på matargatan Vårdalsvägen, som går genom områdena 480 och 481. Matargatan ansluter sig till det befintliga gatunätet i Vårberga via Viltvägen. Gatan har dimensionerats så att det rymmer en bussrutt på gatan. I detta skede är det inte möjligt att fatta beslut om en förbindelserutt till områden som byggs i framtiden på andra sidan dalen, varför en reservering för en kollektivtrafikgata som går genom dalen har anvisats i planerna 480 och 481.
Räddningsverket i Östra Nyland/Pia Nyman	Grupperna av fyra tomter kommer att vara särskilt svåra att bygga. I grupperna av fyra tomter är avsikten troligen att placera ekonomibyggnaderna invid grannarnas ekonomibyggnader, vilket innebär att brandmurar ska byggas mellan byggnaderna. Dessutom finns det flera punkter i båda alternativen 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. // I ett tätbebyggt småhusområde kan man inte undvika sådana planlösningar som förutsätter brandmurar och några byggnadstekniska åtgärder vid småhusbyggande.
Borgå vatten/Ann-Sofie Björkhem, Risto Saarinen	Avloppen i områden blir i huvudsak gravitationsavlopp. Att ansluta några enskilda tomter till avloppsnätet kan förutsätta en pump på fastigheten. Byggandet av avloppsnätet förutsätter att två nya pumpstationer byggs i dalen i planområdena 480 och 481. Då dessa två pumpstationer tas i bruk kan de tre nuvarande pumpstationerna i Vårberga tas ur bruk. Borgå vatten svarar inte för områdets öppna diken eller ledning av regnvatten. Vattenverket skapar dock förutsättningar för att regnvatten vid behov kan ledas via regnvattenavloppsnätet mot en bäckfåra. Då man planerar placering av byggnaderna och höjdlägen ska man fästa uppmärksamhet vid ledning 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. // För nya pumpstationer anvisas i planen områden för teknisk försörjning (et) enligt vattenverkets önskemål. Rutten för regnvatten och översvämningar har beaktats vid placeringen av byggplatserna. Rutorna för byggnadsytan har placerats vid gatan så att det finns en yta på minst 4 x 4 meter för vatten- och avloppsanslutningar. Denna anslutningspunkt placeras dock inte alltid i tomtens lägsta punkt eftersom tomterna har placerats på båda sidorna av gatan och en del av tomterna ligger lägre än gatan på grund av terrängens lutning.
Fastighets- och mätningssavdelningen, teknik- och miljösektorn/Stålborg, Pöllänen	

Hälsoskyddet/Maarit Lönnroth	Inget att anmärka.
Miljövården	
Gatuavdelningen	
Idrottstjänster/Per Högstöm	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 Östankvägen till Humla friluftsled är sannolikt fel anvisat eller då saknas det helt en förbindelse till Humla friluftsled. Man ska föreslå en övergång över dagvattenområdet/bäcken som placeras bredvid daghemmet, 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 anvisas i planen och byggs vid varje korsande trafikförbindelse. // Det finns en parkförbindelse från planområdena 480 och 481 till idrottsparken vid Laxvägen och vidare till Vårberga skola via Metsolaparken. I planområdena är parken minst 15 meter bred, varför det borde rymmas en plogad gång- och cykelväg och ett skidspår. Grönområdet och förbindelsen som anvisas från Östankvägen hör inte till detta planområde utan till områdena 478–479. Daghemmets tomt har flyttats längre norrut i planområdet 480 och bredvid tomten har anvisats en reservering för en gång- och cykelväg/kollektivtrafikgata som går genom dalen och över bäcken. Mellan Vårberga och Majberget finns inte någon korsande trafikförbindelse med Humla friluftsled i planområdena 480 och 481.
Lokalitetsledning/Boström Börje, Riitta Spåre	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. // Utgående från utlåtandet och diskussionerna har man beslutat placera daghemmet i planområdet 480 norr om Viltvägens förlängning, där tomten är jämnare, tillräckligt stor och där gården gränsar sig till ett parkområde.
Gatuavdelning, grönområden	
Byggnadstillsyn/Päivi Kauppinen-Ketoja	
Borgå Elnät Ab/Nylander	
Borgå Energi Ab/Kari Janhunen	
Porvoo Alueverkko Oy (Neste oil)/Jyrki Havukainen	
Kaukolämpö/Christer Allen	

Elisa Abp/Holopainen	
Sonera/Harry Andersson	

Grannarnas åsikter om planområdena 480 och 481

Markägare/invånare vid gatan (adress)	Åsikter i förkortader versioner // stadsplaneringsavdelningens bemötande
Undertecknats av 73 ägare och invånare av egnahemsfastighet: 20 vid Kärnvägen (Kärnvägen 6, 8, 9, 11, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 och 36) 10 vid Hjortvägen (Hjortvägen 1, 2, 4, 5, 6 och 7) 27 vid fastighetsbolaget vid Rovstigen (Rovstigen 3) 3 vid Svedvägen (Svedvägen 24 och 26) 13 vid Tröskvägen (Tröskvägen 16, 24, 26, 33, 37, 41 och 43)	En del av invånarna vid Tröskvägen, Rovstigen, Kärnvägen och Hjortvägen har samlats två gånger för att bedöma planalternativen efter informationsmötet som ordnades 27.5. Alternativ A förespråkades tydligt och vi har följande kommentarer utgående från alternativet. Vi har upplevt att det är positivt att vi själva får delta i planeringsprocessen. Vi tackar för att kollektivtrafikgatan slopas. Det är bra att skogarna i öst-väst riktning som omfattar gång- och cykelvägar sträcker sig till Vårdalen. I planen för Vårberga, som bygger på gröna zoner, anvisas rymliga flervåningstomter och skyddade tomter för egnahemshus och radhus. Samma princip borde iakttas då Vårdalen ansluts till den nuvarande bebyggelsen, dvs. man ska lämna kvar en tillräckligt stor grön remsa mellan områdena och man borde bevara den gamla förbindelsen till Humla och utveckla den som gång- och cykelväg. Man önskar att det bevaras ett rakt grönområde i delområdena 479 och 480 som sträcker sig ända till Sampovägen. De tomter som ligger längst västerut i området 479 borde lämnas obebyggda. Man önskar att gång- och cykelvägen är rak i området 480 också därför att det blir lättare att underhålla de två hus från år 1979 som byggdes fast i gränsen enligt bestämmelserna. Radhusen och flervåningshusen i delområdet 480 ska flyttas till norra delen av området 478 så att Vårdalens gatunät skulle belastas mindre. Då det gäller gator önskar man att det byggs en gårdsgata som leder till det nya området från Viltvägen i området 480. De interna trafikregleringarna för Vårdalen borde ordnas så att det byggs en gata som är parallell med Skaftkärrsvägen ända till Östanvägen. Detta innebär att denna gata borde vara avsedd för alla och inte bara för kollektivtrafiken. På det här viset kunde invånarna i det nya området välja sina rutter till både centrum och motorvägen antingen via Svedvägen, Viltvägen, Sampovägen, Havsvindsvägen eller via Industrivägen. Efter det att Skärgårdsvägen blir färdig kan trafikregleringarna för Vårdalen ändras så att de motsvarar alternativ A. // Enligt önskemålet har den gröna remsan lämnats kvar mellan det nya och gamla området och den gamla, raka förbindelsen till Humla har bevarats och utvecklats som gång- och cykelväg i delområdena 480 och 481. I delområdet 480 slopades radhusen och flervåningshusen från planen. Gatunätet har utvecklats enligt invånarnas önskemål så att trafiken i Vårdalen går längs en ny gata, Vårdalsvägen, som är parallell med Skaftkärrsvägen. Till den nya gatan ansluts från Viltvägen. I ändan

	av Svedvägen är nivåskillnaden i terrängen så stor att man inte kan bygga en gatuförbindelse till Vårdalsvägen. I denna plan har man bevarat möjligheten att styra fordonstrafiken också norrut längs Vårdalsvägen genom att anvisa gatuområdet vid den gamla Skaftkärrsvägen ända till gränsen mellan planområdena 479 och 480, även om gatuområdet anvisas som kollektivtrafikgata vid parkförbindelsen. Lösningen stämmer överens med dispositionsplanen i det avseende att en bussrutt kunde gå längs gatan. I planen 479 kommer man att avgöra om gatuförbindelsen fortsätter längre norrut. Då gatuplanen utarbetas avgörs också slutgiltigt om även personbilar, utöver bussarna, får köra genom det nya området.
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 goda 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 egnahemsområden. Vi motsätter oss att parkerna planläggs för bostadshus. 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 och Spjutvägen, och den ökande biltrafiken ska styras längs nya leder. // Det kompletterande byggandet vid Plogvägen och Rieparken ingår inte i området för detaljplanerna 480 och 481. I området för dessa planer har bevarats den parkremsa och friluftsförbindelse som invånarna önskade mellan Vårberga III och det nya området. Parkremsan är smalare än vad som önskades, ställvis är den bara cirka 15 meter bred. De nya byggnaderna stör dock inte så mycket eftersom de gamla byggnaderna och deras gårdar ligger mycket högre upp i sluttningen och eftersom den gamla gång- och cykelvägen till Humla bevaras mellan det gamla och nya området. Biltrafiken styrs enligt önskemålet längs de nya lederna och det anvisas inte någon körförbindelse mellan det nya och gamla området.
Undertecknats av 40 ägare och invånare av egnahemsfastighet: 13 vid Tellervovägen (Tellervovägen 1, 2, 3, 4, 5 och 6) 12 vid Torsvägen (Torsvägen 1, 2, 3, 4, 5 och 6), 14 vid Vellamovägen (Vellamovägen 1, 2, 4, 5, 6, 7 och 9), 1 vid Hjortvägen (Hjortvägen 6)	Vi motsätter oss att den för invånarna viktiga grönremsan avlägsnas och att busstrafik anvisas i grönområdet. // Enligt invånarnas önskemål har grönområdet mellan det nya och gamla området bevarats och bussrutten har flyttats till den nya matargatan i Vårdalen, Vårdalsvägen, som är parallell med Skaftkärrsvägen. Till matargatan ansluts via Viltvägen. I planen 480 har bevarats möjligheten att styra busslinjen som kör längs Vårdalsvägen också norrut så, att gatuområdet för Vårdalsvägen anvisas som kollektivtrafikgata vid gränsen mellan planområdena 479 och 480.
Antti och Helena Vähämurto, Vårberga	Vårdalen lämpar sig dåligt för planläggning med tanke på arbetsplatser. På stadens webbplats finns inte den miljöutredning som

III	man lovade på invånarmötet. De viktiga närliggande skogarna för invånarna i Vårberga avlägsnas. Skidspåret från Vårberga till Humla friluftsled har i planen flyttats intill bäcken, där det kommer att vara för våt för skidåkning och att ligga för långt från Vårberga. Staden sköter dåligt även de nuvarande parkerna i Vårberga och nu avlägsnas en del av parkerna genom att planlägga och bygga cykelvägar. Trafiken från Vårdalen ska styras mot Östermalm, inte mot gatorna i Vårberga som är i dåligt skick. Innehavare av de tomter som gränsar sig till parken ska kunna delta i planeringen av cykelvägen. // Vårdalen är ett utvidgningsområde för staden som fastställs i generalplanen. En naturutredning och en ny landskapsutredning har förts på stadens webbplats under planläggningsarbeten i Vårdalen där man kan hitta dem lättare. I planbeskrivningen bedöms miljökonsekvenser av planområdena 480 och 481. På sidorna 27–28 i beskrivningen för dispositionsplanen för Skaftkärr finns en utvärdering av effekterna enligt markanvändnings- och bygglagen som gäller hela Skaftkärrsområdet. Beskrivningen finns på adressen: http://www.skaftkarr.fi/easydata/customers/skaftkarr/files/kaavaproessi/beskrivning_av_dispositionsplan.pdf Vårdalen planläggs i ett skogsområde där området för planerna 480 och 481 till största delen består av grandunge. Tyvärr har granbarkborren orsakat allvarliga skador på dessa grandungar, vilka kan sprida sig vidare till de närliggande skogarna och leda till att fler grandungar dör. De närliggande skogarna bevaras vid parkförbindelserna där det finns ett friskt trädbestånd som består av många arter. I planförslagen 480 och 481 anvisas grönområdet som ett rakt område enligt invånarnas önskemål mellan det nya och gamla området, varför skidspåret fortfarande kan dras på det gamla stället. I framtiden kan ett bättre alternativ dock vara att dra skidspåret på västra kanten av den stora parken vid bäcken, där snön ligger längre på marken på grund av skuggor. Att förbättra cykelleder kan anses förbättra servicen i parkerna. I planområdena 481 och 480 går trafiken i Vårdalen längs den nya gatan, Vårdalsvägen, som är parallell med Skaftkärrsvägen. Till den nya gatan ansluts från ändan av Viltvägen. I denna plan har man bevarat möjligheten att styra fordonstrafiken också norrut längs Vårdalsvägen genom att anvisa gatuområdet vid den gamla Skaftkärrsvägen ända till gränsen mellan planområdena 479 och 480, även om gatuområdet anvisas som kollektivtrafikgata vid parkförbindelsen. Lösningen stämmer överens med dispositionsplanen i det avseende att det kunde gå en bussrutt längs gatan. I planen 479 kommer man att avgöra om gatuförbindelsen fortsätter längre norrut. Då gatuplanen utarbetas avgörs också slutgiltigt om även personbilar, utöver bussarna, får köra genom det nya området. Man gör en kungörelse om planen för cykelväg och kungörelsen läggs fram, så att man kan lämna åsikter om den. Den nya cykelvägen kommer troligen att placeras på samma ställe där den nuvarande rutten finns.
Outi Wiklund, Kärvvä-	De nya tomter och vändplatser som ritats i ändarna av Kärvvägen

gen 10	är problematiska vid snöplogning eftersom snön inte längre kan plogas till skogen. Det är svårt att planera så att de nya rågrannarna för husen från 1970-talet vid Kärvvägen passar in. De sista husen i ändarna av Kärvvägen har byggts fast i gränsen. På en avloppslinje i skogskanten leder en populär rutt till Humla som fungerar som skidspår på vintrar och som stig på somrar. Jag föreslår att de nya tomterna i ändarna av Kärvvägen slopas och att gång- och cykelvägen dras enligt den nuvarande rutten. Viltvägens nuvarande ända ligger högre än granntomterna och trafiken skulle gå vid övre gränsen av fönstren på Kärvvägen 16. En rak väglinje ökar körhastigheterna. En kollektivtrafikled passar inte in i parkremsan, i den nuvarande rutten för skidspåret/stigen. Jag rekommenderar att kollektivtrafikleden dras i mitten av det nya bostadsområdet enligt alternativ B så att den följer formerna i terrängen. Flervåningshusen passar bättre in i närheten av befintliga högre byggnader och industrierhallar enligt alternativ B. // Enligt önskemålen har tomterna i ändarna av Kärvvägen slopats och gång- och cykelvägen har placerats vid den nuvarande förbindelsen. Gatuområdet och parkområdet i ändarna av Kärvvägen bevaras och trädbeståndet i parkremsan bildar ett sikthinder mellan den nya och gamla bebyggelsen, vilket innebär att det blir naturligare att stilen och våningstalet förändras. Enligt invånarnas önskemål har inga flervåningshus eller radhus placerats i planområdet 480. I området 481 finns en bergig kulle som är svår med tanke på byggandet och som anvisas som radhustomt i närheten av de nuvarande radhusen i två våningar.
Ulla och Pertti Mikkola, Kärvvägen 16	Tack för diskussionen vid informationsmötet 27.5. Utöver den allmänna åsikten som lämnats av invånarna vid Kärvvägen (första åsikten på listan, undertecknats av 73 personer) vill vi också framföra några problem i anslutning till vår tomt. Vårt hus ligger vid Viltvägen i "en grop" och det har byggts fast i gränsen. På grund av underhållet av gaveln och staketet och jämlikheten önskar vi att den nuvarande grönremsan och rutten till Humla lämnas kvar vid gränsen. Vi önskar att det nya området blir ett lågt egnahemsområde enligt alternativ B. // Enligt önskemålet har man slopat en ny tomt vid tomtgränsen, grönområdet och förbindelsen till Humla har bevarats. Förbindelsen utvecklas som vägkorridor för gång- och cykeltrafiken. Då det gäller förlängningen av Viltvägen är planförslagets lösning att egnahemshus byggs enligt alternativ B.
Sirpa Hanska, Spjutvägen 18	Mellan Vårberga och det nya området Vårdalen bör lämnas kvar en likadan grönremsa som mellan Velkala och Vårberga I. // I planområdena 480 och 481 har enligt invånarnas önskemål lämnats kvar en grönremsa där det finns en viktig rutt till Humla. Grönremsan är smalare än vad som nämns i åsikten men i södra delen bildar grönremsan ett tydligt mellanrum på grund av nivåskillnaderna i terrängen. I norra delen av planområdet 480 finns en döende grandunge. Den nya bebyggelsen kommer att byggas på detta om-

	råde. I området lämnas kvar en smal remsa med ett livskraftigt trädbestånd av många arter som kommer att finnas mellan den döende grandungen och Vårberga III i närheten av Kärvvägen.
--	--

2. Offentligt hörande (27 § MarkByggF)

Planhandlingarna hölls offentligt framlagda på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) och i Vårberga bibliotek, Sampovägen 1, under öppethållningstiderna, i enlighet med 27 § MarkByggF 21.5–20.6.2014. Planläggarna var i Vårberga bibliotek måndagen 9.6.2014 klockan 14-18 för att presentera planförslaget. Detaljplaneförslaget fanns också på stadens webbplats. Det lämnades en anmärkning mot planförslaget. Kungörelserna publicerades i tidningarna Uusimaa, Vartti och Borgåbladet samt på stadens webbplats.

Utlåtanden har begärts och lämnats av följande:

Utlåtandet har lämnats av	Utlåtandet i förkortad version // stadsplaneringsavdelningens bemötande
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	Centralens utlåtande i utkastskedet gällde närmast dagvatten. Utredningen om dagvatten i detaljplaneförslaget är noggrant utarbetad och anvisningarna för dagvatten finns också i planbestämmelserna.
Borgå museum	I utkastskedet betonade Borgå museum att dispositionsplanen inte planeras i ett område som saknar kulturhistoria och att utredningarna ska vara relevanta innan planen kan fortskrida. Landskapsutredningen och inventeringen av byggbeståndet, vilka följer som bilaga till förslaget, beskriver områdets historia fint. Borgå museum har inga anmärkningar mot planförslagen.
Museiverket	-
Miljövården	Det är skäl att beakta radonsäkert byggande vid detaljplanebestämmelserna. Byggbestämmelsesamling, del B3: "Radonrisken på byggplatsen skall beaktas vid planeringen och vid byggandet." De bestämmelser som finns i byggbestämmelsesamlingen behöver inte upprepas i planbestämmelserna. I bygganvisningarna läggs till anvisningar för beaktande av radonrisken.
Hälsoskyddssektionen	I Borgå är det vanligt att riktvärdena för radon överskrids inne i bostadsfastigheter. Det är billigare och lättare att bekämpa radon vid nybyggande än att göra radonreparationer. Därför ska det läggas till i bygganvisningarna att vid val av byggsätt ska förebyggande av radonolägenheter beaktas. Eventuellt ska också noggrannare anvisningar om detta läggas till. I bygganvisningarna läggs till anvisningar för beaktande av radonrisken.
Affärsverket Borgå vatten	Avloppen i området blir i huvudsak gravitationsavlopp. Anslutning av några tomter i kvarteret 5727 till avloppsnätet kan förutsätta en pump på fastigheten. På tomterna ska reserveras ett 5 x 5 meter stort område för fastighetens vatten- och avloppssystem i tomtens nedersta hörn vid gatan. Man ska sträva efter att forma tomterna så att de gränsar till gatuområdet, varvid ledningsservitut inte behövs. Borgå vatten svarar inte för områdets öppna diken eller ledning av

	regnvatten. Vid behov skapar Borgå vatten vid byggskedet förutsättningar för ledning av regnvatten via dagvattennätet mot bäckfåran i naturlig strömningsriktning. Speciell uppmärksamhet ska fästas vid ledning av regnvatten och att bäcken fungerar. Byggandet av kommunaltekniken påbörjas först efter det att planen fastställts. I planen ska anvisas ett byggförbud som gäller högst 3 år efter det att planen fastställts tills kommunaltekniken är byggd. // Rutorna för byggnadsytan har placerats vid gatan så att det finns en yta på minst 4 x 4 meter för vatten- och avloppsanslutningar. På slutningarna är lämpliga stället för anslutningar i tomtens övre del på de tomter som ligger på slutningen nedanför gatan. Alla tomterna gränsar till gatuområdet. Regnvattens- och översvämningssvågarna har beaktats vid placeringen av byggplatserna och i bestämmelserna för bäckdalen. I bygganvisningarna ges dessutom anvisningar för fördröjning och ledning av regnvatten. I detaljplanen 480 anvisas för de privata tomterna 1 och 2 i kvarteret 480 ett byggförbud enligt markanvändnings- och bygglagen som gäller högst tre år från det att planen träder i kraft. Staden äger resten av tomterna i planområdet och säljer och överlåter dem utgående från tidtabellen för byggande av kommunaltekniken.
Räddningsverket i Östra Nyland	Bygganvisningarnas ovillkorliga krav på användning av trä kan göra byggandet svårare, i synnerhet i kvartersområdet för allmänna byggnader, där avsikten är att placera ett daghem. Om daghemmet ska erbjuda vård dygnet runt, kan det ha endast en våning och 10 vårdplatser om det har trästomme och träfasad. Det lönar sig att göra kraven mindre stränga för att kunna använda lokalerna i kvartersområdet för allmänna byggnader mångsidigare.// Anvisningen för träbyggande i bygganvisningarna har ändrats så att träkonstruktioner i stomme, mellanbotten och bärande konstruktioner förutsätts i kvartersområden för fristående småhus och radhus, medan man i kvartersområden för allmänna byggnader rekommenderar träkonstruktioner. Fodringen ska i huvudsak vara av trä (minst 75 %) i kvartersområden för fristående småhus, radhus och allmänna byggnader.
Elisa Abp	Inga anmärkningar
Byggnadstillsyn	Fyra meters avstånd till gränsen eller alternativt åtta meters avstånd till grannens byggnadsyta har beaktats. På några tomter kunde man ännu undersöka om byggnadsytan kan vara större, så att eventuella ekonomibyggnader (gårdsbastur, förråd osv.) skulle rymmas på byggnadsytorna utan att undantagslov behövs. Det kan vara bättre att tillåta asfalt med maximimängd och villkor för genomtränglighet än att bestämma om ett genomträngligt ytmaterial på bilplatsen. Inhägnad intar en stor roll i bygganvisningarna. Det är bra att styra till användning av högklassiga metallstaket, men är det nödvändigt att förbjuda staket och ha så många bestämmelser för att uppnå en högklassig miljö? En minneslista/ett sammandrag av anvisningarna och bestämmelserna i bygganvisningarna är en bra komplettering.// Byggnadsytorna beaktas i detaljplanen så att det i synnerhet på de

	mindre gårdarna ska finnas vistelseområden mot söder och väster. Minskning av dagvatten är en viktig del av hanteringen av dagvatten eftersom endast med sådana åtgärder kan man återställa det hydrologiska kretsloppet till situationen före byggandet. Mängden av dagvatten kan minskas genom att minska ytor som byggs. Det enklaste sättet att främja infiltreringen är att inte belägga gårdar och att använda genomträngliga beläggningar. Det bildas 25 % mera dagvatten på t.ex. asfalt än på stenbeläggning med gräsfogar. Inhägnad påverkar områdets landskapsbild och karaktär betydligt. Häckar gör områdets grönmiljö mångsidigare. På sluttningar är det svårt att anpassa staket i landskapet och de blir ofta för dominerande och misslyckade med tanke på stadsbilden och granntomten. På grund av utlåtagandet ändrades bygganvisningarna så att på tomtdelarna mot dalen kan planteras häckar, användas kombinerade häckar och nätstängsel eller man kan också låta bli att inhägnad.
Kommunteknik	Bredden på Fjällrävsgrändens gatuområde vid Viltvägens korsning är inte tillräcklig. På det stället placeras ett övergångsställe med mittrefug, som behöver 17-18 meter rum + rum för slänt. Breddningen ska göras på en sträcka på ca 8 meter. Stället för återvinningsstationen bredvid daghemmet på Vårdalsvägen ska flyttas, så att den inte är i vägen för trafiken på gång- och cykelvägen. På daghemmets tomt vid Vårdalsvägen ska anvisas ett LPA-område för lämning och avhämtning av barn. Parkgången längs med Vårberga planområde kunde få en specialbeteckning, så att det skulle vara motiverat att bygga en bredare, belagd och mer högklassig snabbcykelväg. I AR-7-kvarteret ska anvisas bilplatser 1,5/bostad och minst 5 gästplatser.// Gatuområdet i korsningen av Fjällrävsgränd och Viltvägen har gjorts bredare. I förslaget anvisas två alternativa ställen för en återvinningsstation på Vårdalsvägen nära daghemmets tomt. Det andra stället har slopats från planen. På daghemmets tomtgräns, vid Vårdalsvägen, anvisas riktgivande parkeringsplatser. Vid förlängningen av Viltvägen finns brett gatuområde, på vilket vid behov kan byggas parkeringsplatser. AR-7-kvarteret ändrades till ett AR-8-kvarter, och dess parkeringsnorm ändrades enligt förslaget.
Stadsmätning	I detaljplanen finns en bestämmelse om ledning av dagvatten genom granntomterna. På detaljplanekartan ska på tomter anvisas delar av områden för ledning av ytvatten så som i planen 481, så att behövliga servitut kan stiftas i samma förrättning där tomterna styckas till fastigheter. Servituten ska vara motiverade vid skedet för tomtansökningar. // Terrängen i planområde 480 är rätt så jämn och tomtgränserna leder i huvudsak vid vattendelare, varför ytvattnets riktning inte ändras och ytvatten behöver inte ledas genom andra tomter. I bygglovsskedet kontrolleras att vatten från tak inte, i strid med naturlig avrinning, leds till den bergiga terrängen och till en annan tomt utan att vattnet i enlighet med bygganvisningarna leds genom en fördröjningskonstruktion till en dagvattenkanal i gatuområdet. På grund

	av utlåtandet har man dock i planen 480 lagt till ett område för ledning av ytvatten på en del av tomterna i kvarteret 5726. I planen 481 har man sett över placeringen av området för ledning av ytvatten i förhållande till tomtgränser och byggnadsyta.
--	--

Anmärkning

Helena och Pekka Vennonen Kärvvägen 26	Planförslagen är lyckade och beaktar invånarnas önskemål utmärkt. Vi är speciellt nöjda med att rutten i Humla bevaras och förbättras. En sak måste dock korrigeras i planen. Det finns ingen förbindelse från Vårdalsvägen till Östanvägen, utan all trafik leds via Viltvägen till Vårbergavägen, på vilken trafiken redan med nuvarande mängder stockas på vardagsmorgnar och -kvällar. För att jämna ut trafikströmmarna och förbättra förbindelserna, ska en ny rutt öppnas till de nya invånarna via Östanvägen. Vi vet att området ska bli miljövänligt och energieffektivt och att man vill att invånarna använder kollektivtrafiken. Enligt nyheterna på sistone minskar det offentliga stödet och rutten och turer dras in. Därför måste tillräckliga förbindelser reserveras för privatbilar.// Trafiknätet i Vårberga kan inte anses vara särskilt stockat, och trafikmängderna på bl.a. Viltvägen är inte stora. Trafiken till det nya området ryms bra på den och det är inte ändamålsenligt att styra trafiken till de gator som i framtiden ska användas av trafiken till de norra delarna av Vårdalen. På det sättet delas trafiken jämnare. Om anslutningarna vid Vårbergavägen blir mer belastade kan man vid behov anlägga trafikljus i dem. Trafiknätet möjliggör också utvecklingen av nya rutten för kollektivtrafiken även för trafik som fungerar på marknadens villkor (t.ex. sjukhuset-Majberget-Vårdalen). Planen ändras inte på grund av anmärkningen.
---	---

Hörande enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen, fastighet 638-486-6-87

I förslaget till detaljplan för Vårdalsbäcken lades till en planbestämmelse på grund av Affärsverket Borgå vattens utlåtande: "På tomterna 1 och 2 i kvarteret 5727 gäller byggförbud enligt 58.5 § i markanvändnings- och bygglagen. Byggförbudet gäller tills den för byggandet väsentliga kommuntekniken är byggd, dock högst tre år."

Denna planbestämmelse gäller den privata fastigheten 6-87 och kan anses vara en väsentlig ändring för ägaren. Därför hördes markägaren skilt per brev (32 § MarkByggF). Ägaren motsatte sig inte den nya planbestämmelsen.