



Vindkulla

Detaljplanebeskrivning, förslagsskede
1.3.2022

Flygfoto 2019
Illustration över planeringsområdet

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

VINDKULLA

STADSDELEN 26, KVARTEREN 2410-2416, GATU-, REKREATIONS- OCH SKYDDSGRÖNOMRÅDEN

Detaljplan och ändring av detaljplan:

Stadsdelen 26, kvarteren 2410–2416 samt gatu-, rekreations- och skyddsgrönområden.

Detaljplan

Detaljplaneändringen gäller Helsingforsvägens område som ändras till ett gatuområde.

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2017

Detaljplanen är offentligt framlagd: stadsutvecklingsnämnden xx.xx.20xx (xx §)

Godkännande av detaljplanen: stadsfullmäktige i Borgå stad xx.xx.20xx

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet ligger vid Helsingforsvägen cirka 3 km väster om Borgå centrum. Öster om området finns Edupoli. Kring området finns åkrar som gränsar i Karelarbyvägen, Tolkisvägen och Alkrogvägen. I området finns en gammal enskild väg, Narevägen, som leder till områdets bostadsfastigheter.

1.3 Planens syfte

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för byggande av ett trivsamt småhusområde och placering av ett servicehus i Estbackaområdet. Byggandet styrs så att det genomför stadens mål för energieffektivt och kolneutralt byggande.

Planeringsarbetet omfattar markanvändningsavtal med de markägare som har avsevärd nytta av planen och är skyldiga att delta i kostnader för byggande av kommunaltekniken.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planområdets läge	1
1.3	Planens syfte	1
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
1.6	Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial	4
2	SAMMANDRAG	4
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	4
2.2	Detaljplan	4
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	4
3	UTGÅNGSPUNKTER.....	5
3.1	Utredning om förhållandena i planområdet.....	5
3.2	Planeringssituation	8
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	15
4.1	Behovet av detaljplanering	15
4.2	Beslut om planeringsstart.....	15
4.3	Deltagande och samarbete	15
4.4	Mål för detaljplanen	16
4.5	Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser.....	18
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	19
5.1	Planens struktur	19
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	20
5.3	Områdesreserveringar.....	21
5.4	Konsekvenser av planen	23
5.5	Störande faktorer i miljön.....	25
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser	25
5.7	Namn	26
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	26

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur generalplanen
3. Program för deltagande och bedömning
4. Sammandrag över hörande
5. Illustration

6. Sammanställning av tomtindelning
7. Bygganvisningar

1.6 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

1. Ölstens hulevesiselvitys 2016, Sito
2. Markundersökning och grundundersökning 2017 och 2018, stadsmätningen
3. Sulfaattisaviselvitys 2018, Ramboll
4. Trafik och anslutning till landsvägen 170
5. Landskapsutredning
6. Pientaloasumisen trendejä 2021, Sitowise
7. Rakennettavuusselvitys 2021, Sitowise
8. Hulevesiselvitys 2022, Ramboll

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Beredningen av planarbetet inleddes år 2017. I inledningsskedet ställdes målen för planarbetet tillsammans med markägarna. I beredningsskedet utreddes med markägarna möjligheterna att utveckla de bebodda gårdarna och behovet av ytterligare byggande. Planutkastet var framlagt i december 2021 och planförslaget i mars 2022. Samtidigt med godkännandet av planen utarbetas markanvändnings- och servitutsavtal.

2.2 Detaljplan

Byggrätten för området är för bostadsbyggande 21 700 m²-vy. Byggexploateringen i området är $e = 0,18$ och det genomsnittliga exploateringstalet i kvartersområdena är 0,27. Trafiken från Vindkulla ansluts längs Helsingforsvägen till stadens trafiknät. Gång- och cykelvägen mot centrum leder via gång- och cykelvägen vid Helsingforsvägen. En parkgång mot Gammelbacka byggs bredvid ett centralt dike. Parkgången ansluts till nätet av parkgångar i Alkrog.

Vid Helsingforsvägen anvisas serviceboende för äldre och småhus i bolagsform. Kring de gamla gårdarna på kullarna anvisas småhus. Vid det centrala diket i dalen finns en parkzon. Området för ledningsgatan används i huvudsak för stadsodling som en del av de privata gårdarna.

För byggande i bolagsform anvisas fyra AP-tomter och en AO-tomt. För egnahemsbyggande anvisas 32 AO-tomter och åtta byggplatser för flera egnahemshus. De ansluts i huvudsak till gamla bebodda gårdar.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Målet är att byggandet av kommunaltekniken inleds under år 2024 och att den blir färdig inom ett par år. Byggandet på egnahemstomterna kan påbörjas under åren 2025–2026 beroende på när kommunaltekniken blir färdig. I områdena som staden äger torde egnahemsbyggandet ske inom några år, och i de privatägda områdena så småningom.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

Allmän beskrivning av området



Drönbild från väster.

Planeringsområdet består av kuperad terräng och är cirka 10 hektar stort. Området har varit en del av det för landskapet viktiga öppna åkerområdet i Karelarbyn. I dag ansluts endast driftcentrumet som ligger längst söderut, i ändan av Narevägen, till det odlade öppna åkerlandskapet. De övriga områden har börjat bli skogbevuxna, och träden som vuxit vid diken står i vägen för utsikten till den stora dalens öppna landskap. Från några ställen på kullarna öppnas utsikter mot åkerlandskapet och bostadsområdena längre borta som gränsar landskapet.

På kullarna finns tre små fastigheter och tre bostadsfastigheter. Deras ängar och små odlingsmarker finns på de svagt lutande sluttningarna. Byggnaderna, träden på gårdarna och trädgårdarna syns ställvis som riktmärken i landskapet.

I den centrala dalen leder ett stamdikey som är betydande för det stora områdets vattenhushållning. Dikkanterna är låglänta och tidvis utsatta för dagvattenöversvämningar. Det lägsta stället är nära Helsingforsvägen. Bredvid diket finns ett regionalt viktigt avlopp.

Helsingforsvägen är en av infartsvägarna till staden och gränsar planeringsområdet i norr. Den livliga trafiken orsakar mycket buller som stör boendet. Genom området leder en 110 kV:s kraftledning som medför olägenheter för människors levnadsförhållanden samt för trivselen och landskapet. För kraftledningen finns ett 45 meter brett servitutsområde som begränsar byggandet och användningen av marken.

Bild: Flygfoto över faktorer som begränsar byggandet.



Naturmiljö

Området är ett gammalt kulturlandskap. Åkerkullarnas mojordssluttningar är bördiga, varma och lämpliga för boende, varför de började användas för boende och jordbruk redan för länge sedan. Dalarna med gyttjelerbotten finns redan på 1600-talets kartor som odlingar, ängar och betesmarker. Det centrala uppsamlingsdiket istandsattes i mitten av 1900-talet då karelska immigranter förbättrade åkrarna på sina bostadsfastigheter. I början av 2000-talet styckades åkrarna i små delar. Efter det har man inte längre odlat på en del av åkerskiftena. På de skogbevuxna åkrarna växer täta lövträdsbestånd i olika åldrar. Vid stamdiket har naturligt vuxit rader av lövträd, närmast björkar, aspar och olika viden.

Av de ursprungliga naturdragen har endast slitet kalt berg bevarats på kullarnas högsta ställen. Det ståtligaste berget i landskapet är cirka 10 meter högt och syns vid Helsingforsvägen som bergsskärning. På kullarna växer ställvis naturliga talldungar och täta unga lövträdsbestånd. På kullarna finns också bosättingens trädgårdar och träd. På en central kulle finns särskilt fina gamla tallar som skyddar en gammal gård mot vinden.

Bild: Vid Helsingforsvägen finns en bergig kulle och ett delvis skogbevuxet öppet åkerområde. Träderna vid stamdiket gränsar landskapsrummet på högra sidan.



Byggd miljö

På de tre kullarna bildades i början av 1900-talet, på 1930-talet samt 1940-talet under karelsk bosättning små bostadsfastigheter. På alla tre fastigheter har bevarats ekonomibyggnader som ansluter sig till bondgårdarnas verksamhet, bostadshus samt drag av gamla nytto- och gårdsträdgårdar. De gamla driftcentrumen används för boende och deras gårdar är viktiga för landskapet i åkerlandskapet som nu är skogbevuxet. De har bra förutsättningar att bli identitetsfaktorer i miljön som blir stadslikande. Byggnadernas skick har inte undersökts. Alla bostadshus har under årens lopp ändrats så att något väsentligt drag har försvunnit, varför det inte finns starka grunder för att bevara dem i nuvarande form genom detaljplanen. Det är dock önskvärt att de bevaras som en del av den nya stadsmiljön i någon form eftersom de berättar om områdets tidigare skeden.

Bilderna: Huvudbyggnaderna på de gamla bostadsfastigheterna.

Största delen av fönstren och dekorationslisterna på bostadshuset med timmerstomme från början av 1900-talet har ändrats.





Bostadshuset med timmerstomme från 1930-talet har höjts, takformen har ändrats, värmeisolering på utsidan har lagts till och verandan har byggts ut till våtrum.

Frontmannahuset är inte ett stockhus. Fönstren och brädfodringen har bytts ut och verandan har byggts ut för våtrum. I och med ny centralvärme i källaren fick fasaden en ny skorsten.



På 1960-talet styckades det två bostadsfastigheter av bondgårdarna. Deras arealer är cirka 4 000 och 3 400 m². Bostadshusen på dem är från 1960-talet. Den tredje styckade fastighetens areal är cirka 2 300 m², och bostadshuset är ett tegelhus från början av 2000-talet. På den fjärde styckade fastigheten finns inga byggnader eftersom inget bygglov beviljades för den på grund av att området är i behov av planering.

Bild: På den centrala kullen finns ett gammalt driftcentrum och gamla tallar som skyddar det mot vindar. Driftcentrumet och tallarna är viktiga för områdets landskapsbild. Ekonomibyggnaderna ligger delvis på kallt berg.



Markägarförhållanden

Borgå stad äger cirka hälften av området. Staden äger fastigheterna 638-414-1-3, -1-295, -1-320 samt en del av fastigheten -1- 20. I privat ägo är fastigheterna 638-414-1-99, -1-100, -1-101, -1-102, -1-231, -1-232, -1-294, -1-297, -1-130 och -1-313 en del av fastigheten -1-20. Några fastigheter har flera ägare och några ägare har flera fastigheter. De privata markerna bildar åtta helheter, varav sex är bebodda.

Narevägen är en enskild väg. Helsingforsvägen är en allmän väg (nr 170) som staten äger. Porvoon Alueverkko Oy har ett 45 meter brett servitutsområde genom området för en kraftledning. Några fastigheter i ändan av Narevägen har servitut för körförbindelser, vattenledningar och brunnar.



Bild: Fastighetsgränserna syns på flygfotot. Områden som staden äger framhåvs med grått.

3.2 Planeringssituation

Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

I etapplandskapsplanen för östra Nyland anvisas området som utvecklingszon för tätortsfunktioner.



Generalplan

Vindkulla har i delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) anvisats som bostadsområde dominerat av småhus (AP) som är avsedd att detaljplanläggas. Det öppna åkerområdet i Karelaby som omger planområdet Vindkulla i söder anvisas i generalplanen som jordbruksdominerat område som är viktigt för landskapet (MA-2). Genom åkerområdet anvisas en friluftsled från Vindkulla mot Gammelbacka. I generalplanen har anvisats en bana från huvudstaden mot öst. Stationen anvisas cirka två kilometer från Vindkulla. Väster om Vindkulla anvisas en eventuell vägförbindelse från Tolkisvägen till stationen.

Efter att generalplanen utarbetades har vägförbindelsen till Kungspporten och stationen utretts vidare. Enligt aktuell uppfattning placeras en alternativ sträckning eventuellt mellan Alkrogvägen och Ryttmästargatan. Arbetet med generalplanen pågår, och alternativa vägsträckningar undersöks fortfarande.

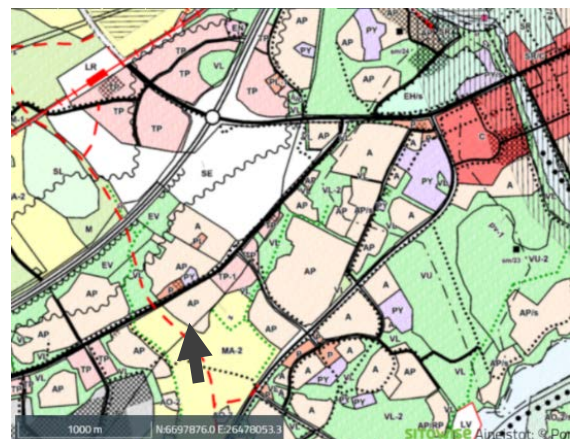


Bild: Utdrag ur generalplanen. Pilen pekar på Vindkulla.

Odlingslandskapet som omger området har ändrats efter det att generalplanen utarbetades för över 15 år sedan. Nu odlar man inte längre på en stor del av åkrarna kring Vindkulla, varvid de har börjat växa skog. Därför har de förra åkerområdena inte längre betydelse för landskapet som en del av det stora öppna åkerområdet. Det är dock möjligt att återställa de skogbevuxna områdena till öppna områden genom att börja använda dem på nytt för odling eller som betesmark.

Detaljplan

Det finns ingen detaljplan för området.

Byggnadsordning

Borgå stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 12.12.2007 (143 §). Byggnadsordningen trädde i kraft 20.2.2008.

Tomtindelning och register

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

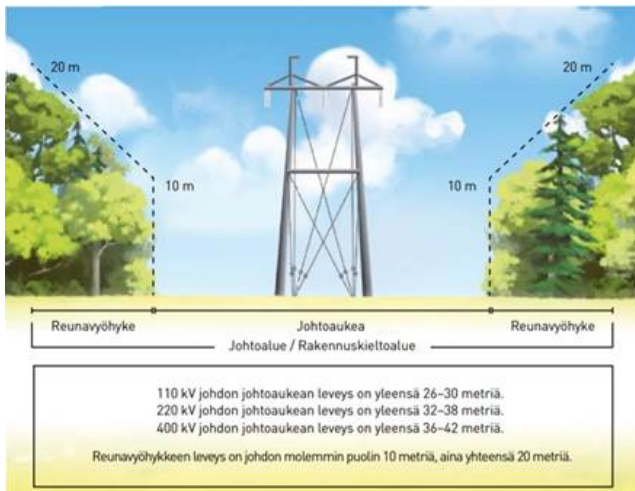
Baskarta

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

Byggförbud

För området gäller byggförbud.

Kraftledningar



På grund av elsäkerhet är det inte tillåtet att bygga ett bostadshus i ett ledningsområde som sträcker sig 20-30 meter från kraftledningens mittlinje. Byggförbudsområdet för kraftledningen Hattula-Sköldvik är cirka 45 meter. Det är förbjudet att odla träd under kraftledningar. På ledningsgatorna ska växtbeståndet behandlas regelbundet. Ledningarna hålls i skick och förnyas på lång sikt. Kraftledningarna kan under vissa väderförhållanden ha gisslande ljud. Fenomenet är inte farligt för människan, men ljudet kan upplevas som störande.

Bild: Bild på byggförbudsområdet och kantzonen i ledningsområdet.

Strålsäkerhetscentralen rekommenderar att bostadshus och övriga lokaler för långvarig vistelse placeras så att det magnetiska fältet inte överskrider 0,3–0,4 mikrottesla (μT). Rekommendationen har getts eftersom man inte med säkerhet känner till alla magnetiska fältets inverkan och eftersom de uppfattningar som presenteras i offentliga diskussioner om eventuella sanitära olägenheter som orsakas av friledningar kan oroa människorna. För 110 kV:s kraftledningar är motsvarande avstånd ca 40 meter. Då avståndet är cirka 60 meter från en 110 kV:s kraftledning, går det inte längre att urskilja kraftledningens magnetiska fält från fältet från byggnadens egna elapparater och -ledningar.

Fingrid, ägaren av stamnätet för elöverföring i Finland, rekommenderar att bostadshusen med gårdar i tätorten placeras helt utanför ledningsområden. Lekparker, skolor och daghem ska placeras tillräckligt långt ifrån ledningsområdena. Enligt Fingrids rekommendation kan man på ledningsområden placera bland annat parkeringsområden, trädgårdsland, bärbuskar, ängar och konstruktioner eller våtmarker för dagvattenhantering, men inte träd som blir över 4 meter höga. Enligt rekommendationen kan det i ledningsområden också finnas parker med cykel- eller skidrutter samt verksamheter så som odlingslotter, hundparker eller frisbeegolfbanor, men inte boll- eller idrottsplaner.

I Vindkulla finns kraftledningen i huvudsak på privata fastigheter och mycket nära några bostadshus. Husen har stora gårdar, varför man kan anta att människorna inte vistas i ledningsområdet hela tiden. På gårdarna är ledningsområdet välskött och anpassats till landskapet eftersom området används för småskalig odling och det ansluts naturligt till gräsmattorna och ängarna.



Bild: Ledningsgatan används för odling och parkering på de privata fastigheterna.

Helsingforsvägens trafikbuller

I bullerutredningen för Borgå år 2013 beräknades bullernivåer för trafikmängderna år 2030. Bullret från Helsingforsvägen är så hårt att bostadshusen ska byggas tillräckligt långt från vägen, för konstruktioner ska finnas bullerbestämmelser och gårdar ska placeras skyddat eller skyddas fastighetsvis mot buller. En noggrannare utredning om trafikbuller utarbetades för området i planens utkastskede.

Bild: Bullersituation 2 meter ovanför markytan. Medelljudnivå (LAeq) för vägtrafik dagtid (kl. 7-22) år 2030.

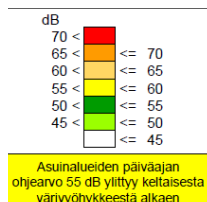


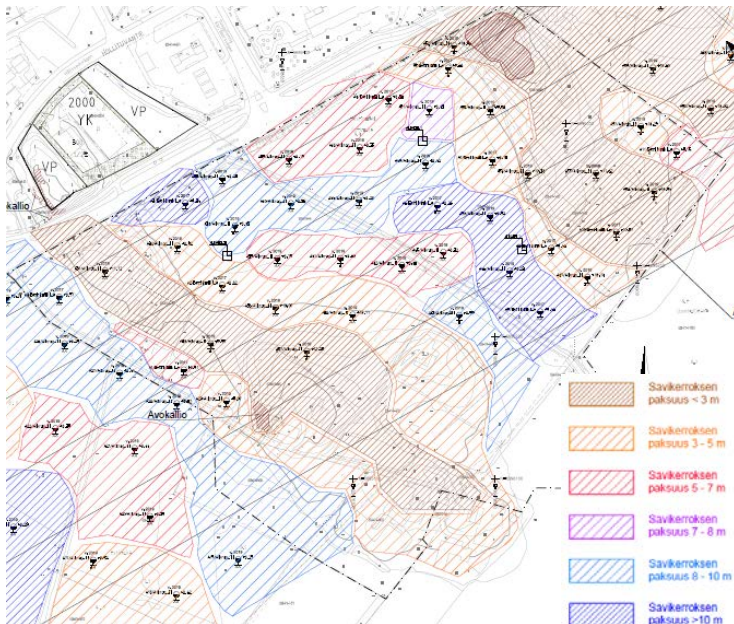
Bild: vid utkastskedet utarbetades en bullerutredning, i vilken områdets blivande byggnadsmassor beaktas. Enligt utredningen verkar den föreslagna byggnadsmassan och bullerstaket vid vägen fungera rätt så bra. Bullerskyddet på de närmaste husen nordost om servicehuset på Helsingforsvägens sida är inte helt tillräckligt. Riktvärdet dagtid är 55 dB och nattetid i nya områden 45 dB.



Trafik och anslutning till Helsingforsvägen

Kommunteknikens trafikplanerare undersökte trafiknätet i närheten av Vindkulla. Det konstaterades med Närings-, trafik- och miljöcentralen att anslutningen till Helsingforsvägen är bäst att göra med en t-korsning cirka 50 meter öster om nuvarande Narevägen. Från detta ställe är utsikten till Helsingforsvägen bäst eftersom där finns en kulle. Också jordmånens byggbarhet är rätt så bra och de tillfälliga arrangemangen under byggtiden skulle vara små. Den tillåtna körhastigheten på vägen är nu 60 km/timme. Körhastigheten måste sänkas så att anslutningen och korsandet av vägen kan ordnas tryggt.

Jordmån



På kullarna finns berg och moränmarker samt tunna sand- och mojdorszoner. Jordmånerna på lermarker undersöktes på några ställen med viktsondering som visar endast hur tjockt lerlagret är men inte eventuella moränlager under leran. Lerlagret verkar vara som tjockast cirka 10-12 meter i mitten av dalen och vid Helsingforsvägen. Gytjig lera finns i synnerhet i de djupaste lerlagren.

Bild: Karta över jordmånerna och lerlagrets tjocklek.

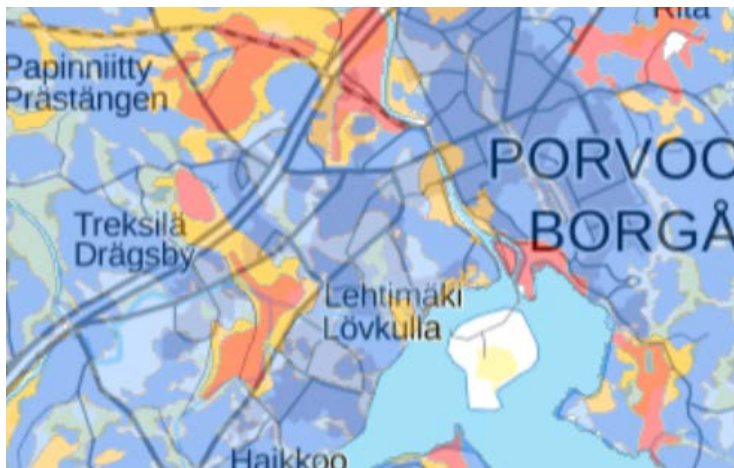


Bild: GTK karta över sannolikhet att sulfatjord förekommer

Jordmånerna i området kan innehålla sur sulfatlera i en av tre provgropar på cirka 1,2-2,2 meters djup. Det är sannolikt att sulfatjord förekommer i gatuområdena i svackorna och på några tomter på den låglänta marken.

Sulfatleran ska beaktas vid grundläggningstekniken eftersom försurningen av marken kan orsaka korrosion på konstruktionerna under jord. Den potentiellt sura sulfatmarken kan oxideras till följd av markbyggnadsarbetena, varvid det finns en risk att jordmånerna och dagvattnet försuras. I områden med sulfatlera kan krävas pålning som grundläggnings-sätt. Detta skulle betydligt minska på grävning ner till lagret med sulfatlera.

Grundvattnet i åkerområdet är högt. Området är dock inte ett grundvattenområde. Den lerhaltiga marken kommer att sjunka då grundvattnets yta sänks. Gytjeleran sjunker speciellt mycket då jorden torkar. Sjunkandet kan hindras och jämnas ut genom att infiltrera dagvattnet så att regnvattnet infiltreras på samma sätt som då som marken var åker eller äng. Infiltreringen kan stödas genom att plantera lummig vegetation på gårdarna. Trädens

och växternas djupa rötter och ett mångsidigt jordliv ökar betydligt jordens förmåga att suga i sig vatten och hålla kvar det. Lermarken sjunker också då det görs fyllningar på den med tunga marksubstanser. Områdets tjockaste lerområden sjunker under en lång tid cirka 0,5 meter då det görs en 0,5 meters fyllning på dem. Hälften av sjunkningen sker inom fem år. För att kunna hindra och minska sjunkningen av lermarken ska byggandet på tomterna styras så att ursprunglig markyta bevaras och utvecklas till lucker trädgårdsjord genom att plantera mångsidiga gårdsträdgårdar.

I utredningen om byggbarheten uppskattades kostnaderna för bostadshusets grunder på cirka 5 meter djup lermark. Pålningen av en bostad på cirka 100 m² kostar i genomsnitt cirka 60 €/m² och utbytet av jordmassor vid en bostad i genomsnitt cirka 30 €/m². Det kan ändå vara mycket dyrare att föra bort sulfatleran eftersom endast några områden i Finland tar emot sådan. Stabiliseringen av en cirka 500 m² stor gård skulle kosta cirka 30 000 €. Enligt utredningen kan gårdarna dock grundas på marken om markytan inte ändras. För förbindelserna till pålade byggnader är det bra att bygga bärande konstruktioner.

I utredningen rekommenderas att byggandet på det tjockare lerområdet delas i tydliga helheter som kan byggas samtidigt. På det sättet störs inte grundjorden och de existerande konstruktionerna belastas inte mera. Objekt i bolagsform kan kontrolleras lättare och grundläggningssätten blir enhetliga helheter. Vattnets pH-värde kan regelbundet mätas på vattnet som rinner bort från byggområdet.

Avrinningsområde och nätet av diken

Genom området leder ett stamdike som börjar vid Mossakrogskärret och leder längs bäcken i Gammelbacka till havet. Diket är ett utfallsdike för åkrarna och också en översvämningssväg för dagvatten. Vid Tolkisvägen har vattnet stigit vid störtregn till den låglänta åkern och vid Västervägen till parken. Vid områdets södra kant vid odlingslotternas gränser finns fyra små diken som leder till stamdiket i den södra dalen.

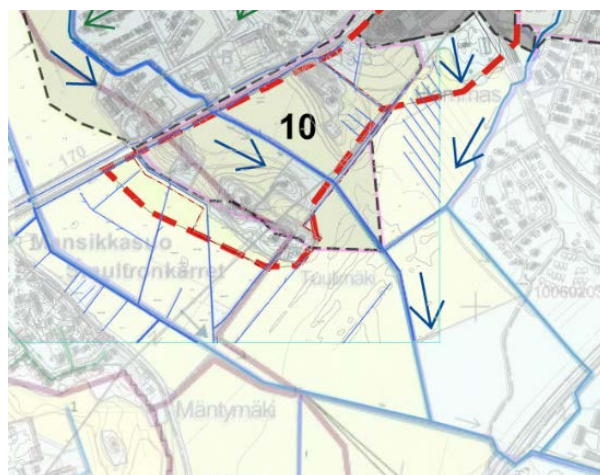


Bild: Nätverket av diken i området.

Bäcken i Gammelbacka har sanerats så att bäcköringen kan föröka sig där, och fiskutplanteringen har lyckats. Enligt en invånare har gäddor kommit från bäcken ända till diket i Vindkulla. Bäcken i Gammelbacka är ekologiskt känsligt småvatten och socialt viktig. Då Vindkullaområdet byggs, ska det ses till att de sura dagvattnen neutraliseras innan vattnet leds till bäcken.

Det lönar sig inte att flytta gamla stamdiken eller göra dem djupare eftersom detta skulle medföra stora sättningar, erosion och sura dagvatten till följd av sulfatjord. Stamdikets flöde kan inte väsentligt ökas för att inte orsaka regnvattenöversvämningar vid nedre loppet. De gamla gårdarna på kullarna torkas av låga diken och gränsdiken som grundar sig på naturlig avrinning av ytvattnet. De är naturliga och ansluter sig till nätet av diken i åkerområdena. Fördröjning, infiltrering och styrning av dagvatten till växtligheten ger möjligheter för trädgårdsodlingar och lummig vegetation och på det sättet också för utveckling av ett trädgårdslignande intryck. I planen borde anvisas som servitut de gamla gränsdiken och skrivas in bestämmelser om infiltrering och fördröjning av dagvatten. I de låglänta områdena ska byggandet av källare förbjudas på grund av risken för översvämningar. Om stamdiket utvecklas till en stadsbäck och om det vid diket planteras ädelträd, skulle marken bindas, dagvattnet infiltreras och de tidvisa översvämningarna av dagvatten jämnas ut.

Teknisk försörjning

Vid stamdiket som leder genom området finns ett gammalt avlopp som eventuellt nu måste istandsättas och kräver en regional pumpstation. På åkern på Smultronkärrets sida finns också ett avlopp. En fastighet i området har anslutits till detta avlopp. För anslutningen till avloppet behövs fastighetsvisa pumpstationer på några tomter.

Till bostadsfastigheter leder privata vattenledningar som ansluts till Borgå vattens vattenledning som finns vid diket. Nästan alla gamla ledningar måste sannolikt bytas ut mot nya då området kommunalteknik byggs.

I området finns inte Borgå vattens dagvattennät och sådant byggs sannolikt inte heller.

För dräneringen av dagvatten används också i fortsättningen det befintliga nätet av diken. Nätet kompletteras vid gatorna eftersom dräneringen av gatorna sköts sannolikt i huvudsak med öppna diken, åtminstone på de låglänta områdena.

Borgå Energis elledning finns vid Helsingforsvägen och fjärrvärmeledning vid Tolkisvägen, på cirka 700 meters avstånd. En naturgasledning leder rätt så nära, genom Smultronkärrets bostadsområde.

Tjänster

Kring Vindkulla, på de redan bebyggda områdena, finns tjänster. Offentliga närtjänster finns i Estbacka, på några hundra meters avstånd, och i Gammelbacka, på cirka en kilometers avstånd. Invånarna i bostadsområdet Vindkulla använder tjänsterna i närheten och stöder bevarandet av dessa.



I Estbacka finns ett daghem, en lekplats, motionsplatser, en bränslestation samt några andra kommersiella tjänster. I Gammelbacka finns en lågstadieskola (Peipon koulu) och en högstadieskola (Pääskytien koulu), ett bibliotek, ett köpcentrum samt övriga tjänster. Den lilla lekplatsen i Alkrog ligger cirka 600 meter från området. Yrkesinstitutet Edupoli och en besiktningsstation ligger öster om planeringsområdet. Hälso-tjänsterna finns i Näse, cirka två kilometer från området.

Bild: Tjänsterna på ett flygfoto.

Trenderna inom småhusbyggande

I samband med planläggningsarbetet utreddes trenderna inom småhusbyggandet och möjligheterna för byggande av småhus i bolagsform. Syftet är att med tomtproduktionen svara på behovet av tomter inom den närmaste framtiden. Det verkar att det finns behov av professionellt byggda fristående småhus i bolagsform. Enligt utredningen har det till exempel i Lappträsk planerats en helhet av små nybyggnader som vackert anpassats kring en gammal gård. I huvudstadsregionen har byggts några stora, täta kvarter för fristående småhus vilka har centraliserad parkering samt gemensamma gårdar och utrymmen. I Borgå har under de senaste åren byggts endast rätt så små småhusobjekt i bolagsform. Byggrätten för dem har varit lite under 1 000 m²-vy.

Byggande i bolagsform skulle vara till fördel i Vindkulla planområde. Det skulle möjliggöra en mer effektiv användning av området eftersom verksamheter som stöder boendet kunde placeras i områden som har bygginskränkning.



Landskap

Terrängens svagt sluttande kullar, bergskullen i norr och den jämna dalen är naturliga drag i landskapet i Vindkulla. Den gamla bosättningen på kullarna, de fina träden på de gamla gårdarna och den ståtliga talldungen skapar karaktär i landskapet.

I den stora dalen runt Vindkulla finns skogbevuxna åkrar och bostadsområden med låga rad- och egnahemshus i en våning och två våningar. På åsen i Estbacka finns våningshus.



Områdena vid Helsingforsvägen är landskapsmässigt otydliga. Vägen är en viktig störande faktor och vägbankarna utgör ställvis landskapsskador. Elledningen stör landskapet överraskande lite eftersom området under den sköts på gårdarna som ängar, gräsmattor och små odlingar, beroende på terrängen.



Det finns goda förutsättningar att utveckla Vindkulla till en trädgårdsliknande grön stadsdel där stadsodling är en del av livsstilen och präglar landskapet. Lerjorden i dalarna och kullarnas kantzoner är naturligt frodiga och grundvattnet är högt. Mångsidigt nytt byggande lämpar sig på de svaga sluttningarna och i den jämna dalen. I anslutning till de gamla gårdarna passar kompletterande byggande i samma skala som de gamla byggnaderna.



Bilderna: Flygfoto. På bilderna driftcentrumet på vintern, åkerlandskap och Helsingforsvägen på sommaren.

Vid Helsingforsvägen borde byggas en ny kant som passar in i staden. Väglandskapet kan utvecklas också som parkliknande och i det kan planteras träd och buskar i många skikt för att filtrera föroreningar från vägtrafiken. I bullerområdet kan placeras enhetliga täckta bilparkeringar, ekonomibyggnader och plank som skyddar den nya bosättningen mot buller och bildar en stadsliknande omgivning. Det centrala uppsamlingsdiken kan göras till en viktig faktor i landskapet som en stadsbäck. Vid den kan planteras en kulturlund som skulle ge området en karaktär av en trädgårdsstad, jämna ut klimatförhållanden och dagvattenöversvämningar samt vara en del av den ekologiska korridoren till bäcken i Gammelbacka.

Bild 14. Landskapet och byggande som är lämpligt i det.



Viktiga skogsdungar

Befintliga gårdar

Kompletterande byggande på gårdarna

Nytt byggsätt i dalen och på sluttningarna



4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringsavdelningens arbetsprogram för år 2021. Enligt stadens markpolitiska program är målet att trygga en tillräcklig tomtproduktion. Planläggningen av Vindkulla tätar stadsstrukturen enligt stadens strategi.

4.2 Beslut om planeringsstart

Området har ingått i planläggningsöversikten och i stadsplaneringens arbetsprogram från år 2017.

4.3 Deltagande och samarbete

Intressenter

De viktigaste intressenterna är markägarna och de markägande grannarna i området samt Porvoo Alueverkko Oy som äger kraftledningen, samt Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland i fråga om Helsingforsvägen. De övriga intressenterna finns förtecknade i programmet för deltagande och bedömning.

Planen tagits upp till behandling

Planen togs upp till behandling i planläggningsöversikten för år 2017.

Deltagande och växelverkan

Planläggningsarbetet inleddes med att utreda de privata markägarnas önskemål om utvecklingen av området genom en förfrågan och på ett möte. Som mål för byggexploatering ställdes i medeltal $e=0,25$ både på stadens mark och på de privata markerna. Utkastet diskuterades med varje markägare i terrängen. I diskussionen togs upp möjligheterna på fastigheten och lösningarna i utkastet. På grund av coronasituationen har det inte varit möjligt att ordna ett gemensamt möte för alla markägare.

Planutkastet var framlagt enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen 6.10-8.11.2021 på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, samt på stadens webbplats [www.borga.fi/planlaggning/DP 519 Vindkulla](http://www.borga.fi/planlaggning/DP_519_Vindkulla). Om utkastet begärdes utlåtanden av NTM-centralen, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå vatten, Borgå Energi och hälsoskyddet i Borgå. NTM-centralen, räddningsmyndigheten, Borgå vatten och hälsoskyddet lämnade ett utlåtande. Hälsoskyddet hade inga anmärkningar. Planlösningen behövde inte ändras på grund av räddningsmyndighetens utlåtande. Planutkastet granskades tillsammans med kommuntekniken, Borgå vatten, miljövården och byggnadstillsynen. På grund av diskussionerna preciserades på plankartan bredderna på gatu- och korsningsområdena, avloppspumpstationens läge och planbestämmelserna. En utredning om ändringar i mängden dagvatten beställdes från Ramboll. På grund av utredningen var ändrades planbestämelsen för dagvatten.

Myndighetssamarbete

Det är inte fråga om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom. MarkByggl som förutsätter myndighetssamråd. Anslutningen av Vindkullaområdet till Helsingforsvägen (landsväg 170) utreddes tillsammans med trafikexperterna i Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland. Av centralen begärdes ett utlåtande om planutkastet och -förslaget.

Centralen föreslog i sitt utlåtande om utkastet att det i materialet presenteras planlösningens förhållande till generalplanens servicenät och motiveringarna för detaljplaneutkastet som avviker från generalplanen. Staden konstaterar att detaljplaneutkastet inte avviker från generalplanen utan genomför den. NTM-centralen konstaterade att planområdet i etapplandskapsplanen för östra Nyland anvisas som utvecklingszon för tätortsfunktioner och att detta ska presenteras i planbeskrivningen. I planbeskrivningen presenteras situationen med landskapsplanen och hur området stöder sig i tjänsterna i omgivningen.

Centralen ansåg att det är problematiskt att anvisa riskområdet för kraftledningen som del av tomt som ska planteras eftersom det inte har getts noggrannare bestämmelser om storleken på träden som får planteras. Det står dock i planbestämmelserna enligt Fingrids anvisningar hur hög växtlighet får växa eller planteras i riskområdet. Borgå Energi, som är nuvarande innehavare av servitutet för ledningsgatan, hade inga anmärkningar mot be-teckningen.

NTM-centralen föreslog att det ordnas en arbetsförhandling om anslutningen till Helsingforsvägen. Förhandlingen hölls 10.12.2021. På den preciserades målen för landsvägen 170 (Helsingforsvägen). Det diskuterades också om sätten att öka säkerheten och dämpa hastigheterna på Helsingforsvägen.

I sitt utlåtande föreslog NTM-centralen att det utarbetas en bullerutredning för området och att på grund av utredningen ges behövliga bestämmelser om ljudisoleringen av fasaderna och om konstruktioner för bullerbekämpning. Bullerutredningen utarbetades, och bestämmelserna gavs på grund av rekommendationerna i den.

NTM-centralen önskade också en noggrannare beskrivning av de tre äldre bostadshusen och om ändringarna som minskat dess särdrag. Ändringarna som gjorts på byggnaderna beskrivs i planbeskrivningen.

4.4 Mål för detaljplanen

Kommunens mål

Målet är att Vinkullan blir ett trivsamt, beaktar energieffektivitet och lösningar som påverkar den både under byggandet och energi- och ekoeffektivt framtidens bostadsområde med låga utsläpp. Ett mål är också att man i detaljplanen vid användningen av området, att man hanterar dagvatten lokalt. Byggandet styrs så att det genomför stadens mål för energieffektivt och kolneutralt byggande.

Målet är att skapa förutsättningar för byggandet av ett trivsamt småhusområde och för placeringen av ett servicehus för äldre. Målet är också att bilda tomter i olika storlekar, bygga byggnader i olika storlekar och skapa förutsättningar för olika byggformer.

Enligt markanvändnings- och bygglagen är de markägare som har avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Målet är att ingå markanvändningsavtal med dessa markägare. Markägarna ska få påverka utvecklingen av sina gårdar och bemötas jämlikt i fråga om byggrätt.

Mål baserade på planeringssituationen

Enligt generalplanen är målet att i området planlägga ett småhusområde.

Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper

Bostadsfastigheternas gamla driftcentrum, gårdar, trädgårdar och ekonomibyggnader är betydande för landskapet och områdets kulturhistoria. Avsikten är att med planen stöda bevarandet och en fortsatt användning av dem.

Jordmånen i området är bördig och gör det möjligt att bygga en trädgårdslignade stadsdel. Som mål för planläggningsarbetet ställdes att trädgårdarna och den traditionella småskaliga stadsodlingen blir områdets identitetsfaktorer.

Stamdiket genom området är utsatt för dagvattenöversvämningar och rinner till Gammelbacka bäck som är ekologiskt känslig och socialt betydande. Målet var att reservera tillräckligt med rum för eventuella dagvattenöversvämningar samt att se till att dagvattenmängden inte betydligt ökar på grund av byggandet och att det sura dagvattnet som byggandet medför inte rinner obehandlat till bäcken. Målet för landskapet var att göra det möjligt att utveckla diket till en stadsbäck och att utveckla områdena vid diket till en kulturlund som är viktig för naturens mångfald.

Det finns två mål för utvecklingen av området vid Helsingforsvägen bredvid bostadsområdet. Det viktigaste målet är att gång- och cykeltrafiken tryggt kan korsa vägen och att anslutningen till området är trygg. Det andra målet är att utveckla vägens omgivning så att den blir stadsliknande. På grund av säkerheten måste hastighetsbegränsningen sänkas till 50 km/h. En boulevard- eller stadsliknande miljö vid gatan stöder sänkningen av körhastigheten och säkerheten i korsningarna. En enhetlig vägg av växtlighet, plank, täckta bilparkeringar och ekonomibyggnader på tomterna vid gatan skulle skydda området mot trafikbuller och föroreningar.

Betydande bygginskränkningar i området orsakas av kraftledningen och trafikbullret från Helsingforsvägen. Ett mål för planarbetet var också att utreda hur buller- och ledningsområden som inte kan användas för boende kan utnyttjas för verksamheter som ansluter sig till boende.

Intressenternas mål

Privata markägare önskade vid inledningsskedet att de på sina marker kan bygga egna hems- eller parhus och att de i egen takt kan sälja byggplatser som anvisas på deras fastigheter. De önskade också möjligheter att även i fortsättningen påverka placeringen av byggnader på deras gårdar samt byggnaders storlekar och gränsningen av äganderätten. Alla privata markägare ställde som mål i inledningsskedet att överlåtelse av tomtmark till staden är utgångspunkten för markanvändningsersättningen. I inledningsskedet beräknades att bygggrätten på sex markägares fastigheter är större än 500 m²-vy.

Det ansågs vara likvärdigt bemötande av markägarna att som kalkylmässig utgångspunkt för omfattningen av bygggrätten använda arealen på byggbar mark och den kalkylmässiga byggexploateringen $e=0,25$. Detta är en typisk byggexploatering i småhusområden i Borgå och i närheten av Vindkulla. De privata fastigheterna är av olika storlekar och har olika bygginskränkningar. Med den föreslagna utgångspunkten får två privata fastighetsägare cirka 500 m²-vy bygg rätt, två cirka 1 000 m²-vy, en cirka 1 500 m²-vy, två cirka 2 000 m²-vy och en cirka 2 500 m²-vy.

De som äger ledningsområde vill äga ledningsområdena på sina fastigheter också i framtiden. De invånare som har redan länge på sina gårdar haft ledningsområde vill fortfarande använda marken under ledningen för odling och sköta ängarna i ledningsområdet som en del av sina gårdar. De anser att de stora öppna områden i anslutning till gårdarna ger landsbygdskaraktär och utrymme. De som äger ledningsområde vill inte att ledningsområdet på deras gårdar blir närrekreationsområde där det börjar växa buskar eller blir en allmän gångväg, så som i många andra ledningsområden. De önskar att ledningsområdet på grund av bygginskränkningar och användningsbegränsningar i framtiden inte skulle

beskattas på samma sätt som annan tomtmark. På grund av markägarnas önskemål ställdes som mål att de privatägda ledningsområdena också i fortsättningen är en del av de privata gårdarna och att på dem inte anvisas bostadsbyggande eller användning som förutsätter långvarig eller pågående vistelse i ledningsområdet.

I utkastskedet var markägarna i huvudsak mycket nöjda med byggplatserna och gatunätet. Fyra markägare önskade att omfattningen av bygggrätten minskas en aning och att rutorna för byggnadsytorna utvidgas. Dessa ändringar var lämpliga för utvecklingen av området och gjordes i planförslaget.



I utkastskedet ändrades planlösningen för de gamla gårdarna på den centrala kullen. Två markägare önskade att Narevägen bevaras som körförbindelse. Därför bildas en skafttomt i ändan av Naregränd och infarten till tomten anvisas via den. En gammal fastighet har delats för några år så att markägargränsen går genom gården. Därför ligger den lilla ekonomibyggnaden som hade gränsat gården på en annan fastighet än huvudbyggnaden och den stora ekonomibyggnaden. Den gamla lilla ekonomibyggnaden är i dåligt skick. Den ligger på ett dåligt ställe, snett mitt på den ca 1 600 m² stora fastigheten och dörrarna öppnas mot grannens sida.

Flygfoto: Den gamla lilla ekonomibyggnaden ligger snett mitt på fastigheten.

Enligt diskussionerna med markägarna finns det inga förutsättningar att bevara ekonomibyggnaden som är i dåligt skick. Det är ändamålsenligt att bevara endast den andra gamla sidobyggnaden och flytta tomtgränsen så att byggnaden ligger helt på samma tomt som huvudbyggnaden. Ekonomibyggnaden som är i dåligt skick måste rivas för att på ett förnuftigt sätt kunna placera två nya bostadshus på den lilla fastigheten.

4.5 Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser

Trafiknätet och anslutningen till Helsingforsvägen löstes i början av planeringen. Som alternativ till t-korsningen i närheten av Narevägen undersöktes en cirkulationsplats vid Käråkersvägen. Den konstaterades bli orimligt dyr eftersom jordmånen är mjuk och eftersom det för cirkulationsplatsen borde byggas en stor anslutning och göras omfattande stabiliseringsarbeten samt byggas en tillfällig omväg, för vilken också skulle behövas stabiliseringsarbeten.

Vid utkastskedet utreddes trenderna inom egnahemsbyggande i bolagsform. Också byggbarheten och grundläggningssätten undersöktes. På grund av byggbarheten rekommenderades att byggnaderna i två våningar placeras på mjuk lermark och byggnaderna i en våning vid kullarna. Detta förslag avvisades på grund av landskapet eftersom byggandet i en våning förutsätter rätt så jämn mark. Byggnader i en våning tar mycket utrymme på sluttningar och orsakar onaturliga terrasseringar och schaktningar.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Trafiken från Vindkulla ansluts längs Helsingforsvägen till stadens trafiknät. Gång- och cykelvägen till Estbacka och tjänsterna i centrum leder via gång- och cykelvägen vid Helsingforsvägen. Helsingforsvägen korsas vid korsningen av Vindkullagatan, där också busshållplatserna finns. Gång- och cykelvägen till tjänsterna i Gammelbacka och rekreationsrutterna vid havet byggs vid det centrala diket och över åkern, och ansluts till parkgångarna i Alkrog.

De bebyggda områdena i Vindkulla finns på kullarna och i dalen mellan dem finns en parkzon. Vid Helsingforsvägen placeras en stor byggnadsmassa för serviceboende för äldre. Byggnadsmassan formar gaturummet tillsammans med daghemmets långa tegelfasad på andra sidan av vägen. På kullarna, runt de gamla gårdarna anvisas småhusbyggande i samma skala som de gamla byggnaderna. Vid den högsta bergskullen och vid Helsingforsvägen anvisas byggande i två våningar i bolagsform. Avsikten med de högre byggnadsmassorna och tätare kvarteren är att framhäva terrängformerna och skydda dalen mot bullret från Helsingforsvägen.

Dalen mellan bostadskvarteren i Vindkulla utvecklas lundartad så att området får stämningen av en trädgårdsstad. Den mest låglänta och bördiga delen av kvarteren i dalen anvisas som del av tomt som ska planteras. Den bildar en enhetlig trädgårdszon. Vid stamdiket i mitten av dalen anvisas ett grönområde som är cirka 30-40 meter brett. I anvisningarna för genomförande föreslås att stamdiket i dalen utvecklas till en stadsbäck och vid den en naturlig kulturlund. En parkgång anvisas riktgivande endast i södra delen av dalen eftersom det inte är möjligt att anvisa en trygg övergång till Helsingforsvägen i den norra delen. Gången från dalen mot Estbacka i norr styrs längs Vindkullagatans cykelväg till korsningen, vid vilken kan byggas ett tryggt övergångsställe med mittrefug.

Elledningens ledningsgata är en del av tomterna och anvisas som område som ska planteras. Som en del av gårdarna möjliggör den att ett stort område används för stadsodling. Om ledningsområdet har låga planteringar och sköts som en trädgård, är det inte en landskapsskada utan ger området ett öppet intryck samt landsbygds- och trädgårdskaraktär.



Dimensionering

Kvartersområden

Områdets areal är ca 12,2 ha. För bostadsbyggande anvisas 74 000 m² och för serviceboende 7 200 m². Byggrätten för området är för bostadsbyggande 17 950 m²-vy och för serviceboende 3 750 m²-vy, totalt 21 700 m²-vy. Byggexploateringen i området är $e = 0,18$. Det genomsnittliga exploateringstalet i kvartersområdena är 0,27.

Rekreatiomsområden

I området anvisas som rekreatiomsområden 15 000 m² och som EV-område 1 200 m². Parkremsan vid diket är en översvämningssväg för dagvatten och den är cirka 30-40 meter bred.

Gatuområden

I området anvisas gatuområden cirka 11 500 m² och Helsingforsvägens gatuområde är cirka 13 000 m². Bostadsgatornas längd är totalt cirka 780 löpmeter. Gatuområdet för Vindkullagatan som samlar trafiken i Vindkullaområdet är 15 meter brett fram till servicehuset så att det utöver körfältet har rum också för öppna diken och en cykelväg. De övriga gatuområdena är 12 meter breda. Helsingforsvägens gatuområde är enligt statens nuvarande vägområde.

Tjänster

Invånarna i området kommer att använda tjänsterna i bostadsområdena omkring. I området placeras ett servicehus.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Målet för stadsbilden har varit att utveckla området till ett trivsamt trädgårdsliknande småhusområde där de gamla driftcentrumens byggnader och trädgårdar bevaras som områdets identitetsfaktorer. Planen stöder bevarandet av områdets två gamla driftcentrum. Byggnadsytan för det ena gamla bostadshuset anvisas enligt den befintliga byggnaden med möjlighet att bygga ut. Båda små gamla trädgårdar anvisas som tomtdelar som ska utvecklas som trädgårdar. En gård kan inte bevaras på grund av markägargränserna och av att sidobyggnaden är i dåligt skick.

Det har varit möjligt att uppfylla de privata markägarnas önskemål om att ägarna också i fortsättningen kan bestämma om kompletterande byggande på sina gårdar. Byggnadstorna för kompletterande byggande på gårdarna anvisas som glesa rutor så att gårdarna i framtiden kan flexibelt utvecklas, byggas och delas.

Helsingforsvägens omgivning utvecklas så att den blir boulevardliknande. På plankartan anvisas i gatuområdet en trädrad för vilken finns rum mellan gång- och cykeltrafiken och körbanan. För att styra utarbetandet av gatuplanen bestäms det i bygganvisningarna att för att framhäva områdets särdrag ska det i gatuområdet planteras tallar på kullarna och ädelträd vid diket så att de ansluts till planteringarna vid bäcken. För att täta gaturummet ska det på de övriga ställena planteras rader och grupper av storvuxna ädelträd. Trädplanteringarna stöder sänkningen av körhastigheterna och ökar på det sättet trafiksäkerheten och minskar trafikbullret.

Utvecklingen av det trädgårdsliknande intrycket stöds av lunden som planteras i det centrala rekreatiomsområdet samt av beteckningen på tomterna för trädgårdszoner som planteras med träd och buskar. De anvisas på bullserskyddszonen, i ledningsområdet och på

tomterna i dalen. Det minskade trafikbullret ökar trivselen i området. Bullerolägenheterna minskas med servicehusets långa byggnadsmassa vid Helsingforsvägen, täta konstruktioner på täckta bilparkeringar, täta staket samt med planteringszonen.

I planen presenteras många sätt att minska de ekologiska riskerna i anslutning till byggande på sulfid- och gyttjelera samt till att marken packas och sätter sig. Också sätt att utnyttja tillväxtpotentialen presenteras. På mjuk mark anvisas tomten för servicehuset och tomter i bolagsform som kan byggas som helheter. Anvisningar om behandling av sura dagvatten från byggandet ges i bygganvisningarna. Enligt planbestämmelserna och bygganvisningarna ska den ursprungliga markytan bevaras och utvecklas till lucker trädgårdsjord. I planen anvisas som servitut de gamla gränsdikena som grundar sig på naturlig ytavrinning. Planen omfattar också bestämmelser om infiltrering och fördröjning av dagvattnet. Vatteninfiltrering och bevarande av organisk jord på den näringsrika lermarken ger möjligheter till en lummig vegetation och på det sättet också till utvecklingen av ett trädgårdsliknande intryck.

5.3 Områdesreserveringar

Kvartersområden

Bostadsbyggande placeras i sex kvarter på kullarna och i dalen. I kvarteren anvisas med beteckningen AO-30 kvartersområden för fristående småhus och med beteckningen AP kvartersområden för småhus. I området finns fem tomter i olika storlekar som lämpar sig för byggande i bolagsform. Planbeteckningen för fyra av dem är AP och för en AO-30. Beteckningarna möjliggör byggandet av egnahemshus, parhus och kopplade hus i olika storlekar. På tomterna kan också byggas helheter som bildas av olika byggnader. Antalet bostäder har inte begränsats.

Tomter för småhus



Vid Helsingforsvägen, bredvid Vindkullagatans anslutning, finns två AP-tomter vars arealer är cirka 4 000 m² och byggrätt 1 000 + t 100 och 1 000 + t 200 m²-vy. I området får byggnaderna byggas i två våningar. Parkeringsplatserna för tomterna placeras i bullerområdet och de ska gränsas med konstruktioner och planteringar som skyddar mot buller. På tomterna kan byggas cirka 12-18 bostäder. Tomterna är lämpliga att byggas av professionella byggare som helheter. Den ena tomtens jordmån är cirka 10 meter djup lermark som kan innehålla sulfidlera.

Vid Helsingforsvägen finns bredvid den bergiga kullen en AP-tomt på cirka 3 000 m² med en byggrätt på 1 000 + t 200 m²-vy. Byggnaderna i området ska ha två våningar. Parkeringsplatserna för tomterna anvisas i bullerområdet och de ska gränsas med konstruktioner och planteringar som skyddar mot buller. Körningen till parkeringsplatserna är tomtens interna rutt. Tomten är lämplig för stora egnahemshus eller parhus. Tomten kan lätt delas i bostadsvisa delar och den lämpar sig för en byggfirma att byggas som en helhet eller för gruppbyggande. På tomten kan byggas cirka 10-18 bostäder.

Vid backens nedre del finns en AP-tomt på cirka 4 000 m² med en byggrätt på 1 200 + t 200 m²-vy. Byggnaderna i området ska ha två våningar. Tomtens parkeringsplatser har anvisats i ledningsgatans riskområde. Körningen till parkeringsplatserna är tomtens

interna rutt. Tomten är lämplig för en byggfirma att byggas som en helhet. På tomten kan byggas cirka 12-18 bostäder.



Illustrativa bilder.

Tomter för fristående småhus

På de gamla driftcentrumens och bostadsfastigheters gårdar finns kvartersområden för fristående småhus AO-30. De gamla gårdarna har inte styckats till tomter. På dem anvisas byggnadsvisa byggnadsytor för huvudbyggnader och sidobyggnader så att det är möjligt att bygga ut byggnaderna. Gamla trädgårdar anvisas som områden som planteras med träd och buskar. Bredvid gårdarna anvisas stora byggnadsytor som i framtiden kan delas eller styckas. Alla de tre gamla driftcentrumen har en byggrätt på cirka 1 100 m²-vy. Byggrätten för två bostadsfastigheter är 800 m²-vy och för en 500 m²-vy. För bostadshuset på kraftledningens ledningsgata anvisas byggrätt enligt den nuvarande byggnaden 190 m²-vy.

Kring de gamla gårdarna anvisas 34 tomter för fristående småhus. Av dem ligger de som är längst söderut nära kraftledningen. Ledningsgatan på tomterna anvisas som en del av tomt som ska planteras på vilken träden inte får bli över 4 meter höga. I närheten av ledningsgatan placeras de nya bostadshusen 40 meter från ledningen och ekonomibyggnaderna bredvid ledningsgatan.

Söder om Vindkullagatan i den jämna dalen anvisas en AO-tomt för byggande i bolagsform flera små egnahemshus i en våning eller minihus. Dess areal är cirka 3 500 m² och byggrätt 850 + t 150 m²-vy. Parkeringsplatserna placeras bredvid ledningsgatan och trädgårdsländ på ledningsgatan. På tomten kan byggas cirka 10-15 bostäder. Det är lätt att dela tomten i bostadsvisa delar eller i två delar. Den är lämplig för en byggfirma att byggas som en helhet eller två separata objekt. Det rätt så tjocka lerlagret och den eventuella sulfidleran förutsätter professionella grundläggning- och markbyggnadsarbeten. Då grävningensarbetena görs på en gång och centraliserat, minimeras mängden sura dagvatten och det är möjligt att neutralisera dem innan de leds till bäcken i Gammelbacka.

Tomt för serviceboende

Servicehuset placeras vid Helsingforsvägen, mitt emot Estbacka daghem. Huset kan ha tre våningar. Tomtens areal är cirka 7 200 m² och byggrätt 3 700 + t 50 m²-vy. Med beteckningen YSA-4 anvisas tomten för social verksamhet och hälsovård för serviceboende och servicelokaler.

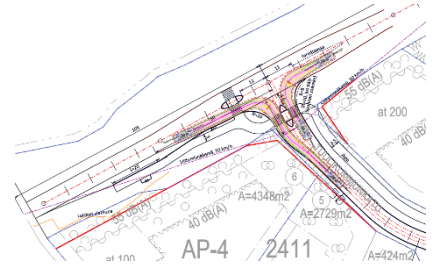


Övriga områden

Gatuområden

Fordonstrafiken från tomterna kör via Vindbergsgatan och Vindpassgatan till Vindkullagatan som ansluts till Helsingforsvägen. I ändan av Vindkullagatan och Vindbergsgatan finns en vändplats och körförbindelse till nuvarande åkrar och kraftlinjen. Från den korta korridoren för allmän gång- och cykeltrafik körs in till en bostadstomt. Bostadsgatorna kan förlängas och på det sättet utnyttjas också vid framtida ändringar av markanvändningen. Vid dagvattenöversvämningar leds vattnet från gatuområdena till det centrala diket.

Gång- och cykeltrafiken kan korsa Helsingforsvägen tryggt vid anslutningen vid Vindkullagatan. Där finns busshållplatserna nära och förbindelserna till tjänsterna i Estbacka är goda. Från Vindkullagatans och Vindbergsgatans vändplatser finns förbindelse till närreklamationsområdet i dalen.



Rekreatiomsområden och friluftsled

Vid uppsamlingsdiket anvisas ett närreklamationsområde. Grönområdet vid diket kan utvecklas till en del av den långa grönförbindelsen och den ekologiska korridoren. Vid diket anvisas som riktgivande en parkgång som fortsätter utanför planområdet vid åkern och ansluts efter några hundra meter till parkgången som leder runt Alkrogs bostadsområde. Den är en del av friluftsleden som så småningom byggs mellan Gammelbacka och Kungsporten. Åkerområdet ingår inte i planområdet, varför man i samband med markanvändningsavtalet måste komma överens med markägaren om byggandet och användningen av gången. Gång- och cykeltrafiken mellan Helsingforsvägen och Vindkullagatan anvisas vid Vindkullagatan, eftersom sikten är dålig vid diket vid Helsingforsvägen och det är inte möjligt att ordna trygg övergång.

På ledningsgatan, öster om diket, anvisas ett smalt närreklamationsområde. Där leder en gammal åkerväg på vilken parkgången anvisas som riktgivande.

Ledningsområde

Området som reserveras för ledningsområdet är 45 meter brett och ligger i huvudsak på bostadstomter och delvis på rekreatiomsområde. I ledningsområdet får inte utan tillstånd av ledningens ägare placeras byggnader eller konstruktioner under eller ovan jord. Den planterade växtlighetens naturliga växthöjd får inte vara över 4 meter.



5.4 Konsekvenser av planen

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

Konsekvenserna för samhällsstrukturen

Planen gör samhällsstrukturen tätare eftersom den kompletterar bebyggda områden och stöder sig på befintliga tjänster. I Vindkulla kan på tomter i bolagsform byggas cirka 60-90 bostäder, i samband med privata gårdar cirka 15-20 bostäder och på egnahemstomter cirka 31-40 bostäder. Servicehuset har dimensionerats för cirka 60 invånare. Vindkulla kan alltså bli ett bostadsområde för cirka 250-300 invånare.

Konsekvenser för den byggda miljön

Områdena längs Helsingforsvägen ger ett stadsliknande intryck då servicehuset byggs mittemot Estbacka daghem på andra sidan av vägen. Den stora byggnaden minskar trafikbullret i dalen. Bredvid småhuskvarteren bildas stadsliknande intryck vid Helsingforsvägen med de enhetliga ekonomibyggnaderna och planken som skyddar mot buller samt med planteringar.

Med planen stöds bevarandet av de gamla driftcentrumen som riktmärken och identitetsfaktorer i miljön. Byggandet på de gamla gårdarna anpassas i de befintliga byggnadernas skala. På den kala bergiga kullen anvisas ett kvartersområde för småhus i två våningar som kommer att vara ett nytt riktmärke i landskapet. På de gamla och ställvis skogbevuxna åkrarna i dalen bildas enhetliga egnahemsvarteren. Vid kanten av kvarteren, vid åkerområdet i Karelarbyn ska planteras en häck som gränsar det öppna landskapet och inramar bosättningen.

Konsekvenserna för naturmiljön och landskapet

Området har inga betydande naturvärden. Byggandets konsekvenser för naturmiljön är små eftersom marken som anvisas för byggandet är gammal åker som har helt bearbetats av människan. Det ökade antalet invånare kommer att öka slitningen av de bergiga kullarna. Det är dock möjligt att man börjar sköta de täta trädbestånden i bergsområdena, varvid marken får mera ljus och torrängarna kan återhämta sig och bli större.

I kvarteren som byggs i de skogbevuxna åkerområdena anvisas delar av tomter som ska utvecklas som trädgårdar med många skikt så att området utvecklas till ett grönt trädgårdsliknande område. Dagvattnet från kvartersområdena begränsas med planbestämmelser som kräver att dagvattnets strömning saktas ner och att vattnet infiltreras till trädgårdarna på gårdarna. Vid den gamla diken anvisas servitut för diken vid tomtgränserna för att den naturliga vattenströmningen inte ändras och för att dagvattnet ska medföra så få problem som möjligt för de nya tomterna.

Vid stamdiket anvisas ett närrekreationsområde som utvecklas som en kulturlund med många skikt vid bäcken. Detta ger en möjlighet att utveckla diket till en bäck i staden och att vid den plantera olika lundzoner, trädbestånd som tål tidvisa regnvattenöversvämningar samt grupper av träd och buskar. Den mosaikliknande växtinsamlingen är bra för många insekt- och fågelarter och kan utvecklas till en lund för näktergalar. Vid kanten av tomterna bredvid diken anvisas en bred trädgårdszon som ska planteras och som stöder naturens mångfald och ger området ett trädgårdsliknande intryck.

Kraftledningens ledningsgata bevaras på privata fastigheter som gårdsområde. Också på stadens mark anvisas ledningsgatan som del av tomt som ska planteras. På den råder bygginskränkning och den ska skötas öppen. Den kan skötas som gårdsäng eller som område för stadsodling. De öppna, skötta trädgårdarna, ängarna och gårdsängarna stöder naturens mångfald i området.

Konsekvenserna för trafikförhållandena i området

Vindkullagatan ökar trafiken på Helsingforsvägen endast en aning jämfört med de nuvarande trafikmängderna. Den nya gatans anslutningar och begränsningen av körhastigheten gör anslutningen till och övergången över Helsingforsvägen tryggare.

Dimensioneringen av gatuområdet för Vindkullagatan gör det möjligt att bygga en gång- och cykelväg vid gatan. Vid stamdiket anvisas som riktgivande en parkgång som är en gång- och cykeltrafikförbindelse via grönområdet från Gammelbacka till de huvudsakliga gatorna i Vindkulla och vidare till det befintliga nätet av gång- och cykelvägar i Estbacka.

Sociala konsekvenser

Detaljplaneområdet Vindkulla är ett rätt så litet småhusdominerat område, varför det inte anvisas område för en liten park där. I Estbacka finns lekparken, ett daghem med gård och en idrottsplan, vilka ligger under en kilometer från området. Det kan konstateras att de fungerar som områden för möten och gemensamma aktiviteter och hjälper de nya invånarna att bli en del av den lokala gemenskapen.

Planen gör det möjligt att bygga egnahemshus och småhus i olika storlekar och att utveckla de befintliga driftcentrumen som boendets gemenskap. På de gamla privata fastigheterna kan ny gemenskap skapas, då antalet hushåll ökar och gårdarna och hjälputrymmena är gemensamma. Planändringen stöder bevarandet och förstärkandet av den gamla gårdskulturen i mindre utsträckning eftersom värdena i anslutning till de gamla byggnaderna och gårdarna förstärks genom diskussion och gemensamma sysslor. Byggandet i bolagsform kan medföra ny slags av gemenskap och stadskulturens mångsidighet. Servicehuset kan hämta några nya tjänster i området utöver serviceboendet.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen ger de privata fastigheterna väsentligt mervärde. Fastigheterna får mycket nytt byggrätt och byggförbudet upphör att gälla då planen godkänns. Kommunen bygger kommunalteknik bredvid tomterna i planområdet. Byggandet på fastigheterna blir möjligt då kommunaltekniken blir färdig.

Detaljplanens konsekvenser för kommunekonomin är inte stora. Planen medför i området tätande och kompletterande byggande som stöder sig till de befintliga tjänsterna. Inkomsterna från tomtförsäljning och markanvändningssättningarna täcker till största delen kostnaderna för byggandet av kommunaltekniken. På lång sikt kan de nya invånarna i det nya bostadsområdet anses hämta skatteinkomster till staden.

5.5 Störande faktorer i miljön

Trafikbullret från Helsingforsvägen är betydande. På bostadstomter i bullerområdet där riktvärden överskrids anvisas ekonomibyggnader och områden för parkering samt delar av tomter som ska planteras. Med planbestämmelsen förutsätts att på gården bildas områden för vistelse som skyddas mot buller med ekonomibyggnader, tak, plank och planteringar. Ljudisoleringen på fönstren och ytterväggarna ska vara minst 40 dB.

Kraftledningen är en störande faktor i miljön och orsakar bygginskränkning i ledningsområdet. Byggnadsytorna för de nya bostadshusen anvisas 40 meter från kraftledningarna enligt Strålsäkerhetscentralens rekommendation. Ekonomibyggnader anvisas utanför ledningsområdet minst 22,5 meter från ledningen. Ledningsområdet bevaras som en del av de privata tomterna eftersom tomterna är exceptionellt stora och man kan anta att ingen vistas mycket eller länge i ledningsområdet. En tredjedel av ledningsområdet på stadens mark anvisas som grönområde och två tredjedelar som trädgårdsland för de nya tomterna.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna presenteras på plankartan.

5.7 Namn

Området heter Vindkulla. Namnet baserar sig på landskapets form samt på bostadslägenheten Tuulikallio (Vindberget) i ändan av Narevägen. Då fastighetens nuvarande invånare och långvariga bonde kom till Vindberget som ett litet barn, evakuerad från Karelen, byggdes bostadshuset som svenskarna donerat och omgivningen var mycket blåsig. På det sättet fick Narevägen sitt namn. Vindkullagatan, Vindpassgatan och Vindbergsgatan har letts från områdets och lägenhetens namn. Naregränd är en del av den gamla Narevägen.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggsättet styrs med bygganvisningarna, vilka godkänns i samband med detaljplanen. Staden har utarbetat en separat anvisning för infiltration och fördröjning av dagvatten.

Genomförande och tidsplanering

Anslutningen av området till vägförvaltningens väg (Helsingforsvägen) förutsätter samarbete med NTM-centralen både vid planeringen och vid byggandet. Målet är att börja bygga kommunaltekniken under år 2024. Byggandet av områdets övriga kommunalteknik kan fördröjas på grund av byggandet av anslutningen till Helsingforsvägen. Det tar ett par år att bygga kommunaltekniken.

Byggandet på egnahemstomterna kan påbörjas under åren 2025–2026 beroende på när kommunaltekniken blir färdig. I områdena som staden äger torde egnahemsbyggandet ske inom några år och i de privatägda områdena så småningom.

Uppföljning av genomförandet

Grävningsarbetena i områden med sulfidlera och neutraliseringen av surt dagvatten måste övervakas. För arbetet krävs speciell expertis.

Byggnadstillsynen övervakar byggandet. Information om byggandet införs i registret.



Bilagor

VINDKULLA

DP 519, Detaljplan och ändring av detaljplan förslagsskede 1.3.2022

STADSDELEN 26, KVARTEREN 2410-2416, GATU-, REKREATIONS- OCH SKYDDSGRÖNOM-
RÅDEN

Detaljplan och ändring av detaljplan:

Stadsdelen 26, kvarteren 2410–2416 samt gatu-, rekreations- och skyddsgrönområde

Detaljplan

Detaljplaneändringen gäller Helsingforsvägens område som ändras till ett gatuområde.

AK 519

..

BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN

BILAGA 1. Lägeskarta

BILAGA 2. Utdrag ur generalplanen

BILAGA 3. Program för deltagande och bedömning

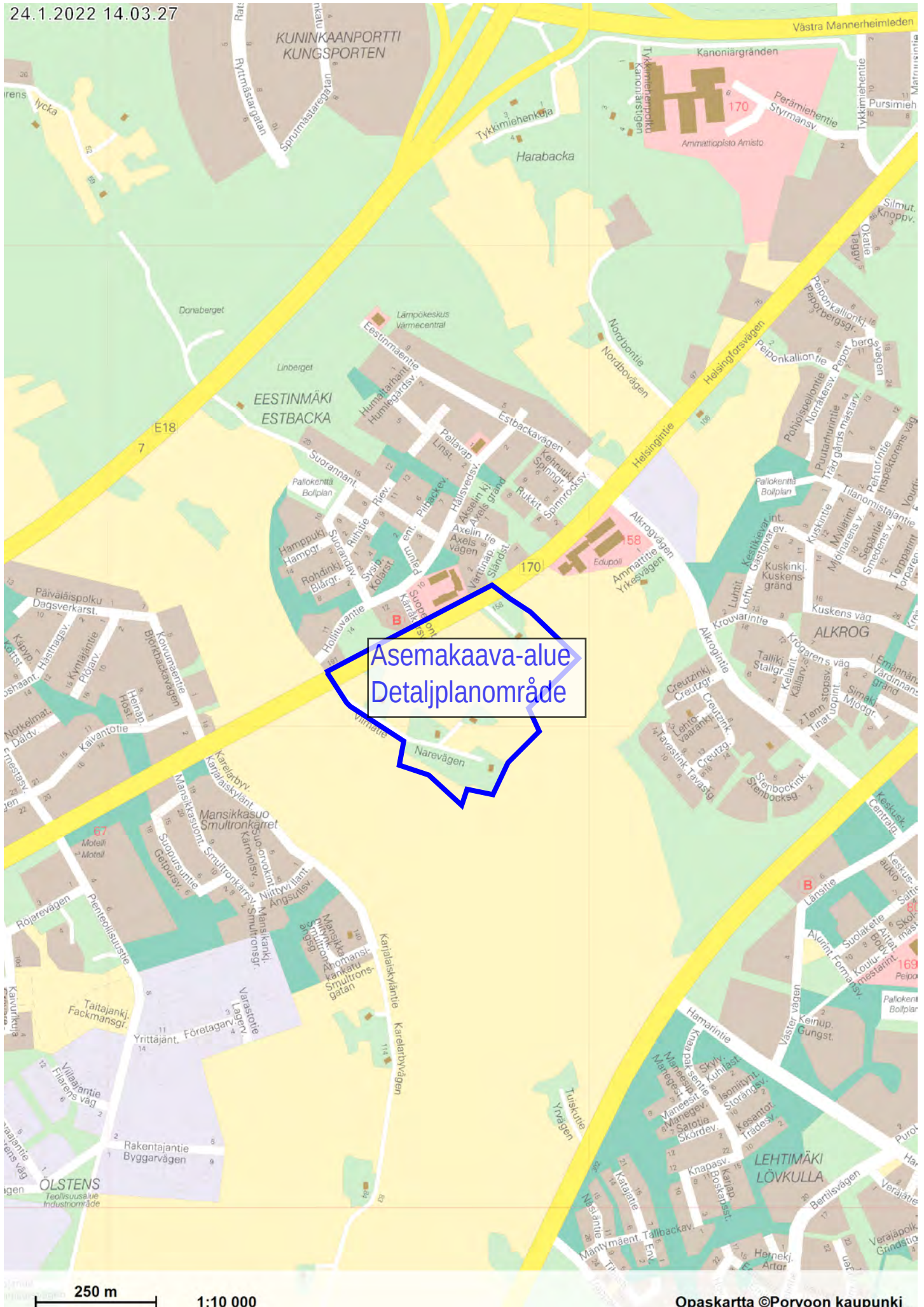
BILAGA 4. Sammandrag över hörande

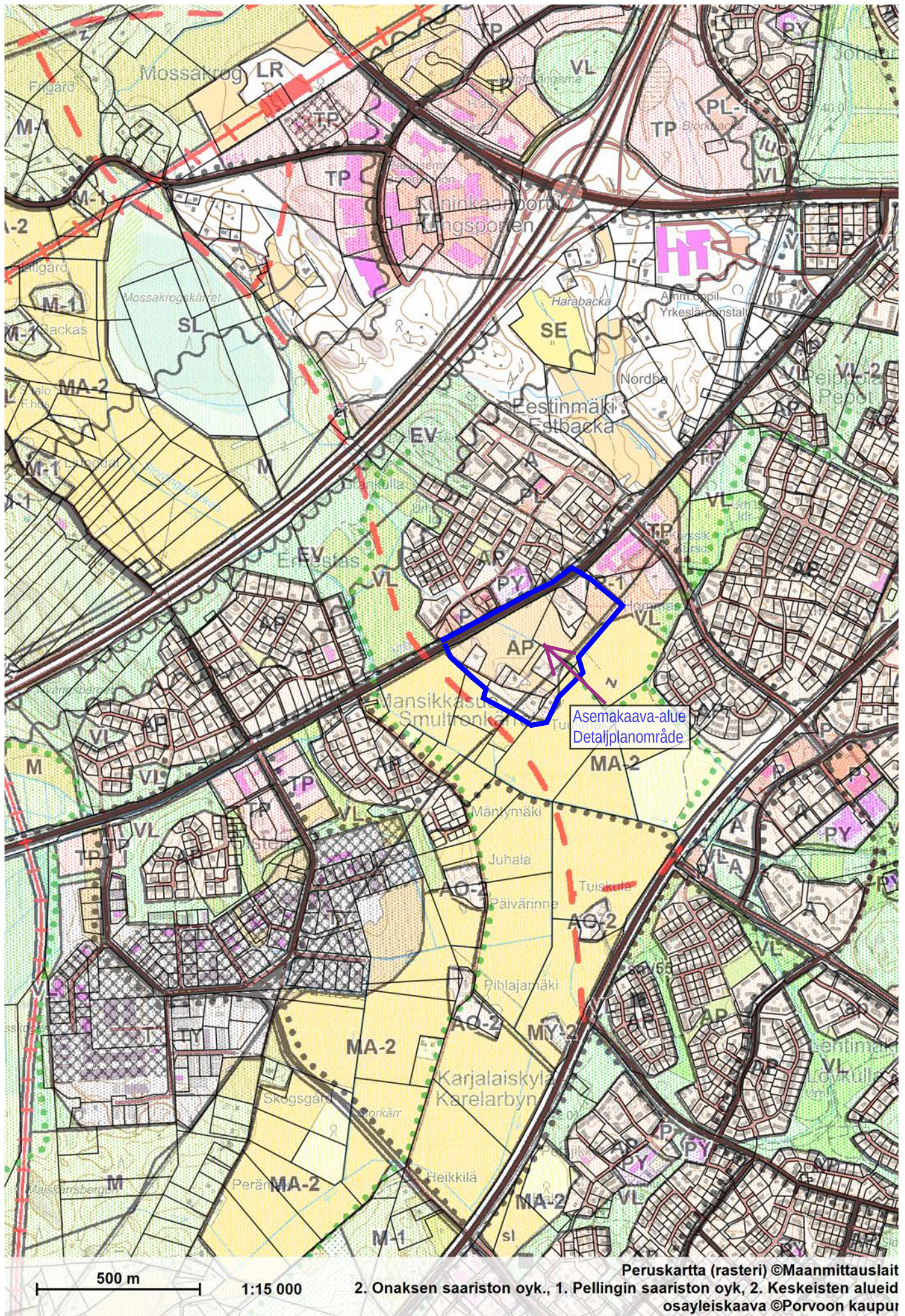
BILAGA 5. Illustration

BILAGA 6. Sammanställning av tomtindelning

BILAGA 7. Bygganvisningar

24.1.2022 14.03.27





500 m

1:15 000

Peruskartta (rasteri) ©Maanmittauslait
2. Onaksen saariston oyk., 1. Pellingin saariston oyk., 2. Keskeisten alueid
osayleiskaava ©Porvoon kaupunki

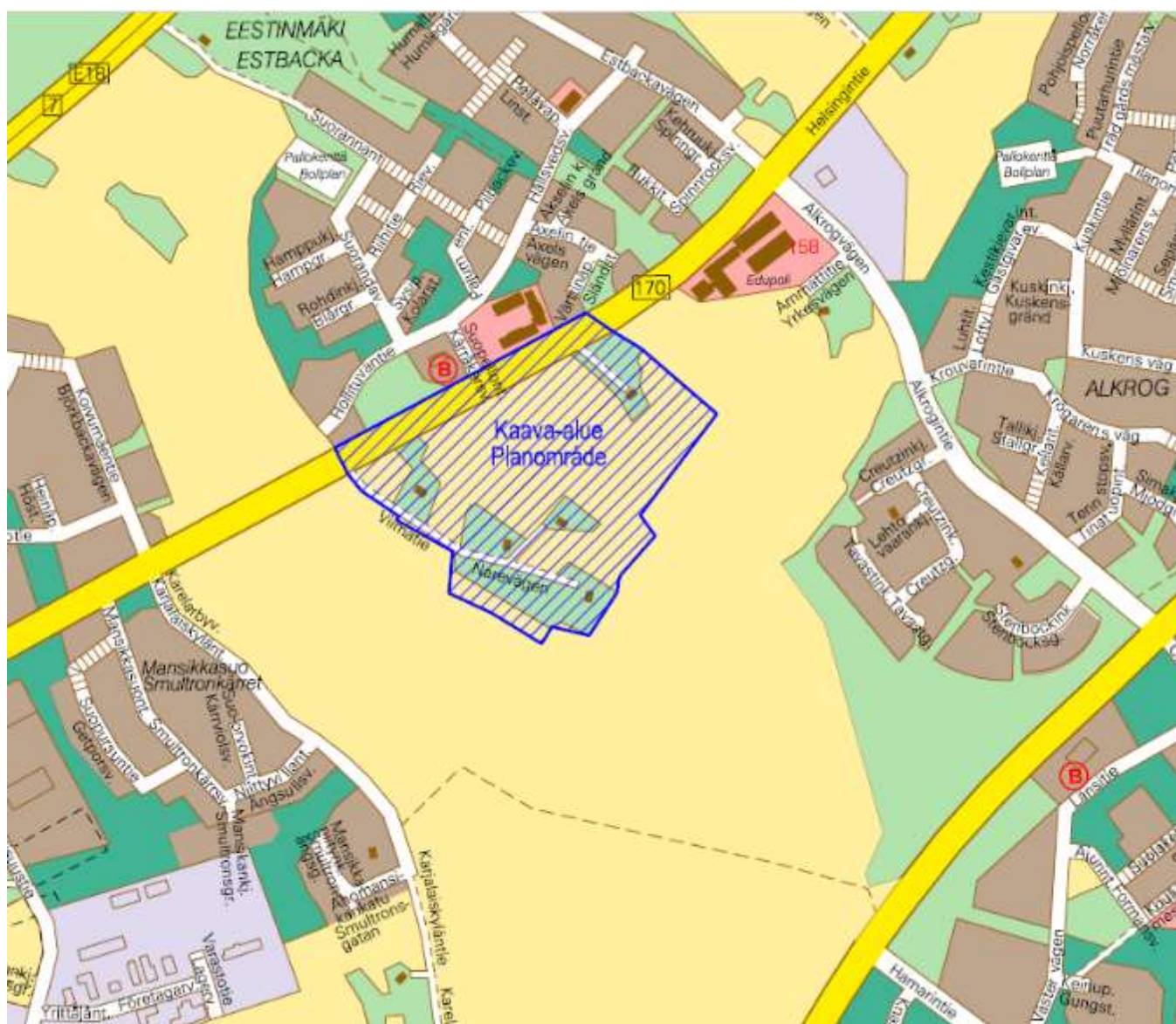
PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

BORGÅ

VINDKULLA

STADSDELEN 26, KVARTEREN 2410-2416, GATU-, REKREATIONS- OCH SKYDDS-GRÖNOMRÅDEN

Detaljplanen gäller kvarteren 2410-2416 samt gatu-, rekreations- och skyddsgrönområden i stadsdelen 26



Området ligger i Estbacka, söder om Helsingforsvägen och väster om Edupoli.

NR 519

DETALJPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN

1. Planeringsområde

Detaljplaneområdet ligger i Estbacka, söder om Helsingforsvägen och väster om Edupoli. I området finns gamla gårdar på åkerkullar och kring dem

2. Bakgrunden till projektet

3. Målet för planeringen

4. Utgångsuppgifter

(plansituation, genomförande av plan osv.)

ett stort öppet åkerområde.

Utarbetandet av detaljplanen ingick i stadsplaneringens arbetsprogram för år 2017.

Med detaljplanen undersöks utvecklingen av området som småhusområde i enlighet med delgeneralplanen för de centrala delarna. Målet är att Vinkullan blir ett trivsamt, 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 lokalt.

Planeringsarbetet omfattar eventuellt markanvändningsavtal. Enligt markanvändnings- och bygglagen är de markägare som har avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggnad. Målet är att ingå markanvändningsavtal med dessa markägare.

Områdets läge och areal:

Planeringsområdet ligger 3 km sydväst om Borgå centrum. Planeringsområdet är cirka 10 hektar stort.

Landskapsplan:

I landskapsplanen för Östra Nyland (godkänd 15.2.2010) anvisas området som område för tätortsfunktioner. Söder och väster om området anvisas ett jord- och skogsbruksdominerat område med grönt. Genom området leder en kraftledning, beteckning z.

Generalplan:

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) anvisas planområdet som småhusområde. Avsikten är att området detaljplanläggs.

Detaljplan: Området saknar detaljplan. Öster om området finns en byggnadsplan från år 1989. I den finns ett kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO), i vilket finns Edupoli.

Ägarförhållanden:

De bebyggda fastigheterna är i privat ägo. En del av åkrarna är i privat ägo, och staden äger en del. Narevägen är en enskild väg. Helsingforsvägen är en allmän väg (nr 170) som staten äger.

Servitut och servitutsområde för kraftledning:

Porvoon Alueverkko Oy har ett 45 meter brett servitutsområde genom området för en kraftledning.

Några fastigheter i ändan av Narevägen har servitut för körförbindelser och brunnar.

På grund av elsäkerhet är det inte tillåtet att bygga ett bostadshus i ett ledningsområde som sträcker sig 20-30 meter från kraftledningens mittlinje. Strålsäkerhetscentralen rekommenderar också att bostadshus och övriga lokaler för långvarig vistelse placeras så att det magnetiska fältet inte överskrider 0,3–0,4 mikrottesla (μT). Rekommendationen har getts eftersom man inte med säkerhet känner till alla magnetiska fältets inverkan och eftersom de uppfattningar som presenteras i offentliga diskussioner om eventuella sanitära olägenheter som orsakas av friledningar kan oroa människorna. För 110 kV:s kraftledningar är motsvarande avstånd ca 40 meter. Då avståndet från en 110 kV:s kraftledning är cirka 60 meter, går det inte längre att urskilja kraftledningens magnetiska fält från fältet från byggnadens egna elapparater och -ledningar.

Invånare: I planeringsområdet bor cirka 15 personer.

Byggbestand:

På 1920- och 1930-talet bildades några små gårdar på de södra åkerkullarna i Estbacka. I planeringsområdet finns på tre kullar små gårdars ekonomibyggnader och bostadshus. Huvudbyggnaderna är från åren 1928, 1930 och 1940. På 1960-talet styckades två 3 000 – 7 000 m² stora bostadsfastigheter av gårdarna. Bostadshusen på dem är från 1960-talet. Det nyaste bostadshuset är från början av 2000-talet.

Naturmiljö och landskap:

De bebyggda fastigheterna ligger på kullar. För övrigt är planeringsområdet för det mesta gammal, öppen åkermark där det redan ställvis har börjat växa skog. Genom planeringsområdet leder ett stort öppet dike, vars strömning inte får hindras.

Kommunalteknik:

Området ansluts till kommunaltekniken.

5. Grundläggande utredningar

Följande utredningar har gjorts/görs för planområdet:

- Ölstens hulevesiselvitys 2016, Sito
- Markundersökning och grundundersökning 2017 och 2018, stads-
mätningen
- Sulfaattisaviselvitys 2018, Ramboll
- Anslutning till landsvägen 170
- Landskapsutredning

6. De centrala konsekvenserna av planläggningen

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

Följande konsekvenser bedöms:

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

7. Intressenter

7.1 Markägare

Borgå stad, 638-414-1-20, 638-414-1-99, 638-414-1-100, 638-414-1-102, 638-414-1-130, 638-414-1-232, 638-414-1-294, 638-414-1-313, 638-417-1-297

7.2 Markägande grannar:

638-414-1-311, 638-414-1-312, 638-417-1-1093

7.3 Företag:

Telia Finland Oyj
Elisa Oyj
Borgå Energi Ab
Borgå Elnät Ab
Porvoon Alueverkko Oy

7.4 Myndigheter och övriga aktörer:

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
Räddningsverket i Östra Nyland

7.5 Enheter inom Borgå stad:

Koncernledningen
Markpolitiken, anskaffning och överlåtelse av mark
Stadsmätningen
Kommuntekniken, planering av kommunteknik
Kommuntekniken, grönområden
Byggnadstillsynen
Miljövården
Hälsoskyddet
Borgå vatten

7.6 Organ

Stadsutvecklingsnämnden
Hälsoskyddsektionen

7.7 Alla kommuninvånare

7.8 Alla de som anser sig vara intressenter

8. Ordnande av deltagande och växelverkan

Myndighetssamråd:

- Vid behov ordnas myndighetssamråd för planprojektet.
- I beredningsskedet utreds anslutningen av gatunätet till den allmänna vägen nr 170 med Närings-, trafik- och miljöcentralen.

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

För arbetet ställs gemensamma mål tillsammans med markägarna. I mötet med markägarna diskuteras byggbegränsningarna i området och önskemålen om utveckling av de befintliga gårdarna.

- **Planutkastet** och det övriga materialet hålls framlagda i Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan och på Borgå stads webbplats på adressen www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna på planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen på stadens webbplats.
- Kommentarer begärs per e-post av de intressenter som nämns under punkterna 7.3–7.5. Planeringsarbetet görs i ett tätt samarbete med de ovannämnda intressenterna och samråd ordnas vid behov.

Samråd:

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

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

- **Planförslaget** och det övriga materialet hålls offentligt framlagda på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan och på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att planförslaget är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä.

- Officiella utlåtanden: (28 § MarkByggF)

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
Hälsoskyddssektionen
Räddningsverket i Östra Nyland
Borgå vatten

	<u>Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning</u> (65 § 2 MarkByggL) - De som gjort en anmärkning och som angett sin adress ska underlättas om stadens motiverade ställningstagande till anmärkningen. <u>Meddelande om godkännandet av planen</u> (67 § MarkByggL, 94 § MarkByggF) - 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 webbplats www.borga.fi. <u>Kungörelse av plan som vunnit laga kraft</u> (93 § MarkByggF): - Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.
9. Tidtabell för planläggningsprojektet	Planen togs upp till behandling i planläggningsöversikten år 2017. Utarbetandet av utredningarna inleddes år 2018. Planläggningsarbetet inleddes våren 2019. Målet är att stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringen under år 2022.
10. För beredningen ansvarar	Planläggare Anne Rihniemi-Rauh planeringsassistent Christina Eklund tfn 040 489 5752 tfn 040 489 5755 fornamn.efternamn@borga.fi fornamn.efternamn@borga.fi Stadsplanering, PB 23, 06101 BORGÅ Besöksadress: Krämaretorget B, 3 vån.
Datum 3.9.2021, 15.2.2022	Dan Mollgren stadsplaneringschef

BORGÅ

VINDKULLA

STADSDELEN 26, KVARTEREN 2410-2416 SAMT GATU-, REKREATIONS- OCH SKYDDSGRÖNOMRÅDEN

DETALJPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN

Detaljplaneändringen gäller en del av Gamla Helsingforsvägens vägområde i Estbacka.

1. Detaljplaneutkastet var framlagt 6.10-8.11.2021.

Nedan finns ett sammandrag över utlåtandena och åsikterna samt stadens bemötanden.

UTLÅTANDE/ÅSIKT (30 § MarkByggl)	STADSPLANERINGENS BEMÖTANDE OCH UTLÅTANDETS/ÅSIKTENS KONSEKVENSER FÖR INNEHÅLLET I DET GRANSKADE DETALJPLANEUTKASTET
1. Närings- trafik- och miljöcentralen i Nyland Detaljpanelösningen bör förtydligas i fråga om generalplanens servicenät, och motiveringar för undantaget från generalplanen ska presenteras. Det är problematiskt att anvisa riskområdet för kraftledningen som en del av tomt som ska planteras eftersom det inte ges noggrannare planbestämmelser om bland annat höjden på träden. Situationen med landskapsplanen ska bifogas planbeskrivningen. I etappplansplanen för Västra Nyland anvisas planområdet som utvecklingszon för tätortsfunktioner. Trafiknätet och principerna för anslutningen till Helsingforsvägen löstes i början av planeringen i samarbete mellan trafikplanerare hos Borgå stad och NTM-centralen. Regleringen av och områdesreserveringen för den nya t-anslutningen planeras vid den fortsatta planeringen av detaljplanen. Vid anslutningen kan byggas en övergång för gång- och cykeltrafiken och busshållplatser genom att utveckla hållplatsarrangemangen. Planeringen av anslutningen ska grunda sig på gällande anvisningar. Från området ska byggas gång- och cykelvägar också mot områdets övriga delar, mot Borgå centrum samt mot Smultronkärret och Alkrogvägen. En separat arbetsförhandling ska ordnas om planeringen av trafikregleringarna. Över planområdet ska utarbetas en bullerutredning som grundar sig på prognoser för minst 20 år. I utredningen ska presenteras medelljudnivån dagtid och nattetid för bostadshusens fasader och vistelseområden samt för närrekreationsområdena. På grund av bullerutredningen ska det i planen ges behövliga bestämmelser om ljudisoleringen samt om placeringen av och höjden på konstruktionerna för bullerbekämpning.	Bemötande: I planbeskrivningen presenteras tjänsterna i omgivningen. Detaljplanen stämmer överens med generalplanens AP-beteckning. Enligt de allmänna bestämmelserna får växtligheten som planteras i kraftledningens ledningsområde vara högst 4 meter hög i enlighet med de allmänna anvisningarna för ledningsgator. Etapplandskapsplanen för Västra Nyland angår inte Borgå. Situationen med landskapsplanen har lagts till i planbeskrivningen. Regleringarna och områdesreserveringen för den nya t-anslutningen har planerats i en separat arbetsförhandling. Planeringen av anslutningen ska grunda sig på gällande anvisningar vid den fortsatta planeringen av gatorna. Gång- och cykeltrafikens förbindelser leder över åkerområdet mot Alkrogvägen och Gammelbacka. Gång- och cykeltrafiken mot Borgå centrum, Estbacka och Smultronkärret använder den befintliga cykelvägen vid Gamla Helsingforsvägen. En bullerutredning med en 20 års prognos har gjorts, och beteckningarna för bullerskydd har korrigerats på grund av utredningen. De tre äldre byggnaderna och ändringarna som gjorts på dem beskrivs noggrannare i planbeskrivningen. Ägarna till byggnaderna vill att det också i fortsättningen är möjligt att göra ändringar på byggnaderna. Därför kan man anse att det inte finns förutsättningar för att skydda byggnaderna. Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll: Anslutningen av Vindkullagatan och landsvägen 170 har granskats på grund av arbetsförhandlingen. Beteckningarna för och bestämmelserna om bullerskyddet har korrigerats på grund av bullerutredningen.

De tre äldre byggnaderna i planeringsområdet är inte skyddade även om de har konstaterats ha värden. Det skulle vara bra att noggrannare beskriva ändringsarbetena som har minskat byggnadernas särdrag, så att planlösningen kan utvärderas.	
2. Räddningsmyndigheten Räddningsverksamhetens behov ska beaktas vid byggandet av infrastrukturen. Körvägarna i kvarteret 2410 ska anvisas tydligt på plankartan. Återvändsgränder ska undvikas vid planeringen av körvägarna, eller så ska de ha tillräckligt stora vändplatser. Vid planeringen av parkeringsområdena ska beaktas att eventuella räddningsvägar och laddstolpar för elbilar är lättillgängliga.	Bemötande: Vägservituten i kvarteret 2410 anvisas på plankartan. Dimensioneringen av återvändsgränderna följer dimensioneringen av småhusområdenas vändplatser för lastbilar. Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll: Körförbindelserna som grundar sig på servitut har ändrats så att den nuvarande enskilda vägen, Narevägen, bevaras som körförbindelse till två privata fastigheter. Den anvisas på plankartan som servitut för tomten 2 i kvarteret 2410.
3. Hälsooskyddet Miljöhälsooskyddet har inga anmärkningar mot detaljplanen eller utkastet till detaljplaneändring.	Bemötande: - Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll: -
4. Telia Talias luftledning till fastigheterna vid Narevägen leder längs åkrarna. Luftledningen används inte och tas ner år 2022. Telia har inga behov av rörläggning i förväg.	Bemötande: - Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll: -
5. Borgå vatten Med tanke på byggandet av ledningar är en skafftomt bättre än ett servitut. Vattenverkets rör behöver spolbrunnar, till vilka stora fordon, till exempel spolbilar, måste kunna köra utan hinder. Om skafftomter inte kan planläggas, bör det ges en planbestämmelse om att rören under körförbindelserna är tomtledningar. Tomten 2410-3 och tomten som saknar nummer skulle vara bättre som skafftomter. Anslutningspunkterna för de befintliga byggnaderna på tomterna 2411-5, 2410-1, 2410-15, 2415-5 och 2413-6 flyttas till nya gator. Det måste förhandlas med fastighetsägarna om flyttningen av ledningarna, och utrymmet som behövs för dem på tomterna måste beaktas vid planläggningen. Fastighetsägarna sköter dessa ändringsarbeten för tomtledningar. Det skulle vara mer energieffektivt om avloppet på tomten som saknar nummer (kvarter 2410) skulle leda mot norr. Enligt planutkastets servitut måste avloppsvattnet pumpas. Avloppsvattnet måste pumpas på 8 fastigheter (tomten 1 i kvarteret 2411, tomterna 1, 3, 4, 5, 6 och 7 i kvarteret 2410 samt en tomt som saknar nummer). Dessutom kan självfallsavlopp användas på 10 fastigheter i fall tomterna höjs en aning, i annat fall kan pumpning behövas på dem också (tomten 2 i kvarteret 2411, tomterna 1, 2, 3, 4 och 5 i kvarteret 2412 samt tomterna 1, 2, 3 och 4 i kvarteret 2413). Anläggning av dagvattenavlopp i området är krävande, och alla tomter kan inte erbjudas möjlighet att ansluta till det. Det är bra att det	Bemötande: Alla tomter som kunde planeras som skafftomter har anvisats som sådana. Rörservitut anvisades endast för två tomter i södra delen av kvarteret 2410. Områdesreserveringar för ledningsflytt har granskats. Avledningen av dagvatten grundar sig på det befintliga nätet av diken som rinner via stamdiket i den centrala dalen till bäcken i Gammelbacka. Gatuområdet för matargatan har anvisats så brett att den inrymmer ett öppet dike som leder till stamdiket. De befintliga diken som leder längs tomtgränserna har anvisats som servitut på plankartan. Det har gjorts en tilläggsutredning om ändringen av mängden dagvatten. Planbestämmelserna om infiltrering och fördröjning av dagvatten har granskats på grund av utredningen. Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll: Två tomter i kvarteret 2410 har ändrats till skafftomter, men rörservitutet blir kvar på två tomter. Enligt planbestämmelsen är rören under körförbindelserna och i servitutsområdena tomtledningar. Placeringen av några rutor för byggnadsyta har precisats på grund av områdesreserveringen för flytt av ledningar. Enligt planbestämmelserna ska man på tomterna 1-8 i kvarteret 2410, tomterna 1-2 och 5-6 i kvarteret 2411, i kvarteret 2412 samt tomterna 1-4 i kvarteret 2413 bereda sig på pumpning av avloppsvatten.

finns bestämmelser om ytbeläggningar som släpper igenom vatten och om fördröjning av dagvatten på tomterna.	
6. Miljövården Vid byggandet i områden med sura sulfatjordar ska man bereda sig på åtgärder för att förebygga avrinning av sur jord och olägenheter till följd av det. Avrinningen av sur jord ska behandlas innan den kommer till vattendrag. Fördröjningsbassänger för dagvatten ska byggas innan området byggs, så att den sura avrinningen under byggtiden kan neutraliseras. Den som bygger ska bereda sig på neutralisering av sur jord som orsakas av byggaren. Ifall byggandet når lagret med sulfidlera ska detta beaktas vid valet av de underjordiska byggnadsmaterialen. Sjunkning av grundvattenytan ska undvikas vid byggandet.	Bemötande: Staden deltar i förbättringen av det centrala diket och i ändringen av det till ett dike med översvämningsslätt. I anslutning till detta planeras hantering av dikvattnet i det öppna åkerområdet. I planområdet anvisas ett riktgivande et-område, där vatten kan filtreras, neutraliseras och fördröjas. I lågt belägna områden, i vilka det eventuellt finns sur jord, har i huvudsak anvisats AO- och AP-tomter i bolagsform, eftersom det bättre kan krävas kunskaper i hantering av dagvatten vid överlåtelse av sådana. För att minimera grävning och flytt av eventuellt sur lermark förutsätts det i bygganvisningarna att grundläggningssättet i områden med sulfatlera är pålning. För att bevara grundvattennivån på lermarker förutsätter planen att regnvattnet infiltreras på tomterna. Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll: Planbestämmelserna och bygganvisningarna innehåller anvisningar för neutralisering av sur avrinning vid byggarbetena, grundläggningssätt och val av underjordiska byggmaterial i områden med sulfidlera.
Synpunkt 1 Vi är inte nöjda med lösningen för vår tomt. För mycket av vår gräsmatta ansluts till grönområdet och priset som betalas är för lågt. Det var tal om att det i grönområdet kan gränsa två tomter som vi kan sälja, men i utkastet anvisas endast en tomt. Tomten som anvisas alldeles invid vårt hus ligger för nära vår gård och på det stället finns en brunn och träd, vi avstår inte från området. Hurdan användning gäller södra hörnet av vår tomt?	Bemötande: På grund av risken för översvämningar har ett 15-20 meter brett grönområde anvisats i hela planområdet. Byggnadsytan som gränsar i grönområdet kan säljas som outbrutet område i två separata delar. Gränsningen av rutorna för byggnadsytan kan ändras och byggrätten minskas en aning. Den separata tomten bredvid huset kan slopas. Det kan senare bestämmas om byggandet och om att dela området i delar. Fastighetens södra hörn har anslutits till bostadstomterna söder om ellinjen, och för dem anvisas möjlighet att bygga en ekonomibyggnad. På det sättet kan fastighetens hela byggbara område utnyttjas. Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll: Tomtindelningen har slopats och byggrätten minskats enligt fastighetsägarens önskemål. Byggnadsytorna har fastställts så att ägaren själv kan senare bestämma var det ytterligare byggandet placeras.
Äsikt 2: Vi önskar att rutan för byggnadsytan för ladugården på tomten 1 i kvarteret 2410 utvidgas och att byggrätten vid den ändras till 370 m²-vy (inte 500 m²-vy), vid utebastun 180 m²-vy (inte 250 m²-vy), vid den ena utebyggnaden 50 m²-vy (inte 100 m²-vy) och vid huvudbyggnaden 200 m²-vy (inte 150 m²-vy). Vi önskar att gränsen till tomten 16 flyttas så att den börjar till exempel vid korsningen av riskområdet och vägen, och att byggrätten för bostadshuset på kartan är 200 m²-vy (inte 250 m²-vy).	Bemötande: Gränsningen av rutorna för byggnadsytan kan ändras, gränsen flyttas och byggrätten minskas en aning. Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll: Byggrätten har minskats, gränsen flyttats och byggnadsytans gräns ändrats enligt fastighetsägarens önskemål.
Äsikt 3: Jag önskar att byggrätten för tomten 6 i kvarteret 2413 ändras till 900 m²-vy (inte 1 100 m²-vy) och att byggplatserna inte gränsas strängt utan att vi i framtiden vid behov kan	Bemötande: Gränsningen av rutorna för byggnadsytan kan ändras och byggrätten minskas en aning. Gränsen till den separata tomten och den lilla skogen som bevaras kan flyttas. Den lilla gamla trädgården ligger söder om huvudbyggnaden och gränsar i en häck. Byggnaden, trädgården och

bestämma om placeringen av byggnaderna, utvidgningarna och eventuella styckningar. Jag önskar att området för den lilla skogen som bevaras gränsas till lite mindre och att beteckningen för trädgård som bevaras slopas, så att dess område är lättare att styckas i framtiden. Jag önskar att aronian och syrenbusken vid trädgårdens gräns bevaras. Jag önskar att tomtanslutningen till Helsingforsvägen bevaras och att den i fortsättningen fungerar vid behov som till exempel en räddningsväg. Jag önskar att gränsen till tomten 7 flyttas så att AO-tomtens storlek är cirka 650 m² och byggrätt 200+t50 m²-vy (inte 250+t50).	häcken bildar i landskapet en något betydande traditionell helhet mot söder, och det är bra att bevara denna helhet. Det är inte önskvärt att bygga huvudbyggnaden ut mot söder, och bevarandet av den lilla trädgården hindrar inte byggandet kring den. Byggnadsytan kring huvudbyggnaden och trädgården har utvidgats så att det i framtiden finns många olika alternativ för utnyttjandet av hela byggrätten. Den södra och västra gränsen av tomten 6 har granskats så att de befintliga raderna av tallar och häcken ligger på tomtens sida. Vägförvaltningen godkänner inte tomtanslutningar till landsvägen 170 även om vägområdet i planen ändras till gatuområde. Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll: Byggrätten på tomten 6 har minskats enligt fastighetsägarens önskemål, och byggnadsytorna för nybyggnaderna har gränsats glesst som ett litet och ett stort område. På det sättet kan ägaren senare bestämma hur stora separata byggnader det kompletterande byggandet omfattar. Området för den lilla skogen som bevaras har gränsats till mindre men beteckningen för trädgården som ska bevaras har inte slopats. Trädgården kan styckas eller odlas gemensamt av invånarna runt gården. Runt den lilla trädgården finns gott om rum för byggande så att det bildas en fin helhet med tanke på funktionaliteten och landskapet vilken olika ägare vid behov kan inneha. Gränsen till tomten 7 har flyttats och byggrätten minskats enligt önskemålet. Den södra och västra gränsen av tomten 6 har setts över enligt ägarens önskemål så att de befintliga raderna av träd och häcken bevaras nästan helt.
Åsikt 4: Gången till bostadshuset är problematisk och den nya körförbindelsen medför kostnader. Vi föreslår att gamla Narevägen bevaras i privat bruk som infart till vår fastighet. Vi önskar att grannens gräns flyttas till tallungen så att gården får mera rum och att i planen eller bygganvisningarna bestäms att ladans fasad bevaras så att vår gård inte ändras. Vi önskar att staden bygger en gång- och cykelväg under ellinjen fram till Narevägen och att körning till tomten är tillåten på den. Då kan byggrätten som anslutits till den nuvarande lägenheten utnyttjas. Vid tomtgränsen på Vindbergsgatan ska reserveras område för kommunaltekniska anslutningar. Vi önskar möjlighet att bygga i två våningar på alla våra byggplatser. Vi önskar att byggrätten minskas 170, 150+t50 (inte 250, 200+t100 m²-vy).	Bemötande: Narevägen kan bevaras som körförbindelse om den ansluts till en del av tomten. Ett motsvarande område kan ändras till körförbindelse till grannfastigheten på stadens mark på andra sidan av backen. Då kan också en granne använda körförbindelsen vid Narevägen. Ladan som är i dåligt skick ägs av grannen och ligger snett i mitten av grannfastigheten. Ladans dörrar öppnas mot grannen, varför det är omöjligt att använda den utan stora ändringar i konstruktionerna. Om ladan bevaras, försvåras byggandet på granntomterna betydligt. Därför kan bevarandet av ladan inte förutsättas. Tallgruppen på grannarnas fastigheter är viktig i landskapet och ska bevaras. Den ligger i hörnet av fyra tomter, varför den inte just stör byggandet. Flyttandet av grannens gräns längre i tallungen påverkar inte byggandet på granntomten. En gång- och cykelväg kan inte leda endast till privata tomter. Det skulle ha varit bra att bygga en gång- och cykelväg genom Vindkulla mot Smultronkärret vid den gamla vägsträckningen, men detta område ingår inte i planområdet och en del av markägarna motsätter sig en gång- och cykelväg genom området. Parkgången i åkerområdet och cykelvägen vid Helsingforsvägen, vilka redan finns, kan anses vara tillräckliga förbindelser i riktning öst-väst. På tomten finns gott om rum för att utnyttja den anvisade byggrätten. Omfattningen av byggrätten har setts över enligt markägarens önskemål och våningstalet för egnahemshusen har höjts till två. Det finns rum för kommunaltekniska anslutningar vid Vindbergsgatan.

	Konsekvenserna för planutkastets granskade innehåll: Narevägen anslöts till tomten som en liten skafftomt och för den anvisas vägservitut på tomten 2 i kvarteret 2410. Våningstalet ändrades så att bostadshusen kan ha två våningar. Omfattningen av byggrätten minskades enligt önskemålet.
Synpunkt 5 Infarten till vår tomt beaktas inte tillräckligt i detaljplaneutkastet. Det skulle vara problematiskt och orimligt att bygga en ny lång körförbindelse på tomtägarens bekostnad till ett område som någon annan äger, eftersom det redan finns körförbindelse till vår tomt. Vi borde också underhålla körvägen. Kommunaltekniken borde byggas fram till tomtgränsen. Planutkastet ställer oss i en helt ojämlig ställning.	Nuvarande Narevägen kan bevaras som körförbindelse till tomten om den ansluts till tomten 16 i kvarteret 2410 och för den anvisas ett servitut till tomten 2. Underhållet av en körväg är på servitutinnehavarens ansvar så som också underhållet av den enskilda vägen nu. Vägservitutet som i planen anvisas kommer inte att gälla nybyggnaderna som byggs på tomten 1 i ändan av Narevägen. Infarten till dem ska ordnas via Vindbergsgatan. Borgå vatten bygger inte privata vattenledningar i servitutområden, utan de måste byggas av de privata byggarna. De befintliga ledningarna på fastigheten kan sannolikt användas också i fortsättningen men det kompletterande byggandet måste antagligen anslutas till kommunaltekniken vid Vindbergsgatan. För detta anvisas i planen ett servitut för underjordiska ledningar med riktgivande placering genom tomten 16. Planutkastet behandlar inte markägaren ojämligt.



Kuvia Sova 3D mallista: pohjoisesta, idästä, etelästä ja lännestä.

Bilder från Sova 3D modell: från norr, öster, söder och väster.

