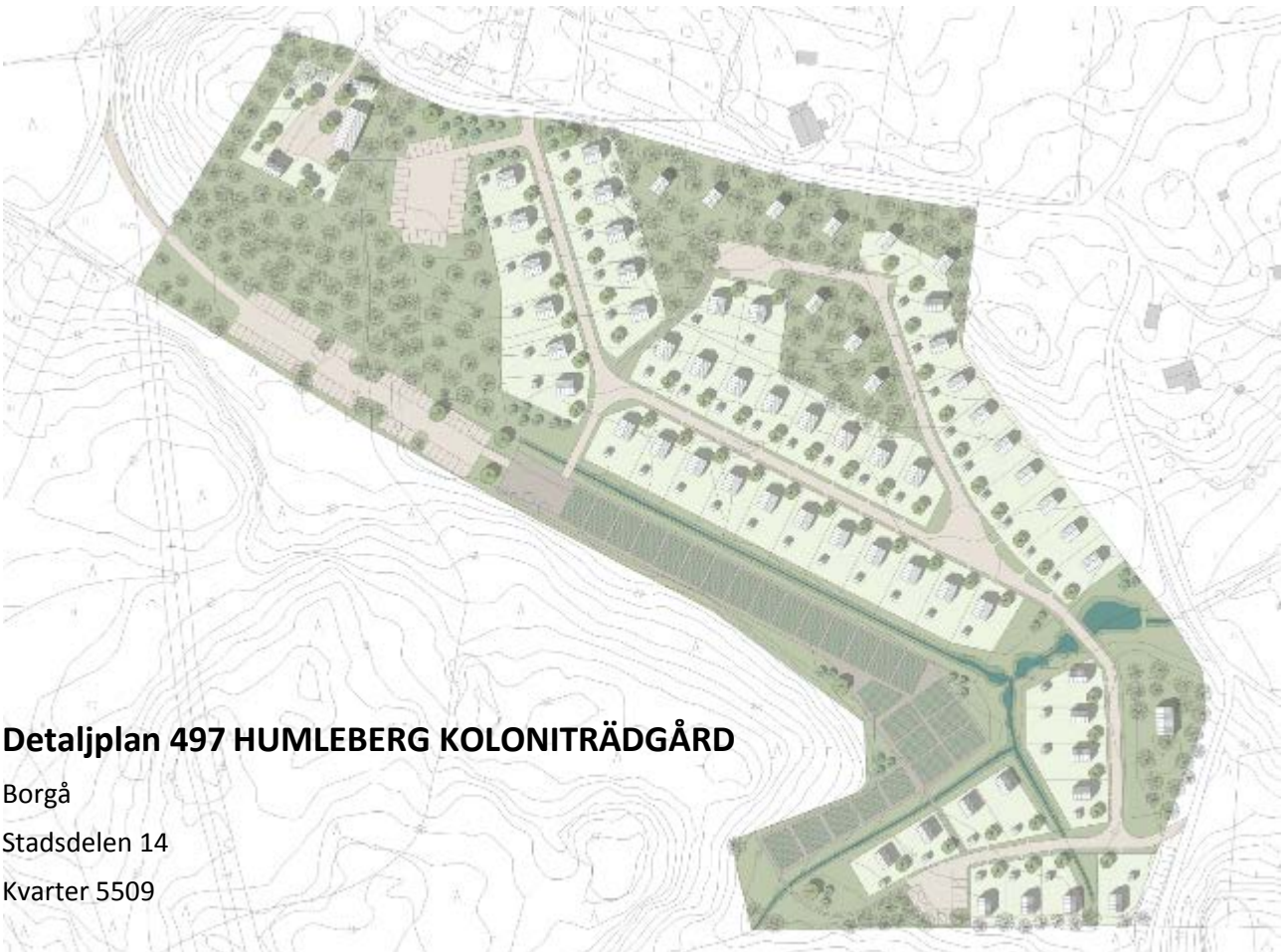




Detaljplan 497 HUMLEBERG KOLONITRÄDGÅRD

Borgå

Stadsdelen 14

Kvarter 5509

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Läge: Borgå, stadsdelen 14

Kvarter: 5509

Planens namn: Humleberg koloniträdgård

Planens nummer: 497

Planen utarbetades av:

utkastskede: Emilia Saatsi, planlägningsarkitekt, Borgå stad

förslagsskede: Risto Ala-aho, projektarkitekt, Borgå stad

Anneli Naukkarinen, stadsplanearkitekt, Borgå stad

Planen har tagits upp till behandling:

Borgå stads planlägningsöversikt 5.3.2013

Behandling: Planutkastet var framlagt 7.10–6.11.2015

Stadsutvecklingsnämnden 14.6.2016

Planförslaget är framlagt 22.6.–19.8.2016

Godkännande: Stadsstyrelsen 27.2.2017, § 63

Stadsfullmäktige 22.3.2017, § 28

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Veckjärvi by ca fyra kilometer öster om Borgå centrum. Planeringsområdet består av en liten åker och skogsområden runt åkern på västra stranden av Veckjärvi söder om Humlebergsvägen. I planeringsområdet finns ett obebott egnahemshus och dess ekonomibyggnader.

Från Veckjärvivägen nås planeringsområdet via Humlebergsvägen som är en enskild väg.

1.3 Planens namn och syfte

Detaljplanen heter Humleberg koloniträdgård. Med detaljplanen bildas kvarteret 5509 i stadsdelen 14.

Målet för detaljplanen är att möjliggöra byggandet av en koloniträdgård i ett område mellan Lillträsket och Veckjärvi som i delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå anvisas som ett område för koloniträdgård/odlingslotter.

Innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1 Identifikationsuppgifter	2
1.2 Planområdets läge	2
1.3 Planens namn och syfte	2
2 SAMMANDRAG	6
2.1 Olika skeden i planprocessen	6
2.2 Detaljplanen	6
2.3 Genomförande av detaljplanen	6
3 UTGÅNGSPUNKTER	7
3.1 Utredning om förhållandena i planområdet	7
3.1.1 Allmän beskrivning av området	7
3.1.2 Naturmiljö	8
3.1.3 Byggd miljö	11
3.1.4 Fornlämningar	13
3.1.5 Markägarförhållanden	14
3.2 Planeringssituation	14
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	14
4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	16
4.1 Behovet av detaljplaneringen	16
4.2 Beslut om planeringsstart	16
4.3 Deltagande och samarbete	16
4.3.1 Intressenter	16
4.3.2 Planen togs upp till behandling	16
4.3.3 Deltagande och växelverkan	16
4.3.4 Myndighetssamarbete	17
4.4 Mål för detaljplanen	17
4.4.1 Mål på basis av utgångsmaterialet	17
4.4.2 Mål och preciserade mål som utformats under processen	18
4.5 Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser	19
4.5.1 Beskrivning och gallring av preliminära alternativ	19
4.5.2 Utredning, bedömning och jämförelse av konsekvenserna av det valda alternativet	19
4.5.3 Åsikter och hur de beaktas vid planläggningen	19
4.5.4 Behandling och beslut i planeringsskeden	19
5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	20
5.1 Planens struktur	20
5.1.1 Allmänt	20

5.1.2 Dimensionering.....	20
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	20
5.3 Områdesreserveringar.....	21
5.3.1 Område för koloniträdgård/odlingslotter (RP)	21
5.4 Konsekvenser av planen	21
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön	21
5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön.....	21
5.4.3 Konsekvenser för landskapet.....	22
5.4.4 Konsekvenser för trafiken.....	22
5.5 Störande faktorer i miljön	22
5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser	22
5.7 Namn	22
6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	23
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	23
6.2 Genomförande och tidsplanering	23
6.3 Uppföljning av genomförandet	23

Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1 Områdets läge

Bilaga 2 Flygfoto

Bilaga 3 Program för deltagande och bedömning

Bilaga 4 Illustration

Bilaga 5 Sammandrag över utlåtandena och åsikterna

Bilaga 6 Bygganvisningar

Bilaga 7 Preliminär lottindelning och byggsleden

Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

Henriksson M & Myllyvirta T. Veckjärven vesiensuojelusuunnitelma (plan för vattenskyddet i Veckjärvi), Föreningen vatten- och luftvård för Östra Nyland och Borgå å r.f., 1995.

Humblebergin, Domargården ja Loviisantiin sulfaattimaaselvitykset (sulfatjordundersökningar i Humleberg, Domargård och vid Lovisavägen), Ramboll, 2016.

Humblebergin siirtolapuutarhan yleissuunnitelma (översiktsplan för koloniträdgården i Humleberg), Maisema-arkkitehtitoimisto Aistimaa, 2013.

Humblebergintien kantavuuskokeet (bärighetsprov på Humlebergsvägen), 2015.

Delgeneralplan för de centrala delarna i Borgå, naturutredning, 2002.

Salonen V-P, Miettinen A, Ekholm A, Jokela T, Maijanen H, Orvomaa M, Tidenberg S, Tirinen J & Vainio H. Veckjärven paleolimnologinen tutkimus (paleolimnologisk undersökning av Veckjärvi), Helsingfors universitet, geologiska institutionen, 2005.

Humlebergin siirtolapuutarhan asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi (inventering av fornlämningar), 2016.

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Stadsutvecklingsnämnden godkände 30.12.2012 (265 §) en planeringsreservering enligt föreningen Porvoon perinteinen siirtolapuutarhayhdistys POPS ry:s ansökan för planering av ett koloniträdgårdsområde i Lillträsket, norr om Staffas, som i delgeneralplanen anvisas som ett område för koloniträdgård/odlingslotter.

Samtidigt beslutade nämnden om att inleda utarbetandet av en detaljplan samt om att svara för kostnaderna för utarbetandet av detaljplanen. Staden svarar för kostnaderna för utarbetandet av detaljplanen medan koloniträdgårdsföreningen svarar för utarbetandet av översiktsplanen som grund för planläggningen. Bygganvisningarna som ingår i detaljplanen har utarbetats i samarbete på grund av föreningens planer.

Detaljplanearbetet har ingått i Borgå stads verksamhetsplan från år 2013 och staden meddelade om att planen tagits upp till behandling i samband med planläggningsöversikten 2013.

Programmet för deltagande och bedömning och planutkastet hölls framlagda 7.10–6.11.2015. Ett informationsmöte för allmänheten ordnades i stadsplaneringens mötesrum 20.10.2015.

Stadsutvecklingsnämnden beslutar om framläggningen av planförslaget 14.6.2016.

Planförslaget hölls framlagt 22.6–19.8.2016.

2.2 Detaljplanen

Detaljplaneområdet omfattar ett område som i generalplanen anvisas som ett område för koloniträdgård/odlingslotter. Området ligger i ett åkerområde mellan Lillträsket och Veckjärvi. Området omfattar en del av Borgå stads fastighet 638-477-22-0.

Området för koloniträdgård/odlingslotter omfattar utöver åkerområdet också en del av skogsområdena runt åkern. Arealen för detaljplaneområdet är ca 5 ha.

Med detaljplanen bildas kvarteret 5509 i stadsdelen 14 som är ett område för koloniträdgård/odlingslotter (RP). Våningstalet i området är ett (I). Byggrätten är sammanlagt 2 080 m²-vy.

I området för koloniträdgård/odlingslotter får anläggas lotter med stugor och odlingslotter samt byggas gemensamma lokaler. I detaljplanen anvisas områden som reserverats för lotter med stugor (rp), områden som reserverats för gemensamma lokaler (yht), vägförbindelser inom koloniträdgården (ajo-1), parkeringsplatser (p) och områden som reserverats för hantering av dagvatten (hule). Genom området leder också en stig som ska vara för allmänt bruk.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplaneområdet arrenderas ut till föreningen Porvoon perinteinen siirtolapuutarhayhdistys POPS ry som kommer att anlägga en koloniträdgård i området.

Borgå stad bygger vägar i området och kostnaderna för byggandet av vägarna tas ut enligt arrendeavtalet för området.

Byggandet kan ske i flera etapper. Under det första skedet bygger staden en körförbindelse från Humlebergsvägen till en vändplats mitt i området samt ett parkeringsområde vid Humlebergsvägen i områdets norra del. I det första skedet kan man anlägga ca 30 lotter med stugor i området.

Senare byggsleden beror på efterfrågan på kolonilotter.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Den mest centrala delen av planeringsområdet är ett åkerområde mellan Lillträsket och Veckjärvi. Runt åkerområdet finns bergiga backar. Åkrarna har tidigare röjts så att de sträcker sig intill de bergiga backarna. Senatens karta från år 1873 visar att området redan länge har varit huvudsakligen åker eller äng. Sluttningarna har varit halvöppen hagmark.



Planområdets läge enligt senatens karta från år 1873. Källa för kartan: Arkivverket.

I detaljplaneområdet finns ett bostadshus på ca 50 m²-vy från ungefär 1930-talet som länge har stått obebott. Till byggnadens gård hör också en bastubyggnad. Koloniträdgården kan använda byggnaderna. På gården kan också placeras nya byggnader som betjänar koloniträdgårdsverksamheten.

Lotterna med stugor placeras i huvudsak på en åker i dalsänkan men en del lotter med stugor kan också placeras på ett skogbevuxet område i områdets norra del som sluttar mot söder.

Planeringsområdet hör till Borgå stads fastighet 638-477-22-0.

I området finns tills vidare ingen kommunal teknik.



Flygfoto över området från år 2011.

3.1.2 Naturmiljö

I samband med delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå utarbetades en naturutredning (miljövårdsbyrå i Borgå stad, 2002) som har reviderats i samband med uppdateringen av delgeneralplanen (Borgå stad, Keskeisten alueiden luontoselvitys (naturutredning för de centrala delarna), utkast, 2014).

Veckjärvi (P-55) öster om planområdet, Lillträskets våtmarker (P-63) väster om planområdet samt skogs- och bergsområdet i Staffas (P-62) söder om planområdet uppskattas vara objekt av lokalt intresse. I detaljplaneområdet finns inga objekt som är av betydelse på det nationella planet, på landskapsplanet eller på lokalplanet.

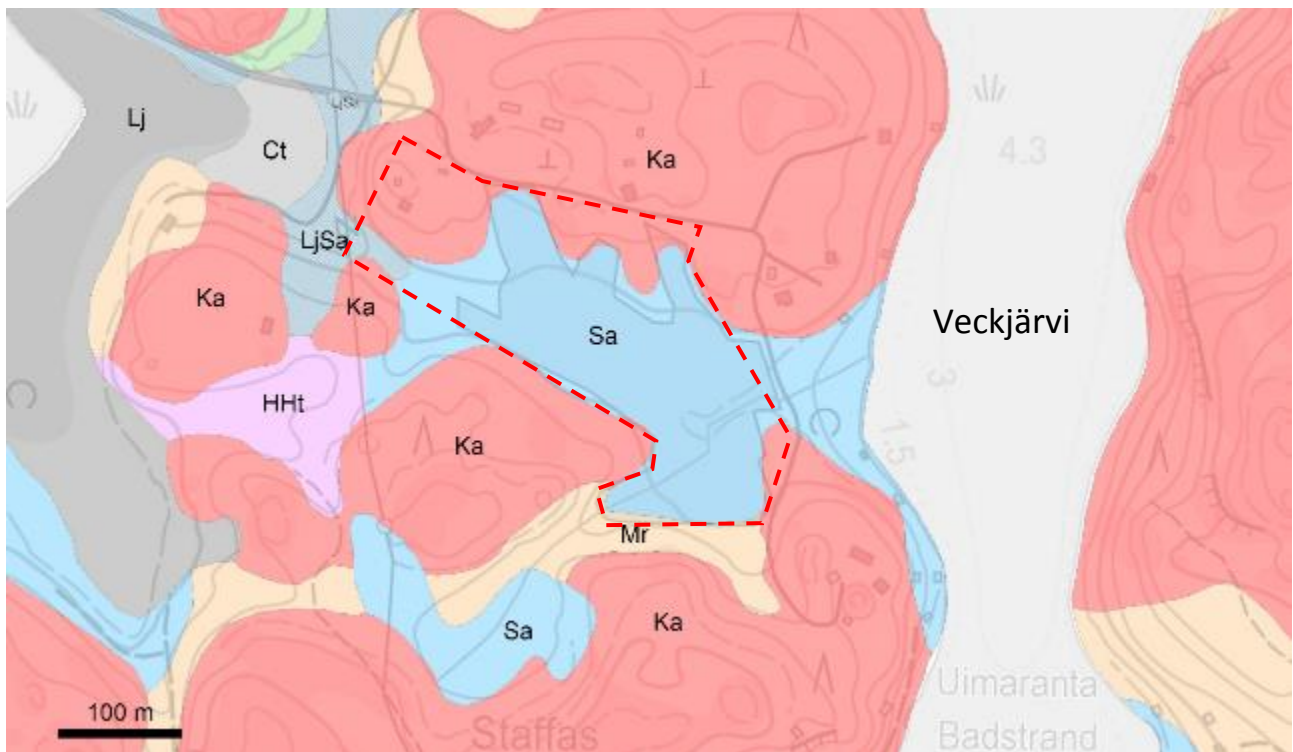
I planområdets norra del vid Humlebergsvägen finns en storvuxen ek som ska skyddas med en detaljplanebeteckning.



Naturobjekt av lokalt intresse. Planområdets läge anges med röd linje. Kartutdrag ur naturutredningen för de centrala delarna 2014.

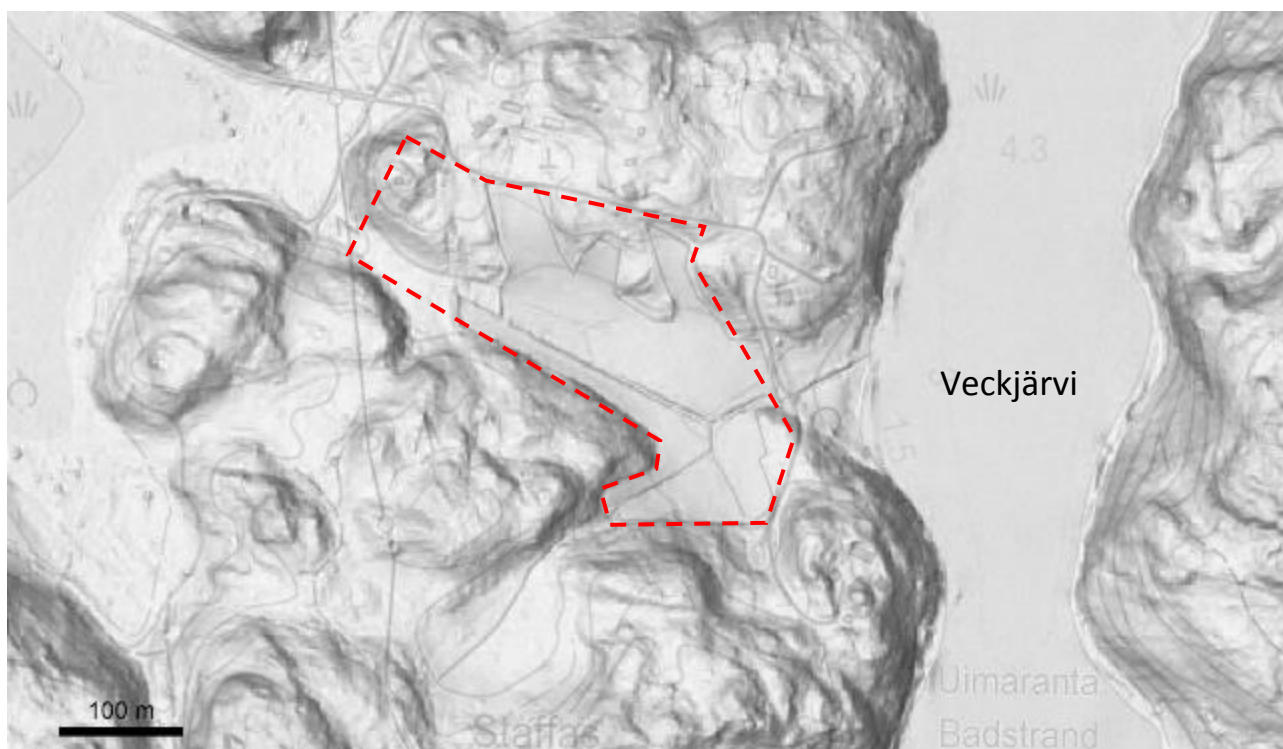
Landskapsstruktur

Den mest centrala delen av planeringsområdet är en dalsänka som omges av bergiga moränbackar. Enligt kartmaterialet från Geologiska forskningscentralen är jordmånen i dalen lera.



Jordmån i området. Kartmaterialet © Lantmäteriverket och Geologiska forskningscentralen.

Terrängens höjdskillnader i området är ca 12 meter. Höjdnivån i mitten av åkerområdet är ca 18 meter över havet. Områdets högsta punkt finns på en backe i områdets sydvästra del som ligger ca 30 meter över havet. Veckjärvi är 11,9 meter över havet.



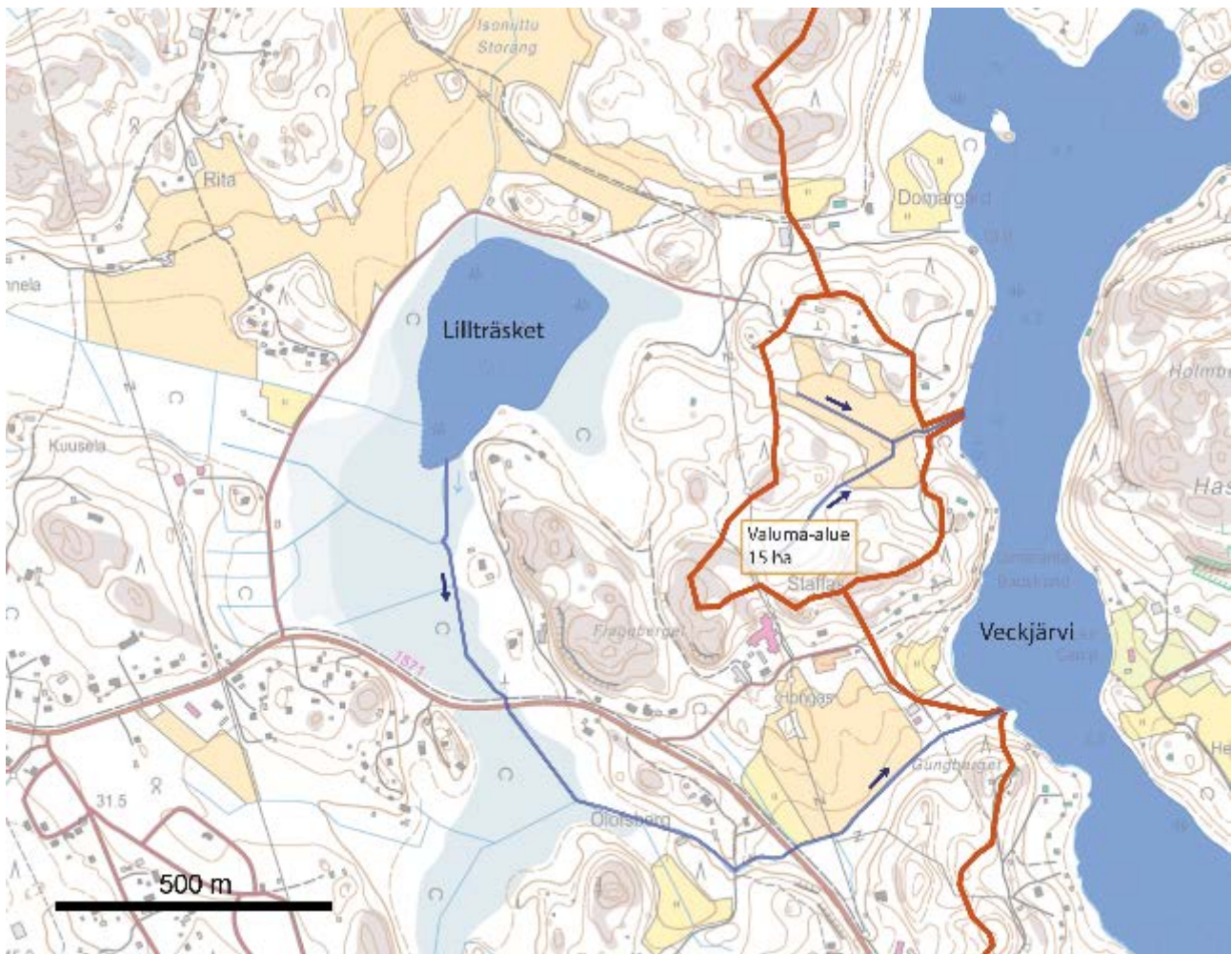
Ytformationer i området. Kartmaterialet © Lantmäteriverket och Geologiska forskningscentralen.

Vattendrag och vattenhushållning

Planområdet ligger i omedelbar närhet av Veckjärvi. Veckjärvi har utsatts för olika typer av belastning, vilket har försämrat vattenkvaliteten i sjön. De största belastningskällorna har varit jordbruk, glesbebyggelse och Domargårds avstjälningsplats. Belastningen på sjön har minskat på många sätt. Sedan 1996 har lakvatten från Domargårds avstjälningsplats letts till ett avloppsreningsverk och år 2013 byggdes ett avloppsnät i södra och västra delar av sjön. År 2013 förekom det blågröna alger sannolikt på grund av näringsrikt ytvatten som kommit in i sjön i samband med byggarbeten. På sommaren 2014 upptäcktes inte längre väsentliga mängder av blågröna alger.

Sjöns status observeras regelbundet som en del av kontrollen av Domargårds avfallsbehandlingsområdes påverkan på ytvatten och grundvatten samt som en del av kontrollen av vattenkvaliteten vid Hasselholmens badstrand.

Planeringsområdet sluttar svagt mot öster mot Veckjärvi. Ytvattnet från området rinner mot Veckjärvi via diken som leder genom åkerområdet. I koloniträdgårdens verksamhet ska man fästa särskild uppmärksamhet vid hantering av dagvatten i området så att näringsämnesbelastningen i Veckjärvi inte ökar. Vid dimensioneringen av dagvattensystem ska man beakta vattenmängderna från hela avrinningsområdet. Avrinningsområdet för diket från koloniträdgårdsområdet är ca 15 ha.



Avrinningsområdena och de huvudsakliga strömningsruterna i anslutning till detaljplaneområdet.

3.1.3 Byggd miljö

I planområdets nordvästra del finns ett bostadshus i 1 ½ våning från ungefär 1930-talet. Bostadshuset med timmerstomme och mansardtak har stått obebott under en lång tid. Byggnadens våningsyta är ca 50 m² och byggnaden omfattar en stuga och ett litet kök som nås via tamburen och verandan. Från garderoben i tamburen leder en trappa till en obebyggd vind.

Huvudstommens grund är betong gjuten i brädformen och taket är maskinfalsad plåt. Skorstenen har också försetts med maskinfalsad plåt.

Fasaderna har försetts med rödmålad locklistpanel. Foder- och hörnbräderna är vita.

Största delen av fönstren har fyra rutor och två glas. Ett av fönstren i stugan är ett överfönster med två rutor.

Byggnaden värms upp med ved och med elektriska värmeelement. I köket finns en liten fabrikstillverkad vedspis och i stugan finns en uppvärmningsugn av märket Porin Matti. Det finns inga vatten- eller avloppsledningar. Taket på köket är av pärlspontpanel och stugan har ett pappersklätt tak. Väggarna med spännpapper har antingen målats eller tapetserats. Golven är försedda med plastmatta.

Byggnadens exteriör visar drag av 1920-talets klassicism men grunden av betong tyder starkt på en byggnadsteknik från 1930-talet.

Trots att byggnaden under en lång tid har varit obebodd har byggnaden inte varit utsatt för skadegörelse. Byggnadens interiör behöver dock repareras.

Bastubyggnaden som hör till gården ligger vid Humlebergsvägen. I gårdens bakre del finns en byggnad med lager och utedass som är i dåligt skick.



Det gamla bostadshuset i området sett från öster (till vänster) och från sydväst (till höger).



Bastubyggnaden vid Humlebergsvägen sett från norr. Man ser bostadshuset bakom till höger.

Planområdets närmiljö

Byggnadsbeståndet i planområdets omgivning består av bostadshus och fritidshus. Norr om Humlebergsvägen finns bostadshus från år 1919 och 1936. Vid Veckjärvis strand öster om planområdet finns fritidshus från 1946–1995.

Rekreation

I planområdets omgivning finns det rikligt med möjligheter till närrekreation. I delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå anvisas de närliggande områdena som frilufts- och strövområden.

Genom planområdet leder en gammal väg från Domargårds gård till Veckjärvi by som i dag är skogbevuxen och liknar en stig. I detaljplanen bevaras rutten som en stig som leder genom koloniträdgårdsområdet. Stigen ska vara för allmänt bruk.

Vägnätet

Till området leder Humlebergsvägen som nås från Veckjärvivägen som förenar området med Borgå centrum.

Humblebergsvägen är en ca 2 km lång enskild väg med grusyta. Vägen upprätthålls av väglaget Domargårdin yksityinen tiekunta som omfattar 35 delägare. Borgå stad är en av delägarna i väglaget.

Gång- och cykeltrafik

Vid Veckjärvivägen finns en gång- och cykelväg som ansluter sig till stadens nätverk för gång- och cykeltrafiken. Det finns ingen separat gång- och cykelväg vid Humlebergsvägen.

Kollektivtrafik

De närmaste busshållplatserna ligger vid Veckjärvivägen på knappt två kilometers avstånd från koloniträdgårdsområdet.

Teknisk försörjning

För närvarande finns det ingen kommunal teknik i stadsplaneområdet. Borgå vatten tar över en privat vattenledning som slutar vid Humlebergsvägen och bygger ett tryckavlopp. Området kan anslutas till dessa. Anslutningspunkten kommer att ligga vid Humlebergsvägen norr om planområdet. Borgå vatten kommer inte att bygga vatten- och avloppsledningar i området. Koloniträdgården behöver en pumpstation för avloppsvatten på fastigheten.

Störningar i miljön och miljöskydd

På gården till den gamla fastigheten har man hittat olika typer av avfall hösten 2016. På basis av markundersökningar innehåller jordmånen under den del av huvudbyggnaden som ligger mot skogen ställvis halter av sink som överskrider det högre riktvärdet enligt SRf 214/2007 och halter av bly och kadmium som överskrider tröskelvärdet. Det behövs ytterligare utredningar för att bedöma hur stort och djupt det förorenade området är. Jordmånen har förorenats av metaller som inte förs med vatten. Förorenad mark ska saneras och avfall ska avlägsnas innan området tas i bruk.

I området undersöktes förekomsten av sur sulfidjord på basis av prover som togs i januari 2016. För provtagningarna ansvarade Ramboll Finland Oy. Enligt proverna varierade pH mellan 7,2–7,6 och den totala svavelhalten varierade mellan 0,012–0,041 % av torrsubstans. De jordprover som togs i planområdet innehöll vanlig lera, inte sådan sulfid- eller sulfatlera som producerar syra.

Borgå stad hör till riskområden för radon. Detta innebär att radonsäkert byggande ska beaktas vid byggandet av området.

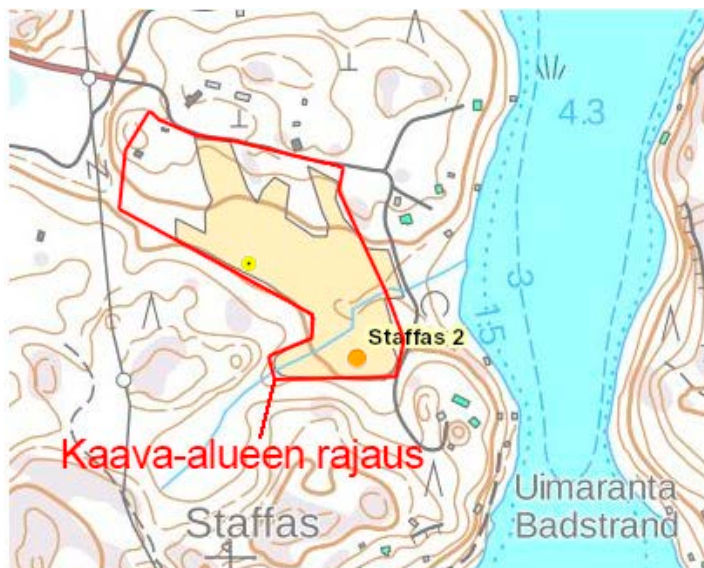
3.1.4 Fornlämningar

Enligt uppgifterna i Museiverkets fornlämningsregister finns det i området en lösfyndsplats där man hittat ett eventuellt nålfodral och en glaspärla vid metallsökning (objektet Staffas 2, 1000025042). Avståndet mellan fyndplatserna för nålfodralet och glaspärLAN är 160 meter.

I området gjordes sommaren 2016 en inventering av fornlämningar som Museiverket krävde (Mikroliitti Oy).

Resultatet av undersökningen: I området finns inga fasta fornlämningar eller andra kulturhistoriska fornlämningar som ska skyddas. Fynden i området som eventuellt är från järnåldern eller medeltiden är sekundära, dvs. dessa har förts till området, till exempel bland marksubstanser eller avfall från en sophög.

Man kan dock överväga bevarandet av den gamla vägsträckningen i områdets västra del (som inte är en fornlämning). I planförslaget anvisas en stig för allmänt bruk vid vägsträckningen.



Läget för lösfyndsplatsen i Staffas. Kartutdrag ur Museiverkets fornlämningsregister.

3.1.5 Markägarförhållanden

Planeringsområdet ägs av Borgå stad. Norr och öster om området finns fastigheter som är i privat ägo.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

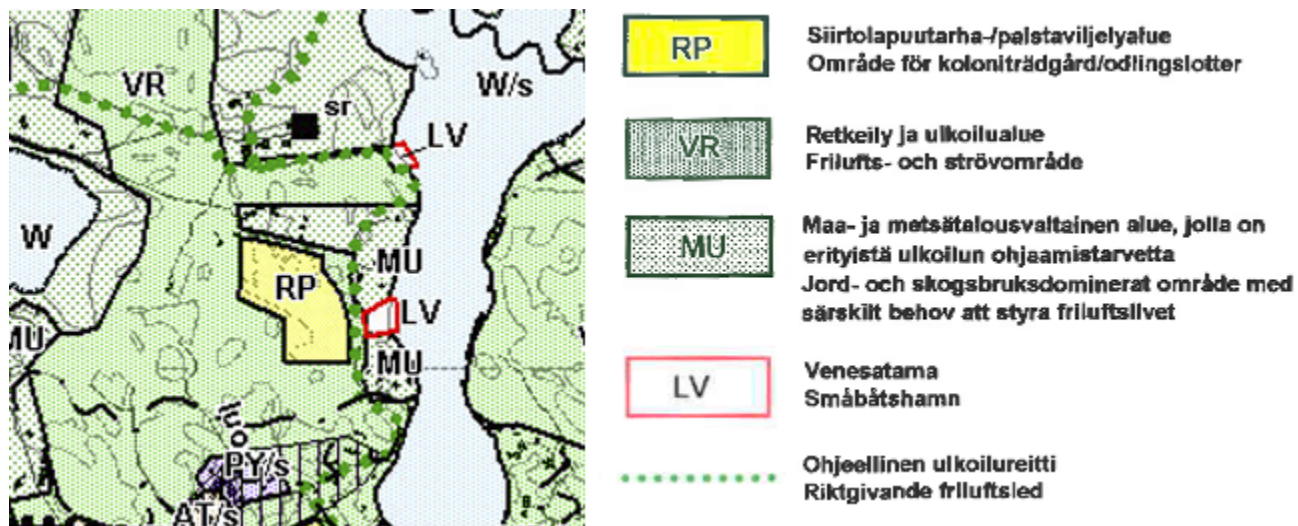
Landskapsplan

Enligt landskapsplanen för Östra Nyland (fastställdes av miljöministeriet 15.2.2010) hör området till ett rekreationsområde. Med beteckningen anvisas på landskapsnivå och regionalt betydande områden för fritid och naturturism samt grönområden som är viktiga för samhälls- och tätortsstrukturen.

Bygginsträkningsenligt 33 § i markanvändnings- och bygglagen gäller för områdes- och objektbeteckningarna. Enligt planeringsbestämmelsen ska man vid en mera detaljerad planering av området trygga förutsättningarna för att bevara rekreationsbruket, områdets tillgänglighet och naturvärdena.

Generalplan

För området gäller delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå (godkändes av stadsfullmäktige 15.12.2004 § 101) där området anvisas som ett område för koloniträdgård/odlingslotter (RP). I generalplanen omges RP-området av ett frilufts- och strövområde.



Utdrag ur delgeneralplanen för de centrala delarna och planbeteckningarna.

Detaljplan

Det finns ingen detaljplan för området.

Byggnadsordning

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

Baskarta

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

Byggförbud

För området råder inte byggförbud.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplaneringen

Föreningen Porvoon perinteinen siirtolapuutarhayhdistys POPS ry lämnade år 2012 in en ansökan om planeringsreservering till stadsutvecklingsnämnden i Borgå. Ansökan om planeringsreservering gäller Borgå stads område i Staffas som i generalplanen anvisas med beteckningen RP. Föreningen har som avsikt att grunda och bygga ett traditionellt koloniträdgårdsområde.

Borgå stad arrenderar ut odlingslotter men för tillfället finns det inga egentliga koloniträdgårdsområden i stadens område. Det har emellertid funnits intresse för koloniträdgårdsverksamhet. I samband med framläggningen av planförslaget har POPS ry mottagit så många preliminära reserveringar för lotter med stugor att det första skedet för koloniträdgården i Humleberg kan genomföras genast efter att planen har vunnit laga kraft.

4.2 Beslut om planeringsstart

Stadsutvecklingsnämnden beslutade vid sitt möte 30.12.2012 bevilja föreningen Porvoon perinteinen siirtolapuutarhayhdistys ry planeringsreservering för planering av ett koloniträdgårdsområde på fastigheten 638-477-22-0 i Lillträsket, norr om Staffas. I delgeneralplanen anvisas en del av fastigheten som ett område för koloniträdgård/odlingslotter. Samtidigt beslutade nämnden om att inleda utarbetandet av detaljplanen. Detaljplanearbetet har ingått i arbetsprogrammet för stadsplaneringen i Borgå under åren 2013–2016.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare i planområdet och i området runt planområdet, invånare, byggare och upprätthållare av infrastrukturen samt andra aktörer i området. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhetsområde planen berör. Intressenterna finns närmare förtecknade i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 3).

4.3.2 Planen togs upp till behandling

Staden har meddelat om att detaljplanen tagits upp till behandling i samband med planlägningsöversikten år 2013.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning och planutkastet hölls framlagda 7.10–6.11.2015. Om framläggningen meddelades med en kungörelse på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä. Ett brev skickades till grannar till planområdet. Intressenterna bereddes möjlighet att framföra skriftliga åsikter.

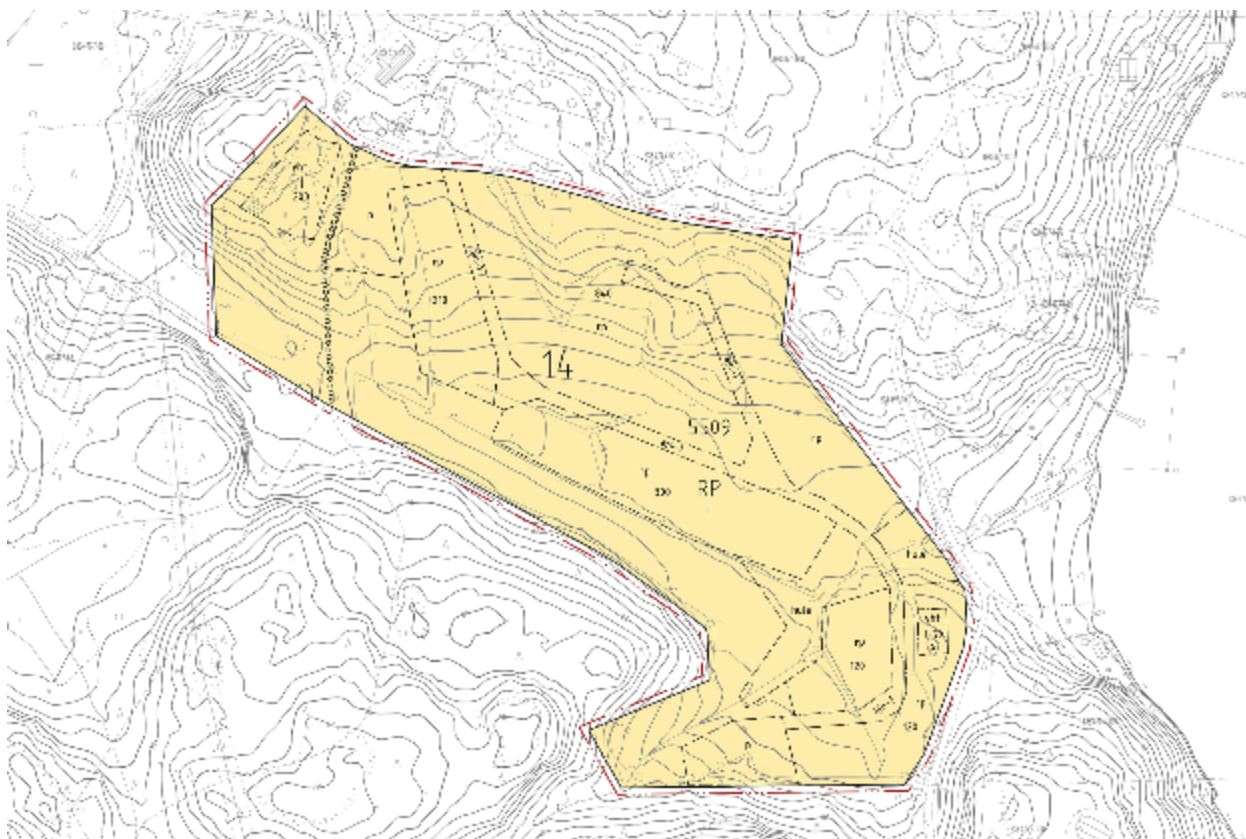
Ett informationsmöte för allmänheten ordnades i stadsplaneringens mötesrum 20.10.2015. Om informationsmötet informerades i samband med kungörelse om framläggningen av planutkastet samt genom att skicka brev till grannar till planeringsområdet.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Det är inte fråga om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom. MarkByggl som förutsätter myndighetssamråd. Preliminära utlåtanden om planutkastet begärdes av de myndigheter och aktörer som finns förtecknade i programmet för deltagande och bedömning. Sex skriftliga utlåtanden lämnades om planutkastet. Ett sammandrag över utlåtandena, stadsplaneringens bemötanden till dem samt konsekvenserna för planens innehåll följer som bilaga 5.

På basis av utlåtandena har följande justeringar gjorts i förslaget till detaljplan:

- Bestämmelserna om dagvatten har preciserats och det finns noggrannare anvisningar om dem i bygganvisningarna.
- I bygganvisningarna ges noggrannare anvisningar om användning och skötsel av komposttoaletter.
- Den stora eken vid Humlebergsvägen ska bevaras.



Plankarta som var framlagd i utkastskedet 7.10–6.11.2015. Förminskning, 1:3000.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål på basis av utgångsmaterialet

Kommunens mål

Borgå stad har förberett sig för den ökade efterfrågan på koloniträdgårdsområden genom att i generalplanen anvisa flera områden för koloniträdgård/odlingslotter.

Stadsutvecklingsnämnden i Borgå godkände föreningen Porvoon perinteinen siirtolapuutarhayhdistys POPS ry:s planeringsreservering för att grunda och bygga en koloniträdgård i området.

Enligt Borgå stads strategi vill staden genom aktiva åtgärder höja vattenområdenas tillstånd till en god nivå. Detta gör man genom att minska och förebygga belastningen på havet och på åar, grundvatten, insjöar och badstränder.

Målet för att fästa uppmärksamhet vid förebyggande av näringsämnesbelastningen på vattendrag framhävs då en koloniträdgård placeras i omgivningen av den känsliga Veckjärvi.

Mål baserade på planeringssituationen

I delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå anvisas området som ett område för koloniträdgård/odlingslotter. Planen stämmer således överens med målen i delgeneralplanen samt dess styreffekt.

Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper

Området ligger i avrinningsområdet för Veckjärvi, vilket innebär att det i detaljplanen har reserverats områden för hantering av dagvatten i områdets lägsta del. Enligt de allmänna bestämmelserna får dagvattnet inte belasta Veckjärvi mer än före byggandet. Det finns också anvisningar om hantering av dagvatten i bygganvisningarna i anslutning till detaljplanen.

Genom planområdet leder en gammal gångförbindelse från Staffas till Domargårds gård. Gångförbindelsen bevaras som en stig som ska vara för allmänt bruk.

I området finns ett gammalt bostadshus med gård som kan renoveras för koloniträdgårdens gemensamma bruk. Gården kan kompletteras med gemensamma lokaler som stöder koloniträdgårdens verksamhet.

4.4.2 Mål och preciserade mål som utformats under processen

Intressenternas mål

Koloniträdgårdsområdet har planlagts i samarbete med föreningen Porvoon perinteinen siirtolapuutarhayhdistys POPS ry. Föreningen har haft som mål att placera ungefär 60 lotter med stugor samt odlingslotter i området. Lotterna med stugor skulle vara 250–450 m² stora och de planerade byggnaderna på lotterna är 25–45 m² stora. Målet är också att anvisa lokaler för gemensamt bruk i området.

Föreningen har som mål att området bildar en ekologisk och så självförsörjande enhet som möjligt. Detta innebär exempelvis utnyttjande av solenergi och dagvatten. Avsikten är också att undvika omfattande schaktningsarbete och att utnyttja områdets topografi. Området ska anpassas till miljön så att det smälter in i det omgivande landskapet.

Kvalitativa mål för detaljplanen

Det kvalitativa målet för detaljplanen är att bilda ett koloniträdgårdsområde som beaktar områdets och närmiljöns naturvärden. De kvalitativa målen för miljön gäller närmast att man vid planeringen beaktar Veckjärvi som ligger bredvid planområdet och som är viktig med tanke på sina naturvärden. Kvaliteten på vattnet i sjön ska bevaras åtminstone i samma skick som före byggandet.

4.5 Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser

4.5.1 Beskrivning och gallring av preliminära alternativ

Vid utarbetandet av planutkastet utnyttjades Porvoon perinteinen siirtolapuutarhayhdistys POPS ry:s översiktsplan för koloniträdgårdsområdet. Planens lämplighet för området undersöktes under planprocessen. Utgångspunkterna för utarbetandet av detaljplanen var tydliga och därför gjordes inga alternativa planutkast.

4.5.2 Utredning, bedömning och jämförelse av konsekvenserna av det valda alternativet

Konsekvenserna av detaljplanen presenteras i kapitel 5.4.

4.5.3 Åsikter och hur de beaktas vid planläggningen

Om planutkastet lämnades fem skriftliga åsikter. I åsikterna lyftes fram särskilt frågan om hur Humlebergsvägen tål den ökande trafiken. Man ansåg att backen som ligger just före planområdet är särskilt problematisk. Vägens bärighet testades i december 2015 och då upptäcktes inga betydande problem med vägens bärighet. I planen förbereder man sig dock för att placera koloniträdgårdens parkeringsplatser i områdets västra del så att man kör till parkeringsplatsen längs med en väg som vänder till höger före backen.

Ett sammandrag över åsikterna om planutkastet, stadsplaneringens bemötanden till dem samt konsekvenserna för planens innehåll följer som bilaga 5.

4.5.4 Behandling och beslut i planeringsskeden

Stadsutvecklingsnämnden beslutade om utarbetandet av detaljplanen på sitt möte 30.10.2012.

Programmet för deltagande och bedömning och planutkastet hölls framlagda 7.10–6.11.2015.

Stadsutvecklingsnämnden beslutade om framläggningen av planförslaget och det övriga materialet på sitt möte 14.6.2016.

Planförslaget och det övriga materialet hålls framlagda 22.6–19.8.2016.

Under den tiden förslaget var framlagt lämnades fem anmärkningar mot planförslaget. Enligt anmärkningarna var man orolig för Humlebergsvägens bärighet, ökning av trafikmängderna, trafiksäkerhet och trafikens framkomlighet, byggandets konsekvenser för vattenkvaliteten i Veckjärvi, partikelutsläpp från vedeldning, torrtoaletter och kompostering. Bemötanden till anmärkningarna följer som bilaga 5 till planbeskrivningen.

Planlösningen ändrades inte på grund av anmärkningarna.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Allmänt

Genom detaljplanen bildas ett område för koloniträdgård/odlingslotter (RP). Området omfattar ett åkerområde söder om Humlebergsvägen samt en del av skogsområdet runt åkern. Området omfattar också ett obebott bostadshus och dess gård från ca 1930-talet.

5.1.2 Dimensionering

Detaljplanen omfattar en areal på cirka 5 hektar.

Byggrätten på området för koloniträdgård/odlingslotter är 2 080 m²-vy. Av byggrätten reserveras 1 830 m²-vy för kolonistugor och 250 m²-vy för gemensamma byggnader. Av byggrätten reserveras 50 m²-vy för en gemensam bastubyggnad. Den befintliga byggnaden (50 m²-vy) räknas med i byggnadsytan för gemensamma lokaler.

Den största tillåtna våningsytan för en kolonistuga är 35 m²-vy. Därutöver får man placera högst två gårdsbyggnader på högst 5 m² på en lott med stuga. Gårdsbyggnaden kan vara till exempel ett växthus, en lekstuga, ett lusthus eller ett förråd.

I åkerområdet får lotterna med stugor vara högst 400 m² stora, och om över hälften av lotten består av skog får dess storlek vara högst 550 m².

Byggrätten på området för koloniträdgård/odlingslotter motsvarar exploateringsstalet $e=0,04$.

Parkeringen centraliseras till parkeringsområden. Kravet på bilplatser för RP-området är 1 bilplats per lott med stuga. I det första byggskedet placeras parkeringsplatser i ett område i närheten av Humlebergsvägen där det ryms ca 30 bilplatser. I och med att området byggs kan parkeringsplatserna placeras i ett nytt parkeringsområde som byggs i områdets västra del. Man kör till parkeringsområdet längs med en namnlös väg som före backen vänder till höger från Humlebergsvägen.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Målet för detaljplanen är att bilda en traditionell koloniträdgård i området. Området ligger i avrinningsområdet för Veckjärvi som är viktig med tanke på sina naturvärden. Målen för miljöns kvalitet gäller särskilt att Veckjärvi bevaras åtminstone i sitt nuvarande skick.

I detaljplanebestämmelserna och bygganvisningarna har fästs uppmärksamhet vid hantering av dagvatten i området. Enligt planbestämmelserna får dagvattnet från området inte belasta Veckjärvi mer än före byggandet. I detaljplanen fastställs områden för hantering av dagvatten. Vid öppna diken ska det enligt de allmänna bestämmelserna finnas en enhetlig vegetationsklädd skyddszon som är minst 3 meter bred, till exempel en äng eller ett klippt gräsområde. Avsikten med skyddszonen är att förhindra spridning av näringsämnen och marksubstanser från lotterna till vattendrag i samband med ytvattenavrinning.

I detaljplanen fastställs också de naturmiljöer i området som ska bevaras. Lotterna med stugor placeras i huvudsak på ett öppet åkerområde men en del av kolonistugorna kan också placeras i ett skogbevuxet område i områdets norra del. I detta område ska områdets naturmiljö bevaras så mycket som möjligt. Den storvuxna eken i närheten av Humlebergsvägen ska skyddas enligt detaljplanen.

I bygganvisningarna ges anvisningar om bevarandet av naturmiljön. I bygganvisningarna ges noggrannare anvisningar bl.a. för hantering av dagvatten, kompostering, behandling av toalettavfall samt för byggande

av byggnader och utomhusområden. I bygganvisningarna ingår också anvisningar om hur byggnaderna anpassas till miljön bl.a. med planteringar.

Innan bygglov beviljas ska man göra en dagvattenplan som innehåller dagvattenlösningar och dagvattenkonstruktioner som tillämpas och används under byggandet och verksamheten samt en uppföljningsplan för hantering av dagvatten. Planerna för dagvattenlösningar och dagvattenkonstruktioner i området ska godkännas av en vederbörande myndighet.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Område för koloniträdgård/odlingslotter (RP)

Med detaljplanen bildas ett område för koloniträdgård/odlingslotter (RP) som gör det möjligt att bilda en koloniträdgård och ett område med odlingslotter.

De storvuxna träden i skogsområdet ska bevaras och området ska skötas som skogliknande. De lotter med stugor som ligger i skogsområdet får inte inhägnas.

Parkeringen centraliseras till parkeringsområden. Kravet på bilplatser för RP-området är 1 bilplats per lott med stuga.

Körförbindelserna i området anvisas som bindande på plankartan.

För hantering av dagvatten reserveras områden i områdets lägsta delar.

Den förorenade marken på gården till den gamla fastigheten ska saneras innan området tas i bruk.

Genom området leder en stig som ska vara för allmänt bruk.

5.4 Konsekvenser av planen

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

I området finns ett bostadshus från 1930-talet som länge har stått obebott. Huset kan renoveras och det kan betjäna koloniträdgårdsverksamheten. Om en noggrannare konditionskartläggning av byggnaden visar att byggnaden inte går att renovera, kan byggnaden ersättas med en nybyggnad.

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Koloniträdgårdsområdet ligger i avrinningsområdet för Veckjärvi. Inflödet av näringsämnehaltigt ytvatten till sjön ska hindras.

Sjön är belastad med fosfor till största delen på grund av glesbygdsområdet i avrinningsområdet för Veckjärvi men man har kunnat minska belastningen efter att Borgå vatten år 2013 byggde ett avloppsnät vid södra och västra stranden av sjön. I Borgå vattens åtgärdsprogram 2015–2020 ingår byggande av tryckavlopp norr om Lillträsket. De gemensamma lokalerna i koloniträdgårdsområdet ska anslutas till tryckavloppet.

Sjöns status har följts mycket sedan 1969. Uppföljningen omfattar också kontroller av hurdan påverkan Domargårds avfallsbehandlingsområde har på ytvatten och grundvatten samt kontroller av vattenkvaliteten vid Hasselholmens badstrand.

Med detaljplanebestämmelserna strävar man efter att vattenkvaliteten i sjön inte försämras på grund av byggandet av koloniträdgården och dess verksamhet.

5.4.3 Konsekvenser för landskapet

Koloniträdgårdsområdet placeras på en åker som omges av skogar, vilket innebär att området inte har betydande konsekvenser för landskapsbilden. Det är dock fråga om en stor landskapsförändring på lokalnivå eftersom den öppna åkern blir bebyggd. Landskapsstrukturen styr hur byggnaderna placeras i landskapet. Största delen av byggnaderna placeras i öppna landskapsrum. Konsekvenserna för landskapet är största under byggandet men den växtlighet som planteras på lotterna kommer under tiden att hjälpa byggnaderna att passa in i landskapet.

Vid placeringen av kolonistugor har man i mån av möjlighet beaktat de väderstreck som är gynnsamma med tanke på odling. Största delen av stugorna placeras på en sluttning som sluttar mot söder, vilket är ändamålsenligt med tanke på tillgång till ljus på lotterna.

5.4.4 Konsekvenser för trafiken

Koloniträdgårdsområdet är inte avsett att användas året runt, vilket innebär att trafiken till och från området ökar närmast på sommaren. Eftersom koloniträdgården kommer att placeras i närheten av Borgå centrum kan man också gå eller cykla till området. Detta innebär att biltrafiken kan öka mindre än väntat. Med tanke på ett fungerande trafikinät är den ökande trafiken inte betydande.

Enligt trafikutredningen som kommunknuten har utarbetat är trafikmängden i första skedet (30 tomter) som ändrats till genomsnittlig trafik per dygn under ett år 15–20 fordon/dygn, och när hela området (60 tomter) blir färdigt är trafikmängden 30–40 fordon/dygn. Eftersom tomterna arrenderas ut till Borgåbor kan man anta att 10 % av resorna görs med andra färdmedel än bil (t.ex. med cykel).

Parkeringen sker centraliserat och det är förbjudet att parkera på lotterna med stugor eller på de körförbindelser som leder till lotterna. Inom området tillåts endast hämtande och avlämnande trafik, servicekörning och räddningstrafik.

I det första byggskedet placeras parkeringsplatserna i ett parkeringsområde som byggs i närheten av Humlebergsvägen. I och med att området byggs kan parkeringsplatserna placeras i ett parkeringsområde som byggs i områdets västra del. Detta innebär att biltrafiken till och från koloniträdgården inte längre använder den smalaste och brantaste delen av Humlebergsvägen.

5.5 Störande faktorer i miljön

I området finns inga betydande störande faktorer i miljön.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Detaljplanebeteckningarna och detaljplanebestämmelserna presenteras i detaljplanen.

5.7 Namn

På räddningsverkets önskemål ges körförbindelserna följande namn: Körförbindelsen som går genom området heter Solskenet och körförbindelsen som leder till backen heter Vindsuset.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

I detaljplanen ingår separata bygganvisningar som styr byggandet i koloniträdgårdsområdet vad gäller både byggnaderna och miljön.

I illustrationen presenteras den preliminära lottindelningen och byggnadernas placering samt de planerade trafikregleringarna utgående från planförslaget.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Området kan byggas i etapper. I det första skedet bygger man parkeringsområdet i områdets norra del, vägarna samt lotterna med stugor. I det första skedet kan man bygga ca 30 stugor i området. Senare utvidgas det interna vägnätet i området och parkeringsplatserna kan placeras i områdets västra del.

Det första byggnadsskedet torde inledas på våren 2017 då planen har vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Byggnadstillsynen i Borgå stad följer byggandet av området.

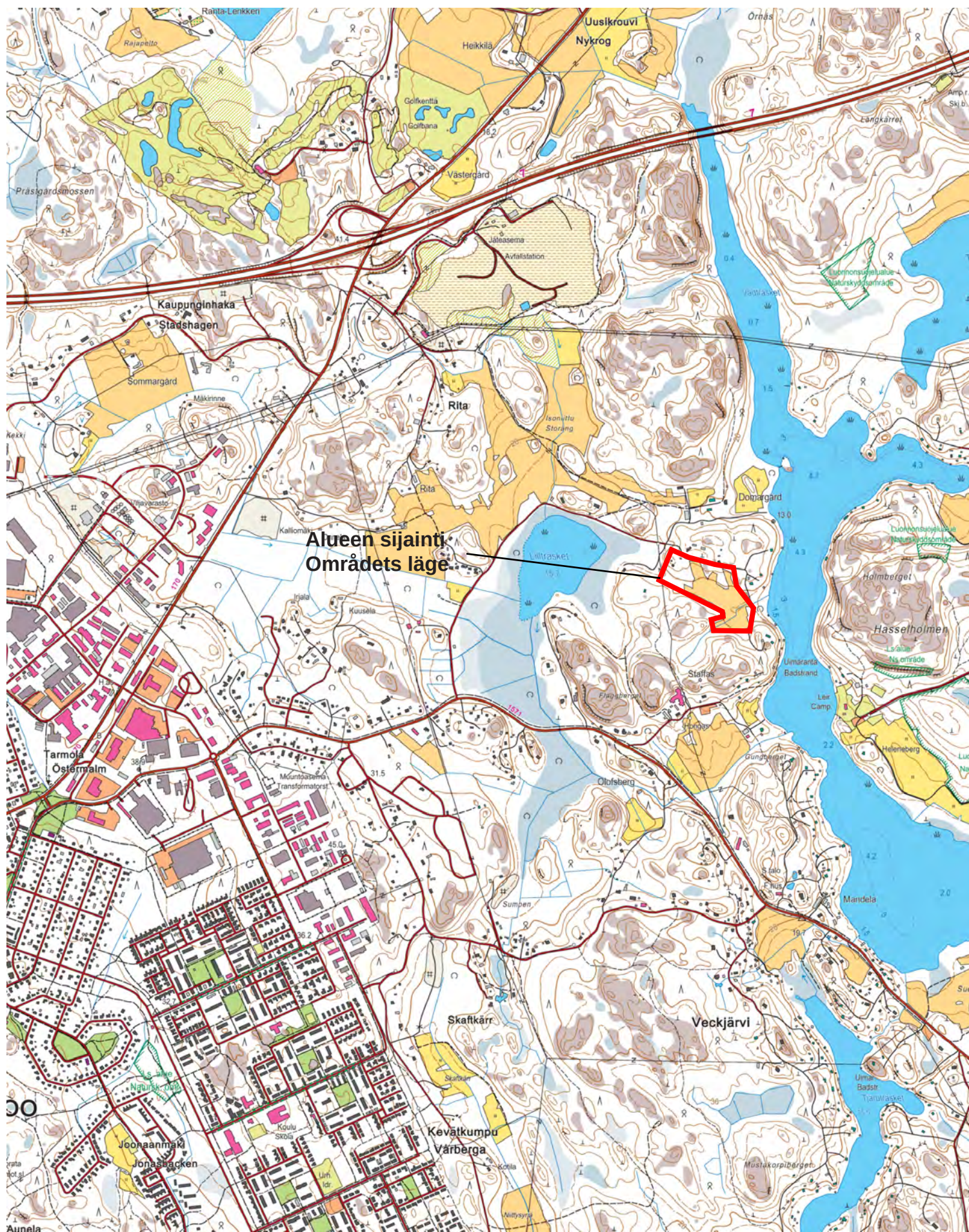
Borgå 26.5.2016, 24.1.2017

Risto Ala-aho
projektarkitekt

Anneli Naukkarinen
stadsplanearkitekt

Eero Löytönen
stadsplaneringschef

**HUMLEBERG SIIRTOLAPUUTARHA
HUMLEBERG KOLONITRÄDGÅRD**



500 m

1:20000

**HUMLEBERG SIIRTOLAPUUTARHA
HUMLEBERG KOLONITRÄDGÅRD**



100 m

1:5000

BORGÅ
DP 497 HUMLEBERG KOLONITRÄDGÅRD

Detaljplan för en del av Veckjärvi by

Nr 497	DETALJPLAN
1. Planeringsområde	Detaljplaneområdet finns på västra stranden av Veckjärvi på södra sidan av Humlebergsvägen. Planeringsområdets areal är ca sex hektar. Planeringsområdet består av en liten åker samt ekonomiskog vid åkerkanten vid Veckjärvi. I kanten av planeringsområdet finns ett litet stockhus och en bastu från början av 1900-talet. I samband med planläggningen undersöks möjligheten att använda detta gårdsområde som ett gemensamt område för en koloniträdgårdsförening. Planeringsområdet ligger i avrinningsområdet för Veckjärvi.
2. Bakgrunden till projektet	Stadsutvecklingsnämnden har beslutat bevilja föreningen Porvoon perinteinen siirtolapuutarhayhdistys ry områdesreservering för planering av ett koloniträdgårdsområde på lägenheten 638-477-22-0 i Lillträsket, norr om Staffas. I delgeneralplanen anvisas en del av lägenheten som område för koloniträdgård/odlingslotter. Samtidigt har man beslutat om att påbörja utarbetandet av detaljplanen. Staden svarar för kostnaderna för utarbetandet av planen och föreningen svarar för utarbetandet av översiktsplanen som grund för planläggningen. Staden äger markområdet och byggnaderna i planeringsområdet.
3. Målet för planeringen	Målet är att möjliggöra byggandet av ett koloniträdgårdsområde som är öppet för alla i Borgå.
4. Utgångsuppgifter (plansituation, genomförande av plan osv.)	Allmänt: Planområdets storlek är cirka 5 hektar. Gränsningen av området preciseras i samband med att arbetet fortskrider. Generalplan: I delgeneralplanen för de centrala delarna med rättsverkningar (godkänd 15.12.2004, i kraft från 2006) anvisas området till största del som område för koloniträdgård/odlingslotter (RP). Mellan stranden och koloniträdgården anvisas en riktgivande friluftsled längs med stranden. De omgivande områdena är jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU) samt frilufts- och strövområde (VR). Detaljplan: Det finns ingen detaljplan för området. Byggnadsordning: För området gäller byggnadsordningen för Borgå stad som godkändes 12.12.2007. Markägarförhållanden: Planområdet ägs av Borgå stad. Byggd miljö och naturmiljö: Planeringsområdet är till största delen åker. Jordmänen består av lera. Randskogarna är blandskog och de sköts som ekonomiskog. Planeringsområdet ligger i avrinningsområdet för Veckjärvi. Som grannar till planeringsområdet ligger ett tiotal fastigheter. En del av fastigheterna är fritidsbostäder vid stranden som byggdes under åren 1946–1968 och två av fastigheterna är bostadshus från år 1910 och 1936. Invånare och arbetsplatser: I kanten av planeringsområdet finns ett litet stockhus och en bastu från början av 1900-talet. I samband med planläggningen undersöks möjligheten att använda detta gårdsområde som ett gemensamt

	område för koloniträdgårdsföreningen. Kommunalteknik: Området kommer att anslutas till vatten- och avloppsnätet via en gemensam anslutning. För varje stuga anvisas inte en egen anslutning. Vattenposter placeras på olika ställen i området och gemensamma lokaler har ett avlopp. I koloniträdgårdens stugor förutsätts att vattnet bärs in och att det finns komposterande toalett.
5. De centrala konsekvenserna av planläggningen	De centrala konsekvenserna bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planläggningsprocessen i samband med utarbetandet av planändringen. Följande konsekvenser bedöms: - konsekvenserna för samhällsstrukturen - konsekvenserna för den byggda miljön och naturmiljön - konsekvenserna för trafikförhållandena i området.
6. Intressenter	6.1 Markägare: Borgå stad 6.2 Grannar 6.3 Övriga intressenter: Borgå Energi Ab Borgå Elnät Ab Sonera/Carrier Elisa Abp Porvoon Alueverkko Oy Borgå museum 6.4 Myndigheter osv. som hörs under planläggningen: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland Museiverket 6.5 Följande enheter inom Borgå stad: Markpolitik Kommunteknik, planeringsenhet inom kommuntekniken Kommunteknik, grönområden Affärsverket Borgå vatten Räddningsverket i Östra Nyland Tillstånds- och tillsynsändaren, byggnadstillsynen Tillstånds- och tillsynsändaren, miljövården Hälsoskyddet Bildningssektorn, idrottstjänster 6.6 Nämnder: Stadsutvecklingsnämnden 6.7 Alla kommuninvånare 6.8 Övriga som anser sig vara intressenter
7. Ordnande av deltagande och växelverkan	<u>Myndighetssamråd (66 § MarkByggl):</u> - Det är inte fråga om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom. MarkByggl som förutsätter myndighetssamråd. <u>Hörande i planeringsskedet: (62 § MarkByggl, 30 § MarkByggF)</u> - Planutkastet och det övriga materialet hålls framlagt på stadsplaneringen, Krämaretorget B, 3 vån. och på Borgå stads webbplats på adressen www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra <u>skriftliga åsikter</u>. - Staden meddelar per brev eller om möjligt med e-post till markägarna/-innehavarna i planområdet samt till grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Dessutom sätter staden upp en kungörelse på stadens officiella anslagstavla och publicerar en kungörelse i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälyä.

	- <u>Preliminära utlåtanden</u>, s.k. remissbehandling: Kommentarer/preliminära utlåtanden begärs av de intressenter som nämns under punkterna 6.3–6.5. <u>Samråd:</u> - På basis av de kommentarer som fås in ordnas vid behov samråd med olika intressenter. <u>Offentligt hörande:</u> (MarkByggl 65 §, MarkByggF 27 §) - Planförslaget och det övriga materialet hålls offentligt framlagt på stadsplaneringsavdelningen, Krämaretorget B, 3 vån. och på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra <u>skriftliga anmärkningar</u>. - Staden meddelar per brev eller om möjligt med e-post till markägarna/-innehavarna i planområdet samt till grannar som är markägare/-innehavare att förslaget till plan är framlagt. Dessutom sätter staden upp en kungörelse på stadens officiella anslagstavla och publicerar en kungörelse i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä. <u>Officiella utlåtanden:</u> (28 § MarkByggF) Hälsoskyddssektionen Räddningsverket i Östra Nyland Affärsverket Borgå vatten Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland Museiverket Borgå museum <u>Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning (65 § 2 MarkByggL)</u> - De som gjort en anmärkning och som angett sin adress underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till anmärkningen. <u>Meddelande om godkännandet av planen (67 § MarkByggL):</u> - Ett skriftligt meddelande till närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det. Kungörelse på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats www.borga.fi. <u>Kungörelse av plan som vunnit laga kraft (93 § MarkByggF):</u> - Kungörelse på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats www.borga.fi.	
8. Tidtabell för planläggningsprojektet	Arbetet med ändringen av detaljplanen påbörjades på sommaren 2015. Målet är att stadsutvecklingsnämnden godkänner planändringen under år 2016.	
9. För beredningen ansvarar	stadsplanearkitekt Anneli Naukkarinen tfn 040 547 4727 anneli.naukkarinen@porvoo.fi Stadsplanering PB 23 06101 BORGÅ	planeringsassistent Gunnevi Nordström tfn 040 489 5756 gunnevi.nordstrom@porvoo.fi Besöksadress: Krämaretorget B, 3 vån.
Datum 23.5.2016	Eero Löytönen Stadsplaneringschef	



KOLONITRÄDGÅRDEN HUMLEBERG

Sammanfattning av utlåtanden och åsikter givna om planutkastet samt genmälen på dem och deras inverkan på planen

Hörande i upprättandeskedet (§ 30 i markanvändnings- och byggförordningen)

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var i enlighet med § 30 i markanvändnings- och byggförordningen framlagda den 7.10–6.11.2015 på servicekontoret KOMPASSEN och på Borgå stads webbplats.

Framläggningen kungjordes på stadens officiella anslagstavla, stadens webbplats samt i följande tidningar: Uusimaa, Itäväylä och Östnyland. Om framläggningen skickades ett brev till planområdets grannar.

Om planutkastet inlämnades fem skriftliga åsikter.

I enlighet med programmet för deltagande och bedömning begärdes kommentarer/preliminära utlåtanden om planutkastet. Om planutkastet gavs sex skriftliga utlåtanden.

Utlåtande/åsikt	Genmäle och påverkan på planutkastet
<i>Närings-, trafik- och miljöcentralen (9.11.2015):</i> Till planens förslagsskede bör upprättas en redogörelse för konsekvenser med bedömningar. Timmerhuset och bastun på området samt den gårdsplan som de bildar ska i planbeskrivningen beskrivas så noggrant, att man kan ta ställning till eventuella skyddsmål för dem. Vid granskning av koloniträdgårdarna mot deras historiska bakgrund är det bra om det för området upprättas en byggsättsanvisning och att dess bindande karaktär bekräftas med en planbestämmelse.	<i>Genmäle:</i> Till detaljplanens förslagsfas har en beskrivning av detaljplanen upprättats där det gamla bostadshuset med omgivning på området beskrivs. Byggsättsanvisningarna som hör till detaljplanen upprättades i förslagsfasen och deras bindande karaktär har bekräftats medelst planbestämmelser.
<i>Räddningsverket i Östra Nyland (18.11.2015):</i> När detaljplanen upprättas bör räddningsverksamhetens förutsättningar i händelse av en olycka beaktas. Detta betonas för detaljplanen som är under behandling, eftersom planen gäller en koloniträdgård. Till koloniträdgårdsområdets natur hör tät bebyggelse och smala vägar. Ändå sker bebyggelsen i det närmaste i enlighet med normala byggsätt. Vid upprättande av planen ska man också beakta: 1. Vägarna ska vara tillräckligt breda för tunga räddningsfordon (min. 3,5 meter) och bärigheten ska motsvara dimensionen av minst en tankbil (26 ton). 2. Vändplatserna ska vara tillräckligt stora (enheternas vändradie är ca. 10,5 meter). 3. Adressnumreringen ska vara tydlig och logisk. 4. Byggandet ska ske i enlighet med gällande lagar, förordningar, byggbestämmelser och anvisningar som givits om strukturellt brandskydd. 5. Områdets tillgång till släckningsvatten måste ombesörjas (flöde, uttagsplatser, märkning). 6. Parkeringen för koloniträdgårdsområdets användares fordon ska ordnas så att fordonen inte utgör något hinder för räddningsverksamheten och att olyckor orsakade av fordonen inte kan spridas till hela området.	<i>Genmäle:</i> De interna körförbindelserna som presenteras i detaljplanen fungerar även som räddningsvägar och i dimensioneringen av dem beaktas räddningsverksamhetens förutsättningar i händelse av olyckssituationer. <i>Inverkan på planförslaget:</i> Synpunkterna som räddningsverket har lyft fram beaktas i byggsättsanvisningarna för området. Körförbindelserna inom området namnges.
<i>Borgå vatten (15.10.2015):</i> Borgå vatten tar över den för närvarande privatägda vattenledningen som slutar på Humlebergsvägen och bygger tryckavlopp, så att koloniträdgårdens område går att ansluta till vattenlednings- och avloppsnätverket. Anslutningspunkten kommer att vara belägen på norra sidan av planområdet på	<i>Genmäle:</i> Antecknas för kännedom.

Humlebergsvägen. Borgå vatten kommer inte att bygga vatten- och avfalloppsledningar innanför området. På koloniträdgårdens område behövs en fastighetsspecifik pumpstation för avloppsvatten.	
<i>Miljöskydd (10.11.2015):</i> Bestämmelserna som gäller vattenskydd och dagvatten i utkastet är motiverade och behövliga. Med planbestämmelse ska man säkerställa att de stugor som byggs på området utrustas med bärvatten och mulltoaletter samt att de gemensamma utrymmena ansluts till avloppsnätverket i de fall de utrustas med vattenuttag. Det är motiverat att den stora eken utmed Humlebergsvägen på planområdet skyddas medelst en plananmärkning.	<i>Genmäle:</i> Koloniträdgårdens gemensamma utrymmen ansluts till vatten- och avloppsnätverket. Enskilda koloniträdgårdsstugor kommer inte att anslutas till vatten- och avloppsnätverket. <i>Inverkan på planförslaget:</i> Planen kompletteras med bestämmelser beträffande mulltoaletter och vattenanvändning. Den stora eken utmed Humlebergsvägen på planområdet skyddas medelst en planbeteckning.
<i>Hälsoskydd (30.10.2015):</i> I detaljplaneutkastet har det redan genom planbestämmelser angivits att koloniträdgårdens dagvatten inte får belasta Veckjärvi mer än det gjorde innan byggandet. I koloniträdgårdens verksamheten kan det på grund av gödslingen av odlingarna uppstå särskilt näringsrikt dagvatten. Som en grund sjö är Veckjärvi känslig för övergödning och i sjön förekommer tidvis blåalger. På sjöns motsatta strand finns den mycket populära badstranden Hasselholmen. All verksamhet på koloniträdgårdstomterna ska planeras så, att näringsämnen hindras från att ledas till Veckjärvi. Det vore bra om planbestämmelserna eller annat material kompletterades med närmare anvisningar beträffande användning och tömning av mulltoaletter. Komposterat mulltoalettavfall ska ha tillräckligt lång efterkompostering, detta för att alla mikrober som eventuellt orsakar sjukdomar hinner förstöras. För placeringen av kompostprodukten och eventuell separat uppsamlat urin ska reserveras tillräckligt med spridningsyta eller alternativt beredas möjlighet till gemensam uppsamling. Utspridningen av mulltoalettkompost eller kompostavfall får inte ge upphov till olägenheter i form av hälsofara, dålig lukt eller inverka negativt på trivselen.	<i>Genmäle:</i> Om Veckjärvis situation var man medveten vid beredningen av planen. Med planbestämmelser och byggsättsanvisningar strävar man efter att sjöns situation inte förvärras på grund av byggande av koloniträdgården eller dess verksamhet. <i>Inverkan på planförslaget:</i> I byggsättsanvisningarna relaterade till detaljplanen ges närmare bestämmelser och anvisningar gällande användningen av mulltoaletter.
<i>Borgå museum (6.11.2015):</i> I planprocessen har man hittills inte granskat det på området befintliga byggnadsbeståndet i tillräcklig utsträckning och i planbeskrivningen bör man också precisera uppgifterna kring den byggda miljön. För övrigt har Borgå museum inget att anmärka på i planen. Vad beträffar fornlämningar ska utlåtande lämnas av Museiverket enligt ett avtal mellan Östra Nylands landskapsmuseum och Museiverket.	<i>Genmäle:</i> I detaljplanens beskrivning har den på området belägna gamla bostadsbyggnaden med gårdsplan beskrivits. Beträffande fornlämningarna har man begärt ett utlåtande från Museiverket.
<i>Museiverket (26.5.2016):</i> På planområdet har det aldrig gjorts någon kulturarvsinventering, men det är beläget på ett område där det högst sannolikt har förekommit bosättning på medeltiden. Dessutom har man på fältet, som är beläget mitt på planområdet, i form av lösa fynd funnit dels en nålkapsel och dels en glaspärila. På grund av detta rekommenderar Museiverket att man på området genomför en terränginventering, som grundas på en arkivundersökning och kartanalys. Museiverket tar närmare ställning till planens inverkan på det arkeologiska kulturarvet när man har tillgång till resultaten från inventeringen.	<i>Genmäle:</i> På detaljplaneområdet kommer man under sommaren 2016 att genomföra en sådan fornlämningsinventering som Museiverket förutsätter.

Grannar och andra intressenter	
Granne (26.10.2015): Det vore fråga om en stor förändring beträffande trafikeringen på Humlebergsvägen. Trafikeringen är idag mycket ringa med beaktande av det låga antalet åretruntboende och ännu färre tillfälliga semesterboende. Humblebergsvägen anlades en gång i tiden för att tjäna trafiken med hästdragna ekipage, det vill säga gammeldags kärrtrafik. Vägen är smal och bitvis slingrig. Där finns hastighetsbegränsningar: den allmänna hastighetsbegränsningen på 30 km/h och på vissa delar en hastighetsbegränsning om 20 km/h. Särskilt den så kallade Humlebergsbacken är farlig och kräver särskild försiktighet speciellt med tanke på mötande trafik. Under årens lopp har vägen förbättrats, men dess mjuka underbyggnad stammar någonstans från 1920-talets början eller till och med tidigare. Humlebergsvägens underbyggnad kommer inte att klara av transporten av byggmaterial till de planerade över 50 koloniträdgårdsstugorna och vägens underbyggnad kommer inte heller att klara av den märkbart ökade motorfordonstrafiken som stugägarna och deras gäster kommer att medföra. Dessutom kommer trafiken att utgöra en stor fara för de unga familjers små barn som bor året runt alldeles intill vägen.	Genmäle: Humblebergsvägens bärighet testades i december 2015. I bärighetstesterna varseblev man inte några nämnvärda problem. Under koloniträdgårdens första byggskede kommer det att finnas behov av cirka 30 parkeringsplatser. I senare byggsleden och i takt med att behovet av parkeringsplatser ökar, kan parkeringsplatserna placeras i ett nytt parkeringsområde, som man ankommer till via vägen som svänger till höger före Humlebergsbacken. Inverkan på planförslaget: I den västra delen av planområdet reserveras ett parkeringsområde.
Tillägg till åsikt daterad 20.10.2015 (3.11.2015): Beredning av en särskild detaljplan för ett visst syfte för ett visst område utan att man samtidigt bereder en detaljplan för samtliga fastigheter som ligger utmed Humlebergsvägen är fel och kränker den i grundlagen garanterade jämlikheten. På grund av detta emotsätter jag mig beredningen av detaljplanen endast för Humlebergs koloniträdgård.	Genmäle: När behovet av att styra kommunens utveckling och markanvändning kan kommunen besluta för vilket område detaljplanen upprättas. Detaljplaneområdet omfattar åkerområdet, som hamnar på södra sidan av Humlebergsvägen och som i generalplanen har anvisats som koloniträdgårds- och parcellodlingsområde. Markanvändningsmässigt bildar planområdet en enhetlig helhet i enlighet med § 54 i markanvändnings- och bygglagen. Planlösningen begränsar inte heller framtida planering av oplanerat område så att området i framtiden inte skulle kunna anvisas till ändamålsenligt bruk ur markägarnas synpunkt.
Granne (6.11.2015): Konstruktionen av Humlebergsvägens privata väg håller inte och vägens sträckning är inte säker om trafikmängden på vägen ökar mångdubbelt, såsom har framlagts i planutkastet. Ett särskilt problem finns precis före planområdet och 100 meter före koloniträdgårdens huvudanslutning, där vägen svänger åt höger i den branta backen. Särskilt vid den här punkten skulle en betydande ökning av trafikmängden utgöra en anmärkningsvärd säkerhetsrisk. Det vore viktigt att man i samband med planläggningen utredde alternativa väglinjedragningar till koloniträdgårdsområdet. En alternativ väganslutning till planområdet skulle kunna löpa så, att anslutningen i korsningen för Humlebergsvägen, Humlebergsstigen och den namnlösa vägen nedanför backen precis före planområdet skulle svänga åt höger in på den namnlösa vägen. Cirka 100 meter från korsningen skulle man anvisa väganslutning till vänster på planområdet, till exempel längsmed den 19 meter höga höjdkurvan belägen på den på plankartan utmärkta backens södra slutning. - På området finns ingen kommunal vattenledning och inte heller anslutning till avlopp. Det vore viktigt att man i samband	Genmäle: Man uppskattar att verksamheten på koloniträdgården kommer att öka trafikmängden på Humlebergsvägen med cirka 15 bilar/dygn, med tyngdpunkten på sommarmånaderna. Man anser att vägens kapacitet klarar av såväl den nuvarande som den ökade trafikmängden. Under koloniträdgårdens första byggskede kommer det att finnas behov av cirka 30 parkeringsplatser. I senare byggsleden och i takt med att behovet av parkeringsplatser ökar, kan parkeringsplatserna placeras i ett nytt parkeringsområde, som man ankommer till via vägen som svänger till höger före Humlebergsbacken. Utökningen av vattenförsörjningen till Ritars och Humlebergsvägens område ingår i Borgå stads utvecklingsplan för vattenförsörjningen för åren 2015–2020.

med planläggningen gjorde upp tillräckliga planer för att ansluta hela området och dess grannskap till vatten- och avloppsnätverket. Planområdet är beläget i närheten av Veckjärvi. I planläggningen bör man beakta bevarandet av vattenkvaliteten i Veckjärvi, men även en förbättring av nuläget. - Området som ska planläggas ligger huvudsakligen i en sänka och bildar vid flera vädertyper ett så kallat kallluftsområde i vilket det ganska lågt bildas ett inversionslager, som förhindrar att luftmassan i sänkan blandas och utblandning av eventuella utsläpp. Antalet eldstäder på planområdet bör hållas så lågt som möjligt. - Vid åkerområdena på området som ska planläggas skulle man i planen kunna anvisa området mellan de områden som anvisats för byggande eller parkeringsplatser och Humlebergsvägen som planterat område. Dessutom växer det idag flera landskapsmässigt betydelsefulla träd utmed Humlebergsvägen. Det skulle vara bra om dessa markerades i planen för bevarande. - Områdets byggnadsbestånd är traditionellt och landskapet är ganska välbevarat. I samband med planen vore det bra att undersöka hur koloniträdgårdens framtida byggnadsbestånd på bästa sätt skulle anpassas till den nuvarande miljön och det nuvarande byggnadsbeståndet.	Med planbestämmelser och byggsättsanvisningar strävar man efter att Veckjärvis situation inte förvärras av byggandet av koloniträdgården och dess verksamhet. Utsläppen från eldstäder kan man påverka med eldstadens konstruktion, kvaliteten på bränslet samt sättet att elda. Ett planterat område anvisas intill Humlebergsvägen vid åkerområdet. Den stora eken vid vägen skyddas och i detaljplanen anvisas ett område som ska bevaras skogigt. Vid placering av byggnader på området bör man beakta landskapsstrukturen. <i>Inverkan på planförslaget:</i> Ett planterat område anvisas intill Humlebergsvägen vid åkerområdet. Den stora eken vid vägen skyddas och i detaljplanen anvisas ett område som ska bevaras och skötas som en skog. I byggsättsanvisningarna ges närmare anvisningar om användning av eldstäder och vedeldning. I den västra delen av planområdet anvisas ett område för parkeringssyften som vid behov kan förverkligas.
<i>Granne (30.10.2015):</i> På grund av följande skäl godkänner jag inte detaljplaneutkastet: 1. Vägfrågan. Humlebergsvägen, som leder till området och som hanteras och förvaltas av Domargårdens privata väglag, tjänar nuvarande behov väl. Vägen är smal och på vissa ställen blir det svårt med mötande trafik. Rent säkerhetsmässigt är backen efter Humlebergsstigen en utmaning. På planeringsområdet skulle det byggas 50 stugor och enligt POPS ry en allmän park till vilken alla stadens invånare är välkomna till. På grund av detta måste man planera och anlägga en helt ny väg som leder till koloniträdgårdsstugorna och denna nya väg får inte utgöra olägenhet eller fara för nuvarande vägtrafikanter. Trafikmängden för Humlebergsvägen har ännu inte uppskattats. Underhållskostnaderna kommer med största sannolikhet att öka och vägunderhållet kommer att bli mer utmanande. Väglaget ger ett separat utlåtande, eftersom det inte kan godkännas med endast en enskild väglagsmedlems underskrift. 2. Säkerställande av skicket på Storträsket. Under årtionden har man uppmärksammat att Storträsket lider av övergödning och syrebrist. Med anledning av detta har kräftbeståndet minskat och vattenväxtligheten ökat. Stadens miljömyndigheter har förmodligen närmare information om problemet. Cirka 50 stugor på ett litet område orsakar tveklöst hygienproblem för Storträsket. Användningen av de planerade mulltoaletterna kräver noggrann skötsel och kunskap, så att de inte utgör något ytterligare hot för träsket. I hanteringen av dagvattnet måste man iakttäta försiktighet så att olje-, kemikalie-, gödsel- eller andra utsläpp inte hamnar i Storträsket. 3. Luftkvaliteten. Det planerade området ligger i en dal, där	<i>Genmåle:</i> 1. Vägfrågan: Man uppskattar att verksamheten på koloniträdgården kommer att öka trafikmängden på Humlebergsvägen med cirka 15 bilar/dygn, med tyngdpunkten på sommarmånaderna. Man anser att vägens kapacitet klarar av såväl den nuvarande som den ökade trafikmängden. Under koloniträdgårdens första byggskede kommer det att finnas behov av cirka 30 parkeringsplatser. I senare byggsleden och i takt med att behovet av parkeringsplatser ökar, kan parkeringsplatserna placeras i ett nytt parkeringsområde, som man ankommer till via vägen som svänger till höger före Humlebergsbacken. 2. Veckjärvis situation: Om Veckjärvis situation var man medveten vid beredningen av planen. Med planbestämmelser och byggsättsanvisningar strävar man efter att sjöns situation inte förvärras på grund av byggande av koloniträdgården eller dess verksamhet. 3. Eldstäder: Utsläppen från eldstäder kan man påverka med eldstadens konstruktion, kvaliteten på bränslet samt sättet att elda. I eldstäderna får man endast elda torr och ren ved. <i>Inverkan på planförslaget:</i> I den västra delen av planområdet anvisas ett område för parkeringssyften som vid behov kan

stugorna ska placeras. Meningen är att stugorna ska värmas genom vedeldning. Efter rekommendation från Institutet för hälsa och välfärd borde alla nya områden där vedeldning förekommer vara förbjudna baserat på skadliga partikelutsläpp. Enligt Institutet för hälsa och välfärd orsakar partiklarna förtida död i Finland. På grund av stugornas placering och täthet är det uppenbart att partiklarna ger upphov till fara dels för stugägarna, men särskilt för stadigvarande boende.	förverkligas. I detaljplanens byggsättsanvisningar ges närmare anvisningar om användning av eldstäder och vedeldning.
<i>Domargårds privata vägslag (5.11.2015):</i> Humblebergsvägen i sitt nuvarande skick och med sin nuvarande sträckning är inte lämplig för den i planen föreslagna verksamheten. Eftersom den nuvarande vägunderbyggnaden inte kommer att klara av den ökade trafikmängden, måste man planera och anlägga en helt ny, separat väg, som inte får utgöra någon fara eller olägenhet för nuvarande vägtrafikanter. Såvida den av väglaget föreslagna nya vägen inte förverkligas och trafiken styrs via Humlebergsgatan, måste Borgå stad beakta följande saker beträffande användningen av väglagets väg för att ombesörja trafiken till och från koloniträdgården. Innan området byggs ska det utföras bärighetsmätningar på vägen med vilka man konstaterar vägunderbyggnadens nuvarande bärighet. Vägunderbyggnaden är mycket mjuk, gammal sjöbotten. I samband med byggandet av det planerade området ökar den tunga transporttrafiken och i ett senare skede ökar även vår- och sommartrafiken, vilket den nuvarande vägunderbyggnaden inte kommer att klara av. Till största delen är vägområdet smalt och det blir svårt när man får möte i trafiken. På grund av vägens smalhet, utgör en ökad trafikmängd ett hot mot dem som bor utmed vägen och andra som rör sig på vägen. Samtliga åtgärder som måste vidtas för att grundförbättra vägen bör vidtas av Borgå stad. Vägens befintliga skick räcker för dem som använder vägen idag och kräver inte några förbättringar för deras del. Koloniträdgårdens eventuella enheter bör beaktas noggrant, så att verksamheten inte ger upphov till några extra kostnader för väglagets medlemmar. Sträckningen av anslutningsvägen till koloniträdgårdensområdet bör undersökas och sträckningarna göras om.	<i>Genmäle:</i> I december 2015 lät Borgå stad göra bärighetstester på Humlebergsvägen. I testerna framkom inga brister i vägens bärighet. Man uppskattar att verksamheten på koloniträdgården kommer att öka trafikmängden på Humlebergsvägen med cirka 15 bilar/dygn, med tyngdpunkten på sommarmånaderna. Man anser att vägens kapacitet klarar av såväl den nuvarande som den ökade trafikmängden. Väglaget kan reglera transporterna med tunga fordon under tjällossningstid. Om Humlebergsvägens branta kurva och backe visar sig vara problematiska, kan koloniträdgårdens parkeringsplatser flyttas till det nya parkeringsområdet som ska byggas på områdets västra sida och som man når via vägen som svänger åt höger före backen. <i>Inverkan på planförslaget:</i> I den västra delen av området reserveras ett parkeringsområde. I byggsättsanvisningarna anvisar man om att förlägga byggandet så, att transporterna med tunga fordon inte sker under tjällossningstid.

Offentligt hörande (27 § MarkByggF)

Planhandlingarna hölls offentligt framlagda på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) samt på stadens webbplats i enlighet med 27 § MarkByggF 22.6–19.8.2016 kl. 9.00–16.00. Det lämnades fem anmärkningar mot planförslaget. Kungörelse publicerades i de lokala tidningarna Uusimaa, Itäväylä och Östnyland samt på stadens webbplats.

<i>Granne (fastighet 638-477-4-50), 18.8.2016:</i> Den åsikt som grannen lämnade i utkastskedet innehöll i huvudsak samma frågor som nu. <i>Trafik:</i> Anmärkningsgivaren är inte nöjd med trafikfrågan med tanke på säkerhet, vägens hållbarhet och trafikens framkomlighet. Man anser att bedömningen av att trafiken ökar med 15 fordon	<i>Bemötande:</i> I trafikutredningen har man utgått från att koloniträdgårdensområdet fungerar enligt det traditionella konceptet så att det inte finns verksamhet utanför växtperioden. Enligt trafikutredningen som kommuntekniken har utarbetat är trafikmängden i första skedet (30
--	---

per dygn är orealistisk. Belastning på Veckjärvi: Komposterande toaletter medför ett hygienproblem och belastar Veckjärvi. Vilken myndighet övervakar att rekommendationerna om behandling av toaletter och gråvatten följs? Uppvärmning och luftkvalitet: Det stora antalet kolonistugor och eldning med ved försämrar luftkvaliteten i området och medför hälsorisker. Svaret till åsikten som lämnades i utkastskedet är inte tillfredsställande. Vilken aktör inom staden övervakar kvaliteten på ved och användningssättet? Man måste fastställa vilken tjänsteman som ansvarar för detta och vilka sanktioner som tillämpas.	tomter) som ändrats till genomsnittlig trafik per dygn under ett år 15–20 fordon/dygn, och när hela området (60 tomter) blir färdigt är trafikmängden 30–40 fordon/dygn. Eftersom tomterna arrenderas ut till Borgåbor kan man anta att 10 % av resorna görs med andra färdssätt än bil (t.ex. med cykel). ”Enligt planbestämmelserna ska stugorna förses med komposterande toaletter och vattnet måste bäras in, varvid den ringa avloppsvattenvolymen lätt kan behandlas på lotterna. De gemensamma lokalerna ska anslutas till avloppsnätet om det uppstår avloppsvatten i dessa. Dessa bestämmelser säkerställer att avloppsvatten som uppstår i planområdet inte belastar Veckjärvi i skadliga mängder. Partiklar och näringsämnen kan också avlägsnas ur dräneringsvatten och annat dagvatten i området när vattnet avleds via en sedimenteringsbassäng till Veckjärvi. Allmänt taget ska behandlingen av avloppsvatten som uppstår i de nya byggnaderna avgöras i samband med bygglovsförfarandet. Då ska systemet för behandling av avloppsvatten godkännas av miljövården innan bygglov kan beviljas om fastigheten inte ansluts till vattentjänstverkets avloppsnät. Systemet för behandling av avloppsvatten ska uppfylla kraven i den nuvarande lagstiftningen och stadens miljöskyddsföreskrifter.” (<i>miljövården i Borgå</i>) ”Det finns inte en sådan lag med stöd av vilken staden kan förbjuda att värma upp hus med ved om veden är obehandlad. Enligt Borgå stads avfallshanteringsföreskrifter kan också små mängder papper, papp och kartong och annat motsvarande oskadligt avfall eldas i en eldstad. Kolonistugorna används sannolikt främst från våren till hösten, varvid uppvärmningsbehovet inte är stort och de eventuella rökolägenheterna inte blir oskäligen. Vid behov kan staden ingripa i rökolägenheter med stöd av lagen angående vissa grannelagsförhållanden.” (<i>miljövården i Borgå</i>) I bygganvisningarna ges anvisningar för användning av eldstäder och vedeldning. Koloniträdgårdsföreningen ska utarbeta sina egna regler.
<i>Granne (fastighet 638-477-12-0, 7-54), 19.8.2016:</i> Behovet av och kostnaderna för grundlig förbättring av Humlebergsvägen bör ses över på nytt och jämföras med kostnaderna för det alternativ som går via Staffas.	Att förbättra den befintliga vägförbindelsen (Humblebergsvägen) enligt användningsbehovet är kostnadseffektivt och ändamålsenligt. Staden förbereder sig för detta när detaljplanen slutligen har godkänts.

De bedömningar av trafikmängderna som gjorts i samband med planen är mycket låga i förhållande till byggandet enligt planförslaget och dessa bör ses över. På grund av den smala Humlebergsvägen och sträckningen av vägen lämpar sig Humlebergsvägen dåligt för de ökande trafikmängderna. Humlebergsvägen är särskilt farlig för gång- och cykeltrafik eftersom det finns en brant sluttning efter korsningen av Humlebergsstigen. Om man först bygger det parkeringsområde som i planen anvisas i områdets västra del samt den väg som leder till detta område och slopar de planerade anslutningarna till Humlebergsvägen kan trafiksäkerheten förbättras. Det har inte gjorts tillräckliga utredningar av hur vedeldning påverkar luftkvaliteten i området. Antalet eldstäder och deras placering i planområdet bör ses över på nytt när de ändamålsenliga utredningarna har utarbetats.	Det är svårt att motivera anläggning av nya vägar med detta projekt. En realistisk kostnadsbedömning för en väg som byggs via Staffas är ca 150 000 euro. Staden förbereder sig för att bygga en ny väg (väster om Humlebergsbacken) i ett senare skede om och när behovet av parkeringsplatser ökar. "Det finns inte en sådan lag med stöd av vilken staden kan förbjuda att värma upp hus med ved om veden är obehandlad. Enligt Borgå stads avfallshanteringsföreskrifter kan också små mängder papper, papp och kartong och annat motsvarande oskadligt avfall eldas i en eldstad. Kolonistugorna används sannolikt främst från våren till hösten, varvid uppvärmningsbehovet inte är stort och de eventuella rökolägenheterna inte blir oskäligen. Vid behov kan staden ingripa i rökolägenheter med stöd av lagen angående vissa grannelagsförhållanden." (<i>miljövården i Borgå</i>) I bygganvisningarna ges anvisningar för användning av eldstäder och vedeldning. Koloniträdgårdsföreningen ska utarbeta sina egna regler.
<i>Granne (fastighet 638-477-2-24), 9.8.2016:</i> Man bör göra en grundlig undersökning av Humlebergsvägens och brons skick. Vägytan tål inte ens den nuvarande trafiken. Eftersom staden äger största delen av tomterna vid Humlebergsvägen borde staden överta skötseln av vägen från väglaget och renovera vägen så att den blir hållbar.	Humblebergsvägens bärighet testades i december 2015 (Road Masters Oy). I bärighetsproven upptäcktes inga betydande problem. Att förbättra den befintliga vägförbindelsen (Humblebergsvägen) enligt användningsbehovet är kostnadseffektivt och ändamålsenligt. Staden förbereder sig för detta när detaljplanen slutligen har godkänts.
<i>Granne (fastighet 638-477-4-61, 4-63), 10.8.2016:</i> <i>Markkvalitet</i> Marken består av styv lera och kräver en markförbättring under en tid på 6–7 år innan marken är lämplig för trädgårdsodling. <i>Lämplighet för koloniträdgård</i> De misstänker att området blir en semesterby i stället för en koloniträdgård. Vad anvisas i generalplanen för området? <i>Uppvärmning</i> De motsätter sig absolut eldning med ved. Rök är en sanitär olägenhet för de omgivande husen och stuglotterna i området. Staden bör beakta bestämmelserna i ekodesigndirektivet (2009/125/EG) om rökgasutsläpp från vedeldning i liten skala.	Markförbättring är en normal process i anslutning till odling. Detta behöver inte behandlas i en detaljplan. I delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå från år 2006 har området anvisats som ett område för koloniträdgård/odlingslotter. "Det finns inte en sådan lag med stöd av vilken staden kan förbjuda att värma upp hus med ved om veden är obehandlad. Enligt Borgå stads avfallshanteringsföreskrifter kan också små mängder papper, papp och kartong och annat motsvarande oskadligt avfall eldas i en eldstad. Kolonistugorna används sannolikt främst från våren till hösten, varvid uppvärmningsbehovet inte är stort och de eventuella rökolägenheterna inte blir oskäligen.

<i>Vatten</i> Det föreslås att dagvatten ska samlas i bassånger som bildas i anslutning till diket. Vet Borgå stad vad man kommer att hålla dit? Blir det en damm av grävatten? Vattnet måste bäras in i stugorna. Vad händer till vattnet efter användningen och vad innehåller vattnet? Borgå stad ska ordna rening av grävatten. Tvättvattnet från bastun förstör vattenkvaliteten i Veckjärvi (minst 120 personer som badar bastu). <i>Frågan om toaletter</i> Stuglotterna förses med komposterande toaletter. Hur behandlas detta avfall? Är det hygieniskt så att det inte innehåller Salmonella spp, Bacillus spp och andra tarmbakterier som kan sprida sig till grönsaker om komposter används för gödning? Eller ska man bränna kompostavfallet, vilket leder till en större andel skadliga parasiter och rökgaser. En granne fick inte bygglov för en tomt som är mindre än 4 000 m². Varför tillåter staden nu så många stugor? <i>Vägförbindelse</i> Vägen bär just och just den nuvarande biltrafiken för att inte tala om den belastning som byggandet medför. Humlebergsbacken är också mycket brant och farlig. Vägslagets förslag om att bygga en körförbindelse via Staffas är det mest naturliga alternativet. Humleberg och Staffas har historiskt sett hört ihop.	Vid behov kan staden ingripa i rökolägenheter med stöd av lagen angående vissa grannelagsförhållanden." (<i>miljövården i Borgå</i>) "Enligt planbestämmelserna ska stugorna förses med komposterande toaletter och vattnet måste bäras in, varvid den ringa avloppsvattenvolymen lätt kan behandlas på lotterna. De gemensamma lokalerna ska anslutas till avloppsnätet om det uppstår avloppsvatten i dessa. Dessa bestämmelser säkerställer att avloppsvatten som uppstår i planområdet inte belastar Veckjärvi i skadliga mängder. Partiklar och näringsämnen kan också avlägsnas ur dräneringsvatten och annat dagvatten i området när vattnet avleds via en sedimenteringsbassäng till Veckjärvi. Allmänt taget ska behandlingen av avloppsvatten som uppstår i de nya byggnaderna avgöras i samband med bygglovsförfarandet. Då ska systemet för behandling av avloppsvatten godkännas av miljövården innan bygglov kan beviljas om fastigheten inte ansluts till vattentjänstverkets avloppsnät. Systemet för behandling av avloppsvatten ska uppfylla kraven i den nuvarande lagstiftningen och stadens miljöskyddsföreskrifter." (<i>miljövården i Borgå</i>) "Vattenkvaliteten i Veckjärvi är för tillfället ganska bra och sjöns status följs regelbundet. Domargårds avfallsstations påverkan på yt- och grundvatten i området kontrolleras tre gånger om året och kontrollen omfattar också vattenprover från Veckjärvi som tas tre gånger om året. I proverna analyseras bl.a. pH-värde, grumlighet, elektrisk konduktivitet, näringsämnen (kväve och fosfor), bakteriehalter, oljekolväten och tungmetaller i varierande grad. Uppföljningen görs av Ramboll Finland Oy i enlighet med kontrollprogrammet som Nylands NTM-central har godkänt. Hälsooskyddet i Borgå kontrollerar på sommaren vattenkvaliteten i Hasselholmens badstrand och tar vattenprover där flera gånger i sommaren. Också den statliga tillsynsmyndigheten Nylands NTM-central tar årligen vattenprover från Veckjärvi och analyserar dem. Miljövården i Borgå följer också regelbundet sjöns status och vid behov syresituationen i Veckjärvi på vintern." (<i>miljövården i Borgå</i>) Humlebergsvägens bärighet testades i december 2015 (Road Masters Oy). I bärighetsproven upptäcktes inga betydande problem. Att förbättra den befintliga vägförbindelsen (Humblebergsvägen) enligt behovet är kostnadseffektivt och ändamålsenligt. Det är svårt att motivera anläggning av nya vägar med detta projekt. En realistisk
--	---

<i>Sammandrag</i> Vi motsätter oss förslaget till ett småhusområde som inte motsvarar vår syn på ett lummigt koloniträdgårdsområde. I området har planerats fler hus än vad miljön tål. Vi som grannar önskar att Borgå stad minskar antalet hus och tillsammans med miljövården i Borgå fattar ett ansvarsfullt beslut om vatten- och sanitetsfrågor så att vattenkvaliteten i Veckjärvi inte försämras. Det viktigaste är att Borgå stad tar över ansvaret för att avgöra vägfrågan så att väglagets väg inte blir belastad. Väglagets förslag om att bygga en ny vägförbindelse via Staffas är ett utmärkt förslag.	kostnadsbedömning för en väg som byggs via Staffas är ca 150 000 euro. Vi hänvisar till bemötandena ovan.
--	---

Bygganvisningar

Bilaga 6

Detaljplan 497 Humleberg koloniträdgård

Bygganvisningarna gäller kvarteret 5509 i stadsdelen 14.



Områdets läge på baskartan.

1 Allmänt

1.1 Syftet med bygganvisningar

I bygganvisningarna lyfts fram sådana planens principer som är tekniskt svåra att framföra i detaljplanen. Bygganvisningarna kompletterar detaljplanen och syftet med dem är att styra till så god markanvändning som möjligt så att en enhetlig helhet med tanke på byggandet och miljön bildas i området.

I bygganvisningarna ingår en preliminär dispositionsplan för RP-området där anvisas områdets parkeringsregleringar, vägförbindelser, andra gårdsarrangemang och odlingslotter, planteringar, avfallshanteringsarrangemang, kommunalteknik och byggnadernas placering och användningsändamål. Denna plan kompletteras i bygglovsskedet.

Vid allt byggande ska man följa detaljplanen för området, dess bestämmelser och dessa bygganvisningar.

Den illustration som finns som bilaga till detaljplanebeskrivningen kan utnyttjas vid planeringen av området men illustrationen ska preciseras i bygglovsskedet.

1.2 Planeringsområde

Koloniträdgården i Humleberg ligger norr om Staffas i ett område mellan Lillträsket och Veckjärvi. Området ligger ca 4 km öster om Borgå centrum. Man kommer till området så att man först kör på Veckjärvivägen och sedan vänder till Humlebergsvägen.

Koloniträdgårdsområdet omfattar ett åkerområde men också en del av det invidliggande skogiga området samt en byggnad och dess gård från 1930-talet som ligger i området. Detaljplaneområdets storlek är ca 5 hektar.

1.3 Detaljplanebestämmelser

Enligt detaljplanen är byggrätten på RP-området sammanlagt 2 080 m²-vy. Av byggrätten reserveras 250 m²-vy för gemensamma byggnader och 1 830 m²-vy för kolonistugor. Den största tillåtna våningsytan för en kolonistuga är 35 m²-vy. Därutöver är det möjligt att bygga högst två gårdsbyggnader på högst 5 m² på en lott med stuga. Gårdsbyggnaden kan vara till exempel ett växthus, ett lusthus, en pergola, en lekstuga eller ett förråd.

I området kan byggas sammanlagt ca 60 kolonistugor i etapper. Det finns två olika typer av lotter med stugor: lotter med stugor som finns i åkerområdet och lotter med stugor som finns i skogsområdet. Det är nödvändigtvis inte möjligt att odla på de lotter med stugor som placeras i skogsområdet.

En lott med stuga som ligger i åkerområdet får vara högst 400 m² stor. Om över hälften av lotten består av skog får dess storlek vara högst 550 m². Vid placering av lotter med stugor ska man beakta områdets landskapsstruktur.

I detaljplanen anvisas också områden för parkeringsplatser (p), körförbindelser inom området (ajo-1) samt för en byggnadsyta där man får placera gemensamma lokaler för de boende (yht) samt en gemensam bastu (yht-s).

I enlighet med planbestämmelserna ska man presentera en dispositionsplan för hela koloniträdgårdsområdet när man ansöker om bygglov. I dispositionsplanen ska ingå en miljöplan för området.



Illustrationen visar den preliminära dispositionsplanen för koloniträdgård.

2 Anläggande av lotter med stugor

Kolonilotterna byggs i etapper. I det första skedet kan man anlägga ca 30 lotter med stugor.

Byggandet ska förläggas till en tid så att transporter i anslutning till byggandet sker utanför menförestiden.

2.1 Byggnader på en lott

Byggrätten per lott anges i kvadratmeter våningsyta. Våningsytan räknas enligt väggarnas utsida.

Byggrätten på en lott med stuga är 35 m²-vy. Utöver byggrätten får man på lotten bygga två andra lätta byggnader på högst 5 m², till exempel ett skjul, ett växthus, en pergola, ett skyddstak, ett lusthus eller en lekstuga.

Om man placerar ett växthus på lotten får växthuset användas endast för odling av växter. Växthuset får inte användas till exempel som förråd.

Intill stugan får byggas en patio/altan på högst 8 m² som får ligga högst 0,30 meter från marknivå. Stugor får inte förses med källare.

Skyddstak eller skjul av tältduk får sättas upp endast tillfälligt.

Det tillåtna våningstalet är ett. Stugan får också förses med ett lågt sovloft (höjd mindre än 160 cm).

Med undantag av växthuset ska byggnaderna och konstruktionerna vara av trä. Rundtimmer eller synliga knutkonstruktioner får inte användas.

Kolonistugans hushöjd (skärningspunkten mellan fasaden och yttertaket) får vara högst 5,3 meter på takfallets högre sida.

De övriga byggnaderna ska vara underordnade huvudbyggnaden. Deras höjd får vara högst 280 cm från marknivå.

2.2 Byggnadernas placering på en lott

Vid placering av lotter med stugor och byggnader ska man beakta områdets landskapsstruktur.

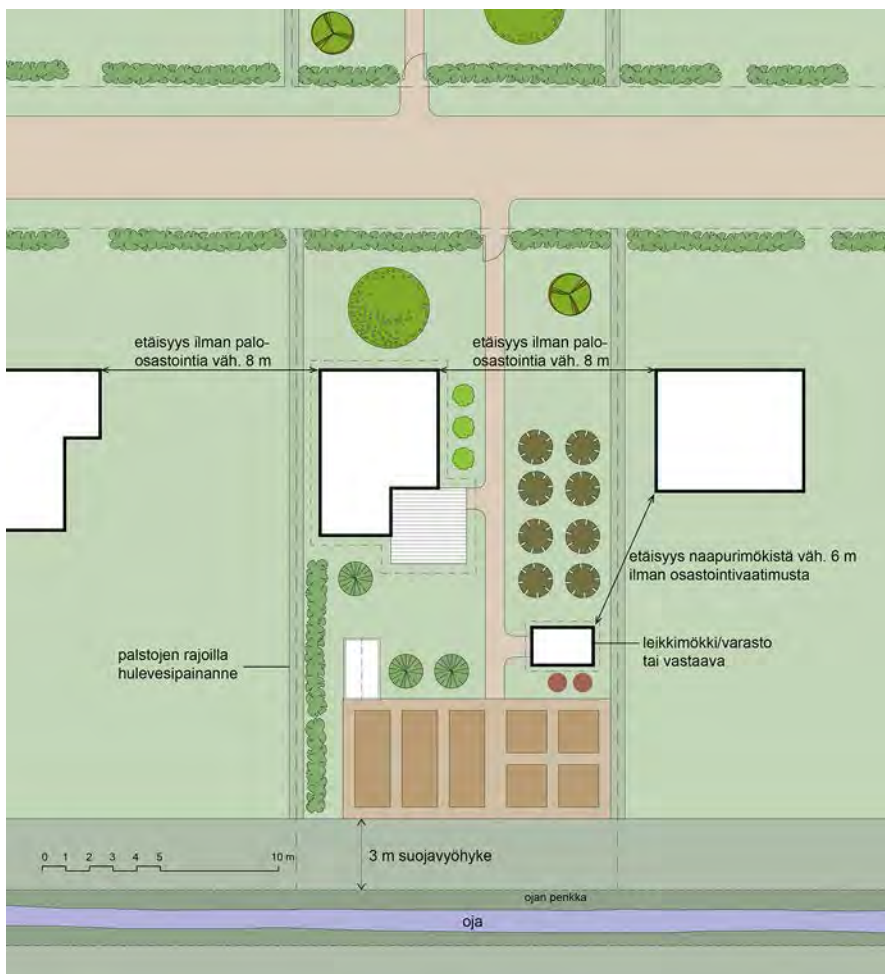
Vid placeringen av byggnaderna ska man sträva efter ett enhetligt intryck i hela RP-området. Vid fastställande av byggnadernas höjdläge ska man beakta terrängformer, de närliggande rutternas ythöjder och grannlotternas höjder.

I allmänhet ska byggnaderna placeras på lotten så att terrängen behöver bearbetas så lite som möjligt. Skärningspunkterna mellan byggnadernas sockel och markytan ska anpassas så att schaktningsarbete behövs så lite som möjligt och att sockeln är låg, dock minst 300 mm hög.

När det gäller brandsektionering av de byggnader som placeras på lotten tillämpas de bestämmelser i Finlands byggbestämmelsesamling som gäller byggnader i brandklass P3.

Byggnadernas avstånd från grannlottens gräns ska vara minst 1 meter. Enligt brandbestämmelserna ska avståndet mellan byggnader utan brandsektionering vara minst 8 meter.

Gårdsbyggnaderna kan placeras 1 meter från gränsen om brandsäkerhetsbestämmelserna uppfylls.



Exempel på hur byggnaderna kan placeras på en lott med stuga.

2.3 Byggnadernas grund

Byggnaden kan grundas på pelare eller en jordfast betongplatta. På grund av tjälbildning är det viktigt att grunden byggs rätt. Man tar vara på användbar matjord som används i samband med anläggande av gården.

2.4 Tak

Byggnaderna får ha antingen ett tak av fetknopp eller mossor eller slätt, svart eller grått filttak (ej takshingel). Alla byggnaderna ska ha öppna takfötter.

Taket är ett svagt sluttande sadeltak eller pulpettak.

2.5 Fasader

Det huvudsakliga fasadmaterialet är trä eller puts. Man kan fritt välja fasadernas färg.

2.6 Eldstäder och brandsäkerhet

Man kan installera en eldstad och rökkanal i en kolonistuga. När det gäller användning av eldstäder bör man minimera spridning av utsläpp från oren förbränning till miljön. Användningen av eldstäder får inte medföra oskälig olägenhet för grannarna eller närmiljön.

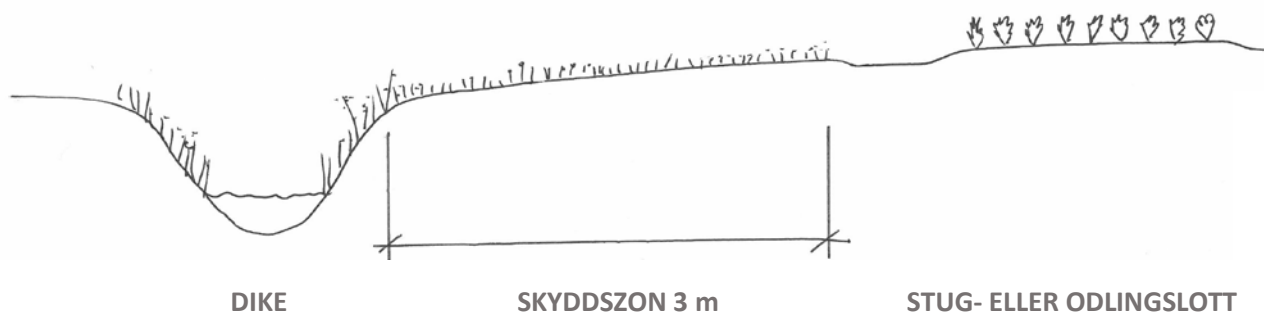
2.7 Gårdar

Omfattande bearbetning, terrassering och fyllning av terrängen tillåts inte. Fyllningen får i regel inte överstiga 0,5 meter. Terrängen som har genomgått förändringar ska anpassas till den orörda terrängen på ett naturligt sätt utan branta slänter eller terrasseringar. Gårdarnas ytor utformas så att ytvattnet leds bort från byggnaden till svackor mellan lotterna. Vatten får inte ledas till grannlotter.

På gränsen mellan lotterna med stugor ska lämnas en 0,6 meter bred svacka för hantering av dagvatten. Grannarna bör tillsammans ta hand om svackan. När det gäller planteringarna runt svackan ska man placera planteringarna på lotten så att även fullvuxen växtlighet håller sig inom lottens gränser.

Det är förbjudet att parkera och förvara andra fordon än cyklar på lotten.

På de lotter med stugor som gränsar till öppna diken ska det vid kanten av diket finnas en enhetlig vegetationsklädd skyddszon som är minst 3 meter bred, till exempel en äng eller ett klippt gräsområde. Avsikten med skyddszonen är att förhindra spridning av näringsämnen och marksubstanser från lotterna till vattendrag i samband med ytvattenavrinning. Skyddszonen får inte gödslas.



Mellan diket och lotten ska det finnas en skyddszon som är minst 3 meter bred.

På lotten får planteras små prydnads- eller fruktträd. Det rekommenderas en maximihöjd på ca 4 meter för träd. Särskilt de träd som växer vid lotternas gränser bör hållas låga så att de inte skuggar grannens lott. Den som har arrenderat lotten ska se till att trädens grenar inte sträcker sig ovanför körvägarna.

Gårdsstigarna och vägarna kan beläggas med grus eller plattor av natursten.

Det befintliga trädbeståndet i de lotter med stugor som placeras i det skogiga området ska bevaras och skötas. I skogsområdet bör den tydliga skogiga profilen bevaras trots byggandet. I fråga om kompletterande planteringar ska man hålla sig till sådana sorter som passar in i skogstypen, helst vilda växter. För att förhindra slitage på skogsväxtligheten bör det på lotterna finnas tydliga vistelseområden och gångrutter.

2.8 Stängsel

Lotterna med stugor inhägnas med staket (höjd 1,0 m) eller med häckar som klipps (höjd högst 1,3 m). Samma stängselstyp används i hela området. Därutöver får man skydda lotterna med stugor med ett lätt nätstängsel med en sådan färg som smälter in i häcken. Nätstängslet får dock inte vara det enda stängslet runt lotten.

På varje lott får man bygga en port som är högst 120 cm bred. Vid porten kan byggas en båge. Bågen kan också bestå av växter.

Staketet eller häcken ska ligga helt innanför lottens gränser.

De lotter med stugor som ligger i skogen får inte inhägnas.

3 Allmänna områden och byggnader i koloniträdgården

När man ansöker om bygglov ska man presentera en dispositionsplan för hela RP-området där anvisas områdets parkeringsregleringar, vägförbindelser, avfallshanteringsarrangemang, kommunal teknik och byggnadernas placering och användningsändamål.

I RP-området ska de obebyggda områden som inte används som vägar, parkeringsområden eller odlingsområden planteras eller hållas i snyggt skick på ett naturenligt sätt.

3.1 Vägar och parkering

Man kommer till koloniträdgårdsområdet från Humlebergsvägen.

Vägarna och parkeringsområdena förses med en yta av stenmjöl eller grus. Man får inte asfaltera vägar eller parkeringsområden. Deras dimensionering och bärighet ska vara sådan att de lämpar sig för räddningsvägar. Vägarna är smala, och efter att byggnaderna har blivit färdiga får man använda dem endast för servicekörning. Bilarna ska köras till parkeringsområdet så snabbt som möjligt. Det är förbjudet att parkera och förvara fordon på vägarna.

Parkeringen sker centraliserat. För varje lott med stuga reserveras en bilplats. Parkeringsområdet indelas i mindre delar med planteringar. Täckta bilplatser får inte byggas i parkeringsområdet.

I det första skedet anläggs ca 30 lotter med stugor och parkeringsplatser för dem. Parkeringsområdet placeras i områdets norra del söder om Humlebergsvägen.

Senare kan parkeringsplatserna placeras i ett parkeringsområde som byggs i områdets västra del. Till parkeringsområdet kör man via en väg som vänder till höger från Humlebergsvägen före backen. Det parkeringsområde som byggs under det första skedet kan då få ett annat användningsändamål, till exempel som spelplan.

I områdets västra del finns en gammal väg som har förenat Domargårds gård med Veckjärvi by. Vägen har anvisats som en stig som ska vara för allmänt bruk. Stigen bör bevaras som stig.

I koloniträdgårdens område får byggas också andra gångvägar.

3.2 Gemensamma byggnader

I detaljplanen anvisas en riktgivande byggnadsyta där man får placera gemensamma lokaler för de boende. Enligt detaljplanebestämmelserna får gemensamma lokaler på sammanlagt 250 m²-vy byggas i området. Det tillåtna våningstalet är ett. De gemensamma lokalerna kan vara ekonomibyggnader eller bastu-, förråds- eller klubblokaler.

I området finns ett gammalt bostadshus som koloniträdgården kan använda.

Skärningspunkterna mellan nybyggnadernas sockel och markytan ska anpassas så att schaktningsarbeten behövs så lite som möjligt och att sockeln är låg, dock minst 300 mm hög.

Taket på byggnaderna är ett svagt sluttande pulpettak eller sadeltak. Yttertaket får vara ett slätt filttak eller grönt tak. Filttaket ska vara svart eller grått.

Alla byggnaderna ska ha öppna takfötter.

3.3 Gemensamma områden

I RP-området ska de obebyggda områden som inte används som parkeringsområden, vägar eller odlingsområden hållas i snyggt skick på ett naturenligt sätt.

På stora enhetliga områden som används mycket eller utsätts för slitage ska man anlägga gräsmatta för att säkerställa att dessa områden tål slitage. Det rekommenderas att en äng med vilda växter sås på de områden som inte utsätts för slitage. Man ska aktivt bekämpa tillväxten och spridningen av skadliga främmande arter.

I de allmänna områdena ska man beakta områdets snygghet och skötsel också under byggandet.

I gemensamma områden kan användas staket och häckar för att avskilja olika verksamheter och att anvisa gångrutter.

3.4 Odlingslotter

I området kan anläggas separata odlingslotter där man kan odla olika nyttoväxter. Växtligheten får inte sprida sig till grannlotten eller utanför lotterna. Lotterna ska se välskötta ut under hela växtperioden. I anslutning till området med odlingslotter ska man placera en gemensam kompost för trädgårdsavfall.

Mellan lotterna anläggs smala stigar som är högst 1 meter breda. Det är förbjudet att parkera och förvara fordon på lotterna.

Mellan odlingslotterna och diken ska det lämnas en enhetlig vegetationsklädd skyddszon som är minst 3 meter bred, till exempel en äng eller ett klippt gräsområde.

4 Avfallshantering

Utöver dessa anvisningar ska man i området också följa avfallsagstiftningen samt de bindande avfallshanteringsbestämmelserna som Borgå regionala avfallsnämnd gett.

4.1 Toalettavfall

Kolonistugorna förses med en komposterande torrtoalett. På lotten får inte placeras en vattentoalett eller kemisk toalett.

En komposterande torrtoalett ska placeras i stugan (eller i förrådet intill stugan). En separat byggnad för torrtoalett (s.k. utedass) får inte byggas.

Torrtoalettavfall får komposteras endast i värmeisolerade och väl luftkonditionerade komposter som lämpar sig för detta ändamål och som är sådana att skadedjur inte kan komma in i dem. Avrinningsvattnet från komposten kan inte heller rinna ut i marken. Koloniträdgården kan ha en gemensam kompost. Komposten ska skötas enligt anvisningarna och den ska hållas i ändamålsenligt skick. Tiden för efterkompostering av fekalit avfall är minst ett år. Det ska finnas ett tillräckligt stort område för spridning av kompostprodukter och separat uppsamlad urin. Urin som späts ut med vatten kan användas som gödsel ca 1 liter per kvadratmeter under växtperioden.

Toalettavfall får inte grävas ner i marken eller sättas bland annat avfall. Komposterande toaletter eller spridning av kompostavfall får inte medföra en sanitär olägenhet, luktolägenheter eller annan olägenhet för trivsel.

4.2 Avloppsvatten

I koloniträdgården används gemensamma badrum och toaletter. De gemensamma lokalerna ansluts till Borgå vattens vatten- och avloppsnät. Anslutningen kommer att placeras vid Humlebergsvägen därifrån vattenledningen leds till koloniträdgårdens område. I koloniträdgårdsområdet finns en vattenmätare och Borgå vatten debiterar koloniträdgårdsföreningen för användning av hushållsvatten på basis av mätaren. Föreningen kan därefter debitera ägarna av stugorna för vatten.

I området kommer att placeras vattenposter därifrån hushållsvatten kan hämtas. Vattnet från vattenledningen får inte användas för bevattning utan man samlar regnvatten för bevattning.

Kolonistugorna förses inte med vatten- eller avloppsledningar och inga våtrum får byggas i stugorna. Små mängder tvättvatten kan infiltreras i marken på stuglotten till exempel via ett sten- eller grusöga eller användas för bevattning av trädgården. Infiltrationen bör inte ske nära grannens gräns.

Man får inte avleda ens små mängder obehandlat tvättvatten till diken eller terrängen.

4.3 Köksavfall

Livsmedelsavfall/köksavfall får komposteras endast i för detta ändamål planerade värmeisolerade, slutna och väl luftkonditionerade komposter som är sådana att skadedjur inte kan komma in i dem.

Komposten ska placeras, byggas och underhållas så att användningen av komposten inte medför en olägenhet eller risk för hälsa, miljö eller grannar. Komposteringen får inte leda till nedskräpning. Endast komposterbart avfall får sättas i komposten.

Komposten ska skötas enligt anvisningarna och den ska hållas i ändamålsenligt skick. Varje lott med stuga ska ha en egen kompost för köksavfall eller stugägaren ska själv föra bort sitt köksavfall från området. Flera lotter med stugor kan också ha en gemensam kompost för köksavfall.

4.4 Trädgårdsavfall

Trädgårdsavfall får inte lämnas i naturen. Trädgårdsavfall som uppstår i koloniträdgården ska komposteras i koloniträdgårdens gemensamma komposter.

Trädgårdsavfall får komposteras i icke värmeisolerade komposter. Som kompost ska användas åtminstone ett ramverk.

Sådant trädgårdsavfall som inte komposteras eller på annat sätt behandlas självständigt ska föras till avfallsstationen.

I området ska reserveras ett område för att placera ett tillfälligt växelflak för insamling och transport av större mängder trädgårdsavfall.

Det rekommenderas att kvistar flisas som täckmaterial för planteringar.

4.5 Hushållsavfall och återvinningsbart avfall

Hushållsavfall samlas in centraliserat i sopkärl som placeras i anslutning till de gemensamma lokalerna eller parkeringsplatserna.

Återvinningsbart avfall samlas in centraliserat i sopkärl som placeras i anslutning till de gemensamma lokalerna eller parkeringsplatserna.

4.6 Förbränning av avfall

Det är förbjudet att bränna avfall.

I glesbygd får små mängder torra ris och kvistar samt obehandlat torrt träavfall brännas i öppen eld.

I eldstäder får brännas obehandlat, torrt träavfall, ris och kvistar samt små mängder papper, papp och kartong eller annat därmed jämförbart avfall som miljöförmyndigheten godkänner.

Förbränningen får inte medföra oskälig olägenhet i form av rök, sot eller lukt eller annan olägenhet för miljö eller hälsa.

5 Dagvatten

5.1 Behandling av dagvatten

Att behandla dagvatten på ett naturligt sätt passar in i koloniträdgårdens karaktär. Dagvatten kan utnyttjas då trädgårdar bevattnas.

Dagvatten fördröjs, utnyttjas eller behandlas i första hand på lotterna. Mängden dagvatten kan minskas genom att bygga ett grönt tak på kolonistugan. Gröna tak binder till och med 50–75 % av regnvattnet och regnvattnet avdunstar tillbaka till luften så att mindre dagvatten rinner ut i miljön.

På lotternas gränser anläggs små svackor för hantering av dagvatten. Dagvattnet leds till ett dike som finns mitt i området och vidare till fördröjningsbassänger för dagvatten där vattnet fördröjs innan vattnet leds

mot Veckjärvi. Spridning av näringsämnen till Veckjärvi ska hindras med lösningar som baserar sig på växtlighet eller sedimentation.

Det område som reserverats för fördröjning och behandling av dagvatten ligger i områdets östra del.

5.2 Hantering av dagvatten under byggandet

Kvaliteten på dagvatten som uppstår under byggandet avviker mycket från kvaliteten på dagvatten som uppstår i det byggda området eftersom det innehåller stora mängder partiklar från rubbade jordlager.

Partiklar kan avlägsnas med fördröjnings- eller sedimenteringsbassänger som minskar vattnets strömningshastighet så mycket att de vattenburna partiklarna hinner att sätta sig på botten av bassängen. Till exempel lak- eller bottendammar som anläggs i diken är sådana lösningar som lämpar sig för behandling av dagvatten som uppstår under byggandet.

Då man anlägger system för behandling av dagvatten som uppstår under byggandet bör man undvika större grävningsarbeten så att belastningen i form av partiklar som kommer från anläggandet av systemen blir så liten som möjligt.

HUMLEBERG SIIRTOLAPUUTARHA
HUMLEBERG KOLONITRÄDGÅRD

