



# Vårdalsängen

DP 479

## Beskrivning av detaljplan

STADSDEL 10, KVARTER 5731-5737, GATU- OCH REKREATIONSOMRÅDEN  
Planändringen gäller gatuområdet i stadsdel 10.

Flygbild av området år 2020 och illustration av planeringsområdet.

## Beskrivningens innehållsförteckning

|          |                                                                 |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....</b>                   | <b>4</b>  |
| 1.1      | Identifikationsuppgifter .....                                  | 4         |
| 1.2      | Planområdets läge.....                                          | 4         |
| 1.3      | Planens syfte .....                                             | 4         |
| 1.4      | Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....              | 4         |
| 1.5      | Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial .....    | 4         |
| <b>2</b> | <b>SAMMANFATTNING .....</b>                                     | <b>5</b>  |
| 2.1      | Olika skeden i planprocessen.....                               | 5         |
| 2.2      | Detaljplan .....                                                | 5         |
| 2.3      | Genomförande av detaljplanen.....                               | 6         |
| <b>3</b> | <b>UTGÅNGSPUNKTER .....</b>                                     | <b>6</b>  |
| 3.1      | Utredning om förhållandena i planområdet.....                   | 6         |
| 3.2      | Planeringssituationen .....                                     | 12        |
| <b>4</b> | <b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN .....</b>         | <b>14</b> |
| 4.1      | Behovet av detaljplanering .....                                | 14        |
| 4.2      | Inledande av planeringen och beslut om detta.....               | 14        |
| 4.3      | Deltagande och samarbete .....                                  | 14        |
| 4.4      | Mål för detaljplanen .....                                      | 16        |
| 4.5      | Detaljpanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem ..... | 17        |
| <b>5</b> | <b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>                        | <b>18</b> |
| 5.1      | Planens struktur .....                                          | 18        |
| 5.2      | Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet .....          | 20        |
| 5.3      | Områdesreserveringar .....                                      | 20        |
| 5.4      | Konsekvenser av planen.....                                     | 22        |
| 5.5      | Störningsmoment i miljön.....                                   | 24        |
| 5.6      | Planbeteckningar och -bestämmelser.....                         | 24        |
| 5.7      | Namn .....                                                      | 24        |
| <b>6</b> | <b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....</b>                       | <b>25</b> |

# 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

Vårdalen

10. STADSDEL, KVARTER 5731–5737, GATU- och REKREATIONSOMRÅDEN

Detaljplaneändringen gäller en del av gatuområdet i stadsdel 10.

### Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2012

Detaljplanen officiellt framlagd för påseende: Stadsutvecklingsnämnden 11.10.2022 §

Godkännande av detaljplanen: Stadsutvecklingsnämnden x.x.2023 § xx, Borgå stadsfullmäktige xx.xx.2023

## 1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger 2,5 kilometer öster om Borgå centrum vid Skaftkärrsvägen. Området gränsar i väst till bostadsområdet Vårberga och Östanvägen. I söder gränsar området till småhusområdet Vårdalsbäcken, som byggdes under 2010-talet. Planområdet omfattar cirka 7,7 ha.

## 1.3 Planens syfte

Syftet är att utarbeta en energieffektiv och trivsamt detaljplan för mångsidigt boende i området. Byggandet styrs så att det verkställer stadens mål för energieffektivt och kolneutralt byggande.

I planeringsarbetet ingår markanvändningsavtal med två privata markägare. De får avsevärda fördelar av planen och är skyldiga att delta i kostnaderna för byggande av kommunalteknik.

## 1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur plansammanställningen
3. Utdrag ur generalplanen
4. Program för deltagande och bedömning
5. Sammandrag av höranden
6. Illustration
6. Sammanställning av tomtindelningen
8. Bygganvisningar

## 1.5 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

Utredning 1. Skaftkärrs dispositionsplan

Utredning 2. Naturinventering

Utredning 3. Utredning om byggbarhet och grundläggningssätt

Utredning 4. Krossanläggningens läge och bullerutredning

Utredning 5. Dagvattenutredning  
 Utredning 6. Analys av Pehmo-gis-enkäten, Mapita  
 Utredning 7. Inventering av byggnadsbeståndet  
 Utredning 8. Landskapsutredning  
 Utredning 9. Arkeologisk inventering

## 2 SAMMANFATTNING

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Beredningen av planarbetet inleddes år 2012. Detaljplanen för Vårdalsängen är en av sex detaljplaner som tillsammans bildar området för Skaftkärrsprojektet. Det är ett försöksprojekt för energieffektivt byggande. Projektet startades år 2008 av Jubileumsfonden för Finlands självständighet Sitra, Borgå stad, Posintra Oy och Porvoon Energia Oy Borgå Energi Ab (Utredning 1, dispositionsplan för Skaftkärr). I början av planarbetet ställde man mål för arbetet utgående från resultaten av Skaftkärr-projektet och invånarenkäten i Vårberga.

I beredningsskedet utredde man tillsammans med markägarna möjligheterna att utveckla de bebodda gårdsområdena och behovet av tilläggsbyggande. Planutkastet var framlagt i maj–juni 2013 och planförslaget i slutet av 2022. I utkastskedet hade planeringsområdet granskats som en helhet som omfattar hela Vårdalsområdet från Östermalm till Majberget. Under behandlingen för godkännande av planen utarbetas markanvändnings- och servitutavtal.

### 2.2 Detaljplan

Med detaljplanen 479 möjliggörs att byggandet av en del av Vårdalens energieffektiva, småhusdominerade stadsdel kan inledas. Man påverkar områdets energieffektivitet och koldioxidavtryck genom att bygga en snabb cykelbana till arbetsplatsområden och centrum, genom att placera byggnader gynnsamt och att ansluta dem till fjärrvärme samt genom att främja träbyggande. Man fäster uppmärksamhet vid energieffektivitet också i tomtöverlåtelsevillkoren och med kvalitetsstyrning under bygglovsprocessen.

Områdets fordonstrafik ansluts till stadens övriga trafiknät via Östanvägen. Gång- och cykeltrafikens anslutning till Vårbergas centrum, skola och stadens centrum sker via vägkorridoren för gång- och cykeltrafik. Den ligger på planområdets västra kant. Vägkorridoren nås både via områdets gatunät och via grönområdena i områdets södra och norra delar. Från grönområdena fortsätter gång- och cykeltrafikleden till stadens huvudsakliga friluftsled till Humla.

Vårdalsängens område omfattar 15 400 m<sup>2</sup>-vy bygg rätt för bostadsbyggande. Områdets exploateringsgrad är ca  $e = 0,2$  och kvartersområdenas genomsnittliga exploateringsgrad är 0,38. Planområdet har 40 småhustomter där man får bygga ca 100–400 m<sup>2</sup>-vy samt 15 minihustomter där man får bygga minihus på ca 50 m<sup>2</sup>-vy. För byggande i bolagsform har man reserverat en tomt för radhus 2800 m<sup>2</sup>-vy och två höghustomter ca 3300 m<sup>2</sup>-vy. På de privata markerna har man på de befintliga bebodda gårdsområdena anvisat tomter för egnahemshus. Byggnadsplatsen för dem har antecknats som ett stort område där man kan bygga flera egnahemshus. Kalkylmässigt kunde området få ca 180–250 bostäder.

Mellan det gamla bostadsområdet i Vårberga och Vårdalsängen har man anvisat ett grönområde som är ca 20 meter brett. Där finns en gammal etablerad anslutning till Humla och en vägkorridor för gång- och cykeltrafik som leder till centrum. En parkzon med



mångsidiga funktioner som betjänar hela området finns öster om de byggda kvartersområdena. Den fortsätter oavbruten till de övriga planområdena i Vårdalen.

## 2.3 Genomförande av detaljplanen

Målet är att inleda byggandet av kommunalteknik under 2023–2024 och att bygga klart inom ett par år. Staden bygger kommunaltekniken i samarbete med Borgå vatten och Borgå Energi Ab. Småhustomterna kommer till salu antagligen under år 2024 eller 2025. Stadsutvecklingen förutsätter att villkoren för tomtförsäljningen anger energieffektivt byggande i enlighet med bygganvisningarna i detaljplanen. Byggnadstillsynen vägleder privata byggare i användning av nya energieffektivitetsräknare och i energieffektivt byggande i samband med behandling av bygglov. På områdena som ägs av staden inleds byggandet av egnahemshus antagligen inom några år och på privata marker så småningom.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

#### Allmän beskrivning av området

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



*Bild: Flygbild från söder. I planområdet i dalen finns åkrar som beskogas och odlingslotter. Intill diket på det redan byggda området i Vårdalen finns en damm som jämnar ut dagvattenöversvämningar.*

## Naturmiljö och landskap

Planområdet ligger vid gränsen av ett mycket jämnt moränåsområde och en sjöplatå med branta drag. Mellan moränområdets flacka östra sluttning och platåns klippiga sluttningar finns en smal dal med lerbotten. Detaljplaneområdet är ett gammalt kulturlandskap och inga ursprungliga naturdrag har bevarats i området. Det finns fasta arkeologiska lämningar i området, men sådana har inte observerats på Vårdalsängens planområde. Bostadsområdet Vårberga byggdes på en moränås under 1970-talet. Vårdalens planområde ligger intill Vårberga, hälften på moränåsens östra sluttning och hälften i dalen med lerbotten.

Moränområdet vid kanten av Vårberga har en tät och mycket jämgammal, ca 60-årig, grandominerad skog. Av det tidigare huvudsakliga trädbeståndet har några över 80 år gamla tallar och björkar bevarats bland granarna.

Dalens sandiga sluttningar och lerbotten samt det tunna torvskiktet i dalsänkan är bördiga. De syns redan på kartor från 1700-talet som odlingsmarker, ängar och betesmarker. Vid kanten av dalen byggdes en bondgård i början av 1900-talet. I norra delen av dalen anvisades små kolonisationslägenheter för karelska migranter på 1950-talet. Åkerodlingen upphörde i slutet av 1900-talet och området började beskogas. Odlandet har fortsatt endast i form av modern stadsodling på området med odlingslotter. Det ligger på planområdet för Vårdalsängen. Åkrarna håller på att beskogas med täta lövträdsbestånd av olika åldrar. Längs med det centrala stamdiket har det naturligt vuxit upp pilar och lövträd som urskiljer sig från det övriga trädbeståndet.

Den smala dalen är betydande med tanke på landskapsbilden i nya Vårdalen. Målet är att utveckla ett kontinuerligt, öppet landskapsrum längs med stamdiket. I de redan byggda områdena i Vårdalen används dalsänkan som ängar.



*Bild: Flygbild av dalen, skogarna och bosättningen i planområdet år 2020.*

*Bild: Foto från området med odlingslotter i dalen.*





## Den upplevda miljön och utvecklingsförslag

Som grund för planarbetet genomfördes en invånarenkät med pehmo-gis-metoden (Utredning 6). På basis av enkäten kan man anse att odlingslotterna och den gamla grandungen i sänkan där det finns en stig har en viss social betydelse. I planläggningen har man strävat efter att bevara möjligheten till lottodling, men delar av de jämgamla täta grandungarna kan inte bevaras på något sätt. Invånarna anser att skidspåret/stigen till Humla, som ligger på gränsen mellan den nuvarande bebyggelsen i Vårberga och skogen, är ett särskilt naturvärde. Den bevaras i planarbetet.



*Bild: I svaren på pehmo-gis-enkäten år 2013 presenterades olika utvecklingsförslag på kartan. Platserna som antecknats som områdets pärlor finns på den andra kartan som rosa punkter.*

### Kehitysehdotukset

- ▲ Siistittävä / kohennettava paikka (24)
- Uutta muuta rakentamista (2)
- Uusia vapaa-ajanviettopaikkoja (4)
- Uutta asuntorakentamista (11)
- Uusi viher- tai virkistysalue (25)
- Muu kehitysehdotus (5)
- ▲ Säilytettävä paikka (59)

## Den byggda miljön



Vid kanten av dalen fanns tidigare en bondgårds gårdsområde. Bondgårdens byggnader har rivits, men några gårdsträd har bevarats som minne och som landmärke. Från det forna gårdsområdet öppnar sig en utsikt mot dalen som håller på att beskogas.

*Bilder: På den forna bondgårdens område har man bevarat en ståtlig lönn, som framträder bland det unga trädbeståndet i dalen. På den norra frontmannatomten finns byggnader och drag av en gammal trädgård från 1950-talet.*



Vid kanten av dalen finns två kolonisationslägenheter vars invånare kom från Björkö. Gårdarna har små, tydliga gårdsområden. Den ena gården har en bostadsbyggnad i en våning som är byggd på 1960-talet och omfattar ca 130 m<sup>2</sup>-vy och en ekonomibyggnad. På gården finns bärbuskar från en gammal köksträdgård. Den andra gården har en bostadsbyggnad från 2000-talet som omfattar ca 240 m<sup>2</sup>-vy och en sidobyggnad på ca 80 m<sup>2</sup>-vy. Den gamla lilla bastubyggnaden är från 1950-talet och används numera som lager. Det stora egnahemshuset syns bra från odlingslotterna i dalen, eftersom byggnaden ligger



på en kulle i sluttningen och landskapsrummet har hållits öppet framför den. På de forna åkrarna i omgivningen finns ett tätt, ungt trädbestånd.

*Bilder: Den södra frontmannatomten har en ny bostadsbyggnad och en ekonomibyggnad samt en gammal bastu. Den nya bostadsbyggnaden ligger vid kanten av dalen. Det nuvarande området med odlingslotter ligger framför det i dalen.*



## Avrinningsområde och diken

Det centrala diket i dalen samlar vattnet från norr från ett mycket litet avrinningsområde. De gamla vattenfårorna har rätats till från ursprungskällorna till sidodiken och letts till stamdiket i mitten av dalen. Dagvattnet i Vårdalen har letts till dessa sidodiken genom dagvattenavlopp. Sidodiket som börjar nära hörnet av Östanvägen och Sampovägen har blivit en aning slingrande och längs med diket har det vuxit fram en gräsäng och ett tätt gråalsnår. De gamla gårdsområdena dräneras av låga diken och gränsdiken. De grundar sig på ytvattnets naturliga flöde och ansluter sig till dalens stamdike via sidodiken.

Dalens stamdike samlar mer vatten ju längre söderut det rinner och ju fler dagvattenavlopp och sidodiken som ansluter till det. Marken längs med diket är mycket låg och drabbas tidvis av dagvattenöversvämningar. I det redan byggda området i Vårdalen är diket det centrala landskapsmässiga temat i grönområdet och en damm har byggts där för att jämna ut dagvattenflödet. Stamdiket mynnar ut i havet via diket vid sidan om åkrarna i Stensböle. Sista delen av avloppsdiket är en naturenlig bäck och rinner genom en värdefull klibbalsdunge till våtmarken i Ruskis naturskyddsområde

*Bilder: Från Östanvägen till dalen löper ett dike dit man har lett mycket dagvatten från Vårberga. I det redan byggda området i Vårdalen har man anlagt en damm som jämnar ut vattenflödet intill stamdiket i dalsänkan. Bredvid diket finns en parkgång och skidspår om vintern.*





På planområdet lönar det sig inte att flytta det gamla etablerade stamdiket eller att göra det djupare, eftersom det skulle leda till stora försänkningar, erosion och surt dagvatten som orsakas av sulfatjord. Stamdiket bör utvecklas som en fåra i naturtillstånd och som en översvämningssväg för regnvatten. Det är naturligt att bevara de låga dikena som dränerar de gamla gårdsområdena som gränsdikena och att utnyttja dem när området byggs upp. Jordmånen i dalen består av lera som är utsatt för erosion och blir gytig samt som kan erodera vid stora flöden till följd av störtregn. Därför strävar man i planområdena efter att kvarhålla regnvatten genom att fördröja eller infiltrera det på de tomter med sand- eller moränmark som är tillräckligt vattengenomsläppliga. På de bergiga och leriga tomterna förutsätts att man bygger sådana bärande konstruktionslager för bilplatser och körrutter som lämpar sig för fördröjning av regnvatten och där jordlagrets porer är stora, så att vatten infiltreras i marken. På det lågbelägna området är det skäl att förbjuda byggande av källare på grund av dagvattenöversvämningar och källvattnet i kantzonen.

## Kommunalteknik

Området har ingen kommunalteknik, men genom området går en vattenledning med ett 20 meter brett skyddsområde som begränsar byggandet och markanvändningen. De privata fastigheterna är anslutna till Borgå vattens vattenledningsnät men inte till avloppsnätet. I Vårberga och på Östanvägen finns kommunaltekniska nät, Borgå Energis elledning och fjärrvärmeledning, som området kan anslutas till. Anslutning till fjärrvärme rekommenderas i detaljplanen eftersom den fjärrvärme med låga koldioxidutsläpp som Borgå Energi Ab erbjuder på ett utmärkt sätt stöder kraven på energieffektivitet och minskade koldioxidutsläpp som ställts för området.



### Markägarförhållanden

Borgå stad äger nästan hela området. Stadens fastigheter innefattar 638-486-6-61, -6-77, -1-8, och 638-10-9903-1. De privata fastigheterna är 638-486-6-76, och -6-70. Den ena omfattar ca 3 000 m<sup>2</sup> och den andra ca 6 000 m<sup>2</sup>.

*Bild: Fastighetsgränserna syns på kartan. Områdena som ägs av staden är färgade med grått.*

## Trafik

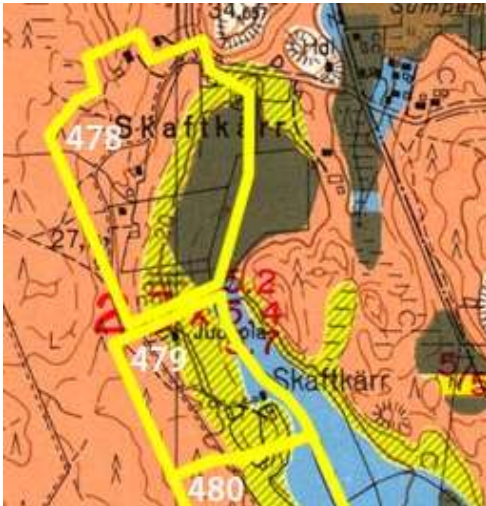
Östanvägen är infartsvägen till Vårdalen från industriområdet i Östermalm och från Vårberga. Hastighetsbegränsningen på Östanvägen är för närvarande 40 km/h och antalet fordon per dygn är en aning under 2 000. Trafiken på Östanvägen är inte särskilt livlig och orsakar inte betydande buller som skulle störa boendet. De nuvarande gårdarna i planområdet nås via Skaftkärrsvägen, som i norr ansluter till Östanvägen och Gamla Veckjärvivägen.

Kommunteknikens trafik- och gatuplanerare granskade områdets trafiknät och områdets anslutning till Östanvägen. Det konstaterades att det är bäst att genomföra anslutningen till Östanvägen som en anslutning med tre förgreningar ca 100 meter öster om nuvarande Sampovägen. Där har terrängen en lämplig lutning för att gatuanslutningen ska kunna anpassas för bussar utan höga ramper. Därtill är jordmånens byggbarhet relativt bra och de tillfälliga arrangemangen under byggandet skulle vara små.

En serviceväg för ledningar för vattentjänster från 1970-talet betjänar rekreationsbruket i Vårberga. Vägen är linjerak och ligger alldeles vid kanten av tomterna i Vårberga. Parkgångar och stigar från parkerna i Vårberga ansluter sig till servicevägen. Under vintrar med snö har staden anlagt ett förbindelsespår längs med vägen till Humla skidspår. Ledningen och spåret fortsätter också bredvid dalens centrala dike i det område som redan byggts i Vårdalen. Enligt invånarenkäten är spårförbindelsen och gånglederna uppskattade motionstjänster.

## Jordmån

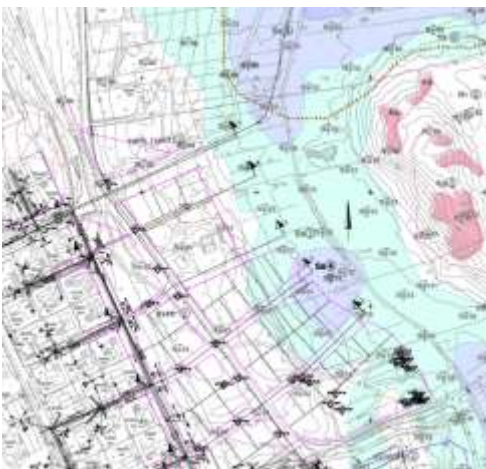
Jordmånen i planområdet består huvudsakligen av morän och berg. Vid kanten av dalen finns en remsa av sand och mo som är utmärkt med tanke på gårdsträdgårdar och gynnsam med tanke på infiltrering av dagvatten. Marken är till största delen också bra att bygga på, men vid kanten av dalen finns det en lins av lera under sandlagret som ska beaktas vid grundläggningsarbeten. Lermarken blir djupare mot mitten av dalens centrum där lerlagret sannolikt är cirka fem meter tjockt. Bergytans djup varierar på lermarken och är ställvis nära markytan.



En utredning om byggbarhet och grundläggningssätt har utarbetats för området. (Utredning 3) Man har strävat efter att anvisa mjuka och sjunkande punkter i terrängen, som inte lämpar sig för småhusbyggande, som grönområden eller för byggande i bolagssform. Småhusen har huvudsakligen placerats på mo-, sand- och moränmark.

### agrogeologinen maaperäkartta

- moreeni
- savi
- hiekka/hieta
- turve
- hiekka
- avokallio/ohut moreenikerros



- Mr ① = moreenialue (GTK:n maaperäkartassa HkMr)
  - Ka ① = kalliainen alue (avokallio), rasterilla merkitty
  - Ka ② = kalliainen alue (jonka päällä alle 1.0 m:n maakerros), viivalla rajattu
  - Hk ② = kitkamaa-alue
  - Sa ③ = savialue (Sa 0...2m)
  - Sa ④ = savialue (Sa 2...5m)
  - Sa ⑤ = savialue (Sa >5m)
  - Ta ⑥ = Täyttömaa-alue (likimääräinen leikkausten 1620 - 1860 välillä)
- Savialueelle yltävä Hk, Sr -alue tarkoittaa sitä, että hiekka- ja / tai sorakerroksen alla on savea.
- Savikerroksen paksuus ei esitä välttämättä saven alapinnan syvyyttä. Ko. alueella saven päällä saattaa olla kitkamaata, täyttöä tms. (Sa 2 ... 5 m esittää savikerroksen paksuutta)



*Bild: Agrogeologisk jordmånskarta. Vårdalens planområden är avgränsade med gult och numrerade.*

*Bild: Lerlagrets tjockhet. I A-alternativet för planutkastet har kvartersgränserna ritats på kartan med rött.*

*Bild: GTK:s karta över sannolikheten för förekomsten av sur sulfatmark och undersökningspunkterna. Punkterna där ett sulfidskikt upptäcktes är markerade med rött.*

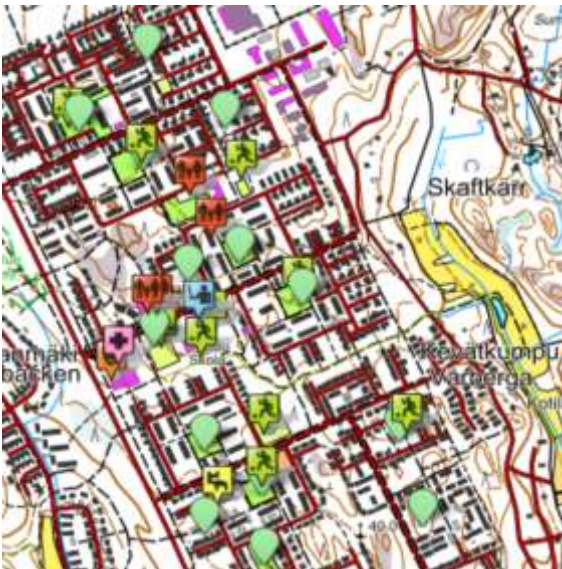
Enligt Geologiska forskningscentralens karta är det inte sannolikt att jordmånen omfattar potentiellt sur sulfatlera. Vid stamdiket fanns dock en undersökningspunkt där det



konstaterades ett sulfidskikt från 0–1,0 meters djup. Det är möjligt att det finns sulfatmark i dalsänkan nära diket.

Sulfatlermark måste beaktas i grundläggningstekniken, eftersom jordmånens förurning kan orsaka korrosion på underjordiska strukturer. Till följd av markbyggnadsarbeten kan potentiellt sur sulfatmark syrsättas, varvid det finns en risk för förurning av jordmånens och dagvattnet. På sulfatlermark kan det förutsättas grundläggning genom pålning. Det skulle minska väsentligt grävande som når sulfidlerskiktet.

Grundvattnet är högt på åkerområdet. Området är dock inte ett grundvattenområde. Den lerhaltiga jorden kommer att sjunka om grundvattnets nivå sänks. Lerjorden sjunker också när ytan fylls med tungt jordmaterial. Sjunkandet kan förhindras och jämnas ut genom infiltrering av dagvatten. Trädens och växternas djupa rötter och det mångformiga livet på marken ökar väsentligt markens förmåga att infiltrera och fördröja vatten. För att förhindra att lermarken sjunker och minska det, bör man på tomterna med lermark bevara en del av den ursprungliga markytan, infiltrera dagvattnet och göra den forna åkermarken till luftig trädgårdsmark genom att plantera mångsidiga gårdsträdgårdar.



### Tjänster

Områdets offentliga närtjänster ligger på några hundra meters avstånd i Vårberga, där det finns flera daghem, en skola, en ungdomsgård och ett bibliotek samt lekparken och idrottsplatser. De närmaste dagligvaruhandelstjänsterna finns i köpcentret i Vårberga och i Östermalm. Det finns grönförbindelser vid planområdenas gräns. Vårdalens bostadsområde bygger på tjänster som finns i omgivningen och stöder deras fortlevnad.

*Bild. Serviceställen på baskartan*

### Störningsmoment

I området finns inga betydande störningsmoment. Störningar kan tidvis orsakas av stenkrossanläggningen som ligger öster om dalen. Krossandet sker lokalt för att undvika extra transporter av jordmaterial på området. Krossanläggningens läge och bullerutredning finns i utredning 4.

## 3.2 Planeringssituationen

### Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

#### Landskapsplan

I landskapsplanen för Östra Nyland anvisas området som utvecklingsområde för tätortsfunktioner.

*Bild: Utdrag ur landskapsplanen. Pilen visar planområdets läge.*





## Generalplan

Vårdalens bostadsområde har betecknats som bostadsområde dominerat av småhus (AP) i Delgeneralplanen för de centrala delarna (godkändes 15.12.2004). Grönförbindelser (VL) som fortsätter längre har anvisats mellan Vårberga och det nya bostadsområdet samt i dalsänkan. En rekreationsled från norr till söder har anvisats på det smala grönområdet bredvid Vårberga och tvärs över det nya bostadsområdet till grönområdet i dalen. I generalplanen har man dragit en ny gatulinje som skulle gå igenom bostadsområdet och leda österut till de bostadsområden som byggs i framtiden. En annan gatulinje österut har dragits vid den nuvarande vägen som förenar Östanvägen och Gamla Veckjärvivägen.



*Bilder: Utdrag ur generalplanen. Kvadraten visar planområdets läge.*

## Dispositionsplan

I Skaftkärr-projektet utarbetade man under åren 2008–2012 en dispositionsplan för området som grund för det detaljerade planarbetet. I projektet deltog Borgå stad, Jubileumsfonden för Finlands självständighet Sitra, Utvecklingsföretaget Posintra Oy, Borgå Energi Ab och miljöministeriet. I arbetet med dispositionsplanen undersökte man alternativa lösningar för hållbar utveckling med tanke på energiförsörjning, energieffektivt byggande, trafikarrangemang och markanvändning. Stadsstyrelsen godkände 13.12.2010 dispositionsplanen som anvisning för detaljplaneringen av området.

Målet med dispositionsplanen har varit att skapa kvartersområden som har varierande byggnadstypologi och struktur. I dispositionsplanen planerar man i planområde 479 invid Vårberga höghus- och småhöghuskvarter och i dalen planeras småhus. I dispositionsplanen har man mellan Vårberga och Vårdalen planerat en vägkorridor för cykeltrafik som också kan användas som kollektivtrafikgata. I detta sammanhang avser man med kollektivtrafikgata en gata på vilken tillåts gång- och cykeltrafik, busstrafik och delvis servicetrafik men inte personbilstrafik. Behovet av en kollektivtrafikgata och placeringen av den utreds noggrannare i planarbetet.

I dispositionsplanen planerades att fordonstrafiken i hela Vårdalen sker via Vårberga så att huvudgatorna helt enkelt förlängs österut. En kollektivtrafikgata och huvudled för cyklar anvisades mellan Vårberga och Vårdalen.

Invånarna i Vårberga var kraftigt emot kollektivtrafikgatan som skulle placeras på gränsen av området och som skulle ändra friluftsledens skogsmiljö till en gatumiljö. Man motsatte sig också genomfartstrafiken och ville inte ha höghus intill småhusområdet. Invånarna föreslog i stället effektivare byggande i dalen.

*Bild: Utdrag ur dispositionsplanskartan.*



**Detaljplan**

Området har ingen detaljplan med undantag för en del av gatuområdet vid Östanvägen.

**Byggnadsordning**

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

**Tomtindelning och register**

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

**Baskarta**

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

## **4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN**

### **4.1 Behovet av detaljplanering**

Detaljplanearbetet genomför delgeneralplanen för de centrala delarna och ingår i stadsplaneringens arbetsprogram Enligt stadens markpolitiska program och boendeprogram tryggas en tillräcklig tomtproduktion för olika slag av boende.

### **4.2 Inledande av planeringen och beslut om detta**

Området har varit med i planläggningsöversikten sedan år 2012 och har ingått i stadsplaneringens arbetsprogram sedan dess.

### **4.3 Deltagande och samarbete**

**Intressenter**

De viktigaste intressenterna är markägarna för fastigheterna på området och grannfastigheternas ägare. Övriga intressenter räknas upp i programmet för deltagande och bedömning (Bilaga 4).

**Anhängiggörande**

Planeringen anhängiggjordes i planeringsöversikten år 2012.

**Deltagande och växelverkan**

Anhängiggörandet av planen meddelades i lokala tidningar och ett informationsmöte om projektet ordnades vid Vårberga skola den 8 november 2012. Som grund för planarbetet ordnades en pehmogis-enkät, dvs. en internetenkät som var öppen för alla under perioden 28.10–17.12.2012. I den kunde man uttrycka fritt formulerade åsikter och anteckna information om platser på en karta. Det lämnades in 127 svar.

Efter att dispositionsplanen godkänts sändes ett enkätbrev till de privata markägarna i området. Svarstiden var 15.2–15.3.2013. Svar lämnades av båda markägarna på planområdet. De önskade byggande av egnahemshus på sina fastigheter och i deras omedelbara närhet.

Programmet för deltagande och bedömning samt två alternativa utkast till detaljplan för hela Vårdalens område hölls framlagda i enlighet med 62 § i MarkByggl och 30 § i MarkByggF 22.5–20.6.2013 och samtidigt begärdes preliminära utlåtanden. Ett hörande av invånarna ordnades i Vårberga skola den 27 maj 2013. För planutkastat fick man tio utlåtanden och tolv åsikter, varav största delen hade flera undertecknare. Ett sammandrag av utlåtandena, åsikterna, stadsplaneringsavdelningens bemötanden och utlåtandets/åsikternas inverkan på beredningen av planförslaget finns i bilaga 5.

De som uttryckte åsikter om planutkastet motsatte sig kollektivtrafikgatan som placerats på gränsen av området i utkastalternativet. De motsatte sig också genomfartstrafiken och ville inte ha höghus intill småhusområdet. Invånarna föreslog i stället effektivare byggande vid kanten av dalen. Den kraftigaste invånarresponsen (totalt 159 underteckningar) gällde bevarandet av gamla Humla friluftsled i Vårberga. Ett starkt önskemål framfördes också om att gränsområdet skulle byggas som kvarter med egnahemshus. Till följd av invånaråsikterna reserverade man i planförslaget ett ca 20–25 meter brett grönområde mellan Vårberga och de nya kvarteren. På det sättet kan den gamla direkta anslutningen till Humla bevaras och utvecklas som ett grönområde med skogskaraktär. Till följd av invånarnas åsikter placerades kvarteren med egnahemshus intill grönområdet och höghusen flyttades längre bort från den befintliga bebyggelsen till kanten av dalen.

Utifrån den kommunaltekniska utredningen placerades Östanvägens nya gatuanslutning ca 100 meter norrut till en plats där terrängen är mindre brant och staden äger marken. På den nya platsen kan man bygga en anslutning som lämpar sig för bussar. Dimensioneringen av gatuområdena kontrollerades i samarbete med kommunaltekniken.

Räddningsväsendets utlåtande om byggnadsytor och avstånd har beaktats. Eftersom det handlar om ett relativt tätt bostadsområde har området oundvikligen platser där man måste bygga brandväggar. Man har beaktat de behov av förbindelser till Humla friluftsled som idrottstjänsterna lyfte fram. I planen 482 tar man ställning till Museiverkets och Borgå museums utlåtande om skyddet av muren i Skaftkärr. I samband med planarbetet har man utarbetat de bakgrundsutredningar om det befintliga byggnadsbeståndet och om landskapet som Borgå museum lyfte fram. På basis av lokalitetsledningens utlåtande placerades daghemmet i planområdet 480. Utlåtandet av närings-, trafik- och miljöcentralen har beaktats i dagvattenutredningen (Utredning 5).

Före det var offentligt framlagt diskuterade man med markägarna om planförslaget och presenterade beräkningar om alternativens ekonomiska konsekvenser.

Planförslaget och det övriga planeringsmaterialet var i enlighet med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen framlagda för påseende xx–xx.2022 på stadens webbplats [www.porvoo.fi/sv](http://www.porvoo.fi/sv) (<https://www.porvoo.fi/Kevätlaaksonniitty>) samt på servicekontoret Kompassen (Krämartorget B, gatuplan, må–fr kl. 9–16). Markägarna informerades per brev och e-brev.

## Myndighetssamarbete

Det är inte fråga om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom. MBL som förutsätter myndighetssamråd. Samarbete med NTM-centralen gjordes i dispositionsplans- och planutkastskedena.



## 4.4 Mål för detaljplanen

### Kommunens målsättningar

Målet är att bilda en del av den energieffektiva stadsdelen Vårdalen i planområdet. Målet är att Vårdalen blir ett energi- och ekoeffektivt framtidens bostadsområde med låga utsläpp. I detaljplanen främjas träbyggnader med tanke på energieffektiviteten.

Programmet för boende har som mål att området ska ha tomter av olika storlek, olika stora byggnader och möjligheter till olika boende- och genomförandeformer. Det har också funnits efterfrågan på mycket små tomter där man kan bygga ett minihus. Minihusen omfattar endast 30–50 m<sup>2</sup>-vy.

Miljömålet för det framtida byggandet i Vårdalen är ett område som är anpassat till Borgås dimensioner och respekterar den historiska urbana traditionen. Målet för stadsbilden i Vårdalen är att genom skala, kvarterstyper, dimensionering och hantering av gatuområdena samt planering av grönområdena skapa en ny, modern spegling av de traditionella småskaliga trähusområdena i Borgå.

I dispositionsplanen ställde man upp som mål att en vägkorridor för gång- och cykeltrafiken byggs i anknytning till kollektivtrafikgatan och att det finns goda tvärgående gångförbindelser till grönområdet. I dispositionsplanen för planområde 479 fanns det byggande i bolagsform i tre kvarter och 28 tomter för egna bostäder.

Enligt markanvändnings- och bygglagen är de markägare som har avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggnad. Målet är att ingå markanvändningsavtal med dessa markägare. Målet är också att markanvändarna ges stort inflytande i utvecklingen av det egna gårdsområdet och att markanvändarna behandlas jämlikt i fråga om byggnadsrätten.

### Målsättningar som härrör från planeringsläget

Enligt generalplanen är målet att planlägga ett bostadsområde med småhus på området.

### Målsättningar som härrör från områdets förhållanden och egenskaper

Stamdiket i dalen löper genom erosionskänslig terräng, drabbas lätt av dagvattenöversvämningar i södra delen av Vårdalen och mynnar ut i Ruskis naturskyddsområde via en lund med betydande naturvärde. Planen har som mål att förhindra en betydande ökning av dagvattnet och försämring av dagvattnets kvalitet till följd av byggandet. Det landskapsmässiga målet är att framhäva dalens landskapsrum och att göra det möjligt att utveckla stamdiket till en stadsbäck med en viktig roll i landskapsrummet.

### Intressenternas mål

I inledningsskedet önskade de privata markägarna att de skulle kunna bygga några egna bostäder på sina marker och en möjlighet att utnyttja de framtida byggnadsplatserna på sina fastigheter i egen takt. De önskade en möjlighet att även framöver påverka läget och storleken samt avgränsandet av äganderätten i fråga om byggnader som uppförs på det egna gårdsområdet. Den andra ägaren önskade att det egna området skulle delas in i tomter redan i planskedet. I inledningsskedet uppskattades att byggrätten på båda markägarnas fastigheter blir mer än 500 m<sup>2</sup>-vy.

Som jämlik behandling av markägarna ansågs att den kalkylmässiga utgångspunkten för byggnadsrätten är ytan på det byggbara området och den kalkylmässiga

exploateringsgraden  $e = 0,25-0,3$ . För småhusområden i Borgå är det en typisk exploateringsgrad så här nära centrum. I detta område eftersträvas exploateringsgraden  $e = 0,3$ .

I utkastskedet var markägarna huvudsakligen nöjda med sina egna byggnadsplatser och gatunätet, men våningshusen som placerats intill dem gillade de inte.

## 4.5 Detaljpanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem

För utkastskedet utarbetades två alternativa detaljplaner. De avvek från varandra i fråga om trafiklösningarna och i fråga om antalet höghus och egnahemstomter. I alternativ A hade man i planområde 479 fortsatt Vårbergas bostadsgator och placerat egnahemstomter vid Vårbergas gräns. I alternativ B hade man i enlighet med dispositionsplanen placerat en korridor för gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik intill Vårberga och anvisat fordonstrafiken till Skaftkärrsvägen. Anslutningen till den var placerad i korsningen mellan Östanvägen och Sampovägen. Intill Vårberga hade man i södra delen placerat tomter för egnahemshus och i norra delen våningshus.

Trafiklösningen måste ändras rätt mycket på grund av både invånarresponsen och noggrannare uppgifter om terrängens lutning. I korsningen av Östanvägen och Sampovägen slopades den nya vägan slutningen och kvartersområdet, eftersom den svåra terrängen kräver särskild noggrannhet i planeringen och byggandet. Den befintliga friluftsleden intill Vårberga bevarades och likaså parkförbindelsen som ett smalt grönområde. Den nya korsningen med Östanvägen placerades ca 100 meter norrut där terrängen är jämnare. Biltrafiken i planområde 479 matas till Skaftkärrsvägen och styrs till Östanvägen genom den nya korsningen.

*Illustrationer av utkastskedets alternativ A och B.*





## 5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 5.1 Planens struktur

Trafiken i Vårdalsängen leds från den nya matargatan via Östanvägen till stadens övriga trafiknät. Gång- och cykeltrafikens förbindelse till tjänsterna i Vårberga och centrum sker via grönområdena i Vårberga och längs med huvudgatornas cykelleder.

De byggda områdena i Vårdalsängen placeras huvudsakligen på kanten av moränområdet i den svaga sluttningen. Bredvid de befintliga egnahemshusen har man anvisat småhusbyggande i samma skala som de gamla byggnaderna. I södra delen av området har man reserverat minihuskvarter för mycket små egnahemsbyggnader. I kanten av dalen har man anvisat plats för byggande av radhus med två våningar i bolagsform och två höghustomter.

På Vårdalens västra och östra kanter har man reserverat grönområden. Det tvärgående grönområdet som förenar parkzonen i dalen och grönområdet vid kanten av Vårberga ligger intill korsningen mellan Östanvägen och Sampovägen samt i den södra delen av planområdet.

*Illustration.*



### Dimensionering

#### Kvartersområden

Områdets yta är ca 7,7 ha. För bostadsbyggande har man anvisat ca 40 700 m<sup>2</sup>. Byggnadsrätten för bostadsbyggande på området är AO 5860 m<sup>2</sup>-vy, AR 2800 m<sup>2</sup>-vy och AK 6740 m<sup>2</sup>-vy, dvs. totalt 15 400 m<sup>2</sup>-vy. Områdets exploateringsgrad är  $e = 0,2$ . Kvartersområdenas genomsnittliga exploateringstal är  $e=0,38$ .

#### Rekreatiomsområden

I området har VL ca 20 000 m<sup>2</sup> reserverats för rekreatiomsområden. En stadsstrukturellt och socialt viktig grönzon har reserverats mellan Vårberga och Vårdalsängen. Där finns en etablerad friluftsled som leder till Humla friluftsled.



En mer omfattande parkzon finns i dalen. Den har en oavbruten förbindelse till grönområdena i de områden i Vårdalen som redan är byggda. Dalens centrala stamdike är en över-  
svämningsväg för dagvatten. Parkremsan vid kanten av diket är ca 30–70 meter bred så  
att stamdiket kan utvecklas till en stadsbäck och aktivitetsplatser kan byggas längs med  
den. Det finns en riktgivande anteckning om trädgårdslotter i dalen. I detaljplanen är den  
riktgivande placeringen av parkgången nära tomterna, så att stigen kan anläggas på så  
bärande mark som möjligt. I söder ansluter parkgången till Humla friluftsled.



Det tvärgående grönområdet som förenar grönområdet vid kanten av Vårberga och parkzonen i dalen ligger vid en plats där det finns en gammal ägoväg som etablerats för friluftsbruk och ett viktigt sidodike. I dal-sänkan finns trädgårdsväxtlighet och ett ungt trädbestånd som vuxit fram naturligt.

*Bild: Från änden av Sampovägen börjar en gammal ägoväg och en sänka där det anvisats ett grönområde i planen. Ägovägen leder från Skaftkärrsvägen till dalen, odlingslotterna och Gamla Veckjärvivägen.*

## Gatuområden

Trafiken i Vårdalsängen ansluter till Östanvägen via den nya matargatan, Vårängsgatan. Östanvägens uppskattade trafikmängd är 2 000–2 300 bilar per dygn när hela Vårdalsområdet är byggt. Längs med vägen finns redan en cykelled som är en del av vägkorridoren för gång- och cykeltrafik som leder till centrum. Gång- och cykeltrafiken kan tryggt korsa Östanvägen i änden av Sampovägen och vid anslutningen till nya Vårängsgatan. I närheten av dessa ställen finns det busshållplatser.

Planområdet innefattar ca 16 000 m<sup>2</sup> gatuområden. Ca 120 meter av Östanvägen, ca 100 meter av nya Vårängsgatan och ca 400 meter av Skaftkärrsvägen som ska utvecklas till matargata. Matargatornas gatuområden är 15 meter breda för att man vid behov ska kunna styra kollektivtrafiken dit och gaturummet har plats förutom för en körbana även för ett öppet dike, en cykelled och planteringar. Gatuområdena vid de tre korta bostadsgatorna är ca 10 meter breda och deras längd är totalt ca 150 meter.

## Tjänster

Området stöder sig på närtjänsterna i Vårberga som ligger på ca 1–2 kilometers avstånd. Avståndet till tjänsterna i Borgå centrum och Östermalm är ca 3,5 km.



## 5.2 Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet

Programmet för boende har som mål att området ska ha tomter av olika storlek, olika stora byggnader och möjligheter till olika boende- och genomförandeformer. Planen genomför målen om att möjliggöra olika slag av byggande och svarar på efterfrågan på små byggnadsplatser. Även målen för byggande i bolagsform uppnås, eftersom det reserverats fyra byggnadsplatser för höghus och en stor tomt för radhus, totalt 9 200 m<sup>2</sup>-vy. Målen för småhusbyggande överskrids eftersom det finns 40 småhustomter. Av dem är två befintliga bebodda gårdsområden och 15 är minihustomter.

Miljömålet är ett område som är anpassat till Borgås dimensioner och respekterar den historiska urbana traditionen. Genom dimensioneringen av gatuområdena har man framhåvt huvudgatan och reserverat plats för plantering av träd. De korta bostadsgatorna är däremot smala och grändliknande. Kvartersstrukturen i detaljplanen har varierande täthet och variation. I bygganvisningarna främjas träbyggande, solexponering för byggnader och gårdar samt småskaligt odlande på och dekorerings av gårdarna. Anvisningarna genomför också målet som gäller energieffektivitet.

I dispositionsplanen ställde man upp som mål att en vägkorridor för gång- och cykeltrafiken byggs i anknäpning till kollektivtrafikgatan och att det finns goda tvärgående gångförbindelser till grönområdet. Planlösningen motsvarar dispositionsplanens mål om goda förbindelser via grönområdena. Däremot slopades den sammanslagna kollektivtrafikgatan och vägkorridoren för gång- och cykeltrafik på grund av motståndet bland invånarna i området. Den gamla friluftsleden och parkremsan vid kanten av Vårberga bevarades enligt invånarnas önskemål. Kollektivtrafiken hänvisades till gatuområdena.

Markägarna gavs möjlighet att påverka utvecklingen av det egna gårdsområdet och de behandlades jämlikt i fråga om byggnadsrätten. Byggnadsytorna som reserverats för kompletterande byggande på de privata gårdsområdena har avgränsats som stora rutor, så att gårdsområdena framöver kan utvecklas, byggas och delas flexibelt.

Det landskapsmässiga målet var att framhäva dalens landskapsrum och att göra det möjligt att utveckla stamdiät till en stadsbäck med en viktig roll i landskapsrummet. Målet var också att förhindra en betydande ökning av dagvattnet som en följd av byggandet. Uppnåendet av det landskapsmässiga målet stöds av placeringen av odlingslotter i dalen och av bygganvisningen om att utveckla stamdikena till naturenlige stadsbäckar. I planen har man antecknat som servitut de gamla gränsdikena som grundar sig på ytvattnets naturlige flöde samt angivit bestämmelser om infiltrering och fördröjning av dagvattnet. Infiltrering av vattnet på tomterna och bevarandet av de befintlige dikena stöder målet om att jämna ut dagvattnet och förbättra dess kvalitet.

## 5.3 Områdesreserveringar

### Kvartersområden

Bostadsbyggande har placerats i sex kvarter. Bredvid de befintlige egnahemshusen har man placerat kvartersområden för egnahemshus med beteckningen A0. Vid kanten av dalen har anvisats en radhustomt med AR-beteckning samt två höghustomter med A-beteckning. Dessa fyra tomter av olika storlek lämpar sig för byggande i bolagsform. Beteckningarna möjliggör byggande av olika stora parhus, våningshus och sammankopplade byggnader i området. Antalet bostäder har inte begränsats. Kalkylmässigt kan området få ca 180–250 bostäder.

### Tomterna för fristående småhus

Det finns 40 tomter för egnahemshus i området. Av dem är fyra till ytan 1000–1200 m<sup>2</sup>, en ca 3500 m<sup>2</sup>, 19 omfattar 400–700 m<sup>2</sup> och 17 omfattar ca 250–400 m<sup>2</sup>. Av egnahemstomterna är 10 delvis eller helt på privat mark när planen utarbetas. De två största egnahemstomterna finns vid Skaftkärrsvägen. De är privata gårdsområden som redan är bebodda. Deras exploateringsgrad är ca  $e = 0,2 - 0,3$ . På de privata gårdsområdena har byggnadsytan avgränsats som stora rutor.



Väster om Skaftkärrsvägen gränsar tomterna till grönområdet och bostadsbyggnaderna ska byggas i två våningar, gårdarna ska avgränsas med häck och planteringar. Längs med Östanvägen finns tre AO-tomter med en yta på ca 600–900 m<sup>2</sup> och byggnadsrätten är ca  $e = 0,3$ . Dessa tomter ska byggas i två våningar och avgränsas med en konstruktion som skyddar mot buller, en ekonomibyggnad samt planteringar.

*Illustration.*

### Tomterna för minihus

I södra delen av området vid två korta gränder finns totalt 15 mycket små tomter för minihus. De har en byggnadsrätt på 50–90 m<sup>2</sup>-vy och tomtens yta är ca 250–370 m<sup>2</sup>.

### Tomten för radhus

Vid kanten av dalen i mitten av området har man placerat en radhustomt. Dess yta är ca 6250 m<sup>2</sup> och byggrätten är 2 800 m<sup>2</sup>-vy. Parkeringsområdet finns på tomtens östra kant och har plats för 60 bilplatser. På tomten kan man bygga ca 35–50 radhusbostäder. Tomten kan lätt delas i två delar, varvid man kan köra till den andra tomten via den första tomtens parkeringsplats.

### Höghustomterna



Vid kanten av dalen i södra delen av planområdet har man placerat två höghustomter. Vardera har en yta på ca 6300 m<sup>2</sup> och en byggrätt på 3 200 m<sup>2</sup>-vy + t 130 m<sup>2</sup>-vy. Parkeringsområdena är placerade på tomternas norra kant och beräknas ha plats för 60 bilplatser. På tomterna kan man bygga ca 45–70 bostäder. Tomterna kan lätt delas i två delar, varvid man kan köra till den andra tomten via den första tomtens parkeringsplats.

*Illustration. De nya höghusen syns som mörkgråa kuber.*



## Övriga områden

### Gatuområden

I området har man anvisat gatuområden på ca 15 000 m<sup>2</sup>. Vid Skaftkärrsvägen anläggs en matargata, som leder fordonstrafiken från tomterna via Vårängsgatan till Östanvägen. Vid de korta bostadsgatorna Säckijärviggränden, Heinänengränden och Björkögränden finns en vändplats och gångförbindelse till parkerna. Vid dagvattenöversvämning leds vattnet från gatuområdena över vändplatserna till dalens centrala dike.

### Rekreatiomsområden och friluftsleder

Vid kanten av Vårberga och i dalen har man planerat närrekreatiomsområden. Grönområdet i dalen kan utvecklas till en del av en längre ekologisk korridor och en grönförbindelse med mångsidiga funktioner. Det centrala diket i dalen kan utvecklas till en stadsbäck. Längs med diket har man anvisat en riktgivande parkgång som fortsätter söderut till Humla friluftsled. Leden ansluter till parkkorridorerna i Vårberga vid Sampovägen och i södra delen av planområdet.



## 5.4 Konsekvenser av planen

De centrala konsekvenserna bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planläggningsprocessen.

### Konsekvenser för samhällsstrukturen

Planen gör samhällsstrukturen tätare, eftersom den placeras som en fortsättning på bebyggda områden och stöder sig på befintliga tjänster. På tomterna i bolagsform i Vårdalsängen kan man bygga ca 140–120 bostäder och på tomterna för egnahemshus ca 39–50 bostäder samt på de privata gårdsområdena två nya bostäder. Således kan området bli ett bostadsområde med ca 300–450 invånare.

### Konsekvenser för den byggda miljön och landskapet

Östanvägen får ett urbant utseende när det nya området byggs upp längs med vägen. Staket och egnahemshus i två våningar minskar trafikbullret i dalen. Skogskaraktären vid Skaftkärrsvägen förändras totalt när grandungarna avlägsnas. Framöver får gatan en ny karaktär av egnahemshusen i två våningar och trädgårdarna.

På dalens forna och delvis beskogade åkrar byggs radhus och fyra höghus. De högre byggnadsmassornas syfte är att betona terrängens form och dalens vändpunkt. Vid kvarterens kanter ska det planteras en häck som avgränsar det öppna landskapet och ramar in bosättningen. Området med odlingslotter flyttas till andra sidan diket och landskapsrummet öppnas upp vid det.

## Konsekvenser för den naturliga miljön

I området finns inga betydande naturvärden. Skogsremsan intill Vårberga är förknippad med upplevda naturvärden. De går förlorade när grandungen avlägsnas och området byggs upp. Den etablerade parkkorridoren bevaras dock, liksom det friska unga trädbeståndet intill det och de gamla tallarna. Kompletterande plantering för att skapa en blandskog måste göras så att grönområdet får en långvarig skog med många arter.

Byggandet har endast små konsekvenser för naturmiljön eftersom marken som anvisats för byggande huvudsakligen är före detta åkermark som formats av människor eller ekonomiskog. Det ökande invånarantalet kommer dock att öka slitaget i närskogarna. Trycket på rekreationsanvändningen av naturskyddsområdena i Stensböle ökar inte, eftersom avståndet dit är över 3 km och användarna styrs effektivt till stigar och spår.

Dagvattenmängderna från kvartersområdena begränsas med planbestämmelser som förutsätter att dagvattnet fördröjs och vattnet infiltreras på gårdarna. Vid de gamla dikena har det antecknats dikesservitut på tomtgränserna så att det naturliga vattenflödet inte ändras. Dikena fylls med växtlighet och infiltrerar och rengör dagvattnet som därigenom orsakar så lite problem som möjligt för granntomterna som byggs.

Längs med stamdiket har man anvisat ett närrekreationsområde. Detta gör det möjligt att utveckla diket till en stadsbäck och att längs med den plantera olika lundar, skogsdungar som tål periodisk regnvattenöversvämning, trädgrupper och buskage samt ängar. En mosaikartad växtlighet stöder också biodiversiteten i området och är gynnsam för många insekt- och fågelarter. Även trädgårdszonen som anvisats vid kanten av tomterna som byggs längs med diket stöder biodiversiteten och ger området en trädgårdskaraktär.

## Konsekvenser för trafikförhållandena i området

Vårängsgatan ökar trafiken på Östanvägen och Sampovägen med ca 15 procent jämfört med den nuvarande trafikmängden 2 000 fordon/dygn. Den nya gatans anslutningsarrangemang och begränsningen av körhastigheten gör det tryggare att ansluta till och korsa Östanvägen. Vårdalsängens planområde 479 orsakar en ökning av trafiken med ca 300 fordon/dygn, varav största delen riktar sig mot Borgå centrum.

En fungerande vägkorridor för gång- och cykeltrafik löper längs med Östanvägen och leder mot centrum. Vid kanten av Vårberga bevaras den etablerade, långa raka friluftsleden söderut till Humla. Parkgången som anvisats i dalen erbjuder en alternativ rutt till Humla och en möjlighet till en ny promenadrunda i grönområdena i Vårberga och Vårdalen.

## Planens energieffektivitet

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

Fjärrvärme som produceras med biobränslen som samproduktion i Borgå är för tillfället den fördelaktigaste lösningen i Vårdalen med tanke på koldioxidutsläpp. Därför sporrar detaljplanen till anslutning till fjärrvärmenätet. Därtill kan man bygga solfångare.

I detaljplanen tillämpas metoder för att öka den byggda miljöns energieffektivitet och minska utsläppen som presenterats redan tidigare i arbetet med dispositionsplanen för Skaftkärr. Småhusbyggandet i området är tätt och byggnaderna har riktats med tanke på skapandet av ett gynnsamt mikroklimat och möjligheten att utnyttja solenergi. Kvartersstrukturen i Vårdalsängen är planerad så att bostadskvarteren ligger på ett tillräckligt kort

avstånd från en eventuell kollektivtrafikgata och från smidiga nätverk för gång- och cykeltrafik. Den enhetliga och smidiga vägkorridoren för gång- och cykeltrafik mellan Vårberga och Vårdalen betjänar båda bostadsområdena. Planens trafiklösning och den fungerande vägkorridoren för gång- och cykeltrafik samt nätverket av parkgångar minskar användningen av personbilar i det framtida området.

### **Sociala konsekvenser**

Planen gör det möjligt att bygga egnahemshus och småhus i olika storlekar samt att bilda en boendegemenskap i byggskedet. Byggandet i bolagsform kan medföra ett nytt slag av gemenskap och diversitet i den urbana kulturen.

I grönområdet i Vårdalsängen har man anvisat ett riktgivande område med odlingslotter. Stadsodling har konstaterats ha positiva hälsoeffekter och kan bli en social aktivitets- och träffpunkt för de aktiva. I Vårdalen och Vårberga finns lekparkar, en skola och ett daghem med gårdar samt en idrottsplan på under en kilometers avstånd. De fungerar som platser för möten och gemensamma aktiviteter som hjälper de nya invånarna att förankra sig i den lokala gemenskapen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanen medför ett väsentligt mervärde för de privata fastigheterna. När planen godkänns får fastigheterna betydligt mer byggnadsrätt och byggnadsförbudet upphör. Kommunen bygger kommunalteknik intill tomten på planområdet. Byggandet på fastigheterna kan inledas när kommunaltekniken färdigställs.

Detaljplanen har relativt små konsekvenser för kommunekonomin. Planen medför tätt och kompletterande byggande som stöder sig på befintliga tjänster. Intäkterna för tomtförsäljningen och ersättningarna för markanvändningen täcker största delen av kostnaderna för byggande av kommunaltekniken. På lång sikt kan det beräknas att de nya invånarna i det nya bostadsområdet medför skatteintäkter till staden.

## **5.5 Störningsmoment i miljön**

Det finns inte störningsmoment i området. Trafikmängden på Östanvägen ökar mycket litet till följd av verkställandet av planen, men ökar inte bullernivån nämnvärt. För att skydda mot bullret kan det anses tillräckligt med ett minst 20 meters avstånd från gatans mittlinje. Staketet som anvisats i planen och byggandet av hus med två våningar på tomterna längs med vägen skyddar dalen från trafikbullret.

## **5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser**

Beteckningarna och bestämmelserna visas på plankartan.

## **5.7 Namn**

Områdets namn är Vårdalsängen. Namnet grundar sig på landskapets form och namnet på bostadsområdet Vårdalen. De korta bostadsgatornas namn har härletts ur den karelska bakgrunden och släktnamn hos den förflyttade befolkningen som tidigare fanns i området.



## 6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggnadssättet styrs med bygganvisningar, som godkänns tillsammans med detaljplanen. En separat anvisning från staden används för infiltrering och fördröjning av dagvatten.

### Genomförande och tidsplanering

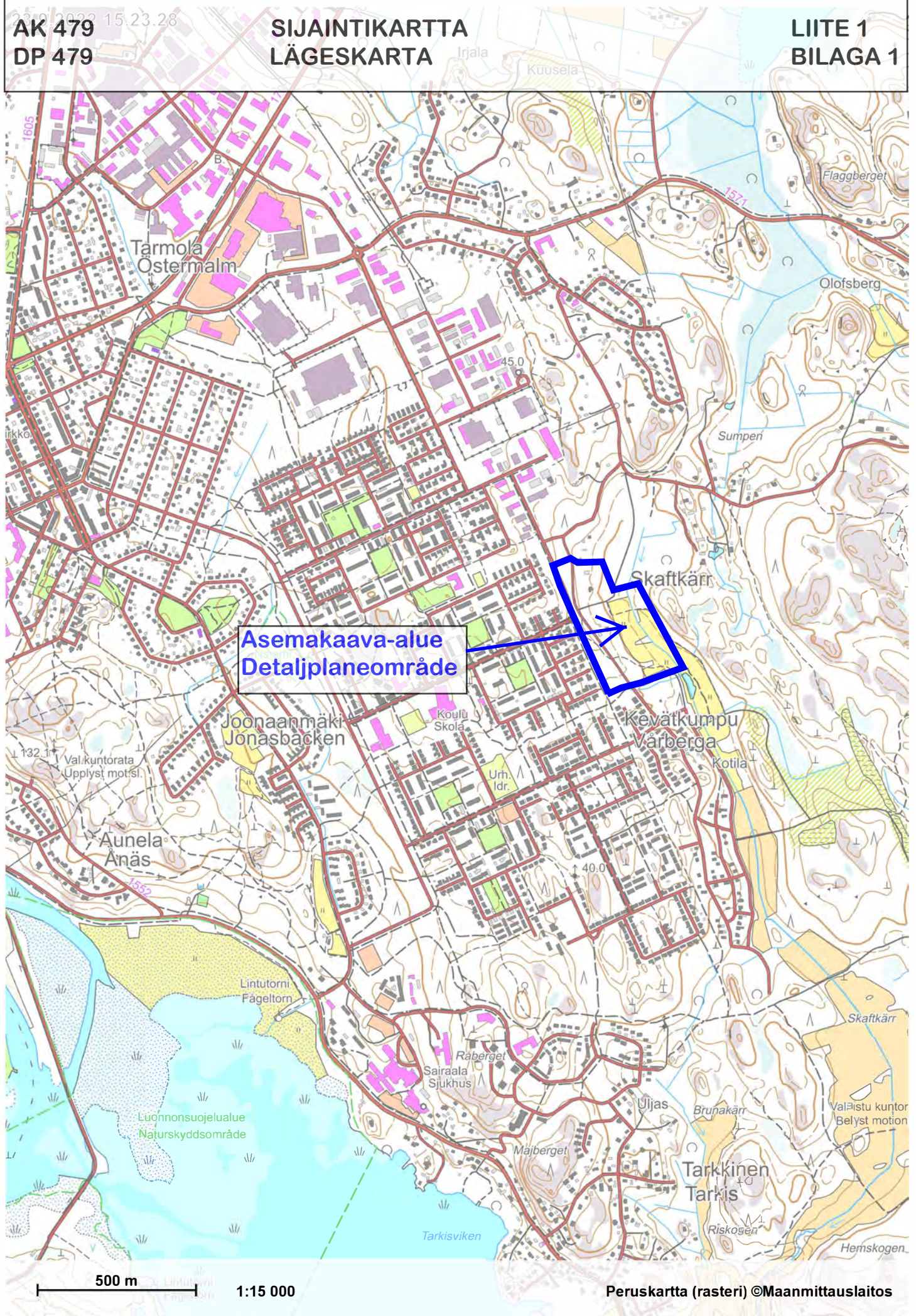
Genomförandet av detaljplanen förutsätter att man bygger ett gatunät samt ett vatten- och avloppsnät i området. Försäljningen av tomter till byggare inleds kanske 2024. Borgå Energi förhandlar med tomtägarna om byggande av fjärrvärme genast efter tomtindelningen. Byggandet av fjärrvärmenätet sker antagligen samtidigt som kommunaltekniken byggs. Byggandet av kommunalteknik tar ett par år.

Byggandet av egnahemshus kan börja under 2024–25 beroende på när kommunaltekniken färdigställs. På områdena som ägs av staden inleds byggandet av egnahemshus antagligen inom några år och på privata marker så småningom. På planområdet gäller ett byggnadsförbud enligt 58 § 5 mom. i markanvändnings- och bygglagen fram till det att den kommunalteknik som behövs för byggandet är färdig. Förbudet gäller dock i högst tre år efter att planen har trätt i kraft.

### Uppföljning av genomförandet

Byggnadstillsynen övervakar genomförandet av byggandet. För byggandet samlas det in uppgifter i registret.



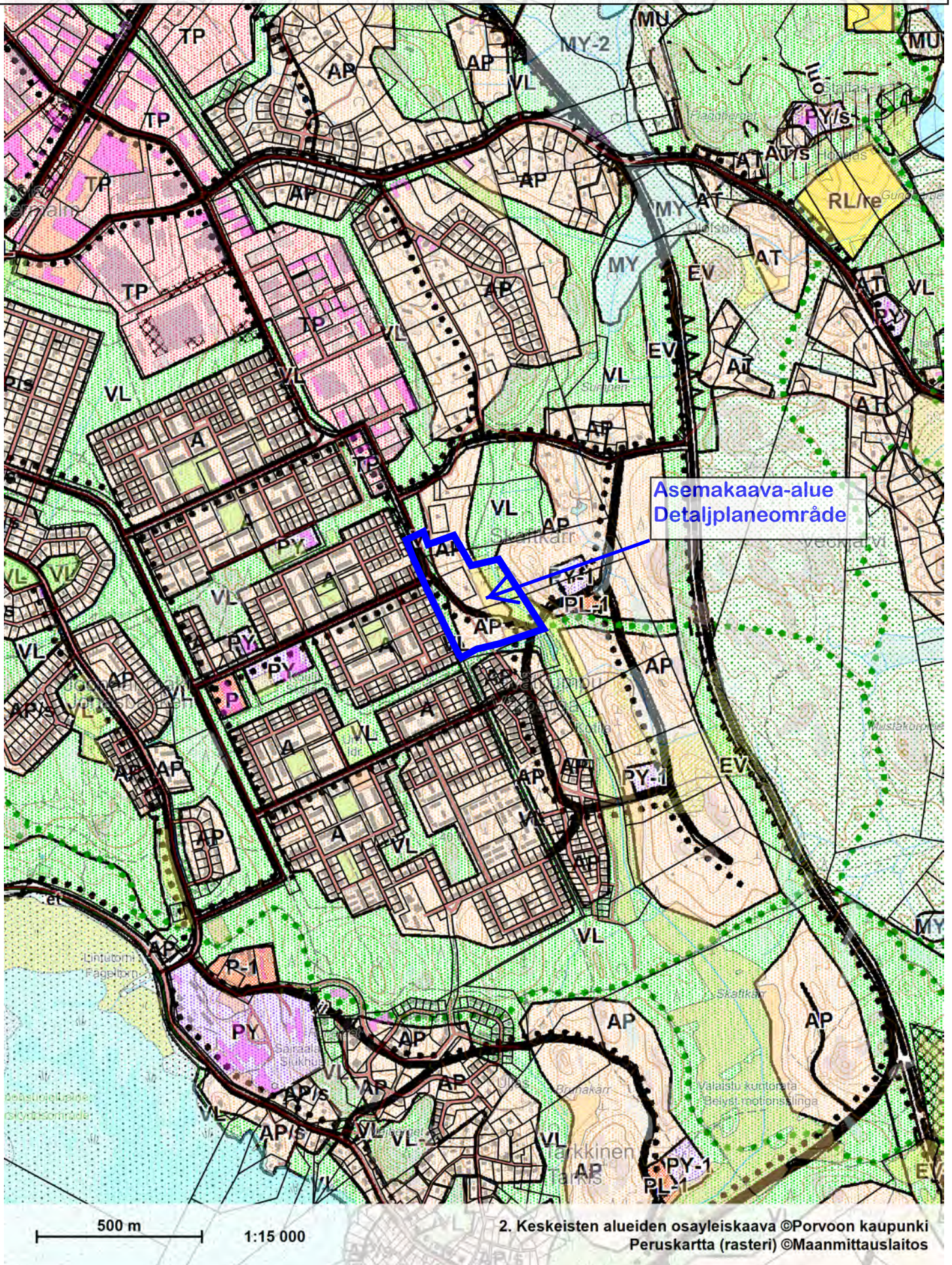




AK 479  
DP 479

OTE YLEISKAAVASTA  
UTDRAG UR GENERALPLANEN

LIITE 3  
BILAGA 3



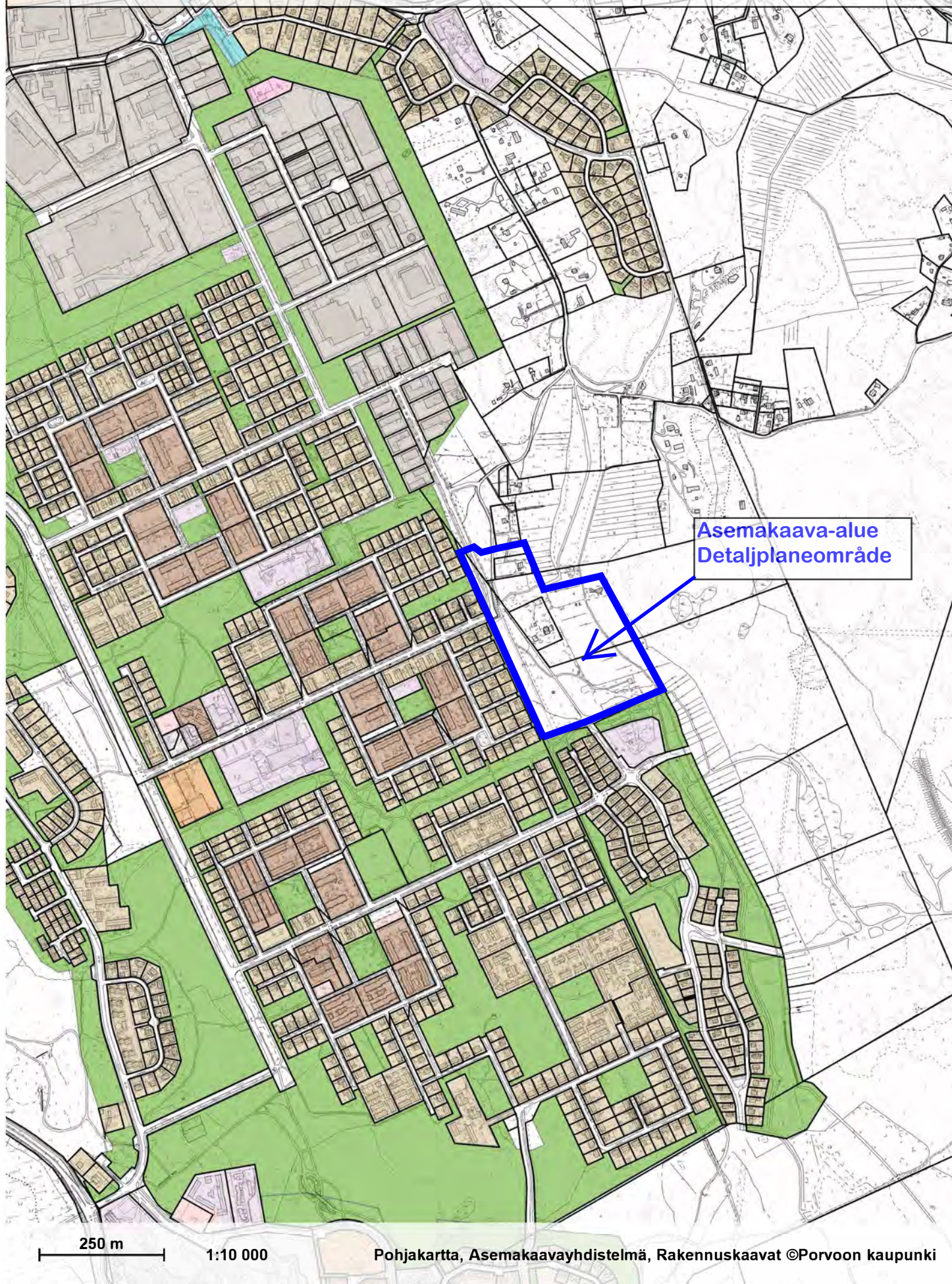


23.9.2022 15.16.32

AK 479  
DP 479

# AJANTASA-ASEMAKAAVAKARTTA DETALJPLANESAMMANSTÄLLNING

LIITE 2  
BILAGA 2



250 m

1:10 000

Pohjakartta, Asemakaavayhdistelmä, Rakennuskaavat ©Porvoon kaupunki



# Borgå Vårdalen

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

Markanvändnings- och bygglagen, 63 §:

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING  
2.10.2012

## 1. Planområde

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

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

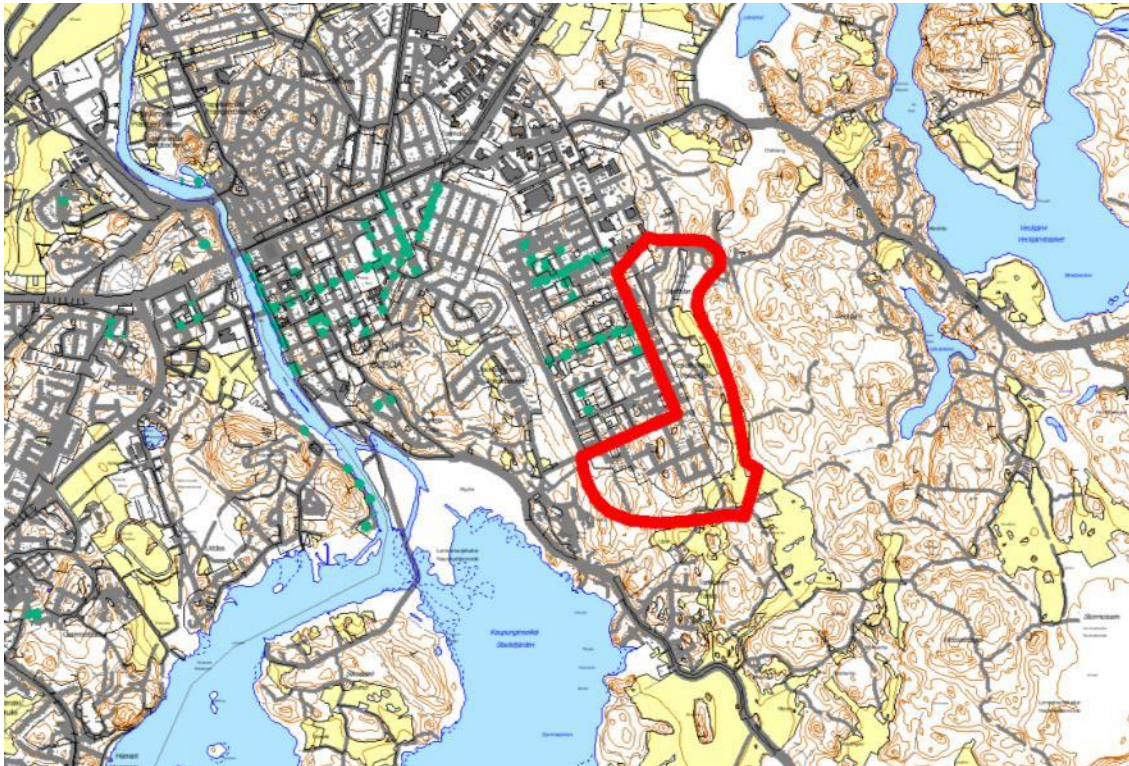


BILD Planområdets läge



## 2. Bakgrunden till projektet

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

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

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

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

## 3. Målet för planeringen

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

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

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

#### Dimensionering:

Planområdets storlek är cirka 100 ha. Detaljplaneringen av Vårdalen utgår från att bostadsområdet har ca 1 600 invånare. Målet är att detaljplanen möjliggör ett lämpligt tomtutbud för mångsidigt småhusbyggande och att i området byggs hem för människor i alla åldrar och för familjer i alla storlekar. För områdets södra del är målet att undersöka kompletterande byggande som tätar den befintliga stadsstrukturen.

#### Tjänster:

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

#### Trafiknät:

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

#### Rekreatiomsområden:

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

#### Bygganvisningar:

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

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



#### 4. Utgångsuppgifter

Allmänt:

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

Landskapsplan:

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

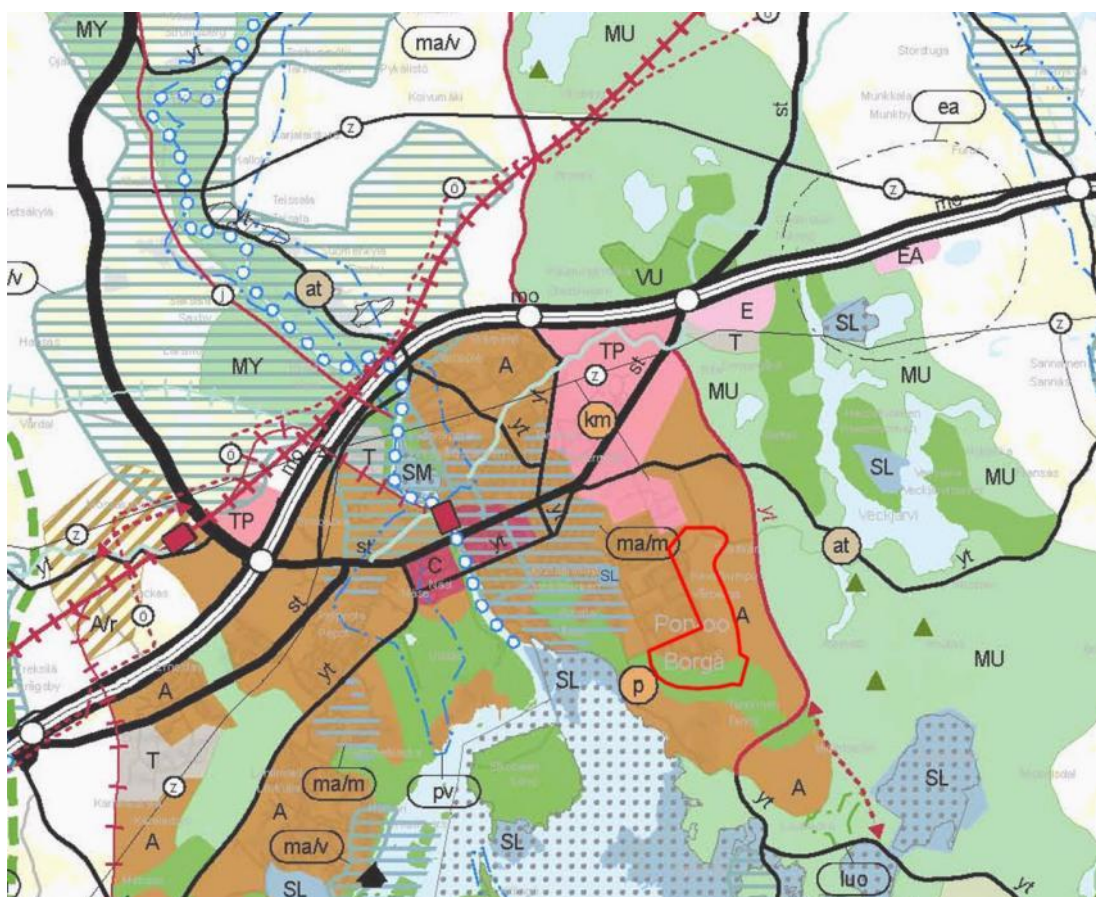


BILD Utdrag ur landskapsplanen. Planområdet har avgränsats med rött.

Generalplan:

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



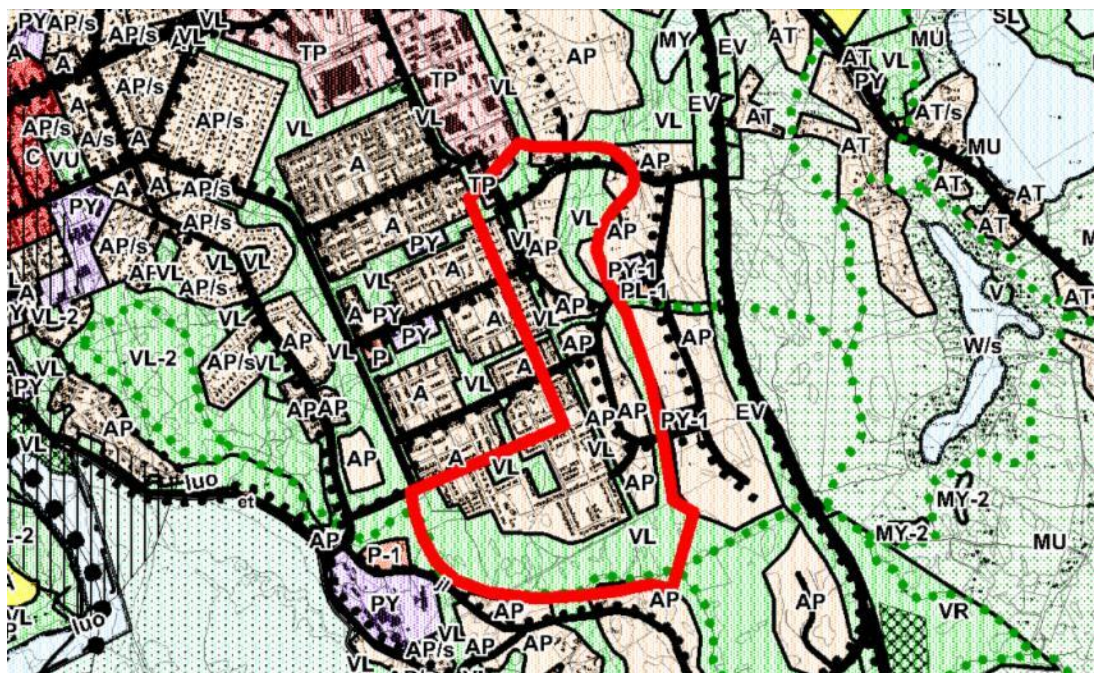


BILD: Utdrag ur delgeneralplanen. Planområdet har gränsats med rött.

#### Dispositionsplan:

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

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

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





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

#### Detaljplan:

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

#### Markägarförhållanden:

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

#### Miljö:

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

#### Byggd miljö:

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

#### Kommunalteknik:

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

## 5. Utredningar

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

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

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

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

Alternativa trafikformer granskas i samband med planutkastet.

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

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

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

## 6. De centrala konsekvenserna av planläggningen

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

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

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

## 7. Intressenter

7.1 Invånarna i närliggande områden Tarkis och Vårberga

7.2 Markägare

Innehavare av arrendeområden i området

Markägande grannar



### 7.3 Invånarföreningar

- Kevätkummun asukasyhdistys
- Tarkkisten kyläyhdistys

-

### 7.4 Övriga intressenter:

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

### 7.5 Myndigheter osv. som hörs under planläggningen:

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

### 7.6 Följande enheter inom Borgå stad:

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

### 7.7 Nämnder m.m.

- Stadsfullmäktige
- Stadsstyrelsen
- Stadsutvecklingsnämnden
- Hälsoskyddssektionen
- Bildningsnämnden

### 7.8 Alla de som anser sig vara intressenter

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

## 8. Informering och ordnande av deltagande

### Detaljplanen tagits upp till behandling:

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

### Växelvekan i beredningsskedet:

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

### Växelvekan i förlagsskedet:

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



Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning:

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

Godkännande av planen:

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

## 9. Tidtabell för planläggningsprojektet

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

Inledningsskedet (september 2012 - december 2012)

- Planläggningsarbetet inleddes 16.12.2010.

Beredningsskedet (januari 2013 - april 2013)

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

Förslagsskedet (april 2013 - september 2013)

- Planförslaget läggs fram för en månad på sommaren 2013.

Godkännande av detaljplanen (oktober - december 2013)

- Stadsstyrelsen och stadsfullmäktige godkänner detaljplanen.

## 10. För beredningen ansvarar

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

Planläggare och planeringsassistent

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

Borgå stad, stadsplaneringen  
PB 23  
06101 Borgå

Borgå 2.10.2012, 14.4.2014

Eero Löytönen  
stadsplaneringschef



**479 VÅRDALSÄNGEN**

BORGÅ

STADSDEL 10

kvarter 5731–5735 samt gatu- och rekreationsområden

**DETALJPLAN****Kvartersområden för fristående småhus, kvartersområde för radhus och andra sammanhängande byggnader samt gatu- och rekreationsområden****1. Hörande i beredningsskedet (MBF 30 §)**

Planen för deltagande och bedömning samt planutkastet har funnits till påseende enligt MBF 30 § på stadens servicepunkt KOMPASSEN under tiden 22.5–20.6.2013 samt på stadens internetjänst [www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi) > hallinto > kuulutus > kaavat ja rakennuskiellot. Kungörelserna fanns på stadens officiella anslagstavla samt på webbtjänsten och i tidningarna Uusi-maa och Borgåbladet.

Om Vårdalens planutkast inkom 8 utlåtanden och 14 åsikter, varav fyra hade flera underskrifter (73, 35, 7 och 40), totalt 155 underskrifter. Detta sammandrag sammanfattar åsikterna och utlåtandena om planområdet 479.

Preliminära utlåtanden har genom en s.k. ämbetsverksrunda begärts och inkommit från följande instanser:

| Utlåtandet givet av        | Förkortning av utlåtandet//stadsplaneringsavdelningens genmäle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Museiverket/Teija Tiitinen | En arkeologisk inventering utfördes i Vårbergaområdet, där sex tidigare okända fornlämningar hittades och sex platser som tidigare blivit kända av Museiverket inspekterades. Skaftkärrs stengårdsgård är en fast fornlämning som är fredad med lagen om fornminnen. Stengårdsgården är möjligen från 1600-talet, då den markerades på kartan på gränsen mellan Borgå stad och byarna Tarkis och Veckjärvi. Stengårdsgården ska i detaljplanen märkas med SM-beteckningen för områdets främsta användningsändamål, och ska definieras som "En fast fornlämning fredad med lagen om fornminnen (295/1963). Att gräva, täcka, ändra, skada och på annat sätt inkräkta på området är förbjudet enligt lagen om fornminnen. Utlåtande från museimyndigheten (Museiverket eller landskapsmuseet) ska begäras för planer som berör området." Soldatsängens och Bruna ängens fornminnesplatser är boplatser från en historisk tid. På planens grönområde ska de visas med SM-beteckningen som en del av ett område med ett fast fornminne fredat med lagen om fornminnen. I planen för deltagande och bedömning ska formen Museiverket användas.<br>// Planområdet 479 har en fyndplats med båtysa från stenåldern men där finns ingen stengårdsgård eller andra fasta fornminnen. Planen för deltagande och bedömning har korrigerats med formen Museiverket.<br>Konsekvenser för planen: - |
| Borgå museum/Vuorinen      | Planmaterialet saknar en byggnadshistorisk utredning och en landskapsutredning. Planen planeras inte för ett kulturhistoriskt "tomt" område, och utredningar som görs om området måste vara relevanta före planen kan tas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                       | <p>vidare. För att uppnå målen i planen – ett område i lämplig skala och som respekterar den historiska stadstraditionen, samt anknytningen till området genom att tolka Vårbergas planeringsprinciper enligt dagens synsätt – ska planens beskrivning preciseras och samtidigt förklara planeringsprinciperna som man tänker tolka. Områdets historiska betydelse bekräftas i en arkeologisk inventering, där Skaftkärrs mest anslående fornminne är en stengärdsgård byggd på gränsen mellan Borgå stad och byarna Tarkis och Veckjärvi. Ett utlåtande ska begäras av Museiverket redan i utkastskedet.</p> <p>//</p> <p>Utredningar av landskapet och byggnadsbeståndet relaterade till planarbetet har utförts och finns bifogade till planmaterialet. I planens beskrivning presenteras områdets planeringsprinciper och deras anknytning till Borgås stadstradition. Utlåtande av Museiverket har begärts och inkommit. Det finns inga platser som omfattas av lagen om fornminnen inom området för planen 479.</p> <p>Konsekvenser för planen: -</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland/Tuomas Autere</p> <p>(trafikfrågor/Hannu Palmén)</p> | <p>Bestämmelser om dagvatten ska bifogas till planen och byggandets konsekvenser på ytvattnet ska också bedömas i beskrivningen. Slutrapporten för Skaftkärrs dispositionsplan (2010) innehåller goda riktlinjer för dagvattenhantering för fortsatt planering. I detaljplanen för området Majberget i Skaftkärr finns en dagvattenbestämmelse som är lämplig även för detta område. Planens ekonomi måste tas som huvudkriterium vid jämförelsen av alternativ. Alternativ B kan vara förmånligare att genomföra, men också möjligheten att bygga i etapper måste undersökas och jämföras. Genomförandet av kollektivtrafikförbindelser är sannolikt lättare i alternativ A. Frågan bör undersökas i den fortsatta planeringen av detaljplanen som en del av ett mer omfattande regionalt linjesystem.</p> <p>//</p> <p>Inget av alternativen valdes som grund för förslaget, utan en kombination har utvecklats utgående från invånarnas feedback, åsikter och uttalanden. En preciserad dagvattenutredning har utarbetats för Vårdalsområdet. Dagvattenbestämmelserna har utarbetats så att de är lämpliga för småhusområdet utgående från dagvattenutredningen och genom att utnyttja bestämmelserna för Majbergsområdet. Utredningen bedömer även byggandets konsekvenser på ytvattnet.</p> <p>Kollektivtrafikförbindelserna har utretts ytterligare, och i enlighet med en stor mängd invånarfeedback planeras kollektivtrafik för matarleden Vårdalsvägen, som går genom områdena 480 och 481 och ansluter sig till det befintliga gatunätet i Vårberga via Viltvägen. Gatan är dimensionerad så att den passar en bussrutt.</p> <p>Konsekvenser för planen: I planen 479 går kollektivtrafikens anslutningsrutt till områden som i framtiden ska byggas på andra sidan dalen främst längs gatorna, inte i grönområdet.</p> |
| <p>Räddningsverket i Östra Nyland/Pia Nyman</p>                                                       | <p>Särskilt besvärliga platser för byggherrarna blir klungorna på fyra tomter där ekonomibyggnaderna tydligen avses placeras intill grannarnas ekonomibyggnader, vilket skulle innebära brandväggar mellan byggnaderna. Dessutom finns det flera platser i båda alternativen där två grannarnas byggnader är placerade på gränsen sida vid sida, vilket också leder till brandväggskrav. För brandbestämmelserna skulle det definitivt vara det bästa alternativet att placera tomtens byggnadsyta minst åtta meter från grannes byggnadsyta. Då krävs inte längre strukturella åtgärder för att förbättra brandsäkerheten.</p> <p>// I ett tätt småhusområde kan planlösningar som kräver brandväggar och vissa strukturella åtgärder vid småhusbyggande inte undvikas.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                      | Konsekvenser för planen: -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Borgå vatten/Ann-Sofie Björkhem, Risto Saari-nen                                     | <p>I regel kommer avloppen i området att vara självfallsledningar. Vissa enskilda tomter kan kräva en fastighetspumpstation för anslutning till avloppsnätet. Bygget av avloppsnätet förutsätter att två nya pumpstationer byggs i dalen i planområdena 480 och 481. När dessa två pumpstationer tas i bruk kan de tre befintliga pumpstationerna i Vårberga tas ur bruk.</p> <p>Borgå vatten ansvarar inte för öppna diken eller regnvattenavrinning i området. Vattenverket skapar dock förutsättningar för regnvattenavrinning vid behov genom ett regnvattenavloppsnät mot bäckfåran. Uppmärksamhet måste fästas vid regnvattenavrinningen, bäckens funktionalitet och snösmältningsvattnet vid planeringen av byggnadernas placering och höjdnivåer. På tomterna ska en yta på 5 x 5 meter längs gatan reserveras i tomtens lägsta hörn, för fastighetens vatten- och avloppsanläggning.</p> <p>//</p> <p>För nya pumpstationer finns det på planerna 480 och 481n utmärkta områden för teknisk försörjning (ET) i enlighet med vattenverkets önskemål. Regnvatten- och översvämningssrutten har beaktats vid placeringen av byggnadsplatserna. Längs med gatorna är rutorna för byggnadsytan placerade så att det finns minst 4 x 4 meter utrymme för vatten- och avloppsan-slutningar. Anslutningspunkten är dock inte alltid belägen på tomtens lägsta punkt, eftersom tomterna ligger på båda sidor om gatan och på grund av terrängens lutning ligger några av tomterna lägre än gatan.</p> <p>Konsekvenser för planen: Parkområden har anvisats för vattenledningar och diken samt servitut på några tomter.</p> |
| Fastighets- och mät-ningsavdelningen, Tek-nik- och miljösek-torn/Ståhlberg, Pöllänen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Hälsoskyddet/Maren Lönnroth                                                          | Inget att anmärka.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Miljöskyddet                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Gatu- och trafikavdel-ningen                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Idrottstjänsterna/Per Högström                                                       | <p>Idrottstjänsterna föreslår följande kompletteringar till detaljplaneutkastet: Förbindelsevägen till friluftsleden i Humla ska förlängas till Laxvägens idrottspark och även till Kevätikummon koulu. Det korta förbindelsevägen som är utmärkt från Östanvägen är troligen felaktigt markerat, eller så saknas förlängningen av förbindelsevägen till leden i Humla helt och hållet.</p> <p>En överfart över dagvattenområdet/bäcken ska föreslås bredvid daghemmet, vilket gör det lättare att ta sig till multifunktionsplanen, eller så ska planen flyttas intill daghemmet. Det är mycket viktigt att ha Humlaleden som en friluftsled och ett skidspår för hela staden och vid varje ställe med korsande trafikförbindelse ska en under- eller överfart märkas ut på planen och ordnas. //</p> <p>Det finns en kontinuerlig parkförbindelse till Laxvägens idrottspark på planområde 479 via Metsolaparken. Kevätikummon koulu har den mest direkta förbindelsen längs Sampovägens cykelväg. Bevarandet av grönområdet och rutförbindelsen från Östanvägen är tryggad i planen. Det finns ingen korsande trafikförbindelse i planområdet mellan Vårberga och Majbergen som leder till Humlaleden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | Konsekvenser för planen: I utkanten av Vårberga är förlängningen av parkförbindelsen som är reserverad till Humla minst 15 meter bred på planområdet, så den skulle rymma en plogad gång/cykelrutt samt en korridor till spåret.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Lokalitetsledningen/Boström Börje, Riitta Spåre | I båda alternativen är lägena för daghemmens tomter bra vad gäller trafik och stadsstruktur. Själva tomterna är dock mycket branta. Att placera ett daghem med sex grupper på ett plan är svårt i båda alternativen. Endast daghem i två våningar är möjliga på dessa sluttningstomter.<br>// Utifrån uttalandet och diskussionerna fattades beslutet att placera daghemmet på planområde 480 norr om förlängningen av Viltvägen, där tomten är jämnare, tillräckligt bred och gården gränsar till parkområdet.<br>Konsekvenser för planen: - |
| Gatuavd. grönområden                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Byggnadstillsynen                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Borgås Elnät                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Borgå Energi Ab                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Borgå Regionnät                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Fjärrvärmen                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Elisa Abp                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Sonera                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

#### Grannars åsikter om planområdena 480 och 481

| Markägare/invånare (adress)                                                                                        | Referat av åsikten//Stadsplaneringsavdelningens genmäle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Markägare                                                                                                          | Att flytta Skaftkärrsvägen så att den går genom vår fastighet tar upp en betydande del av vår tomt för gatan och radhustomten. Vi anser att den nya gatan i riktningen öst–väst är onödig och att markanvändningen är ineffektiv. Småhustomterna som planeras på norra sidan av vår fastighet är ok, men vem vill bygga helt invid väggen till den före detta ladugården. Remsan mellan Östanvägen och Skaftkärrsvägen är ganska brant vid vår fastighet, så det är svårt att placera de planerade byggnaderna där. Vi föreslår att Skaftkärrsvägen bryts vid vår fastighet och att vår tomt delas i två egnahemstomter. Egnahemshus skulle även passa på södra sidan av vår fastighet. Det skulle vara bra att lämna ett smalt grönfält längs Östanvägen för områdets trivsel. Man kan göra en stig från Östanvägen för motionärer. |
| Markägare 6–64                                                                                                     | Vi vill förhandla om ändringarna som berör vår fastighet. Gatan som är planerad på vår fastighet delar tomten i två delar. Vi ber att gatan som planeras på östra sidan av vårt hus flyttas lite längre österut, så att köksträdgården kan bevaras.<br>Fastigheten ingår inte i plan 479, men gränsar till den. Vid utvecklingen av planlösningen förhandlar man med markägaren. Gatans läge och bevarandet av köksträdgården undersöks närmare när området för fastigheten planläggs.<br>Konsekvenser för planen: -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Underskrivet av 73 invånare<br>20 längs Kärvvägen<br>10 längs Hjortvägen<br>27 i fastighetsbolaget längs Rovstigen | En del av invånarna på Tröskvägen, Rovstigen, Kärvvägen och Hjortvägen har samlats två gånger för att utvärdera planalternativen efter informationsträffen den 27 maj. Alternativ A har fått tydligt stöd och vi framför följande kommentarer utifrån det. Vi har tyckt att det är positivt att få delta i                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3 längs Svedvägen<br/>13 längs Tröskvägen</p>    | <p>själva planeringsprocessen. Vi tackar för att gatan med kollektivtrafik lämnats bort. Förlängningen av skogsbeståndet i öst–västlig riktning till Vårdalen med leder för lätt trafik är bra.</p> <p>I planen som grundar sig på Vårbergas grönbälten finns plats för våningshustomter och skyddade tomter för egnahems- och radhus. Samma princip bör följas vid anslutning av Vårdalen till nuvarande bebyggelse, det vill säga tillräckligt med grönfält ska lämnas kvar och den gamla förbindelsen till Humla ska bevaras och utvecklas som en led för lätt trafik. För delområdena 479 och 480 hoppas man på att bevara grönområdet ändra fram till Sampovägen. På område 479 bör den västligaste tomtraden lämnas obebyggd. När det gäller område 480 hoppas man att leden för lätt trafik fortsätter direkt också eftersom underhållet av de två husen, som byggdes på gränsen i enlighet med bestämmelserna 1979, underlättas.</p> <p>Rad- och våningshusen i delområde 480 ska flyttas till den norra delen av område 478 för att minska belastningen av Vårbergas gatunät.</p> <p>När det gäller gatorna hoppas man att en gårdsgata från Viltvägen i område 480 skulle leda till det nya området. De interna trafikarrangemangen i Vårdalen bör skötas med en gata i riktning mot Skaftkärrsvägen fram till Östanvägen. Den här gatan ska alltså vara tillgänglig för alla och inte bara för kollektivtrafiken. På så sätt kunde invånarna i det nya området välja sin rutt antingen via Svedvägen, Viltvägen, Sampovägen, Havsvindsvägen eller Industrivägen både till centrum och till motorvägen. Efter att Skärgårdsvägen blir klar kan Vårdalens trafikarrangemang ändras i enlighet med alternativ A.</p> <p>//</p> <p>Enligt önskemålet har ett grönfält lämnats kvar mellan det nya och gamla området. Den gamla förbindelsen till Humla har behållits rakt genom hela området. I delområde 480 har rad- och våningshus tagits bort från planen. De har markerats till område 479, vars trafik går norrut via Skaftkärrsvägen eller till Östanvägen.</p> <p>Gatunätet har utvecklats i enlighet med invånarnas önskemål så att Vårdalens trafik går längs en ny gata, Vårdalsvägen, i riktning mot Skaftkärrsvägen och med en anslutning från Viltvägen. I slutet av Svedvägen är terrängens nivåskillnad så stor att det inte går att bygga en gatuförbindelse till Vårdalsvägen. I planen behålls även möjligheten att styra fordonstrafiken längs Vårdalsvägen norrut genom att markera gatuområdet vid gamla Skaftkärrsvägen fram till gränsen för planområde 479 och 480, även om gatuområdet vid parkförbindelsen är markerat som kollektivtrafikgata. Lösningen motsvarar dispositionsplanen på så sätt att en busslinje skulle kunna gå längs gatan. I plan 479 kommer förlängningen av gatuförbindelsen norrut att lösas. Först efter att området är färdigbyggt och man beslutar om färdförbindelserna på grundval av användningsupplevelserna, avgör man om personbilstrafik tillåts utöver bussar genom det nya området.</p> <p>Konsekvenser för planen: I utkanten av Vårberga är förlängningen av parkförbindelsen som är reserverad till Humla minst 15 meter bred på planområdet. Därför har kvartersområdena gjorts smalare. Planområde 479 har avsatts för rad- och våningshus utöver småhus.</p> |
| <p>Underskrivet av 35 invånare längs Tröskvägen</p> | <p>Man borde få Vårbergas tjänster i skick före man lockar nya invånare till området. Vårberga är ett grönskande område omgivet av parker och som har bra friluftsleder till centrum och närliggande omgivning. I de nya planerna undrar man bl.a. över planläggningen av den klippiga Rieparken och parkområdet nära Plogvägen till egnahemshusområden. Vi motsätter oss planläggningen av parker för bostadshus. Det nya bostadsområdet i Vård-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                         | <p>alen bör avgränsas av en parkremsa på cirka 50 meter till nuvarande Vårberga III-område, bl.a. när det gäller Tröskvägen, Rovstigen, Kärvvägen, Svedvägen, Spjutvägen etc. och den ökande biltrafiken ska ledas längs nya leder. //</p> <p>Kompletterande byggande längs Plogvägen och Rieparken ingår inte i detaljplanens område 479. Den av invånarna önskade parkremsan i kanten av Vårberga har bevarats i planen. Parkremsans bredd är smalare än önskat, ställvis endast ca 15 m. Störningen från de nya byggnaderna är dock liten, eftersom de gamla byggnaderna och deras gårdar ligger på en mycket högre sluttning. Den etablerade förbindelseleden för lätt trafik till Humla bevaras mellan det gamla och det nya området. Biltrafiken har enligt önskemålet styrts längs de nya lederna, och ingen körförbindelse har bildats mellan det nya och gamla området.</p> <p>Konsekvenser för planen: I kanten av Vårberga har en parkförbindelse till Humla bevarats och en minst 15 meter bred remsa har reserverats för detta ändamål i planområdet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Underskrivet av 40 invånare:<br/>13 längs Tellervovägen<br/>12 längs Torsvägen,<br/>14 längs Vellamovägen och 1 längs Hjortvägen</p> | <p>Vi motsätter oss att det för invånarna viktiga grönfältet tas bort och att busstrafik införs i grönområdet.<br/>//</p> <p>I enlighet med invånarnas önskemål har ett grönområde bevarats mellan det nya och det gamla området – bussrutten har flyttats till Vårdalens nya matarled, Vårdalsvägen, som går i riktningen Skaftkärrsvägen. Till den finns en anslutning i slutet av Viltvägen. I planen har man för 479 behållit möjligheten att styra busslinjen som går längs Vårdalsvägen norrut så, att Vårdalsvägens gatuområde betecknas som kollektivtrafikgata på gränsen till område 479 och 480.</p> <p>Konsekvenser för planen: I utkanten av Vårberga är förlängningen av parkförbindelsen som är reserverad till Humla minst 15 meter bred på planområdet. En kollektivtrafikgata mellan Vårdalsvägen och Skaftkärrsvägen är utmärkt vid parkremsan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Två invånare, Vårberga 3</p>                                                                                                         | <p>Det är dåligt att planlägga Vårdalsområde med tanke på arbetsresorna. Miljöutredningen som utlovades vid mötet för allmänheten finns inte tillgänglig på stadens webbplats. Omgivande skogar som är viktiga för Vårbergas invånare förstörs. Parkens skidspår från Vårberga till Humlaspåret har flyttats till kanten av bäcken, där det kommer att vara odugligt för skidåkning på grund av väta och att det är för långt från Vårberga. Staden sköter också de befintliga parkerna i Vårberga dåligt och en del förstörs nu av planläggning och cykelvägar. Trafiken bör styras från Vårdalen i riktning mot Östermalm, och inte till Vårbergas gator som är i dåligt skick. Inneha-varna av tomterna som gränsar till parken ska kunna delta i planeringen av cykelvägen.</p> <p>// Vårdalsområdet är ett utvidgningsområde i staden enligt generalplanen. Naturutredningen och den nya landskapsutredningen har på stadens webbplats flyttats till sidan för Vårdalens planarbete, där de lättare kan hittas. Planområdets miljökonsekvenser har bedömts i beskrivningen. En konsekvensbedömning av hela Skaftkärrsområdet enligt markanvändnings- och bygglagen finns på sidorna 46–47 i beskrivningen av Skaftkärrs dispositionsplan.</p> <p>Vårdalen planläggs till ett skogsområde, varav planens områden 479, 480 och 481 till stor del är granskog. Tyvärr har en svår förstörelse av granbarkborren spridit sig i dessa granskogar, och förstörelsen kan ytterligare sprida sig till närliggande skogar och göra att fler granskogar dör. Närliggande skogar som har ett friskt trädbestånd med många olika trädslag bevaras vid parkförbindelserna. I planförslaget och i de redan genomförda</p> |

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                         | <p>planområdena är grönområdet markerat rakt mellan det nya och det gamla området enligt invånarnas önskemål, så att skidspåret fortfarande kan dras till samma plats som tidigare. De senaste åren har skidspåret dragits i den omfattande parken längs bäcken, där snön ligger kvar på marken längre på grund av skuggan. En förbättring av cykelförbindelserna kan ses som en förbättring av parkernas tjänster.</p> <p>I planområdet 479 går trafiken i Vårdalen längs gamla Skaftkärrsvägen och längs en ny gata med reservation för en anslutning till Östanvägen. I planen behålls även möjligheten att styra fordonstrafiken längs Vårdalsvägen norrut genom att markera gatuområdet vid gamla Skaftkärrsvägen fram till gränsen för planområdena 479 och 480. Vid parkförbindelsen är gatuområdena markerade som kollektivtrafikgata. Lösningen motsvarar dispositionsplanen på så sätt att en busslinje skulle kunna gå längs gatan.</p>          |
| Underskrivet av 7 invånare längs Mariattavägen                          | <p>Vi motsätter oss planen som tar bort grönfältet i slutet av Mariattavägen och införseln av busstrafik till grönfältet. Bevarandet av grönområdet är ovillkorligen viktigt för att lugna livsmiljön från förändringarna. //</p> <p>Konsekvenser för planen: I utkanten av Vårberga är förlängningen av parkförbindelsen som är reserverad till Humla minst 15 meter bred på planområdet. Bevarandet av grönområdet är absolut nödvändigt för att lugna livsmiljön från förändringarna. //</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Underskrivet av 2 invånare på Kullervovägen                             | <p>Den högklassiga cykelkorridoren är planerad till smala skogiga parkkorridorer vid Kullervovägen och Valhallavägen. Det är oförnuftigt att dra en ny cykelväg i dessa smala grönfält, eftersom det redan finns en bra och lika kort förbindelse för lätt trafik längs Östanvägen. Grönfälten ger betydande sikt- och bullerskydd mot trafiken på Östanvägen. Grönfälten används aktivt av invånarna och barngrupperna i Mäntykummun päiväkoti som skidspår, pulkbacke och för naturskådning. Vi hoppas att den högklassiga cykelkorridoren inte söndrar de smala grönfälten. Dessutom hoppas vi att Vårdalen ska byggas i takt med att tomterna köps, så att områdena inte står som tomma markarbetsplatser under en lång tid. //</p> <p>Utformningen av cykelförbindelserna har framskridit i faser och separat från planläggningen. Byggandet av Vårdalen framskrider i faser i takt med efterfrågan på tomterna.</p> <p>Konsekvenser för planen: -</p> |
| Fyra olika åsikter, invånare längs Tröskvägen, Kärvvägen och Spjutvägen | <p>Man bör lämna kvar ett grönfält mellan Vårberga och den nya Vårdalen. //</p> <p>I planområdet har man lämnat kvar ett grönfält i enlighet med invånarnas önskemål.</p> <p>Konsekvenser för planen: I utkanten av Vårberga är förlängningen av parkförbindelsen som är reserverad till Humla minst 15 meter bred på planområdet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

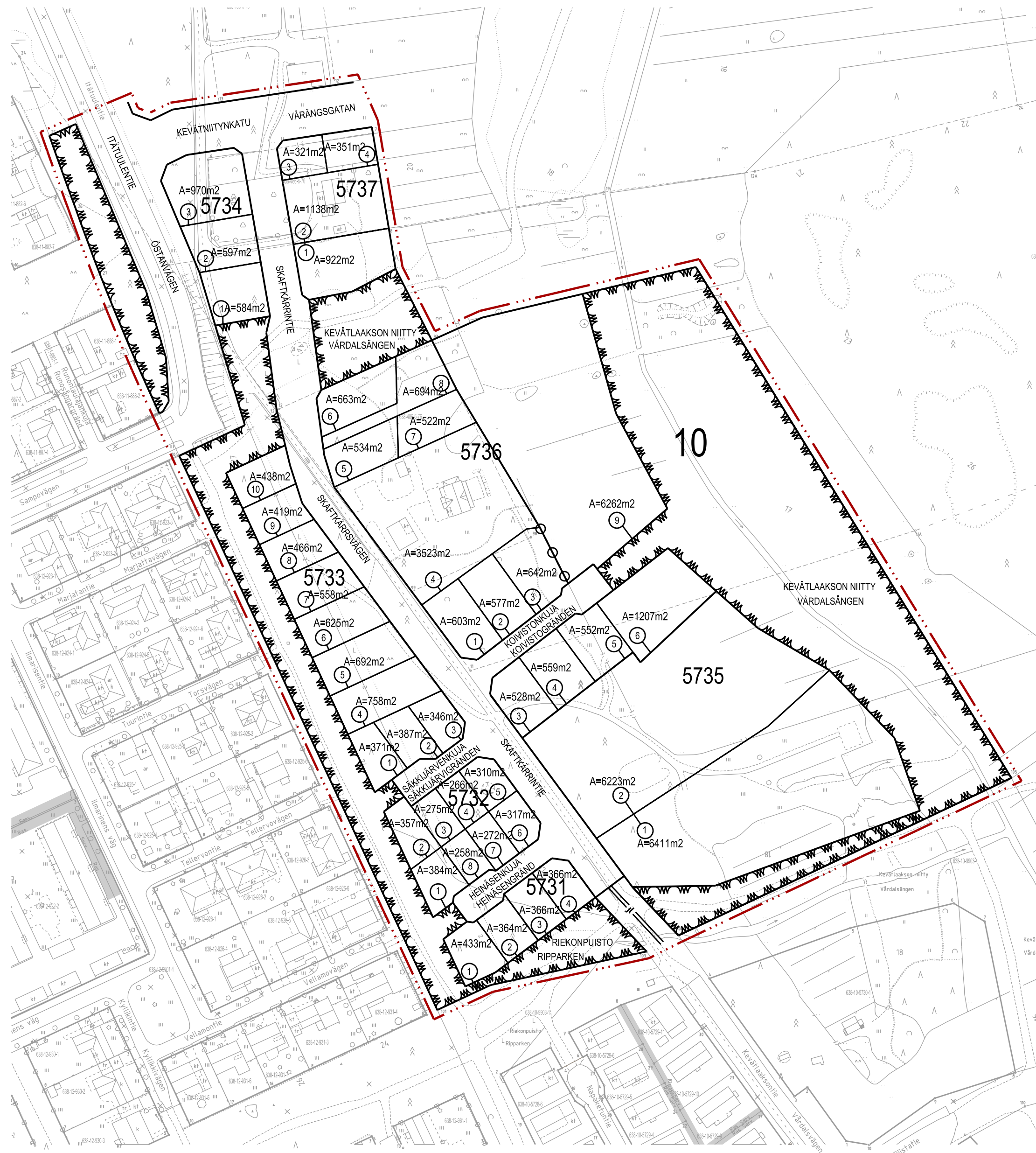
Massamalli etelästä – Massmodellen söderifrån



Massamalli pohjoisesta - Massmodellen norrifrån







# KARTTA EI MITTAKAASSA KARTAN INTE SKALENLIG