



453

# Gamla Veckjärvivägen

## Program för deltagande och bedömning

3.2.2023

Detaljplan

Stadsdel 10, kvarter xx-xx, gatu- och rekreationsområden

Flygfoto över området från 2022

## INNEHÅLL

1	PLANERINGSOMRÅDE.....	2
2	BAKGRUND TILL PROJEKTET .....	3
3	MÅLET FÖR PLANERINGEN .....	3
4	UTGÅNGSUPPGIFTER .....	3
	4.1 Områdets läge och areal .....	3
	4.2 Landskapsplan .....	3
	4.3 Generalplan.....	4
	4.4 Detaljplan .....	4
	4.5 Dispositionsplan .....	4
	4.6 Ägarförhållanden .....	4
	4.7 Invånare och arbetsplatser .....	4
	4.8 Tjänster .....	5
	4.9 Byggnadsbestånd.....	5
	4.10 Naturmiljö och landskap .....	5
	4.11 Kommunalteknik .....	5
5	GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR .....	6
6	DE CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN.....	6
7	INTRESSETER .....	6
8	ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN .....	6
9	TIDTABELL FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET.....	7
10	FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR .....	7

## 1 PLANERINGSOMRÅDE

Planområdet ligger cirka 3 km öst om Borgå centrum. Gamla Veckjärvivägen går igenom området. Längs den parcellerades på 1940-talet 12 kolonisationslägenheter, av vilka 4 har senare delats i olika delar. På 1940-50 talen byggde de evakuerade från Porkkala och Karelen frontmannahus på de bergiga tomtarna. Områdets västra kant är bergigt skogsområde och en del av grönområdenas ekologiska korridor.

Planeringsområdet gränsar i väst till arbetsplats- och industriområdet Vårberga. På östra sidan finns ett tätt småhusområde byggt i början av 2000-talet, Äppelgården. På södra sidan finns en brant sluttning med grandunge, som i planeringsprogrammet har namnet Vårdalsängen AK 479.



## 2 BAKGRUND TILL PROJEKTET

Planeringsområdet är en del av utredningsområdet för Skaftkärrsprojektet, som startade 2008. Projektet var ett samarbets- och försöksprojekt mellan Jubileumsfonden för Finlands självständighet (Sitra), Borgå stad, Posintra och Borgå Energi med avsikt att främja energieffektivt byggande. Dispositionsplanen för Skaftkärr blev färdigt 2010. Planläggningen av området har framskridit stegvis, bit för bit. Områdena längs Gamla Veckjärvivägen är det nordligaste delområdet och planläggs näst sist.

## 3 MÅLET FÖR PLANERINGEN

Målet för planarbetet är energieffektivitet i stadsplanering och byggande. Därför är målet att i området skapa goda och lockande cykel- och gångförbindelser till olika tjänster och till centrum. Ytterligare mål som baserar sig på stadens strategi och programmet för boende är att möjliggöra ett mångsidigt boende och att förtäta den befintliga bebyggelsen. Enligt generalplanen är målet att i området planlägga ett småhusområde.

Ägarna till privata fastigheter vill ha kommunal teknik till området. De har som målsättning för planarbetet att få möjligheter för kompletterande byggande och att bevara miljöns värdefaktorer: bergen och skogskaraktären. De privata markägarna önskar dessutom få en möjlighet att påverka byggandet på sin egen fastighet och möjlighet för var och en att genomföra det kompletterande byggandet i egen takt.

Enligt markanvändnings- och bygglagen är de markägare som får avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Målet är att ingå markanvändningsavtal med dessa markägare. Markägarna ska få påverka utvecklingen av sitt gårdsområde och bemötas jämlikt i fråga om byggrätt. Det riktgivande exploateringsstalet är ungefär 0,25, som är det genomsnittliga exploateringsstalet för småhusområden i Borgå.

## 4 UTGÅNGSUPPGIFTER

### 4.1 Områdets läge och areal

Området ligger ca 3 km öster om Borgå centrum. **Planområdets areal är cirka 15 ha.**


### 4.2 Landskapsplan

Enligt landskapsplanen är området ett område för tätortsfunktioner.

*Utdrag ur landskapsplanen.*

*Anteckningar:*

*Utvecklingszon för tätortsfunktioner.*

*Områdets läge* 



### 4.3 Generalplan

I generalplanen är området ett område dominerat av småhus (AP) som är avsett att detaljplanläggas. Generalplanen vann laga kraft 2006 och en revidering av planen pågår.

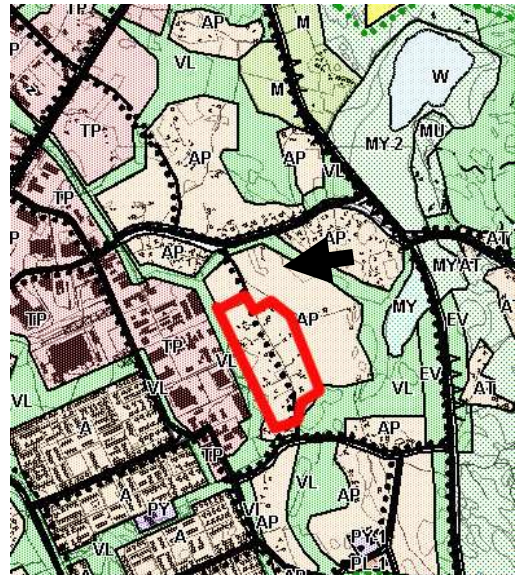
*Utdrag ur generalplanen.*

*Anteckningar:*

*Bostadsområde dominerat av småhus*

*Gång- och cykelväg*

*Områdets läge*



### 4.4 Detaljplan

Området har ingen detaljplan med undantag för en del av Äppelgårdsvägens gatuområde. Områdets omgivning är huvudsakligen planlagd.



### 4.5 Dispositionsplan

Enligt dispositionsplanen för Skaftkärr skulle bebyggelsen förtätas utgående från dåvarande markägoförhållanden. Dispositionsplanen är riktgivande till exempel när det gäller gator och den tar inte i beaktande berg eller höjdskillnader. Dispositionsplanen godkändes 2010 som grund för generalplanläggningen.

*Utdrag ur dispositionsplanen för Skaftkärr.*

### 4.6 Ägarförhållanden

Det finns 14 privata fastigheter i området. Staden äger Veckjärvivägen, den bergiga skogen samt skogsremsan mellan industriområdet och bosättningen.

*Ett utdrag ur karttjänsten, med stadens mark ägo märkt med ljusgrått.*



### 4.7 Invånare och arbetsplatser

Det finns i området tre byggnader med arbetsplatser och 17 bostadshus. Det finns ca 35 invånare i området.

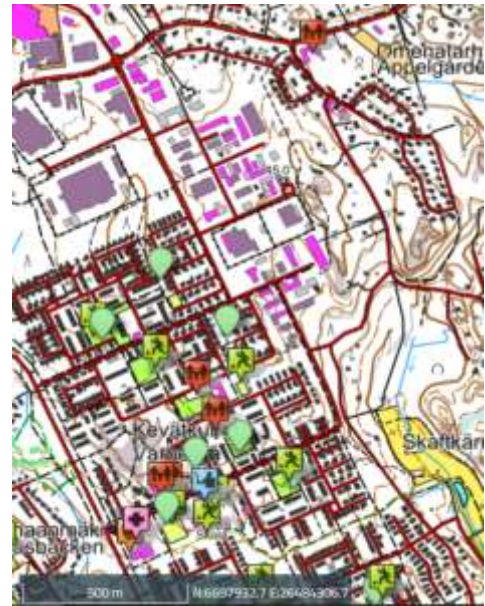
## 4.8 Tjänster

Basservice och dagligvaruaffärer finns i Vårberga, på 1-1,5 km avstånd. Äppelgårdens daghem finns på en halv kilometers avstånd.

*Ett utdrag ur karttjänsten, med serviceställena utmärkta.*

## 4.9 Byggnadsbestånd

Kolonisationslägenheterna parcellerades på skogsmark under 1940-talet. Frontmannahus och små sidobyggnader byggdes på parcellerna i skiftet mellan 1940- och 1950-talet. Åtta frontmannahus och **x** sidobyggnader har bevarats, men alla har förändrats under åren. **x** sidobyggnader har bevarats med ursprungligt användningsändamål. Nästa byggnadsperiod var från slutet av 1970-talet till början av 1990-talet, då fyra tegelklädda egnahemshus och ett parhus uppfördes. Byggnaderna, som hade en anknypning till arbetsplatser, är från 1970-talet.



## 4.10 Naturmiljö och landskap

Området är utformat som lätt ondulerad bergs- och moränrygg med branta sluttningar i söder mot dalen i Skaftkärr. Krönet består av berg i dagen med inslag av unga tätvuxna tallbestånd. På tomterna finns gamla tallar vid kanten av skogen och som gårdsträd inne på tomten. På de södra sluttningarna finns tätbevuxen cirka 60 år gammal granskog. Ett grandominerat bestånd har nyligen avverkats och ska förnyas på naturlig väg. Man har tagit väl hand om den östra bergsluttningens granskog som ekonomiskog och gallrat den tidvis, varför granarna är i rätt bra skick och har ställvis grenar ända nertill.

Mellan bergen finns en dalsänka med tunna, yngre, moränmarker och i södra ändan också lera. Gamla Veckjärvivägen går längs dalsänkan. Den förflyttade befolkningen grundade små odlingar och trädgårdar på de markerna med fin jord. I dalens mitt finns ett dike som rinner söderut. Vatten rinner till diket endast från ett litet avrinningsområde. På södra sidan området, intill de branta moränsluttningarna, finns några bäckar och en källbrunn vid en frontmannagård.

Gamla Veckjärvivägen är en mycket gammal bygdeväg, som ledde från staden till Veckjärvi och Domargårds gård. En kärrväg har gått över bergen från Veckjärvivägen till staden. Vägen syns fortfarande ställvis i terrängen. På berget finns ett stenbrott som troligen i huvudsak användes till att skaffa stenar för husgrunder när det byggdes hus i området. På berget i öster finns odaterade stensättningar som inte har klassats som fornminnen.

## 4.11 Kommunalteknik

Längs med Gamla Veckjärvivägen finns en vattenledning, men ingen avloppsledning.

## 5 GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

Utredningar för de centrala delarnas delgeneralplan: Arkeologisk inventering, kulturmiljöutredning, natur- och landskapsutredning.

## 6 DE CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN

De centrala konsekvenserna bedöms i förhållande till nuläget i samband med utarbetandet av detaljplanen som en del av planläggningsprocessen. Konsekvenserna för naturmiljön och landskapet, den byggda miljön, samhällsstrukturen, trafikförhållandena och klimatisk verkan bedöms.

## 7 INTRESSETER

**Markägare:** Ägarna för fastigheterna 638-486-6-41, 638-486-6-42, 638-486-6-44, 638-486-6-45, 638-486-6-46, 638-486-6-47, 638-486-6-48, 638-486-6-49, 638-486-6-50, 638-486-6-51, 638-486-6-52, 638-486-6-54, 638-486-6-55, 638-486-6-71, 638-486-6-73, 638-486-6-74, 638-486-6-82, 638-486-6-112, 638-486-6-113, 638-486-6-116 och Borgå stad.

**Markägande grannar:** Ägarna av fastigheterna 638-10-5711-1, 638-10-5711-2, 638-10-5711-3, 638-10-5711-4, 638-10-5711-5, 638-10-5711-6, 638-10-5711-7, 638-10-5711-8, 638-10-5711-9, 638-10-5711-10, 638-10-5711-11

**Företag:** Telia Finland Abp, Elisa Abp och Porvoon Energia Oy - Borgå Energi Ab

**Myndigheter och övriga aktörer:** Räddningsverket i Östra Nyland och Borgå museum

**Följande enheter inom Borgå stads koncernledning:** Markpolitik, stadsmätning, kommunteknik, byggnadstillsyn, miljövård och hälsoskydd

**Affärsverket Borgå vatten**

**Förtroendeorgan:** Stadsutvecklingsnämnden och hälsoskyddssektionen

**Alla kommuninvånare och andra som anser sig vara intressenter**

## 8 ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Meddelande om anhängig ansökan om bygglov:

Staden har meddelat om att planen tagits upp till behandling i samband av Skaftkärrprojektet och planläggningsöversikterna.

Hörande i planeringskedjet: (62 § MarkByggl, 30 § MarkByggF)

- **Planutkastet, programmet för deltagande och bedömning (PDB)** och annat planeringsmaterial finns i **30 dagar** framlagda för påseende på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatunivå och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna på planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Dessutom informeras det om ärendet på stadens webbplats.
- Sakkunniga aktörer som deltar bes om kommentarer per e-post. Planarbetet görs i ett tätt samarbete med markägarna och stadens enheter och samråd ordnas vid behov.

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

- **Planförslaget** och det övriga materialet hålls offentligt framlagda under 30 dagar på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan och på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att förslaget till plan är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på finns stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyäly.
- Officiella utlåtanden (28 § MarkByggF) begärs från: Hälsoskyddssektionen, Räddningsverket i Östra Nyland och Borgå vatten

Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning (65 § 2 MarkByggL)

- De som gjort en anmärkning och som angett sin adress ska på deras begäran underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till anmärkningen.

Meddelande om godkännandet av planen (67 § MarkByggL, 94 § MarkByggF)

Ett skriftligt meddelande till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det och som meddelat sin adress. Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

Kungörelse av plan som vunnit laga kraft (93 § MarkByggF)

Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

## 9 TIDTABELL FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET

Planläggningsarbetet har påbörjats med en invånarenkät, som gjordes under åren 2010, 2017 och 2022. Målet är att ett utkast läggs fram under våren 2023 och ett planförslag hösten 2023. Målet är att behandlingen av godkännandet inleds vid stadsutvecklingsnämnden i Borgå i slutet av år 2023 och att de markanvändningsavtal som anknyter till planen färdigställs och planen godkänns under år 2024. Möjligtvis godkänns detaljplanen i delar.

## 10 FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR

Borgå stad, Stadsplanering, PB 23, 06101 Borgå  
 Planläggare Anne Rihtniemi-Rauh, tfn 040 489 5752, fornamn.efternamn@borga.fi  
 Planeringsassistent Christina Eklund, tfn (019) 520 2720, fornamn.efternamn@borga.fi

Datum i Borgå 1.2.2023  
 Stadsplaneringschef Dan Mollgren