



DP 533

Program för deltagande och bedömning

Ilmarinens väg 8, DP 533, detaljplaneändring, utkastskedet 28.2.2023

Ändringen av detaljplanen gäller en del av kvarter 922 och gatuområdet i stadsdel 12.

Programmet för deltagande och bedömning är stadens förslag om samarbete till detaljplanens parter. I programmet beskrivs planläggningens utgångspunkter och planeringsprocessens gång, bestäms parterna och ges anvisningar för deltagande och för att ge respons.

INNEHÅLL

1	PLANERINGSOMRÅDET	4
2	BAKGRUND TILL PROJEKTET	4
	2.1 Utgångsläge	4
	2.2 Projektets början	4
	2.2.1 Beslut om inledande	4
	2.2.2 Tidigare planeringsskeden	4
	2.2.3 Meddelande om anhängiggörande	5
	2.2.4 Tidigare utkastskedet	5
	2.3 Planeringsläget	5
3	MÅLET MED PLANERINGEN	6
4	URSPRUNGSDATA	6
	4.1 Områdets läge och yta	6
	4.2 Landskapsplanen	8
	4.3 Generalplanen	9
	4.4 Detaljplan	10
	4.5 Ägarförhållanden	11
	4.6 Invånare och arbetsplatser	11
	4.7 Byggnadsbestånd	11
	4.8 Naturmiljö och landskap	11
	4.9 Kommunalteknik	12
	4.10 Tomtindelning och register	12
5	GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR	12
6	DE MEST CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN	12
7	INTRESSENTER	13
	7.1 Förteckning över intressenter	13
	7.1.1 Markägare	13
	7.1.2 Markägare i grannskapet och invånare i närområdet	13
	7.1.3 Företag och föreningar	13
	7.1.4 Myndigheter och andra parter	13
	7.1.5 Borgå stads enheter	13
	7.1.6 Förtroendeorgan	13
	7.1.7 Alla kommuninvånare och övriga som anser sig vara intressenter	14
8	ORGANISERING AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN	14
	8.1 Anhängiggörande	14

8.2	Inledningsskedet	14
8.3	Utkastskedet (beredningsskedet).....	14
8.4	Förslagsskedet	15
8.5	Godkännandeskedet	15
9	TIDSPLAN FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET	15
10	FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR.....	16

1 PLANERINGSOMRÅDET

Ändringen av detaljplanen gäller byggvolymen på flervåningshusfastigheten i det så kallade området Vårberga II i Vårberga, det östra områdescentrumet i Borgå, och gatuområdet som gränsar till fastigheten.

Planeringsområdet ligger cirka 600 meter från Vårberga köpcentrum. Området omfattar en byggd flervåningshusfastighet och en del av gatuområdet intill fastigheten. Ilmarinens väg är en U-formad matargata, typisk för strukturen i Vårberga. Dess båda ändar ansluter till Sampovägen som är den huvudsakliga matargatan för det andra området i Vårberga.

2 BAKGRUND TILL PROJEKTET

2.1 Utgångsläge

Ilmarinens väg 8 är en relativt rymlig flervåningshusfastighet med två lamellhus på tre våningar utan hiss. De har byggts i Vårberga på 1970-talet och är typiska för området. Fastigheten omfattas av hyresbostadsutbudet för Porvoon A-asunnot Oy - Borgå A-bostäder Ab som är ett allmännyttigt bolag som ägs av Borgå stad. Byggnaderna är mogna för renovering och för att förbättra tillgängligheten vill fastighetsägaren undersöka möjligheten att höja husen för att byggandet av hissar ska kunna motiveras i ekonomiskt avseende. Dessutom är fastighetsägaren, delvis uppmuntrad av staden, intresserad av att undersöka möjligheten att utvidga de nuvarande byggnaderna eller att bygga ett nytt bostadsvåningshus på fastigheten. Samtidigt undersöks parkeringslösningarna, dimensioneringen av parkeringsplatsskyldigheten samt utnyttjandet av den del av gatuområdet som ligger mellan fastigheten och dess västra granntomt så att den allmänna gångförbindelsen bevaras.

2.2 Projektets början

2.2.1 Beslut om inledande

Detaljplaneprojektet för Ilmarinens väg 8 inleddes redan år 2018. Detaljplanearbetet ingick i stadsplaneringens verksamhetsplan för 2018 som ett utvecklingsprojekt som är viktigt, men inte brådskande, med tanke på en tätare samhällsstruktur.

2.2.2 Tidigare planeringsskeden

Bakgrunden till planprojektet var att två objekt från Borgå var med i det nationella KLIKK-projektet (ett användar- och affärsverksamhetsinriktat reparationskoncept) som genomfördes 2012–2014 och där man granskade kompletterings- och reparationsbyggande i förorter samt undersökte nya användarinriktade verksamhetsmodeller för byggande.

Objekten i Borgå låg i områdescentra Gammelbacka och Vårberga och projektet gav upphov till två goda lärdomsprov. Diplomarbetet gällande Vårberga centrum av arkitekten Veli-Pekka Ranta kunde användas som en utgångspunkt vid utvecklingen av en lösning till detaljplaneprojektet. I sitt

arbete skisserade Ranta olika lösningar för höjning av flervåningshusen, kompletteringsbyggande i området och även för utveckling av gatuområdena bland annat med tanke på effektivare parkering.



Utdrag ur diplomarbetet Uudistuva lähiö, Porvoon Kevätkummun lisä- ja täydennysrakentamissuunnitelma (Förnybar förort, plan för tilläggs- och kompletteringsbyggande i Vårberga i Borgå), Uleåborgs universitet, arkitekt Veli-Pekka Ranta 27.11.2013. På bilden en studie av höjning av husen intill Ilmarinens väg 8 med extra våningar.

Representanten för fastighetens ägare, Porvoon A-asunnot Oy - Borgå A-bostäder Ab har beställt en utvecklingsgranskning av Ilmarinens väg 8 av arkitektbyrå Arkkitechdit Hannunkari & Mäkipaja Oy. De första utkasterna blev färdiga redan hösten 2016 med kommentarer av stadsplaneringen. Planprojektet inkluderades i stadsplaneringens arbetsprogram för 2018.

2.2.3 Meddelande om anhängiggörande

Det informerades om detaljplaneprojektet senast i planläggningsöversikten den 6 februari 2018, där planobjektet hade nummer 42.

2.2.4 Tidigare utkastskedet

Planen för deltagande och bedömning samt detaljplaneutkastet var framlagt 23.5–21.6.2018. Under denna tid lämnades det in sex åsikter och fem utlåtanden. De som lämnade utlåtanden hade inga anmärkningar gällande innehållet i planerna. I åsikterna framfördes en kraftigt negativ syn på det planutkast som presenterats. Flera av åsikterna hade ett stort antal undertecknare.

Responsen om planen som var framlagd år 2018 har samlats och arkiverats för att användas vid den fortsatta planeringen av planprocessen. Bemötanden till responsen från 2018 och till eventuella åsikter om de nya planeringsalternativen utarbetas i sammanställd form i förslagsskedet.

2.3 Planeringsläget

Planen för kompletteringsbyggande av fastigheten som var framlagd år 2018 har vidareutvecklats. Arkitektbyrå Hannunkari & Mäkipaja Oy har fortsatt arbetet på uppdrag av Borgå A-bostäder Ab och under beställarens och Borgå stadsplanerings styrning.

I början av 2023 finns det, till följd av vidareutvecklingen, två färdiga planeringsalternativ. I utarbetandet av dem har man beaktat projektets tidigare skeden.

3 MÅLET MED PLANERINGEN

I området undersöks kompletteringsbyggande som skulle göra samhällsstrukturen tätare. Målet är att utreda möjligheten att höja de två våningshusen samt att utvidga våningshusbyggandet även sidledes. Det nuvarande gatuområdet intill våningshusfastigheten undersöks som ett kvartersområde som delvis kan utnyttjas.

Målet med planeringen är att förbättra tillgängligheten vid byggnaderna i planändringsområdet och att modernisera de tekniska lösningarna, öka bostadsutbudet samt anpassa ändringarna till miljön i Vårbergaområdet.

4 URSPRUNGSDATA

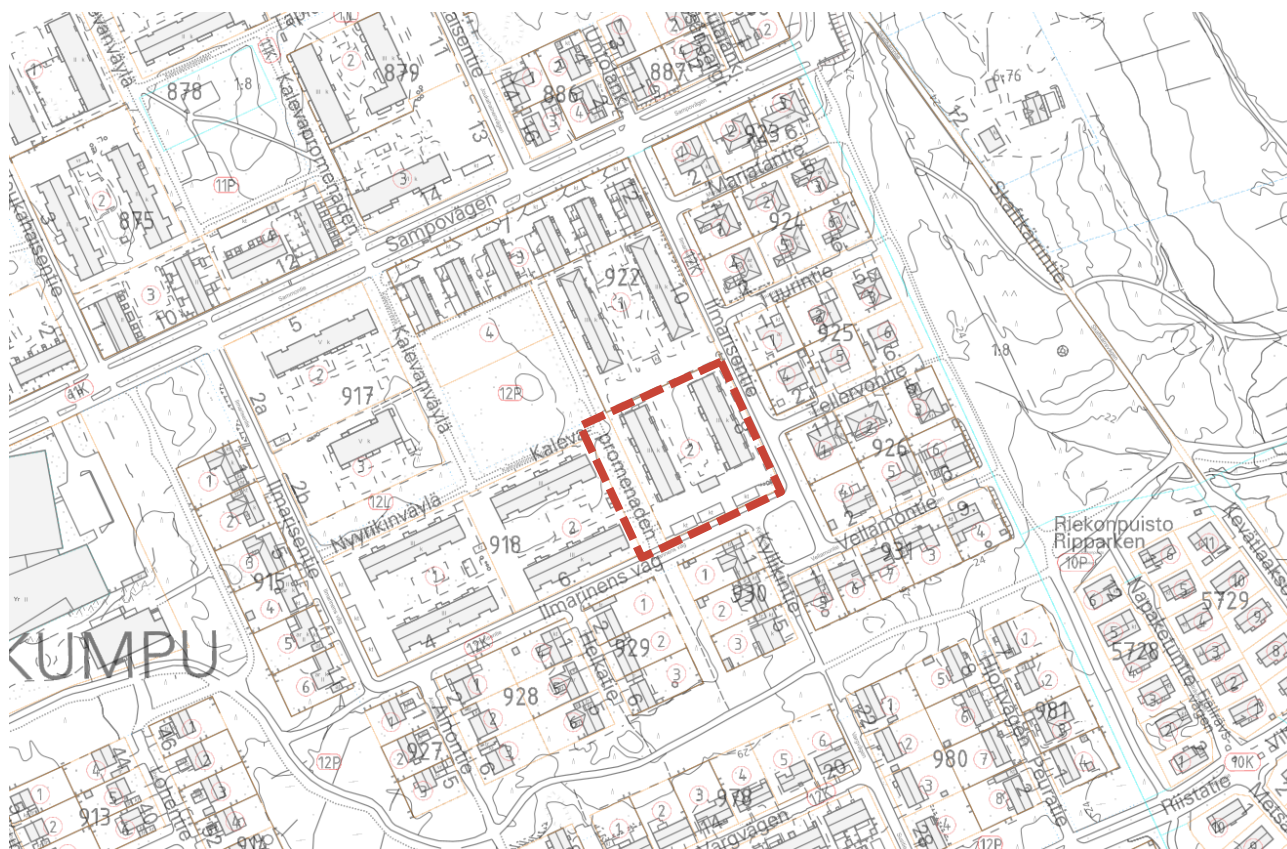
4.1 Områdets läge och yta



Planområdets ungefärliga läge på guidekartan.

Detaljplaneområdet ligger i bostadsområdet Vårberga, områdescentrumet som ligger ca två kilometer öster om Borgå centrum. Ändringen gäller tomt 2 i kvarter 922 och gatuområdet som anvisats för gång- och cykeltrafik. Området avgränsas av Ilmarinens väg samt de närmaste våningshusområdena och Louhiparken.

Planområdets totala yta är ca 0,57 ha.



Planområdets preliminära läge och storlek på baskartan.



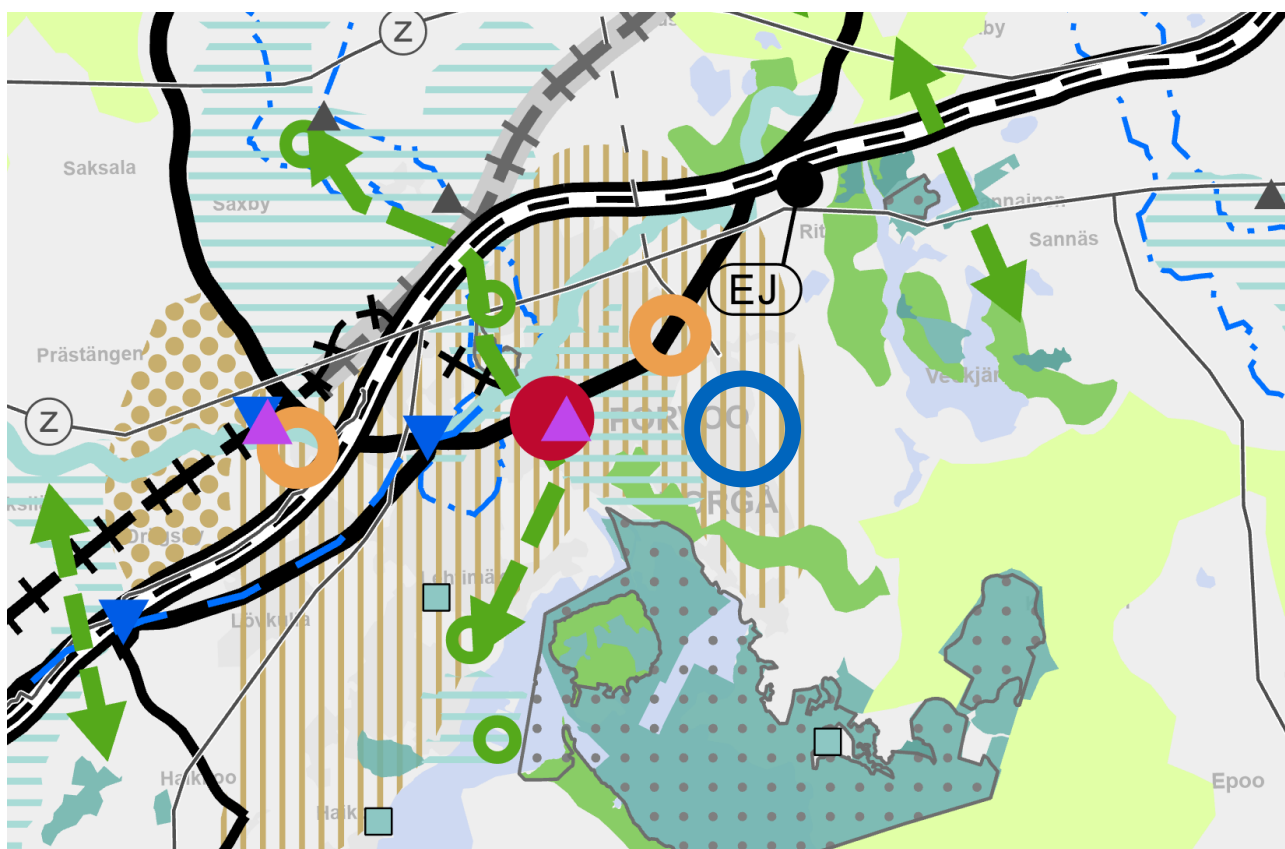
Vinklad flygbild av området kring Ilmarinens väg våren 2022. Planeringsområdet är ungefär mitt på bilden.

4.2 Landskapsplanen

Den gällande landskapsplanen är Nylandsplanen 2050 som omfattar nästan hela Nylands område. Den siktar på år 2050, dvs. anger hurdan områdesstruktur som eftersträvas i området fram till det året.

Nylandsplanen 2050 är namnet på en helhet av landskapsplaner som består av tre planer med rättsverkan: Helsingforsregionens, Östra Nylands och Västra Nylands etapplandskapsplaner. Planerna omfattar alla 26 kommuners områden i Nyland, med undantag för Östersundom, där man har utarbetat en separat landskapsplan.

Nylandsplanen har som helhet huvudsakligen trätt i kraft genom förvaltningsdomstolens beslut av den 24 september 2021.



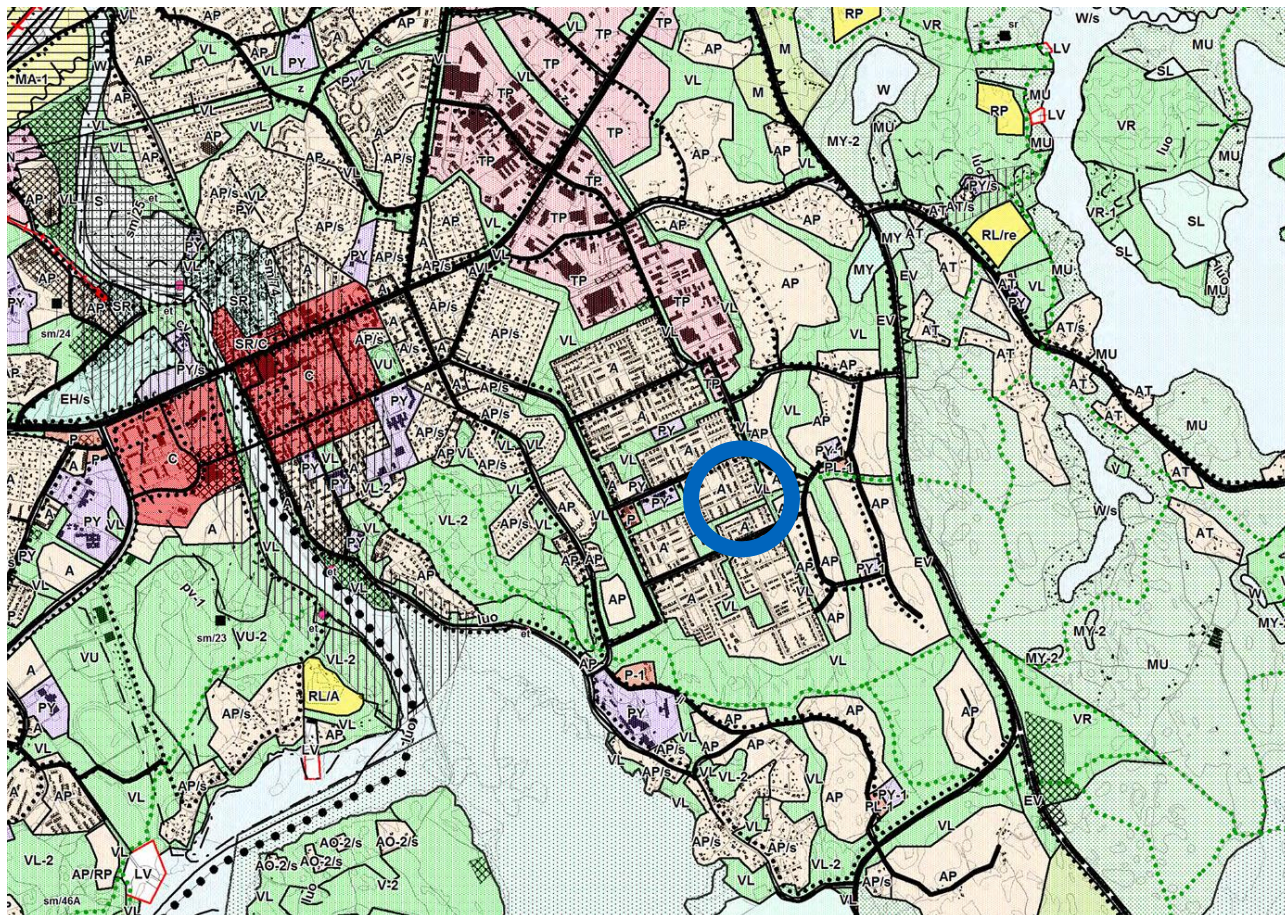
Inofficiell sammanställning av de gällande landskapsplanerna. Nylands förbunds tolkning 11.11.2021. Planeringsområdets ungefärliga läge visas med en blå cirkel.

I landskapsplanen har man antecknat en *utvecklingszon för tätortsfunktioner* (Borgå) i planeringsområdet och dess närmiljö med bruna lodräta streck, ett *handelsområde* (Östermalm) med en orange cirkel, en *väg av betydelse på landskapsnivå* (Landsväg 170) med en tjock svart linje, ett *område som är viktigt för kulturmiljön eller landskapet* (Gamla stan i Borgå och den omgivande stadsstrukturen samt ådalens landskapsområde) med ljusblå horisontella streck samt *rekreationsområden* (Jonasbacken och Rita) med grönt.

4.3 Generalplanen

Generalplanen som för närvarande gäller för området är Delgeneralplanen för de centrala delarna, som godkändes 15.12.2004 och trädde i kraft 24.5.2006.

Förnyandet av delgeneralplanen för de centrala delarna pågår.



Utdrag ur delgeneralkartan. Planeringsområdets ungefärliga läge visas med en blå cirkel.

I generalplanen har planeringsområdet och Ilmarinens vägs omgivning beteckningen A - *Bostadsområde* - Området är avsett för detaljplanering. I närheten av planeringsområdet finns områden med beteckningarna AP - *Småhusdominerat bostadsområde* - Området är avsett för detaljplanering samt VL - *Närreklamationsområde*. I omgivningen har man därtill med svarta streck anvisat förbindelsevägar/matargator samt (svarta prickar i rad) gång- och cykeltrafikleder.

4.4 Detaljplan

I planeringsområdet gäller detaljplan nr 69 som fastställdes den 18 juli 1974.



Utdrag ur den uppdaterade detaljplanen på baskartan. Planeringsområdets ungefärliga gränser har antecknats med en röd streckad linje.

I området finns både ett kvartersområde för flervåningshus (AK-3) och ett gatuområde. På planeringsområdets tomt har anvisats totalt 3 000 m²-vy byggrätt för två våningsytor. Det högsta tillåtna antalet bostäder har genom en detaljplanebestämmelse begränsats till fyrtio (40 bostäder). I södra delen av tomten finns byggnadsyta för en förvaringsplats för bil och för servicebyggnader (ha). Resten av tomten har anvisats för planteringar.

Enligt användningsbeteckningen för kvartersområdet ska man ordna en bilplats per bostad. Lekområdena och de andra fria områdena ska vara minst 35 m² per bostad. Detaljplanen tar i synnerhet ställning till planteringarna.

Av gatuområdena är Ilmarinens väg en sedvanlig gata utan specialbeteckningar. Den del av cykel- och gångleden Kalevanväylä – Kalevapromenaden / Nyyrikinväylä – Nyyrikkipromenaden i västra delen av planeringsområdet som går genom kvartersgruppen har anvisats som gatuområde med en specialbeteckning: trappgata eller gatuområde som reserverats för allmän gångtrafik.

Byggrätten i detaljplanen har använts i sin helhet. Enligt befolkningsdatasystemet är våningsytan för de två bostadsvåningshusen totalt 3 598 m²-vy och dessutom omfattar ekonomibygnaden 50 m²-vy. På basis av registeruppgifterna överskrider byggrätten, men enligt kalkylsättet för våningsyta i den tidigare lagstiftningen har det varit möjligt att tolka bostadsbyggnaders bottenvåning som s.k. källarvåning på marknivå. I enlighet med detaljplanen har man fått bygga en servicebyggnad på en separat byggnadsyta. Antalet bostäder i husen är det högsta tillåtna antalet enligt detaljplanen, dvs. 40.

4.5 Ägarförhållanden

Tomt 2 i kvarter 922 ägs av Porvoon A-asunnot Oy - Borgå A-bostäder Ab. Borgå stad äger de omgivande gatu- och parkområdena.

4.6 Invånare och arbetsplatser

Det finns totalt 40 bostäder i de två byggnaderna på flervåningshustomten i planeringsområdet. Enligt befolkningsuppgifterna har området ca 70 invånare. Enligt uppgifterna finns det inga arbetsplatser på området.

4.7 Byggnadsbestånd

Planeringsområdet omfattar byggnadsbeståndet på en våningshustomt. På tomten finns två bostadsvåningshus delvis på tre våningar som byggts 1977–1978 och totalt 40 bostäder. Husen saknar hiss. Det finns tre trappuppgångar i vardera huset. Därutöver finns det en förrådsbyggnad från 1997 samt carportar på gården.

Det omgivande byggnadsbeståndet är mycket jämnårigt med bostadsvåningshusen i planeringsområdet; i praktiken från 1974–1981.

4.8 Naturmiljö och landskap

Vårberga var tidigare ett skogsområde i stadens utkant. I Skaftkärr anvisades redan på 1940-talet några kolonisationslägenheter med hjälp av parcelleringsplaner men det nuvarande Vårberga var i hög grad en skogig mark som splittrades av små myrtjärnar. För området utarbetades egna detaljplaner utifrån en planeringstävling som avgjordes 1967. Detaljplanens struktur grundar sig på det vinnande bidraget "Tukivarsi" (Stödarm) av arkitekten Olli Lehtovuori.

I och med den celliknande kvartersstrukturen i Vårberga finns det flervåningshus i kvarteren längs den inre kanten av Ilmarinens väg och egnahemshus längs de relativt korta bostadsgatorna på den yttersta kanten. Mellan kvarteren finns större parkområden (såsom Louhiparken intill) samt parkkorridorer eller gatuområden som anvisats som leder för gång- och cykeltrafik. Passagerna till dessa är belagda med stenaska och till övriga delar har de planteringar. Vårbergas allmänna karaktär är lummig.

På området finns robusta tallar och många planterade lövträd såsom lönnar. Variationen i terrängen präglas huvudsakligen av relativt lätt kupering. Landskapet varierar mellan öppna vyer och vyer som blockeras av byggnader och växtlighet.

Det finns ett dagvattenavlopp i området. Hanteringen av dagvatten ska beaktas särskilt i samband med kompletteringsbyggandet i området.

Det finns inga kända föroreningar i jordmånen inom planeringsområdet som skulle ha orsakats exempelvis av tidigare markanvändning.

4.9 Kommunalteknik

Området har anslutits till kommunaltekniken.

4.10 Tomtindelning och register

På planeringsområdet gäller en tomtindelning för kvartersområdet som utarbetats för detaljplaneområdet.

5 GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

För planeringsområdet har man utarbetat planer och utredningar som kompletteras vid behov utgående från de behov som framkommer under planeringsprocessen.

Referensplaner

- Utkast till användning av tomten, Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy, 2016-2023.
- Diplomarbetet Uudistuva lähiö, Porvoon Kevätkummun lisä- ja täydennysrakentamissuunnitelma (Förnybar förort, plan för tilläggs- och kompletteringsbyggande i Vårberga i Borgå), Uleåborgs universitet, arkitekt Veli-Pekka Ranta 27.11.2013.

Trafik, buller

- Ilmarinens väg 8. Trafikutredning. A-Insinöörit 2020
- Borgås bullerutredning, Ramboll, 2013

6 DE MEST CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN

Planerna gäller ett redan byggt och relativt exakt avgränsat område, varvid det viktigaste verksamhetsområdet är fastigheten i fråga och dess grannskap. Planlösningens konsekvenser och verksamhetsområde bedöms närmare i planbeskrivningen som en del av planeringsprocessen.

Konsekvenser som ska bedömas är:

- konsekvenser för samhällsstrukturen
- konsekvenser för stadsbilden
- konsekvenser för ekologisk hållbarhet och klimatet
- konsekvenser för naturmiljön och landskapet
- konsekvenser för trafikförhållanden
- sociala konsekvenser
- ekonomiska konsekvenser

7 INTRESSENTER

Intressenter är invånare, markägare, innehavare av besittningsrätt, stadsdelsföreningar, sammanlutningar, företag och andra aktörer i planeringsområdet och närområdet vars boende, arbete eller andra omständigheter planen kan ha en avsevärd inverkan på. Intressenterna innefattar därtill myndigheter, förtroendeorgan, alla kommuninvånare i Borgå och andra som upplever sig som intressenter.

7.1 Förteckning över intressenter

7.1.1 Markägare

- Kiinteistö Oy Sibeliuksenbulevardi 6 - Fastighets Ab Sibeliusbulevarden 6, c/o Porvoon A-asunnot Oy – Borgå A-bostäder Ab
- Borgå stad

7.1.2 Markägare i grannskapet och invånare i närområdet

- Markägare och invånare vid Ilmarinens väg och i närområdet

7.1.3 Företag och föreningar

- Borgå Energi Ab/fjärrvärme
- Borgå Elnät Ab
- Telia Sonera Finland Abp
- Elisa Abp
- LPOnet Oy Ab

7.1.4 Myndigheter och andra parter

- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum/museet med regionalt ansvar i Östra Nyland

7.1.5 Borgå stads enheter

- Stadsutvecklingen
 - Markpolitiken, markanskaffning och överlåtelse samt stadsmätningen
 - Stadsinfran, Stadsinfrans planering
 - Byggnadstillsynen
 - Miljövård
 - Miljöhälsovård
- Livskraft
- Affärsverket Borgå vatten

7.1.6 Förtroendeorgan

- Stadsutvecklingsnämnden
- Miljöhälsosektionen

7.1.7 Alla kommuninvånare och övriga som anser sig vara intressenter

8 ORGANISERING AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Planens program för deltagande och bedömning offentliggörs i samband med att utkastet framläggs.

I planeringsprocessen beaktas att det tidigare programmet för deltagande och bedömning samt detaljplaneutkastet var framlagda 23.5–21.6.2018.

8.1 Anhängiggörande

Upprättandet av detaljplanen har ingått i arbetsprogrammet för stadsplaneringen sedan 2018. Det informerades om projektet senast i planläggningsöversikten 2018 (MarkByggL 7 §).

8.2 Inledningsskedet

I inledningsskedet för planeringen har man utarbetat ett program för deltagande och bedömning (MarkByggL 63 §).

Detaljplaneprojektet kräver inget myndighetssamråd (MarkByggL 66 §).

8.3 Utkastskedet (beredningsskedet)

I utkastskedet ordnas ett hörande (MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §). Under hörandet läggs planutkastet och det övriga planeringsmaterialet fram på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplanet) samt på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna reserveras möjlighet att framföra skriftliga åsikter. Ange planarbetets nummer **533** och namnet **Ilmarinens väg 8** i samband med din åsikt.

Markägarna/-innehavarna på planområdet samt markägarna/-innehavarna i grannskapet informeras per brev om att planutkastet finns framlagt. Skriftliga kommentarer begärs per e-post av de intressenter som särskilt nämns under rubriken 7 Intressenter. Dessutom ges information på stadens webbplats.

Utgående från inlämnade åsikter och kommentarer ändras planeringsarbetet vid behov och förhandlingar ordnas i samarbete med intressenterna. De inkomna åsikterna och kommentarerna samt deras bemötanden fogas också till planeringsmaterialet.

8.4 Förslagsskedet

I förslagsskedet ordnas ett officiellt hörande om planen (MarkByggL 65 §, MarkByggF 27 §). Planförslaget och andra planhandlingar hålls officiellt framlagda för påseende på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) samt på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna reserveras möjlighet att lämna skriftliga anmärkningar. Ange planarbetets nummer **533** och namnet **Ilmarinens väg 8** i samband med din anmärkning.

De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress underrättas om stadens motiverade ställningstagande till följd av den framförda anmärkningen (MarkByggL 65 §). Officiella utlåtanden (MarkByggF 28 §) begärs av Räddningsverket i Östra Nyland, Affärsverket Borgå vatten och miljöhälsosektionen.

Markägarna/-innehavarna på planområdet samt markägarna/-innehavarna i grannskapet informeras per brev om att planförslaget finns framlagt. Dessutom kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälä.

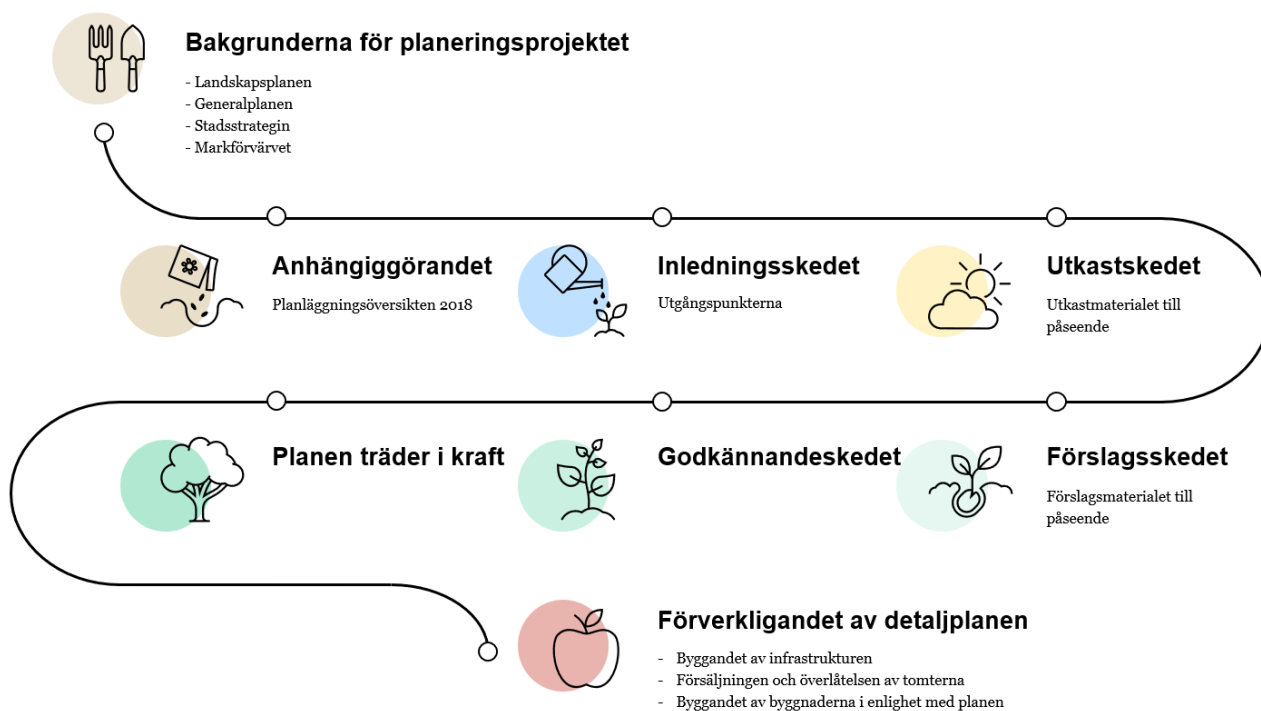
8.5 Godkännandeskedet

Planen godkänns av stadsfullmäktige. Under planens godkännandeskede meddelas om godkännandet av planen (MarkByggL 67 §, MarkByggF 94 §) på stadens webbplats www.borga.fi. Besvär om beslutet om godkännande av planen kan lämnas till Helsingfors förvaltningsdomstol. Ett skriftligt meddelande om godkännande görs till närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland samt till dem som skriftligen begärt meddelandet och samtidigt uppgett sin adress. Även kungörelse om att planen vunnit laga kraft (MarkByggF 93 §) görs på stadens webbplats www.borga.fi.

9 TIDSPLAN FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET

Planarbetet inleddes våren 2018. Upprättandet av detaljplanen har ingått i arbetsprogrammet för stadsplaneringen sedan 2018 (användningsområde). Det tidigare programmet för deltagande och bedömning och utkastet var framlagt sommaren 2018.

Målet är att planeringsprojektet framöver framskrider så att det justerade utkastet framläggs på nytt i samband med detta program för deltagande och bedömning våren 2023. Enligt den målsatta tidsplanen godkänns detaljplaneändringen i fullmäktige hösten 2023.



Schemat visar detaljplaneprocessen i korthet.

10 FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR

Borgå stad
Stadsplaneringen
PB 23 (besöksadress: Krämaretorget B, 3 vån.
06101 BORGÅ

planläggningsarkitekt
Antti Uusitupa
tfn 040 610 4537
fornamn.efternamn@porvoo.fi

planeringsassistent
Christina Eklund
tfn 040 489 5755
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Datum 28.2.2023

stadsplaneringschef
Dan Mollgren