



Gamla Veckjärvivägen

453

Beskrivning av detaljplan, UTKASTSKEDE
STADSDEL 10, KVARTER x-x, GATU- OCH REKREATIONSOMRÅDEN

Detaljplan

Beskrivningens innehållsförteckning

	Beskrivningens innehållsförteckning.....	1
1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge.....	2
1.3	Planens syfte	2
1.4	Förteckning över bilagorna till beskrivningen	2
1.5	Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial	2
2	SAMMANFATTNING.....	3
2.1	Olika skeden i planprocessen	3
2.2	Detaljplan	3
2.3	Genomförande av detaljplanen	4
3	UTGÅNGSPUNKTER	4
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	4
3.2	Planeringssituation	8
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	12
4.1	Behovet av planering av detaljplanen	12
4.2	Inledning av planeringen och beslut om detta	12
4.3	Deltagande och samarbete.....	12
4.4	Mål för detaljplanen	13
4.5	Detaljpanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem	14
5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	14
5.1	Planens struktur.....	14
5.2	Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet	15
5.3	Områdesreserveringar.....	16
5.4	Konsekvenser av planen	16
5.5	Störningsmoment i miljön.....	18
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	18
5.7	Namnbestånd	18
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	18

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

Gamla Veckjärvivägen

STADSDEL 10, KVARTER x–x, GATU- OCH REKREATIONSOMRÅDEN

Detaljplan

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2010

Detaljplanen officiellt framlagd till påseende: Stadsutvecklingsnämnden xx.xx.2023 §

Godkännande av detaljplanen: Stadsutvecklingsnämnden xx.xx.202x §

Stadsfullmäktige i Borgå xx.xx.202x §

1.2 Planområdets läge

Planområdet är ca 16 ha och ligger cirka 3 km öster om Borgå centrum. Genom området går Gamla Veckjärvivägen. Planeringsområdet gränsar i väster till Vårbergas arbetsplats- och industriområde. På östra sidan ligger Äppelgårdens täta bostadssmåhusområde byggt på 2010-talet. På södra sidan finns en brant sluttning med granar samt åker som blivit skog, som finns i planläggningsprogrammet som planområdet Vårdalsbacken DP 478.

1.3 Planens syfte

Syftet är att skapa en detaljplan för området med energieffektiv och trivsamt småhusbostättning som gör den nuvarande bostättningen tätare. Byggandet styrs så att det verkställer stadens mål för energieffektivt och kolneutralt byggande.

I planeringsarbetet ingår markanvändningsavtal med cirka sexton markägare av privata fastigheter. Markägarna 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
7. Sammanställning av tomtindelningen
8. Byggnadsanvisningar

1.5 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

Utredning 1. Skaftkärrs dispositionsplan

Utredning 2. Naturinventering (generalplanens utredning)

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. Utredning över befintliga byggnader
Utredning 8. Landskapsutredning
Utredning 9. Arkeologisk inventering (generalplanens utredning)

2 SAMMANFATTNING

2.1 Olika skeden i planprocessen

Beredningen av planarbetet inleddes år 2010. Detaljplanen för Gamla Veckjärvivägen är en av sex detaljplaner som tillsammans bildar planeringsområdet för Skaftkärrsprojektet. Projektet var ett försöksprojekt för energieffektivt byggande. Projektet startades år 2008 av Jubileumsfonden för Finlands självständighet Sitra, Borgå stad, Posintra Oy och Porvoo Energia Oy Borgå Energi Ab (Utredning 1, dispositionsplan för Skaftkärr). I början av planarbetet ställde man mål för arbetet utgående från resultaten av Skaftkärrsprojektet och invånarenkäten i Vårberga. I utkastskedet hade planeringsområdet granskats som en helhet som omfattar hela Vårdalsområdet från Östermalm till Majberget. Planutkastet är framlagt i maj-juni 2013.

I beredningen av Gamla Veckjärvivägens planområde utreddes med invånarenkäter 2010, 2017 och 2022 möjligheterna för utvecklingen av de bebodda gårdarna och behovet av tilläggsbyggandet. I februari 2023 utreddes markägarnas åsikter om ordnandet av trafikförbindelser med en enkät. Planutkastet finns framlagt våren 2023 och målet är att ställa fram planförslaget hösten 2023. Under behandlingen för godkännande av planen utarbetas markanvändnings- och servitutsavtal.

2.2 Detaljplan

I området Gamla Veckjärvivägen har cirka 22 000 m² vy byggnadsrätt anvisats för bostadsbyggande. Byggnadseffektiviteten i området är i utkastfasen jämnt $e = 0,25$ för alla privata fastigheter i de områden som anvisats för byggande. I utkastskedet har 95 småhustomter anvisats i planområdet. På de mindre småhustomterna kan man bygga ett minihus på cirka 50 m²-vy och på de större får man bygga egna hemshus och parhus och ekonomibyggnader på cirka 400 m²-vy. Särskilt byggnadsplatsen för de befintliga bosatta gårdarna har antecknats som ett stort område där man kan bygga flera egnahemshus och olika ekonomibyggnader. En A-tomt har anvisats för service- eller seniorboende med byggnadsrätt på cirka 150 m²-vy, $e=0,25$. Kalkylerat kunde området få cirka 150-300 nya bostäder och 250-400 invånare.

Trafiken längs Gamla Veckjärvivägen ansluter till stadens trafiknät i söder via Skaftkärrsvägen till Östanvägen och i norr via Äppelgårdsvägen till Veckjärvivägen. Lätt trafikleden mot centrum går invid Östanvägen, Havsvindsvägen och Veckjärvivägen.

Den kontinuerliga grönområdesförbindelsen enligt generalplanen anvisas mellan Östermalms/Vårbergas arbetsplatsområde och bosättningen. Grönområdet är en cirka 60 meter bred och 700 meter lång remsa med klippig tallskog. Där ligger många fasta stigar som antecknats i detaljplanen som riktgivande parkgångar. Huvudkorridoren kommer att i söder ansluta till det befintliga nätet av parkkorridorer i Vårdalen och Vårberga och i Humlas rutter. Parkkorridorerna som går genom åsskogen ansluter via gatuanslutningarna till cykelvägarna vid Östanvägen och Havsvindsvägen.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Målet är att inleda byggandet av kommunalteknik under 2026–27 och att bygga klart inom ett par år. Staden bygger kommunaltekniken i samarbete med Borgå vatten och Borgå Energi Ab. Småhustomterna som överförs till staden som ersättning kommer till salu antagligen under år 2027 eller 2028. Stadsutvecklingen förutsätter att villkoren för tomtförsäljningen anger energieffektivt byggande i enlighet med Vårdalens bygganvisningar i detaljplanen. Byggnadstillsynen vägleder privata byggare 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 planeringsområdet

Allmän beskrivning av området



Flygbild från söder. Till vänster syns arbetsplatsområdet i Östermalm/Vårberga och till höger egnahemshusområdet i Äppelgården. Planeringsområdet ligger mellan dem.

Planeringsområdet är kuperad terräng och cirka xx ha till storleken. Områdets västra kant är barrskog med klippor som är en del av en långtgående ekologisk korridor med grönområden. I sydvästra hörnet av området finns en kulle med höga klippor och barrskog. På den finns flera stenhögar bestående av kullerstenar, vars ursprung inte är kända. De är inte fasta fornminnen.

Gamla Veckjärvivägen går genom området. Invid den delades på 1940-talet in 12 bosättningsgårdar på cirka en hektar. De evakuerade byggde frontmannahus och små ekonomibyggnader på de klippiga skogstomterna på 1940–50-talen. På gårdarna röjdes små trädgårdar och grönsaksland. Största delen av dessa har blivit skogstäckta de senaste årtionden. Kompletteringsbyggande gjordes på 1980–90-talen på tre gårdar.

Den upplevda miljön och utvecklingsförslag av invånarna

Som grund för planarbetet genomfördes 2013 en invånarenkät med pehmo-gis-metoden (Utredning 6). Till utredningen hörde Vårdalen, området längs Skaftkärrsvägen och den södraste delen av bosättningen invid Veckjärvivägen. Utifrån enkäten kan de skogiga landskapen invid Skaftkärrsvägen anses vara något betydande. Nytt byggande föreslogs för området.

Bild: Svar i pehmo-gis-enkäten 2013. Till vänster på kartan finns områdets smultronställen antecknade med rosa punkter. Till höger på kartan finns olika utvecklingsförslag.



Alla femton fastighetshelheter besvarade enkäterna till markägarna i planområdet. Man uppskattar glest boende i skogsmiljö invid Gamla Veckjärvivägen, nära centrum och tjäns-terna i Vårberga. Det kom många olika svar på frågorna om utvecklingen av området och planläggningen. Två av markägarna önskade att området bevaras som det är idag. En önskade möjlighet att dela fastigheten i två delar och lite mer byggnadsrätt. Sju fastighets-ägare önskade egnahemshusbyggande i området. I svaren från fem fastighetsägare tog man inte ställning till utvecklingen av området. I två svar föreslogs att det klippiga området bevaras som skog och i ett föreslogs att de stora tallarna bevaras på gårdarna.

Naturmiljö

Området var i århundraden skog med kulturverkan ägd av staden. Då bostadsfastighet-erna delades in på 1950-talet var skogen gles med öppningar.



I skogarna har inte gamla överståndare eller drag av odling av en skog med många åldrar och arter som varit en del av självförsörjningen för flera årtionden sedan bevarats. En del ståtliga tallar har bevarats av den ursprungliga skogen som gårdsträd. En del av väggrunderna av de gamla vägarna som gått genom skogen finns ännu synliga.

De enda ursprungliga naturdragen som bevarats är de slipade öppna berghällarna som syns på kullar-nas toppar. Den landskapsmässigt ståtligaste klippan är cirka 10 m hög. Den är synlig från Gamla Veckjärvivägen och från cykelvägen runt klippan. Den andra öppna klippan ligger nära ändan av Gnistvägen. På båda klipporna finns tecken på att man brutit sten.

Bild: Flygfoto från 1950. Bakom det svartvita flygfotot syns svagt baskartan från 2020 där man med rött markerat de nuvarande gatorna, med svart bostadsbyggnaderna och med lila arbetsplatsbyggnaderna.



Det omfattande skogsområdet som besvärats av vattnet från Östermalms åsmoränområde dikades på 1960–70-talen. Då arbetsplatsområdet i Östermalm/Vårberga byggdes på 1980-talet avgränsades det med raka linjer utan hänsyn till terrängformerna eller klipporna. Dagvattnet från östra delen av Östermalm har letts till diket i regnvattenavlopp. Det leder genom Vårdalens grönområde till havet och Ruskis naturskyddsområde.

Den klippiga åsskogen mellan arbetsplatsområdet och bosättningen invid Gamla Veckjärvivägen är cirka 60 m bred. Inga särskilda naturvärden har påträffats i skogsområdet. Trädbeståndet är i huvudsak rätt tät ung tallskog. Underväxterna är gran, björk, rönn och sälg. På marken i skogen växer i omfattande områden ris med flera växter. Ibland är träden så täta att risbeståndet inte är framgångsrikt. Träden har även spridit sig till klippområdet med tunn morän, så ytan för artvärdefulla klippängar har minskat och blivit liten. I södra delen växer grandungar på sluttningarna. En privat skogsareal har nyligen huggits så att tallar har lämnats som fröträd.



Nära Skaftkärrsvägen finns en del markgropar vars historia är okänd. De kan vara bombgropar från andra världskriget. En grop var avfallsfylld. Två gropar har två källor som tidvis torkar. Nära dem finns bostadsgårdens brunn. På grund av den kraftiga skuggningen är vegetationen vid groparnas kanter mycket knapp.



Bilder: På moränmarken växer tallar och underväxterna är gran och lövträdsly.

Grandungarna på sluttningarna är ställvis täta och mörka. I kantskogen vid hygget finns en sänka med källa.

Källan som tidvis torkar ligger i en tät ung grandunge.

Bild: På klippområdet växer ställvis en mycket tät ung tallskog och lövträd. På berghällarna finns områden med lavtäckte och små ängsfläckar samt fasta stigar.





Den byggda miljön

Gamla Veckjärvivägen är en lokalväg som delvis syns redan på kartor från 1700-talet. Den ledde till byarna vid Veckjärvis strand och till Domargård. Vägen gick då en rakare rutt från den gamla stadens södra delar genom skogen och gick förbi den södra klippan ungefär på samma ställe som idag. Vägen flyttades norrut och till ett jämnare ställe från dalsänkorna på 1800-talet. Den anslöt till stadens gatunät i ändan av nuvarande Mannerheimgatan.

Efter freden 1944 skapades små gårdar på cirka en hektar invid vägen. Invånarna evakuerades från Porkala och Karelen. 12 fastigheter bildades. Av dem har 3 delats i två delar. En har nyligen delats i fem delar.

Bild Baskarta från 1962.

Fotografier från områdets gårdar och byggnader 2022.



I väglandskapen vid Gamla Veckjärvivägen och Skaftkärrsvägen kan man ännu tolka drag från bosättningsfasen. 11 av återuppbyggningsperiodens bostadsbyggnader finns kvar. En av dem har bevarats i rätt ursprunglig form och sju har tydligt förändrats. Tre bostadsbyggnader har ändrats så mycket att man inte längre kan identifiera den ursprungliga byggnaden. Tre gamla bastur har bevarats i rätt ursprunglig form och två används ännu som bastu. Det finns inga orsaker eller förutsättningar för att skydda de omvandlade byggnaderna. Det

vore gynnsamt att bevara dem i stadsbilden så att det i fortsättningen finns hänvisningar till områdets uppkomst som kolonisationsbyggnader. De åtta bäst bevarade frontmannahusen antecknades för bevarande av stadsmässiga orsaker i utkastfasen.

På flera gårdar finns en del fruktträd och bärbuskar för hemproduktionsbehov. En del små trädgårdsland odlas än idag och en del sköts som öppna trädgårdsgrasmattor. Invid de små odlingarna finns stenhögar och kanter som samlats av stenar avlägsnade från odlingarna. De gassiga platserna har på grund av att gårdarnas träd växt minskat markant, så att endast få gårdar har kvar små fläckar med gårdsängar med flera arter. På en del gårdar har enstaka tallar bevarats av träden i den ursprungliga skogen. Idag är dessa ståtliga gårdsträd.



I det klippiga området har man brutit sten på två bara klippor. Tidpunkten för när stenbrotten har använts är inte känd. På den södra klippan har man på ett område på flera kvadratmeter samlat stora kullerstenar som omfattande grupper. I den arkeologiska utredningen har man konstaterat att stenhögar inte är fornminnen eller kulturarvsobjekt. De kan ha att göra med röjningen av odlingsmarken på gården till fastigheten intill.





Markägarförhållanden

Borgå stad äger cirka en tredjedel av området. Stadens fastigheter är 638-486-1-8 och området kring Veckjärvivägen. Privata fastigheter är 638-486-6-41, 638-486-6-42, 638-486-6-44, 638-486-6-45, 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 och 638-486-6-116. En del fastigheter har flera ägare och en del ägare har flera fastigheter. Av de privata markerna bildas 15 helheter varav 14 är bebodda.

Gamla Veckjärvivägen är en väg som ägs av staden. Borgå Regionnät Ab har ett smalt servitutområde genom området för den lokala strömöverföringen. En del fastigheter har ömsesidiga servitut för vägförbindelser, vattenledningar och brunnar.

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

3.2 Planeringssituation

Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

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

Generalplan

Gamla Veckjärvivägens planområde har betecknats som bostadsområde dominerat av småhus (AP) i Delgeneralplanen för de centrala delarna (godkändes 15.12.2004). Skogsremsan och den södra skogiga kullen har markeringen rekreationsområde (VL). Den långa grönförbindelsen som följer kanten till Östermalms arbetsplatsområde fortsätter till grönområdena i Vårberga och Vårdalen. Invid Gamla Veckjärvivägen finns en angiven cykelväg. Den ansluter via huvudgatorna i Östermalm och Vårberga till cykelvägarna som leder till centrum.



I generalplanen finns en halv kilometer öster om planeringsområdet en ny förbindelseväg, den s.k. Skärgårdsvägen. Den leder i norr till anslutningen Motorvägen och Lovisavägen och i söder till Tarkis eller Esbovägen. Det är osäkert om den byggs. En ny delgeneralplan utarbetas som bäst.

Bild: Utdrag ur generalplanen. Den blå rektangeln visar läget för Gamla Veckjärvivägens planområde.

Detaljplan

Området saknar detaljplan.

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 lantmäteribyrån 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.

Byggförbud

I området gäller byggförbud.



Trafik

Trafiken längs Gamla Veckjärvivägen ansluter i söder via Skaftkärrsvägen till Östanvägen och i norr via Veckjärvivägen till stadens övriga trafiknät. Lätt trafikleden mot centrum går invid Östanvägen, Havsvindsvägen och Veckjärvivägen.

Parkkorridoren som går i grönmiljön kan placeras till grönområdet som gränsar till Östermalm och som är kopplat till grönområdena i Vårberga och Vårdalen. Tvärförbindelsen till Östermalms gatunät kan anslutas till ändan av Gnistvägen. En annan förbindelsepunkt ligger i ändan av Havsvindsvägen, som är Vårbergas samlargata.

Bild: Utdrag ur generalplanen. De gröna pilarna och den streckade linjen visar behovet av parkkorridorer och förbindelser kring Gamla Veckjärvivägen.



Jordmån

Området ligger i skiftet mellan Östermalms åsmoränområde och sjöhöglandets klippmoränåsar. På kullarna finns öppna klippor och tunna moränjor. Vid kanterna av klippkullarna och åsmoränområdet förekommer smala sand- och mozon. Nära Gamla Veckjärvivägen finns i en sänka en liten lerslätt. Tjockleken på lerskiktet är inte känd. I området har man inte konstaterat någon potentiellt sur sulfatlera i jordmånen. Enligt GTK:s karta är det inte sannolikt att det finns sura sulfatjordar i området.

Bild: Jordmånskartan visar lerjordar med blått, sandjordar med grönt, moränjordar med gult och klippor med rött.



Avrinningsområde och diken

Området ligger vid en vattendelare. I norr rinner vattnet via Äppelgårdens dagvattennät till Veckjärvi och vidare till Illbyån. I söder rinner vattnet till det stora diket i Vårdalens grönområde och vidare till havet vid Ruskis naturskyddsområde. De båda små vattendragen är ekologiskt känsliga.

Flödet i det centrala stordiket i Vårdalen kan inte ökas väsentligt, för att inte orsaka regnvattenöversvämningar på de lägre tomterna i Vårdalen. Fördröjningen och uppsugningen av dagvatten och styrningen av det till växterna är viktiga, eftersom detta möjliggör växternas framgång på de tunna moränjordarna. Som servitut bör i planen antecknas de gamla stadfästa diken och anges bestämmelser om att dagvatten ska sugas upp och fördröjas.

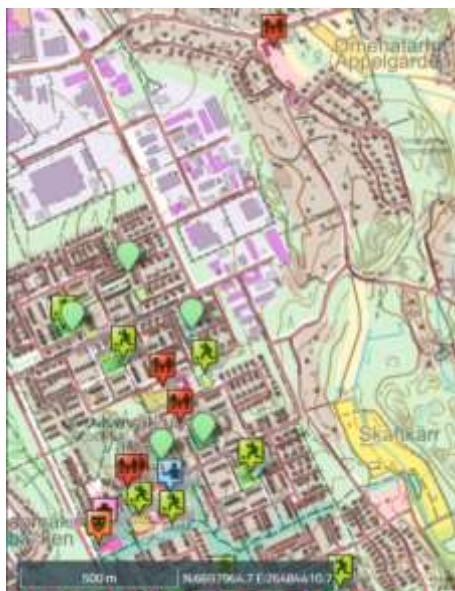
Bild: Områdets dikesnät på baskartan.

Tekniskt underhåll

Invid Veckjärvivägen går en vattenledning dit alla fastigheter har anslutit. Tomtledningarna är cirka 10–20 år gamla och för en del har servitut grundats. Alla befintliga privata vattenledningar kan inte beaktas i planläggningen. En del av ledningarna måste sannolikt ersättas med nya då fastigheterna delas och områdets kommunalteknik byggs. Många fastigheter använder ännu en gammal brunn vars vatten fortsättningsvis kan användas bl.a. för att vattna trädgårdarna. Inget avlopp har byggts i området. En fastighet har anslutits till Äppelgårdens avlopp.

I området finns inte Borgå vattens dagvattennät. Dräneringen av dagvatten kommer även i fortsättningen att på de privata fastigheterna i huvudsak basera sig på uppsugning och till viss del på befintliga gamla sänkor och låga diken. De tunna moränjordarna har goda möjligheter att suga upp dagvattnet på fastigheterna och styra regnvattnet till fördel för växterna. I samband med att gatorna byggs undersöks uppsugningen av dagvatten och ledning av dem i gatuområdenas öppna diken.

Borgå Energis elledning går invid Gamla Veckjärvivägen. Fjärrvärmeledningen går invid Östanvägen i Vårberga, cirka 600 meter bort.



Tjänster

I Vårberga och Östermalm finns olika kommersiella tjänster väl tillgängliga. Offentliga närtjänster ligger cirka en kilometer bort i Vårberga och i stadens centrum cirka tre kilometer bort. I Vårberga finns daghem, en skola, daghem och ett köpcentrum, lekparkar och motionsställen. I Äppelgården finns ett daghem. I planområdet finns arbetsutrymmen och företagsverksamhet på de privata fastigheterna. Tätare bosättning i Gamla Veckjärvivägen stöder bevarandet av närtjänsterna i Vårberga.

Bild. De offentliga serviceställena på baskartan.

Trender i småhusbyggandet

År 2022 utredde man i samband med Vindkulla planarbete trenderna inom småhusbyggandet. Syftet var att i tomtproduktionen besvara den närmaste framtidens tomtbehov. Det verkade som om det finns ett behov inte bara för egnahemshustomter utan även för professionellt byggda småhus i bolagsform. Enligt utredningen har man till exempel i Lapträsk planerat en helhet av små nybyggnader som fint passar in med den gamla gårdsmiljön. I huvudstadsregionen har man redan genomfört en del täta kvarter med småhus som har centraliserad parkering samt gemensamma gårdsområden och utrymmen. I Borgå har man de senaste åren genomfört endast relativt små bolagsformade småhusområden. Dessa har haft byggnadsrätt lite under 1 000 m²-vy och tomtens storlek har varit 3 000–4 000 m².

Enkäter till markägarna i den inledande fasen

Markägarna tillfrågades om deras önskemål gällande utvecklingen av området och byggandet där 2010, 2017 och 2022. Femton fastigheter gav svar. För en del fastigheters del svarade flera ägare. Det viktigaste ansågs vara att få kommunalteknik till området. Vad gäller utvecklingen av området var det en stor splittring i önskemålen. Sju fastigheter önskade mycket förtätande byggande och möjligheter att dela den egna fastigheten i flera delar. En markägare önskade möjlighet att dela den stora fastigheten i två tomter och två markägare önskade att området inte förändras. En fastighet önskade möjlighet att bygga en byggnad med cirka 20 bostäder för seniorboende. Fem tog inte ställning till mängden byggande.

Landskap

Området har inte klassats som värdefull kulturmiljö och där har inte påträffats några fasta fornlämningar eller särskilda naturvärden i delgeneralplanens utredningar 2020–22.



Bild. Helikopterbild från 2016.

Terrängen vid Gamla Veckjärvivägen är varierande, men landskapsbilden är skogig. Bostadsfastigheterna är omfattande. Åtta frontmannahus har bevarats med få förändringar och sex bostadsbyggnader representerar byggsättet från 1980- och 1990-talen. De vittnar om bosättningsens historia. Olika slags nytt byggande lämpar sig i området. Invid de gamla gårdarna passar ett kompletteringsbyggande som har samma dimensioner som de gamla

byggnaderna.

På gårdarna har man bevarat gamla stora tallar och vid kanterna av gårdarna har man låtit täta unga skogsdungar växa. Den smala dalsänkans lerjord och nedre sluttningar är av naturen frodiga och bevaras färska om regnvattnet sugs upp i terrängen från de kommande gårdarna. Området har goda förutsättningar att utvecklas till en skogsträdgårdsliknande frodig stadsdel där tallarna ger landskapet sin prägel.

Skoszonen mellan Östermalm och bosättningen i Gamla Veckjärvivägen är i generalplanen en del av en serie långtgående grönområden. Tallskogen bildar en landskapsmässigt viktig bakgrund för Östermalmområdet och en jalsi mellan bosättningen och arbetsplatsområdet. Den är tillräckligt bred för att vara rekreatiomsområde och för att ha en tydlig känsla och doft av skog. Med regelbundna gallringar kan de unga talldungarna växa upp

till långlivade och ståtliga tallar av olika åldrar. I området finns ett nätverk med tydligt slitna korsande stigar, med två lodräta linjer och flera tvärstigar, som leder till ändarna av gatorna i Östermalm. De kan utvecklas till parkgångar som tjänar som förbindelser i ett omfattande område. Parkkorridorerna styr gången och skyddar skogens botten från slitage.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av planering av detaljplanen

Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringsavdelningens agenda för 2023. De privata markägarna har ett behov av att få kommunal teknik i området och möjlighet till tilläggsbyggnad. Enligt stadens strategi förtätar områdets planläggning den befintliga stadsstrukturen.

4.2 Inledning av planeringen och beslut om detta

Planläggningsöversikt har upprättats för området sedan år 2010. Det har tillhört arbetsprogrammet för stadsplaneringen sedan dess, men det har inte varit ett brådskande objekt. Planarbetet inleddes med enkäter 2010 och 2017. Planarbetet startades upp på nytt med ett invånarbrev i juni 2022.

4.3 Deltagande och samarbete

Intressenter

De viktigaste intressenterna är markägarna för fastigheterna på området och grannfastigheternas ägare. Övriga intressenter är myndighetsinstanser och företag verksamma i Borgå. De räknas upp i programmet för deltagande och bedömning.

Anhängiggörande

Planeringen anhängiggjordes i planeringsöversikten år 2010.

Förfaranden för deltagande och växelverkan

De privata markägarnas önskemål kring utvecklingen av området utreddes i början av planarbetet med en enkät. En gemensam träff med markägarna kunde inte på grund av coronarestriktionerna ordnas 2022. Som mål för byggnadseffektiviteten ställde för kvartersområdena upp $e=0,25$. Enkäten om ordnandet av körförbindelserna i området riktades till markägarna i februari 2023.

Planutkastet är framlagda för påseende i enlighet med 30 § i markanvändnings- och byggförordningen 17.5-29.6.2023 på servicekontoret Kompassen, Krämaratorget B, samt i stadens internetjänst www.porvoo.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning/ DP 453 Gamla Veckjärvivägen. Man bad om utlåtanden om utkastet från Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Borgå vatten, Borgå Energi samt Borgå hälsoskydd.

Planutkastet diskuteras vid behov med respektive markägare i terrängen på dennes fastighet. Ett gemensamt möte för alla markägare ordnas den 23.5.2023 på stadsplaneringen.

Myndighetssamarbete

Det är inte fråga om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom. i MarkByggl som förutsätter myndighetssamråd.

4.4 Mål för detaljplanen

Kommunens målsättningar

Målet är att göra kompletteringsbyggandet i området vid Gamla Veckjärvivägen till ett boendeområde med låga utsläpp, energi- och ekoeffektivitet och ett skogsstadsliknande utseende. Målet är en lokal dagvattenhantering så att vegetationen i många skikt kan frodas i området och så att översvämningsrisken från Vårdalens stora dike inte ökar.

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

Vid planläggningen och vid ingåendet av markanvändningsavtal behandlas markägarna jämlikt. Detta innebär att på detta område är kvartersområdets eftersträvade byggnadsexploatering ca $e=0,25$ och markägarna kan påverka byggrättens omfattning och placering på sina gårdsområden. Därtill är värdet på en byggrätt som överskrider 500 m²-vy den samma på hela planområdet.

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

Frontmannahusen på gårdarna i området och de små gamla ekonomibyggnaderna och tallarna är till viss del betydande för områdets historia och för stadsbilden. Med planen försöker man sträva efter bevarandet av dem som områdets identitetsfaktorer.

Områdets markgrund är i huvudsak tunn välgenomtränglig skogsmark och ställvis klippig tallskog. Som stadsbildsmässigt mål ställdes i planarbetet upp att de klippiga skogarna bevaras som rekreationsområden och att bostadsområdet ges en skogsstadsliknande uppsyn.

Intressenternas mål

För markägarna är det viktigaste att få kommunalteknik till området. Hälften av markägarna som besvarade enkäten önskade effektiv förtätning av området, en tredjedel tog inte ställning till byggandet och ett par önskade att området bevaras som idag. Ur markägarnas synpunkt är målet för planarbetet att få möjligheter för tilläggsbyggande samt att bevara de viktiga värdena i miljön, klipporna och skogskaraktären. Dessutom önskar många markägare en möjlighet att påverka omfattningen av det framtida byggandet på den egna fastigheten och att framskrida i egen takt med det kompletterande byggandet. En markägare önskade möjligheter att bygga en byggnad för seniorboende för cirka 20 personer. I den inledande fasen ansåg alla privata markägare att målet ska vara att man utreder markanvändningsersättningen i första hand som överlåtelse av tomtmark till staden.

4.5 Detaljpanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem

I det första utkastet jämfördes anordnandet av körförbindelserna till de kommande tomterna. I alternativ A bygger körförbindelserna till tomterna på ca 5 m breda körservitut och skaftområden på tomterna. I alternativ B finns ca 10–12 m breda gator och gång- och cykeltrafikleder, längs med vilka man får köra till tomterna. Längs med dem kommer alla från Gamla Veckjärvivägen till det klippiga grönområdet. Man frågade markägarna om vilket alternativ som passar bättre för dem. Tio fastigheter ansåg alternativ B vara bättre och sex fastigheter föredrog alternativ A. Planutkastet bereddes utifrån fastighetsägarnas svar som en kombination av svaren.

I alternativ A är tomterna en aning större och markägarna får längre tomtledningar när kommunaltekniken byggs. I alternativ B finns mer gatuområde och följaktligen mindre tomtyta och markägarna får kortare tomtledningar. Borgå stad och Borgå vatten bygger kommunalteknik som kommer på gatuområdet och gång- och cykeltrafiklederna. Fastighetsägarna bygger eller beställer själva tomtledningarna som byggs på tomterna, servitutområdena och skaftområdena.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Trafiken från det tätare bosättningsområdet vid Gamla Veckjärvivägen ansluter i söder via Östanvägen och i norr via Veckjärvivägen till stadens övriga trafiknät. Lätttrafikens förbindelse till Vårberga och tjänsterna i centrum går längs lätttrafiklederna invid Östanvägen och Havsvindsvägen samt längs parkförbindelserna. Lätttrafikens rakaste förbindelse till tjänsterna i Östermalm och till grönskorridoren som leder till centrum byggs i skogs-zonen som en parkkorridor.

De byggda områdena vid Gamla Veckjärvivägen ligger nära den gamla Veckjärvivägen. Invid huvudgatan har mindre tomter anvisats vid kanten av skogs-zonen. En fastighet har anvisats möjlighet att bygga en enhet för seniorboende i två våningar.

Grönområdet har placerats på den befintliga skogs-zonen mellan bostadsområdet och arbetsplatsområdet. Det är en del av ett omfattande och rätt enhetligt nät av grönområden. Ingen lekpark har anvisats för bostadsområdet eftersom invånarantalet i egnahemshusområdet kommer att vara rätt litet och det finns rum för lek på de privata gårdarna. Skogs-zonens centrala parkkorridor kommer i söder att förenas med de befintliga parkkorridorerna i Vårberga och Vårdalen.

Dimensionering

Kvartersområden

Planområdet är ca 15 ha. Kvarterområdets yta är ca 73 400 m². För bostadsbyggande anvisas 72 200 m² och för servicebyggande 1200 m². I området finns byggnadsrätt för bostadsbyggande AO 19 525 m²-by, A 2170 m²-vy och för servicebyggande 300 m²-vy alltså totalt 21995 m²-vy. A möjliggör bl.a. seniorboende. Kvartersområdenas genomsnittliga exploateringsgrad är 0,25.

Rekreatiomsområden

I området har ca 37 700 m² reserverats för rekreatiomsområden. Det skogiga grönområdet är cirka 60–80 meter brett. I området har som riktgivande antecknats parkkorridorerna vid de nuvarande huvudstigarna och de gamla skogsvägarna.

Gatuområden

I området har man anvisat gatuområden på ca 11 400 m² varav Gamla Veckjärvivägens gatuområde är cirka 6 400 m². Bostadsgatornas längd är totalt ca 420 lm. Lätttrafikrutterna där körning till tomterna är tillåten har en total längd på ca 80 lm. Gatuområdet för Gamla Veckjärvivägen som samlar områdets trafik är cirka 20 meter brett. Det rymmer utöver körbanan även ledningar under jord, öppna diken och en cykelväg och det är möjligt att bygga gatan så att områdets vattenförsörjning och trafikförbindelse bevaras under byggandet. De övriga gatuområdena är 10 m breda på de jämna avsnitten och 12 m breda i sluttningsarna.

Tjänster

Området förlitar sig på tjänsterna i omgivningen. Byggandet i området stöder bevarandet av de offentliga tjänsterna i Vårberga. I området placeras eventuellt en privat enhet för seniorboende. Företagsverksamheten som redan finns i planområdet kan fortsätta.

5.2 Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet

Det stadsbildsmässiga målet har varit att utveckla området till ett trivsamt småhusområde med skogsstadskaraktär där de gamla frontmannahusen bevaras som områdets identitetsfaktorer. Planen stöder bevarandet av områdets frontmannahus, eftersom deras byggnadsyta och byggnadsrätt har begränsats till att endast möjliggöra små utvidgningar. Åtta byggnader har med Su-markering anvisats för bevarande så att man i samband med renoveringarna stöder bevarandet och återställandet av de ursprungliga uppsynerna. I planen har man antecknat som servitut de gamla naturliga sänkor och diken som baserar sig på ytavrinning som grundar sig på ytvattnets naturliga flöde samt angivit bestämmelser om infiltrering och fördröjning av dagvatten. Vattnets uppsugning och bevarandet av den levande jorden i skogsmarken möjliggör framgång för tallarna och vegetationen som lämpar sig under dem och på så sätt stöds även utvecklingen av den skogsstadsliknande uppsynen. Mot skogsområdet har på tomterna markerats områden där man ska bevara klipporna, den naturliga risvegetationen samt tallarna.

Det andra stadsbildsmässiga målet har varit att bevara de klippiga skogarna. Skogszonen har antecknats som rekreatiomsområde, så den bevaras. Att styra gången till parkkorridorerna stöder bevarandet av skogsnaturen.

Man har väl kunnat genomföra de privata markägarnas önskemål om att markägaren även i fortsättningen ska få bestämma om kompletteringsbyggandet på sin gård. Byggnadsytorna som reserverats för kompletterande byggande på gårdsområdena har avgränsats som stora rutor, så att gårdsområdena framöver kan utvecklas, byggas och delas flexibelt.

Byggandet styrs så att det verkställer stadens mål för energieffektivt och kolneutralt byggande med planbestämmelser och Vårdalens bygganvisningar.

5.3 Områdesreserveringar

Kvartersområden

Invid Gamla Veckjärvivägen ligger bostadsbyggandet i fem kvarter. I kvarteren finns kvartersområden för småhus med A0-30-anteckning och två kvartersområde för bostadsbyggnader med A-markering. Antalet bostäder har inte begränsats.

Tomt för bostadsbyggnader

Invid Gamla Veckjärvivägen och Appalgårdsvägen finns en A-tomt där man kan bygga bl.a. seniorboende. A-tomtens areal är cirka 5500 och 2400 m², och byggnadsrätten 1470 och 700 m²-vy. På tomten kan man bygga i två våningar och där kan byggas cirka 20-30 bostäder. Parkeringsplatserna har placerats invid gatan och de ska angränsas med planteringar.

Tomterna för fristående småhus

I gårdarna vid de gamla frontmannahusen finns kvartersområden för småhus med AO-anteckning. För de välbevarade gamla huvudbyggnaderna och sidobyggnaderna har byggnadsspecifika byggnadsytor anvisats så att byggnaderna kan utvidgas något och endast i samband med farstun. Åtta byggnader har med anvisats för bevarande så att man i samband med renoveringarna stöder bevarandet och återställandet av de ursprungliga uppsynerna. Områdena med träd i gott skick har markerats som områden där träd och buskar ska planteras. På sidorna av gårdarna har omfattande byggnadsytor anvisats som i framtiden kan delas eller styckas till separata. Var och en har byggnadsrätt cirka 100-250 m²-vy. Exploateringsgraden är i genomsnitt $e=0,25$.

Kring de 16 bebodda gårdarna i de skogiga områdena har 66 nya tomter för separata småhus anvisats med en exploateringsgrad på ca $e=0,25$. Tomterna är 500-2300 m² stora. De mindre har byggnadsrätt cirka 120 m²-vy och de större cirka 550 m²-vy. Byggnaderna på de minsta tomterna ska byggas i två våningar så att dagvattnet kan infiltreras i marken och miljömålen uppnås.

5.4 Konsekvenser av planen

Planläggningens mest centrala konsekvenser 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 glest bebyggda områden och den stöder sig på befintliga tjänster. För det tätare området invid

Gamla Veckjärvivägen kan man bygga cirka 15–20 bostäder invid de befintliga privata gårdarna och cirka 66–90 bostäder på egnahemshustomterna. Byggnaden som möjliggör seniorboende har dimensionerats för cirka 20–25 invånare. Således kan området bli ett bostadsområde med ca 250–320 invånare.

Konsekvenser för den byggda miljön och landskapet

Med planen stöds bevarandet av de gamla frontmannahusen som områdets identitetsfaktorer. Byggandet på deras gårdar anpassas med dimensioneringen på de befintliga byggnaderna. Nära Gamla Veckjärvivägen har kvartersområden för småhus med två våningar angetts. Dessa kommer att bilda det nya byggda utseendet för landskapet invid vägen. Byggandet i två våningar stöder det skogsstadsliknande utseendet, eftersom det finns rum att bevara, plantera och låta tallar växa tillsammans med trädgårdsvegetation av många slag på gårdarna.

Konsekvenser för den naturliga miljön

I området finns inga betydande naturvärden. Byggandet har endast små konsekvenser för naturmiljön eftersom marken som anvisats för byggande är mark som formats av människor. Skogszonen bevaras i planen som naturligt grönområde. Det ökade invånarantalet kommer att öka slitaget i de klippiga skogarna, så det är skäl att styra rörelserna med byggandet av parkgångar. Då området byggs sköts de täta trädbestånden på klipporna. Detta gör att ljus kan nå marken och ängsfläckarna kan återhämta sig och sprida sig, och träden kan växa upp till långvariga tallar.

Konsekvenser för trafikförhållandena i området

Gamla Veckjärvivägen för mycket lite ytterligare trafik till Veckjärvivägen och Östanvägen jämfört med de nuvarande trafikmängderna. Dimensioneringen av Gamla Veckjärvivägens gatuområde möjliggör byggandet av en gång- och cykelväg invid gatan. I åsskogen har en parkkorridor antecknats som riktgivande, den formar en förbindelse för lätttrafiken via grönsstrukturen från Vårberga till norra Veckjärvivägen.

Sociala konsekvenser

Gamla Veckjärvivägens detaljplaneområde är ett relativt litet egnahemshusområde så inget område för en lekpark har anvisats. Tanken är att man i Vårdalens kommande planområde bygger en lekpark och andra verksamhetsplatser. De fungerar som platser för möten och gemensamma aktiviteter som hjälper de nya invånarna att förankra sig i den lokala gemenskapen.

Planen möjliggör byggandet av egnahemshus och småhus i olika storlekar samt utvecklingen av de befintliga gårdarna som boendegemenskaper. På de gamla privata fastigheterna kan det uppstå ny gemenskap då antalet hushåll ökar, eftersom gårdarna och hjälputrymmena används gemensamt. Planändringen stöder i liten grad bevarandet och stärkandet av den gamla gårdsträdgårdskulturen, eftersom värdena kopplade till gamla byggnader och gårdar stärks i diskussionerna och då man utför sysslor tillsammans. Byggandet i bolagsform kan medföra ett nytt slag av gemenskap och diversitet i den urbana kulturen. Seniorboendet kan medföra någon ny tjänst utöver boendet.

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 i gatuområdet i 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. Markanvändningsersättningarna och försäljningsintäkterna för de tomter som överlåtits som ersättning täcker byggandet av kommunaltekniken till stora delar. 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.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Beteckningarna och bestämmelserna visas på plankartan.

5.7 Namnbestånd

Områdets namn är Gamla Veckjärvivägen. Namnet baserar sig på den gamla vägens namn. Stenbackagatan, Stenbackagränden, Bergkullagränden och Sandkullagränd har härletts från gårdarnas namn och landskapet.

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

Målet är att inleda byggandet av kommunalteknik under år 2026. Byggandet av kommunalteknik tar ett par år. 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.

Byggandet av egnahemshus kan börja under 2026–28 beroende på när kommunaltekniken färdigställs. Egnahemshusbyggandet på de nya tomterna genomförs sannolikt inom några år och i sakta mak på de gamla gårdarna.

Uppföljning av genomförandet

Byggnadstillsynen övervakar genomförandet av byggandet. Byggandet samlar in uppgifter i registret

Borgå 11.5.2023

Anne Rihtniemi-Rauh
planläggare

xx
stadsplaneringschef