



Flygbild av norra delen av dalen i Skaftkärr av år 2022

DP

478

Vårdalsbacken

Program för deltagande och bedömning

11.1.2023

Detaljplan

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

INNEHÅLL

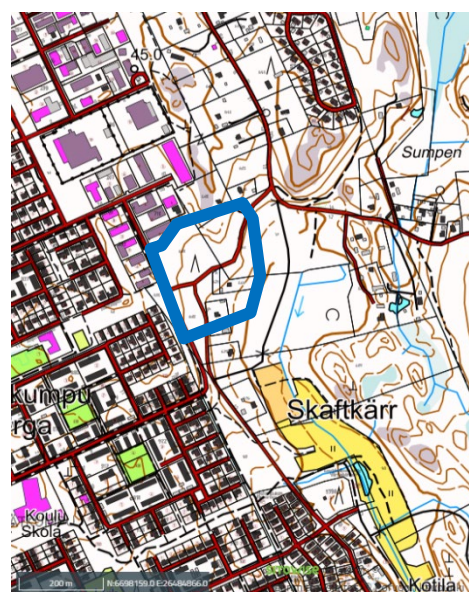
1	PLANERINGSOMRÅDE	2
2	BAKGRUND TILL PROJEKTET	3
3	MÅL FÖR PLANERING	3
4	UTGÅNGSUPPGIFTER	3
4.1	Områdets läge och areal	3
4.2	Plansituation	3
4.3	Ägarförhållanden	4
4.4	Invånare och arbetsplatser	4
4.5	Tjänster	5
4.6	Byggnadsbestånd	5
4.7	Naturmiljö och landskap	5
4.8	Avstjälningsplats för snö och gammal avstjälningsplats för marksubstanser	5
4.9	Dagvatten	5
4.10	Kommunalteknik	6
5	GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR	6
6	DE MEST CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN	6
7	INTRESSETER	6
8	ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN	6
9	TIDSPLAN FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET	7
10	FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR	7

1 PLANERINGSOMRÅDE

Planområdet ligger cirka 3 km öst om Borgå centrum. I slutet av 1940-talet och början av 1950-talet parcellerades frontmanhus och kolonisationslägenheter vid kanten av Skaftkärrs åkerområde och i den skogiga, bergiga terrängen. Två av bostadsfastigheterna ligger i planområdet vid Skaftkärrsvägen.

Planeringsområdet gränsar i väst till Östänvägen samt till arbetsplats- och bostadsområden i Vårberga. Vid Gamla Veckjärvivägen öst och norr om området finns gles bebyggelse. På södra sidan finns en skogbevuxen åker samt ett område för småhus som kommer att byggas i Vårdalen.

1 Planområdet på grundkartan



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 Oy och Borgå Energi Ab med avsikt att främja energieffektivt byggande. Dispositionsplanen för Skaftkärr blev färdig 2010. Planläggningen av Vårdalen har framskridit stegvis, bit för bit. Vårdalsbacken är det nordligaste delområdet och planläggs sist.

3 MÅL FÖR PLANERING

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. Enligt dispositionsplanen skulle man bygga radhus och en servicebyggnad i området och dela upp området i småhustomter. Det riktgivande exploateringsstalet är cirka $e=0,3$.

Två privata fastighetsägare önskar att planarbetet ska ge möjligheter till kompletterande byggande. 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. Målet är också att markägarna ska i stor utsträckning kunna påverka utvecklingen av sitt eget gårdsområde och att de bemöts jämlikt i fråga om byggrätt.

4 UTGÅNGSUPPGIFTER

4.1 Områdets läge och areal


Området ligger ca 3 km öster om Borgå centrum. Planområdets areal är cirka 9 ha.

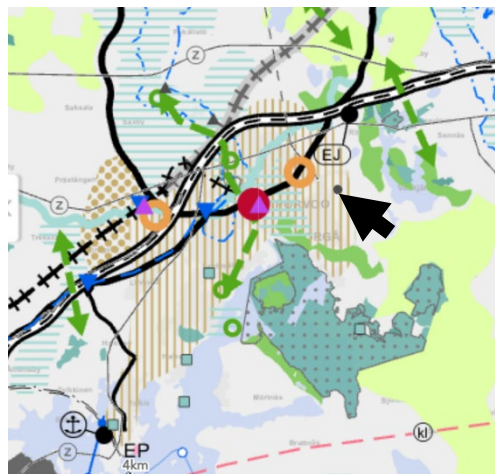
4.2 Plansituation

Enligt landskapsplanen är området ett område för tätortsfunktioner.

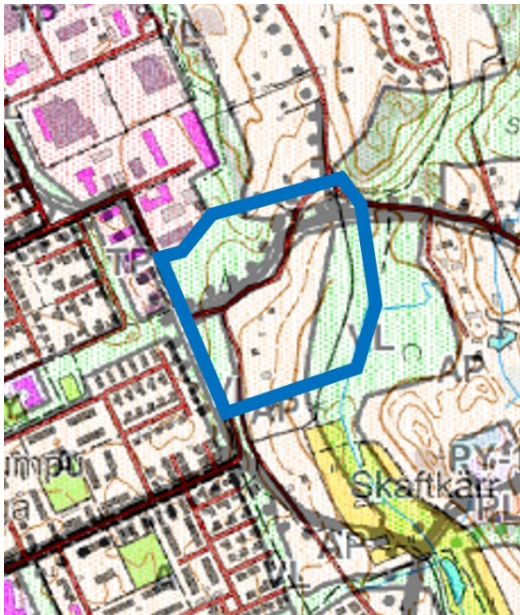
Beteckningar:

Utvecklingszon för tätortsfunktioner. 

Områdets läge 






2 Utdrag ur landskapsplanen för Borgås del



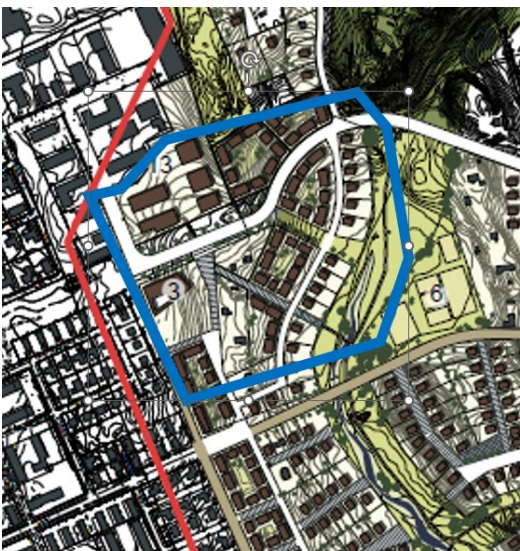
I generalplanen är området ett område dominerat av småhus som är avsett att detaljplanläggas (AP). Generalplanen vann laga kraft år 2006 och en revidering av planen pågår.

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

Beteckningar:

Bostadsområde dominerat av småhus 
 Gång- och cykelväg 
 Rekreatiomsområde 

3 Utdrag ur generalplanen



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, höjdskillnader eller grönförbindelsen i generalplanen. Dispositionsplanen godkändes år 2010 som grund för detaljplanläggningen.

4 Utdrag ur dispositionsplanen för Skaftkärr



4.3 Ägarförhållanden

I området finns två privata bostadsfastigheter och en del av en privat fastighet. Staden äger resten av området.

5 Den mark som ägs av staden har märkts ut på grundkartan med ljusgrått

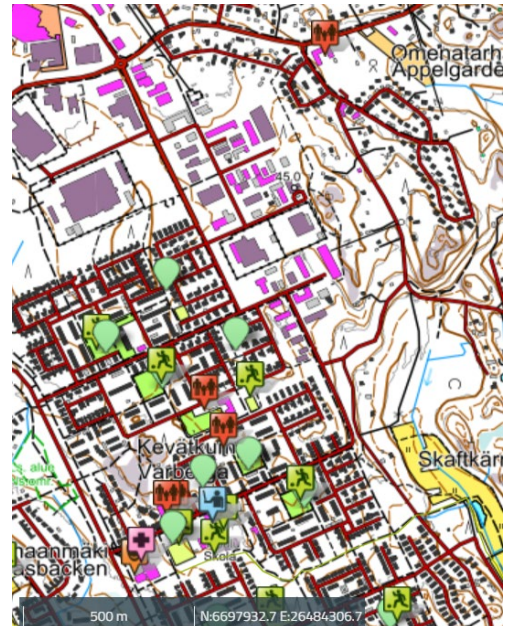
4.4 Invånare och arbetsplatser

I området finns två bostadsbyggnader och 3 invånare. Det finns inga arbetsplatser i området.

4.5 Tjänster

Basservice och dagligvaruaffärer finns på en knapp kilometers avstånd i Vårberga.

6 Ett utdrag ur karttjänsten, med serviceställena utmärkta



4.6 Byggnadsbestånd

Det ena frontmannahuset är byggt år 1948 och det andra år 1955. Av sidobyggnaderna har en bastu bevarats med ursprungligt användningsändamål.

4.7 Naturmiljö och landskap

Terrängen är i huvudsak utformad som lätt ondulerad grusig moränrygg med svaga sluttningar mot dalen i Skaftkärr. Vid bördiga skogskanter växer grandominerad blandskog som är cirka 70 år gammal. Vid norra kanten ligger bergmoränryggens branta sluttning, där det finns tätbevuxen cirka 60 år gammal granskog.

Dalen i Skaftkärr är ett gammalt kulturlandskap där åkrar har odlats i flera hundra år. Gamla Veckjärvivägen är en mycket gammal bygdeväg, som ledde från staden till Veckjärvi och Domargårds gård. Skaftkärrsvägen syns på kartor från 1700-talet. På senatens karta från 1880-talet har markerats två torp, men ingetdera av torpen låg i planområdet. Odlingen i dalen upphörde på 1970-talet. I de skogbevuxna åkrarna växer nuförtiden ung snårskog bestående av lövträd. På de två kolonisationslägenheternas gårdsplaner växer gamla tallar och ståtliga ädelträd samt fruktträd.

4.8 Avstjälningsplats för snö och gammal avstjälningsplats för marksubstanser

I mitten av dalen finns en lång, smal markremsa bestående av fyllnadsjord. Den har använts som avstjälningsplats för snö samt för kompostering och mellanlagring av organiskt material. I området deponerades på 1960–80-talen jordmassor som kom huvudsakligen från byggarbetsplatser i Vårberga. Marksubstansen innehåller inga för miljön skadliga ämnen i mängder som överstiger riktvärdena, men marksubstansen innehåller virke, asfalt och tegelbitar. Ytjorden innehåller skräp som följt med den plogade snön. De åtgärder som ska vidtas vid stängningen av fyllningsområdet kommer att omfatta istandsättning av området och dess förvandling till grönområde.

4.9 Dagvatten

Vid dalens kanter finns artesiskt hängande grundvatten. Intill moränsluttningarna finns några källor och nära frontmannagårdarna finns källbrunnar som används för bevattning. På dalens tidigare odlingar finns kvar några tegdiken som bara delvis har vuxit igen. I dalsänkan finns två uppsamlingsdiken som går längs med fyllningsområdets kanter. Det ena av uppsamlingsdikena börjar i dagvattenledningens avrinningspunkt i Vårberga, det andra börjar i källmossen vid åsens kant. Dikena möts i mitten av dalen och bildar ett stamdike som har utvecklats till en stadsbäck i den redan byggda delen av Vårberga. Diket mynnar ut i havet i Ruskis naturskyddsområde.

4.10 Kommunalteknik

Gamla Veckjärvivägen och Skaftkärrsvägen är gamla bygdevägar och i stadens ägo i planområdet. Längs med dem löper en vattenledning men ingen avloppsledning.

5 GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

Utredningar för de centrala delarnas delgeneralplan: Arkeologisk inventering, kulturmiljöutredning och naturutredning. En naturutredning har utarbetats för området.

6 DE MEST CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN

De mest centrala konsekvenserna av planläggningen 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 och för trafikförhållandena samt konsekvenserna för klimat och barn bedöms.

7 INTRESSENTER

Markägare

Markägande grannar

Företag: Borgå Elnät Ab, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, LPOnet Oy Ab, Digita Oy och Borgå Energi Ab / fjärrvärme

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

Borgå stads enheter, koncernledning: Stadsutvecklingens ledning, markpolitik, stadsmätning, stadsinfra, byggnadstillsyn, livskraft, fritid, miljövård och miljöhälsovård

Affärsverket Borgå vatten

Förtroendeorgan: Stadsutvecklingsnämnden och miljöhälsovården

Alla kommuninvånare och andra som anser sig vara intressenter

8 ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Kungörelse om anhängiggörande av planen:

Planen har sedan år 2015 kungjorts som anhängig i samband med projektet i Skaftkärr och i planläggningsöversiktterna.

Hörande i planeringskedet: (62 § i MarkByggL, 30 § i MarkByggF)

- **Planutkastet, 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 i 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. Vid behov ordnas samråd.

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

- **Planförslaget** och det övriga materialet hålls offentligt framlagda i **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 planförslaget är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä.
- Officiella utlåtanden (28 § MarkByggF) begärs från: Miljöhälsovården, Räddningsverket i Östra Nyland och Affärsverket Borgå vatten

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

De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress ska på deras begäran underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till den framförda 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 uppgett 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 TIDSPLAN FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET

Målet är att ett utkast läggs fram under våren 2024 och ett planförslag hösten 2024. Målet är att behandlingen av godkännandet inleds vid stadsutvecklingsnämnden i Borgå i slutet av år 2024 och att de markanvändningsavtal som anknyter till planen färdigställs och planen godkänns under år 2025. 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

Planarkitekt Luca De Gol, tfn 040 481 4441, fornamn.efternamn@borga.fi

Planeringsassistent Christina Eklund, tfn 040 489 5755, fornamn.efternamn@borga.fi

Datum i Borgå 11.1.2024

Stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen