



Bild 1 Flygbild av området år 2020

Vårdalsbacken

DP 478

Beskrivning av detaljplan

STADSDEL 10, KVARTER 5742 OCH 5743, DEL AV KVARTEREN 711, 5737 OCH 5740, GATU- OCH REKREATIONSOMRÅDEN

Planändringen gäller del av kvarter 711 samt park- och gatuområden i stadsdel 10 och 11

Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	4
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
2	SAMMANFATTNING	5
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	5
2.2	Detaljplan	5
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	6
3	UTGÅNGSPUNKTER.....	6
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	6
3.2	Planeringssituation	12
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	14
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
5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	18
5.1	Planens struktur	18
5.2	Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet	20
5.3	Områdesreserveringar	20
5.4	Konsekvenser av planen.....	23
5.5	Störningsmoment i miljön.....	25
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	25
5.7	Namnbestånd.....	25
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	25

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

Vårdalen

10. STADSDEL, KVARTER xxx-xxx, GATU- OCH REKREATIONSOMRÅDEN

Planändringen gäller del av kvarter 711 samt park- och gatuområden i stadsdel 10 och 11.

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2012

Detaljplanen officiellt framlagd till påseende: Stadsutvecklingsnämnden .2024 §

Godkännande av detaljplanen: Statsutvecklingsnämnden, Borgå stadsfullmäktige

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger 2,5 kilometer öster om Borgå centrum vid Östanvägen. Området gränsar i väst till bostadsområdet Vårberga och Östanvägen. I söder gränsar området till Vårdalsängens småhusområde, som planlades 2022–2023. I norr gränsar området till Gamla Veckjärvivägens glest befolkade område, vars detaljplanering pågår under 2023–2024. Planområdet omfattar cirka 9 ha.

1.3 Planens syfte

Avsikten är att utveckla ett relativt tätt, energieffektivt och trivsamt område med många olika typer av boende i norra Vårdalen. 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 kommunal teknik.

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. 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
- Utredning 10. Utredning om kvaliteten av jordmaterialet på jordtippen: Gamla Veckjärvivägen, Borgå, PIMA-undersökningar, Undersökningsrapport, SE1478

2 SAMMANFATTNING

2.1 Olika skeden i planprocessen

Beredningen av planarbetet inleddes 2012. Detaljplanen för Vårdalsbacken är en av sex detaljplaner som tillsammans bildar området för Skaftkärrsprojektet. Det är ett försöksprojekt för energieffektivt byggande. Projektet startades 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 detaljplanearbetet ställde man mål för arbetet utgående från resultaten av Skaftkärrsprojektet och invånarenkäten i Vårberga. I det första utkastskedet 2013 granskades planeringsområdet som en helhet som omfattar hela Vårdalsområdet från Östermalm till Majberget.

I det andra planeringsskedet 2024 granskas detaljplaneområdet för Vårdalsbacken. I beredningsskedet utredde man tillsammans med markägarna möjligheterna att utveckla de bebodda gårdsområdena och behovet av tilläggsbyggande. Under behandlingen för godkännande av planen utarbetas markanvändnings- och servitutavtal.

2.2 Detaljplan

Med detaljplanen 478 möjliggörs att byggandet av en del av Vårdalens energieffektiva, småhusdominerade stadsdel kan inledas. Vi påverkar områdets energieffektivitet och koldioxidavtryck genom att bygga en bra cykelbana till arbetsplatsområden och centrum, genom att placera byggnader gynnsamt och att ansluta dem till fjärrvärme eller genom att använda en ännu mer ekoeffektiv uppvärmningsform samt genom att främja träbyggande. Man ägnar uppmärksamhet åt energieffektivitet även i tomtöverlåtelsevillkoren och med kvalitetsstyrning under bygglovsprocessen.

Fordonstrafiken ansluts till stadens övriga trafiknät via Östanvägen och Gamla Veckjärvivägen. Gång- och cykeltrafikens anslutning till Vårbergas centrum, skola och stadens centrum sker via vägkorridoren för gång- och cykeltrafik. Den ligger i planområdets västra kant. Vägkorridoren nås både via områdets gatunät och via grönområden.

I planen finns ca 14 000 ² vy byggnadsrätt för boende. På tomterna i bolagsform kan man bygga ca 90–140 bostäder, på tomten för elevbostäder ca 30 bostäder, på tomten för seniorboende ca 40–80 bostäder, på egnahemstomterna ca 10–20 bostäder och på båda privata gårdsområdena 1–3 nya bostäder. Således kan området bli ett bostadsområde med ca 250–350 invånare. Områdets exploateringsgrad är ca $e = 0,xx$ och kvartersområdenas genomsnittliga exploateringstal är 0,3. På planområdet finns 11 egnahemshustomter i olika storlekar där man får bygga ca 160–400 m² vy. För de befintliga bebodda gårdsområdena har AO-tomter anvisats, där det är möjligt att bygga flera egnahemshus. För byggandet i bolagsform har det reserverats en (1) AP-tomt för småhus och tre för byggande av par-, rad-, loft- eller småhögshus AKR. De har 1400, 1400, 1500 och 3100 m² vy byggnadsrätt. För senior- och serviceboende har det reserverats en (1) YSA-tomt och

3000 m² vy byggnadsrätt. För boende för personer med utvecklingsstörning det anvisats en (1) elevhemstomt AS och 1000 m² vy. Bredvid elevhemstomten har det reserverats en (1) arbetsplatstomt för dagverksamhet, arbets- och kontorslokaler samt lokaler för tillfälligt boende med 1200 m² vy.

Som grönområde bevaras den ca 30 meter breda grönområdeszon som ligger mellan Vårbergas gamla bostadsområde och Vårdalsbacken vid Östanvägen. Där finns en gammal etablerad anslutning till Humla och en vägkorridor för gång- och cykeltrafik som leder till centrum. En ny grönområdeszon som betjänar ett stort område har anvisats i dalen längs utfallsdiket. Den börjar i den redan genomförda parken i Vårdalen och fortsätter sammanhängande genom planområdet och vidare norrut till skogsåsen. Den gamla jord- och snötippen restaureras delvis till snömottagningsplats och delvis till rekreationsområde.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Målet är att inleda byggandet av kommunal teknik under 2025–2026 och att bygga klart inom ett par år. Tomterna kommer sannolikt till försäljning under 2026.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

Bostadsområdet på Vårdalsbacken byggs på ett tidigare jord- och skogsbruksområde. I väster ansluter området till bostadsområdet i Vårberga och i norr till arbetsplatsområdet i Östermalm. I den klippiga skogsterrängen i öster finns en gles gammal bebyggelse.



Bild 1: Flygbild från söder. En del av Vårdalen är redan bebyggd och en del endast planlagd. Längs dalens utfallsdike har en damm som jämnar ut dagvattenöversvämningarna formats. Vårdalsbacken är belägen i dalens norra ände, som syns på bilden i det övre högra hörnet som en blandskog.

Naturmiljö och landskap



Vårdalen 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. Vårdalsbacken ligger dels i moränåsens sluttning österut, dels i den klippiga sydliga sluttningen och dels i dalen med lerbotten.



Området är ett gammalt kulturlandskap. Endast ett fåtal kala klippor är ursprungliga naturdrag. Det finns fasta arkeologiska fornminnen i Vårdalen, men sådana har inte observerats i Vårdalsbackens planområde. 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. På 1950-talet anvisades fastigheter för karelska emigranter i utkanten av dalen. Åkerbruket upphörde på 1970-talet. Åkrarna håller på att beskogas med täta lövträdsbestånd av olika åldrar. På 1980-talet dumpades bland annat överskottsjord i dalen från bygandet av Vårberga.

Bild 4 Baskartan från 1962 visar omfattande åkerområden, skogar, utfallsdiken och bebyggelse i början av 1960-talet.

Bild 5 Baskartan från 2022 visar byggnader, skogar, utfallsdiken och ett öppet ängsområde ca 60 år senare.



Bild 3 Längs Skaftkärrsvägen finns tät granskog och bland grannarna några äldre björkar och tallar.

Bild 2 Den unga talldominerade skogen är mycket tät.

På moränmarkerna i kanten av Vårberga och på bergsmoränsluttningarna i dalens ände växer täta och ganska jämnåriga ca 60 år gamla granskogar samt ca 30 år gamla övertäta tallskogar och blandskogar. En liten källa omges av en tät ung granskog. Av det tidigare huvudsakliga trädbeståndet har några över 80 år gamla tallar och björkar bevarats. På de tidigare åkrarna växer flera olika arter av unga lövträd. Det nuvarande trädbeståndet är på grund av tätheten ställvis i så dåligt skick att man inte kan få den att växa till hållbar friluftsskog.



Det sammanhängande grönområdet med skog är betydande för stadens nätverk av grönområden. Med bra skötsel av stadsskogen kan man på nedre sluttningarna och längs med utfallsdiket låta lundskog med många arter växa.

Bild 6 På flygbilden är Östänvägen till vänster och två gårdsområden för emigrantbosättning. I mitten av bilden finns beskogade åkrar med en öppen snötipp i mitten.



Den upplevda miljön och utvecklingsförslag

Som grund för planarbetet genomfördes 2013 en invånarenkät med pehmo-gis-metoden (Utredning 6). Utifrån den kan skogarna anses vara något betydande socialt sett. I planarbetet kan man inte på något sätt bevara de jämgamla täta granbestånden, men den skogbevuxna grönområdesförbindelsen kan bevaras. Invånarna anser att skidspåret/stigen till Humla, som ligger på gränsen mellan den nuvarande bebyggelsen i Vårberga och skogen, är ett särskilt naturvärde. Skidspåret/stigen bevaras i alla detaljplaner för Vårdalen.



Bilder: I svaren på pehmo-gis-enkäten 2013 presenterades olika utvecklingsförslag på kartan. Platserna som betecknats 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

I utkanten av dalen ligger en gård för emigrantbosättning och en gård som avstyckats av den. Invånarna kom från Björkö. Fastigheterna har små tydliga gårdsområden och ursprungliga 1950-talsbyggnader i gott skick. På de forna åkrarna i omgivningen finns ett tätt, ungt lövskogsbestånd. På fastigheten finns ett bostadshus från 1948 i en och en halv våning med ca 96 m² vy. Bastun är byggd 1947 med ca 36 m² vy. Ekonomibygnaden var ursprungligen ladugård, och senare snickeriverkstad. Den har en storlek på ca 120 m² vy. På gården finns bärbuskar från en gammal köksträdgård samt äppelträd och ståtliga ädellövträd. På den andra fastigheten finns ett bostadshus från 1955 i en och en halv våning med ca 92 m² vy. Garaget blev klart på 1950-talet och byggdes ut på 1980-talet, och har en storlek på 48 m² vy. På gården finns bärbuskar från en gammal köksträdgård samt äppelträd, en ståtlig pichtagran och ståtliga ekar.



Bild 8 Längre norrut på fastigheten finns ett bostadshus från 1950-talet med fruktträd, en ståtlig ädelgran och ekar i den gamla trädgården.



Bild 7 Längst söderut på bosättningsfastigheten finns ett ursprungligt bostadshus, en bastu och en ekonomibygnad. I gårdsområdet finns ståtliga ekar, en lind och lönnar.

Kuva 9 De ståtliga träden – en ädelgran, tallar och ädellövträd – som finns i gårdsområdet syns till Skaftkärrsvägen.

Diken och avrinningsområden



Bild 10 En frusen källa.



Bild 12 Diket som grävts i skogen går under Skaftkärrsvägen.



Det centrala utfallsdiket i Vårdalen samlar vattnet från norr från ett mycket litet avrinningsområde. Utfallsdiket samlar mer vatten ju längre söderut det rinner och ju fler dagvattenavlopp och sidodiken som ansluter till det. Marken längs med utfallsdiket är mycket låg och blöt, och drabbas tidvis av dagvattenöversvämningar. Diket mynnar ut i havet intill åkrarna i Stensböle. Sista delen av utloppsdi- ket har utvecklats till en naturenlig bäck och rinner genom en värde- full klibbalsdunge till våtmarken i Ruskis naturskyddsområde.

Dagvatten som samlas från industriområdet i Östermalm har letts längs Östanvägen i ett rör och därifrån vidare till i ett dike som grävts i skogsmark. Även ett gränsdike leder dagvatten från arbets- platsområdet. Inga skadliga ämnen har upptäckts i dagvattnet. Vat- tenfårorna i skogsåsen och vatten som kommer från källor har letts till samma gränsdike. Diket går till en början i skogen och sedan över gårdsområdet på fastigheten. Diket har grävt sig djupt och brant i sandmoränjorden i skogen och gårdsområdet.

Intill Gamla Veckjärvivägen rinner ett dike ut i området som för med sig vatten från det lilla glest befolkade området. Från det del- vis igentäppta diket leds dagvattnet i ett naturenligt växttäckte i sän- kan längs med landfyllningsområdet. Även de låga gränsdikena som håller det andra gårdsområdet torrt rinner ut i den här sänkan. Sänkan och diket som grävts ut i skogen förenar sig vid den södra spetsen av fyllningsområdet och ansluter sig till Vårdalens utfalls- dike.

Bild 11 I utkanten av fyllningsområdet finns en naturenlig sänka med växttäckte som samlar upp och leder vatten.

Det lönar sig inte att flytta de etablerade dikena på lermarkerna i planområdet eller fördjupa sänkan som leder vattnet som uppstår i utkanten av fyllningsområdet. Grävning av nya fåror leder till ero- sion och eventuellt till surt dagvatten som orsakas av sulfatjord. Jordmånen i dalen består av sand och lera som är utsatt för ero- sion och blir gyttjig samt som eroderar vid stora flöden till följd av störtregn. Därför strävar man efter att kvarhålla regnvatten i alla områden med nybyggnation i Vårdalen genom att fördröja och infil- trera vattnet. Det är enkelt på de tomter som har mycket genom- tränglig sand- eller moränjord. På de bergiga och leriga tomterna kan fördröjningsvolymen ökas genom att förutsätta att man bygger sådana bärande konstruktionslager för bilplatser och körrutter som lämpar sig för fördröjning av regnvatten. Där torkar det porösa skik- tet så småningom genom vegetationen och infiltrering längs kana- ler. I sänkor är det skäl att förbjuda byggande av källare på grund av dagvattenöversvämningar och källvattnet i kantzonen.

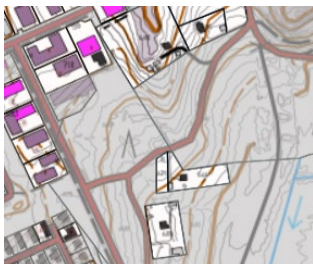


Bild 13 I det redan byggda området i Vårdalen har man anlagt en damm som jämnar ut vattenflödet intill utfalls- diket i dalsänkan. Bredvid diket finns en parkväg och skidspår på vintern.

Kommunalteknik

Området saknar kommunalteknik. Privata fastigheter får hushållsvatten från Borgå vattens vattenledning. På Östanvägen finns kommunaltekniska nät och Borgå Energis fjärrvärmeledning, som området kan anslutas till. I utkanten området går en huvudvattenledning med ett 20 meter brett skyddsområde som begränsar byggandet och markanvändningen.

Markägarförhållanden



Borgå stad äger nästan hela området. Stadens fastigheter är 638-486-6-61 och -1-8. Privata fastigheter är 638-486-6-64, -6-78 och -6-79 samt en del av fastigheten -6-45. Båda de privata gårdsområdena är ca 4 100 m² stora.

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

Trafik

Östanvägen är infartsvägen till Vårdalsbacken både 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 ansluter till Östanvägen och Gamla Veckjärvivägen. Trafiken på Östanvägen ökar i viss mån om Skärgårdsvägen enligt generalplanen från 2004 byggs. De nya invånarna i Vårdalsbacken ökar trafiken kalkylmässigt med cirka 500 fordon per dygn. På grund av den höjda bullernivån är det bra att placera bostadshusen minst 20 meter från Östanvägens mittlinje och skydda gårdarna med täta staket.

En vägkorridor för gång- och cykeltrafik går längs Östanvägen som en separat cykelväg. Förbindelsen leder till stadens centrum och tjänsterna i Vårberga.

Den linjeräta parkkorridoren, som byggdes på 1970-talet och ligger mellan områdena, betjänar rekreationen i Vårberga och Vårdalen. Parkkorridorerna från parkerna i Vårberga och Vårdalen ansluter sig till den. Under vintrar med snö har staden dragit ett förbindelse-spår till korridoren till Humla skidspår. Spårförbindelsen och gånglederna är uppskattade motionstjänster.

Jordmån







Jordmånen i planeringsområdet är huvudsakligen sandmorän. Vid kanten av dalen finns en remsa av sand och mo som är utmärkt för att anlägga gårdsträdgårdar och gynnsam för infiltrering av dagvatten. Marken är till största delen också bra att bygga på, men vid kanten av dalen finns det en lina av lera under sandlagret som ska beaktas vid grundläggningsarbeten. Zonen mellan lera och sand har ställvis källor, vilket bör beaktas vid torkning av grunder. Lermarken blir djupare mot mitten av dalens centrum där lerlagret sannolikt är cirka fem meter tjockt. Bergytans djup varierar på moränmarken och lermarken och är ställvis mycket nära markytan.

En utredning om byggbarhet och grundläggningssätt har utarbetats för området. Utredningen grundar sig information från ett fåtal borrhöjningar. (Utredning 3) Enligt rekommendationen i utredningen har de ställen i terrängen med mjuka sänkor som är ofördelaktiga för småhusbyggande anvisats som grönområde och för byggande i bolagsform.

Enligt Geologiska forskningscentralens karta är det inte sannolikt att jordmänen omfattar potentiellt sur sulfatlera. Vid utfallsdiket 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.



Bild 14 Agrogeologisk jordmänskarta.

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

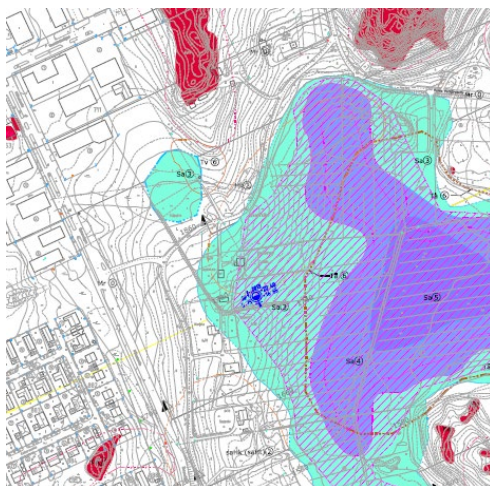









Bild 15 På byggharhetskartan visans lerskiktets tjocklek.

-  Ka(1) = kalliainen alue (avokallio), rasterilla merkitty
 -  Ka(1) = 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)
 -  Tä(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 saveen alapinnan syvyyttä. Ko. alueella saveen päällä saattaa olla kitkamaata, täyttöä tms. (Sa 2 ... 5 m esittää savikerroksen paksuutta)

Sulfatlermark måste beaktas i grundläggningstekniken, eftersom jordmänen försurning kan orsaka korrosion på underjordiska strukturer. Till följd av markbyggnadsarbeten kan potentiellt sur sulfatmark syrsättas, varvid det finns en risk för försurning av jordmänen 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 och minska att lermarken sjunker, bör man på tomterna med lermark bevara en del av den ursprungliga markytan, infiltrera dagvattnet och bevara yttjordens porositet genom att plantera växtlighet i flera lager.

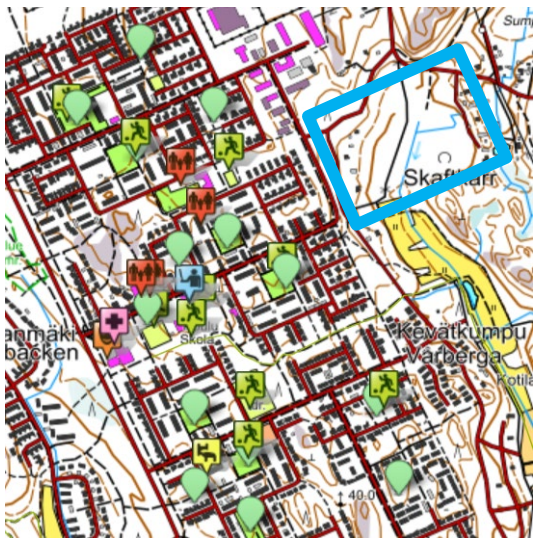
Jord- och snötipp

I mitten av dalen finns fyllnadsjord som fördes dit på 1980-talet och som troligen kommer från byggarbetsplatser i Vårberga. Fyllningsjorden undersöktes på sommaren 2023. Undersökningsrapporten är utredning nr. 10. Fyllningsjorden är aningen smutsig, eftersom den innehåller cirka 10 procent trämaterial samt asfalt. Det finns mycket småskräp på markytan, eftersom området med fyllnadsjord har använts som snötipp för plogsnö i årtal. Snön i sig är inte avfall, men med den kommer en stor mängd småskräp och sandningsgrus. Under snörika vintrar förs cirka 180 000–200 000 m³ snö hit mellan november

och mars. Det är cirka 12 000 laster, som i regel körs mellan 7:00 och 20:00. Området kan inte anvisas för småhusbyggande. Skadliga fraktioner och skräp ska siktas bort från marken för att området ska kunna restaureras och planteras som grönområde eller byggas som parkeringsplats eller snöomtagningsplats.

På stadens mark bredvid den privata fastigheten finns flera årtionden gamla högar av bland annat virke som rivits från byggnader. Virket har troligen redan murknat mycket. I gårdsområdenas närmiljö kan man hitta små soptippar för hushållsartiklar som är typiska landsbygdsboende på 1950–70-talen, jordbruksredskap och gamla gödselstackar.

Längs Skaftkärrsvägen finns två gamla små gropar varifrån man tagit sand. Av plastresterna att döma har en liten mängd avfall i något skede förts till den ena gropan.



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 lekpark och idrottsplatser. De närmaste dagligvaruhandels-tjänsterna finns i köpcentret i Vårberga och i Östermalm. Vårdalsbackens bostadsområde bygger på tjänster som finns i omgivningen och stöder deras fortlevnad.

Bild 16 Serviceställen på baskartan Kvadranten visar planområdets läge.

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 Planeringsituation

Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

I landskapsplanen för Östra Nyland anvisas området som utvecklingszon för tätortsfunktioner

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 bostadsområdet i Vårberga och Vårdalen samt i dalsänkan. En rekreativsled från norr till söder har anvisats på det smala grönområdet intill Vårberga och tvärs över det nya bostadsområdet till grönområdet i dalen. I generalplanen finns beteckningar för en matarled och en cykelväg mellan Östanvägen och Gamla Veckjärsvägen. Den ligger ungefär vid nuvarande Skaftkärrsvägen.



Bild 17 Utdrag ur generalplanen. Kvadraten visar planområdets läge.

Dispositionsplan

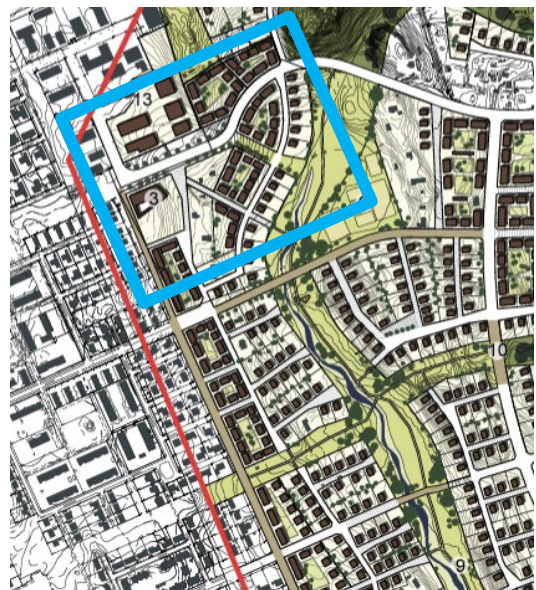
I Skaftkärrprojektet utarbetade man 2008–2012 en dispositionsplan för området som grund för det detaljerade planarbetet. I projektet deltog Borgå stad, Jubileumsfonden för Finlands självständighet Sitra, Utvecklingsföretaget Posintra Oy, Borgå Energi Ab och miljöministeriet. I arbetet med dispositionsplanen undersökte man alternativa lösningar för hållbar utveckling med tanke på energiförsörjning, energieffektivt byggande, trafikarrangemang och markanvändning. Stadsstyrelsen godkände dispositionsplanen den 13 december 2010 som anvisning för detaljplanläggningen av området.

Dispositionsplanen hade kvartersområden med varierande byggnadstypologi och struktur. I området för detaljplanen för Vårbrinken har det vid Östanvägen placerats kvarter med flervåningshus eller små flervåningshus samt arbetsplats- och servicebyggande. På markfyllningsområdet i dalen har småhus placerats. I dispositionsplanen har en del av Östanvägen och friluftsleden mellan Vårberga och Vårdalen planeras som vägkorridor för cykling, som även kan användas som kollektivtrafikgata.

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 flervåningshus intill området med egenhemshus. Invånarna föreslog i stället effektivare byggande i dalen.

I planarbetet har Östanvägen konstaterats vara en nödvändig gata. Den jämnar ut trafikmängden på Vårbergavägen och kan i framtiden bli en körrutt till Skärgårdsvägen enligt generalplanen.

Bild: Utdrag ur dispositionsplanskartan. Kvadraten visar planområdets läge.



Detaljplan

Området har ingen detaljplan med undantag för en del av gatuområdet vid Östanvägen och en tomt för arbetsplatsbyggande i kvarter 711.

Byggnadsordning

Borgå stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige den 12 december 2007 § 143. Byggnadsordningen trädde i kraft den 20 februari 2008. En ny byggnadsordning bereds 2024.

Tomtindelning och register

Man har inte gjort någon tomtindelning för området. Området ingår i fastighetsregistret.

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 2012 och 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 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, det vill säga 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. En av dem önskade att formen på hens tomt förbättrades. Den andra ansåg att dispositionsplanen var mycket bra, men önskade att storleken på den egna tomten skulle förbli oförändrad och att egnahemstomter skulle finnas intill fastigheten.

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 planutkastet fick man tio utlåtanden och tolv åsikter, varav största delen hade flera undertecknare. Totalt fanns det ca 170 underskrifter. I åsikterna motsatte man sig kollektivtrafikgatan som placerats på gränsen av området. Man motsatte sig också genomfartstrafiken och ville inte ha flervåningshus intill småhusområdet. Invånarna föreslog i stället effektivare byggande vid utkanten 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 har det i alla godkända planer för Vårdalen reserverats ett ca 20–25 m 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. Ett tätare byggande har till följd av invånarresponsen och utifrån dispositionsplanen placerats i dalens norra ände, det vill säga i huvudsak i planområdet för Vårdalsbacken.

Utifrån responsen och utredningarna utarbetades ett nytt planutkast för delområdet Vårdalsbacken 2024. I denna plan bevaras en skogsremsa, som ligger mellan Vårberga bostadskvarter och Östanvägen, som grönområde. Även cykelvägen längs Östanvägen bevaras och fungerar fortfarande som vägkorridor för gång- och cykeltrafik. Utifrån kommunalteknikens utredningar behövs Skaftkärrsvägens nuvarande gatuanslutning på Östanvägen på samma ställe, men dess dimensionering och gatans namn ändras. 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 idrotts-tjänsterna lyfte fram. I plan nr. DP 482 tar man ställning till Museiverkets och Borgå museums utlåtande om skyddet av gränsmuren 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).

Innan planutkastet för Vårdalsbacken var offentligt framlagt diskuterade man med de privata markägarna om planlösningen kring deras gårdsområden, och man föreslog beräkningar av alternativens ekonomiska konsekvenser.

Planutkastet och det övriga planeringsmaterialet var i enlighet med 62 § i MarkByggL och 30 § MarkByggF framlagda för påseende xx–xx.2024 på stadens webbplats www.borga.fi (<https://www.porvoo.fi/Kevätlaaksonrinne>) samt på servicekontoret Kompassen (Krämar-torget B, gatuplan, må–fr kl. 9–16). Markägarna informerades per brev.

Myndighetssamarbete

Det är inte fråga om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom. i MarkByggL som förutsätter myndighetssamaråd. 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 bostadsområde med låga utsläpp. Programmet för boende har som mål att området ska ha möjligheter till olika boende- och genomförandeformer. I den småhusdominerade Vårdalen eftersträvas även radhus och små flervåningshus samt senior- eller serviceboende. Inom serviceområdet finns det behov av att placera en enhet för boende och dagverksamhet för personer med utvecklingsstörning i området.

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.

Målsättningar som härrör från planeringsläget

Enligt generalplanen är målet att planlägga ett bostadsområde med småhus i området. Utifrån från dispositionsplanen är målet att placera ca 12 000 m² vy byggande i bolagsform och cirka 15 småhustomter i området.

Målsättningar som härrör från områdets förhållanden och egenskaper

Det landskapsmässiga målet är att betona områdets läge i den skogsbevuxna slutningen i dalens ände. Miljömålet är ett bostadsområde med tydliga täta kvarter som struktureras av skogsklädda grönfält. Områdets skala lämpar sig för tätt och lågt byggande. I den byggda miljön strävar man efter att bevara det historiska skikt som uppstått av emigrationsbosättningen.

Området med fyllnadsjord är viktig som snötipp för plogsnö och fyllnadsjord är lämplig för snömottagning. Frakten av snön längre bort och byggandet av en ny snömottagningsplats skulle ha stora negativa miljöeffekter och kostnader. Målet är att behålla minst en del av snötippen på området.

När det gäller konsekvenserna på vattendrag har planen har som mål att förhindra en betydande ökning av dagvattnet och försämring av dagvattnets kvalitet till följd av byggandet. Det landskapsmässiga målet för utvecklingen av stamdiket är en naturenlig bäck i lundskog.

Intressenternas mål

De privata markägarna önskar i det andra utkastskedet en tydlig form på tomten, möjlighet att bygga ut frontmannahuset och bygga fler egnahemshus. I det andra utkastskedet uppskattades att byggnadsrätten på båda markägarnas fastigheter blir mer än 500 m² 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 nya småhusområden i Borgå är det en typisk exploateringsgrad så här nära centrum.

Utifrån invånarresponsen på hela utkastskedet för Vårdalen blev målet att bevara grönlunden till Humla och placera boende i bolagsform i dalens norra del i planområdet för Vårdalsbacken.

4.5 Detaljpanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem

För det första utkastskedet utarbetades två alternativa detaljplaner. De avvek från varandra i fråga om trafiklösningarna, grönområdenas fortsättning samt antalet flervåningshus och egnahemstomter. I alternativ A hade sträckningen för Skaftkärrsvägen bevarats. Tomterna för egnahemshus hade placerats intill befintliga gårdsområden och i branta sluttningar. Radhuskvarteren hade placerats i dalen. Arbetsplats- och servicebyggnad samt flervåningshus hade placerats längs Östänvägen. I alternativ B hade sträckningen Skaftkärrsvägen rätats ut och mellan kvarteren hade en smal grönkorridor anvisats för att förbinda dalens grönområde med skogsremsan i norr. Byggandet hade placerats på ett mycket liknande sätt som i alternativ A.

Trafiklösningen måste ändras rätt mycket på grund av både invånarresponsen och noggrannare uppgifter om terrängens lutning. Anslutningen till korsningen mellan Östänvägen och Sampovägen flyttades längre norrut. Anslutningens läge och sträckningen för början av gatan har avgjorts i planområdet för Vårdalsängen i DP 479. Gatan fick namnet Vårängsgatan. På planområdet Vårdalsbacken fortsätter denna gata genom hela området, även om endast några tomter för egnahemshus har anvisats längs den. Detta beror på att enligt dispositionsplanen kan denna gata i framtiden fortsätta till det nya området öster om Vårdalen. Det är inte ändamålsenligt att bygga en gata i samband med genomförandet av planen för Vårdalsbacken, förutom till den del som betjänar tomterna för egnahemshus.

I det andra planutkastet framkom det att det inte finns något behov av att bygga stora hallar för arbetsplatser eller en av liten affär längs Östänvägen.



Bild 18 Illustration av utkastalternativ A i första skedet från 2013.

Bild 19 Illustration av utkastalternativ B i första skedet från 2013.

För det andra utkastskedet utarbetades två alternativa detaljplaner. De avvek från varandra i fråga om snötippens storlek.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Trafiken från Vårdalsbacken ansluts till stadens övriga trafiknät via Östanvägen. I området kommer det att finnas en matarled som ersätter Skaftkärrsvägen. Den kommer att förmedla trafik från Östanvägen till Skärgårdsvägen, om Skärgårdsvägen byggs. Gång- och cykeltrafikens förbindelse till tjänsterna i Vårberga och centrum går längs huvudgatornas cykelvägar och via grönområdena i Vårberga.

De byggda områdena i Vårdalsbacken placeras huvudsakligen i utkanten av moränområdet i den flacka sluttningen. Enheter för serviceboende längs Östanvägen har anvisats som byggnader med I–III våningar samt en TY-7-tomt. Bredvid de befintliga egnahemshusen har man anvisat byggande av egnahemshus i samma skala som de gamla byggnaderna. I utkanten och sluttningen av dalen har man anvisat byggande i bolagsform av små flervåningshus eller radhus med II–II ¹/₂ våningar.

För området har anvisats tre tomter för små flervåningshus eller radhus (AKR) och en tomt för småbostadshus (AP). På tomterna för små flervåningshus eller radhus är det möjligt att bygga flera separata byggnader i två våningar. Det finns tolv tomter för egnahemshus (AO). Av dem är åtta små och fyra så stora att det kan byggas två till fyra separata egnahemshus på dem. Två av de största AO-tomterna är redan nu bebodda gårdsområden.

På området med fyllningsjord anvisas inte boende. Området med fyllningsjord restaureras och byggs delvis som snötipp och grönområde och möjligen delvis som parkeringsplatser som betjänar AKR-kvarteren.

En ca 25–50 meter bred zon har reserverats som grönområde, som sträcker sig över hela planområdet. Den är riktad efter terrängens former och vattenfårar. Grönzonen förbinder den norra skogszonen med grönområdet i södra Vårdalen, som leder till friluftsområdet i Humla.

Dimensionering

Kvartersområden

Områdets yta är ca 9 ha. Av den har ca 40 700 m² anvisats för bostadsbyggande. I området finns byggnadsrätt för bostadsbyggande AO 3470 m² vy, AS xx m² vy, YSA xx m² vy, AP xx m² vy och AKR xx m² vy, det vill säga totalt xx m² vy. För arbetsplatsbyggande har 2900 m² vy anvisats. Kvartersområdenas genomsnittliga exploateringsstal är $e = 0,36$. Områdets exploateringsgrad är $e = 0,xx$

Rekreatiomsområden

I området har man anvisat områden för närrekreation (VL) på ca 3,5 ha.

Den kontinuerliga parkzonen går genom området och ligger till största delen i dalen. Parkens centrala utfallsdike är en översvämningssvåg för dagvatten. Parkzonen är cirka 25–50 m bred för att man ska kunna plantera lundskog och utveckla en stadsbäck längs vilken man kan bygga en friluftsled. I detaljplanen är den riktgivande placeringen av parkgången nära tomterna, så att leden kan anläggas på så bärande mark som möjligt. Ledens grund kan utnyttjas vid byggandet av avloppsledningar. En del av området med fyllningsjord har anvisats som grönområde. Det finns ingen verksamhet anvisad för den, endast en parkkorridor.

Det tvärgående grönområdet som förenar grönområdet vid utkanten av Vårberga och parkzonen i dalen ligger vid en plats där grönområdet fortsätter till Vårberga. Den har en stig som leder till busshållplatsen och är etablerad för friluftsliv. Grunden för stigen är en gammal byggarbetsplatsväg och ett utjämnat kabeldike.

Gatuområden

Trafiken i Vårdalsbacken ansluter till Östanvägen via den nya matarleden, Kevätrinte-enkatu. Den ersätter Skaftkärrsvägen. Östanvägens uppskattade trafikmängd är 2 500–3 100 bilar per dygn när hela Vårdalsområdet är byggt. Längs med Östanvägen finns redan en cykelväg som är en del av vägkorridoren för gång- och cykeltrafik som leder till centrum. Gång- och cykeltrafiken kommer tryggt över Östanvägen i slutet av Sampovägen, vid anslutningarna till Vårängsgatan och Kevätrinte-enkatu. I närheten av dessa ställen finns det busshållplatser.

I planområdet finns gatuområden på cirka 15 000 m². I planen finns ett ca 230 meter långt avsnitt av Östanvägen som behöver förbättras endast vid anslutningarna. Den nya matarleden, Kevätrinte-enkatu, är cirka 400 meter lång och Vårängsgatan cirka 130 meter. Matarledernas gatuområde är 20 meter brett för att man vid behov ska kunna styra kollektivtrafiken dit och gaturummet har plats förutom för en körbana även för ett öppet dike, en cykelväg och planteringar.

Snömottagningsplats

Snömottagningsplatsen är i planeutkastet 1. cirka 4700 m² och i planeutkastet 2. cirka 8400 m². Snön förs från östra delen av Borgå.

Tjänster

Området stöder sig på närtjänsterna i Vårberga som ligger på ca 0,5–2 kilometer bort. Avståndet till tjänsterna i Borgå centrum och Östermalm är ca 0,5–3 kilometer.

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 förverkligar målen för att möjliggöra byggande av olika slag och besvarar behovet av byggplatser inom serviceområdet för boendeservice för seniorer och personer med utvecklingsstörning. Dispositionsplanens mål för byggande i bolagsform uppfylls, eftersom det för småhusen har reserverats en (1) tomt, för små flervånings- eller radhus fyra tomter och byggnadsrätt total 00 m² vy. När det gäller tomter för egnahemshus uppfylls inte målet på 15 tomter, eftersom det bara finns 11 tomter för egnahemshus. Av dessa är två befintliga bebodda privata gårdsområden, som kan delas genom avtal om besittningsdelning. Fördelningen av olika typer av byggnader lämpar sig för det småhusdominerade bostadsområdet och överensstämmer med det energieffektiva området enligt dispositionsplanen för Skaftkärr. Även i Vårberga finns omväxlande småhus, radhus och flervåningshus.

Energieffektiviteten har styrts genom en planbestämmelse enligt vilken principerna för energieffektivt byggande ska tillämpas på alla kvartersområden.

Det landskapsmässiga målet om ett skogsklätt område förverkligas, eftersom det växer skog på grönfältet som strukturerar och kantar bostadsområdet. Planbestämmelserna om tomtedelar som ska planteras och om infiltrering av dagvatten på tomterna, samt bygganvisningarna om dagvatten, stöder målet att jämna ut dagvattenmängden och förbättra kvaliteten. Även att sänkan som leder vatten bevaras och att diket utvecklas till en naturenlig bäck förbättrar dagvattnets kvalitet.

Målet att bevara det historiska skiktet av emigrationsbosättningen förverkligas, om de ursprungliga byggnaderna är i så gott skick att de kan bevaras.

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 små rutor, så att skalan för byggandet bevaras och gårdsområdena framöver kan byggas och delas flexibelt.

5.3 Områdesreserveringar

Kvartersområden

Bostadsbyggandet har placerats i fem kvarter. Bredvid de befintliga egnahemshusen har man placerat kvartersområden för egnahemshus med beteckningen A0. I utkanten av dalen på lermarken och på slutningen med bergsmorän har anvisats fyra tomter av olika storlekar som lämpar sig för byggande i bolagsform. Beteckningarna möjliggör byggande av olika stora parhus med högst två våningar, flervåningshus och sammankopplade byggnader i området. Vid Östanvägen har det anvisats en YSA-tomt för senior- eller serviceboende. En TY-7-tomt som lämpar sig för dagverksamhet för personer med utvecklingsstörning och en AS-tomt för ett elevbostäder har placerats bredvid varandra.

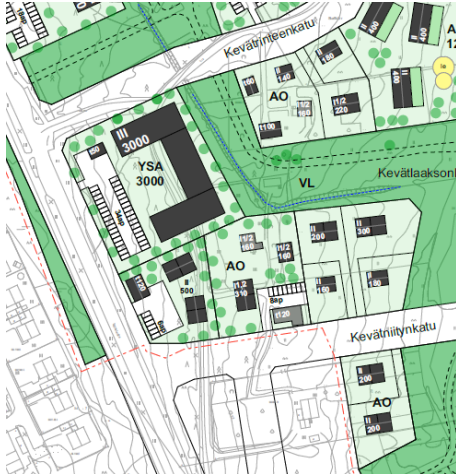
På tomterna i bolagsform i Vårdalsbacken kan man bygga ca 90–140 bostäder, på tomten för elevbostäder ca 30 bostäder, på tomten för seniorboende ca 40–80 bostäder, på egnahemstomterna ca 10–20 bostäder och på båda privata gårdsområdena 1–3 nya bostäder. Således kan området bli ett bostadsområde med ca 250–350 invånare.

För att styra och fördröja dagvatten finns breda remsor som ska planteras med träd och buskar i områdesdelarna på nästan alla tomter. På de tomter inom vars område eller på

vars gräns en befintlig dikesfördjupning finns, har ett område reserverats för avledande av dagvatten och det är förbjudet att ändra markens höjdnivå.

Alla bilplatser som behövs ska anvisas till tomterna. I området finns inte gatuområden med lite trafik där man kan parkera. Därför har de jämnaste ställena i den backiga terrängen anvisats som parkeringsplatser.

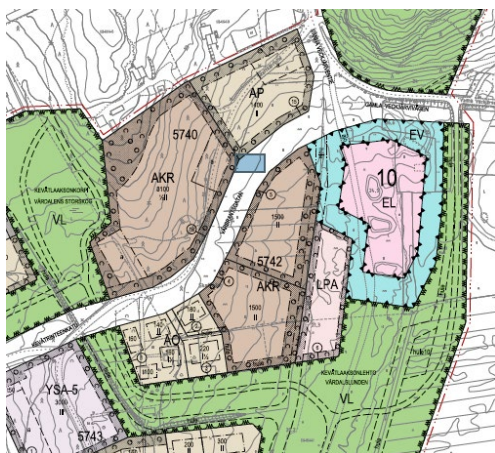
Tomter för fristående småhus AO



Det finns 12 tomter för egna hemshus i området. Fyra av dem är ca 2 000 m², en ca 1 500 m², och sju ca 600–800 m². Av tomterna för egna hemshus ligger tre delvis eller helt på privat mark när planen utarbetas. De två största AO-tomterna är bebodda gårdsområden. Deras exploateringsgrad är ca $e = 0,2-0,3$. I de privata gårdsområdena finns flera rutor för byggnadsytor och tomtdelar som ska planteras, där det finns fina gårds-träd. Man har rekommenderat att frontmannahusen bevaras, men de kan byggas ut enligt den boendes önskemål. Längs Östanvägen finns en AO-tomt som är utsatt för trafikbuller. Den ska avgränsas med en konstruktion som skyddar mot buller, en ekonomibyggnad och planteringar. Bestämmelsen om bilplats är 1 bilplats/60 m² vy på alla AO-tomter, dock minst 1/bostad.

Bild 20 Illustration

Tomterna AKR och AP för små flervåningshus, radhus och småhus



I utkanten av dalen har fyra tomter placerats för tätt och lågt byggande i bolagsform. Tre av dem är AKR-tomter, på vilka man kan bygga lofthus, radhus eller små flervåningshus. En tomt är en AP-tomt där radhus, sammankopplade småhus och separata småhus kan byggas för boendeändamål.

Byggnadsrätten på AP-tomten är 1 200 m² vy och tomtens areal är ca 3 500–4 200 m². En AKR-tomt ligger i en ganska brant sluttning. För den skulle det skulle passa bra med en sluttninglösning, där den nedre sluttningen har en bostad med en (1) våning och den övre sluttningen en bostad med två våningar. Byggnadsrätten på AKR-tomten i sluttningen är 3100 m² vy och tomtens areal är ca 10000 m².

Bild 21 Illustration

AKR-tomterna som ligger på svagt sluttande lermark har en areal på ca 4000 m² och byggnadsrätten är 1 500 m² vy. Deras parkeringsplatser har anvisats till tomternas östra kant på området med fyllningsjord som ett separat kvartersområde för bilplatser LPA. För LPA-området lämpar sig kalkylmässigt ca 60 bilplatser. På varje tomt kan man bygga ca 20–25 bostäder. Bestämmelsen om bilplatser är 1,2 bilplatser/bostad. Vid ARA-byggande kan färre bilplatser byggas.

Boende i inrättningar, YSA och AS

Längs Östanvägen har tomter anvisats för specialboende som ligger i närheten av bra friluftsmöjligheter och hållplatser för kollektivtrafiken. En YSA-tomt har reserverats för senior- eller serviceboende. Den är 5675 m² stor och byggnadsrätten är 3 000 m² vy + t 50 m² vy. Intill arbetsplatsbyggnaderna har anvisats en TY-7-tomt som lämpar sig för

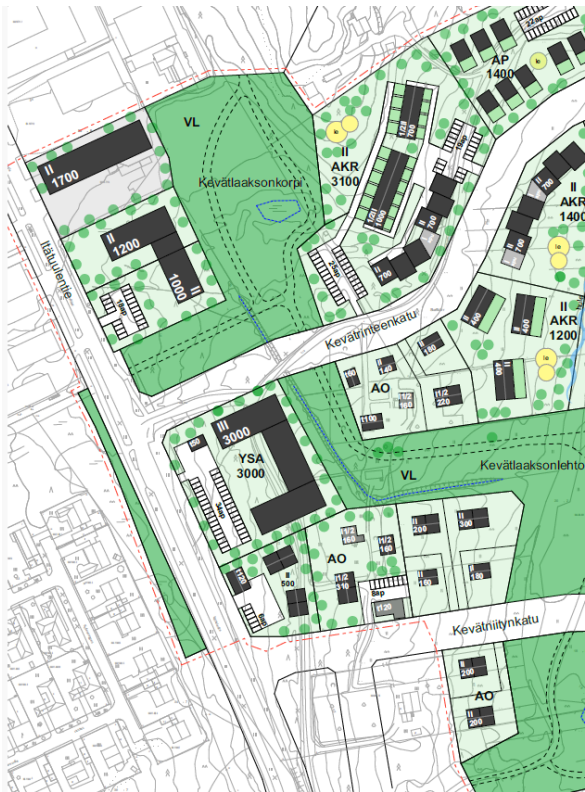


Bild 22 Illustration

dagverksamhet för personer med utvecklingsstörning. Mellan den och parken har en AS-tomt anvisats för en elevbostad för personer med utvecklingsstörning. Tomterna är ca 2 300 m² stora och byggnadsrätten är 1 000 och 1 200 m² vy. Bestämelsen om bilplats är 1 bilplats/60 m² vy. Behovet av bilplatser är mycket stort inom dessa verksamheter, eftersom antalet anställda är stort.

Övriga områden

Gatuområden

Gatuområdena är ca 15 000 m². Vid Skaftkärrsvägen byggs en ny matarled och cykelväg mellan Gamla Veckjärvivägen och Östanvägen. Namnet på gatan är Kevätrinteenkatu (gatunamnet på svenska är ännu inte fastställt). AP- och AKR-tomterna ansluts direkt till den. Den andra matarleden, Vårängsgatan, leder på detta planområde endast till några nya småhustomter, men gatuområdet är reserverat genom hela planområdet, eftersom det enligt dispositionsplanen leder till ett område som i framtiden byggs på andra sidan dalen.

Rekreatiomsområden och friluftsleder

Området har anvisats rekreatiomsområden på cirka 40 000 m². I utkanten av Vårberga och i skogen norr om dalen har områden betecknats för närrekreation som fortsätter som sammanhängande zoner. De 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 och skogarna i dalen till mångformiga lundar. Längs med diket har man anvisat en riktgivande parkgång som fortsätter i norr till skogsåsen och i syd till Humla friluftsled. Leden ansluter till Vårbergas parkkorridorer i slutet av Östanvägen, intill Kevätrinteenkatu och till planområdets södra gräns. Det gamla området med fyllningsjord och snötippen restaureras delvis till grönområde och delvis till LPA-område.

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 bebyggda områden och stöder sig på befintliga tjänster.

Konsekvenser för den byggda miljön och landskapet

Östänvägen får ett urbant utseende när det nya området byggs upp längs med vägen. Enheter med boende i två våningar minskar bullret från trafiken i dalen. Skogskaraktären vid Skaftkärrsvägen förändras totalt när grandungarna avlägsnas. Bostadsbyggnaderna med två våningar i bolagsform och cykelvägen längs gatan ger Kevätrinteenukatu ett nytt stadsliknande utseende. Vid gatans norra kant har ett 5 m brett område märkts ut som ska planteras med träd och buskar så att gatubilden blir grön på ena sidan, och träd som skuggar byggnaderna ska planteras i södra kanten av tomtarna på slutningen.

På den tidigare och delvis beskogade åkrarna i dalen byggs rad-, loft- eller små flervåningshus som ett enhetligt kvarter. I kanten av kvarteren finns en zon som ska planteras med träd och buskar och som inramar bebyggelsen på grönområdets sida. Den stöder remsan av parkskog som bildas av skogen längs diket.

Konsekvenser för den naturliga miljön

I området finns inga betydande naturvärden. Skogsremsan intill Vårberga är förknippad med upplevda naturvärden. De bevaras, eftersom skogsremsan vid Östänvägen förblir anvisad som grönområde.

Byggandets konsekvenser på naturmiljön är tydliga, även om det för byggandet har anvisats en tidigare åker på 3 ha och en ung ekonomiskog på 5 ha som har ändrats av människan. En enhetlig skogszon har anvisats som rekreationsområde med iakttagande av vattnets naturliga flöde och det befintliga dikets linje. Längs den är det möjligt att plantera lundskog med berikande arter. Det ökande invånarantalet kommer att öka slitaget i närskogarna. Trycket på rekreationsanvändningen av naturskyddsområdena i Stensböle ökar nästan inte alls, eftersom avståndet dit är över 3,5 km och användarna styrs till stigar och spår som byggts i grönområdena.

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. Dikesfördjupningarna som är täckta med växtlighet infiltrerar och rengör dagvattnet, och orsakar därigenom så lite problem som möjligt för vattendragen.

Fyllningsområdet har märkts ut som närrekreationsområde, snötipp och parkering. Detta gör det möjligt att restaurera den inofficiella gamla jordtippen och använda området till nytobruk.

För behandling av dagvatten och byggarbetsplatsvatten har man redan byggt en sedimenteringsbassäng och översvämningsängar i den centrala parken i den byggda delen av Vårdalen. Vid diket kan man bygga en dammkonstruktion som neutraliserar dagvattnet om det på området där man utför grävarbeten konstateras sur sulfidlera.

Konsekvenser för trafikförhållandena i området

Kalkylmässigt producerar en invånare dagligen i genomsnitt cirka 1,75 personbilsresor. Största delen av trafiken går till Borgå centrum. Detaljplanen för Vårdalsbacken medför kalkylmässigt en ökning på 570 körningar/dygn till Östanvägen. Av denna trafik skulle uppskattningsvis 40 procent gå till Sampovägen samt 30 procent till Havsvindsvägen och 30 procent till Industrivägen via Östanvägen. Kevätrinteenukatu ökar trafiken på Östanvägen och Sampovägen med ca 10 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.

Förbindelserna för gång- och cykeltrafiken till närtjänsterna är bra. En fungerande vägorridor för gång- och cykeltrafik löper längs med Östanvägen och leder mot centrum. Kollektivtrafikförbindelserna är rimliga. Gångavståndet till hållplatserna är i snitt ca 200 m. Parkkorridoren som märkts ut vid skogsremsan länks diket ger möjlighet att promenera via en naturmiljö till tjänster och busshållplatserna på Östanvägen. Vid kanten av Vårberga bevaras den etablerade, långa raka friluftsleden söderut till Humla.

Planens energieffektivitet och miljökonsekvens

Målet med detaljplanen är att utsläppen ska vara små och utsläppen av växthusgaser ska minska. Ur växthusgasutsläppens perspektiv orsakas de största utsläppen under byggnadernas livscykel från deras uppvärmning, elförbrukning samt trafiken som invånarna orsakar. Läget i utkanten av den befintliga stadsstrukturen är gynnsamt med tanke på koldioxidutsläpp som produceras vid byggandet av stadsinfrastruktur, eftersom nytt infrastrukturbyggande endast behövs i mycket liten grad.

Byggande är en betydande producent av växthusgaser. Utsläppsmängden under byggandet kan påverkas med de material som används. Trä är det mest gynnsamma materialet för att hindra klimatuppvärmningen. Träbyggande producerar också ett kolförråd i området. Träbyggande skapar mindre utsläpp än betongstrukturer. 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 och spillvärme som samproduktion i Borgå är för tillfället den fördelaktigaste lösningen i Vårdalen med tanke på koldioxidutsläpp. Den fjärrvärme med låga koldioxidutsläpp som Borgå Energi Ab erbjuder stöder på ett utmärkt sätt kraven på energieffektivitet och minskade koldioxidutsläpp som ställts för området. Därför rekommenderas det i bygganvisningarna att man ansluter sig till fjärrvärmenätet. Därtill kan man bygga solfångare eller -paneler.

En stor del av den befintliga skogen i området har bevarats som rekreationsområde. Byggandet förorsakar cirka två hektar minskning i skogsareal. För att kompensera för skogsavverkningen har det på det bebyggda området bestämts att många träd som blir stora när de växer ska planteras både på gårds- och parkeringsområdena.

Sociala konsekvenser och konsekvenser för barn

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. På de gemensamma gårdarna ska lekplatser för barn byggas.

I Vårdalen och Vårberga finns lekparker, 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 täcker största delen av kostnaderna för byggandet 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 genomförandet 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. Staketen som anvisats i planen och byggandet av hus med två våningar på tomterna längs med vägen skyddar dalen från trafikbullret.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Beteckningarna och bestämmelserna visas på plankartan.

5.7 Namnbestånd

Områdets namn är Vårdalsbacken. Namnet grundar sig på landskapets form och namnet på bostadsområdet Vårdalen. Vårbrantsgatan syftar på det nya bostadsområdets namn.

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.

Detta ska beaktas vid restaureringen av jordtippen

Jordfyllnadsskiktet i jordtippen är uppskattningsvis endast 1–2 meter tjockt. Det innehåller lite byggavfall och trävaror. Med planbestämmelsen är det tillåtet att deponera jordavfallsmaterial på jordtippområdet i slutförvaringssyfte. Fyllningsjorden ska dock sikta och avfall avlägsnas. Siktningen av jordavfallet ska göras som en enda entreprenad för hela fyllningsområdet innan någon del av området tas i bruk. Siktningen kan göras på platsen utifrån undersökningen som redan gjorts. Om man under arbetets gång hittar skadlig förorenad jord i jordmassorna, ska den föras till en lämplig mottagningsplats. Det är möjligt att utnyttja den siktade avfallsblandade jorden som grund för området som anvisats för grönområde VL, snötippen och parkeringsplatserna LPA. Lek- och spelområden får inte placeras på fyllningsjorden. Man får bygga parkkorridorer samt vatten- och avloppsledningar som går genom det siktade fyllningsområdet. Placeringen av korridorer, rörledningar, parkeringsplatser samt de anordningar som de kräver och konstruktionsskikten ska beaktas redan när restaureringen planeras.

Detta ska beaktas vid planeringen av kommunaltekniken och grönområdet

Samlingsledingen, som betjänar kvarteren i Vårdalsbacken, byggs i grönområdet under gångvägen längs bäcken och kräver en lutning på minst 7 promille. Utformningen och utjämningen av parkstigen ska planeras så att det isolerade avloppet kan byggas och även dagvattnet avledas från sidodikena till bäcken.

Vid genomförandet av planområdet för Vårdalsbacken byggs endast den första delen av Vårdalsvägen som betjänar de godkända planområdenas tomter samt ger vändmöjlighet och en gångförbindelse till parken. Vid dagvattenöversvämning leds vattnet från gatuområdena till dalens centrala dike. Sträckningen i slutet av Vårdalsvägen kan preciseras när planeringen av Vårdalens andra sida någon gång i framtiden inleds.

Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att man bygger ett gatunät samt ett vatten- och avloppsnät i området. Byggandet av kommunalteknik tar ett par år. Försäljningen av tomter till byggaktörer inleds kanske 2026. Borgå Energi förhandlar med tomtägarna om byggande av fjärrvärme genast efter tomtindelningen. Byggandet av fjärrvärmenätet i gatuområdet sker antagligen samtidigt som kommunaltekniken byggs.

På detaljplaneområdet 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 på tomterna kan börja under 2026–2028 beroende på när kommunaltekniken färdigställs. På områdena som ägs av staden inleds byggandet på tomterna antagligen inom några år och på de privata tomterna gradvis.

Uppföljning av genomförandet

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

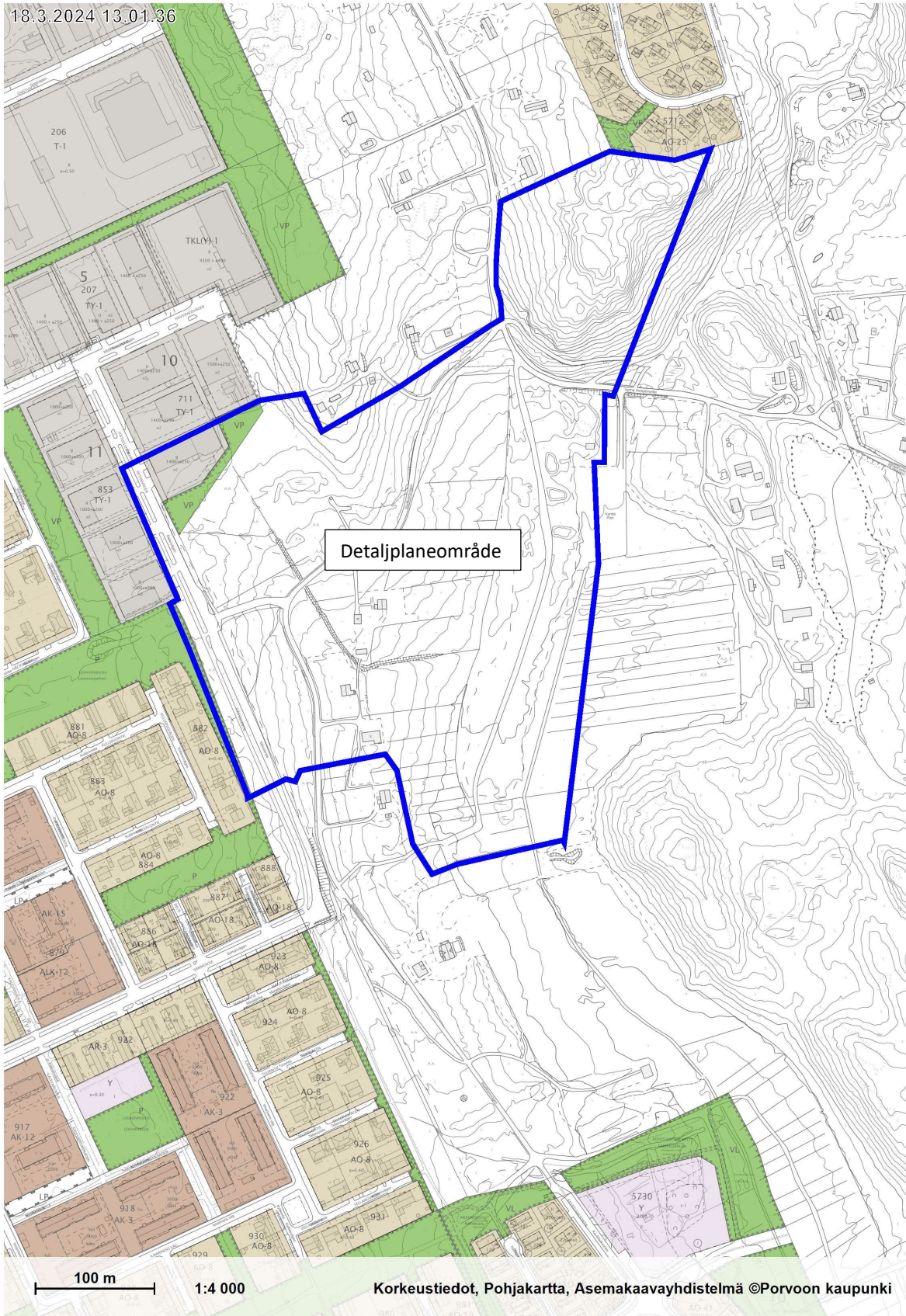
Borgå 10.4.2024

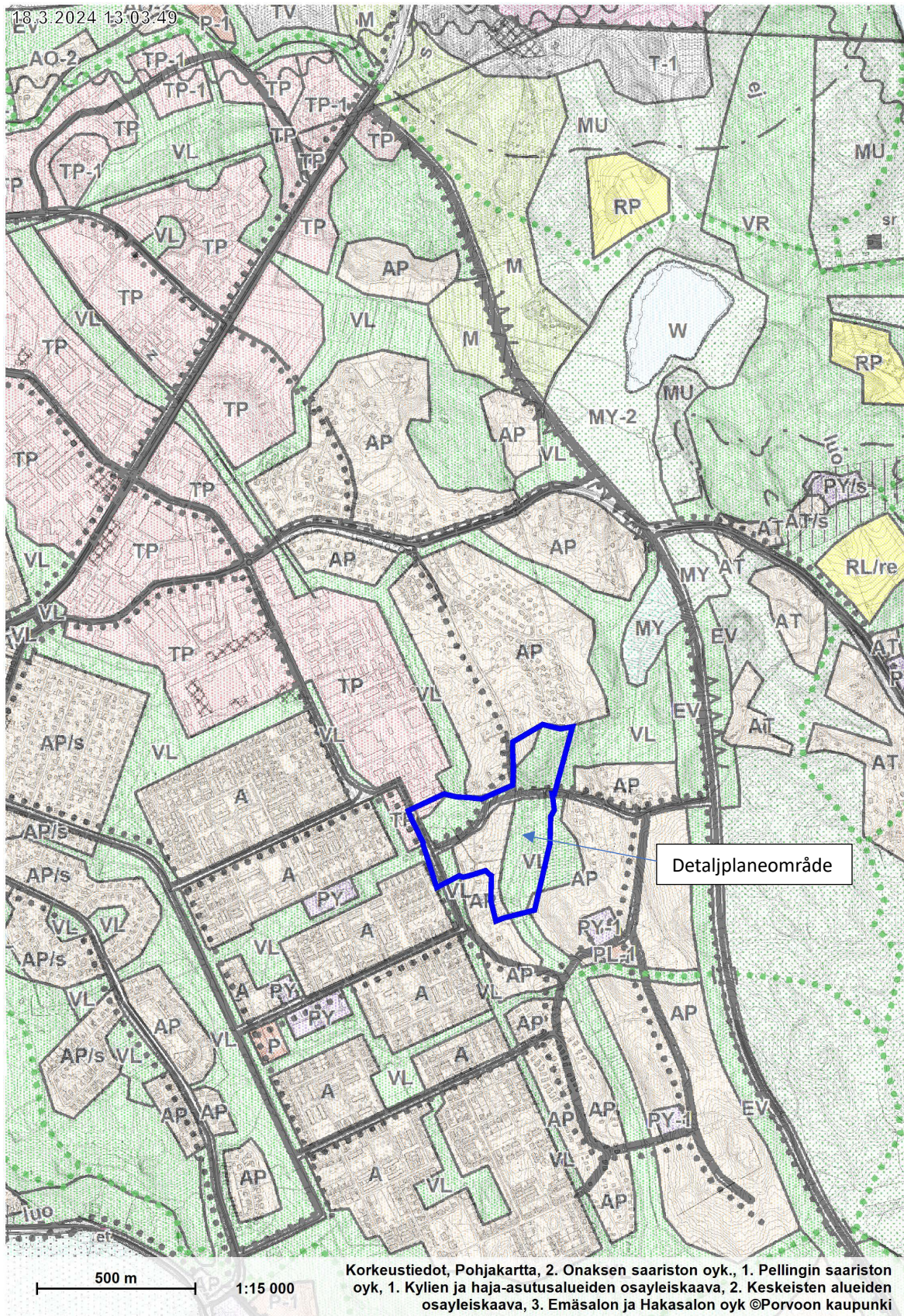
Anne Rihtniemi-Rauh
planläggare

Jarkko Lyytinen
stadsplaneringschef

18.03.2024 12.58:54









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

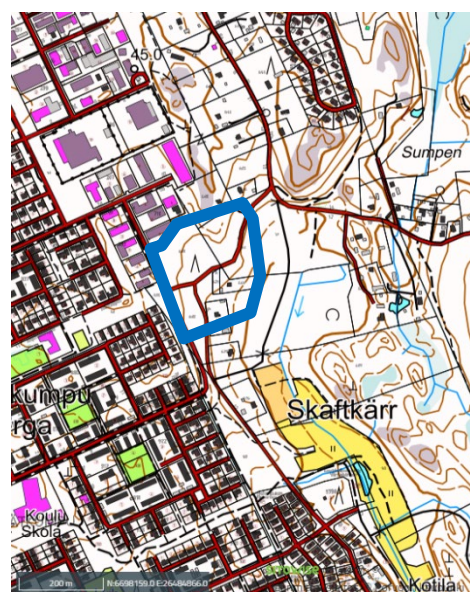
1	PLANERINGSOMRÅDE	2
2	BAKGRUND TILL PROJEKTET	3
3	MÅL FÖR PLANERING	3
4	UTGÅNGSUPPGIFTER	3
4.1	Områdets läge och areal	3
4.2	Plansituation	3
4.3	Ägarförhållanden	4
4.4	Invånare och arbetsplatser	4
4.5	Tjänster	5
4.6	Byggnadsbestånd	5
4.7	Naturmiljö och landskap	5
4.8	Avstjälningsplats för snö och gammal 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	INTRESSENTER	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 frontmanhuser 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 Veckjärnvägen 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.

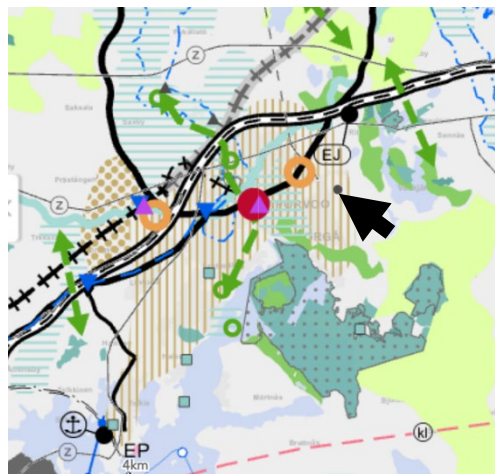
4.2 Plansituation

Enligt landskapsplanen är området ett område för tätortsfunktioner.

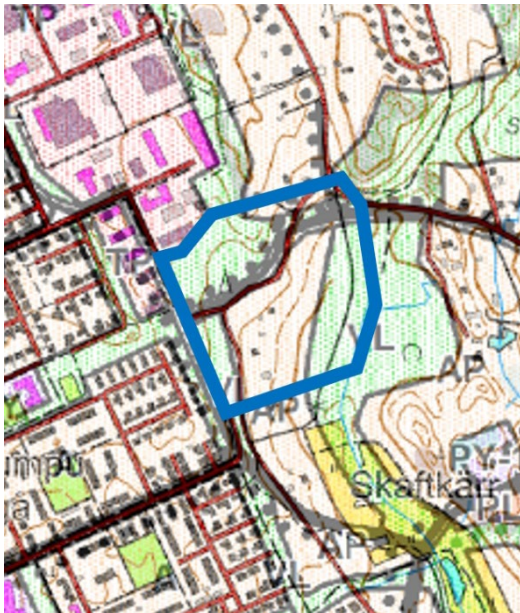
Beteckningar:

Utvecklingszon för tätortsfunktioner. 

Områdets läge 






2 Utdrag ur landskapsplanen för Borgås del



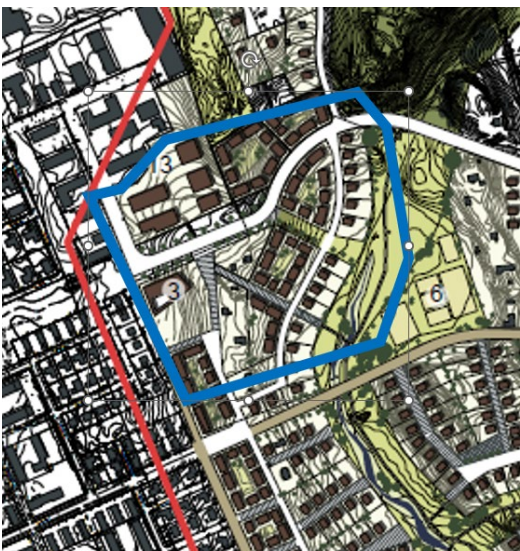
I generalplanen är området ett område dominerat av småhus som är avsett att detaljplanläggas (AP). Generalplanen vann laga kraft år 2006 och en revidering av planen pågår.

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

Beteckningar:

Bostadsområde dominerat av småhus 
 Gång- och cykelväg 
 Rekreativ område 

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.

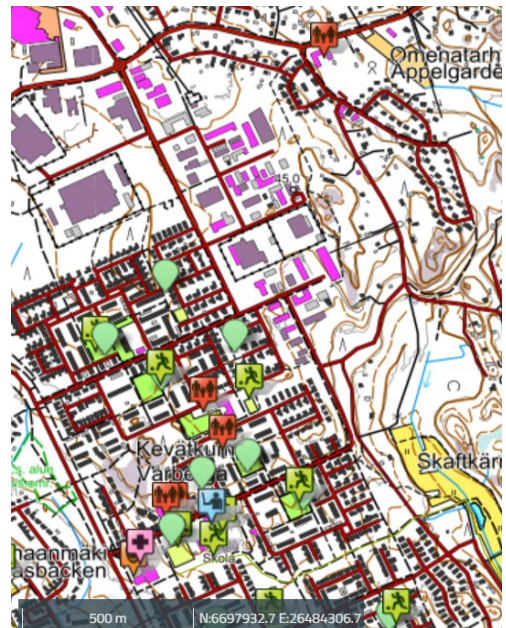
4.5 Tjänster

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 iståndsättning 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 planeringskedjet: (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 Itävyäly.
- 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