



DP 483

Södra Vårberga II

Beskrivning av detaljplan, utkastskede
19.8.2026

Illustration
Bildkälla: Borgå stad

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

STADSDEL 12, DELAR AV KVARTEREN 954–956 OCH 976, KVARTER 995 SAMT
PARK- OCH GATUOMRÅDEN

Detaljplan och ändring av detaljplanen för gatu- och parkområden i stadsdel 12.

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planlägningsöversikt 2011

Detaljplanen officiellt framlagd: Stadsutvecklingsnämnden x.x.20xx § x

Godkännande av detaljplanen: Borgå stadsfullmäktige xx.xx.20xx

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger cirka tre kilometer sydost om Borgå centrum, i den södra ändan av bostadsområdet Vårberga. Området ligger huvudsakligen i parkområdet Gränsparken, söder och sydväst om Bävervägen, Sköldvägen, Spjutvägen, Vesslestigen och Harvvägen. I öster gränsar området till Soldalsvägen och i söder till gränsen för stadsdel 12. I nordost sträcker sig planeringsområdet till en privat flervånings- och radhusfastighet samt till en intilliggande namnlös park. Ulvparken, som ligger norr om Gränsparken, ingår också i planeringsområdet. Områdets areal är cirka tolv hektar. En karta över planområdets läge finns i bilaga 1 till beskrivningen.

1.3 Planens syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att utvidga bostadsområdet Vårberga enligt dispositionsplanen för Skaftkärr. Målet i planeringsarbetet är cirka 20 nya egnahemstomter samt tomter för småhus, och det eftersträlvade exploateringsstalet för tomterna är $e = 0,20\text{--}0,40$.

1.4 Beskrivningens innehåll

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Planens syfte	2
1.4	Beskrivningens innehåll.....	3
1.5	Förteckning över bilagorna till beskrivningen	5
1.6	Utredningar	5
1.7	Övriga bakgrundsutredningar	5
2	UTGÅNGSPUNKTER	6
2.1	Redogörelse för planeringsområdet	6
2.1.1	Den byggda miljön	6
2.1.2	Naturmiljö och landskap.....	7
2.1.3	Ytformer, mark och byggbarhet.....	8
2.1.4	Yt- och grundvatten samt dagvatten	12
2.1.5	Kommunalteknik	12
2.1.6	Trafik	12
2.1.7	Rekreations- och grönområden.....	12
2.1.8	Tjänster	13
2.1.9	Byggbegränsningar och störande faktorer	13
2.1.10	Markägarförhållanden	15
2.2	Planeringssituation	16
2.2.1	Nationella mål för områdesanvändningen	16
2.2.2	Landskapsplan	16
2.2.3	Generalplan	17
2.2.4	Detaljplaner	18
2.2.5	Dispositionsplan.....	20
3	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	23
3.1	Inledande av planeringen och beslut om detta.....	23
3.2	Deltagande och samarbete	23
	Myndighetssamarbete	23
3.3	Målen för detaljplanen.....	23
4	Redogörelse för detaljplanen	24
4.1	Planens struktur	24
4.1.1	Trafikarrangemang	24
4.1.2	Beaktande av energieffektivitet och koldioxidsnålhet	25

4.1.3	Grönkoefficient	25
4.1.4	Dagvattenhantering	26
4.1.5	Radonsäkert byggande.....	26
4.2	Dimensionering.....	26
4.2.1	Byggnadernas våningstal.....	27
4.2.2	Byggrättens omfattning	27
4.3	Tomtindelning.....	28
4.4	Områdesreserveringar	28
4.4.1	Kvartersområden	28
4.4.2	Övriga områden	28
4.4.3	Gatuområden.....	29
4.5	Konsekvenser av planen.....	29
4.5.1	Konsekvenser för den byggda miljön och landskapet	29
4.5.2	Konsekvenserna för naturen och naturmiljön	32
4.5.3	Klimatpåverkan	32
4.5.4	Ekonomiska konsekvenser	34
4.5.5	Övriga konsekvenser	34
4.6	Störande faktorer i miljön	35
4.7	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	35
4.8	Namn	35
5	Genomförande av detaljplanen	35
5.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	35
5.2	Genomförande och tidsplanering.....	36
5.3	Uppföljning av genomförandet	36

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur detaljplanesammanställningen
3. Utdrag ur generalplanen
4. Program för deltagande och bedömning
5. Illustration
6. Sammanfattning av hörandet (upprättas under förslagsskedet)
7. Tomtindelningssammanställning (upprättas under förslagsskedet)
8. Bygganvisningar (upprättas under förslagsskedet)

1.6 Utredningar

1. Undersökning av föroreningar i marken, Vårberga deponikulle (Ramboll Finland Oy 2012)
2. Dagvattenutredning (Ramboll Finland Oy 2026)
3. Byggbarhetsutredning (upprättas under förslagsskedet)

1.7 Övriga bakgrundsutredningar

Mapita 2013: PehmoGIS-enkät i anslutning till detaljplaneringen av Vårdalen, hösten 2012.

Mikroliitti Oy 2020: Arkeologisk inventering av delgeneralplanen för de centrala områdena i Borgå 2020.

Borgå stad, stadsplanering 2014: Naturinventering för Vårdalens detaljplan, delområdena 478–483.

Borgå stads miljöskydd 2012: Naturinventering, Södra Vårberga och Skaftkärr.

Borgå stads miljöskydd och stadsplanering 2022: Delgeneralplan för de centrala stadsområdena: naturinventering.

Pöyry Finland Oy 2010: Beskrivning och illustration av dispositionsplanen för Skaftkärr

Ramboll Finland Oy 2013: Borgå, Vårdalen, Preliminär utredning om byggbarhet och grundläggningssätt + kartbilaga.

Sitowise 2024: Bullerutredning för Borgå.

2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 Redogörelse för planeringsområdet

Planeringsobjektet är huvudsakligen beläget i Gränsparken, som består av moskog i den södra delen av Vårbergas omfattande moränrygg. I mitten av planeringsområdet bryts skogsområdet av en deponikulle som har uppstått till följd av deponering av jordmassor. Ulvparken, en separat del av planeringsområdet norr om det övriga området, är ett litet, skött parkområde som avgränsas av egnahemstomter och gator. Dessutom omfattar planeringsområdet en privat flervånings- och radhusfastighet som ligger i nordöstra utkanten av Gränsparken.

2.1.1 Den byggda miljön

Bostadsaktiebolaget i den nordöstra delen av planeringsområdet omfattar två radhus och två låghus. Byggnaderna, som blev färdiga 1991, har fasader av ljust tegel och träpanel. Byggnaderna har sadeltak.



Bild 2. Vy över Vesslestigen, som avgränsar planeringsområdet, i riktning mot öster.



Bild 1. Vy över planeringsområdet från Spjutvägen mot söder. Till höger radhustomten som avgränsar planeringsområdet i norr.

Egnahemshusen och radhusen norr om planeringsområdet, längs Sköldvägen, Spjutvägen och Vesslestigen, blev färdiga vid skiftet mellan 1970- och 1980-talen. Byggnaderna har huvudsakligen tegelfasader med en färgsättning som varierar från ljusbrunt till mörkt rödbrunt. Taken är sadel- och valmtak. Längs Harvvägen, som avgränsar planeringsområdet i öster, finns egnahemshus i en våning med sadeltak och varierande färgsättning. Fasadmaterialen är av tegel- och träbeklädnad. Egnahemshusens gårdar är till största delen avgränsade med låga häckar eller spjälstaket. Till en del av bostadshusen inom

planeringsområdet hör en separat ekonomibyggnad.

2.1.2 Naturmiljö och landskap

2.1.2.1 Gränsparken

Växtligheten i Gränsparken består huvudsakligen av grandominerad moskog av blåbärstyp. I mitten av planeringsområdet bryts skogen av en konstgjord deponikulle, som har uppstått till följd av deponering av jordmassor och har skogbevuxna sluttningar. På toppen av deponikullen finns en öppen äng. Från toppen av backen har man utsikt västerut mot Tarkis och havet. Vid områdets södra kant, utanför planeringsområdet, går en friluftsled som fungerar som en förbindelseled från Jonasbacken till Humlaleden.



Bild 3 (till vänster). Skogsområde och stignätverk i de mittersta delarna av planeringsområdet i Gränsparken.

Bild 4 (till höger). Vy från toppen av deponikullen mot norr.



Det lilla myrområdet på sydöstra sidan av deponikullen har i naturinventeringen, som utfördes 2012, angetts som ett lokalt värdefullt naturobjekt. I den naturinventering som utfördes 2014 kunde inga särskilda, naturskyddsmässigt värdefulla drag upptäckas i myrområdet. Vid myrområdets kant går en stig norrut från friluftsvägen mot Vårberga bostadsområde.

Bild 5. Myrområdet vid planeringsområdets södra kant, i närheten av fyllningsbacken. Vy mot norr.

2.1.2.2 Ulvparkens område



Ulvparken i den norra delen av planeringsområdet består av ett skött gräsområde och äng. Särskilt i parkens nordöstra utkant växer lövträd. Tvärs över parken går en belyst grusväg söderut från Pilbågsvägen till kvarter 956, och vidare till Sköldvägen och Spjutvägen via det gatuområde i kvarterets norra kant som är reserverat för allmän fotgängartrafik och servicetrafik. Ulvparken har ingen anslutning till Vårbergas övriga grönområden eller rekreationsleder.

Bild 6. Vy över Ulvparken mot söder.

2.1.3 Ytformer, mark och byggbarhet

Terrängen i planeringsområdet är huvudsakligen flack i den norra delen och längst ute vid den östra kanten. I Gränsparken, i mitten av området, ligger en deponikulle som bildades på 1970- och 1980-talen i samband med att Vårberga bostadsområde byggdes. Backen höjer sig cirka 10–14 meter över den omgivande terrängen. Backens högsta punkt ligger på uppskattningsvis 42–43 meter över havet, och baserat på en kartgranskning beräknas

deponikullens fasta volym till cirka 180 000–220 000 m³ (Ramboll, Undersökning av föroreningar i jordmånen 2012). Backens nordöstra sluttning är särskilt brant ner till cirka 33 meter över havet, och därifrån nedåt sluttar terrängen i planeringsområdets centrala och östra delar endast svagt mot nordost och öster. I planeringsområdets sydöstra hörn ligger ett litet myrområde, och på dess östra sida sluttar terrängen kraftigt mot öster.

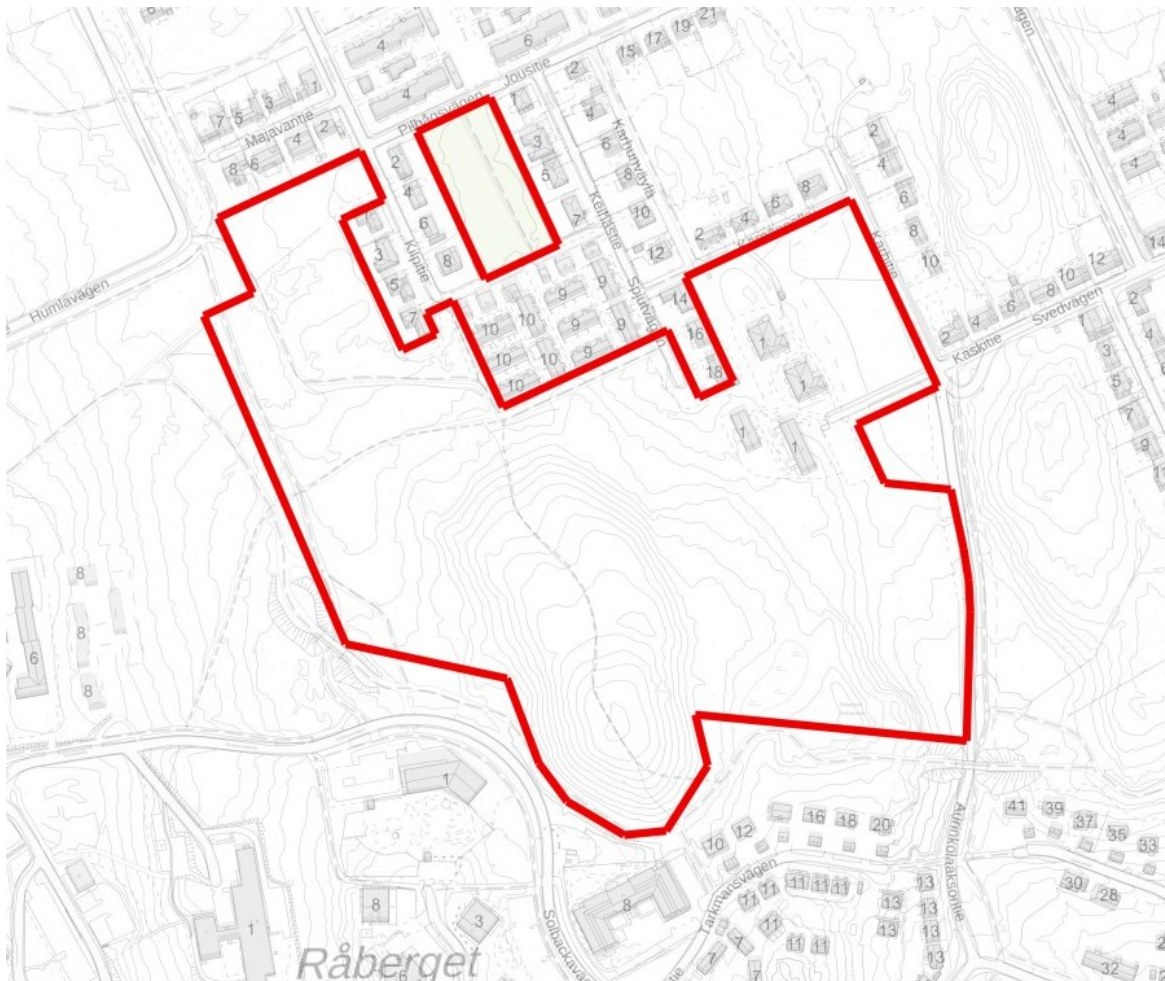
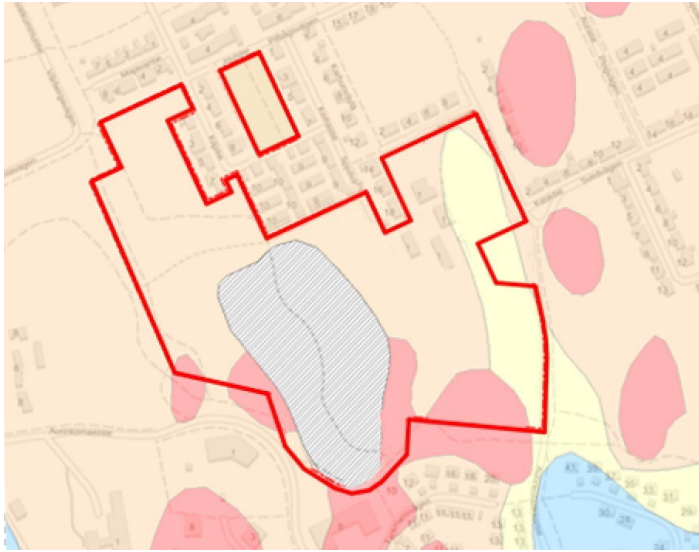


Bild 7. Planeringsområdets höjduppgifter, planeringsområdet är markerat med en röd linje. Bakgrundskarta: Lantmäteriverket 2026 CC Erkännande 4.0 Internationell.



Områdets undergrundsjordart består huvudsakligen av sandig morän (Mr), och dessutom finns det en aning bergmark (Ka) i områdets södra del och grovmo (Kht) vid den östra kanten. Vid deponikullen finns fyllnadsjord (Ta).

Bild 8. Områdets undergrundsjordarter, planeringsområdet är markerat med en röd linje. 1:20 000/1:50 000: GTK Öppen licens Erkännande CC 4.0.

Bakgrundskarta: Lantmäteriverket 2026 CC Erkännande 4.0 Internationell.

I samband med Skaftkärr-projektet har det låtits upprättas en preliminär byggbarhetsutredning för området (Ramboll Finland Oy 2013: Borgå Vårdalen, preliminär utredning om byggbarhet och grundläggningssätt). Vid utredningen identifierades morän (Mr 0) som huvudsaklig jordart i områdets ytskikt, samt dessutom några bergområden (Ka 1), och i områdets nordöstra utkant finns låglänt lermark (Sa 3 och Sa 4). Enligt byggbarhetsutredningen bör den djupare lermarken, med en tjocklek på cirka 2–5 meter, pålas för byggande.

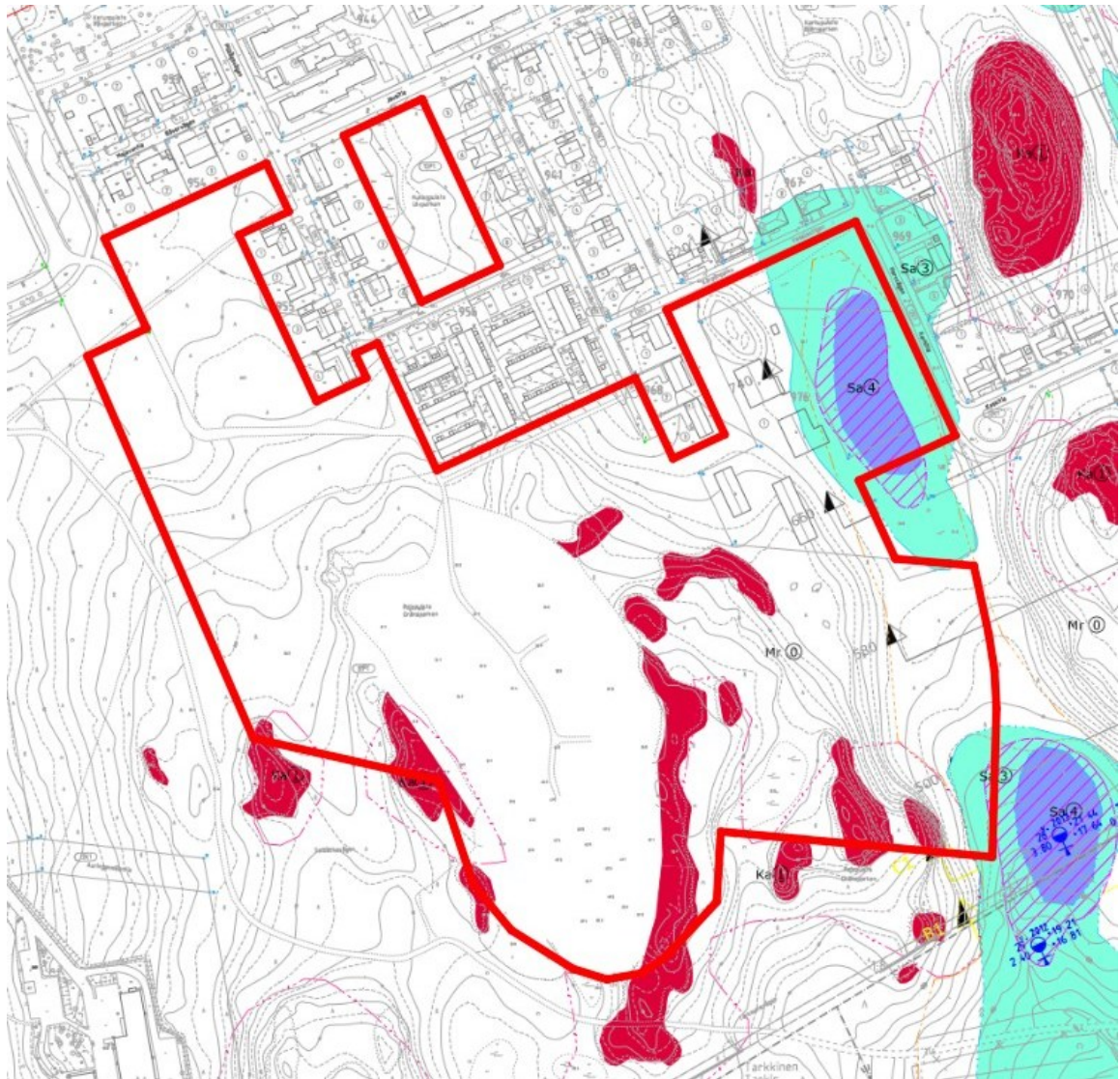


Bild 9. Utdrag ur utredningen om byggbarheten och grundläggningssättet i området, planeringsområdet är markerat med en röd linje (Ramboll 2013).

2.1.4 Yt- och grundvatten samt dagvatten

Närmaste grundvattenområde (klass I-grundvattenområdet 0161251 A) ligger väster/nordväst om planeringsområdet på cirka tre kilometers avstånd.

Vid undersökningen av föroreningar i marken i deponikullen på planeringsområdet upptäcktes hängande grundvatten i fyllnadsjorden vid fem provtagningspunkter. Vid en provtagningspunkt upptäcktes en möjlig grundvattenyta på ungefär nivån +28,4. Förutom i myrområdet i planeringsområdets sydöstra del finns det våtmark i det obbyggda parkområdet i den nordöstra delen.

Det finns en dagvattenledning längs Sköldvägen, Spjutvägen, Vesslestigen och Harvvägen vid planeringsområdets kant. Längs planeringsområdets friluftsvägar i det lilla parkområdet längs Harvvägen i planeringsområdets nordöstra del samt längs Soldalsvägen finns öppna diken som samlar upp dagvatten.

2.1.5 Kommunalteknik

Längs Sköldvägen, Spjutvägen, Vesslestigen och Harvvägen går en vattenledning, en spillvattenledning och Borgå Energi Ab:s fjärrvärmenät.

2.1.6 Trafik

Det finns körförbindelse till planeringsområdet via Sköldvägen, Spjutvägen, Harvvägen och Svedvägen. Dessutom ligger kollektivtrafikgatan Soldalsvägen öster om området, och i områdets västra hörn finns Humlevägen och Vårbergavägen som fungerar som uppsamlingsgata. Gatorna i Vårberga är planerade så att det inte går någon genomfartstrafik i området. I planområdets västra och södra kant går en grusbelagd friluftsled som fungerar som skidspår under vintern. Dessutom finns det grusbelagda gång- och cykelvägar från den södra änden av Spjutvägen till den södra änden av Vårbergavägen samt genom Ulvparken i nord-sydlig riktning.

2.1.7 Rekreations- och grönområden

Grönområden har anvisats i planområdet i såväl den nuvarande landskapsplanen, generalplanen som detaljplanen, samt i dispositionsplanen för Skaftkärr. Markanvändningen i området har i hög grad förverkligats i enlighet med planbeteckningarna. Ulvparken är ett skött parkområde med gräsmatta, medan

Gränsparken och det namnlösa parkområdet i den nordöstra delen av planområdet har bevarats som skogsområde. Utöver parkerna på planområdet finns det flera parkområden samt lek- och idrottsplatser i närheten. I Ruskis naturskyddsområde för vattenfåglar finns ett fågeltorn. Den riktgivande friluftsleden i generalplanen förverkligades som friluftsleden Jonasbacken–Rönnvägen–Vårberga–Humla–Holken (skidspår på vintern), som går från Jonasbackens parkskog alldeles söder om planområdet till Tarkis samt långt i riktning mot Humla och Stensböle.

2.1.8 Tjänster

Bastjänster finns i närheten av planeringsområdet i Majberget och Vårberga. De närmaste daghemmen är Toukovuoren päiväkoti på under 500 meters avstånd från planeringsområdet samt Kevätkuulen päiväkoti och Nordlandia päiväkoti i Vårberga på cirka en kilometers avstånd från planeringsområdet. I Kantele-huset i Vårberga, som ligger på cirka en kilometers avstånd, ordnas undervisning för finsk- och svenskspråkiga elever i lågstadieåldern i skolorna Kevätkummun koulu och Vårberga skola. För elever i högstadieåldern erbjuds finskspråkig undervisning i Linnajoen koulu och svenskspråkig undervisning i Lyceiparkens skola, båda på cirka två kilometers avstånd från planeringsområdet. I Kantele-huset finns dessutom en förskola, ett bibliotek samt ungdoms- och idrottstjänster. Till Vårbergas kommersiella närservice hör en dagligvarubutik, en kiosk, ett apotek, restaurang- och kafétjänster samt andra serviceföretag.

2.1.9 Byggbegränsningar och störande faktorer

2.1.9.1 Deponikulle

Jordmassorna (Ta) i deponikullen består, baserat på provpunkterna i 2012 års utredning om föroreningar i marken (Ramboll), huvudsakligen av rena överskottsmassor (silt- och moränhaltiga jordmassor, ställvis lera, sand och sprängsten). I fyllningsmassorna observerades även rikligt med organiskt material (humus, jord, ris och stubbar). Annat avfall (tegel, betong, asfalt- och plastbitar samt behandlat trä) observerades endast sporadiskt. Vid analysen av de jordprover som tagits från provpunkterna observerades skadliga ämnen i halter som överskred den lägre riktvärdesnivån i två prover. I ett prov observerades en oljehalt som överskred tröskelvärdet, och i fem prover observerades en arsenik- eller metallhalt som överskred tröskelvärdet. I de vattenprover som tagits från bäckområdet norr om deponikullen och från våtmarken på sydvästra sidan observerades inga betydande förhöjda halter av skadliga ämnen. Deponikullen bedömdes inte ha något saneringsbehov

med den nuvarande markanvändningen, eftersom de skadliga ämnen som konstaterats i marken inte sprids i betydande omfattning och inte heller utgör någon hälso- eller ekologisk risk.

2.1.9.2 Skyddsområden

På planeringsområdet finns inga skyddsområden.

I 2012 års naturinventering har en liten myr i naturtillstånd i den södra delen av planeringsområdet, öster om deponikullen, identifierats som ett lokalt värdefullt naturobjekt. I 2014 års naturinventering konstaterades dock inte att området har sådana naturvärden som enligt lagstiftningen skulle förhindra det planerade byggandet i området.

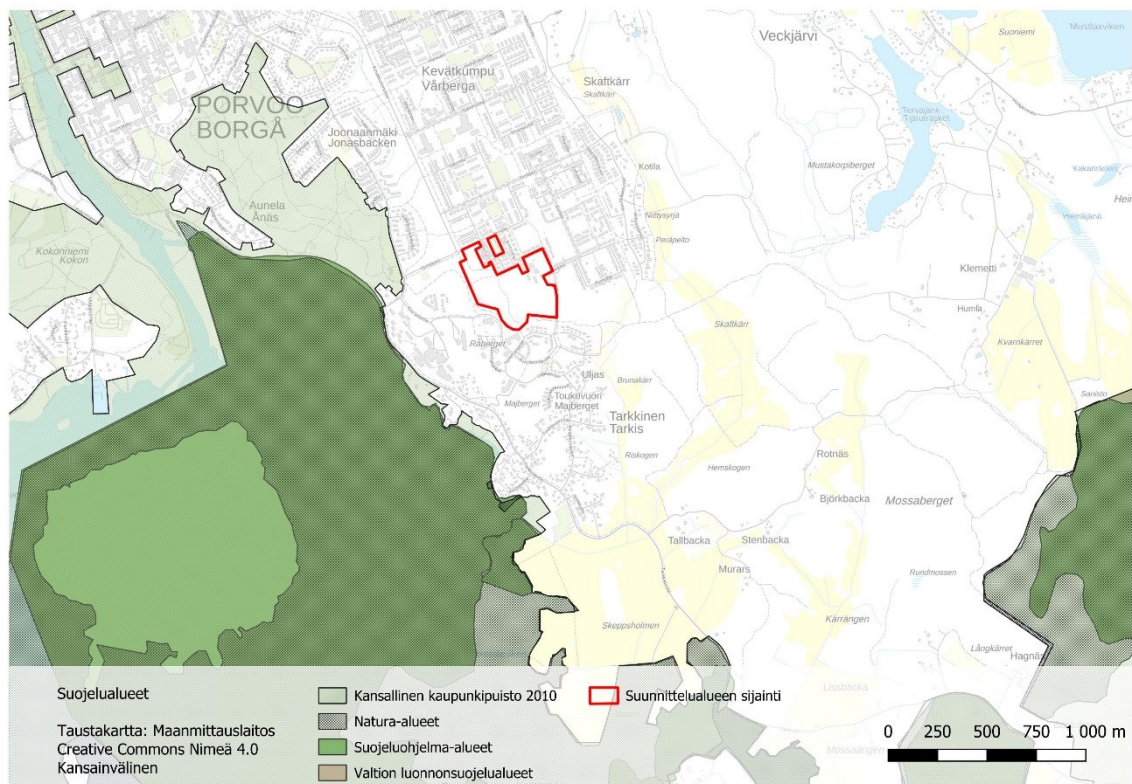
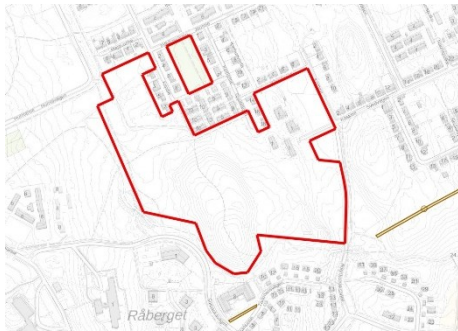


Bild 10. Närliggande naturskyddsområden samt områden inom nationalstadsparken. Planeringsområdet är markerat med en röd linje. Terrängkarta: Lantmäteriverket 2026 CC Erkännande 4.0 Internationell.

På planeringsområdet finns inga kända kulturarvs- eller fornlämningsobjekt. Den enda



kända närliggande fornlämningen är en historisk stengärdesgård som utgör bygräns i sydost, cirka 60 meter från planeringsområdets gräns (objekt 1000022758 i det fornlämningsregister som upprätthålls av Museiverket).

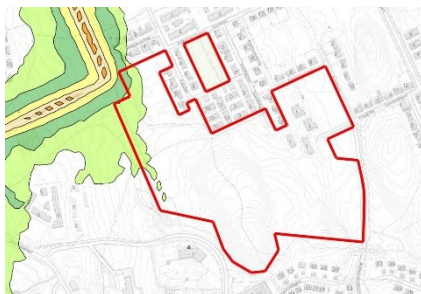
Den fornlämningsinventering som gjordes 2020 och

Bild 11. Fornlämningen i närheten av planeringsområdet, en historisk byrågärdesgård i sten, är markerad med ljusbrun färg. Planeringsområdet är markerat med en röd linje. Bakgrundskarta: Lantmäteriverket 2026 CC Erkännande 4.0 Internationell.

den kulturmiljöutredning som gjordes 2021 i samband med delgeneralplaneprojektet för de centrala stadsområdena i Borgå omfattar även planeringsområdet, och inga objekt som bör skyddas framkom i någondera av dem.

2.1.9.3 Störande faktorer

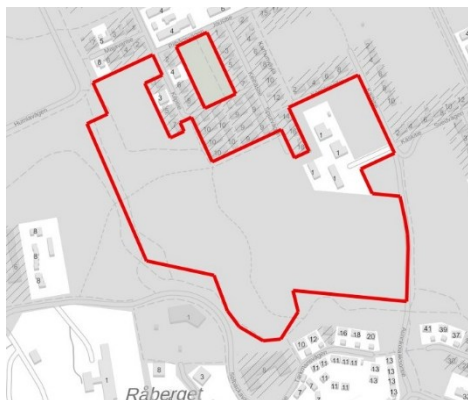
Humlavägen och Vårbergavägen, som ligger väster om planeringsområdet, fungerar som



huvudgata för fordonstrafiken i Vårberga. Enligt 2024 års bullerutredning når vägbullret planeringsområdets västra kant med en styrka på 45–50 dB (ljusgrön markering på kartbilden), och alldeles i planeringsområdets västra hörn med en styrka på 50–55 dB (mörkgrön markering på kartbilden) (Sitowise).

Bild 12. Bullerområden på planeringsområdet. Planeringsområdet är markerat med en röd streckad linje. Bakgrundskarta: Lantmäteriverket 2026 CC Erkännande 4.0 Internationell.

2.1.10 Markägarförhållanden



Borgå stad äger planeringsområdet, med undantag för en privat flervånings- och radhustomt i den nordöstra delen. Området gränsar till stadens arrendetomter samt några privata egnahemstomter.

Bild 13. Markägandet inom planeringsområdet – de områden som ägs av Borgå stad är markerade med grått. Planeringsområdet är markerat med en röd streckad linje. Bakgrundskarta: Lantmäteriverket 2026 CC Erkännande 4.0 Internationell.

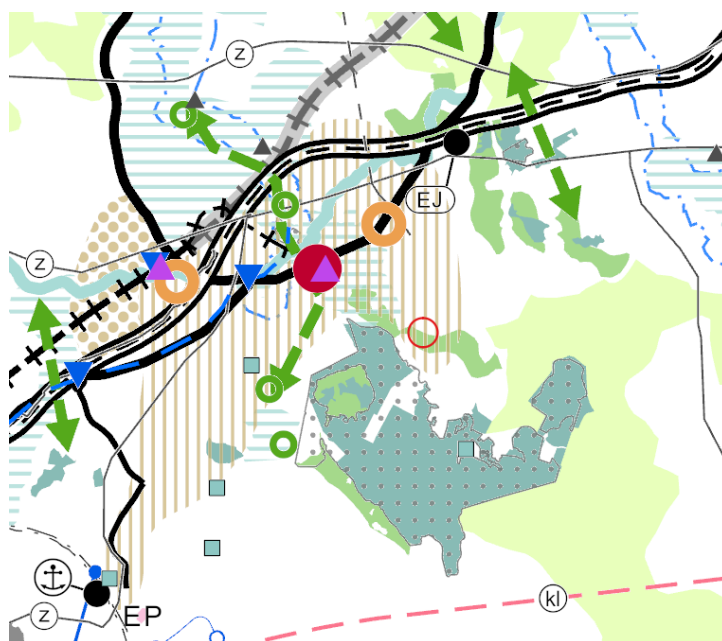
2.2 Planeringssituation

2.2.1 Nationella mål för områdesanvändningen

Detaljplaneprojektet berörs särskilt av avsnitten *Fungerande samhällen och hållbara färdssätt* samt *Livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturresurser* i de rikstäckande målen för områdesanvändningen. I enlighet med målen bygger detaljplaneprojektet på den befintliga samhällsstrukturen, och det nya bostadsområdet är lätt att nå med kollektivtrafik, till fots och med cykel. Vid planeringen av ett nytt bostadsområde måste man ägna särskild uppmärksamhet åt att de områden som lämpar sig för lokal rekreation är tillräckliga och att grönområdesnätverket är sammanhängande.

2.2.2 Landskapsplan

I Östra Nylands etapplandskapsplan, som ingår i Nylands förbunds Nylandsplanen 2050, har hela planeringsområdet anvisats som en utvecklingszon för tätortsfunktioner. Dessutom fungerar det rekreationsområde som anvisats i den södra delen av planeringsområdet som en grön korridor mellan Borgå centrums nationalstadspark och de omfattande, obbyggda områdena öster om Tarkis.



Utvecklingszon för tätortsfunktioner



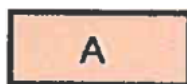
Rekreationsområde

Bild 14. Utdrag ur landskapsplanen över planeringsområdets omgivning. Planeringsområdets ungefärliga läge är markerat med en röd cirkel.

2.2.3 Generalplan

Inom den lagakraftvunna delgeneralplanen för de centrala stadsområdena i Borgå (kod 638003, godkänd 15.12.2004) är den norra delen av planeringsområdet anvisad som bostadsområde (A), vilket är avsett för detaljplanering. Planeringsområdets södra del är markerad som område för närrekreation (VL). Den riktgivande friluftsled som anvisats söder om området har förverkligats.

Beteckningar:



Bostadsområde



Område för närrekreation



Riktgivande friluftsled



Bild 15. Utdrag ur generalplanen över planeringsområdets omgivning. Planeringsområdets ungefärliga läge är markerat med en röd cirkel.

Förnyelsen av delgeneralplanen för de centrala stadsområdena i Borgå inleddes 2018. Utkastet till den nya delgeneralplanen lades fram till påseende i januari 2026.

I utkastet finns tre olika alternativ, som dock är identiska i fråga om planeringsområdet Södra Vårberga II. I utkastet utvidgas bostadsområdet i Vårberga något mot söder och sydväst inom planeringsområdet. Grönområdet Gränsparken bevaras som en remsformad zon mellan friluftsområdena Jonasbacken och Humla.

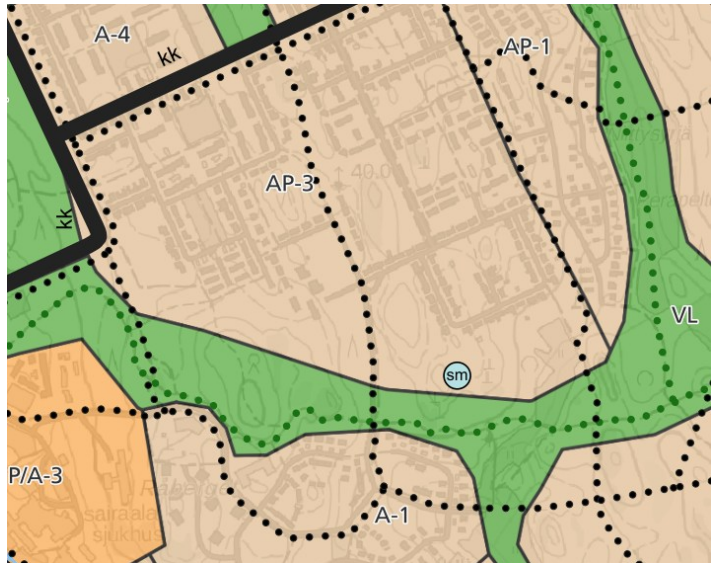


Bild 16. Utdrag ur utkastet till delgeneralplanen för de centrala stadsområdena inom planeringsområdet.

2.2.4 Detaljplaner

Planeringsområdet omfattar områden från flera gällande detaljplaner.

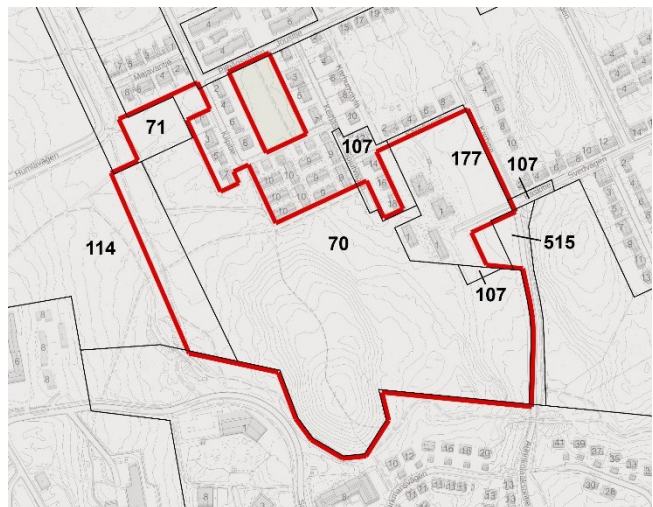
DP 71 Vårberga V, godkänd 17.12.1975.

DP 70 Vårberga 6, godkänd 31.12.1977.

DP 107 Svedvägen AR, godkänd 20.8.1980.

DP 114 Rönnvägen, godkänd 9.2.1981.

DP 177 Svedvägen, godkänd 30.3.1989.



DP 515 Soldalsvägen, godkänd 11.4.2017

Bild 17. Gränser för detaljplaner och plannummer inom planområdet. Planeringsområdet är markerat med en röd linje. Bakgrundskarta: Lantmäteriverket 2026 CC Erkännande 4.0 Internationell.

Rad- och flervåningshustomten i den nordöstra delen av planeringsområdet är i detaljplanen markerad som kvartersområde för bostadshus (A-5). Gränsparken och den separata Ulvparken anvisas i detaljplanen som parkområde (P), och dessutom finns en park i den östra delen av planeringsområdet (VP). Förutom parkområdet finns det vid Soldalsvägens norra ände ett oplanerat område inom planeringsområdet, där den tidigare

detaljplanen har upphävts. Utöver gatuområdet kantas planeringsområdet av ett kvartersområde för radhus och andra sammanbyggda bostadshus (AR-4) samt ett kvartersområde för egnahemshus och andra bostadshus för högst två familjer (AO-17). Den befintliga huvudfriluftsleden till Humla ligger utanför planeändringsområdet vid Majberget.



Bild 18. Utdrag ur detaljplanesammanställningen för planeringsområdet. Planeringsområdet är markerat med en röd linje.

Beteckningar:

A-5

Kvartersområde för bostadshus. Tomten ska ha ett fritt område på minst 35 m² per bostad. Det ska byggas en (1) parkeringsplats per 85 m² våningsyta. Tomterna ska inhägnas mot gata och park med ett enhetligt häck- eller plankstaket med en höjd på 1,0–1,5 meter Tomterna ska planteras med träd och buskar.



Del av området som ska planteras.



Trädrad som ska planteras.



Del av området som är reserverat för allmän gångtrafik



Park



Parkområde

2.2.5 Dispositionsplan

Den dispositionsplan som utarbetats inom Skaftkärr-projektet godkändes 2010 av Borgå stadsstyrelse som grund för detaljplaneringen av området. Målet med dispositionsplanen är att planera en tätare stadsstruktur och skapa ett energieffektivt, trivsamt bostadsområde samt en attraktiv miljö för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Det är planerat att dispositionsplanen ska genomföras som mindre, separata detaljplaneprojekt.

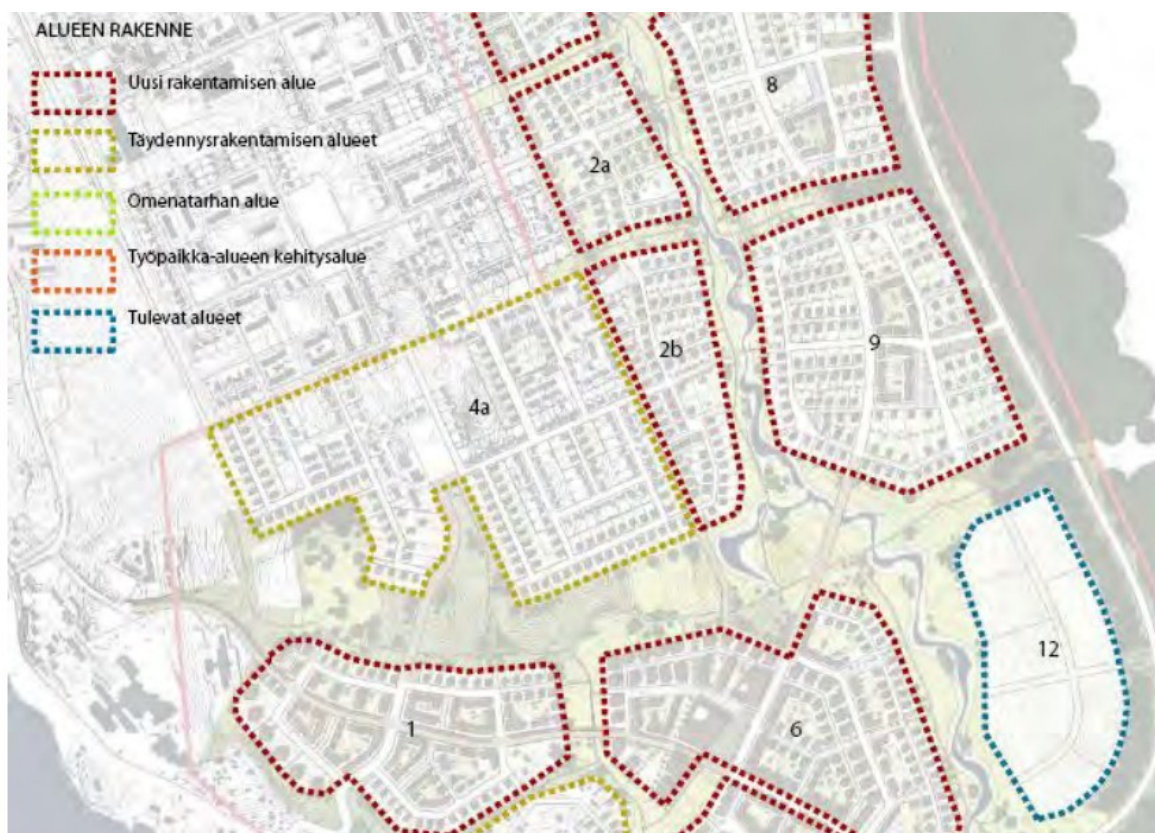


Bild 19. Utdrag ur dispositionsplanen över den planerade fasindelningen för områdenas genomförande. Södra Vårberga II är en del av området för fas 4a.

I dispositionsplanen har man undersökt möjligheterna att placera cirka 6 000 nya invånare i området genom att förtäta stadsstrukturen och planlägga nya bostadsområden. Utvidgningen av Vårberga bostadsområde mot söder förverkligar dispositionsplanens mål om en tätare och mer energieffektiv stadsstruktur. Vid planeringsområdet sträcker sig dispositionsplanens nya bostadsområde till parkområdet söder om Vårberga som anvisats i generalplanen.

I dispositionsplanen föreslås att Skaftkärrområdet byggs i faser, och att det för varje delområde på förhand definieras en viss mängd ny byggrätt.



Bild 20. Illustration i ett utdrag ur dispositionsplanen för Skaftkärr. Planeringsområdets läge är markerat med en röd streckad linje.

I dispositionsplanens illustration har nya gatuområden och totalt 42 nya egnahemstomter anvisats för området, av vilka merparten har en storlek på cirka 700 m². I utkanten av området har en solfångarpark anvisats (ett ofärgat område utmärkt med nummer 12). Illustrationen är vägledande till exempel vad gäller gatorna, och beaktar inte områdets höjdskillnader.

I dispositionsplanens östra utkant har en kollektivtrafikgata mellan Vårberga och Majberget anvisats (gatan utmärkt med nummer 10) som är stängd för personbilstrafik. Gatan har genomförts under namnet Soldalsvägen, dock på en lite annan plats.

3 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

3.1 Inledande av planeringen och beslut om detta

Detaljplanen för Södra Vårberga II anhängiggjordes i planlägningsöversikten 2011. Information om projektet har därefter getts i den planlägningsöversikt som publiceras varje år (MBL 7 §). Beredningen av planen inleddes sommaren 2024.

3.2 Deltagande och samarbete

Det planerade förfarandet för deltagande och bedömning beskrivs närmare i programmet för deltagande och bedömning (PDB) (Bilaga 4).

Myndighetssamarbete

Enligt Tillstånds- och tillsynsverket finns det inget behov av ett separat myndighetssamråd (lagen om områdesanvändning 66 §).

3.3 Målen för detaljplanen

Målet med detaljplaneprojektet är att undersöka möjligheterna för nytt bostadsbyggande i anslutning till den södra utkanten av Vårberga bostadsområde. I Borgås plan för genomförande av markanvändningen har cirka 20 nya egnahemstomter placerats i området. Det eftersträlvade exploateringstalet för detaljplaneprojektet är $e = 0,20-0,40$.

Målet med den dispositionsplan som utarbetats inom Skaftkärr-projektet är att skapa ett särpräglad, trivsamt och tryggt bostadsområde i området, baserat på energieffektivt träbyggande med lågt koldioxidutsläpp. I dispositionsplanen för Skaftkärr har cirka 40 nya egnahemstomter planerats i området.

I enlighet med bostadsprogrammet 2030 för Borgå möjliggör det nya bostadsområdet en högklassig och hållbar tillväxt i den södra delen av Vårberga med cirka 240 nya invånare. Planen eftersträvar ett effektivt utnyttjande av ny och befintlig infrastruktur för både byggandet och de olika trafikformerna. Målet är att planändringen även bevarar smidiga förbindelser till grönområdena i näromgivningen. Projektet uppfyller målen för Borgå stadsstrategi om hållbar tillväxt, en smidig och fungerande vardag samt en koldioxidneutral

stad, och följer strategins spetsteman Den populäraste hemstaden samt Bäst även i vardagen.

4 Redogörelse för detaljplanen

4.1 Planens struktur

I detaljplanen har flera nya egnahems- och småhustomter anvisats som en fortsättning i anslutning till de befintliga bostadskvarteren i den norra och nordöstra delen av planeringsområdet. På AP-tomter med sämre byggbarhet har byggande i bolagsform möjliggjorts. På tomterna ska man bygga övertäckta cykelplatser eller ett låsbart cykelförråd i förhållandet en (1) plats per varje 30 kvadratmeter bostadsvåningsyta. I småhuskvarteren krävs en (1) parkeringsplats per bostad, dock högst två (2) parkeringsplatser per bostad.

Till detaljplanen hör bindande bygganvisningar (utarbetas i förslagsskedet).

Deponikullen i Gränsparken bevaras för rekreationsanvändning som ett obbyggt område för närrekreation. Planändringen beaktar resultaten från PehmoGIS-invanarenkät som genomfördes 2012 (Mapita 2013) i den mån det är möjligt. När det gäller Södra Vårberga II är de centrala resultaten deponikullens värde som motions- och friluftsplats samt önskemålet om att den ska bevaras. Friluftsleden till Humla är i svaren en viktig skid- och promenadled, och respondenterna önskar att leden samt trädbeståndet som kantar den bevaras. Omgivningen kring deponikullen och friluftsleden har bevarats som obbyggd i planändringen.

4.1.1 Trafikarrangemang

De nya tomterna i den nordvästra delen av planeringsområdet nås via en ny gata, Järvvägen. I områdets centrala del förlängs Spjutvägens gatuområde mot söder för att ordna en vägförbindelse till de nya egnahems- och småhustomterna. I övrigt finns det vägförbindelse till de nya bostadstomterna via det befintliga gatunätet.

Förbindelsen för gång- och cykeltrafik från Vårbergavägen till Humla friluftsled i söder samt till Spjutvägen i öster bevaras i detaljplanen. Den nya riktgivande friluftsleden

reserverad för allmän gång- och cykeltrafik går från förlängningen av Spjutvägen till Humla friluftsled. Stigen som går över deponikullen i Gränsparken har bevarats i detaljplanen som en ny friluftsled.

4.1.2 Beaktande av energieffektivitet och koldioxidsnålhet

I planeringen har energieffektiviteten beaktats i lösningarna för boende och färdssätt.

Vid planeringen av bostadsbyggnader och tomter ska utnyttjande av både aktiv och passiv solenergi beaktas, och de tekniska utrymmena ska dimensioneras så att de är redo för utnyttjande av förnybar energi. Byggnadernas planerade takåslinje är i huvudsak gynnsam med tanke på montering av solpaneler genom att takfallet i stort sett är riktat mot söder.

Eftersom bostadshus enligt 11 § i den nya bygglagen ska uppföras som nästan nollenergibygnader, skrivs inga andra särskilda krav gällande energieffektivitet in i detaljplanen.

Planen fastställer att de småhus som byggs i området ska ha en stomme som till största delen är konstruerad av trä, och att byggnaderna på samtliga AP- och AO-områden ska ha ytterväggskonstruktioner och fasader som till största delen är av trä. Tack vare träbyggandet uppskattas detaljplaneområdets koldioxidavtryck bli cirka åtta procent mindre jämfört med om byggnaderna skulle uppföras på ett typiskt byggnadssätt. Dessutom leder lösningen till att byggnadernas koldioxidlager blir nästan tre gånger så stora jämfört med en situation utan kravet på att bygga i trä.

Detaljplanen stöder kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik som färdssätt. Det planerade byggnadsbeståndet har placerats så att avståndet till en kollektivtrafikförbindelse är högst cirka 300 meter. Områdets interna förbindelser för gång- och cykeltrafik gör det möjligt att nå det omgivande friluftsled- och gatunätet snabbt.

4.1.3 Grönkoefficient

Byggandet på tomternas gårdar styrs genom bygganvisningarna och Borgå stads räknare för grönkoefficienten. Tomternas grönytefaktor ska uppnå eftersträvan för Borgås grönkoefficient.

4.1.4 Dagvattenhantering

Hantering av dagvattnet är reglerad i planbestämmelserna.

Dagvatten ska fördröjas eller infiltreras på tomterna. Dagvattnet får även ledas genom granntomten/-tomterna ifall terrängförhållandena kräver det. Dessa diken eller ledningar ska i första hand placeras vid tomtgränserna. Dagvattensystemen ska ha ett planerat bräddavlopp till stadens dagvattennät eller gränsdiken.

Tomternas gångvägar, parkeringsområden och körförbindelser ska anläggas med vattengenomsläppligt material. På tomterna ska det anordnas en fördröjningsvolym på 1,0 m³/100 m² ogenomtränglig byggd yta, och vattnet ska fördröjas på tomten i minst tolv timmar. En del av takvattnet ska ledas till växtligheten. Dagvattensystemet ska dräneras inom 24 timmar från regnperiodens början. På icke övertäckta parkeringsplatser ska delvis vattengenomsläppliga beläggningar användas, och invid planterade områden ska ett bärande växtunderlag användas upp till ett avstånd på minst fem meter från planteringsområdet.

Vid hanteringen av dagvatten ska Borgå stads bygganvisningar Naturenliga dagvattenlösningar för gården följas. Anvisningarna har modellösningar för strukturer som absorberar och fördröjer dagvatten samt idéer för tillvaratagande och återanvändning av regnvatten på gården. En dagvattenplan krävs som bilaga till bygglovsansökan.

4.1.5 Radonsäkert byggande

Radonsäkert byggande ska beaktas vid byggande i området.

4.2 Dimensionering

Detaljplaneområdets areal är cirka tolv hektar. Av detta har cirka fyra hektar anvisats för bostadsbyggande och cirka åtta hektar som rekreationsområden. I detaljplanen har totalt 23 nya egnahemstomter anvisats, 6 450 m²-vy för kvartersområde för småhus samt 2 400 m²-vy för kvartersområde för småflervåningshus. Egnahemstomternas storlekar varierar mellan 513 och 769 m².

4.2.1 Byggnadernas våningstal

Våningstalet i planområdet varierar enligt den omgivande byggda miljön. När det gäller egnahemshus tillåts endast envåningsbyggnader i vissa områden, medan det i andra områden är möjligt att bygga hus i 1 ½ eller 2 våningar. I kvarter 995 är våningstalet absolut (absolut våningstal) och bostadshus i två våningar ska byggas på tomterna. Tomterna ligger intill en sluttning, vilket gör att ett bostadshus i två våningar passar bättre in i landskapet. För småhusen i kvarter 976, på tomterna 4, 5, 6 och 7, är våningstalet absolut och endast bostadshus i två våningar får byggas i området. På tomt 2 i samma kvarter finns separata byggnadsytor för en- och tvåvåningsbostadshus, och på tomt 3 är det tillåtet att bygga ett bostadshus i två våningar. På tomt 12 i kvarter 956 är det tillåtna våningstalet 1 ½.

4.2.2 Byggrättens omfattning

Byggrätten anges i kvadratmeter våningsyta (m²-vy). Egnahemstomternas byggrätt är 110–180 m²-vy för bostadshus och 40 m²-vy för ekonomibyggnader. Den sammanlagda byggrätten för egnahemsbostadshusen är 3 040 m²-vy. Egnahemstomterna har anvisats en separat byggrätt för ekonomibyggnader (at40). Ekonomibyggnaderna ska placeras på den byggnadsyta som anvisats för dem och de får inte placeras på områden som ska planteras. Den sammanlagda byggrätten för ekonomibyggnaderna är 920 m²-vy.

På småhustomterna varierar byggrätten mellan 600 och 1 200 m²-vy. Den sammanlagda byggrätten för småhusens bostäder är 6 450 m²-vy. Småhustomterna har anvisats en separat byggrätt för ekonomibyggnader. På tomt 12 i kvarter 956 får man bygga ett garage eller en ekonomibyggnad på högst 40 m²-vy per bostadshus. I kvarter 976 på tomterna 4, 5, 6 och 7 samt i kvarter 954 på tomterna 9 och 12 får en ekonomibyggnad på 10 m²-vy byggas per lägenhet. I kvarter 976 på tomterna 4, 5, 6 och 7 är det dessutom tillåtet att mellan byggnaderna bygga ett bilskydd med lätt konstruktion för varje bostad, sammanbyggt med den ena eller båda byggnaderna. Den sammanlagda byggrätten för ekonomibyggnaderna är 560 m²-vy.

På tomterna avsedda för småflervåningshus har byggrätten fastställts till 1 600 m²-vy för tomt 2 och 800 m²-vy för tomt 3.

Den totala byggrätten för detaljplaneområdet, inklusive ekonomibyggnader, är således 13 370 m²-vy.

- Exploateringstalet för planområdet är $e = 0,11$.
- Det genomsnittliga exploateringstalet för kvartersområdena är $e = 0,33$.

- Tomternas exploateringstal varierar mellan cirka $e = 0,20$ och $0,40$.

4.3 Tomtindelning

Inom detta detaljplaneområde är tomtindelningen bindande och ingår i planen.

4.4 Områdesreserveringar

4.4.1 Kvartersområden

I detaljplanen har tre olika kvartersområden anvisats.

A *Kvartersområde för bostadshus. Minst 1 parkeringsplats ska anordnas per 100 m²-vy.*

AO *Kvartersområde för fristående småhus. På tomten får ett fristående bostadshus med en (1) bostad byggas. Minst en (1) och högst två (2) parkeringsplatser ska ordnas per bostad.*

Största delen av bostadstomterna i detaljplanen har anvisats med planbeteckningen AO. På varje tomt får endast ett (1) fristående bostadshus byggas.

AP *Kvartersområde för småhus. På tomten får radhus, parhus eller småhus byggas. För varje bostad ska minst en (1) parkeringsplats ordnas.*

4.4.2 Övriga områden

VL *Område för närrekreation*

I detaljplanen har ett omfattande område för närrekreation (VL) anvisats. Området är för närvarande huvudsakligen skog och hör till Gränsparkens parkområde. De befintliga friluftsförbindelserna och förbindelserna till de nuvarande friluftslederna bevaras i området.

4.4.3 Gatuområden

I detaljplanen har ett helt nytt gatuområde, Järvvägen, anvisats. Dessutom har gatuområdet förlängts söderut vid slutet av Sköldvägen och Spjutvägen.

4.5 Konsekvenser av planen

Konsekvenserna av detaljplaneändringen har bedömts i förhållande till nuvarande situation och den gällande detaljplanen.

4.5.1 Konsekvenser för den byggda miljön och landskapet

Det nya byggandet som planändringen möjliggör påverkar landskapet i detaljplaneområdet och ger det en mer stadslik karaktär. Småhusen och egnahemshusen längs det nya gatuområdet Järvvägen förändrar i synnerhet landskapet väster om Sköldvägen. Det nya byggnadsbeståndet syns också från kröken av Humlavägen och Vårbergavägen som en fortsättning på bostadshusen längs Bävervägen. Även kring flervåningshus- och radhustomten i östra änden av Svedvägen samt den södra änden av Spjutvägen förändras landskapet, då nya egnahems- och småhus placeras bredvid tomter som tidigare gränsade till skogen. Väster om Harvvägen har småhusbyggande planerats i det skogiga parkområdet, vilket förändrar miljön för egnahemshusen på västra sidan av vägen och gör den mer stadslik. Det lilla parkområdet och friluftsvägen i Ulvparken omvandlas till en tomt, men tomtens västra kant bevaras som ett område som ska planteras. I södra delarna av Gränsparken har detaljplaneändringen ingen betydande inverkan på landskapet.

Kravet på att använda en grönkoefficient i området samt kraven på plantering av tomterna minskar de landskapsmässiga konsekvenserna. Grönkoefficienten mäter tomternas grönytefaktor, det vill säga mängden och kvaliteten på vegetationen i förhållande till tomtens areal. Inom detaljplaneområdet måste tomternas grönytefaktor uppnå det eftersträlvade talet för Borgås grönytekoefficient.



Bild 21 (föregående sida). Illustrationen visar de planerade kvarterens volymmodell och placering i miljön från söder. I förgrunden syns deponikullen. Modellen visar inte trädbestånden i grönområdena eller på tomterna.



Bild 22. Illustrationen visar de planerade kvarterens volymmodell och placering i miljön från sydost. I förgrunden syns Soldalsvägen. Modellen visar inte trädbestånden i grönområdena eller på tomterna.



Bild 23. Illustrationen visar de planerade kvarterens volymmodell och placering i miljön från norr. I förgrunden syns Pilbågsvägen och Björmparken. Modellen visar inte trädbestånden i grönområdena eller på tomterna.



Bild 24. Illustrationen visar de planerade kvarterens volymmodell och placering i miljön från nordväst. I förgrunden syns kurvan vid Humlavägen och Vårbergavägen. Modellen visar inte trädbestånden i grönområdena eller på tomterna.

4.5.2 Konsekvenserna för naturen och naturmiljön

Detaljplaneändringen påverkar naturmiljön, eftersom de nya bostadsområdena huvudsakligen placeras i ett obbyggt parkområde med moskog.

Genom att anvisa nybyggandet intill den befintliga bebyggelsen bevaras Gränsparkens omfattande parkområde ändå sammanhängande. Omgivningen kring Humlas friluftsled, som är central för rekreationen, bevaras i sitt nuvarande skick med undantag för den gång- och cykelvägsförbindelse som leder till friluftsleden från den södra änden av Spjutvägen. Planändringen bevarar Gränsparken som en grön korridor mellan parkskogen på Jonasbacken och Humlas omfattande skogsområden. Inga värdefulla naturobjekt har konstaterats finnas i området.

4.5.3 Klimatpåverkan

Detaljplaneändringens klimatpåverkan utreddes med hjälp av applikationen Planect (Sitowise). Syftet med utredningen är att åskådliggöra projektets klimatpåverkan samt möjligheterna att minska skadlig klimatpåverkan under både byggandet och användningen.

Planlösningens koldioxidavtryck (klimatnackdelar) är under en granskningsperiod på 50 år cirka 24 kg CO₂e/m²-vy/år, och koldioxidhandavtrycket (klimatfördelar) är cirka 7 kg CO₂e/m²-vy/år. Den största enskilda utsläppskällan är byggnaderna och byggandet av tomterna (49 % av koldioxidavtrycket). Andra centrala utsläppskällor är mark och vegetation, energi samt trafik (9–10 % av koldioxidavtrycket). Koldioxidavtrycket från byggandet av infrastrukturen är litet, eftersom det planerade byggandet till stor del placeras i anslutning till befintlig infrastruktur. Utsläppen uppstår huvudsakligen under projektets byggtid, medan konsekvenserna under användningen är måttliga. Klimatnyttor (koldioxidhandavtryck) uppstår i slutet av livscykeln genom att material återanvänds, återvinns och utnyttjas för energiutvinning, samt genom kolinlagringseffekten. I beräkningen har man antagit att byggandet på lerområdet kräver pelarstabilisering.

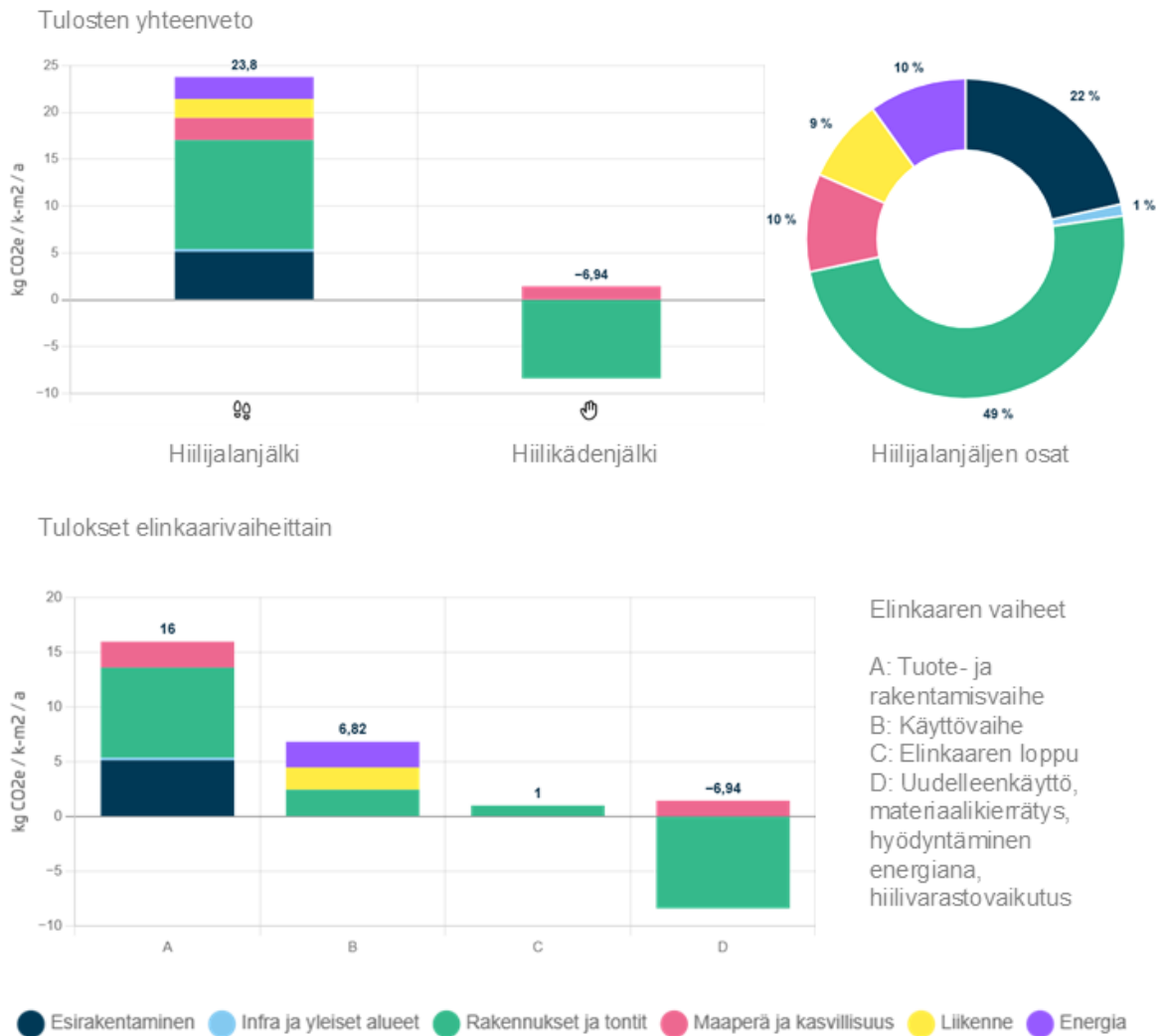


Bild 25. Sammanfattning av resultaten från bedömningen av klimatpåverkan samt resultaten per livscykelsskede.

Projektets klimatpåverkan kan minskas genom byggande i trä. Tack vare träbyggandet uppskattas detaljplaneområdets koldioxidavtryck bli cirka åtta procent mindre jämfört med om byggnaderna skulle uppföras på ett typiskt byggnadssätt. Träbyggandet ökar också byggnadernas kollager, vilket syns som ett större koldioxidhandavtryck.

Tulosten yhteenveto

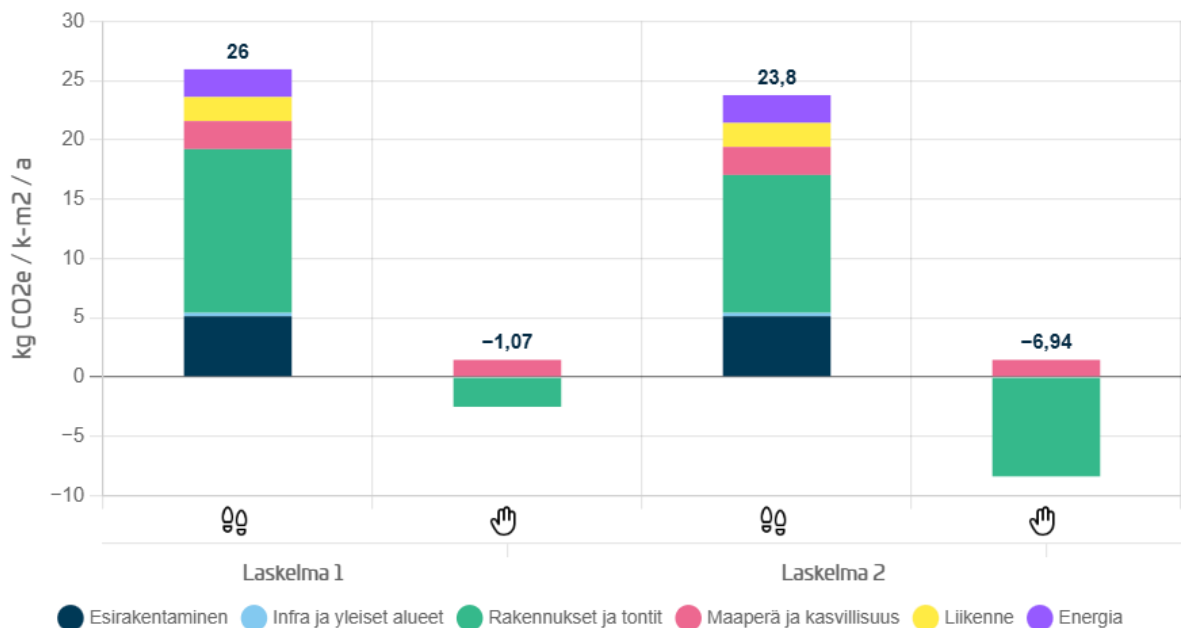


Bild 26. Jämförelse av projektets konsekvenser, till vänster (beräkning 1) sedvanligt byggande och till höger (beräkning 2) träbyggande som fastställts i detaljplanen.

Skadlig klimatpåverkan under användningen av byggnaderna kan minskas med hjälp av lokal förnybar energiproduktion. Byggnadernas takåslinje, som fastställts i detaljplanen, är i huvudsak gynnsam med tanke på montering av solpaneler genom att takfallet i stort sett är riktat mot söder.

Bedömningen uppdateras i förslagsskedet när utgångsdata i Planect kompletteras (energiprofil, färdmedelsfördelning, materialmängder, avgränsningar).

4.5.4 Ekonomiska konsekvenser

Uppskattning av tomtförsäljningsintäkter, kostnader för byggande av kommunalteknik och kostnader för vattenförsörjning (kompletteras i förslagsskedet).

4.5.5 Övriga konsekvenser

Detaljplaneändringen påverkar områdets samhällsstruktur. De nya bostadsområdena betjänar cirka 240 nya invånare. De nya bostadsområdena stöder sig på servicen i det nuvarande Vårbergasområdet.

Detaljplaneändringen påverkar områdets trafikförhållanden i någon mån, eftersom trafiken ökar i och med de nya bostadstomterna. Ökningen fördelar sig ändå jämnt norr och öster om detaljplaneområdet. Fordonstrafiken från de nya bostadstomterna i kvarteren 954–956 och 995 samt från de västra tomterna i kvarter 976 (totalt 23 egnahemstomter och 5 småhustomter) går via Spjutvägen och Sköldvägen till uppsamlingsgatan Viltvägen. Fordonstrafiken från tomterna i norra och östra utkanten av kvarter 976 (2 småhustomter samt 2 tomter för bostadshus i I eller II våningar) leds via Svedvägen och Plogvägen till Viltvägen, som i sin tur ansluter till huvudgatan Vårbergavägen.

4.6 Störande faktorer i miljön

Detaljplaneändringen orsakar inga nya betydande skadliga miljökonsekvenser. Trafiken från de nya bostadsområdena fördelar sig jämnt norr och öster om detaljplaneområdet och ökar trafikmängden på de nuvarande gatorna endast obetydligt. De skadliga miljökonsekvenserna från deponikullen förhindras genom att man i planbestämmelserna förbjuder åtgärder i marken i backens område.

4.7 Planbeteckningar och -bestämmelser

Beteckningarna och bestämmelserna visas på plankartan.

4.8 Namn

Det nya gatuområdet Järvvägen i det planerade områdets västra hörn fortsätter det djurtema som finns på de närliggande Bävervägen och Lovägen.

5 Genomförande av detaljplanen

5.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För att genomföra detaljplanen utarbetas separata bygganvisningar som styr byggandet i området mer i detalj. Bygganvisningarna är bindande för byggaren och tomthavaren. Anvisningarna utarbetas i planens förslagsskede och godkänns samtidigt som detaljplanen.

Som anvisning för infiltration och fördröjning av dagvatten används Borgå stads separata anvisning Naturenliga dagvattenlösningar för gården. Grönbyggandet styrs med hjälp av Borgå stads grönkoefficientverktyg.

Detaljplanen innehåller en bindande tomtindelning som styr fastighetsbildningen.

5.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen kan inledas när detaljplanen har godkänts. Målet är att detaljplanen godkänns under 2027. Genomförandet av områdets byggande har preliminärt uppskattats till 2030 i genomförandeplanen för markanvändningen.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att man på vissa ställen bygger ett gatu- och avloppsnät i området.

5.3 Uppföljning av genomförandet

Byggnadstillsynen övervakar genomförandet av byggandet.

Luca de Gol

Planläggningsarkitekt

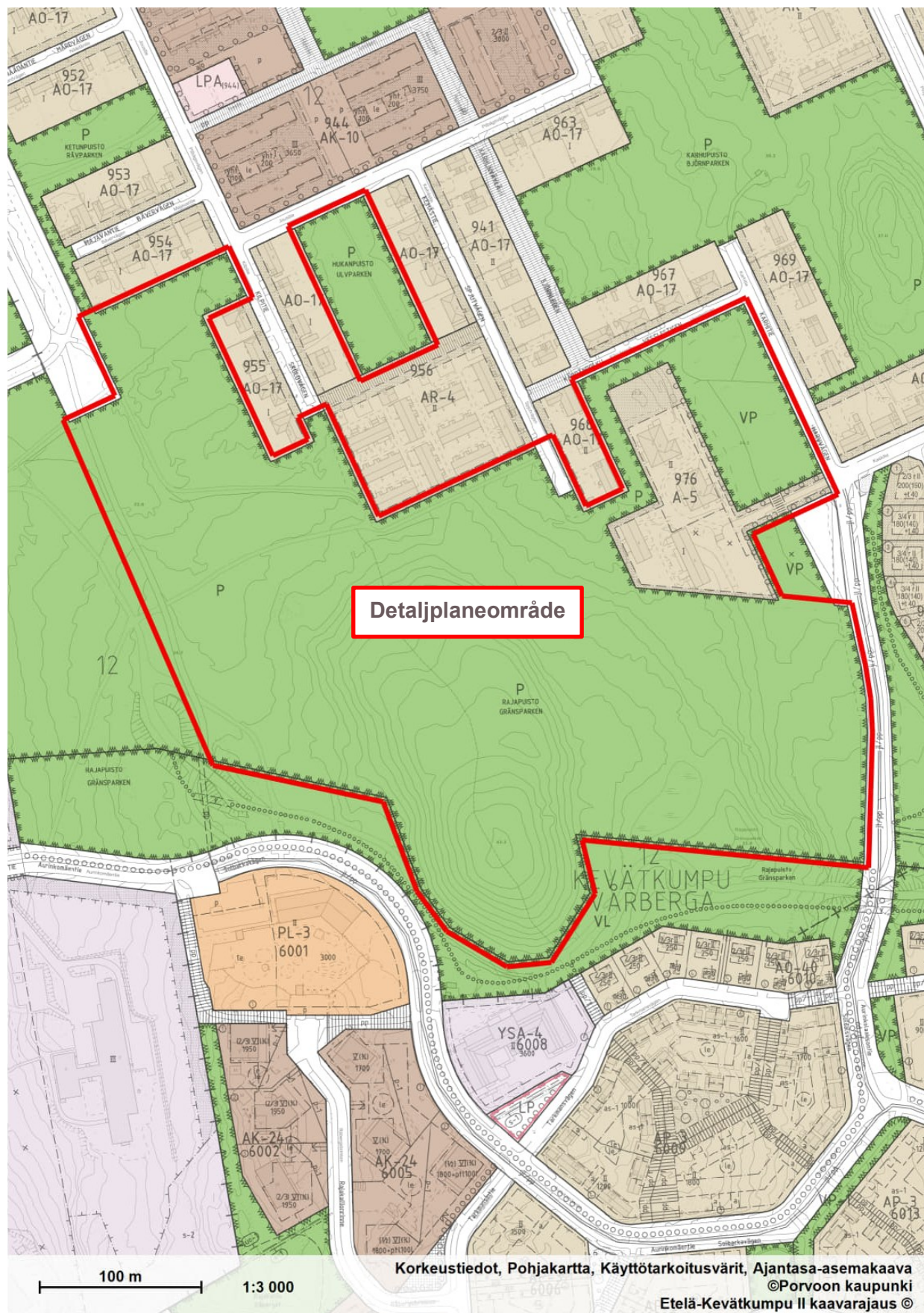
Annukka Debenjak-Ijäs

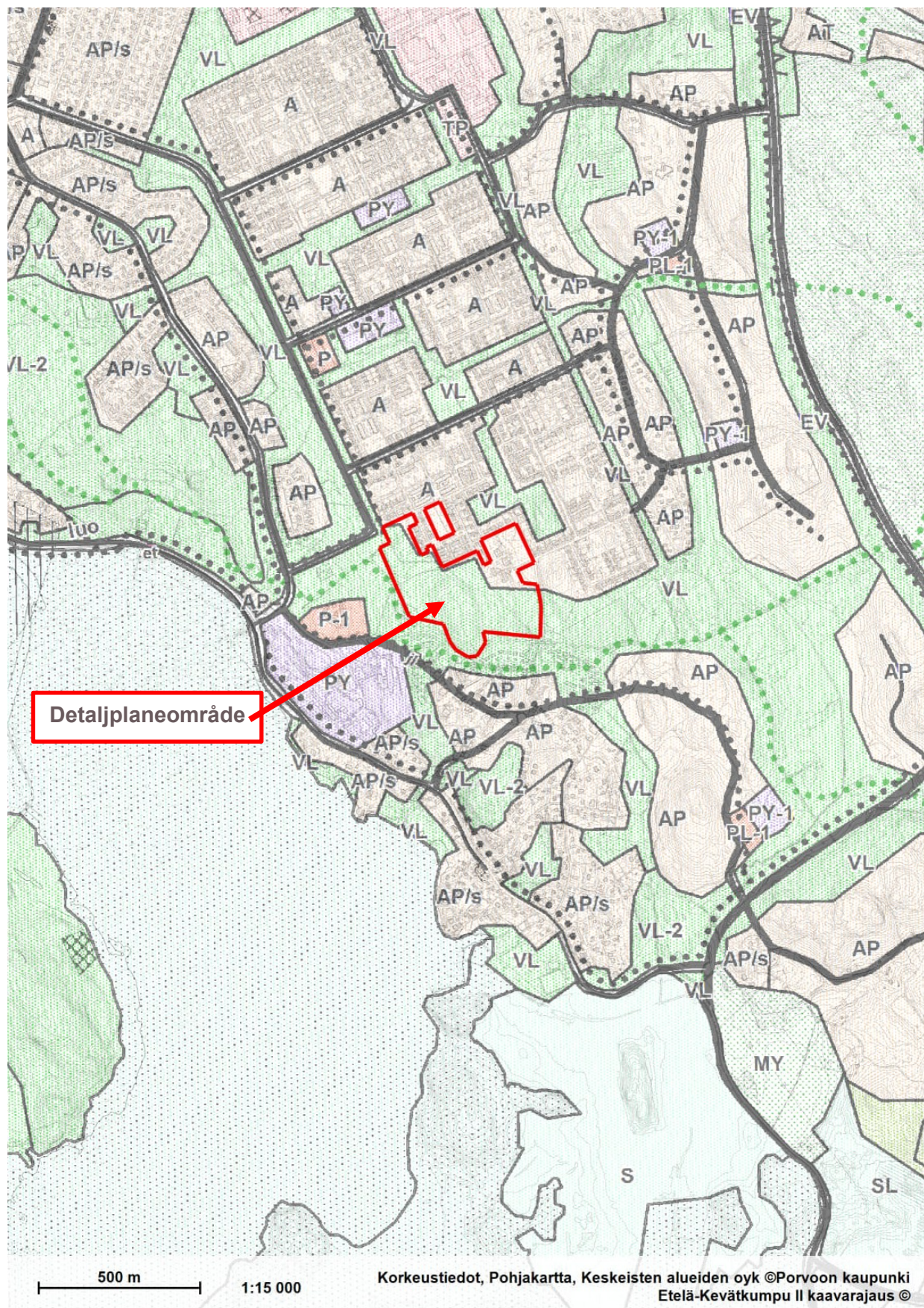
Planhandläggare

Jarkko Lyytinen

Stadsplaneringschef







Program för deltagande och bedömning

Bilaga 4

DP 483 Södra Vårberga II
Borgå, stadsdel 12

1 Planeringsområde

Planeringsområdet ligger cirka 3 km sydost om Borgå centrum, i södra ändan av bostadsområdet Vårberga.

Området är till största delen beläget i ett parkområde som heter Gränsparken, söder och sydväst om Båvervägen, Sköldvägen, Spjutvägen, Vesslestigen och Harvvägen. I öster gränsar området till Soldalsvägen och i söder till gränsen till stadsdel 12. I nordost omfattar planområdet en privat fastighet med flervånings- och radhusbebyggelse samt den intilliggande namnlösa parken. Dessutom utgör Ulvparken norr om Gränsparken en del av planeringsområdet. Området har en areal på cirka 12 hektar.

I norr gränsar planeringsområdet till egnahems- och radhustomter som byggdes i slutet av 1970-talet och 1980-talet. Radhusen i områdets östra del samt två småhögshus färdigställdes i början av 1990-talet. Områdets södra del, parkområdet Gränsparken, utgör en smal grön korridor som förenar Jonasbackens parkskog som hör till Borgå nationalstadspark och de omfattande skogsområdena i Humla öster om Tarkis. I mitten av planeringsområdet skärs det naturliga skogsområdet av av en konstgjord deponikulle som består av deponerade marksubstanser. Vid områdets södra utkant går en friluftsväg, som är en förbindelseled mellan Jonasbacken och Humla friluftsväg.

2 Bakgrund till projektet

Bakgrunden till detaljplaneändringen är projektet Skaftkärr – Energiategi- och energisparningsprojekt (Skaftkärr – energieffektivitet i planläggning) som inleddes år 2008. Syftet med projektet var att undersöka planläggningens inverkan på områdenas energieffektivitet. Projektet genomfördes i samarbete mellan Jubileumsfonden för Finlands självständighet SITRA, Miljöministeriet, Borgå stad, Borgå Energi Ab och Posintra Ab.

En del av projektet var att utarbeta en dispositionsplan för området för Skaftkärr i Borgå. Planen godkändes av Borgå stadsstyrelse år 2010 som grund för detaljplaneringen av området. Målet med dispositionsplanen är att planera en tätare stadsstruktur och skapa ett energieffektivt, trivsamt bostadsområde samt en attraktiv miljö för gång- och cykeltrafik och för kollektivtrafik. I dispositionsplanen anvisas cirka 40 nya egnahemstomter i planeringsområdet. Dispositionsplanen är planerad så att den genomförs i mindre, separata detaljplaneprojekt.

3 Mål för planeringen

Genom detaljplanen undersöks möjligheten att utvidga det befintliga egnahemshus- och småhusdominerade bostadsområdet i enlighet med dispositionsplanen för Skaftkärr. Det nya bostadsområdet är beläget i bostadsområdet (A) i den gällande generalplanen och i närheten av dess gräns. Ändringen av detaljplanen följer den avgränsning av bostadsområdet som anges i utkastet till delgeneralplanen för de centrala stadsområdena i Borgå 2050. När detaljplanen förverkligas kan södra delen av Vårberga växa på ett högklassigt och hållbart sätt i enlighet med Borgås program för boende 2030. Projektet förverkligar målen för Borgås stadsstrategi: Hållbar tillväxt, En enkel och smidig vardag samt Koldioxidneutral stad, samt följer strategins spetsteman Den populäraste hemstaden och Bäst även i vardagen.

4 Grundläggande utredningar

En utredning av dagvatten i planeringsområdet, en utredning om byggbarheten och en riskbedömning av deponikullens konsekvenser utgör en del av projektet. Även de utredningar som gjorts av området i tidigare planprojekt och i projektet Skaftkärr beaktas i planeringsarbetet.

5 Konsekvenser som ska utredas

En del av planeringen av detaljplanen är att bedöma detaljplanens centrala konsekvenser i förhållande till nuläget och jämfört med den gällande detaljplanen. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms i samband med utarbetandet av detaljplanen som ett led i planläggningsprocessen. Konsekvenserna för den byggda miljön, landskapet, naturmiljön, samhällsstrukturen, trafiken och klimatet bedöms.

6 Intressenter

Borgå stad

- Stadsutvecklingssektor
- Idrottstjänster
- Affärsverket Borgå vatten

Nämnder

- Stadsutvecklingsnämnden
- Miljöhälsosektionen

Andra myndigheter

- Borgå museum
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Tillstånds- och tillsynsverket

Invånarföreningar¹

- Tarkkisten kyläyhdistys

Företag

- Borgå Energi Ab (fjärrvärme- och elnät)
- Borgå Elnät Ab
- Företag som säljer telefontjänster / digitala tjänster (Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, DNA Oyj, LPOnet Oy Ab, Digita Oy)

Som markägare är Borgå stad, som äger merparten av planeringsområdet, samt det privata bostadsaktiebolaget vid den västra änden av Kaskivägen, intressenter. Andra intressenter är rågrannarna och andra som anser sig vara intressenter.

7 Ordnande av deltagande och växelverkan

Planutkastet kommer att vara framlagt 19.8.2026-18.9.2026 på Borgåinfo, Lundagatan 8 A, tfn 020 692 250 samt på Borgå stads webbplats, <https://www.porvoo.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning/detaljplaner/dp-483-sodra-varberga-ii/>. Detaljplanens program för deltagande och bedömning (PDB) offentliggörs i samband med att utkastet framläggs.

Ett meddelande om att planutkastet och det övriga beredningsmaterialet finns framlagda sänds per brev till dem som är ägare eller innehavare av mark i områden, och en kungörelse om saken publiceras på stadens webbplats. Det är möjligt att bekanta sig med detaljplaneutkastet i planområdet genom en planpromenad. Utöver planpromenaden kan planläggarna träffas i Borgå Info vid särskilt angivna tidpunkter. Om utkastet begärs preliminära myndighetsutlåtanden. Intressenterna reserverades möjlighet att framföra skriftliga åsikter om utkastet. Vid behov ordnas förhandlingar med sakkunniga.

Utifrån responsen utarbetas detaljplaneutkastet till ett detaljplaneförslag. Förslaget och de övriga planhandlingarna hålls framlagda på Borgåinfo och på Borgå stads webbplats <https://www.porvoo.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning/detaljplaner/dp-483-sodra-varberga-ii/> (lagen om områdesanvändning 65 §, MBF 27 §). Ett meddelande om framläggningen sänds per brev till dem som är ägare eller innehavare av mark i områden, och en kungörelse om saken publiceras på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itävymlä. Om planförslaget begärs officiella utlåtanden (28 § MarkByggF). Kommunmedlemmar och intressenter har rätt att framställa anmärkningar mot planförslaget. De som framställt en anmärkning och som uppgett sin adress underrättas om stadens motiverade ställningstagande till den framställda anmärkningen (lagen om områdesanvändning 65 §).

Ett meddelande om att planen godkänts sänds till Tillstånds- och tillsynsverket samt till dem som skriftligt har begärt det och samtidigt uppgett sin adress (lagen om områdesanvändning 67 §, MarkByggF 94 §). Därtill kommer en kungörelse om saken att publiceras på stadens webbplats www.borga.fi.

¹ Enligt uppgifter i föreningsregistret upphörde verksamheten i Kevätkummun asukasyhdistys rf år 2021, och i augusti 2026 kunde inga webbplatser eller andra kontaktuppgifter för föreningen hittas.

Den färdiga detaljplanen godkänns av stadsfullmäktige. Ändring i godkännandet av planen får sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen. Ändring i förvaltningsdomstolens beslut får sökas genom skriftliga besvär om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Planen träder i kraft om inga besvär har väckts mot godkännandebeslutet eller om besvären har avslagits. En kungörelse om att planen vunnit laga kraft publiceras på stadens webbplats (MarkByggF 93 §).

8 Tidsplan för planläggningsprojektet

Detaljplanen anhängiggjordes år 2011 och beredningen har börjat sommaren 2024. Målet är att detaljplanen ska bli färdig under år 2027.

9 Beredningen ansvaras av

planläggningsarkitekt Luca de Gol, tfn 040 481 4441, luca.de.gol@borga.fi

planläggare Annukka Debenjak-Ijäs, tfn 040 543 5206, annukka.debenjak-ijas@borga.fi

Datum 19.8.2026

Stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen

