Helikopterbild från 2016



Osa 1



Osa 2



Osa3



Gamla Veckjärvivägen

DP 585 och 586

Beskrivning av detaljplan Gamla Veckjärvivägen del 2 och 3

Del 2: Stadsdel 10, en del av kvarter 5704 tomter 4-9, del av kvarter 5739 tomter 16-21 och del av kvarter 5740 tomter 8-14

Del 3: Stadsdel 10, del av kvarter 5704 tomter 3 och 12 samt rekreationsområde

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ
GAMLA VECKJÄRVIVÄGEN
STADSDEL 10, KVARTEREN 5738–5741 OCH EN DEL AV KVARTEREN 5702 OCH 5704 SAMT GATU- OCH REKREATIONSOMRÅDEN

Detaljplan och ändring av detaljplan

Ändringen av detaljplanen gäller: Stadsdel 5, en del av parkområdet.

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2010
Detaljplanen var offentligt framlagd: Stadsutvecklingsnämnden 12.12.2023 § hela område.
Del 3 Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2026
Godkännande av detaljplanen: Stadsutvecklingsnämnden 9.4.2024 §
Del 1 Stadsutvecklingsnämnden 6.5.2025
Del 2 Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2026
Del 1 Stadsfullmäktige i Borgå stad 3.9.2025 § 50
Del 2 Stadsfullmäktige i Borgå stad
Del 2 Stadsfullmäktige i Borgå stad

1.2 Planområdets läge

Planområdet är cirka 18 hektar stort och ligger cirka 3 km öst om Borgå centrum. Gamla Veckjärvivägen går igenom området. Planeringsområdet gränsar i väst till arbetsplats- och industriområdet i Vårberga. På östra sidan finns ett tätt småhusområde byggt på 2010-talet, Äppelgården. På södra sidan finns en brant sluttning som växer grandunge samt en delvis skogbevuxen åker, som i planläggningsprogrammet är planområdet Vårdalsängen DP 478.

1.3 Planens syfte

Syftet är att för området utarbeta en detaljplan för småhusbebyggelse som gör den nuvarande bebyggelsen tätare, är energieffektiv och trivsam. Byggandet styrs så att det genomför stadens mål för energieffektivt och kolneutralt byggande.

I planeringsarbetet ingår markanvändningsavtal med markägare till cirka sexton privata fastigheter. Markägarna får avsevärd nytta av planen och är förpliktade att delta i kostnaderna för byggande av kommunalteknik.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1 Bas- och identifikationsuppgifter ... 1

1.1 Identifikationsuppgifter ... 1

1.2 Planområdets läge ... 1

1.3 Planens syfte ... 1

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning ... 2

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen ... 4

1.6 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial ... 4

2 Sammanfattning ... 4

2.1 Olika skeden i planprocessen ... 4

2.2 Detaljplan ... 5

2.3 Genomförande av detaljplanen ... 6

3 Utgångspunkterna för förhållandena i planområdet ... 6

3.1 Allmän beskrivning av området ... 6

3.2 Naturmiljö ... 7

3.2.1 Grönzonen mellan Östermalm och bebyggelsen ... 8

3.2.2 Ytvatten ... 8

3.2.3 Jordmån ... 9

3.3 Byggd och social miljö ... 9

3.3.1 Byggd miljö ... 9

3.3.2 Stadsbild och landskap ... 11

3.3.3 Den upplevda miljön och invånarnas utvecklingsförslag ... 11

3.3.4 I området finns inga fornminnen ... 12

3.3.5 Trafik ... 13

3.3.6 Tjänster ... 13

3.3.7 Arbetsplatser och näringsväsendet ... 13

3.3.8 Tekniskt underhåll och specialverksamheter ... 13

3.3.9 Miljöstörningar ... 14

3.4 Jordägande ... 14

3.4.1 Enkäter till markägarna i den inledande fasen ... 15

3.4.2 Trenderna inom småhusbyggande ... 15

3.5 Planeringssituation ... 16

3.5.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet ... 16

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen ... 17

4.1 Behov av detaljplanering ... 17

4.2 Inledande av planering och beslut om detta ... 17

4.3 Deltagande och samarbete ... 17
4.3.1 Intressenter ... 17
4.3.2 Anhängiggörande ... 18
4.3.3 Deltagande och växelverkan ... 18
4.3.4 Myndighetssamarbete ... 21
4.3.5 Markanvändningsavtal ... 21
4.4 Mål för detaljplanen ... 22
4.4.1 Kommunens målsättningar ... 22
4.4.2 Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper ... 22
4.4.3 Intressenternas mål ... 22
4.5 Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser ... 23
5 Beskrivning av detaljplanen ... 24
5.1 Planens struktur ... 24
5.2 Dimensionering ... 24
5.2.1 Kvartersområden ... 24
5.2.2 Rekreationsområden ... 24
5.2.3 Gatuområden ... 25
5.3 Tjänster ... 25
5.4 Uppnående av målen för miljöns kvalitet ... 25
5.5 Områdesreserveringar ... 26
5.5.1 Kvartersområden ... 26
5.5.2 Rekreationsområden ... 27
5.5.3 Gatuområden ... 27
5.6 Planens konsekvenser ... 27
5.6.1 Konsekvenser för samhällsstruktur ... 27
5.6.2 Konsekvenser för byggd miljö ... 28
5.6.3 Konsekvenser för natur och naturmiljö ... 28
5.6.4 Konsekvenser för Veckjärvi och småvatten ... 28
5.6.5 Konsekvenser för trafikförhållandena i området ... 29
5.6.6 Sociala konsekvenser ... 29
5.6.7 Ekonomiska konsekvenser ... 29
5.7 Störande faktorer i miljön ... 30
5.8 Planbeteckningar och -bestämmelser ... 30
5.9 Namn ... 30
6 Genomförande av detaljplanen ... 30
6.1 6.1 Markanvändnings- och rörservitutsavtal ... 30
6.2 Åskådliggörande planer som styr genomförandet ... 30

6.3 Genomförande, tidsplanering och uppföljning..... 31

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur detaljplanesammanställningen
3. Utdrag ur generalplanen
4. Program för deltagande och bedömning
5. Sammandrag över hörande
6. Illustration
7. Sammanställning av tomtindelning

1.6 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

1. Dispositionsplan för Skaftkärr
2. Naturinventering (detaljplanens utredning)
3. Utredning av byggbarhet och grundläggningssätt
4. Krossanläggningens läge och bullerutredning
5. Dagvattenutredning
6. Analys av Pehmo-gis-enkäten, Mapita
7. Utredning av befintliga byggnader
8. Landskapsutredning
9. Arkeologisk inventering (detaljplanens utredning)

2 Sammanfattning

2.1 Olika skeden i planprocessen

Arbetet med planen inleddes år 2010. Detaljplanen Gamla Veckjärvivägen är en av sex detaljplaner som tillsammans bildar planeringsområdet för Skaftkärrprojektet. Projektet var ett pilotprojekt för energieffektivt byggande. Det startades år 2008 av Jubileumsfonden för Finlands självständighet Sitra tillsammans med 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 Skaftkärrprojektet och invånarenkäten i Vårberga. I utkastskedet hade planeringsområdet granskats som en

helhet som omfattar hela Vårdalen från Östermalm till Majberget. Planutkastet var framlagt i maj–juni 2013.

Under beredningen av planområdet för Gamla Veckjärvivägen utreddes möjligheterna att utveckla de bebodda gårdsområdena och behovet av ytterligare byggande genom invånarenkäter åren 2010, 2017 och 2022. I februari 2023 utreddes markägarnas åsikter om ordnandet av körförbindelser genom en enkät. Planutkastet var framlagt under våren 2023 och planförslaget vid årsskiftet 2023–2024. Samtidigt med godkännandet av planen utarbetas markanvändnings- och servitutsavtal. I godkännandeskedet delades detaljplaneområdet in i delar, vars godkännandeprocess framskrider i olika skeden.

2.2 Detaljplan

Området vid Gamla Veckjärvivägen omfattar cirka 22 000 m²-vy byggrätt för bostadsbyggande. Effektiviteten i byggandet av området är i utkastskedet jämlikt på alla privata fastigheter e = 0,25 i de områden som anvisats för byggande.

I planförslagsskedet har 75 småhustomter anvisats för planområdet. På de minsta småhustomterna kan man bygga ett minihus på ca 50 m²-vy och på de största får man bygga egnahems- och parhus samt ekonomibyggnader på ca 400 m²-vy. I synnerhet i befintliga bebodda gårdsområden har byggplatser märkts ut som ett stort område där det är möjligt att bygga flera egnahemshus och olika ekonomibyggnader. För service- eller seniorboende har anvisats en A-tomt med byggrätt på 1200 m²-vy. Till området har anvisats en tomt för servicebyggnad P med byggrätt på 300 m²-vy. Kalkylmässigt skulle man kunna bygga 150–300 nya bostäder i området och 250–400 invånare skulle kunna flytta dit.

Trafiken på Gamla Veckjärvivägen ansluter sig till stadens trafiknät i söder via Skaftkärrsvägen till Östanvägen och i norr via Äppelgårdsvägen till Veckjärvivägen. Förbindelsen för lätt trafik mot centrum går via gång- och cykeltrafikslederna på Östanvägen, Havsvindsvägen och Veckjärvivägen.

I enlighet med generalplanen har den kontinuerliga grönförbindelsen anvisats mellan arbetsplatsområdet i Östermalm/Vårberga och bebyggelsen. Grönområdet är en ca 60 meter bred och 700 meter lång remsa bergig tallskog. Där finns etablerade stigar som har markerats i detaljplanen som riktgivande parkgångar. Huvudgången kommer i söder att ansluta sig till Vårdalens och Vårbergas befintliga nät av parkgångar samt till rutterna i Humla. De parkgångar som korsar skogsryggen förenas via gatuändarna med cykelvägarna på Östanvägen och Havsvindsvägen.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Målet är att inleda planeringen och byggandet av kommunalteknik under åren 2026–2028 och att bygga klart inom ett par år. Staden bygger kommunaltekniken i samarbete med Borgå vatten och Borgå Energi Ab. De småhustomter som övergår till staden som ersättningar kommer sannolikt till salu under åren 2027 eller 2028. Stadsutvecklingen förutsätter i tomtöverlåtelsevillkoren ett energieffektivt byggande enligt Vårdalens bygganvisningar. Byggnadstillsynen styr privata byggare i samband med behandlingen av bygglov för energieffektivitet. I de områden som staden äger torde egnahemsbyggandet ske inom några år, och i de privatägda områdena så småningom.

3 Utgångspunkterna för förhållandena i planområdet

3.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet består av backig terräng och är cirka 18 hektar stort. Områdets västra kant är bergig barrskog som ingår i en ekologisk korridor av grönområden som fortsätter långt. I områdets sydöstra hörn finns en hög bergig backe som växer barrskog. På dess topp finns flera stenrös av kullerstenar av okänt ursprung. De är inga fasta fornminnen.

Gamla Veckjärvivägen går igenom området. Längs den parcellerades i början av 1950-talet 12 kolonisationslägenheter på cirka en hektar. På 1950-talet byggde de evakuerade frontmannahus och små ekonomibyggnader på de bergiga skogstomterna. I gårdsområdena anlades små trädgårdar och grönsaksland. En stor del av dem har vuxit igen under de senaste årtiondena. Kompletterande byggande utfördes på 1980- och 1990-talen på tre gårdar.



Bild 1. Helikopterbild söderifrån. Till vänster syns arbetsplatsområdet Östermalm/Vårberga och till höger egnahemshusområdet Äppelgården. Planeringsområdet ligger mellan dem.



3.2 Naturmiljö

I århundraden var området en kulturpåverkad skog, ägd av staden. Under 1950-talet var skogen gles och otät när kolonisationslägenheterna parcellerades.

Bild 2 Sluttningens grandungar är på vissa ställen täta och mörka. I luckhuggningens kantskog finns en svacka med ett vattenhål.



Gamla överståndare eller särdrag från odling av träd av olika åldrar eller arter som för flera decennier sedan hängde ihop med självhushållning har inte bevarats i skogarna. Från det ursprungliga skogsbeståndet har några ståtliga tallar bevarats som gårdsträd. De gamla vägar som gått genom skogen syns fortfarande ställvis som vägunderlag i terrängen.

Bild 3 På moränmarken växer tallskog med under-växt grandunge och sly av lövträd.



Kuva 4 I en tät, ung grandunge finns en källa som ibland torkar ut.

Av de ursprungliga naturdragen har endast slitna, kala berg bevarats på kullarnas högsta ställen. Det landskapsmässigt mest imponerande berget är cirka 10 meter högt. Det syns vid Gamla Veckjärvivägen och cykelvägen som går runt berget. Det andra öppna berget ligger nära Gnistvägens ända. Båda bergen har spår av stenbrytning.

Bild 5 På bergsområdet växer ställvis ett mycket tätt bestånd av ung tallskog och lövträd. På bergen finns lavtäckta områden och små torrängar samt etablerade stigar.



Nära Skaftkärrsvägen finns några jordgropar med okänd historia. De är eventuellt bombgropar från andra världskriget. En grop har fyllts med avfall. I två gropar finns två källor som tidvis torkar ut. En kolonisationslägenhets brunn finns nära dem. Växtligheten vid groparnas kanter är mycket knapp på grund av en stark beskuggning.

3.2.1 Grönzonen mellan Östermalm och bebyggelsen

Den bergiga skogsryggen mellan arbetsplatsområdet och bebyggelsen längs Gamla Veckjärvivägen är cirka 60 m bred. Inga särskilda naturvärden har hittats i skogen. Trädbeståndet består huvudsakligen av rätt så tät, ung tallskog. Som undervegetation växer granar, björkar, rönnar och vide. En artrik risvegetation växer på skogsbotten som vidsträckta områden. Trädbeståndet är ställvis så tätt att risvegetationen inte trivs. Trädbeståndet har också spridits till bergsområden med tunn morän, vilket har lett till att arealen av bergsområden med artmässigt värdefulla torrängar har krympt och är liten. På södra sidans sluttar växer grandunge. Ett privat skogsskifte har nyligen huggits ned så att tallar har lämnats kvar som fröträd.

3.2.2 Ytvatten

Området ligger vid vattendelaren. I norr strömmar vattnet via Äppelgårdens dagvattennät till Veckjärvi och vidare till Ilbyån. I söder strömmar vattnet ut i stamdiket i Vårdalens grönområde och vidare ut i havet till Ruskis naturskyddsområde. Båda småvatten är ekologiskt känsliga.



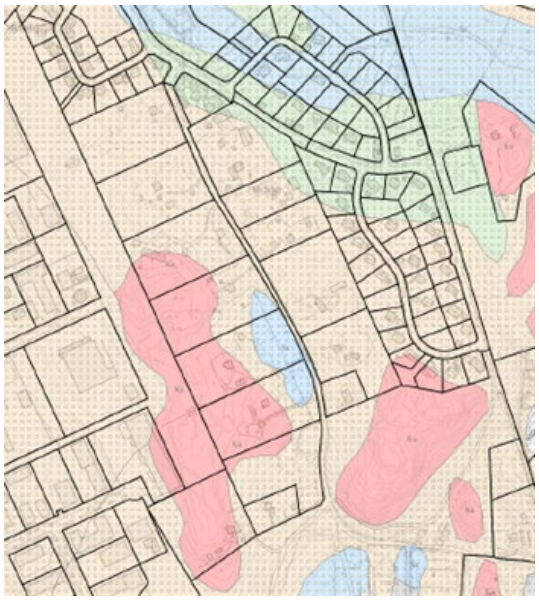
Bild 6 Områdets dikesnätverk på grundkartan.

På 1960- och 1970-talen dikades det vidsträckta skogsområdet som besvärats av vatten i Östermalms moränåsområde. När arbetsplatsområdet i Östermalm/Vårberga byggdes på 1980-talet avgränsades det direkt utan hänsyn till terrängens form eller berg. Dagvattnet i Östermalms östra del har letts i ett regnvattenavlopp till ett dike. Det rinner till Vårdalens grönområde.

För att undvika regnvattenöversvämningar på Vårdalens låglänta tomter kan flödet i Vårdalens centrala stamdike inte ökas väsentligt. Det är viktigt att dagvattnet fördröjs, infiltreras och styrs för att användas av växtligheten

eftersom det möjliggör trivsel på tunna moränmarker. Det finns skäl att anvisa gamla, vedertagna diken som servitut i planen och inskriva bestämmelser om infiltrering och fördröjning av dagvatten.

3.2.3 Jordmån



Området ligger vid övergångsstället mellan Östermalms moränåsområde och sjöhöglandet. På kullarna finns öppna berg och tunna moränmarker. Det finns smala sand- och mojordszoner längs kanterna av bergkullarna och moränåsområdena. I närheten av den Gamla Veckjärvivägen finns det i en fördjupning en liten lermark. Man känner inte till lerskiktets tjocklek. Enligt Geological Survey of Finland (GTK) är det osannolikt att området skulle ha sura sulfatjordar.

Bild 7. Bild: På jordartskartan är lerjordar utmärkta med blått, sandjordar med grönt, moränmark med gulaktig färg och bergjordar med rött.

3.3 Byggd och social miljö



3.3.1 Byggd miljö

Gamla Veckjärvivägen är en bygdeväg som delvis syns redan på kartor från 1700-talet. Den ledde till byarna vid Veckjärviträskets strand och Domargårds gård. Vägen kom då en rakare väg från södra delen av gamla stan, genom skogen och runt det södra berget på ungefär samma ställe som i dag. Vägen flyttades på 1800-talet norrut och till ett jämnare ställe i dalsänkorna. Den anslöts till stadens gatunät vid den nuvarande Mannerheimgatans ända. Efter freden år 1944 parcellerades längs vägen 12 kolonisationslägenheter på cirka en hektar. Invånarna evakuerades från Porkala och Karelen.

Bild 8 Grundkarta från år 1962.

I väglandskapen vid Gamla Veckjärvivägen och Skaftkärrsvägen kan man ännu tyda drag från bosättningsfasen. Elva av återuppbyggningsperiodens bostadsbyggnader finns kvar. En av dem har bevarats i rätt så ursprunglig form och sju har tydligt förändrats. Tre bostadsbyggnader har ändrats så mycket att man inte längre känner igen den ursprungliga byggnaden. Tre gamla bastur har behållit sin ursprungliga dräkt rätt så väl, och två används fortfarande som bastu. Det finns inga skäl eller förutsättningar att skydda de ändrade byggnaderna. Det vore gynnsamt att bevara dem i stadsbilden för att det i stadslandskapet ska bevaras hänvisningar till kolonierna.



Bild 9. Väl bevarat bostadshus.

Bild 10. Väl bevarad bastubyggnad.



På flera gårdar finns en del fruktträd och bärbuskar för hemproduktionsbehov. En del små trädgårdsland odlas än idag och en del sköts som öppna trädgårdsgräsmattor. På utkanterna av de små odlingarna finns stenhögar och kanter bestående av stenar som avlägsnats från odlingarna. På grund av gårdsträdens tillväxt har de gassiga platserna minskat markant, så att endast få gårdar har kvar små fläckar av flerartiga gårdsängar. På några gårdar har enstaka tallar bevarats från den ursprungliga skogen. De är idag fina gårdsträd. Ståtliga ädelträd har odlats på några gårdar.

Bild 12. Skogbevuxen gård på toppunkten.



Bild 11. Skogbevuxen gård på moränmark.



3.3.2 Stadsbild och landskap

Terrängen vid Gamla Veckjärvivägen är varierande och landskapsbilden skogig. Bostadsfastigheterna är omfattande. Åtta frontmannahus har bevarats med få ändringar och sex bostadsbyggnader representerar byggsättet från 1980- och 1990-talen. Många olika nya byggnadssätt lämpar sig för området. I anslutning till de gamla gårdarna passar kompletterande byggande som är i samma skala med de gamla byggnaderna.

Bild 13. Helikopterbild från år 2016.



På gårdarna har man bevarat gamla överståndartallar och vid gårdskanterna har man låtit täta unga skogsdungar växa. Den smala dalsänkans lerjord och nedre sluttningar är av naturen frodiga och bevaras färska om regnvattnet infiltreras i terrängen på de framtida gårdarna. Det finns goda förutsättningar att utveckla området till en grön stadsdel som liknar en skogsträdgård, där den unga tallskogen präglar landskapet.

Skogszonen mellan Östermalm och bosättningen vid Gamla Veckjärvivägen är i generalplanen en del av en serie långtgående grönområden. Tallskogen bildar en landskapsmässigt viktig bakgrund för Östermalmområdet och ett draperi mellan bosättningen och arbetsplatsområdet. Den är tillräckligt bred för att vara ett rekreationsområde och för att ha en tydlig känsla och doft av skog. Med regelbundna gallringar kan de unga talldungarna växa upp till långlivade och ståtliga tallar av olika åldrar. I området finns ett nätverk med tydligt slitna korsande stigar, med två lodräta linjer och flera tvärstigar. De leder till Östermalms gatuändar. Stigarna kan utvecklas till parkgångar som tjänar som förbindelser i ett omfattande område. Parkkorridorerna styr gången och skyddar skogens botten från slitage.

3.3.3 Den upplevda miljön och invånarnas utvecklingsförslag

Som grund för planläggningen gjordes en pehmo-gis-invånarenkät år 2013 (Utredning 6). Vårdalen, områden längs Skaftkärrsvägen och den sydligaste delen av bebyggelsen längs Veckjärvivägen låg på utredningsområdet. Utifrån enkäten kan de skogiga landskapen invid Skaftkärrsvägen anses vara något betydande socialt. Nytt byggande föreslogs för planområdet.

Bild 14 Svar i pehmo-gis-enkäten år 2013. På kartan till vänster finns områdets pärlor märkta med rosa punkter. På kartan till höger finns olika utvecklingsförslag.



Med enkäten som var avsedd för planområdets markägare fick man ett svar gällande alla femton fastighetshelheter. Man uppskattar glest boende i skogsmiljö invid Gamla Veckjärvivägen, som ligger nära centrum och tjänsterna i Vårberga. Man fick mycket olika svar gällande utvecklingen av området. Sju fastighetsägare önskade att ett egnahemshusområde skulle byggas i området. Två av markägarna önskade att området skulle bevaras så som det är nu. I två svar föreslogs att det bergiga området bevaras som skog och i ett föreslogs att de stora tallarna bevaras på gårdarna. I svaren från ägarna till fem fastigheter tog man inte ställning till utvecklingen av området.

3.3.4 I området finns inga fornminnen

I bergsområdet har man brutit sten på två öppna berg. Tidpunkten för stenbrottens användning är oklar. På det södra berget har man på ett område på flera kvadratmeter samlat stora kullerstenar som platta högar. I den arkeologiska utredningen konstaterades att stensättningarna inte är fornminnen eller kulturarvsobjekt. De kan ha att göra med röjningen av odlingsmark på den bredvidliggande gården.



Bild 15.Utdrag ur generalplanen. De gröna pilarna och den streckade linjen visar behovet av parkkorridorer och förbindelser.

3.3.5 Trafik

Trafiken längs Gamla Veckjärvivägen ansluter i söder via Skaftkärrsvägen till Östanvägen och i norr via Veckjärvivägen till stadens övriga trafiknät. Förbindelsen för lätt trafik mot centrum går via gång- och cykeltrafikleder på Östanvägen, Havsvindsvägen och Veckjärvivägen.
Parkkorridoren som går i grönmiljön kan placeras till grönområdet som gränsar till Östermalm och som är kopplat till grönområdena i Vårberga och Vårdalen. Tvärförbindelsen till Östermalms gatunät kan anslutas till ändan av Gnistvägen. Den andra förbindelsepunkten ligger i slutet av Vårbergas matargata, Havsvindsvägen.

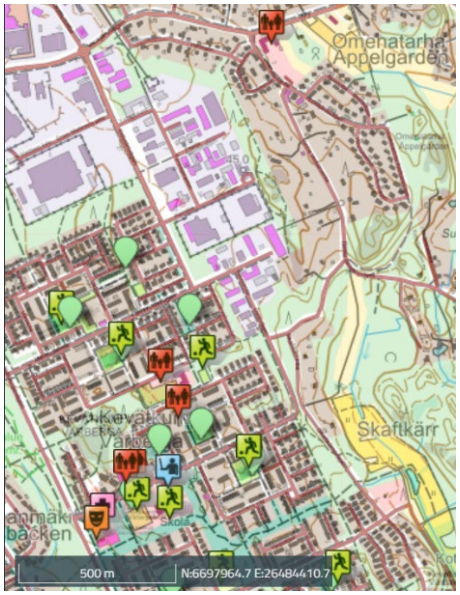


Bild 16. De offentliga serviceställena på grundkartan

3.3.6 Tjänster

I Vårberga och Östermalm finns olika kommersiella tjänster väl tillgängliga. Offentliga närtjänster ligger på cirka en kilometers avstånd i Vårberga och i stadens centrum på cirka tre kilometers avstånd. I Vårberga finns ett daghem, en skola, ett bibliotek och ett köpcentrum, lekparker och motionsställen. Det finns ett daghem i Äppelgården. Komprimering av bostadsområdet vid Gamla Veckjärvivägen stöder bevarandet av närtjänsterna i Vårberga.

3.3.7 Arbetsplatser och näringsväsendet

På de privata fastigheterna finns några arbetsutrymmen och företagsverksamhet.

3.3.8 Tekniskt underhåll och specialverksamheter

Invid Veckjärvivägen går en vattenledning vartill alla fastigheter har anslutits. Tomtledningarna är 10–20 år gamla och för en del har servitut grundats. Alla befintliga privata vattenledningar kan inte beaktas i planläggningen. En del av ledningarna måste sannolikt ersättas med nya när fastigheter delas och kommunalteknik i området byggs upp. Många

fastigheter använder fortfarande en gammal brunn, vars vatten fortfarande kan användas bl. a. för bevattning av trädgårdar. Inget avlopp har byggts i området. En fastighet har anslutits till Äppelgårdens spillvattenavlopp.

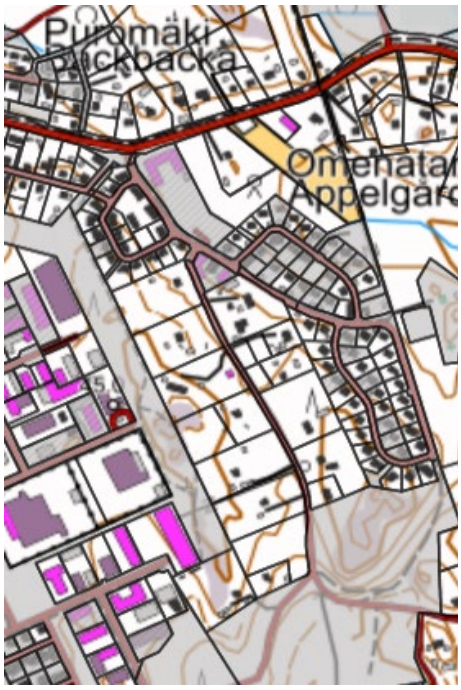
I området finns inte Borgå vattens dagvattennät. Dräneringen av dagvatten kommer även i fortsättningen att på de privata fastigheterna i huvudsak basera sig på infiltration och till viss del på befintliga gamla sänkor och låga diken. På de tunna moränmarkerna finns goda möjligheter att infiltrera fastigheternas dagvatten och styra regnvattnet till växtlighetens bruk. I samband med att gatorna byggs undersöks infiltrering av dagvatten och deras ledning i gatuområdenas öppna diken.

Borgå Energis energiledning ligger vid Gamla Veckjärvivägen. Fjärrvärmeledningen ligger i korsningen av Äppelgårdsvägen/Gamla Veckjärvivägen samt i Vårberga invid Östanvägen.

3.3.9 Miljöstörningar

I området finns inga miljöstörningar. I samband med de gamla gårdarna finns ställvis små avfallshögar eller avfallsupplag från hushåll.

3.4 Jordägande



Borgå stad äger cirka en tredjedel av området. Stadens fastigheter är 638-486-1-8 och området kring Veckjärvivägen. Privata fastigheter är 638-486-6-41, 638-486-6-42,638-486-6-44, 638-486-6-45, 638-486-6-47, 638-486-6-48, 638-486-6-49, 638-486-6-50, 638-486-6-51, 638-486-6-52, 638-486-6-54, 638-486-6-55, 638-486-6-71, 638-486-6-73, 638-486-6-74, 638-486-6-82, 638-486-6-112, 638-486-6-113 och 638-486-6-116. En del fastigheter har flera ägare och en del jordägare äger flera fastigheter. De privata markerna bildar 15 helheter, av vilka 14 är bebodda.

Bild 17. Bild: Fastighetsgränserna syns på flygfotot. Områden som staden äger framhävs med grått.

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

3.4.1 Enkäter till markägarna i den inledande fasen

Markägarna tillfrågades om deras önskemål gällande områdets utveckling och byggande under åren 2010, 2017 och 2022. Det kom in svar från femton fastigheter. Gällande några fastigheter fick man svar från flera ägare. Det viktigaste ansågs vara att få kommunalteknik till området. Vad gäller utvecklingen av området var det en stor spridning i önskemålen. På sju fastigheter önskades mycket tätande byggande och möjligheter att dela upp den egna fastigheten i flera delar. En markägare önskade möjligheten att dela upp den stora fastigheten i några tomter och två markägare önskade att området inte ändras. På en fastighet önskades möjligheten att bygga en byggnad med cirka 20 bostäder för seniorboende. Fem tog inte ställning till byggvolymen.

3.4.2 Trenderna inom småhusbyggande

År 2022 utredde man i samband med planarbetet i Vindkulla trenderna inom småhusbyggande. Syftet var att i tomtproduktionen besvara den närmaste framtidens tomtbehov. Det verkade som om det finns behov för egnahemshustomter och även för professionellt byggda småhus i bolagsform. Enligt utredningen har det till exempel i Lappträsk planerats en helhet av små nybyggnader som vackert anpassats kring en gammal gård. I huvudstadsregionen har man genomfört en del täta kvarter med småhus som har centraliserad parkering samt gemensamma gårdsområden och utrymmen. I Borgå har under de senaste åren byggts endast rätt så små småhusobjekt i bolagsform. Dessa har haft lite under 1 000 m²-vy byggnadsrätt och tomtens storlek har varit 3 000–4 000 m².

3.5 Planeringssituation

3.5.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

I etapplandskapsplanen för Östra Nyland anvisas planområdet som utvecklingsområde för tätortsfunktioner.

Generalplan

Gamla Veckjärvivägens planområde har i delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) anvisats som bostadsområde dominerat av småhus (AP). Grönförbindelsen (VL) bredvid det fortsätter till Vårbergas och Vårdalens grönområden.



Bild 18.Utdrag ur generalplanen. Den blå rektangeln visar läget för Gamla Veckjärvivägens planområde.

En cykelväg är anvisad vid Gamla Veckjärvivägen. Den ansluter sig via huvudgatorna i Östermalm och Vårberga till de cykelvägar som leder till centrum.

I generalplanen, på östra sidan och cirka en halv kilometer ifrån planeringsområdet har anvisats en ny förbindelseväg, den så kallade Skärgårdsvägen. Den skulle i norr leda till motorvägens och Lovisavägens anslutning och i söder till Tarkis och Ebbovägen. Det är osäkert om den genomförs. En ny generalplan utarbetas i denna stund.

Detaljplan

Det finns ingen detaljplan för bostadsområdet. Grönzonen som ägs av staden och ligger mellan bostadsområdet och arbetsplatsområdet är anvisad som park (P och VP) i de detaljplaner som är utarbetade åren 1977 och 1983.

Byggnadsordning

Borgå stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 12.12.2007, 143 §. Den nya byggförordningen kommer att godkännas 2026-27.

Tomtindelning och register

Området ingår i fastighetsregistret som förs av lantmäteribyrån i Nyland. Man har inte gjort en tomtindelning för området.

Baskarta

Detaljplanens baskarta uppfyller de krav som ställs i § 54 a i markanvändnings- och bygglagen. Fastighets- och mätningsavdelningen i Borgå upprätthåller uppgifterna i baskartan.

Byggförbud

För området gäller byggförbud.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringsavdelningens arbetsprogram för år 2023. De privata markägarna behöver få kommunalteknik till området och en möjlighet till kompletterande byggande. Den befintliga stadsstrukturen förtätas med områdets planläggning i enlighet med stadens strategi.

4.2 Inledande av planering och beslut om detta

Området har sedan år 2010 ingått i planläggningsöversikten. Det har varit en del av stadsplaneringens arbetsprogram sedan dess, men det har inte varit ett brådskande mål. Planarbetet påbörjades med enkäter under åren 2010 och 2017. Planarbetet startade igen med ett invånarbrev i juni 2022.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

De viktigaste intressenterna är markägarna till fastigheterna i området samt grannfastigheternas ägare. De andra intressenterna är myndigheter och de företag som är verksamma i Borgå. De är uppräknade i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Planen togs upp till behandling i planläggningsöversikten för år 2010.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Planläggningsarbetet inleddes med att utreda de privata markägarnas önskemål om utvecklingen av området genom en enkät. Det var inte möjligt att ordna ett gemensamt möte för markägarna år 2022 på grund av restriktionerna under coronapandemin. Som mål för byggnadseffektivitet ställdes e=0,25 för kvartersområden. En enkät om ordnandet av områdets körförbindelser riktades till markägarna i februari 2023.

Planutkastet var framlagt enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen 17.5–29.6.2023 på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, samt på stadens webbplats www.borga.fi/planlaggning / DP 453 Gamla Veckjärvivägen. Om utkastet begärdes utlåtanden av Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Borgå vatten, Borgå Energi och hälsoskyddet i Borgå.

Man diskuterade planutkastet med flera markägare i terrängen. Ett gemensamt möte för alla markägare ordnades inom stadsplaneringen 23.5.2023.

Om planutkastet fick man fyra utlåtanden och tretton åsikter av markägarna samt fyra åsikter av grannarna. På basis av Borgå vattens utlåtande ändrades linjedragningen för två gator, och ett servitut för körförbindelse ändrades till en kort gata. På grund av utlåtandet från Borgå energi och stadens klimatmål tillades till planbestämmelserna att man ska ansluta sig till fjärrvärme. Tillsammans med kommunaltekniken kontrollerade man linjedragningen för två gator och en gång- och cykelväg samt bredden av gatuområdet på Gamla Veckjärvivägen. Man ändrade tre korta gator för gång- och cykeltrafik till parkområden. Parkgångens placering har anvisats vägledande. De grannar som bor i Äppelgården önskade att man skulle minska byggnadernas våningstal och att byggnadsytorna skulle flyttas längre bort från gränsen. Man sänkte våningstalet från två till en och en halv. På gränsen anvisades en tio meter bred enhetlig zon som ska planteras med träd och buskar.

Enligt önskemålen av markägarna i planområdet ändrades på sju fastigheter tomternas gränser samt minskades byggrätten och tomternas antal. På en tomt flyttades platsen för dagvattenservitutet och A-tomten ändrades till två egnahemstomter.

Enligt de utlåtanden, åsikter och kommentarer som man fick utarbetades ett reviderat planutkast. I det frågade man efter åsikter från markägarna, Borgå vatten och kommunalteknikenMan diskuterade med markägarna och presenterade beräkningar över de ekonomiska konsekvenserna av eventuella alternativ. På basis av diskussionerna utarbetades ett planförslag.

Planförslaget och det övriga planeringsmaterialet var i enlighet med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen framlagda för påseende 3.1–2.2.2024 på stadens webbplats www.porvoo.fi (https://www.porvoo.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning/detaljplaner/dp-453-gamla-veckjarvivagen/ samt på servicekontoret Kompassen (Krämartorget B, gatuplan, må–fr kl. 9–16). Informationen skickades per brev och e-brev till markägarna.

Utlåtanden lämnades av Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Borgå vatten, Föreningen vatten- och luftvård för östra Nyland och Borgå å r.f. samt av Borgå hälsoskydd. Räddningsverket hade inget att anmärka. Borgå museum föreslog att den del som tillåter rivning inte ska ingå i den planbestämmelse som rekommenderar att återuppbyggningsperiodens bostadsbyggnader bevaras. Möjligheten att tillåta rivning lämnades i planbestämmelsen, eftersom en del av återuppbyggningsperiodens bostadsbyggnader verkar vara i dåligt skick och det kanske inte är tekniskt och ekonomiskt möjligt att reparera dem. Hälsoskyddssektionen samt Föreningen vatten- och luftvård för östra Nyland och Borgå å r.f. var oroade över dagvattnets näringsbelastning som belastar Veckjärvi. De förde fram att vid hantering av dagvatten bör speciell uppmärksamhet fästas vid att minska näringsbelastningen. I sitt bemötande konstaterade stadsplaneringen att i och med att planen genomförs ansluts alla fastigheter i området till avloppsnätet, vilket eliminerar den belastning som den nuvarande bosättningen orsakar i Veckjärvi. Dessutom är planbestämmelserna om dagvatten mycket krävande. Med anledning av utlåtandena införde man i planbeskrivningen ett stycke där planens konsekvenser för vattendragen bedöms. Till följd av Borgå vattens utlåtande granskade man vilka tomter enligt planbestämmelsen som kräver fastighetsvisa pumpstationer. Vid granskningen av dagvattenöversvämningar i stadsinfran uppdagades ett problem med ett dike tätt invid gatuområdet. Därför gjorde man Stenbackagatan tre meter bredare vid diket nära anslutningen till Gamla Veckjärvivägen.

Markägarna lämnade sex anmärkningar med önskemål om mindre ändringar i plankartan och i byggrättens omfattning. De ändringar som föreslogs i anmärkningarna var små med tanke på helheten och hade konsekvenser endast för ett enskilt intresse. Ägarna till en fastighet lämnade två anmärkningar där en del av ägarna önskade att byggrätten skulle räknas enligt den nuvarande situationen och att fastigheten inte skulle delas upp i flera

tomter. Fastighetens byggnader och dödsbo har sju delägare eller ägare till en del av dem.

Andra intressenter lämnade tre anmärkningar. I en av dem framfördes det att planförslagets konsekvenser för Veckjärvi inte hade identifierats. I bemötandet konstateras planens konsekvenser för vattendragen. I den andra anmärkningen framfördes det att planbestämmelsen om anslutning till fjärrvärme är olaglig. Därför slopades planbestämmelsen om anslutning till fjärrvärme. I den tredje anmärkningen framfördes det att inget byggande ska anvisas i den skog som används som rekreationsområde. I bemötandet konstateras det att detaljplanen breddar den skogsremsa som används för rekreation och inte inskränker den. En stor del av skogsremsan är för närvarande privat mark och ligger så nära gårdsområdena att den inte får utnyttjas för plockning eller regelbundet friluftsliv på basis av allemansrätten. I planen anvisas privata klippiga och skogiga fastighetsdelar som rekreationsområden. De köps av staden och förenas med den skogsremsa som ägs av staden och som också har anvisats som grönområde.

Godkännandeskedet del 1 (DP 453)

Sex invändningar mottogs mot planförslaget och ett uttalande från stadens infrastruktur. På grund av dessa gjordes i godkännandeskedet små ändringar på kartan i förslaget till detaljplan för Gamla Veckjärvivägen gällande sex fastigheter. Ändringarna gällde endast privata intressen. Genom e-brev och/eller brev hördes de markägare vilkas fastighet ändringarna gällde. Det är dock inte nödvändigt att lägga fram förslaget på nytt, om ändringarna gäller endast enskilt intresse och de intressenter som berörs av ändringarna hörs särskilt (Ny framläggning av planförslag, Markanvändnings- och byggförordning 32 §). Genom e-brev och/eller brev hördes 15.2–6.3.2024 de markägare vilkas fastighet ändringarna gällde. Markägarna till tre fastigheter hade inga anmärkningar om ändringarna. Markägarna till två fastigheter önskade ännu mycket små ändringar i byggrätterna. Två av sju mark- eller byggnadsägarna till en fastighet önskade i en anmärkning att man återgår till den lösning som var offentligt framlagd som förslag i januari. Detta önskemål kunde inte uppfyllas, eftersom tre av markägarna till samma fastighet hade önskat de ändringar som var föremål för det privata hörandet.

Godkännandeskedet del 2 och 3 (DP 585 och 586)

I godkännandeskedet delades detaljplanen upp i delar. Den första delen godkändes i stadsfullmäktige 3.9.2025. Därefter fortsatte planberedningen med markägarna till nio fastigheter. Markägarna till sex fastigheter hade inget behov av att ändra planlösningen, och

planen godkändes för deras del i slutet av 2026 som detaljplan DP 585 Gamla Veckjärvivägen, del II. Markägarna till två fastigheter önskade en rejäl minskning av byggrätten och ändringar i plankartan. Dessa ändringar kan anses inverka på allmänt intresse, varför detaljplanen för det område där dessa fastigheter ligger ska i enlighet med MBF 32 § läggas fram på nytt som planförslag. Beredningen av denna del av planområdet fortsätter under namnet DP 586 Gamla Veckjärvivägen, del III, som lades fram i december 2026.

4.3.4 Myndighetssamarbete

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

4.3.5 Markanvändningsavtal

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, och markanvändningsersättningen kan vara att överlåta tomtmark till staden. Stadsutvecklingsnämnden beslöt 1.9.2015 § 167 att markanvändningsavtalen på Gamla Veckjärvivägens planområde fastställs för fastigheter enligt den markägarsituation som var i kraft 1.9.2015. 13 markanvändningsavtal ska ingås.

Behandlingen för godkännande av detaljplanen började i stadsutvecklingsnämnden 9.4.2024. Man förhandlade om markanvändningsavtal med alla markägare som har avsevärd nytta av planen. Vid förhandlingarna granskades planbeteckningarna för varje fastighet i detalj med markägarna innan planen slutgiltigt godkändes.

Ett år efter stadsutvecklingsnämndens beslut, 6.5.2025, godkändes detaljplanen för Vårdalsbacken i det intilliggande området. Staden behövde godkänna gatuområdet för Gamla Veckjärvivägen samt de korta bostadsgatorna för att avloppet och gatorna i området ska kunna planeras som helhet och samordnas med planeringen av kommunaltekniken i detalj-planeområdet för Vårdalsbacken.

Ett år efter stadsutvecklingsnämndens beslut blev avtalsförhandlingarna klara med sex fastigheter. I fråga om dessa fastigheter och de fyra fastigheter, på vilka det inte behövdes något avtal, samt i fråga om stadens mark kunde man fortsätta behandlingen för godkännande av den första delen av planen.

Förhandlingarna om markanvändningsavtal med markägarna till nio fastigheter fortsattes om den andra del av planområdet som ska godkännas. Markägarna till sex fastigheter hade inget behov av att ändra planlösningen, och planen godkändes för deras del i slutet av år 2026. I fråga om två fastigheter ändrades planlösningen så att planen skulle läggas fram på nytt som förslag, men inget markanvändningsavtal behövde ingås. Ägaren till den sista fastigheten är inte nöjd med planlösningen och inget avtal kunde nås.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Kommunens målsättningar

Enligt generalplanen kommer området att planläggas för småhus. Målen är att göra Gamla Veckjärvivägens område med kompletterande byggande ett energi- och ekoeffektivt bostadsområde med låga utsläpp och stadsskogkaraktär. Målet är att dagvatten hanteras lokalt så att den flerskiktade växligheten trivs i området och översvämningsrisken av Vårdalens stamdike inte växer.

Markägarna bemöts jämlikt vid planläggning och då markanvändningsavtal ingås. Det betyder att det målinriktade exploateringstalet för kvartersområdet i det här området är cirka e=0,25, och markägarna kan påverka byggrättens omfattning och placering på sina gårdar. Dessutom är värdet på byggrätten som är mer än 500 m²-vy detsamma i hela planområdet.

4.4.2 Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper

På området finns gårdar med frontmannahus och små, gamla ekonomibyggnader samt tallar och ett bestånd ädelträd. Dessa är i någon mån betydande på grund av områdets historia och stadsbild. Avsikten är att planen stöder bevarandet av dem som områdets identitetsfaktorer. Områdets jordmån är huvudsakligen tunn och väl genomsläpplig skogsmark samt ställvis bergig tallskog. Som stadsbildsmässigt mål i planarbetet ställdes att de bergiga skogarna bevaras som rekreationsområden och att bostadsområdet utvecklar en stadsskogskaraktär.

4.4.3 Intressenternas mål

För markägarna är prioriteten att få kommunalteknik till området. Av de markägare som svarat på enkäten önskade hälften att området förtätas effektivt, en tredjedel tog inte

ställning till byggande och några önskade att området skulle förbli som det är. En målsättning för planarbetet med tanke på markägarna kan anses möjligheten till kompletterande byggande samt bevarandet av omgivningens värdefaktorer, berg och skogskaraktär. Dessutom önskade många markägare en möjlighet att inverka på byggvolymen på den egna fastigheten och att få framskrida med kompletterande byggande i egen takt. En markägare önskade möjlighet att bygga en byggnad för seniorboende för cirka 20 personer. Nästan alla privata markägare hade som mål att överlåtelse av tomtmark till staden utreds primärt som markanvändningsersättning.

4.5 Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser

I det första utkastet jämfördes hur körförbindelser kan ordnas till de blivande tomterna. I alternativ A baserade sig körförbindelserna till tomterna på 5 m breda servitut och skafttomt. Alternativ B hade 10–12 m breda gator och gång- och cykelvägar med tillstånd att köra till tomterna. Längs dem kan alla nå det bergiga grönområdet från Gamla Veckjärvivägen. Markägarna frågades vilket alternativ passar dem bättre. På tio fastigheter ansågs alternativ B vara bättre och på sex ansågs A vara det bättre alternativet. Planutkastet bereddes på basis av fastighetsägarnas svar som en kombination av alternativen.

Tomterna i alternativ A var en aning större och markägarna hade längre tomtledningar för genomförandet av kommunalteknik. Alternativ B hade mera gatuområden och motsvarande mindre tomtmark och markägarna hade kortare tomtledningar. Borgå stad och Borgå vatten bygger kommunaltekniken för gatuområdena samt cykel- och trafikvägarna. Fastighetsägarna bygger eller beställer själva de tomtledningar som görs på tomterna, servitutsområdena och skafttomterna.

Planen har beretts utifrån markägarnas önskemål. I godkännandeskedet önskade två markägare mindre byggrätt för sin fastighet än vad de hade önskat i utkast- och i förslagsskeden. På så sätt blev en liten del av planlösningen mindre effektiv med tanke på byggandet. Förändringen är lämplig för områdets markanvändning, eftersom det även finns andra tomter med skogartade delar i området. De stärker landskapet i området som ett skogsbevuxet bostadsområde och bevarar krontäckningen i det förtettande området. De ändringar som markägarna önskade sänkte kostnaderna för byggande av kommunalteknik, eftersom en liten gatusträcka som fungerade som körförbindelse omvandlades till en parkgång.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Trafiken för Gamla Veckjärvivägens bostadsområde som förtätas ansluter sig i söder via Östanvägen och i norr via Veckjärvivägen till stadens övriga trafiknät. Förbindelsen för lätt trafik till tjänsterna i Vårberga och centrum går via gång- och cykellederna samt parkförbindelserna vid Östanvägen och Havsvindsvägen. Lätta trafikens rakaste förbindelse till tjänsterna i Östermalm och till grönkorridorerna som leder till centrum byggs på en skogszon som en parkgång.

Gamla Veckjärvivägens egnahemskvarter placerar sig nära Gamla Veckjärvivägen. Det finns sammanlagt 72 AO-tomter. Längs huvudgatan har en fastighet anvisats en servicebyggnad (P) och på en annan möjlighet att bygga en enhet för seniorboende (A).

Grönområdet har placerats på en befintlig skogszon mellan bostadsområdet och arbetsplatsområdet. Det är en del av ett stort och rätt så enhetligt nätverk av grönområden. Ingen lekpark har anvisats för bostadsområdet eftersom invånarantalet på egnahemsområdet kommer att vara rätt så litet och det finns plats att leka på de privata gårdarna. Skogszonens centrala parkgång kommer att förena sig i söder med Vårbergas och Vårdalens befintliga parkgångar.

5.2 Dimensionering

5.2.1 Kvartersområden

Planområdets areal är 18 ha. Kvarterområdenas areal är cirka 73 400 m². Av arealen är cirka 72 200 m² anvisad för bostadsbyggande och 1200 m² för servicebyggande. Kvartersområdenas genomsnittliga exploateringstal är lite under 0,25. I den tredje delen av det godkända området (DP 586) är det genomsnittliga exploateringstalet lägre, men den genomsnittliga exploateringstal för hela området är fortfarande cirka e=25.

5.2.2 Rekreationsområden

Det skogbevuxna grönområdet är 60–80 m brett. I området har anvisats riktgivande parkgångar vid nuvarande huvudstigar och gamla skogsvägar. Gång- och cykelleden i

Stenbrinken, där körning till tomten är tillåten, ersattes i godkännandeskedet med ett smalare parkstråk med parkgång.

5.2.3 Gatuområden

Gatuområdet vid Gamla Veckjärvivägen som samlar trafiken i området är cirka 20 meter brett. På det ryms förutom körbanan underjordiska ledningar, öppna diken och en cykelväg. Dessutom är det möjligt att bygga gatan så att områdets vattenförsörjning och körförbindelse bevaras under byggandet. De andra gatuområdena är i huvudsak 10 m breda och vändplatserna 16 m breda.

5.3 Tjänster

Området stöder sig på omgivningens tjänster. Områdets byggande stöder bevarandet av Vårberga offentliga tjänster. En privat enhet för seniorboende placeras eventuellt på området. Det är möjligt att fortsätta befintlig företagsverksamhet på planområdet.

5.4 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

Målet för stadsbilden har varit att utveckla området till ett trivsamt småhusområde med stadsskogskaraktär där gamla frontmannahus och gårdsträd bevaras som områdets identitetsfaktorer. Planen stöder bevarandet av frontmannahusen eftersom deras byggnadsytor och byggrätt är begränsade till att möjliggöra endast små utbyggnader. Åtta byggnader har rekommenderats bevaras med en su-beteckning så att man i samband med renoveringsarbeten stöder bevarandet och återställandet av de ursprungliga dragen. I planen anvisas som servitut de gamla svackor och diken som grundar sig på naturlig ytavrinning samt antecknats bestämmelser om infiltrering och fördröjning av dagvatten. Infiltrering av vattnet och bevaring av organisk jord på skogsmarker möjliggör att tallbeståndet och växtligheten som lämpar sig under det trivs och således att en stadsskogskaraktär utvecklas. Mot skogsområdet har på tomterna anvisats delar av områden på vilka berg, naturlig risvegetation och tallbestånd ska bevaras.

Som ett ytterligare mål för stadsbilden har ställts att bevara de bergiga skogarna. Skogszonen har anvisats som rekreationsområde, så det kommer att bevaras. Gång styrs till parkgångarna, vilket stöder bevarandet av skogsnaturen.

Det har varit möjligt att uppfylla de privata markägarnas önskemål om att ägaren också i fortsättningen kan bestämma om kompletterande byggande på sin gård. Byggnadsytorna för kompletterande byggande på gårdarna anvisas som glesa rutor så att gårdarna i framtiden kan flexibelt utvecklas, byggas och delas.

Byggandet styrs med planbestämmelser och med Vårdalens uppdaterade bygganvisningar så att det förverkligar stadens mål om energieffektivt och koldioxidneutralt byggande.

5.5 Områdesreserveringar

5.5.1 Kvartersområden

Vid Gamla Veckjärvivägen placeras bostadsbyggande i fem kvarter. I kvarteren finns kvartersområden för fristående småhus med AO-beteckning och ett kvartersområde för bostadshus med A-beteckning. Antalet bostäder har inte begränsats. Byggrätten för bostadsbyggande är på AO-tomterna cirka 19 000 m²-vy och på A-tomten 1200 m²-vy samt för servicebyggande P 300 m²-vy, dvs. totalt 20 500 m²-vy. Kvartersområdenas genomsnittliga exploateringstal är lite under 0,25.

Vid Gamla Veckjärvivägen finns en A-tomt på vilken det kan byggas bland annat seniorboende. A-tomtens areal är cirka 5500 m² och byggrätt 1200 m²-vy. På tomten får byggas hus i en och en halv våningar och antalet bostäder får vara 20–30 bostäder. Parkeringsplatserna har placerats på tomten i närheten av gatan och de bör avgränsas med planteringar.

Vid Gamla Veckjärvivägen finns en P-tomt för servicebyggnader. Där finns en byggnad i två våningar, i vilken ett företag i servicebranschen är verksam.

På de gamla frontmannagårdarnas tomter finns kvartersområden för fristående småhus med AO-beteckning. För gamla, välbevarade huvudbyggnader och sidobyggnader har det anvisats byggnadsspecifika byggnadsytor så att det är möjligt att utvidga byggnaderna en aning och i anslutning till verandan. Åtta byggnader har rekommenderats bevaras så att man i samband med renoveringsarbeten stöder bevarandet och återställandet av de ursprungliga dragen. Områden med trädbestånd i gott skick har anvisats som områden som planteras med träd och buskar. På tomternas sidor har det anvisats både separata tomter och bredare byggnadsytor. Det är i framtiden möjligt att dela upp de större

tomterna i separata tomter. De mindre tomterna har 100–220 m²-vy och de större 250–500 m²-vy byggnadsrätt. Tomternas exploateringsgrad varierar något enligt markägarnas önskemål, men är i genomsnitt lite under e = 0,25.

I närheten av de sexton bebodda gårdsområdena har det i det skogiga området anvisats 59 nya tomter för fristående småhus med en exploateringsgrad på ca e = 0,25. Tomternas areal är 500–2300 m². De minsta har cirka 120 m²-vy byggnadsrätt och de största cirka 550 m²-vy. På de minsta tomterna ska byggnaderna byggas i två våningar för att kunna infiltrera dagvattnet i marken och nå miljömålen.

5.5.2 Rekreationsområden

I området har man anvisat ca 37 700 m² som rekreationsområden. Det skogbevuxna grönområdet är 60–80 m brett. I området har anvisats riktgivande parkgångar vid nuvarande huvudstigar och gamla skogsvägar. Gatuområdet för gång- och cykelleden i Stenbrinken ersattes med en grönkorridor VL som heter Stenbrinken. Parkgången där gör det möjligt att ta en genväg från Äppelgården till Gamla Veckjärvivägen.

5.5.3 Gatuområden

I området har anvisats cirka 11 400 m² gatuområden av vilka Gamla Veckjärvivägens gatuområde utgör cirka 6 400 m². Bostadsgatornas längd är totalt cirka 450 löpmeter och areal cirka 4 500 m².

5.6 Planens konsekvenser

Planläggningens centrala konsekvenser bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planläggningsprocessen i samband med utarbetandet av planen.

5.6.1 Konsekvenser för samhällsstruktur

Planen gör samhällsstrukturen tätare, eftersom den placeras som en fortsättning på glest bebyggda områden och stöder sig på befintliga tjänster. På Gamla Veckjärvivägens tätnande område kan i anslutning till befintliga privata gårdar byggas 15–20 bostäder och på egnahemstomter 66–90 bostäder. Den byggnad som möjliggör seniorboende är

dimensionerad för 20–30 invånare. Sålunda kan området bli ett bostadsområde för 250–320 invånare.

5.6.2 Konsekvenser för byggd miljö

Med planen stöds bevarandet av de gamla frontmannahusen som regionens identitetsfaktorer. I deras gårdsområden anpassas byggandet till de befintliga byggnadernas skala. I närheten av Gamla Veckjärvivägen har anvisats kvartersområden för tvåvåningshus som kommer att bilda ett nytt uppbyggt utseende i landskapet vid vägkanten. Stadsskogskaraktären stöds av byggande i två våningar, eftersom det på gårdarna finns utrymme för att bevara, plantera och odla tallar samt trädgårdsvegetation av flera arter.

5.6.3 Konsekvenser för natur och naturmiljö

Området har inga betydande naturvärden. Byggandets konsekvenser för naturmiljön är små eftersom marken som anvisas för byggandet är gammal gårdsplan som har bearbetats av människan. Skogszonen bevaras som naturenligt grönområde i planen. Det ökande antalet invånare kommer att öka slitage i de bergiga skogarna, och därför styrs gång genom att bygga parkgångar. När området byggs upp sköts de täta trädbestånden i bergsområdena för att det huvudsakliga trädbeståndet ska kunna växa till en långvarig tallskog.

5.6.4 Konsekvenser för Veckjärvi och småvatten

Det finns ingen kommunalteknik i området. På bostadsfastigheterna finns en sluten behållare eller en avloppsbrunn som kan läcka skadliga ämnen såsom partiklar, näringsämnen och bakterier från avföring i dagvatten. I och med att planen genomförs ansluts alla fastigheter till avloppsnätet. Detta eliminerar den belastning som den befintliga bebyggelsen utan avlopp orsakar i Veckjärvi och i diket som går i sydlig riktning.

Detaljplanen innehåller krav på åtgärder för att minska dagvattnet och förbättra dess kvalitet i samband med det kommande byggandet. Planbestämmelserna om dagvatten och ytor som släpper igenom vatten är mycket krävande. I planen anvisas också många områden där man ska plantera växter i flera lager. Regn som faller på hårda ytor ska ledas till dem. Bestämmelserna om fördröjning av dagvatten jämnar ut variationen i vattenföring och minskar den erosion som orsakas av störtregn. Dessutom har staden en allmän

dagvattenanvisning som förutsätter infiltrering och fördröjning av dagvatten samt berättar hur detta lyckas.

5.6.5 Konsekvenser för trafikförhållandena i området

Gamla Veckjärvivägen för rätt så lite ny trafik till Veckjärvivägen och Östanvägen jämfört med den nuvarande trafikmängden. Dimensioneringen av gatuområdet på Gamla Veckjärvivägen gör det möjligt att bygga en gång- och cykelväg längs gatan.

I skogsryggen anvisas en riktgivande parkgång som utgör en trafikförbindelse för gång- och cykeltrafik via grönstrukturen från Vårberga norrut ända till Veckjärvivägen. Parkgångarna skapar också en möjlighet att ta en genväg från Äppelgården över åsen till Östermalm. Genomförandet av parkgångarna förbättrar områdets anslutning till nätverket av grönområden.

5.6.6 Sociala konsekvenser

Detaljplaneområdet för Gamla Veckjärvivägen är ett relativt litet egnahemsområde, varför inget område har anvisats där för en lekpark. Avsikten är att det på det framtida Vårdalens planområde byggs en lekpark och andra verksamhetsställen. De fungerar som platser för möten och gemensamma aktiviteter som hjälper nya invånare att förankra sig i den lokala gemenskapen.

Planen gör det möjligt att bygga egnahemshus och småhus i olika storlekar och att utveckla de befintliga gårdarna som boendets gemenskap. På de gamla privata fastigheterna kan ny gemenskap skapas, då antalet hushåll ökar och gårdarna och hjälputrymmena är gemensamma. Planändringen stöder bevarandet och förstärkandet av den gamla trädgårdskulturen i liten utsträckning eftersom värdena i anslutning till de gamla byggnaderna och gårdarna förstärks genom diskussion och gemensamma sysslor. Byggandet i bolagsform kan medföra ett nytt slags gemenskap och öka mångfalden i stadskulturen. Seniorboendet kan medföra en ny service utöver boendet.

5.6.7 Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medför ett väsentligt mervärde för de privata fastigheterna. När planen godkänns får fastigheterna betydligt mer byggnadsrätt, och byggnadsförbudet upphör.

Kommunen bygger kommunalteknik i planområdets gatuområden. Byggandet på fastigheterna kan inledas när kommunaltekniken färdigställs.

Detaljplanen har relativt små konsekvenser för kommunekonomin. Planen medför tätt och kompletterande byggande som stöder sig på befintliga tjänster. Markanvändningsersättningarna och försäljningsintäkterna av de tomter som överlåtits som ersättningar täcker till en stor del byggandet av kommunaltekniken. På lång sikt kan det beräknas att de nya invånarna i det nya bostadsområdet medför skatteintäkter till staden.

5.7 Störande faktorer i miljön

Det finns inga störande faktorer i området.

5.8 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna presenteras på plankartan.

5.9 Namn

Området heter Gamla Veckjärvivägen. Namnet grundar sig på vägens gamla namn. Namnet Backkullagatan är härledd från namnet på en gård och terrängen. Mokullagatan, Backkullagatan, Stenbackagatan och Stenbrinken baserar sig på terrängens egenskaper och efterliknar gårdens namn.

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Markanvändnings- och rörservitutsavtal

Markanvändningsavtal med markägare ska ingås innan detaljplanen godkänns. Rörservitutsavtal ska ingås med modertomten innan den avstyckas.

6.2 Åskådliggörande planer som styr genomförandet

Inga separata bygganvisningar har gjorts för området. För infiltrering och fördröjning av dagvatten används en separat dagvattenanvisning från staden: Bygganvisning Naturenliga dagvattenlösningar för gården.

6.3 Genomförande, tidsplanering och uppföljning

Målet är att inleda planeringen av kommunaltekniken för gatuområdena under år 2026.bygga. Det tar ett par år att bygga kommunaltekniken. Ett byggförbud enligt 58.5§ i markanvändnings- och bygglagen gäller för detaljplaneområdet tills den för byggandet väsentliga kommuntekniken är byggd, dock högst tre år från det att planen trätt i kraft. Byggandet av egnahemshus kan börja under åren 2027–2029 beroende på när kommunaltekniken färdigställs. Byggandet av egnahemshus kommer sannolikt att genomföras inom några år på de nya tomterna och gradvis på de gamla gårdarna.

Körförbindelserna till tomterna 7–15 i kvarteret 5739 ska jämnas ut så att avloppen lutar mot gatan eller så ska man på tomterna bygga ett fastighetsspecifikt pumphus som lämpar sig för Borgå vattens nätverk. På tomterna 3, 4 och 12–14 i kvarteret 5740 samt på tomterna 7–10 och 11–16 i kvarteret 5704 ska vid behov byggas ett fastighetsspecifikt pumphus när avloppssystemet kopplas till självfallsledningen på Stenbackagatan.

Det skogiga grönområdet blir en del av nätverket av naturenliga grönområden. Utifrån det befintliga stignätverket bekräftas huvudstigen som längsgående parkgång eller friluftsled. Därifrån byggs förbindelser till ändan av Gnistvägen, Mokullagatan, Backkullagatan, Stenbackagatan och Östanvägen. Med hjälp av dem säkerställs den förbindelse för gång- och cykeltrafik till Havsvindsvägen som ändringen av planeområdet kräver samt genomförandet av det enhetliga område för närrekreation som bildas av Vårdalsbacken och detaljplaneområdet. Från närheten av korsningen av Stenbackagatan och Gamla Veckjärvivägen till Huvitusvägen i Äppelgården kan man anlägga en parkgång genom ett smalt rekreationsområde.

Byggnadstillsynen övervakar genomförandet av byggandet. Byggandet ger upphov till information som sparas i registret.

Borgå 20.3.2024, 10.4.2025, 6.11.2026

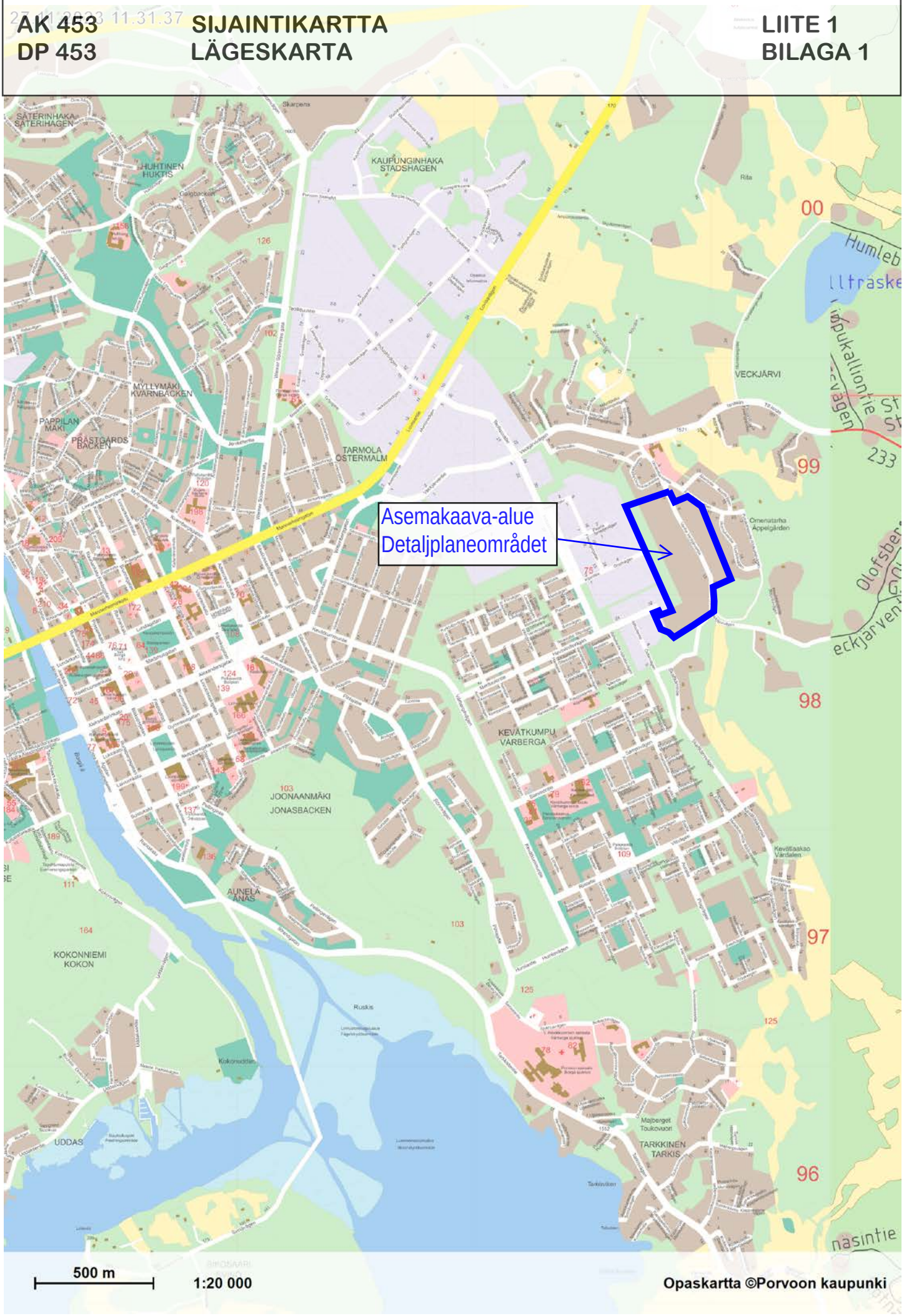
Anne Rihtniemi-Rauh
Planläggare

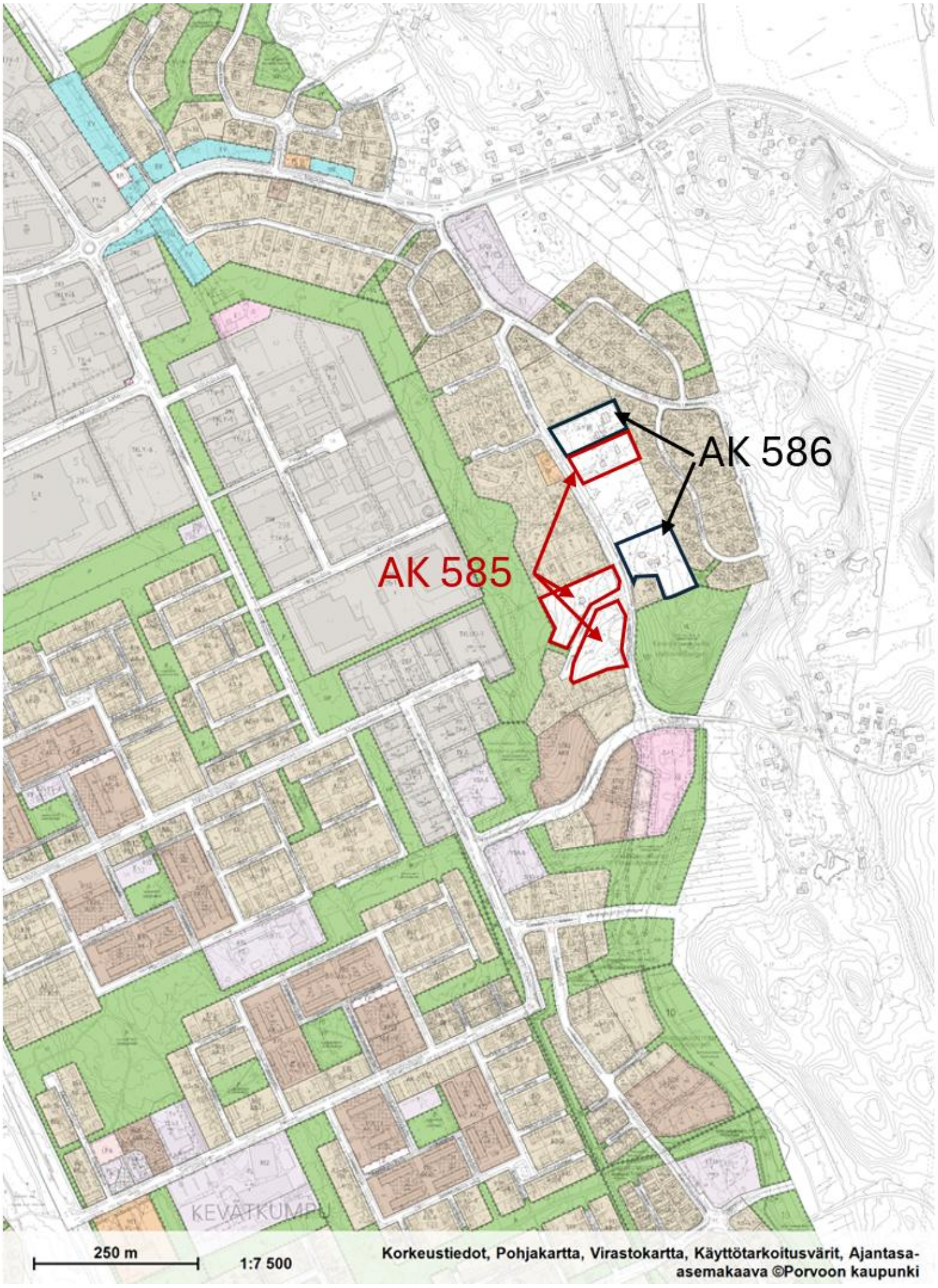
Jarkko Lyytinen
Stadsplaneringschef

AK 453
DP 453

SIJAINTIKARTTA
LÄGESKARTA

LIITE 1
BILAGA 1

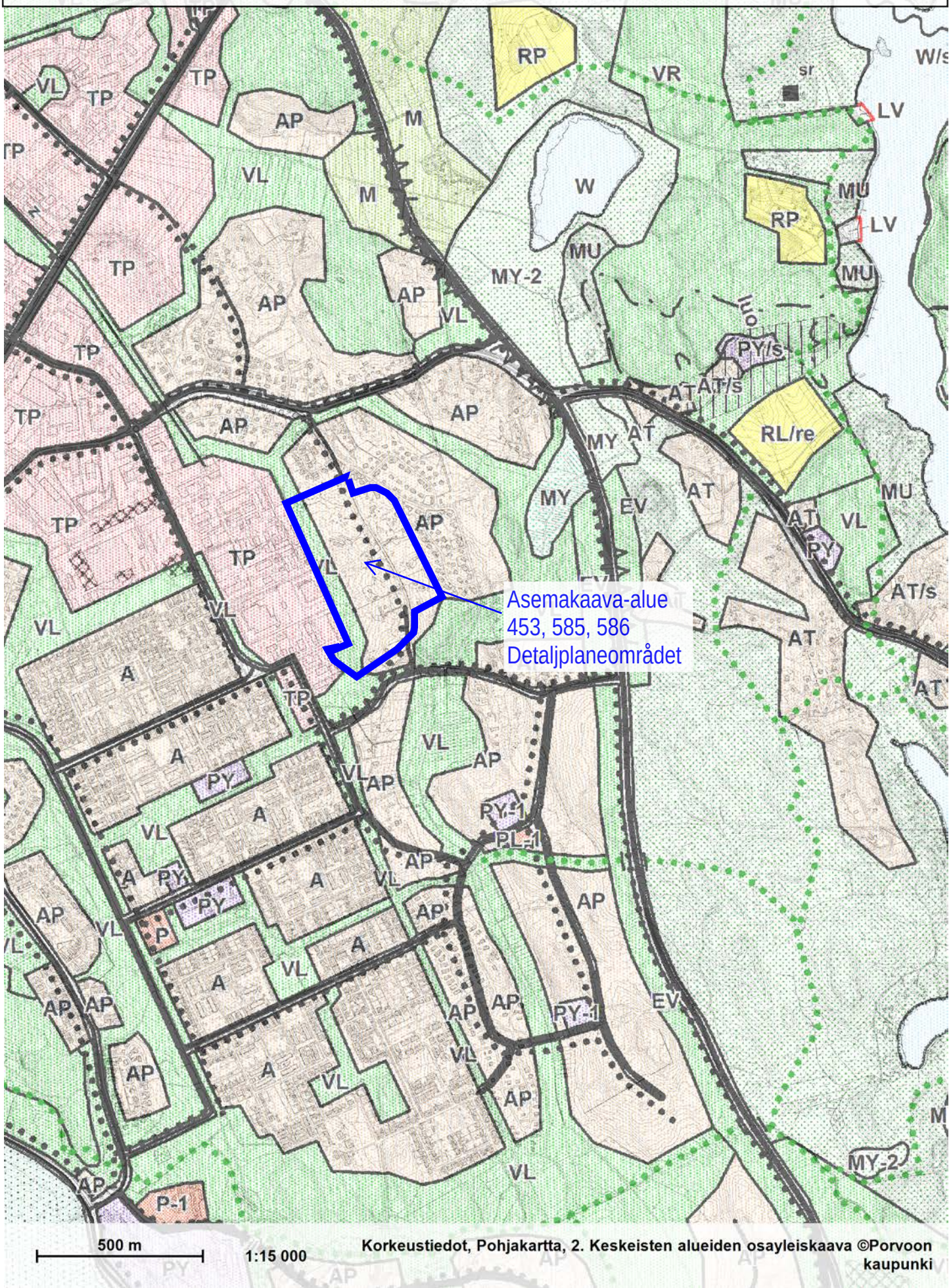



AK 586
AK 585
KEVÄTKUMPU
250 m
1:7 500
Korkeustiedot, Pohjakartta, Virastokartta, Käyttötarkoitusvärit, Ajantasa-asemakaava ©Porvoon kaupunki

AK 453, 585,586
DP 453, 585,586

OTE YLEISKAAVASTA
UTDRAG UR GENERALPLANEN

LIITE 3
BILAGA 3



PORVOO BORGÅ

Bilaga 4 till planbeskrivningen



453

Gamla Veckjärvivägen

Program för deltagande och bedömning

3.2.2023

Detaljplan

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

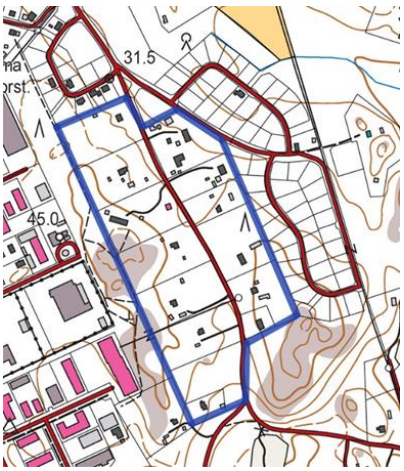
Flygfoto över området från 2022

.

INNEHÅLL

1 PLANERINGSOMRÅDE 2
2 BAKGRUND TILL PROJEKTET 3
3 MÅLET FÖR PLANERINGEN 3
4 UTGÅNGSUPPGIFTER 3
4.1 Områdets läge och areal 3
4.2 Landskapsplan 3
4.3 Generalplan 4
4.4 Detaljplan 4
4.5 Dispositionsplan 4
4.6 Ägarförhållanden 4
4.7 Invånare och arbetsplatser 4
4.8 Tjänster 5
4.9 Byggnadsbestånd 5
4.10 Naturmiljö och landskap 5
4.11 Kommunalteknik 5
5 GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR 6
6 DE CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN 6
7 INTRESSENTER 6
8 ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN 6
9 TIDTABELL FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET 7
10 FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR 7

1 PLANERINGSOMRÅDE



Planområdet ligger cirka 3 km öst om Borgå centrum. Gamla Veckjärvivägen går igenom området. Längs den parcellerades på 1940-talet 12 kolonisationslägenheter, av vilka 4 har senare delats i olika delar. På 1940-50 talen byggde de evakuerade från Porkala och Karelen frontmannahus på de bergiga tomterna. Områdets västra kant är bergigt skogsområde och en del av grönområdenas ekologiska korridor.

Planeringområdet gränsar i väst till arbetsplats- och industriområdet Vårberga. På östra sidan finns ett tätt småhusområde byggt i början av 2000-talet, Äppelgården. På södra sidan finns en brant sluttning med grandunge, som i planeringsprogrammet har namnet Vårdalsängen AK 479.

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 och Borgå Energi med avsikt att främja energieffektivt byggande. Dispositionsplanen för Skaftkärr blev färdigt 2010. Planläggningen av området har framskridit stegvis, bit för bit. Områdena längs Gamla Veckjärvivägen är det nordligaste delområdet och planläggs nästsist.

3 MÅLET FÖR PLANERINGEN

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.

Ägarna till privata fastigheter vill ha kommunalteknik till området. De har som målsättning för planarbetet att få möjligheter för kompletterande byggande och att bevara miljöns värdefaktorer: bergen och skogskaraktären. De privata markägarna önskar dessutom få en möjlighet att påverka byggandet på sin egen fastighet och möjlighet för var och en att genomföra det kompletterande byggandet i egen takt.

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. Markägarna ska få påverka utvecklingen av sitt gårdsområde och bemötas jämlikt i fråga om byggrätt. Det riktgivande exploateringstalet e är ungefär 0,25, som är det genomsnittliga exploateringstalet för småhusområden i Borgå.

4 UTGÅNGSUPPGIFTER

4.1 Områdets läge och areal

Området ligger ca 3 km öster om Borgå centrum. Planområdets areal är cirka 15 ha.

4.2 Landskapsplan

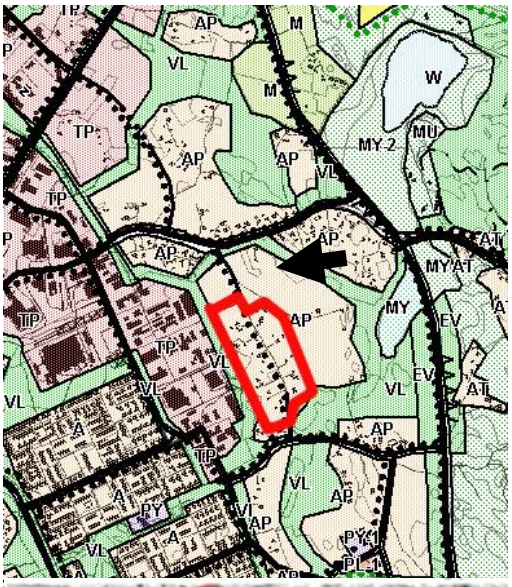
Enligt landskapsplanen är området ett område för tätortsfunktioner.

Utdrag ur landskapsplanen.
Anteckningar:
Utvecklingszon för tätortsfunktioner.
Områdets läge



4.3 Generalplan

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



Utdrag ur generalplanen.
Anteckningar:
Bostadsområde dominerat av småhus AP
Gång- och cykelväg
Områdets läge

4.4 Detaljplan

Området har ingen detaljplan med undantag för en del av Äppelgårdsvägens gatuområde. Områdets omgivning är huvudsakligen planlagd.



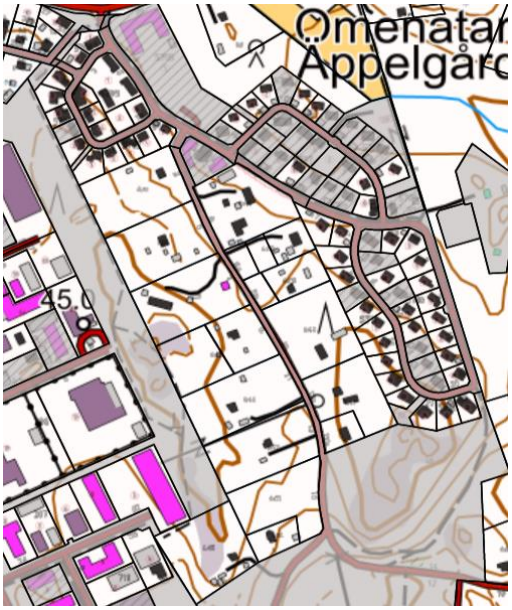
4.5 Dispositionsplan

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 eller höjdskillnader. Dispositionsplanen godkändes 2010 som grund för generalplanläggningen.

Utdrag ur dispositionsplanen för Skaftkärr.

4.6 Ägarförhållanden

Det finns 14 privata fastigheter i området. Staden äger Veckjärvivägen, den bergiga skogen samt skogsremsan mellan industriområdet och bosättningen.



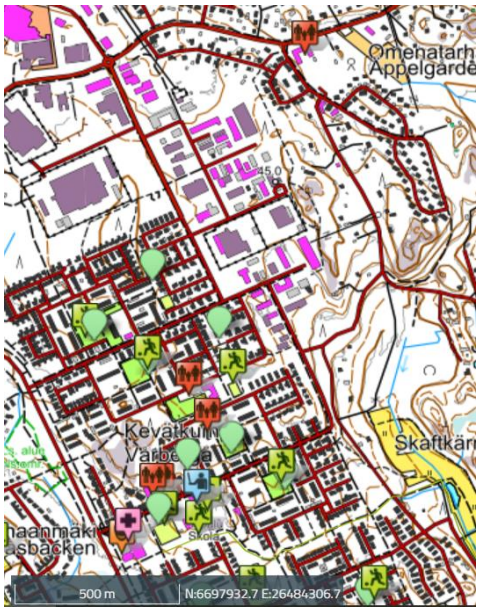
Ett utdrag ur karttjänsten, med stadens mark ägo märkt med ljusgrått.

4.7 Invånare och arbetsplatser

Det finns i området tre byggnader med arbetsplatser och 17 bostadshus. Det finns ca 35 invånare i området.

4.8 Tjänster

Basservice och dagligvaruaffärer finns i Vårberga, på 1-1,5 km avstånd. Äppelgårdens daghem finns på en halv kilometers avstånd.



Ett utdrag ur karttjänsten, med serviceställena utmärkta.

4.9 Byggnadsbestånd

Kolonisationslägenheterna parcellerades på skogsmark under 1940-talet. Frontmannahus och små sidobyggnader byggdes på parcellerna i skiftet mellan 1940- och 1950-talet. Åtta frontmannahus och 10 sidobyggnader har bevarats, men alla har förändrats under åren. Några av sidobyggnader har bevarats med ursprungligt användningsändamål. Nästa byggnadsperiod var från slutet av 1970-talet till början av 1990-talet, då fyra tegelklädda egnahemshus och ett parhus uppfördes. Byggnaderna, som hade en anknytning till arbetsplatser, är från 1970-talet.

4.10 Naturmiljö och landskap

Området är utformat som lätt ondulerad bergs- och moränrygg med branta sluttningar i söder mot dalen i Skaftkärr. Krönet består av berg i dagen med inslag av unga tätvuxna tallbestånd. På tomterna finns gamla tallar vid kanten av skogen och som gårdsträd inne på tomten. På de södra sluttningarna finns tätbevuxen cirka 60 år gammal granskog. Ett grandominerat bestånd har nyligen avverkats och ska förnyas på naturlig väg. Man har tagit väl hand om den östra bergsluttningens granskog som ekonomiskog och gallrat den tidvis, varför granarna är i rätt bra skick och har ställvis grenar ända nertill.

Mellan bergen finns en dalsänka med tunna, yngre, moränmarker och i södra ändan också lera. Gamla Veckjärvivägen går längs dalsänkan. Den förflyttade befolkningen grundade små odlingar och trädgårdar på de markerna med fin jord. I dalens mitt finns ett dike som rinner söderut. Vatten rinner till diket endast från ett litet avrinningsområde. På södra sidan området, intill de branta moränsluttningarna, finns några bäckar och en källbrun vid en frontmannagård.

Gamla Veckjärvivägen är en mycket gammal bygdeväg, som ledde från staden till Veckjärvi och Domargårds gård. En kärrväg har gått över bergen från Veckjärvivägen till staden. Vägen syns fortfarande ställvis i terrängen. På berget finns ett stenbrott som troligen i huvudsak användes till att skaffa stenar för husgrunder när det byggdes hus i området. På berget i öster finns odaterade stensättningar som inte har klassats som fornminnen.

4.11 Kommunalteknik

Längs med Gamla Veckjärvivägen finns en vattenledning, men ingen avloppsledning.

5 GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

Utredningar för de centrala delarnas delgeneralplan: Arkeologisk inventering, kulturmiljöutredning, natur- och landskapsutredning.

6 DE CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN

De centrala konsekvenserna 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, trafikförhållandena och klimatisk verkan bedöms.

7 INTRESSENTER

Markägare: Ägarna för fastigheterna 638-486-6-41, 638-486-6-42, 638-486-6-44, 638-486-6-45, 638-486-6-46, 638-486-6-47, 638-486-6-48, 638-486-6-49, 638-486-6-50,638-486-6-51, 638-486-6-52, 638-486-6-54, 638-486-6-55, 638-486-6-71, 638-486-6-73,638-486-6-74, 638-486-6-82, 638-486-6-112, 638-486-6-113, 638-486-6-116 och Borgå stad.

Markägande grannar: Ägarna av fastigheterna 638-10-5711-1, 638-10-5711-2, 638-10-5711-3, 638-10-5711-4, 638-10-5711-5, 638-10-5711-6, 638-10-5711-7, 638-10-5711-8, 638-10-5711-9, 638-10-5711-10, 638-10-5711-11

Företag: Telia Finland Abp, Elisa Abp och Porvoon Energia Oy - Borgå Energi Ab

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

Följande enheter inom Borgå stads koncernledning: Markpolitik, stadsmätning, kommunteknik, byggnadstillsyn, miljövård och hälsoskydd

Affärsverket Borgå vatten

Förtroendeorgan: Stadsutvecklingsnämnden och hälsoskyddssektionen

Alla kommuninvånare och andra som anser sig vara intressenter

8 ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Meddelande om anhängig ansökan om bygglov:

Staden har meddelat om att planen tagits upp till behandling i samband av Skaftkärrprojektet och planläggningsöversikterna.

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

- **Planutkastet, programmet för deltagande och bedömning** (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 på 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 och samråd ordnas vid behov.

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

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

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

- De som gjort en anmärkning och som angett sin adress ska på deras begäran underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till 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 meddelat 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 TIDTABELL FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET

Planläggningsarbetet har påbörjats med en invånarenkät, som gjordes under åren 2010, 2017 och 2022. Målet är att ett utkast läggs fram under våren 2023 och ett planförslag hösten 2023. Målet är att behandlingen av godkännandet inleds vid stadsutvecklingsnämnden i Borgå i slutet av år 2023 och att de markanvändningsavtal som anknyter till planen färdigställs och planen godkänns under år 2024. 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
Planeringsassistent Christina Eklund, tfn (019) 520 2720, fornamn.efternamn@borga.fi

Datum I Borgå 1.2.2023
Stadsplaneringschef Dan Mollgren

BORGÅ

Gamla Veckjärvivägen

STADSDELAR 5 OCH 10, KVARTER 5738–5741 SAMT GATU- OCH REKREATIONS-OMRÅDEN

DETALJPLAN

1. Utkastet till detaljplan var framlagt till påseende 17.5–29.6.2023.

Nedan finns en sammanfattning av utlåtandena och åsikterna samt stadens bemötanden.

UTLÅTANDE/ÅSIKT, MBL 30 §	STADSPLANERINGENS BEMÖTANDE OCH UTLÅTANDETS/ÅSIKTENS KONSEKVENSER FÖR DETALJPLANEFÖRSLAGET SOM BEREDS
1. Borgå Energi Borgå Energi vill bygga fjärrvärme i området. Det finns redan en utgång vid korsningen mellan Äppelgårdsvägen och Gamla Veckjärvivägen. Avgiften för anslutning till fjärrvärme för småhus är 3 200 €. Priset omfattar byggandet av en anslutningsledning till fastigheten, inklusive gräv-, svets- och isoleringsarbetena i gatuområdet och på tomten fram till byggnaden. Fjärrvärmeanordningen inne i byggnaden ingår inte i anslutningsavgiften. Det riktgivande utrymmesbehovet för fjärrvärmeanordningar i egnahemshus och parhus är ca 2 m². Den som bygger huset ska själv beställa fjärrvärmeanläggningen och installationen av en VVS-entreprenör. Både nya och befintliga byggnader kan kopplas till fjärrvärme. Det är önskvärt att byggnader där uppvärmningssättet byts har ett luft- eller vattenburet värmesystem. Leveranstiden för fjärrvärmeanslutningen är kort när kommunalteknik byggs i området. Borgå Energis fjärrvärme är grön, koldioxidneutral närvärme. Den produceras med inhemska resurser, den är trygg och skapar arbete i Finland. Den sparar också naturen, eftersom den produceras med förnybara energikällor och av återvunnen värme. Fjärrvärme kan också beställas ännu grönare som EKOvärme. Borgå Energi är det första bolaget i Finland vars fjärrvärme uppfyller de strikta internationella kriterierna för EKOenergi och som har tillstånd att sälja EKOvärme.	**Bemötande:** I planbeskrivningen har antecknats en motivering till anslutning till fjärrvärme. I planbestämmelserna kan läggas till en föreskrift om användning av fjärrvärme. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:** I planförslagets energiföreskrift har antecknats en föreskrift om anslutning till fjärrvärme.
2. Räddningsmyndigheten -	**Bemötande:** **Konsekvenser:**
3. Hälsoskyddet	**Bemötande**: I bygganvisningarna antecknas anvisningar för planering av ventilationen och val av

I tätbebyggda egnahemsområden förekommer tidvis rökolägenhet på grund av småskalig vedeldning. Det är bra att till exempel i bygganvisningarna inkludera styrning för planering av ventilationen och gynnande av utsläppssnåla eldstäder för att förebygga sådana problem med inomhusluften som rök medför.	utsläppssnåla eldstäder för att förebygga sådana problem med inomhusluften som rök medför. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:**
4. Borgå museum Planområdet har under stenåldern legat i den östra delen av en stor ö och i närheten av det har hittats två föremål från stenåldern. Söder om planområdet har uppstått en liten vik, som enligt en topografisk analys är den mest sannolika platsen för bosättning. Museet har fått ett meddelande om en gammal eldstad på en gård vid Gamla Veckjärvivägen, men dess exakta plats har inte berättats för museet och platsen finns inte nödvändigtvis i planområdet. Borgå museum anser att det inte lönar sig att leta efter en fornlämning från stenåldern i planområdet. I planområdet har det brutits sten åtminstone på två ställen. Stenbrotten har inte antecknats i registret över fornlämningar, men om det inte är fråga om alldeles nya stenbrott, borde de behandlas åtminstone som kulturarvsobjekt. I planbeskrivningen beskrivs områdets byggnadsbestånd och rekommenderas en Bevaras av stadsbildsmässiga skäl-beteckning för de åtta bäst bevarade frontmannahusen. Borgå museum kan inte ta ställning till om beteckningen för objekten är tillräcklig utan närmare uppgifter om dem. Borgå museum ska ges en utredning om de undersökta objekten eller så ska objektens inventeringsuppgifter sparas direkt i museets MIP-program.	**Bemötande:** Stenbrotten härstammar sannolikt från 1950-talet då området byggdes. Då bröt man sten och berg i närområden för byggnadernas grunder. En utredning av byggnadsbeståndet har lämnats in till Borgå museum. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:**
5. Borgå vatten • För att kunna leda avloppet för tomterna 2 och 7–15 i kvarteret 5704 till Gamla Veckjärvivägen krävs pumpning. • Tomterna 7, 14–15, 18 och 23 i kvarteret 5704, tomt 13 i kvarteret 5739 samt tomt 5 i kvarteret 5740: Långa tomtledningar via ett körservitut är inte en god lösning för Borgå vatten. • Kvarter 5739: på tomterna 9, 10, 11 och 12 finns en sänka. Dessa tomter samt körförbindelserna till tomterna 7, 13, 14 och 15 ska jämnas ut så att avloppen lutar mot gatan. • Tomterna 3 och 4 i kvarteret 5740: Endast den nordligaste byggnadsplatsen på tomt 3 kan förses med ett avlopp som lutar mot Stenbackagatan. De övriga tomterna kräver en pump, om man inte bygger ett rörservitut mot Veckjärvivägen eller Skaftkärrsvägen.	**Bemötande:** Tomterna 16–19 i kvarteret 5704 har på markägarens önskemål slagits samman till en tomt för seniorboende. I fråga om tomterna 11–15 i kvarteret 5704 undersöktes ett alternativ där det i stället för ett körservitut skulle finnas en gata till tomterna. Men markägaren ville inte ha so tätt byggandet ocha tomtdelningar. Körservituten leder enligt planutkastet endast till två eller tre tomter, varför servitutlösningen är klart bättre med tanke på helheten. I kvarteret 5739 har tomterna 10, 11 och 12 avlägsnats på markägarens önskemål. I planbeskrivningens anvisningar för genomförande kan det antecknas att körförbindelserna till tomterna 7–15 i kvarteret 5739 ska jämnas ut så att avloppen lutar mot gatan eller så ska man på tomterna bygga ett fastighetsspecifikt pumphus som lämpar sig för Borgå vattens nätverk. I kvarteret 5740 kan man på plankartan markera ett rörservitut från tomt 3 via tomterna 4 och 5. På tomterna 12–15 i kvarteret 5740 ska byggas ett fastighetsspecifikt pumphus om det inte är möjligt att leda avloppen till Stenbackagatan. Skaftkärrsvägen tas

• **Tomt 24 i kvarteret 5704**: tomtledningen är lång och lätt sluttande, kan förses med en självfallsledning utan källare. • Avloppet på 48 tomter/65 byggnadsplatser i området leds norrut, där Äppelgårdens avlopp sannolikt räcker en lång tid. • Avloppet på 33 tomter/40 byggnadsplatser i området leds söderut. Detaljplanen DP 478 för Vårdalsbacken ska vara färdig innan avlopp installeras i detta planområde. Rörservitutsavtal ska ingås med modertomten innan den avstyckas.	ur bruk när planområdet 478 byggs. Rörservitutsavtal kan ingås före avstyckning samtidigt som man avtalar om ersättningarna för markanvändning. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:** I planbeskrivningens anvisningar för genomförande har antecknats att körförbindelserna till tomterna 7–15 i kvarteret 5739 ska jämnas ut så att avloppen lutar mot gatan eller så ska man på tomterna bygga ett fastighetsspecifikt pumphus som lämpar sig för Borgå vattens nätverk. På tomterna 3, 4 och 12–15 i kvarteret 5740 ska vid behov byggas ett fastighetsspecifikt pumphus när avloppssystemet kopplas till självfallsledningen på Stenbackagatan. I planbestämmelser har antecknats: På tomterna 2 och 7-15 i kvarteret 5704, tomterna 7- 15 i kvarteret 5739 samt i kvarteret 5740 tomterna 3-4 och 12-14 fastighetsvis beredas på pumpning av avloppsvattnet till avloppet vid gatan, om körförbindelserna till tomterna kan inte jämnas ut så att avloppen lutar mot gatan. Rören som ligger under köranslutningarna och i servitutområdena är tomtledningar.
6. Miljöskydd -	**Bemötande:** **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:**
Markägarnas åsikter	
Åsikt 1a För vårt hus ska avstyckas en tomt på cirka 1 600–2 000 m². Den nya byggnadsplatsen ska tas bort från gräsplanen, eftersom körbanan till gården är cirka 50 cm högre än gräsplanen och det är omöjligt med tanke på terrängen att bygga en ny byggnad. Byggandet av en gemensam utvidgad förrådsbyggnad på platsen för vårt nuvarande garage är för utmanande. Vi har inga fönster mot det gamla huset och huset på 400 m². Gränsen mellan det gamla huset och huset på 400 m² ska flyttas så att det nuvarande grilltaket förblir på det gamla husets sida. Ekonomibyggnaden som har markerats vid grilltaket ska flyttas lite mot vägen. Den nya byggnadsplatsen framför det gamla huset är ok. Den nya gemensamma förrådsbyggnaden ska flyttas lite närmare gränsen så att man kan bilda två separata tomter. Inget byggande genom avtal om administrationsdelning. Om tomten för huset på 400 m² minskas också i förhållande till Äppelgårdsvägen kan man ha en ny byggnadsplats där. Så många byggnadsplatser för separata hus som möjligt i stället för radhus.	**Bemötande:** Byggnadsplatsen och byggnadsrätten på den kan tas bort från den nuvarande platsen framför byggnadens huvudfönster enligt byggnadsägarens önskemål. Gränserna kan flyttas så att det bildas ändamålsenliga tomter. A-tomten kan omvandlas till AO-tomter. En dagvattenled på fastigheten har flyttats så att den inte ligger vid den fungerande brunnen. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:** På önskemål av byggnadens ägare har en liten byggnadsyta framför huvudfönstret tagits bort. Byggnadsytor har flyttats på frontmannahusets ursprungliga gård och gränserna mellan tomterna har ändrats så att den ursprungliga gården framhävs. Den stora A-tomten har tagits bort och i stället för den har markerats AO-tomter.
Åsikt 1b Dagvattenleden måste flyttas bort från brunnen. A-tomten ska ändras så att byggandet placeras vid Äppelgårdsvägen.	**Bemötande:** Dagvattenleden kan flyttas och A-tomten ändras. Byggnadsytor har flyttats på frontmannahusets ursprungliga gård och gränserna mellan tomterna har ändrats så att den ursprungliga gården framhävs.

	Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds: En dagvattenled på fastigheten har flyttats så att den inte ligger vid den fungerande brunnen. Den stora A-tomten har tagits bort och i stället för den har markerats AO-tomter, vars byggnadsytor i huvudsak ligger nära Äppelgårdsvägen.
Åsikt 1c Ni har ritat en dagvattenled på en användbar/fungerande brunn, så ni måste flytta ledningen av dagvatten någon annanstans. Som delägare i dödsboet ger jag inte tillstånd att ändra mitt födelsehems gård, så frontmannahuset och bastubyggnaden som hör till det är en helhet. På den övre gården kunde man kanske bygga en liten förrådsbyggnad med ett biltak, så fyra tomter är det absoluta maximiantalet.	**Bemötande:** Den befintliga fungerande brunnen har beaktats och dagvattenleden har flyttats. Tomtindelningen och körbanorna kan ändras så att det ursprungliga frontmannahusets gård kan bevaras enhetlig. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:** En dagvattenled på fastigheten har flyttats så att den inte ligger vid den fungerande brunnen. Byggnadsytor har flyttats på frontmannahusets ursprungliga gård och gränserna mellan tomterna har ändrats så att den ursprungliga gården framhävs. Den stora A-tomten har tagits bort och i stället för den har markerats två AO-tomter.
Åsikt 2 Det är viktigt för oss att schersminbusken och de stora träden på gården bevaras. Vi önskar en diskussion där planens konsekvenser och ersättningar för markanvändning förklaras.	**Bemötande:** De stora ädellövträden och schersminbusken ligger i områden som ska planteras med träd och buskar. Syftet med planbeteckningen är att garantera bevarandet av de fina träden på gården i en miljö som annars byggs. Planens konsekvenser och ersättningsfrågan har förklarats vid ett möte med invånarna. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:**
Åsikt 3 Vi önskar att tomtens gräns flyttas så att den befintliga förrådsbyggnaden inte behöver flyttas. Vi önskar att grönområdets gränslinje på bergsområdet görs rakare och att en större del av berget inkluderas i tomten. Vi anser att man ska beakta den vackra tomtens väl tilltagna storlek, eftersom det på andra sidan av rekreationsområdet finns en hög skorsten. Vi önskar 500 m^2 byggnadsrätt samt en byggnadsplats för ett parhus eller två egnahemshus. Den planerade planläggningen förstör det traditionella kulturarvet med frontmannahus i hela området. Det täta byggandet och tomternas storlekar stöder inte alls fridfullt egnahemsboende. Den avgiftsfria byggnadsrätten på 500 m^2-vy borde gälla vår fastighet. Vår fastighet såldes i juni 2008 och avstyckningen gjordes först sommaren 2018.	**Bemötande:** Tomtens gränser kan flyttas så att förrådsbyggnaden står på den nuvarande bostadsbyggnadens tomt. Karaktären för detta område med frontmannahus som byggts i en skog kommer verkligen att förändras helt och hållet när området förtätas. Förtätningen förverkligar stadens tillväxtmål och generalplan. Bostadsbyggnader, sidobyggnader och odlingar som härstammar från den ursprungliga byggnadsfasen har redan i årtionden gradvis försvunnit i området. I syfte att bevara det befintliga byggnadsbeståndet har det för bostadsbyggnader som byggts på 1950-talet getts en planbeteckning med en rekommendation om bevarande. För att bevara områdets skogiga karaktär har det i området anvisats ett exceptionellt stort antal tomtdelar där träd och buskar ska planterats. De är huvudsakligen placerade på sådana ställen där det finns gamla träd, antingen planterade ädellövträd eller ursprungliga tallar. I fråga om den avgiftsfria byggnadsrätten beaktas tidpunkten för fastighetsköpet och fastigheten har en avgiftsfri byggnadsrätt på 500 m^2-vy. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:** Byggnadsrätten har ökats, tomtens gränser flyttats och gränsen för byggnadsytan ändrats enligt fastighetsägarens önskemål.

Åsikt 4 För jämlikhetens skull önskar vi att den avgiftsfria byggnadsrätten på vår tomt är 500 m^2-vy. Om den avgiftsfria byggnadsrätten på vår tomt enligt vårt önskemål ökas till 500 m^2-vy, passar de byggnadsplatser och den byggnadsrätt som föreslås i planutkastet för oss. Om den avgiftsfria byggnadsrätten däremot inte ökas, är vi tvungna att av ekonomiska skäl minska tomtens byggnadsrätt med 100 m^2-vy.	**Bemötande:** I fråga om den avgiftsfria byggnadsrätten beaktas tidpunkten för fastighetsköpet och fastigheten har en avgiftsfri byggnadsrätt på 500 m^2-vy. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:** Tomtens gränser har flyttats och gränsen för byggnadsytan ändrats så att den befintliga hushålls-byggnaden finns på samma tomt som huvudbyggnaden.
Åsikt 5 Vi vill att vår nuvarande gård, som utgör cirka hälften av vår tomt, bevaras nästan oförändrad. Vi önskar mer byggnadsrätt så att det vid vägen kan byggas ett hus på 80 m^2-vy och annars på tomten ytterligare 80 m^2-vy. Vi vill inte ha byggnader i mer än 1,5 våning i vårt grannskap. På den andra hälften av tomten önskar vi en plan för seniorboende på 1 200 m^2-vy med byggnader i max. 1,5 våning. Olika bostadshustyper skulle möjliggöra ett tryggt och trivsamt boende i en gemenskap där de boende ger sällskap och stöd åt varandra. Invånarna kunde få förmånligare anbud som grupp när de behöver tjänster. I en byggnad skulle det finnas en enhet för vård med heldygnsomsorg, varifrån också de övriga invånarna i gemenskapen kunde få vårdhjälp 24/7. Byggnaderna kunde ligga vid gränsen för den tomt som bildas, och gårdsområdet som är gemensamt för alla står i mitten. Bilplatserna skulle ligga på körbanans sida av tomten. Besökare kan också lämna sina bilar vid Gamla Veckjärvivägen. Planen ska erbjuda möjlighet bland annat till en restaurangtjänst, som även andra än gemenskapens invånare kan använda. Planen om Gamla Veckjärvivägen: Gamla Veckjärvivägen används ändå ganska mycket som en genväg mellan Sannäsvägen och Vårberga. På vägen håller man ibland på med ”dragracing”. Man får inte bygga en gång- och cykelväg som är åtskild från körbanan. Det är en dålig idé att i området på bekostnad av landskapet bygga en väg som med sina gång- och cykelvägar är mycket bredare än Lovisavägen och därefter förstöra den med farthinder. Vägen är redan tillräcklig bred för alla, även för nya invånare som flyttar till området. Det enda problemet med tanke på vägen är de bilar som parkeras längs Veckjärvivägen 4. Vårdardimensioneringen på enheterna för personer med utvecklingsstörning är mångdubbel jämfört med de övriga boendeenheterna.	**Bemötande:** Det nuvarande bebodda gårdsområdet kan bevaras och den byggnadsyta som reserverats för senior- och serviceboende flyttas till fastighetens norra del enligt ägarens förslag. Byggnadsrätten kan minskas på markägarens önskemål. Byggnadsrätten enligt planutkastet var 2 670 m^2-vy och i planförslaget antecknas 1 730 m^2-vy. Bilplatserna för seniorboendeenhetens invånare, besökare och arbetstagare ska placeras på tomten eftersom det inte finns utrymme vid vägen. På detta sätt undviks samma problem som vid Gamla Veckjärvivägen 4. En del av serviceverksamheten i anslutning till serviceboendet kan betjäna hela bostadsområdet. Gamla Veckjärvivägen är en del av ett gatunät i ett större område. Dess säkerhet ökas av en separat cykelbana och en skyddsväg med mittrefug. Gatuområdet ska vara tillräckligt brett för dessa. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:** Det nuvarande gårdsområdet har markerats som en stor tomt, för vilken har anvisats en byggnadsrätt på 530 m^2-vy enligt ägarens önskemål. Våningstalet för alla byggnader är 1,5. I planförslaget har markerats en stor tomt för seniorboende i fastighetens norra del och för den har anvisats 1 200 m^2-vy byggnadsrätt. Utrymme för bilplatser har anvisats på tomten på gatans sida. I detaljplanebestämmelserna har antecknats att 10 % av boendeytan i boendeenheten kan användas för serviceverksamhet.

Åsikt 6 Jag vill ha endast 500 m^2 byggnadsrätt. De gamla befintliga husen och ekonomibyggnaden är ca 300 m^2 och byggnadsrätten på den nya tomten 200 m^2. Den gamla vattenledningen ska beaktas och jag önskar att de nya rören placeras vid tomternas gräns enligt den bifogade kartan.	**Bemötande:** Byggnadsrätten kan minskas på markägarens önskemål. Byggnadsrätten enligt planutkastet var 650 m^2-vy och i planförslaget antecknas 500 m^2-vy. Det är möjligt att placera rörservitutet bredvid vattenledningen vid gränsen mellan de nya tomterna. Den gamla vattenledningen kan dock ligga någon annanstans än var den har ritats på ägarens karta. Om man vill koppla fastighetens tomter till självfallsledningen utan ett fastighetsspecifikt pumphus, ska man placera rörservitutet vid körservitutet och planera utjämningen av körbanan på sänkan så att den är lämplig med tanke på avloppet. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:** Byggnadsrätten har minskats, gränsen mellan tomterna flyttats och gränserna för byggnadsytan ändrats enligt fastighetsägarens önskemål. Servitutet för underjordiska ledningar har placerats vid körbanan i enlighet med Borgå vattens rekommendation.
Åsikt 7 Vi vill ha endast 500 m^2 byggnadsrätt. Vi önskar två lika stora tomter i det oubrutna området enligt den bifogade kartan. Av dessa ska tomten på den befintliga körbanans sida ha 260 m^2 byggnadsrätt och den andra tomten 240 m^2. Den gamla vattenledningen ska beaktas och jag önskar att de nya rören placeras vid tomternas gräns enligt den bifogade kartan.	**Bemötande:** Byggnadsrätten kan minskas på markägarens önskemål. Byggnadsrätten enligt planutkastet var 1 130 m^2-vy och i planförslaget antecknas 500 m^2-vy. Det är möjligt att placera rörservitutet bredvid vattenledningen vid gränsen mellan de nya tomterna. Den gamla vattenledningen kan dock ligga någon annanstans än var den har ritats på ägarens karta. Om man vill koppla grannfastighetens tomter till självfallsledningen utan ett fastighetsspecifikt pumphus, ska man placera rörservitutet vid körservitutet och planera utjämningen av körbanan på sänkan så att den är lämplig med tanke på avloppet. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:** Byggnadsrätten har minskats, gränsen mellan tomterna flyttats och gränserna för byggnadsytan ändrats enligt fastighetsägarens önskemål. Servitutet för underjordiska ledningar har placerats vid körbanan i enlighet med Borgå vattens rekommendation.
Åsikt 8 Vi önskar att gränsmärket inte placeras fysiskt vid gränsen, utan på sidan. Kunde tomten vid Gamla Veckjärvivägen ha 250 m^2 byggnadsrätt i stället för 200 m^2? Kunde man bygga ett parhus där och bygga den andra anslutningen via grannens körservitut?	**Bemötande:** Ett gränsmärke markerar fastighetens hörnpunkt. Det placeras vid hörnpunkten på ett synligt ställe. Av särskilda skäl kan det placeras exempelvis inne i körförbindelsens beläggning. Byggnadsrätten kan ökas med 50 m^2-vy enligt markägarens önskemål då tomtens areal är över 1 000 m^2. Körservitutet kan inte anvisas på grannfastigheten utan grannens samtycke. I detta fall är det med tanke på trafiksäkerheten bättre att körningen till Gamla Veckjärvivägen sker via Stenbackagatan. Bilplatserna och -taken för båda delägarna i parhusfastigheten kan placeras på en byggnadsyta nära Stenbackagatan. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:** Byggnadsrätten har ökats med 50 m^2-vy enligt fastighetsägarens önskemål.

Åsikt 9 Jag önskar att tomt 13 tas bort i sin helhet. Jag önskar att tomternas gränser flyttas enligt den bifogade kartan. Jag önskar att för tomt 14 anvisas en byggnadsrätt på 250 m^2-vy, för tomt 10 en byggnadsrätt på 180 m^2-vy och för tomt 9 en byggnadsrätt på 200 m^2-vy.	**Bemötande:** Byggnadsrätten kan ökas lite på markägarens önskemål. Byggnadsrätten enligt planutkastet var cirka 1 320 m^2-vy och i planförslaget antecknas cirka 1 420 m^2-vy. Tomternas gränser kan flyttas enligt markägarens önskemål men man ska beakta att granntomten blir tillräckligt bred. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:** Byggnadsrätten har minskats och tomternas gränser flyttats huvudsakligen enligt fastighetsägarens önskemål.
Åsikt 10 Jag önskar att antalet byggnadsplatser bredvid det befintliga frontmannahuset minskas så att den nya byggnadsplatsen i gårdsområdet och den nya tomten vid vägen avlägsnas helt. Jag önskar att byggnadsrätten på den andra tomten på Äppelgårdens sida minskas och att våningstalet för båda nya byggnaderna minskas till 1,5.	**Bemötande:** Byggnadsrätten kan minskas på markägarens önskemål. Byggnadsrätten enligt planutkastet var 1 875 m^2-vy och i planförslaget antecknas 1 525 m^2-vy. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:** Byggnadsrätten har minskats, våningstalet på två tomter har minskats och en tomt och byggnadsyta har avlägsnats enligt fastighetsägarens önskemål. På förslag av kommunaltekniken har linjen för gång- och cykelvägen ändrats så att backen inte blir för brant.
Åsikt 11 Jag önskar att den del av tomten som ska planteras med träd och buskar minskas och markeras i tomtens östra del.	**Bemötande:** **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:** Gränserna för tomtdelen som ska planteras med träd och buskar har ändrats enligt fastighetsägarens önskemål. Tomtens gräns har flyttats, eftersom linjen för gång- och cykelvägen på sluttningen har ändrats så att den är mindre brant.
Grannarnas åsikter	
Vår gård ligger i nedre delen av en backe cirka 5 meter lägre än de planlagda tomterna, där det har planerats småhus i två våningar. Husen kommer att kännas mycket höga i förhållande till vårt hus. Man kommer att kunna se direkt in i vårt hus från dem. Jag rekommenderar att man planerar småhus i en våning vid områdets kant.	**Bemötande:** Höjdnivån för de nya byggnadsplatserna på platsen i fråga är cirka 4–5 meter högre än höjdnivån för grannarna i Äppelgården och avståndet mellan dem är cirka 30 meter. Byggnadernas våningstal II enligt utkastet kan minskas till 1,5. Det 10 meter breda området på tomternas östra del som ska planteras med träd och buskar stöder plantering av sikthinder. Detta förutsätter att de befintliga träden bevaras och att nya träd och buskar planteras. Det har också anvisats ett område som ska planteras mellan byggnaden och gränsen på Äppelgårdens sida. Kravet på plantering kan inte uppfyllas enbart med gräs. Träd och buskar eller häckar som planteras vid gränserna skapar effektivt sikthinder mellan byggnaderna. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:** Våningstalet har minskats till 1,5.
Vi köpte tomten eftersom vi fick en egen bakgård och för att vi uppskattar frid. Vi trodde att trots att fler hus kommer att byggas i området, skulle det vara fråga om egnahemshus som anpassas till det befintliga området och att planen skulle följa Äppelgårdens plan. Enligt planutkastet finns det	**Bemötande:** Planens eftersträvade exploateringsgrad och byggnadernas våningstal är ungefär samma som i Äppelgården. Höjdnivån för de nya byggnadsplatserna på platsen i fråga är cirka 2 meter högre än höjdnivån för grannarna i Äppelgården och avståndet mellan dem är cirka 25 meter. Byggnadernas våningstal

på grannfastigheten utöver det befintliga huset och förrådsbyggnaden sex nya hus på 150–250 m^2. Det närmaste huset skulle vara ett hus i två våningar cirka fyra meter från gränsen. De nya husen i två våningar har en takåshöjd på 8–10 meter. På grund av att husen ligger betydligt högre än vårt hus, kommer de att medföra betydande olägenhet och förstöra vårt privatliv, för vilket vi har skaffat denna tomt. Vi ber att planen ändras så att också de nya byggnaderna har bara en våning och att takåshöjden begränsas till exempel med ett pulpettak. Dessutom ber vi att husen placeras på ett avstånd på åtta meter från vår gräns på samma sätt som de har planerats på de övriga tomterna. Enligt en enkät som genomfördes för tio år sedan önskade invånarna ett egnahemshusområde, eftersom de uppskattar glest boende i en skogsmiljö. Radhus och serviceboendelägenheter motsvarar inte invånarnas önskemål.	enligt utkastet kan minskas från 2 till 1,5 och byggnadsplatserna kan flyttas längre bort från gränsen. Också den zon som ska planteras med träd och buskar kan göras bredare. Enheten som möjliggör omsorgsboende motsvarar markägarens önskemål och är behövlig i ett bostadsområde. Planbeteckning A, som möjliggör seniorboende, tillåter byggande av bostäder i olika byggnadsformer men verksamheten är dock boende. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:** Byggnadsytorna för byggnaderna vid gränsen har flyttats så att de ligger på ett avstånd på 10 meter från gränsen och deras våningstal är 1,5. Den tomtdel mellan byggnadsytorna och gränsen på Äppelgårdens sida som ska planteras med träd och buskar har markerats att vara 10 meter bred på hela områdets östra kant.
När vi köpte denna tomt var det särskilt viktigt för oss att få en lugn bakgård med en vy mot skogen. Vi trodde att trots att fler hus kommer att byggas i området, skulle det vara fråga om egnahemshus som anpassas till det befintliga området och att planen skulle följa Äppelgårdens plan. Enligt planutkastet håller man på att utöver det befintliga huset och förrådsbyggnaden planlägga sex hus på 150–250 m^2 på vår bakgård. Ett hus i två våningar har en takåshöjd på 8–10 meter och eftersom husen ligger betydligt högre än vårt hus, kommer de att medföra betydande olägenhet och förstöra vårt privatliv. Dessutom kommer husen i två våningar att förhindra solljuset från att nå vårt hus, varvid vi inte kan fortsätta att planera anskaffning av solpaneler. Vi ber att planen ändras så att också de nya byggnaderna har bara en våning och att takåshöjden begränsas till exempel med ett pulpettak. Dessutom ber vi att alla hus placeras på ett avstånd på minst åtta meter från gränsen. Enligt en enkät som genomfördes för tio år sedan önskade invånarna uttryckligen ett egnahemshusområde, eftersom de uppskattar glest boende i en skogsmiljö. Även vi köpte vår tomt precis av denna anledning. Radhus och serviceboendelägenheter motsvarar inte invånarnas önskemål.	**Bemötande:** Planens exploateringsgrad och byggnadernas våningstal är ungefär samma som i Äppelgården. Höjdnivån för de nya byggnadsplatserna på platsen i fråga är cirka 3 meter högre än höjdnivån för grannarna i Äppelgården och avståndet mellan dem är cirka 25 meter. Byggnadernas våningstal enligt utkastet kan minskas från 2 till 1,5 och byggnadsplatserna kan flyttas längre bort från gränsen. Samtidigt kan den zon som ska planteras med träd och buskar utvidgas så att den blir åtta meter bred. På så sätt förstörs privatlivet på de befintliga gårdar som ligger längre ner i terrängen inte för mycket. Det 10 meter breda området på de nya tomternas östra del som ska planteras med träd och buskar stöder plantering av sikthinder. Detta förutsätter att de befintliga träden bevaras och att nya träd och buskar planteras. Det har också anvisats ett område som ska planteras mellan byggnaden och gränsen på Äppelgårdens sida. Kravet på plantering kan inte uppfyllas enbart med gräs. Träd och buskar eller häckar som planteras vid gränserna skapar effektivt sikthinder mellan gårdarna. Å andra sidan skuggas grannskapet av stora träd. De småhus som ska byggas är så låga att de knappt skuggar taken på byggnaderna öster om dem. Enheten som möjliggör omsorgsboende motsvarar markägarens önskemål och behövs i ett bostadsområde i denna del av staden. Planbeteckning A, som möjliggör seniorboende, tillåter byggande av bostäder i olika byggnadsformer men verksamheten är dock boende. Våningstalet är 1,5. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:** Byggnadsytorna för byggnaderna vid gränsen har flyttats så att de ligger på ett avstånd på 10 meter från gränsen och deras våningstal är 1,5.

	Den tomtdel mellan byggnadsytorna och gränsen på Äppelgårdens sida som ska planteras med träd och buskar har markerats att vara 10 meter bred på hela områdets östra kant.
När vi köpte tomten berättade man för oss att det inte kommer att byggas något direkt söder/väster om vår tomt. Om planförslaget genomförs som sådant, uppfylls detta löfte inte. Tomtindelningen enligt planförslaget syftar tydligt till att bilda så många tomter som möjligt i området utan att man bedömer funktionaliteten tillräckligt. Planen ska ändras så att den blir betydligt glesare. Skyddsområdet ska vara betydligt större i förhållande till tomterna på Huvitusvägen. Vi föreslår ett skyddsområde på 10 m och dessutom att byggnadsytorna ligger på ett avstånd på minst fyra meter från tomternas gränser. Staden ska också bevara växterna i det planerade grönområdet på tomterna, eftersom man har kunnat fälla tallar i det skyddade området i Äppelgården på mycket lätta grunder. På tomterna mittemot tomterna på Huvitusvägen ska inte byggas hus i två våningar och branta takvinklar ska inte tillåtas för dem. De ligger betydligt högre än byggnaderna och gårdarna i Äppelgården. Höga byggnader skulle skugga tomterna samt eventuellt minska möjligheten att använda solenergi i fortsättningen. Vi föreslår att husens höjdskillnader ska modelleras ordentligt för bygglovsskedet. I synnerhet ska man beakta skuggorna på omkringliggande tomter under olika årstider. Inga stora fönster eller vistelsegårdar mot Äppelgården. Alla vistelsegårdar i Äppelgården har byggts mot söder-väster, så att de ligger på den soliga sidan. Passagen från Stenbackagränden mellan tomterna 638-10-5711-11 och 638-10-5712-1 (Huvitusvägen 19 och 21) i parkområdet ska styras via den befintliga stigen (söder om hörnpunkt 24) med passage till Huvitusvägen, så att den stör vistelsen på de befintliga gårdarna på Huvitusvägen så lite som möjligt. För närvarande kan man inte färdas med cykel längs stigen i det ovårdade parkområdet på grund av stentrappan på Huvitusvägens sida. Man ska kunna nå stigen med cykel från Äppelgårdens sida. Det kommer att uppstå problem i fråga om de redan fulla daghemmen och skolorna på östra sidan, om man strävar efter att ha så många tomter vid ett område som redan är stort. Dessa faktorer har inte beaktats tillräckligt i hela Skaftkärrsområdet. Barn styrs	**Bemötande:** Staden har inte kunnat lova att inte bygga i området, eftersom området i generalplanen har anvisats som bostadsområde med småhus på samma sätt som Äppelgården. I planen anpassas de nya tomterna på backen i förhållande till befintliga byggnader och gårdar. Det är svårt att anpassa körförbindelser på backen, och målet med gång- och cykelvägarnas linjer är att förbättra gång- och cykelförbindelserna i hela området. Tomterna vid gränsen mot Äppelgården är större än i genomsnitt, ca 1 000 m^2 på samma sätt som i Äppelgården. Omkring största delen av de nuvarande fastigheterna växer tät skog med täta underväxtgrandungar. När tomter enligt planen byggs, ska tallar och annat trädbestånd i gott skick bevaras. I byggnadsskedet fäller man vanligen gamla granar och björkar med ytliga rötter och dåliga förutsättningar att klara av byggandet omkring dem. Men i området som ska planteras med träd och buskar ska både träd och buskas planteras. Våningstalet kan minskas från två. I planbestämmelserna har det fastställts att byggnadernas takform är sadeltak och taklutningen 1:1,5–1:3 för att minska skuggigheten. Höga pulpettak tillåts således inte. I bygglovsskedet krävs vanligtvis inte någon skuggutredning, men grannarna har en lagstadgad möjlighet att påverka bygglovet vid hörande av grannarna. Vistelsegårdarna vid de nya byggnaderna ligger också söder-väster om byggnaderna. Byggnaderna kommer att placeras minst 10 meter från gränsen, så några huvudfönster kan också placeras mot norr-öster. Det 10 meter breda området på tomternas östra del som ska planteras med träd och buskar stöder dock plantering av sikthinder. Detta förutsätter att de befintliga träden bevaras och att nya träd och buskar planteras. Det har också anvisats ett område som ska planteras mellan byggnaden och gränsen på Äppelgårdens sida. Kravet på plantering kan inte uppfyllas enbart med gräs. Träd och buskar eller häckar som planteras vid gränserna skapar effektivt sikthinder mellan gårdarna. Förbättring av gång- och cykelförbindelserna är ett av planens mål. I samband med att stigen byggs utreder man den bästa färdlinjen som sparar befintliga tallar och där man kan färdas med cykel. Backarna är ställvis branta, varför stigens längsgående fall ställvis oundvikligen är över 10 %. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:** Byggnadsytorna för byggnaderna vid gränsen har flyttats så att de ligger på ett avstånd på 10 meter från gränsen och deras våningstal är 1,5. Den tomtdel mellan byggnadsytorna och gränsen på

redan nu från Äppelgården till Keskuskoulu i stället för Vårberga skola, som ligger bara en dryg kilometer bort.	Äppelgårdens sida som ska planteras med träd och buskar har markerats att vara 10 meter bred på hela områdets östra kant. Den riktgivande linjen för stigen har flyttats längre bort från gränsen för tomterna på Äppelgårdens sida för att linjen ska kunna förenas med den befintliga stigen. Vid planering av stigen utreds den bästa möjliga linjen för mobilitet.

1. Förslaget till detaljplan var framlagt 3.1–2.2.2024.

Nedan finns en sammanfattning av utlåtandena och anmärkningarna samt stadens bemötanden.

UTLÅTANDE/ÅSIKT, MBA 27 §	**STADSPLANERINGENS BEMÖTANDE OCH UTLÅTANDETS/ANMÄRKNINGENS KONSEKVENSER FÖR INNEHÅLLET I DET GRANSKADE DETALJPLANEFÖRSLAGET**
Borgå museum För åtta objekt har beteckningen su angetts, dvs. en stadsbildsmässigt och lokalhistoriskt värdefull byggnad, som rekommenderas att bevaras. Bestämmelsen tillåter att objektet rivs, men en ersättande byggnad ska motsvara den rivna byggnaden vad gäller våningstalet. Borgå museum instämmer med att objekten bör bevaras med avseende på områdets skiktning och bosättningshistoria. Återuppbyggnadsperiodens byggnadsbestånd riskerar förändras och bli oigenkännlig efter renoveringar som omarbetar för mycket. I planbestämmelsen saknas styrning mot ett bevarande byggnadssätt som kan beaktas till exempel i de bygganvisningar som utarbetas för planområdet. Dessutom föreslår museet att den del som tillåter rivning inte lämnas kvar i planbestämmelsen.	**Bemötande:** I samband med planarbetet är det inte möjligt att utarbeta heltäckande konditionskartläggningar om byggnader. En del av byggnaderna från återuppbyggnadsperioden verkar vara i gott skick. En del kan kanske inte repareras tekniskt-ekonomiskt. På grund av detta och jämlikhet kan man genom planen fastställa att byggnader från återuppbyggnadsperioden ska skyddas. Planbestämmelsen uppmuntrar dock starkt till reparationsbyggande och den bibehåller skalan för byggnaderna i området. **Utlåtandets konsekvens för planen**:–
Räddningsmyndigheten Inget att anmärka.	**Bemötande:–** **Utlåtandets konsekvens för planen**:–
Hälsoskyddssektionen Näringsbelastningen från dagvattnet belastar Veckjärvi och kan bland annat öka tillväxten av blåalger som orsakar sanitära olägenheter. Veckjärvi är ett viktigt vattendrag för rekreation, där det finns två allmänna badstränder. I planerna ingår att ytterligare utöka användningen av Veckjärvimiljön. I behandlingen av dagvattnet ska man särskilt fästa uppmärksamhet vid att minska näringsbelastningen. Miljöhälsosektionen har ingenting annat att anmärka om detta ärende	**Bemötande:** Knappt en tredjedel av området hör till Veckjärvi avrinningsområde. I området finns det ingen kommunalteknik i nuläget. I och med att planen genomförs ansluts alla fastigheter till avloppsvattennätet. Detta undanröjer den belastning på Veckjärvi som orsakas av den nuvarande bosättningen. Detaljplanen innehåller krav på åtgärder för att förbättra kvaliteten på dagvattnet i samband med framtida byggande. Planbestämmelserna som gäller dagvatten är tämligen krävande. **Utlåtandets konsekvens för planen**:–
Borgå vatten	**Bemötande:**

Tio fastigheter kräver pumpning av avloppsvatten (Kvarter 5704 tomterna 7–10 och 11–16) Kvarter 5704 tomterna 2 och 3, bör rörservitutet omfatta tomt 2? Annars kräver avloppssystemet på tomt 2 också pumpning. Rörservitutsavtal ska ingås med modertomten innan den avstyckas. Kvarter 5704 tomterna 8, 14, 15, 16, 21 samt 5739 tomterna 10, 12 och 5740 tomt 6: På dessa finns det långa ledningar som går via körservitutet. I planbestämmelserna bör det anges att de rör som finns under vägförbindelserna till de tomter som förblir i privat ägo är tomtledningar. Sådana vill vi inte ha i planerna, eftersom det är förlustbringande om vi måste bygga exceptionellt långa anslutande ledningar till tomterna. Sänkan på tomterna 14–17 i kvarter 5739 har angetts som dagvattenrutt. Ledningarna vid körservitutet för de korsande tomterna 10–11 och 12–16 kan kräva isolering vid sänkan. För 30 tomter/40 byggnadsplatser leds avloppet söderut. Planen för Vårdalsbacken ska vara avgjord och vattenförsörjningen byggd innan avloppet byggs i planområdet Gamla Veckjärvivägen. Innan byggnadsplanen utarbetas ska det vara klart vilka tomter som kommer i stadens ägo.	Rörservitutavtal kan ingås med modertomten innan avstyckning eller i samband med att andra avtal upprättas. Tyvärr uppstår det vissa långa körförbindelser som körservitut i de planer som utarbetas för privat mark. Körservituten är ekoeffektiva för flera tomter, eftersom de sparar in på gårdens markareal. Borgå vatten torde kunna utveckla lösningar för att kombinera långa anslutande ledningar till tomterna att ersättas av markägaren. Isoleringen av ledningarna planeras i samband med att genomförandet planeras. Angående kommunaltekniken anges det i planen att 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. Detaljplanen för Vårdalsbacken torde fastställas i god tid innan det. **Utlåtandets konsekvens för planen**: Numren på de tomter som kräver fastighetsvis pumpning har granskats i planbestämmelsen.
Föreningen Vatten- och luftvård för Östra Nyland och Borgå å r.f.. Juha Niemi, verksamhetsledare Även om man i planbeskrivningen har identifierat att vattnet från den norra delen av området rinner ut i Veckjärvi har man i planbeskrivningen ändå inte bedömt eller identifierat konsekvenserna av detta på sjön. Konsekvenserna av avrinningsvattnen i planområdets byggnadsskede och av dagvattnen i ett senare skede på de nedre vattendragens status ska bedömas närmare. Genom detaljplanen får man inte öka belastningen av skadliga ämnen (bland annat näringsämnen, fasta material, humus, bakterier från avföring), som kan försämra statusen på de mottagande vattendragen eller för sin del påverka att belastningen på dessa vattendrag i sin helhet kan minskas. I detaljplanen ska inkluderas åtgärder för att minska belastningen från området samt en bedömning av konsekvenserna	**Bemötande:** Området saknar kommunalteknik. I dagens läge finns det slutna tankar eller avloppsbrunnar på bostadsfastigheterna, från vilka skadliga ämnen såsom fasta material, näringsämnen och bakterier från avföring kan ledas ut med dagvattnet. Bebyggelse utan avlopp anses i allmänhet medföra stora skadliga konsekvenser på vattendragen. I och med att planen genomförs ansluts alla fastigheter till avloppsvattennätet. Detta undanröjer den belastning på Veckjärvi som orsakas av den nuvarande bosättningen. Detaljplanen innehåller krav på åtgärder för att minska på dagvattnet och förbättra kvaliteten på dagvattnet i samband med framtida byggande. Planbestämmelserna som gäller dagvatten och vattengenomträngliga ytor är tämligen krävande. I planen anvisas också många områden där flerskiktsväxtlighet ska planteras. Regn på hårda ytor ska ledas till dem. Bestämmelser om fördröjning av dagvatten jämnar ut strömningsvariationerna och minskar den erosion som orsakas av kraftiga regn. Dessutom har staden en allmän dagvattenanvisning, enligt vilken det förutsätts fördröjning och infiltration av dagvatten, och det anges hur detta ska ske. **Utlåtandets konsekvens för planen:**

på de nedre vattendragen av dagvattenkonstruktionerna och ledningen av dagvatten. Det är viktigt att beakta den lokala infiltreringen och behandlingen av dagvatten.	Till planbeskrivningen har fogats ett stycke där planens konsekvenser på vattendragen bedöms.
Stadsinfra I granskningen av dagvattenöversvämningar framkom problem med anslutning av en dikessänka till gatuområdet. I början av Stenbackagatan längs sidan till tomt 11 eller 17 behövs det cirka 3 meter ytterligare utrymme för gatuområdet, så att en sänka som styr översvämningsvatten kan genomföras vid kanten till gatan. Tilläggsutrymmet behövs så att dikets dagvatten fås intill Gamla Veckjärvivägen i situationer med dagvattenöversvämning. Annars kan dagvattnet ansamlas på den låglänta tomten vid kraftiga regn.	**Bemötande:** I planen kan bredden på gatuområdet ännu ändras. Markägaren hörs enskilt per brev. **Konsekvenser för detaljplaneförslaget:** Stenbackagatan har breddats tre meter vid diket i närheten av anslutningen till Gamla Veckjärvivägen.
Anmärkning 1 markägare Vi godkänner huvuddragen i planförslaget och avtalet.	**Bemötande:–** **Anmärkningens konsekvens för planen:–**
Anmärkning 2 a och b, tre markägare Två markägare: Situationen har förändrats och vi beslutade att vi inte tar något extra bygglov för vår tomt. De byggnader som finns på tomten räcker för oss nu och i framtiden. För huset som ska lösas in avstyckar vi i något skede en tomt, men i övrigt förblir gården oförändrad. Ni kan planera en gång-/cykelbana som förlängning på gångbanan i början av Gamla Veckjärvivägen. För detta överlåter vi mark vid behov. Vi kommer inte att godkänna ett markanvändningsavtal eller delta i kostnader för eller överlåtelse av Äppelgårdsvägen. En markägare: Jag är av samma åsikt som de två föregående dödsbodelägarna.	**Bemötande:** Det finns sju delägare eller andelsägare i fastighetens byggnader och dödsboet. Anmärkning har inlämnats av tre och detta ändrar väsentligt planlösningen, eftersom byggnadsrätten minskar med nästan hälften. I planförslaget var byggnadsrätten 1 430 m² våningsyta och på fastigheten har man använt 755 m² våningsyta av byggnadsrätten. På fastigheten har det redan byggts med en ungefärlig effektivitet på e=0,09. Under tidigare skeden av planarbetet har åsikter inhämtats av delägarna, och då har man ansett att det är viktigt med en omfattande byggnadsrätt. Med anledning av anmärkningarna gjordes ändringar i planförslaget, varigenom tomtindelningen, byggnadsrätten och rutorna som anger byggnadsytan ändrades i enlighet med den nu genomförda situationen. Fastighetens markägare hördes enskilt om ändringarna i enlighet med 32 § i MarkByggF. **Anmärkningens konsekvens för planen:** För fastigheten 638–486–6–44 har tomtindelningen tagits bort och hela fastigheten anges som en tomt. Byggnadsrätten har ändrats så att den byggnadsyta som möjliggör nybyggnation har tagits bort och för respektive befintlig byggnad anvisas endast den redan genomförda våningsytan. Bostadsbyggnaderna är 265 m² vy, 230 m² vy och 85 m² vy. Ekonomibyggnaderna är 120 m² vy, 20 m² vy och 35 m² vy. Våningsytorna baserar sig på de byggnadsspecifika tal som finns i registret och som har avrundats uppåt till närmaste fem- eller tiotal. Byggnadsrätten i det nya planförslaget är således sammanlagt enligt den nuvarande genomförda våningsytan, dvs. 755 m² vy.
Anmärkning 3 markägare För tomt 12 i kvarter 5739 ska det största tillåtna våningstalet vara II, dvs. samma som för tomterna 14 och 15.	**Bemötande:** Våningstalet för tomt 12 kan ökas till två. Invid Gamla Veckjärvivägen har det av misstag varit ett för långt anslutningsförbud. Det förkortas nu, så att anslutning från tomt 15 direkt till gatan blir möjlig.

Tomt 14 ska ha en egen anslutning från Gamla Veckjärvivägen, och inte infart bakom tomt 15.	**Anmärkningens konsekvens för planen:** Våningstalet för tomt 12 har ökats till två och anslutningsförbudet invid Gamla Veckjärvivägen har förkortats.
Anmärkning 4 markägare Vi önskar mer utrymme vid ekonomibyggnaden på bostadstomten, om det ännu är möjligt. Varifrån fås kommunalteknik för det? Kommer körförbindelsen för tomten invid Veckjärvivägen via grannens körservitut eller hur? Antalet tomter som kan överlåtas till staden är fyra	**Bemötande:** Gatuområdet kan inte inskränkas här. Gatuområdet bör breddas vid sidan om tomt 17, så att en sänka som styr översvämningsvatten kan genomföras vid kanten av gatan. Rutan för ekonomibyggnadens byggnadsyta kan utvidgas och sträckas ut mycket nära tomtgränsen. Anslutningspunkterna för kommunaltekniken planeras i samband med att genomförandet planeras. Markägaren kan påverka anslutningspunkten i det skedet. Invid Gamla Veckjärvivägen har det av misstag varit ett för långt anslutningsförbud. Det förkortas nu, så att direkt anslutning från tomten till vägen kan ske. Markägaren har hörts enskilt om ändringarna i enlighet med 32 § i MarkByggF. **Anmärkningens konsekvens för planen:** Rutan för ekonomibyggnadens byggnadsyta har förlängts två meter så att den sträcker sig fram till 1 meter från gränsen till gatuområdet. Invid Veckjärvivägen har anslutningsförbudet förkortats.
Anmärkning 5 markägare Vi anser att Stenbrinkens vägområde fortfarande är för brett och själva linjeföringen och bredden saknas helt. Ett litet område som blir kvar inom kvarter 5741 vill man behålla som eget. Små ändringar önskas i byggnadsplatsbeteckningarna samt små ändringar i byggnadsrättens omfattning. Dessutom anser vi att ersättningen för VL-området är för liten.	**Bemötande:** Stenbrinkens gatuområde kan inte inskränkas. Körruttens linjeföring samt skärningarna och fyllningen av marken har undersökts preliminärt, så att bredden på gatuområdet har kunnat definieras så att dikena med sina sluttar ryms inom gatuområdet. Ett litet område som anknyter till kvarter 5741 kan bibehållas skilt tills man där vill utföra byggande som kräver bygglov. Då måste markägaren äga hela tomten. Små ändringar i byggnadsområdena och byggnadsrättens omfattning kan göras på det sätt som markägaren önskar, eftersom det inte påverkar planen som helhet. Byggnadsrätten minskar med totalt 50 m² våningsyta. **Anmärkningens konsekvens för planen:** I enlighet med markägarens önskan har en stor ruta för byggnadsytan angetts för den befintliga gården och för den en byggnadsrätt på 300 m² våningsyta.
Anmärkning 6 markägare En ändring av byggnadsrätten önskas för tomterna 1: 160 m², 21: 160 m², 13: 240 m², 14: 240 m², 10: 160 m² och 7: 230 m².	**Bemötande:** Små ändringar i byggnadsrättens omfattning kan göras på det sätt som markägaren önskar, eftersom det inte påverkar planen som helhet. Byggnadsrätten ökar med totalt 10 m² våningsyta. **Anmärkningens konsekvens för planen:** Små ändringar i byggnadsområdena och byggnadsrättens omfattning har gjorts på det sätt som markägaren önskat.
Anmärkning 7 part Planförslagets konsekvenser för Veckjärvi har inte identifierats. Jag föreslår att planens konsekvenser för Veckjärvis status bedöms och att åtgärder vidtas, ge-	**Bemötande:** Av planområdet hör en liten del till Veckjärvi avrinningsområde. Genom detaljplanen ökas inte dagvattenmängden eller näringsbelastningen, fastän kompletterande byggande anvisas för området, eftersom

nom vilka man inte ökar utan minskar näringsbelastningen på Veckjärvi som kommer av dagvatten från avrinningsområdet.	strama planbestämmelser har utfärdats för tomterna angående fördröjning och infiltration av dagvatten. För infiltration och ledning av dagvatten har staden utarbetat en anvisning om dagvatten som ska följas i byggandet på området. I detaljplanen ingår således åtgärder för att minska belastningen. **Anmärkningens konsekvens för planen:–**
Anmärkning 8 granne Jag förhåller mig mycket kritisk till att det lilla skogsområde som använts som rekreationsområde inskränks rejält samtidigt som mer bostäder planeras i området. Det smala skogsområdet används redan nu aktivt såväl för hundpromenader, motionslöpning som terrängcykling. Skogsdungen används aktivt både av invånarna i Äppelgården och bland annat av invånarna i Bäcksbacka. Förutom att det smala skogsområdet har fungerat som terräng för utomhusaktiviteter är det också en källa för närmat, blåbär och svampar, samt utflyktsmål för Äppelgårdens daghem. Jag förstår betydelsen av koncentration, men rör inte skogsområdet.	**Bemötande:** Planen breddar skogsområdet som används för rekreation, och inskränker det inte. Skogsområdet utgör nu till stor del privat mark och är så nära gårdsområdet att det inte får användas för plockning och regelbunden motion på grundval av allemansrätten. I planen anvisas privata bergiga och skogbevuxna fastigheter som rekreationsområde. Staden köper dem och fogar dem till det skogsområde som staden äger, och som är anvisat som grönområde. Vistelsen i skogen styrs huvudsakligen till friluftsleder som iståndsätts så att skogens undervegetation inte ska slitas ut då mängden som använder skogen ökar. **Anmärkningens konsekvens för planen:–**
Anmärkning 9 granne Kravet på fjärrvärme rörande nybyggnader ska ändras och även andra uppvärmningsformer med låga utsläpp ska tillåtas, såsom jordvärme, på grundval av HFD:s beslut HFD:2017:48	**Bemötande:** **Anmärkningens konsekvens för planen:** Planbestämmelsen om anslutning till fjärrvärme har slopats.

2. Separat hörande om detaljplaneförslaget 15.2–6.3.2024

Angående planförslaget rörande Gamla Veckjärvivägen inkom sex anmärkningar av markägare och ett utlåtande av Borgå stadsinfra. På grund av dessa gjordes små ändringar i kartan i planförslaget som enbart gällde enskilda intressen. Ändringar gjordes på sex fastigheter.

Markägarna, vars fastigheter ändringarna gällde, hördes om ändringarna per e-brev och/eller brev. Enligt lagen behöver planförslaget inte läggas fram på nytt då ändringarna endast gäller enskilda intressen och markägarna hörs särskilt om dem (särskilt hörande, 32 § i markanvändnings- och byggförordningen).

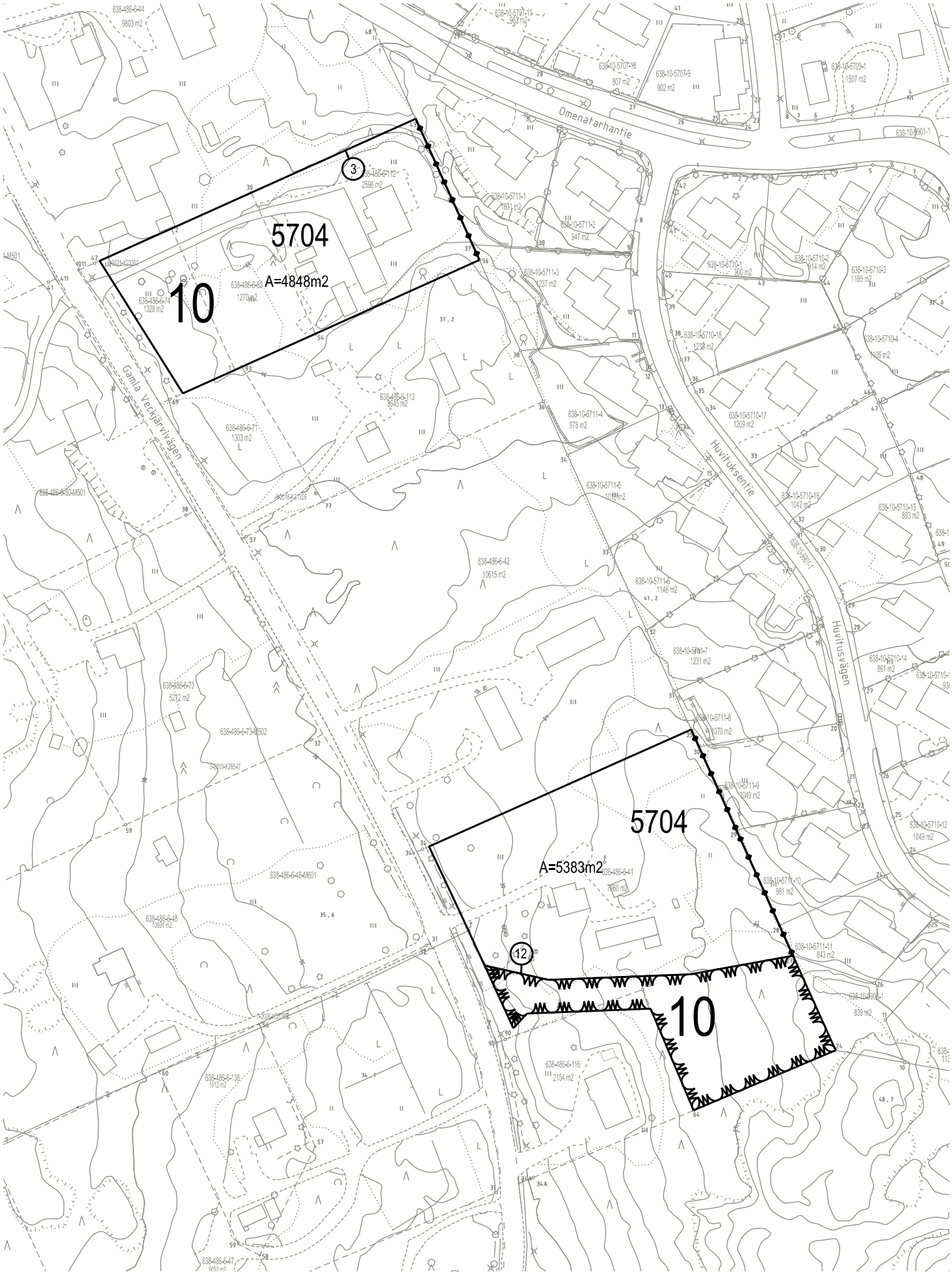
Tre fastigheters markägare hade inga anmärkningar om ändringarna. Två fastigheters markägare önskade ytterligare mycket små ändringar i byggnadsrätterna. Av en fastighets sju mark- eller byggnadsägare önskade två i en gemensam anmärkning att man återgår till den lösning som var framlagd som förslag i januari. Detta önskemål kunde inte uppfyllas, eftersom tre av samma fastighets markägare hade önskat de ändringar som var föremål för särskilt hörande.



453 Liite 6 Havainnekuva Illustration

Etelästä Från söder




5704
10
A=4848m2
3
5704
A=5383m2
12
10
Omenatarhantie
Gamla Veckjärnsvägen
Huvituksentie
Huvitusvägen