

Helikopterbild från 2016



Gamla Veckjärvivägen

DP 453

Beskrivning av detaljplan, utkastskede 12.12.2023, kvarteren 5738 – 5741 och en del av kvarteren 5702 och 5704 i stadsdel 10, samt gatu- och rekreationsområden

Detaljplaneändringen gäller en del av parkområdet i stadsdel 5

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 §

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

Stadsfullmäktige i Borgå stad xx.xx.202x §

1.2 Planområdets läge

Planområdet är cirka 18 hektar och ligger cirka 3 km öst om Borgå centrum. Gamla Veckjärvivägen går igenom området. Planeringsområdet gränsar i väst till arbetsplats- och industriområdet Vårberga. På östra sidan finns ett tätt småhusområde byggt på 2010-talet, Äppelgården. På södra sidan finns en brant sluttning som växer grandunge samt delvis skogbevuxen åker, som är i planläggningsprogrammet 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 trivsamt. 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.....	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge.....	2
1.3	Planens syfte	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	5
1.6	Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial	5
2	Sammanfattning	5
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	5
2.2	Detaljplan	6
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	7
3	Utgångspunkterna för förhållandena i planområdet.....	7
3.1	Allmän beskrivning av området.....	7
3.2	Naturmiljö.....	8
3.2.1	Grönzonen mellan Östermalm och bebyggelsen	9
3.2.2	Ytvatten	9
3.2.3	Jordmån	10
3.3	Byggd och social miljö.....	10
3.3.1	Den byggda miljön	10
3.3.2	Stadsbild och landskap.....	12
3.3.3	Den upplevda miljön och invånarnas utvecklingsförslag	12
3.3.4	Området har inga fornminnen	13
3.3.5	Trafik	14
3.3.6	Tjänster	14
3.3.7	Arbetsplatser och näringsväsendet.....	14
3.3.8	Tekniskt underhåll och specialverksamheter	14
3.3.9	Miljöstörningar	15
3.4	Jordägande	15
3.4.1	Enkäter till markägarna i den inledande fasen	16
3.4.2	Trenderna inom småhusbyggande	16
3.5	Planeringssituationen	16
3.5.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	16
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	19
4.1	Behovet av detaljplaneringen	19
4.2	Inledande av planering och beslut om detta.....	19

4.3	Deltagande och samarbete	19
4.3.1	Intressenter	19
4.3.2	Inträde av anhängighet.....	19
4.3.3	Deltagande och växelverkan.....	19
4.3.4	Myndighetssamarbete	21
4.3.5	Markanvändningsavtal.....	21
4.4	Mål för detaljplanen	21
4.4.1	Kommunens målsättningar	21
4.4.2	Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper.....	21
4.4.3	Intressenternas mål	22
4.5	Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser.....	22
5	Beskrivning av detaljplanen	23
5.1	Planens struktur	23
5.2	Dimensionering	23
5.2.1	Kvartersområden	23
5.2.2	Rekreatiomsområden	23
5.2.3	Gatuområden.....	24
5.3	Tjänsterna	24
5.4	Uppnående av målen för miljöns kvalitet.....	24
5.5	Områdesreserveringar	25
5.5.1	Kvartersområden	25
5.5.2	Rekreatiomsområden	26
5.5.3	Gatuområden.....	26
5.6	Planens konsekvenser	26
5.6.1	Konsekvenserna för samhällsstrukturen	26
5.6.2	Konsekvenser för den byggda miljön	27
5.6.3	Konsekvenserna för naturen och naturmiljön.....	27
5.6.4	Konsekvenserna för trafikförhållandena i området	27
5.6.5	Sociala konsekvenser.....	27
5.6.6	Ekonomiska konsekvenser	28
5.7	Störande faktorer i miljön	28
5.8	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	28
5.9	Namn	28
6	Genomförandet av detaljplanen	29
6.1	6.1 Markanvändnings- och rörservitutsavtal	29
6.2	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	29
6.3	Genomförande, tidsplanering och uppföljning.....	29

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
8. Sammanställning av tomtindelningen

1.6 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

1. Dispositionsplan för Skaftkärrs område
2. Naturinventering (detaljplanens utredning).
3. Utredning om 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

Beredningen av planarbetet inleddes år 2010. Detaljplanen Gamla Veckjärvivägen är en av sex detaljplaner som tillsammans bildar planeringsområdet för Skaftkärrsprojektet. 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 planarbetet 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 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 årsskiftet 2023-24. Samtidigt med godkännandet av planen utarbetas markanvändnings- och servitutsavtal.

2.2 Detaljplan

Området vid Gamla Veckjärvivägen omfattar cirka 22 000 m²-vy byggrätt för bostadsbyggande. Effektiviteten i byggandet av området är i utkastskedet jämligt 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, som har 300 m²-vy byggrätt. Kalkylmässigt kan ca 150–300 nya bostäder byggas i området och 250–400 invånare flytta dit.

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

Överensstämmande 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 parkgångsnät 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 byggandet av kommunalteknik under åren 2026–27 och att bygga klart inom ett par år. Staden bygger kommunaltekniken i samarbete med Borgå vatten och Borgå Energi Ab. Småhustomterna 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 områdena 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. Kopterbild söderifrån. Till vänster syns arbetsplatsområdet Östermalm/Vårberga och till höger egnahemshusområdet Omenatarha. Planeringsområdet ligger mellan dessa.



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 Slutningens grandungar är på vissa ställen täta och mörka. I luckhuggnings kantskog finns en svacka med ett vattenhål.



Gamla överståndare, 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 vägarna som gått genom skogen syns fortfarande ställvis som vägunderlag i terrängen.

Bild 4 På moränmarken växer tallskog med underväxt grandunge och sly av lövträd.

Kuva 3 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.



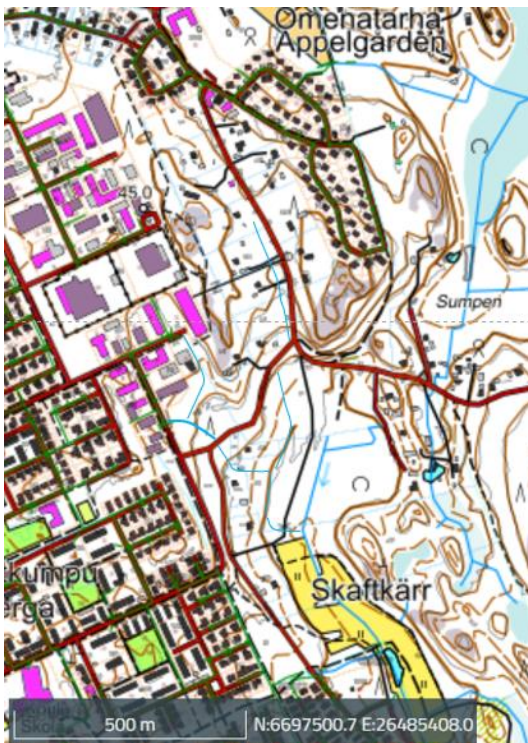
Nära Skaftkärrsvägen finns några jordgropar med okänd historia. De är eventuellt bombgropar från andra världskriget. En grop har fyllts med avfall. I två gropar finns två källor som tidvis torkar ut. En kolonisationslägenhets brunn finns nära dem. Växtligheten vid groparnas kanter är mycket knapp på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

På 1960- och 70-talen dikades det vidsträckta skogsområdet som besvärats av vatten i Östermalms moränområdet. 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

Bild 6 Områdets dikesnätverk på grundkartan.

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

3.2.3 Jordmån



Området ligger vid övergångsstället mellan Östermalm moränåsområde och sjöhöglandet. Kullarna har öppna berg och tunna moränmarker. Det finns smala sand- och mojordzoner längs kanterna av bergkullarna och moränåsområdena. I närheten av den Gamla Veckjärvi-vägen 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 Den byggda miljön

Gamla Veckjärvi-vägen är en bygdeväg som delvis syns redan på kartor från 1700-talet. Den ledde till byarna vid Veckjärvi-träskets 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 den 12 kolonisationslägenheter på cirka en hektar. Invånarna evakuerades från Porkkala 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 så att det i stadslandskapet bevarades hänvisningar om kolonierna.



Bild 9. Ett väl bevarat bostadshus.

Bild 10. En 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 trädgårdsgrasmattor. 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 gårds-träd. Ståtliga ädelträ har odlats på några gårdar.

Bild 12. Skogbevuxen gård på toppunkten.



Bild 11. Skogsbevuxen 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 byggnade som är i samma skala med de gamla byggnaderna.

Bild 13. Helikopterbild från 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.

Skoszonen mellan Östermalm och bosättningen i Gamla Veckjärvivägen är i generalplanen en del av en serie långtgående grönområden. Tallskogen bildar en landskapsmässigt viktig bakgrund för Östermalmområdet och 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 planarbetet 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 byggdes 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 Området har 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 attstensättningarna 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.

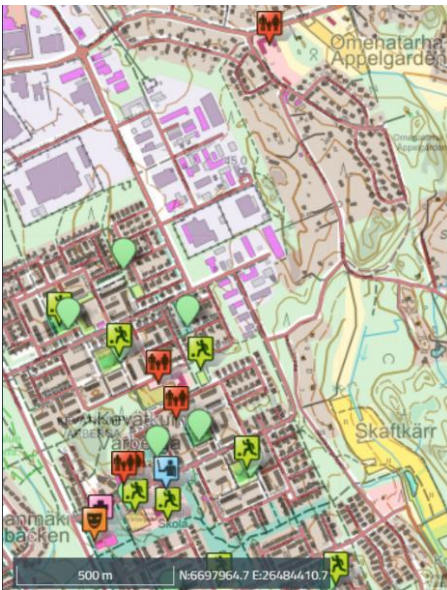


Bild 16. De offentliga serviceställena på arundkartan

företagsverksamhet.

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 cykeltrafiklederna 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 mataled, Havsvindsvägen.

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, lekparken 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

3.3.8 Tekniskt underhåll och specialverksamheter

Invid Veckjärvivägen går en vattenledning vartill alla fastigheter har anslutits. Tomtledningarna är cirka 10–20 år gamla och för en del har servitut grundats. Alla befintliga privata vattenledningar kan inte beaktas i planläggningen. En del av ledningarna måste

sannolikt ersättas med nya när fastigheter delas och kommunal teknik 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 kommunal teknik 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 Lapträsk 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 Planeringssituationen

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 betecknats som bostadsområde dominerat av småhus (AP) i delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004). 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 cykelvägarna 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 utmärkt som park (P och VP) i detaljplanerna som är utarbetade åren 1977 och 1983.

Byggnadsordning

Borgå stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 12.12.2007, 143 §. Byggnadsordningen trädde i kraft 20.2.2008.

Tomtindelning och register

Området ingår i fastighetsregistret som förs av lantmäteribrån 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 mättningsavdelningen i Borgå upprätthåller uppgifterna i baskartan.

Byggförbud

För området gäller byggförbud.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behovet av detaljplaneringen

Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringsavdelningens arbetsprogram för år 2023. De privata markägarna behöver få kommunal teknik 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 varit i planlägningsöversikt sedan år 2010. 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 för fastigheterna på området samt grannfastigheternas ägare. De andra intressenterna är myndigheter och företag som är verksamma i Borgå. De är uppräknade i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Inträde av anhängighet

Planen togs upp till behandling i planlägningsöversikten för år 2010.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Planlägningsarbetet 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 Vindkulla. 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 13 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. Grannarna som bor i Äppelgården önskade att man minskade byggnadernas våningstal och att byggnadsytorna flyttades längre bort från gränsen. Man sänkte våningstalet från två till en och en halv. På gränsen utmärktes en åtta meter bred enhetlig zon som ska planteras med träd och buskar.

Enligt önskemålen av markägarna på planområdet ändrades på sju fastigheter tomternas gränser, minskades byggrätten och tomternas antal. På en tomt flyttades platsen för dagvattensservitutet och den stora A-tomten i bolagsform ändrades till tre egnahemstomter.

Enligt utlåtandena, åsikterna och kommentarerna som man fick utarbetades ett granskat planeutkast. I det frågade man efter åsikter från markägarna, Borgå vatten och kommuntekniken. Man 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 xx.2023 på stadens webbplats www.porvoo.fi/sv (<https://www.porvoo.fi/Vanha> samt på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan, må–fr kl. 9–16). Informationen skickades som brev och e-brev till markägarna. Utlåtanden begärdes av Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå vatten och Borgå hälsoskydd.

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 göra markanvändningsavtal med dessa markägare och markanvändningsersättningen kan vara att överlåta tomtmark till staden. Stadsutvecklingsnämnden beslöt 1.9.2015 § 167, att markanvändningsavtalen på Gamla Veckjärvivägens planeområde fastställs utgående från markägarsituationen 1.9.2015.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Kommunens målsättningar

Enligt generalplanen är målet att i området planlägga ett småhusområde. Målen är att göra Gamla Veckjärvivägens område med kompletterande byggande ett energi- och eko-effektivt område 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 exploateringsstalet 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 ädelträ. 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 kommunal teknik 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 påverka 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 A-alternativet baserade sig körförbindelserna till tomterna på 5 m breda servitut och skafttomt. B-alternativet hade cirka 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 A-alternativet var en aning större och markägarna hade längre tomtledningar för genomförandet av kommunal teknik. Alternativ B hade mera gatuområden och motsvarande mindre tomtmark och markägarna hade kortare tomtledningar. Borgå stad och Borgå vatten bygger kommunal tekniken för gatuområdena samt cykel- och trafikvägarna. Fastighetsägarna bygger eller beställer själva tomtledningar som görs på tomterna, servitutsområdena och skafttomterna.

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 på Östanvägen och Havsvindsvägen. Lätta trafikens rakaste förbindelse till tjänsterna i Östermalm och till grönkorridererna som leder till centrum byggs på en skogszon som en parkgång.

Gamla Veckjärvivägens egnahemsquarter placeras nära Gamla Veckjärvivägen. Det finns sammanlagt 74 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. En lekpark har inte 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 anvisat för bostadsbyggande och 1200 m² för servicebyggande. Kvartersområdenas genomsnittliga exploateringsgrad är lite under 0,25.

5.2.2 Rekreativområden

Det skogbevuxna grönområdet är cirka 60–80 m brett. I området har anvisats som riktiga parkgångar vid nuvarande huvudstigar och gamla skogsvägar.

5.2.3 Gatuområden

Gatuområdet vid Gamla Veckjärvivägen som samlar trafiken vid 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 10 m breda och vändplatserna 16 m breda.

5.3 Tjänsterna

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 begränsad 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 gränsdikena som grundar sig på naturliga svackor och diken samt antecknats bestämmelser om infiltrering och fördröjning av dagvatten. Vattnets infiltrering 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. Skogs-zonen har anvisats som ett 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 A0-beteckning och ett kvartersområde för bostadshus med A-beteckning. Antalet bostäder har inte begränsats. Byggnadsrätten för bostadsbyggande är på AO-tomterna ca 19 000 m²-vy och på A-tomten 1200 m²-vy samt för servicebyggande 300 m²-vy, dvs. totalt ca 20 500 m²-vy. Kvartersområdenas genomsnittliga exploateringsgrad är lite under 0,25.

Vid Gamla Veckjärvivägen finns en A-tomt på vilken det kan byggas bland annat seniorboende. Tomtens areal är cirka 5500 m² och byggrätt 1200 m²-vy. Tomten får byggas i en och en halv våningar och på den kan byggas cirka 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 närservicebyggande. Där finns också 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 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 dagvatten i marken och nå miljömålen.

5.5.2 Rekreatiomsområden

I området har man anvisat ca 37 700 m² som rekreatiomsområden. Det skogbevuxna grönområdet är cirka 60–80 m brett. I området har anvisats som riktgivande parkgångar vid nuvarande huvudstigar och gamla skogsvägar.

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. Gatan reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten är sammanlagt cirka 50 löpmeter och areal cirka 550 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 Konsekvenserna för samhällsstrukturen

Planen gör samhällsstrukturen tätare, eftersom den placeras som en fortsättning på glest bebyggda områden och den stöder sig på befintliga tjänster. På Gamla Veckjärvenvägens tätande område kan i anslutning till befintliga privata gårdar byggas cirka 15–20 bostäder och på egnahemstomter cirka 66–90 bostäder. Den byggnad som möjliggör seniorboende är dimensionerad för cirka 20–30 invånare. Sålunda kan området bli ett bostadsområde för cirka 250–320 invånare.

5.6.2 Konsekvenser för den byggda miljön

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 utmärkts kvartersområden för tvåvåningshus som kommer att bilda ett nytt uppbyggt utseende i landskapet vid väggkanten. Stadsskogs-karak-tären 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 Konsekvenserna för naturen och naturmiljön

Området har inga betydande naturvärden. Byggandets konsekvenser för naturmiljön är små eftersom marken som anvisas för byggandet är gammal gårdsplan som har bearbe-tats av människan. Skogszonen förblir planens naturenliga grönområde. Det ökande anta-let 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 bergsområ-dena för att det huvudsakliga trädbeståndet ska kunna växa till en långvarig tallskog.

5.6.4 Konsekvenserna 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 Veck-järvivägen gör det möjligt att bygga en gång - och cykelväg längs gatan.

I skogsryggen har riktgivande märkts ut en 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 området anslutning till nätverket av grönområden.

5.6.5 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 hjälputrymмена 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 ny slags gemenskap och stadskulturens mångsidighet. Seniorboendet kan medföra en ny service utöver boendet.

5.6.6 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 kommunalteknik. 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 inte störningsmoment 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. Backkullagatan är härledd från namnet på en gård. Mokullagatan, Backkullagatan, Stenbackagatan och Stenbrinken är härledda från terrängen.

6 Genomförandet av detaljplanen

6.1 6.1 Markanvändnings- och rörservitutsavtal

Markanvändningsavtal med markägare ska göras innan detaljplanen godkänns.

Rörservitutsavtal ska ingås med moder-tomten innan den avstyckas.

6.2 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggnadssättet styrs med bygganvisningar, som godkänns tillsammans med detaljplanen.

För infiltrering och fördröjning av dagvatten används en separat dagvattenanvisning från staden.

6.3 Genomförande, tidsplanering och uppföljning

Målet är att börja bygga kommunaltekniken under år 2026. 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 2026–28 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 12–15 i kvarteret 5740 ska vid behov byggas ett fastighetsspecifikt pumphus när avloppssystemet kopplas till självfallsledningen på Stenbackagatan.

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

Borgå 12.12.2023,

Anne Rihetniemi-Rauh
Planläggare

Maija-Riitta Kontio
tf. stadsplaneringschef

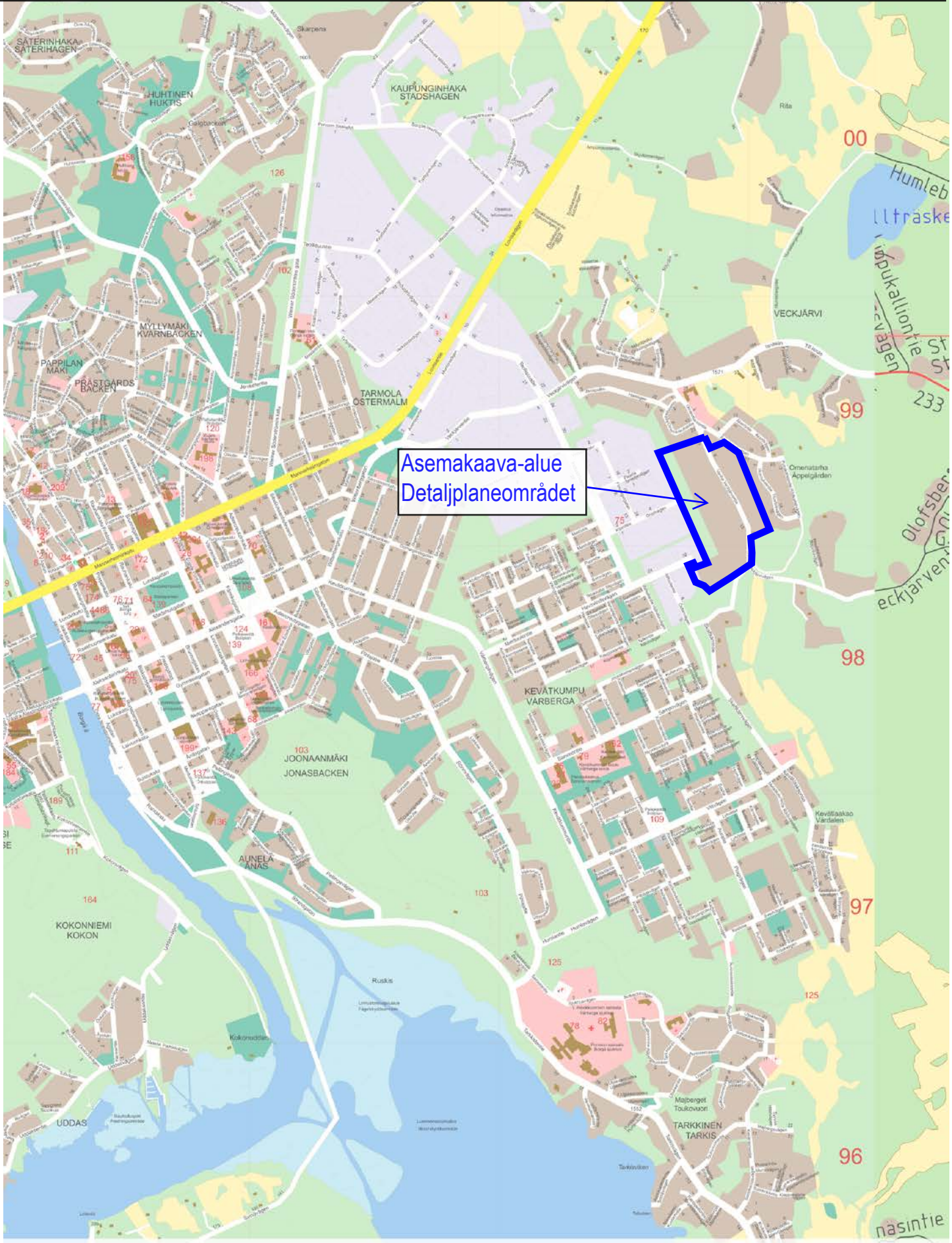


Kopterikuva Vanhasta Veckjärventiestä

Helikopterbild från Vanha Veckjärvivägen

Asemakaavaselostuksen liitteet Bilagor till beskrivningen

1. SijaintikarttaLägeskarta
2. Ote ajantasa-asemakaavasta Utdrag ur detaljplanesammanställningen
3. Ote yleiskaavasta Utdrag ur generalplanen
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Program för deltagande och bedömning
5. Yhteenveto kuulemisesta Sammandrag över hörande
6. Havainnekuva Illustration
7. Tonttijakoyhdistelmä..... Sammanställning av tomtindelningen

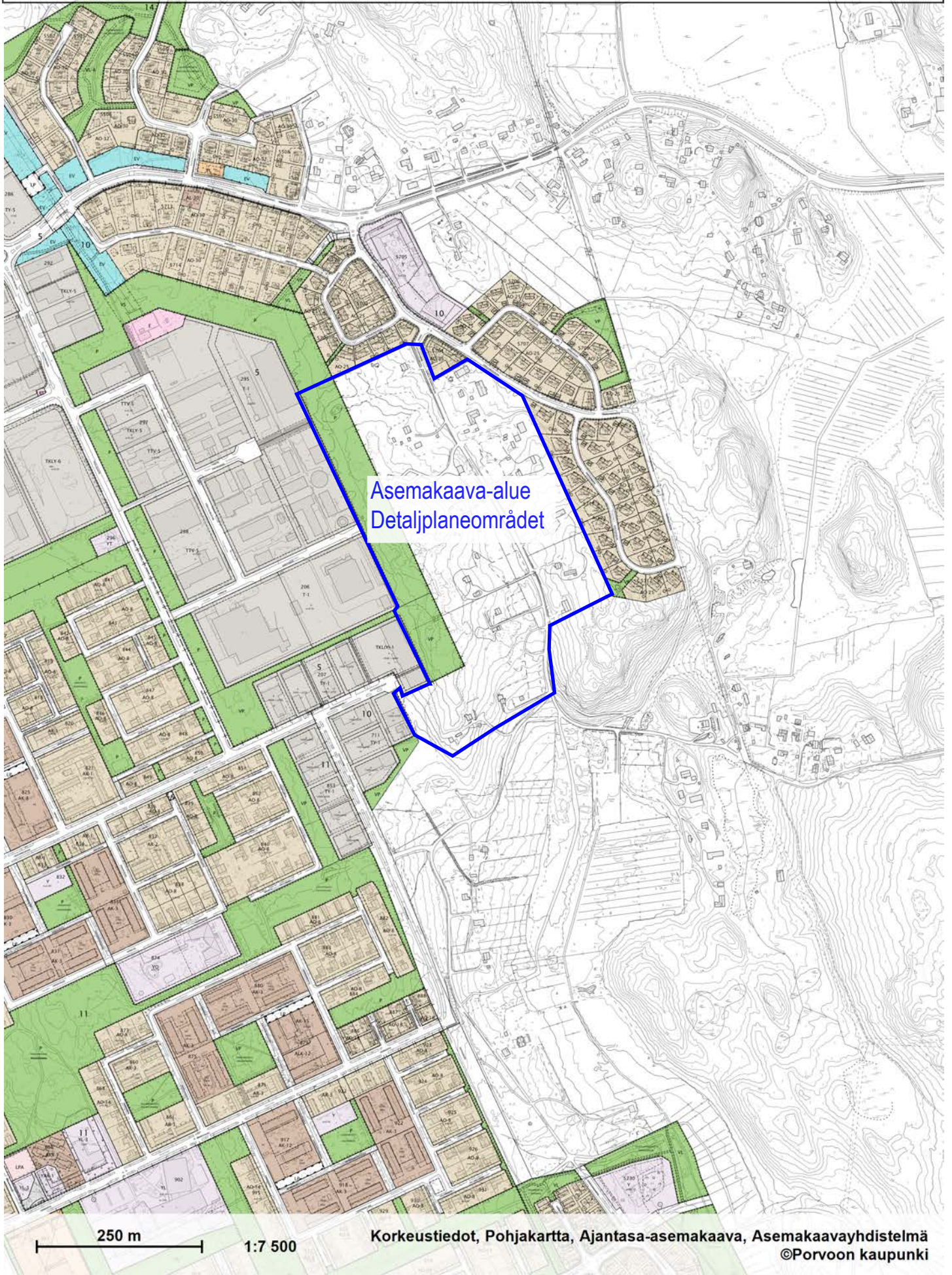


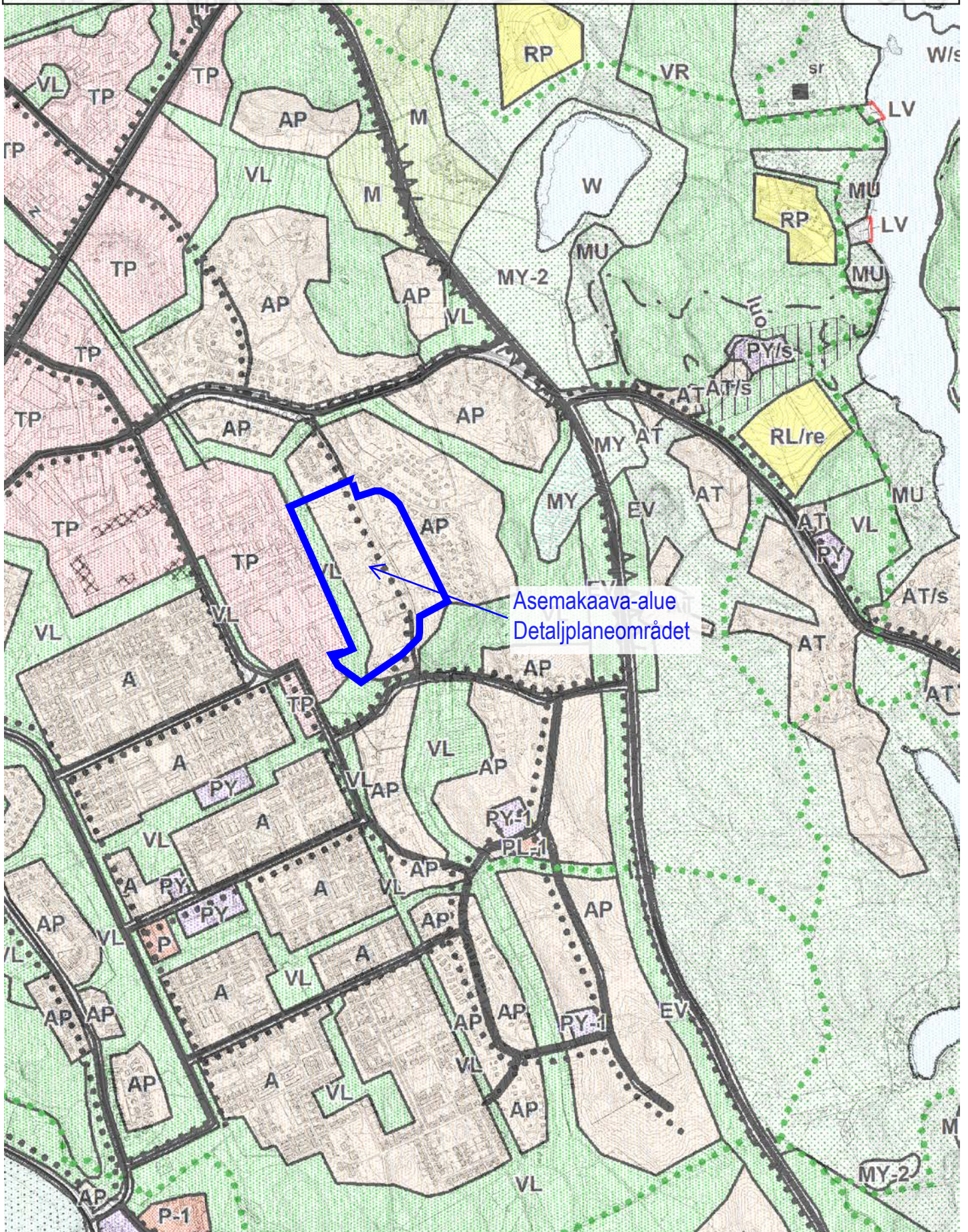
Asemakaava-alue
Detaljplaneområdet

500 m

1:20 000

Opaskartta ©Porvoon kaupunki





Asemakaava-alue
Detaljplaneområdet

500 m

1:15 000

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

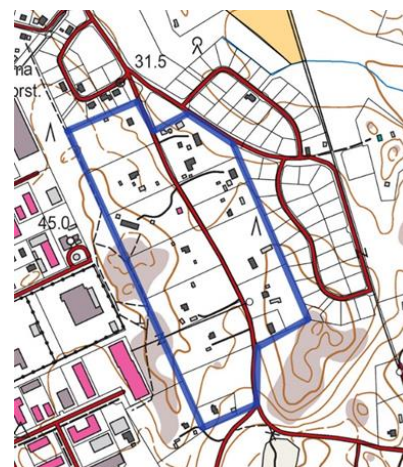
INNEHÅLL

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	INTRESSETER	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 Porkkala och Karelen frontmannahus på de bergiga tomtarna. Områdets västra kant är bergigt skogsområde och en del av grönområdenas ekologiska korridor.

Planeringsområdet 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 näst sist.

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 kommunal teknik 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 exploateringsstalet är ungefär 0,25, som är det genomsnittliga exploateringsstalet 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

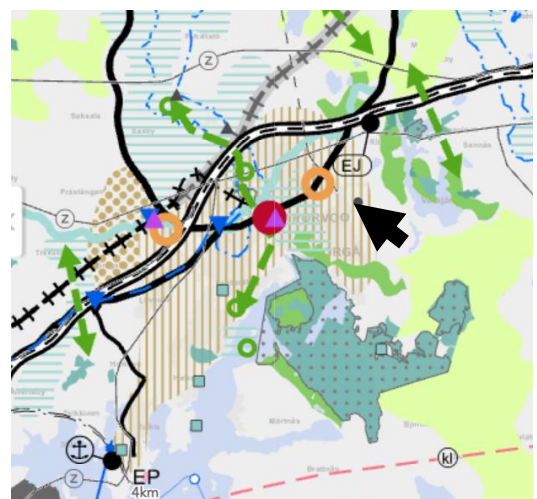
Enligt landskapsplanen är området ett område för tätortsfunktioner.

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.

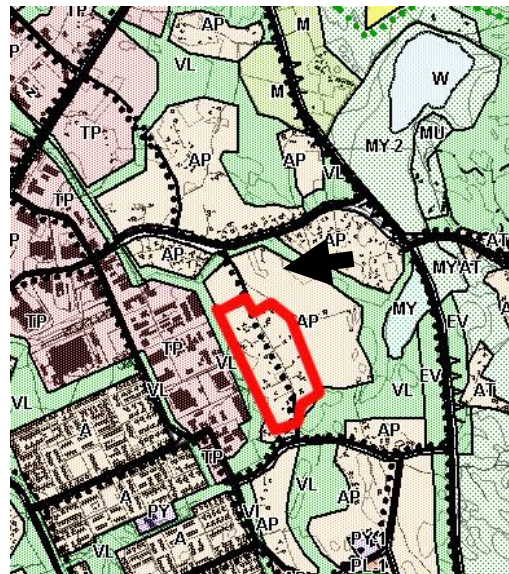
Utdrag ur generalplanen.

Anteckningar:

Bostadsområde dominerat av småhus

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.

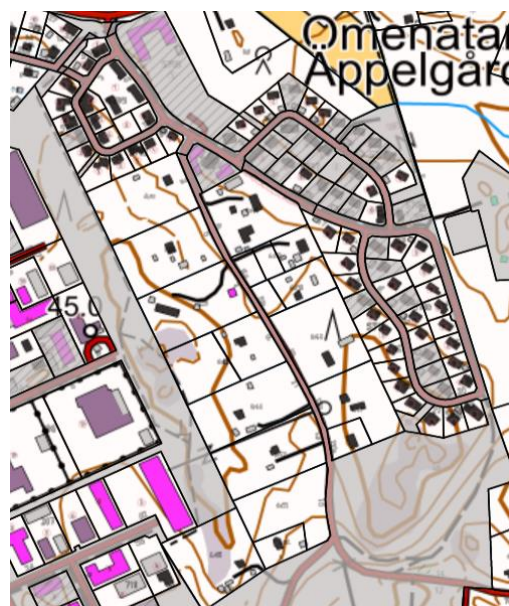
4.6 Ägarförhållanden

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.



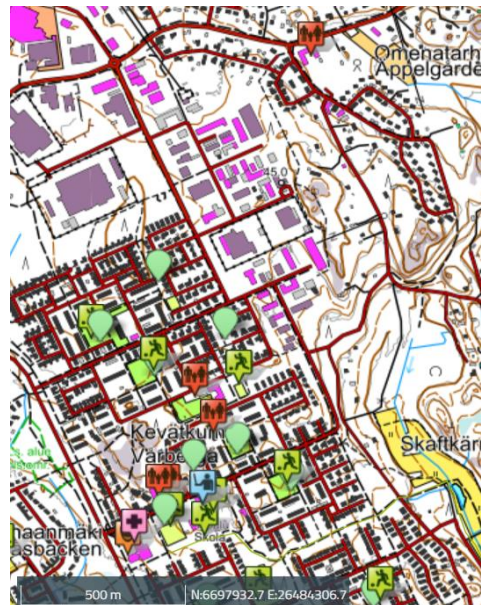
4.8 Tjänster

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 anknäring 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 INTRESSETER

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, miljövard 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 stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälyä.
- 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
<p>1. Borgå Energi</p> <p>Borgå Energi vill bygga fjärrvärme i området. Det finns redan en utgång vid korsningen mellan Äppelgårdsvägen och Gamla Veckjärvivägen.</p> <p>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.</p> <p>Den som bygger huset ska själv beställa fjärrvärmeanläggningen och installationen av en VVS-entreprenör.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Bemötande:</p> <p>I planbeskrivningen har antecknats en motivering till anslutning till fjärrvärme. I planbestämmelserna kan läggas till en föreskrift om användning av fjärrvärme.</p> <p>Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds: I planförslagets energiföreskrift har antecknats en föreskrift om anslutning till fjärrvärme.</p>
<p>2. Räddningsmyndigheten</p> <p>-</p>	<p>Bemötande:</p> <p>Konsekvenser:</p>
<p>3. Hälsoskyddet</p>	<p>Bemötande: I bygganvisningarna antecknas anvisningar för planering av ventilationen och val av</p>

<p>I tätbebyggda egnahemsområden förekommer tidvis rökölagenhet på grund av småskalig vedeldning. Det är bra att till exempel i bygganvisningarna inkludera styrning för planering av ventilationen och gynnande av utsläppsnåla eldstäder för att förebygga sådana problem med inomhusluften som rök medför.</p>	<p>utsläppsnåla eldstäder för att förebygga sådana problem med inomhusluften som rök medför. Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:</p>
<p>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.</p>	<p>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:</p>
<p>5. Borgå vatten</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 tomtledningarna 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 körservitut mot Veckjärvivägen eller Skaftkärrsvägen. 	<p>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 så tätt byggandet och tomtindelningarna. 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 körservitut 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</p>

<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>ur bruk när planområdet 478 byggs. Rörservitutsavtal kan ingås före avstyckning samtidigt som man avtalar om ersättningarna för markanvändning.</p> <p>Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:</p> <p>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 fastighets specifikt pumphus som lämpar sig för Borgå vattens nätverk. På tomterna 3, 4 och 12–15 i kvarteret 5740 ska vid behov byggas ett fastighets specifikt pumphus när avloppssystemet kopplas till självfallsledningen på Stenbackagatan.</p> <p>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.</p>
<p>6. Miljöskydd</p> <p>-</p>	<p>Bemötande:</p> <p>Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:</p>
<p>Markägarnas åsikter</p>	
<p>Åsikt 1a</p> <p>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.</p>	<p>Bemötande: Byggnadsplatsen och byggnadsrätten på den kan tas bort från den nuvarande platsen framför byggnadens huvudfönster enligt byggnadsäggarens 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.</p> <p>Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:</p> <p>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.</p>
<p>Åsikt 1b</p> <p>Dagvattenleden måste flyttas bort från brunnen. A-tomten ska ändras så att byggandet placeras vid Äppelgårdsvägen.</p>	<p>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.</p>

	<p>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.</p>
<p>Åsikt 1c Ni har ritat en dagvattenled på en användbar/funcionerande 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 bil-tak, så fyra tomter är det absoluta maximum-antalet.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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:</p>
<p>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 m² byggnadsrätt samt en byggnadsplats för ett parhus eller två egna hemshus. Den planerade planläggningen förstör det traditionella kulturarvet med frontmannahus i hela området. Det täta byggandet och tomtens storlek stöder inte alls fridfullt egna hemshusboende. Den avgiftsfria byggnadsrätten på 500 m²-vy borde gälla vår fastighet. Vår fastighet såldes i juni 2008 och avstyckningen gjordes först sommaren 2018.</p>	<p>Bemötande: Tomtens gränser kan flyttas så att förrådsbyggnaden står på den nuvarande bostadsbyggnadens tomt. Karakteren 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 planteras. 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 m²-vy. Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds: Byggnadsrätten har ökat, tomtens gränser flyttats och gränsen för byggnadsytan ändrats enligt fastighetsägarens önskemål.</p>

<p>Åsikt 4 För jämlikhetens skull önskar vi att den avgiftsfria byggnadsrätten på vår tomt är 500 m²-vy. Om den avgiftsfria byggnadsrätten på vår tomt enligt vårt önskemål ökas till 500 m²-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 m²-vy.</p>	<p>Bemötande: I fråga om den avgiftsfria byggnadsrätten beaktas tidpunkten för fastighetsköpet och fastigheten har en avgiftsfri byggnadsrätt på 500 m²-vy. Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds: Tomtens gränser har flyttats och gränsen för byggnadsytan ändrats så att den befintliga hushållsbyggnaden finns på samma tomt som huvudbyggnaden.</p>
<p>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 m²-vy och annars på tomten ytterligare 80 m²-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 m²-vy med byggnader i max. 1,5 våning. Olika bostadstyper 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. Vårdimensioneringen på enheterna för personer med utvecklingsstörning är mångdubbel jämfört med de övriga boendeenheterna.</p>	<p>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 m²-vy och i planförslaget antecknas 1 730 m²-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. Gatuumrådet 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 m²-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 m²-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.</p>

<p>Åsikt 6</p> <p>Jag vill ha endast 500 m² byggnadsrätt. De gamla befintliga husen och ekonomibyggnaden är ca 300 m² och byggnadsrätten på den nya tomten 200 m².</p> <p>Den gamla vattenledningen ska beaktas och jag önskar att de nya rören placeras vid tomternas gräns enligt den bifogade kartan.</p>	<p>Bemötande: Byggnadsrätten kan minskas på markägarens önskemål. Byggnadsrätten enligt planutkastet var 650 m²-vy och i planförslaget antecknas 500 m²-vy.</p> <p>Det är möjligt att placera rørservitutet 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 rørservitutet vid körservitutet och planera utjämningen av körbanan på sänkan så att den är lämplig med tanke på avloppet.</p> <p>Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:</p> <p>Byggnadsrätten har minskats, gränsen mellan tomterna flyttats och gränserna för byggnadsytan ändrats enligt fastighetsägarens önskemål.</p> <p>Servitutet för underjordiska ledningar har placerats vid körbanan i enlighet med Borgå vattens rekommendation.</p>
<p>Åsikt 7</p> <p>Vi vill ha endast 500 m² byggnadsrätt. Vi önskar två lika stora tomter i det outhugna området enligt den bifogade kartan. Av dessa ska tomten på den befintliga körbanans sida ha 260 m² byggnadsrätt och den andra tomten 240 m².</p> <p>Den gamla vattenledningen ska beaktas och jag önskar att de nya rören placeras vid tomternas gräns enligt den bifogade kartan.</p>	<p>Bemötande: Byggnadsrätten kan minskas på markägarens önskemål. Byggnadsrätten enligt planutkastet var 1 130 m²-vy och i planförslaget antecknas 500 m²-vy.</p> <p>Det är möjligt att placera rørservitutet 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 rørservitutet vid körservitutet och planera utjämningen av körbanan på sänkan så att den är lämplig med tanke på avloppet.</p> <p>Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:</p> <p>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.</p>
<p>Åsikt 8</p> <p>Vi önskar att gränsmärket inte placeras fysiskt vid gränsen, utan på sidan. Kunde tomten vid Gamla Veckjärvivägen ha 250 m² byggnadsrätt i stället för 200 m²? Kunde man bygga ett parhus där och bygga den andra anslutningen via grannens körservitut?</p>	<p>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.</p> <p>Byggnadsrätten kan ökas med 50 m²-vy enligt markägarens önskemål då tomtens areal är över 1 000 m². 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.</p> <p>Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:</p> <p>Byggnadsrätten har ökat med 50 m²-vy enligt fastighetsägarens önskemål.</p>

<p>Åsikt 9</p> <p>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 m²-vy, för tomt 10 en byggnadsrätt på 180 m²-vy och för tomt 9 en byggnadsrätt på 200 m²-vy.</p>	<p>Bemötande: Byggnadsrätten kan ökas lite på markägarens önskemål. Byggnadsrätten enligt planutkastet var cirka 1 320 m²-vy och i planförslaget antecknas cirka 1 420 m²-vy. Tomternas gränser kan flyttas enligt markägarens önskemål men man ska beakta att granntomten blir tillräckligt bred.</p> <p>Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:</p> <p>Byggnadsrätten har minskats och tomternas gränser flyttats huvudsakligen enligt fastighetsägarens önskemål.</p>
<p>Åsikt 10</p> <p>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.</p>	<p>Bemötande: Byggnadsrätten kan minskas på markägarens önskemål. Byggnadsrätten enligt planutkastet var 1 875 m²-vy och i planförslaget antecknas 1 525 m²-vy.</p> <p>Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:</p> <p>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.</p>
<p>Åsikt 11</p> <p>Jag önskar att den del av tomten som ska planteras med träd och buskar minskas och markeras i tomtens östra del.</p>	<p>Bemötande:</p> <p>Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:</p> <p>Gränserna för tomtdelen som ska planteras med träd och buskar har ändrats enligt fastighetsägarens önskemål.</p> <p>Tomtens gräns har flyttats, eftersom linjen för gång- och cykelvägen på slutningen har ändrats så att den är mindre brant.</p>
<p>Grannarnas åsikter</p>	
<p>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 området kant.</p>	<p>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.</p> <p>Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:</p> <p>Våningstalet har minskats till 1,5.</p>
<p>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 egna hemshus som anpassas till det befintliga området och att planen skulle följa Äppelgårdens plan. Enligt planutkastet finns det</p>	<p>Bemötande: Planens eftersträlvade exploateringsgrad och byggnadernas våningstal är ungefär samma som i Äppelgården.</p> <p>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</p>

<p>på grannfastigheten utöver det befintliga huset och förrådsbyggnaden sex nya hus på 150–250 m². 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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:</p> <p>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.</p>
<p>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.</p> <p>Enligt planutkastet håller man på att utöver det befintliga huset och förrådsbyggnaden planlägga sex hus på 150–250 m² på vår bakgård.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Bemötande: Planens exploateringsgrad och byggnadernas våningstal är ungefär samma som i Äppelgården.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:</p> <p>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.</p>

	<p>Den tomtedel mellan byggnadsytorna och gränsen på Äppelgårdens sida som ska planteras med träd och buskar har markerats att vara 10 meter bred på hela området östra kant.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Inga stora fönster eller vistelsegårdar mot Äppelgården. Alla vistelsegårdar i Äppelgården har byggts mot söder-väster, så att de ligger på den soliga sidan.</p> <p>Passagen från Stenbackagrändan 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 ovärdade parkområdet på grund av sten-trappan på Huvitusvägens sida. Man ska kunna nå stigen med cykel från Äppelgårdens sida.</p> <p>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</p>	<p>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 m² på samma sätt som i Äppelgården.</p> <p>Omkring största delen av de nuvarande fastigheterna växer tät skog med täta underväxtgröndungar. När tomter enligt planen byggs, ska tallar och annat trädbestånd i gott skick bevaras. I byggnadsskedet faller 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 buskar planteras.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 långsgående fall ställvis oundvikligen är över 10 %.</p> <p>Konsekvenser för detaljplaneförslaget som bereds:</p> <p>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 tomtedel mellan byggnadsytorna och gränsen på</p>

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 området 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.
--	--

2. Förslaget till detaljplan var framlagt till påseende x.x–x.x.2024.

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

UTLÅTANDE/ÅSIKT, MBA 27 §	STADSPLANERINGENS BEMÖTANDE OCH UTLÅTANDETS/ANMÄRKNINGENS KONSEKVERNER FÖR INNEHÅLLET I DET GRANSKADE DETALJPLANEFÖRSLAGET
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	Bemötande: Utlåtandets konsekvens för planen:
Räddningsmyndigheten	Bemötande: Utlåtandets konsekvens för planen:
Hälsoskyddssektionen	Bemötande: Utlåtandets konsekvens för planen:
Borgå vatten	Bemötande: Utlåtandets konsekvens för planen:
Byggnadstillsynen	Bemötande: Utlåtandets konsekvens för planen:

Etelästä

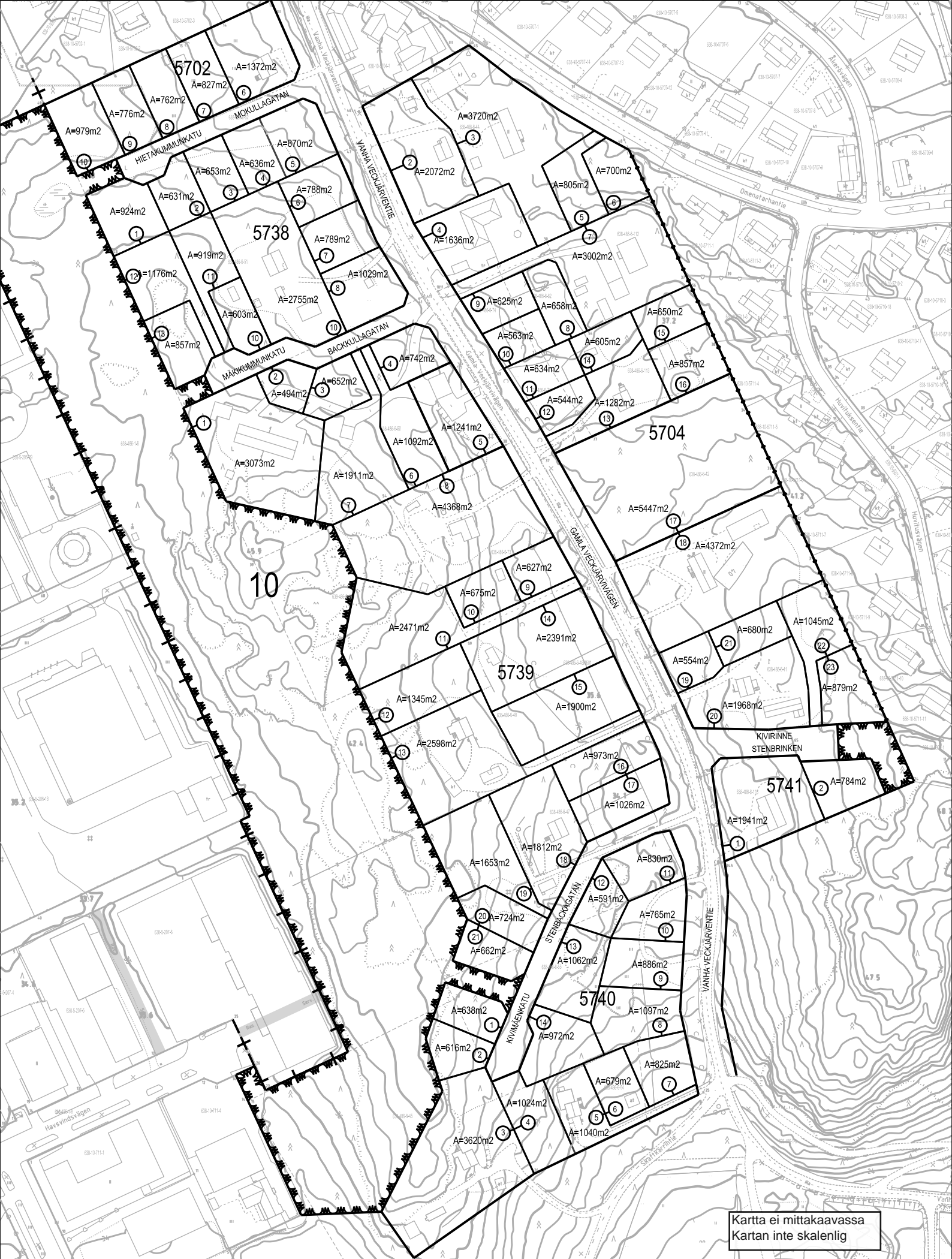
Från söder



Idästä

Från öst





Kartta ei mittakaavassa
Kartan inte skalnig