

Detaljplan 453, Gamla Veckjärvivägen

Stadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 170

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Anne Rihtniemi-Rauh, 040 489 5752, anne.rihtniemi-rauh@borga.fi

Stadsplaneringen har berett ett förslag till detaljplan för Gamla Veckjärvivägen. Ändringen av detaljplanen gäller kvarteren 5738–5741 och en del av kvarteren 5702 och 5704 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdelen 10. Detaljplaneändringen gäller en del av parkområdet i stadsdel 5. Syftet är att göra den nuvarande bebyggelsen tätare, vilket minskar på utsläppen. Bebyggelsen ska bli ett mer energieffektivt småhusområde som liknar en skogsträdgård. Målet är att i enlighet med markägarnas önskemål ha tomter av olika storlek, olika stora och tomtvis varierande exploateringsstäl.

Området är cirka 18 hektar stort. Området ligger cirka 3 kilometer öster om centrum, mellan Äppelgårdens bostadsområde och arbetsplatsområdet i Östermalm. Staden äger endast de områden som i generalplanen anvisats som grönområden på planområdet. Bostadsområdet längs Gamla Veckjärvivägen som ska tätas ägs av privata personer. På området finns tolv kolonisationslägenheter från 1950-talet, av vilka fyra har delats. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 1.9.2015 att markanvändningsavtalen för kompletterande byggande vid Gamla Veckjärvivägen fastställs för fastigheter enligt den markägarsituation som rådde 1.9.2015. Troligtvis kommer markanvändningsavtalen gälla för 16 fastigheter.

I den klippiga skogsterrängen finns 14 bebodda fastigheter, och en före detta kolonisationslägenhet som använts som sommarställe. En av de ursprungliga bostadsbyggnaderna har rivits, och två har genomgått väsentliga ändringar. Åtta frontmannahus har bevarats så att formen och drag från återuppbyggningsperiodens kan identifieras. Det har gjorts kompletterande byggande på fyra fastigheter i slutet av 1900-talet. De krigstida odlingarna har antingen försvunnit, blivit trädbevuxna trädgårdar eller vuxit till skog. Hela området har en skogig stämning.

Invånarna i det nya, tätare bostadsområdet kommer att använda tjänsterna i Vårberga, Östermalm och centrum. Gamla Veckjärvivägen fungerar även i fortsättningen som områdets huvudgata. Det byggs en ny cykelväg längs vägen. I planförslagen har anvisats tre korta bostadsgator. De två riktgivande parkkorridorerna som anvisats till bostadsgatan och grönområdena bildar en tvärförbindelse för lätt trafik från Äppelgården till Sommarvindsvägen i Vårberga. Förbindelsens cykelvägar når områdets service och till centrum.

I planlösningen placeras byggandet längs Gamla Veckjärvivägen, medan grönområdet anvisas på åsen och den klippiga backen. De existerande 16 gårdarna har tillsammans med sina ekonomibyggnader anvisats som AO-tomter, som beroende på tomtens storlek (cirka 1000-3500m²) och ägarens önskemål har 170–750 m²-vy byggrätt och 1–4 rutor för byggnadsyta. Man har anvisat 59 AO-tomter runt de existerande gårdarna. Storleken på de fristående småhusen tomter varierar mellan 600–2000 m² och byggrätten mellan 100–400 m²-vy. På begäran av en av markägarna har man anvisat en A-tomt på området, som är menat för seniorboende och har totalt 1200 m²-vy byggrätt. Till fastigheten där det för tillfälle verkar ett företag i servicebranschen har anvisats en tomt för servicebyggnad som har 300 m²-vy byggrätt.

Utkastet till detaljplan hölls framlagt i enlighet med 30 § i MarkByggF 17.5–29.6.2023. Om planutkastet fick man fyra utlåtanden och 13 åsikter av markägarna samt fyra åsikter av grannarna. På basis av Borgå vattens utlåtande ändrademan linjedragningen för två gator och tillade bestämmelser om pumpning av avloppsvatten och om tomtledningar. 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. Nästan alla önskemål som togs upp under möten med markägaren kunde inkluderas i planförslaget. Byggrätten minskades en aning, och gränserna för byggnadsytorna och tomterna ändrades så som fastighetsägarna önskade. Grannarna som bor vid Äppelgården önskade att man skulle minska byggnadernas antal våningar och att byggnadsytorna skulle flyttas längre 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. Utlåtandena, åsikterna och bemötandena följer som bilaga 4 till planbeskrivningen.

Planen tätar samhällsstrukturen eftersom den gör det glest bebyggda området tätare och stöder sig på befintliga tjänster. Skogsområdet längs Gamla Veckjärvivägen blir mer urbant, men områdets miljö hålls trädbevuxet och blir till sin natur en skogig stadsdel. Genom planen stöder man bevarandet av husen från återuppbyggnadsperioden och områdets livskraftiga träd i miljön.

Bilagor till föredragningslistan:
Detaljplaneförslag
Planbeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden beslutar lägga fram förslaget till detaljplan och detaljplaneändring i enlighet med 27 § MarkByggF och begära utlåtanden enligt 28 § MarkByggF av räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Borgå vatten och hälsoskyddssektionen.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till detaljplan och detaljplaneändring i enlighet med 27 § MarkByggF och begära utlåtanden enligt 28 § MarkByggF av räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Borgå vatten och hälsoskyddssektionen.

Stadsutvecklingsnämnden 09.04.2024 § 55
1263/10.02.03/2022

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Anne Rihtniemi-Rauh, anne.rihtniemi-rauh@borga.fi,
040 489 5752

Detaljplaneförslaget för Gamla Veckjärvivägen och planeringsmaterialet var framlagda 3.1–2.2.2024. Intressenterna meddelades och om framläggningen informerades enligt programmet för deltagande och bedömning. Det lämnades sex utlåtanden och tio anmärkningar.

Räddningsverket i Östra Nyland hade inget att anmärka. Med anledning av utlåtandena av hälsoskyddssektionen samt Föreningen vatten- och luftvård för östra Nyland och Borgå å r.f. har planbeskrivningen kompletterats med en bedömning av dagvattnens inverkan på Veckjärvi. Till följd av Borgå vattens utlåtande granskade man vilka tomter enligt planbestämmelsen som kräver fastighetsvisa pumpstationer. Borgå museum föreslog att skyddsbeteckningen för frontmannahusen skärps så att rivning inte är tillåten. Planbestämmelsen gällande rekommendationen att husen ska bevaras skärptes inte, eftersom en del av återuppbyggningsperiodens bostadsbyggnader är i dåligt skick och en del har till stor del ändrats. Till följd av stadsinfrans anmärkning gjorde man Stenbackagatan tre meter bredare nära anslutningen till Gamla Veckjärvivägen.

Markägarna hade på fem fastigheter önskemål om mindre ändringar i byggrätterna, byggnadsytorna och anslutningsförbuden. I plankartan gjordes små ändringar enligt markägarnas önskemål. På grund av anmärkningar av tre ägare ändrades tomtindelningen, byggrätten och byggnadsytorna på en fastighet så att de motsvarar den nuvarande förverkligade situationen. Alla markägare till fastigheten hördes skilt om ändringarna enligt 32 § i MarkByggF. Andra intressenter lämnade tre anmärkningar. I dem fästes uppmärksamhet vid dagvattnets konsekvenser för Veckjärvi och avsmalnande av den skogiga grönremsan. I och med att planen genomförs blir den skogiga grönremsa som anvisats för allmänt bruk bredare och alla fastigheter ansluts till avloppsnätet. Detta eliminerar den belastning som den befintliga bebyggelsen orsakar i Veckjärvi. Till följd av en anmärkning slopades planbestämmelsen om anslutning till fjärrvärme.

I planförslaget gjordes små ändringar som gällde intressen av fastigheternas privata markägare. I detaljplanen gjordes inga sådana ändringar som skulle kräva att planen ska offentligt läggas fram på

nytt i enlighet med 32 § i MarkByggF. De markägare vilkas fastighet ändringarna gällde hördes skilt om ändringarna per e-brev och/eller brev. Markägarna till tre fastigheter hade inga anmärkningar om ändringarna. Markägarna till två fastigheter önskade ännu mycket små ändringar i byggrätterna. Två av sju mark- eller byggnadsägarna till en fastighet önskade i en anmärkning att man återgår till den lösning som var offentligt framlagd som förslag i januari. Detta önskemål kunde inte uppfyllas, eftersom tre av markägarna till samma fastighet hade önskat de ändringar som var föremål för det privata hörandet.

I området för detaljplan 453 Gamla Veckjärvivägen finns 20 privata fastigheter av vilka många har flera ägare. Godkännande av detaljplanen förutsätter markanvändningsavtal med markägarna till 14 fastigheter.

Detaljplanen kan godkännas efter det att markanvändningsavtalen med markägarna har undertecknats.

Bilagor till föredragningslistan:

Detaljplan och ändring av detaljplan

Detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen och detaljplaneändringen 453 Gamla Veckjärvivägen i stadsdel 10 godkänns efter det att markanvändningsavtalen har undertecknats. Genom detaljplanen bildas kvarteren 5738–5741 och en del av kvarteren 5702 och 5704 samt gatu- och rekreationsområden. Planändringen gäller en del av parkområdet i stadsdel 5.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden godkände bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna och beslutade föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen och detaljplaneändringen 453 Gamla Veckjärvivägen i stadsdel 10 godkänns efter det att markanvändningsavtalen har undertecknats. Genom detaljplanen bildas kvarteren 5738–5741 och en del av kvarteren 5702 och 5704 samt gatu- och rekreationsområden. Planändringen gäller en del av parkområdet i stadsdel 5.