

Detaljplan 478, Vårdalsbacken, stadsdel 10

Stadsutvecklingsnämnden 21.01.2025 § 8

Beredning och tilläggsuppgifter:

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

Stadsplaneringen har berett ett förslag till detaljplan för Vårdalsbacken. Detaljplanen gäller för kvarteren 5738–574 och en del av kvarteren 5702 och 5704 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 10. Detaljplaneändringen gäller en del av kvarter 711 samt park- och gatuområdena i stadsdel 10.

Avsikten med detaljplanen är att utveckla den norra delen av Vårdalen till ett relativt tätt, energieffektivt och trivsamt område med många olika typer av boende. Planen gör samhällsstrukturen tätare eftersom den gör det mycket glest bebyggda området mellan egnahemsområdena tätare och stöder sig på befintliga tjänster.

Området är cirka 9 hektar stort och i huvudsak i stadens ägo. Det ligger 2,5 kilometer öster om Borgå centrum vid Östanvägen, bredvid bostadsområdet Vårberga och arbetsplatsområdet i Östermalm. På området finns två bebodda privata fastigheter på cirka 4000 m². I planeringsarbetet ingår markanvändningsavtal med markägare.

Bostadsområdet Vårdalsbacken byggs på ett tidigare jord- och skogsbruksområde i huvudsak vid utkanten av en svagt sluttande dal. Dalens norra ända utgörs av ett högt skogbevuxet berg där det finns ett stenröse, en triangelmät punkt och ett stenbrott som fornminnen. På 1950-talet anvisades kolonisationslägenheter för karelska migranter vid utkanten av dalen. Åkerbruket upphörde på 1970-talet, och på åkrarna växer det tätt med lövträd och planterade tallar i olika åldrar. På 1980-talet deponerades överskottsjord bland annat från byggandet av Vårberga i mitten av dalen. Området med fyllnadsjord används som snötipp.

Invånarna i det nya, tätare bostadsområdet kommer att använda de befintliga tjänsterna i Vårberga, Östermalm och stadens centrum. Fordonstrafiken ansluts till stadens övriga trafiknät via Östanvägen och Gamla Veckjärvivägen. Gång- och cykeltrafiken ansluts till Vårbergas centrum, skola och stadens centrum via en kvalitetskorridor för gång- och cykeltrafik. Den kan nås via gator och grönområden.

Vid Östanvägen har man anvisat tomter för senior- och serviceboende (YSA), boende för personer med utvecklingsstörning (AS) samt en arbetsplatstomt för dagverksamhet, arbets- och kontorslokaler samt tillfälligt boende (TY-7). Elva tomter har anvisats för egnahemshus (AO) i omgivningen kring de nuvarande bostadsfastigheterna. Av dem är åtta små och tre så stora att det kan byggas två till fyra separata egnahemshus på dem. Två av de

största AO-tomterna är bebodda privata gårdsområden. I ändan av dalen anvisas en tomt för småbostadshus (AP) för byggande i bolagsform och tre tomter för byggande av par-, rad-, loft- eller låghus (AKR). Det finns sammanlagt ca 15 000 m²-vy byggrätt för boende, och området kunde bli ett bostadsområde för 250–350 invånare.

Den cirka 30 meter långa grönområdeszon vid Östanvägen där det finns en korridor för gång- och cykeltrafik till Humla och centrum kommer att bevaras som grönområde. En ny grönområdeszon anvisas i dalen längs utfallsdiken. Den börjar i skogsåsarna i norr, fortsätter oavbruten genom planområdet och ansluter sig i söder till den redan byggda parken i Vårdalen.

Den gamla jordtippen restaureras. På jordtippen har anvisats ett skyddsgrönområde, en parkeringsplats (LPA) och ett område för avfallshantering, där får deponeras plogsnö. Jordmassor som uppstår vid istandsättningen av området med fyllnadsjord får placeras på skyddsgrönområde. Överflödiga jordmassor från byggandet av närområdet får placeras på området för närrecreation och på skyddsgrönområde.

Två alternativa utkast till plan och det övriga planeringsmaterialet hölls framlagda i enlighet med MBL 62 § och MBF 30 § 24.4–30.5.2024 på stadens webbplats www.porvoo.fi samt på servicekontoret KOMPASSEN. Markägarna informerades per brev. Inga skriftliga åsikter om planutkasten lämnades av markägarna eller grannarna. Det lämnades fyra utlåtanden. Räddningsverket i Östra Nyland och miljöhälsovården hade ingenting att anmärka mot planutkasten. En specialbestämmelse om tomtledningar och beredskap för fastighetsvis pumpning av avloppsvatten i ett kvarter lades till i planen med anledning av Borgå vattens utlåtande. På plankartan markerades dessutom ett servitutsområde för avlopp och vattenledning. Med anledning av Borgå museums utlåtande markerades två arkeologiska kulturarvsobjekt på grönområdet. Utlåtandena, åsikterna och bemötandena följer som bilaga 5 till planbeskrivningen.

Bilagor till föredragningslistan:
Detaljplaneförslag
Planbeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden lägger fram förslaget till detaljplan och detaljplaneändring i enlighet med 27 § MarkByggF och begär utlåtanden enligt 28 § MarkByggF av Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Borgå museum, Affärsverket Borgå vatten och hälsoskyddssektionen.

Paragrafen justeras genast.

Behandling

Under behandlingen gjorde Mika Varpio följande ändringsförslag: Ta bort meningen "Bostadshusen ska till utseendet vara moderna och i huvudsak byggda av trä" från sidan 1/7 i byggnadsanvisningarna för alla kvartersområden och ersätt den med meningen: "Bostadshusen ska i huvudsak vara byggda i trä" och ta bort meningen "Byggnaderna ska till sin form och sitt utseende vara moderna och passa ihop med byggander i omgivningen " från sidan 2/7 i byggnadsanvisningarna för YSA-5, AS- och TY-7-kvartersområden och ersätt den med meningen "Byggnaderna ska till sin form passa ihop med byggnaderna i omgivningen".

Pehr Sveholm understödde förslaget.
Stadsutvecklingsnämnden godkände förslaget enhälligt.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade att:

1.
göra följande ändringar i byggnadsanvisningen:
Meningen "Bostadshusen ska vara moderna till utseendet och i huvudsak byggas av trä" från sidan 1/7 i byggnadsanvisningarna för alla kvartersområden tas bort och ersätts med meningen "Bostadshusen ska i huvudsak byggas av trä".
Meningen "Byggnaderna ska vara moderna till form och utseende och passa ihop med byggnader i omgivningen" från sidan 2/7 i byggnadsanvisningarna för YSA-5, AS- och TY-7-kvartersområden tas bort och ersätts med meningen "Byggnaderna ska passa ihop med byggnaderna i omgivningen".
2.
lägga fram förslaget till detaljplan och detaljplaneändring i enlighet med 27 § MarkByggF och begära utlåtanden enligt 28 § MarkByggF av Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Borgå museum, Affärsverket Borgå vatten och hälsoskyddssektionen.
3.
bemyndiga föredraganden att göra tekniska justeringar och ändringar i dokumenten.
4.
justera paragrafen genast.

Planläggare Anne Rihtniemi-Rauh och samhällsplaneringschef Enni Flykt lämnade mötet efter § 8 kl. 18.33.

Stadsutvecklingsnämnden 08.04.2025 § 56
289/10.02.03/2024

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

Förslaget till detaljplan för Vårdalsbacken och planeringsmaterialet var framlagda 29.1–11.2.2025. Intressenterna meddelades och om framläggandet informerades enligt programmet för deltagande och bedömning. Det lämnades fem utlåtanden och två anmärkningar. Markägarna på två privata fastigheter på planområdet hade inget att anmärka. I förhandlingarna om markanvändningsavtalet kom man överens med en markägare om att byggrätten på fastigheten skulle minskas med sammanlagt 60 m² på byggområdena i anslutning till det gamla bostadshuset.

Räddningsverket i Östra Nyland hade inget att anmärka. Utifrån NTM-centralens utlåtande ändrades de planbeteckningar och -bestämmelser som gällde det gamla området med fyllnadsjord (saa-1) samt det område som är avsett för deponering av marksubstanser och snö (EJ-1). EJ-1-området utvidgades, eftersom beteckningen "specialgrönområde" togs bort runt området och ersattes med beteckningen "område som ska planteras med träd och buskar". Utifrån Borgå museums utlåtande reviderades beteckningarna för fornminnesområdet och övriga kulturarvsobjekt. Utifrån hälsoskyddssektionens och Borgå vattens utlåtanden fanns det inget behov av att göra ändringar i planen.

Andra intressenter lämnade två anmärkningar. Med anledning av anmärkningen från Östra Nylands välfärdsområde slogs de tomter som anvisades för dagverksamhet och boende för personer med funktionsnedsättning (TY-7 och AS) samman till tomt YSA-5. Bestämmelsen för YSA-tomten kompletterades: "Kvartersområde för byggnader som betjänar socialväsendet och hälsovården, på kvartersområdet får man placera serviceboende, servicelokaler och vanligt boende samt dagverksamhet. Utifrån anmärkningen från Östra Nylands natur- och miljöskyddsförening fanns det inget behov av att göra ändringar i planen.

På förslag av myndigheterna gjordes tekniska ändringar i planförslaget. Ändringarna gällde planbeteckningar och -bestämmelser för EJ-området, saa-området, boendeenhet och dagverksamhet för personer med funktionsnedsättning, samt historiska objekt. I detaljplanen gjordes inga sådana ändringar som skulle kräva att planen borde offentligt läggas fram på nytt i enlighet med 32 § i MarkByggF.

Godkännandet av detaljplanen förutsätter markanvändningsavtal med markägarna på två privata 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 av utlåtandena och anmärkningarna och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen och detaljplaneändringen 478

Vårdalsängen i stadsdel 10 godkänns efter det att markanvändningsavtalen har undertecknats. Genom detaljplanen bildas kvarteren 5742 och 5743, en del av kvarteren 711, 5737 och 5740 samt gatu-, rekreations-, jorddeponi- och parkeringsområden. Detaljplaneändringen gäller en del av kvarter 711 samt park- och gatuområdena i stadsdel 10.

Behandling

I början av behandlingen gjorde föredraganden följande tillägg till beslutsförslaget: Paragrafen justeras omedelbart.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna bemötandena av utlåtandena och anmärkningarna och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen och detaljplaneändringen 478 Vårdalsängen i stadsdel 10 godkänns efter det att markanvändningsavtalen har undertecknats. Genom detaljplanen bildas kvarteren 5742 och 5743, en del av kvarteren 711, 5737 och 5740 samt gatu-, rekreations-, jorddeponi- och parkeringsområden. Detaljplaneändringen gäller en del av kvarter 711 samt park- och gatuområdena i stadsdel 10.

Paragrafen justerades omedelbart.