

Detaljplan 571 Äppelgården II, stadsdel 10 (Vårdalen)

Stadsutvecklingsnämnden 03.03.2026 § 34

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

Stadsplaneringen har berett ett förslag till detaljplan för Äppelgården II. Det gäller kvarteren 5744–5746, en del av kvarter 5709 samt rekreations-, park- och gatuområdena i stadsdel 10.

Detaljplaneändringen gäller en del av gatuområdet i stadsdel 10. Syftet med detaljplanen är att utvidga småhusområdet Äppelgården enligt generalplanen.

Området är cirka 7 hektar stort. Det ligger 2,7 km öster om Borgå centrum, i området mellan Veckjärvivägen och Gamla Veckjärvivägen. Det gränsar till egnahemsområdet Äppelgården. Staden äger nästan hela området. Vid kanten av området finns ett privat gårdsområde som utgör en del av en större privat fastighet. I planeringsarbetet ingår ett markanvändningsavtal med markägarna till den privata fastigheten.

Utbyggnaden av bostadsområdet Äppelgården placeras vid kanten av en bergmoränrygg i ett tidigare jord- och skogsbruksområde. Åkerbruket upphörde på 1970-talet, och åkrarna är bevuxna med lövträd, planterade lärkar, granar och tallar i olika åldrar. Det ena av områdets tidigare driftcentra för jordbruksfastighet är bebott och det andra rivet.

På den privata bebodda jordbruksfastigheten verkade vid millennieskiftet entreprenörer inom markbyggnad. Vid kanten av bergsryggen grävdes upp grus och sand. Överskottsjord deponerades i dalen och sandgropar. Efter verksamheten finns det i området avfall, byggmaterial och gamla maskiner. De finns i dalen i området med fyllnadsjord och på slutningarna runt en gammal ekonomibygnad. Ekonomibygnadens omgivning ingår i detaljplaneområdet, eftersom den ligger i det bebodda gårdsområdet.

Invånarna i det utvidgade området för Äppelgården kommer att omfattas av de befintliga tjänsterna i Vårberga, Östermalm och stadens centrum. I Äppelgården finns ett daghem. Fordonstrafiken går via Äppelgårdsvägen till Veckjärvivägen och vidare till stadens övriga trafiknät. Gång- och cykelvägarna går längs samma vägar. Det finns också en annan rutt till Vårberga och Östermalm via grönområdet i söder, där gång- och cykelvägen börjar i ändan av Rödkanelvägen.

I detaljplaneförslaget utvidgas bostadsområdet Äppelgården med 29 nya egnahemstomter (AO) och tre småhustomter (AP). Det finns sammanlagt 7070 m²-vy byggrätt för boende, och området kunde bli

ett bostadsområde för 130–160 invånare. Ungefär en fjärdedel av AO-tomtarna är små (450–550 m²), ungefär hälften är medelstora (550–650 m²) och en fjärdedel är stora (650–1000 m²). Största delen av kvartersområdena anvisas i jämn terräng. I ändan av Äppelgårdsvägen börjar en ny bostadsgata, Gulkanelvägen. Den svänger efter formen av den smala dalgången. Öster om bostadsområdet bevaras de skogsklädda sluttningar som omger Äppelgården. De anvisas som grönområde. I det tidigare gårdsområdet i skogsbrynet nära ändan av Äppelträdgårdsvägen placeras en funktionell närpark.

I det befintliga gårdsområdet av den privata fastigheten anvisas i detaljplanen en stor AO-tomt. Det finns möjligheter till tillbyggnad på två stora byggnadsytor som är placerade kring de befintliga byggnaderna. Mellan byggnadsytorna finns ett servitut för dagvatten från sluttningen. Området runt sidobyggnaden där det finns gamla maskiner och redskap som kan sprida skadliga ämnen i omgivningen har beteckningen saa. Den privata tomten kan anslutas till kommunaltekniken, och en ny körförbindelse finns i ändan av Gulkanelvägen.

Två alternativa utkast till detaljplan och det övriga planeringsmaterialet hölls 15.10–14.11.2025 framlagda i enlighet med MBF 30 § på stadens webbplats www.borga.fi samt på servicestället Borgåinfo. Ett meddelande om framlaggen sändes per brev till markägarna och dem som är ägare eller innehavare av mark i grannområdet, och en kungörelse om saken publicerades på stadens webbplats. Grannarna lämnade in två åsikter, ägarna till den privata fastigheten lämnade in ett meddelande och Borgå vatten avgav ett förhandsutlåtande. Utifrån responsen och förhandlingarna utarbetades detaljplaneutkastet till ett detaljplaneförslag. Förhandsutlåtandet, åsikterna och bemötandena följer som bilaga 5 till detaljplanebeskrivningen.

Bilagor till föredragningslistan:
Detaljplaneförslag
Detaljplanebeskrivning med bilagor

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

Paragrafen justeras genast.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till detaljplaneändring i enlighet med 27 § i MarkByggF och begära utlåtanden enligt 28 § i MarkByggF av Räddningsverket i Östra Nyland, Tillstånds- och tillsynsverket, Affärsverket Borgå vatten och hälsoskyddssektionen.

Paragrafen justerades genast.

Planläggare Anne Rihtniemi-Rauh lämnade mötet efter behandlingen av § 34 kl. 17.58.

Stadsutvecklingsnämnden 02.06.2026
1731/10.02.03/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Anne Rihtniemi-Rauh, fornamn.efternamn@borga.fi

Förslaget till detaljplan för Äppelgården II och planeringsmaterialet var 11.3–15.4.2026 framlagda i enlighet med 27 § i MarkByggF. Om framläggningen informerades och intressenterna meddelades enligt programmet för deltagande och bedömning.

Utlåtanden om detaljplaneförslaget begärdes enligt 28 § i MarkByggF och lämnades in av Räddningsverket i Östra Nyland, Tillstånds- och tillsynsverket, Affärsverket Borgå vatten och hälsoskyddssektionen. Med anledning av utlåtandet från Tillstånds- och tillsynsverket ändrades beteckningen "saa" på plankartan till "PIMA", och bestämmelsen om den formulerades utifrån utlåtandet. Med anledning av utlåtandet från hälsoskyddsnämnden tillades bestämmelsen om antalet träd som ska planteras, som redan fanns i bygganvisningarna, även till detaljplanekartans specialbestämmelser. Utifrån Räddningsverket i Östra Nylands och Borgå vattens utlåtanden fanns det inget behov av att göra ändringar i planen.

Äppelgårdens daghem och två grannar lämnade in en anmärkning mot detaljplaneförslaget. Daghemmet berömde lösningen för parken. Grannarna var oroliga bland annat för avsaknaden av cykelväg vid Rödkanelvägen, naturutredningen och naturförlusten. Planlösningen ändrades inte med anledning av anmärkningarna, men planbeskrivningen kompletterades med en motivering till lösningen för cykelvägen samt med anvisningar om hur parken ska genomföras.

I området för detaljplanen 571 Äppelgården II finns en privat fastighet. Ingen anmärkning lämnades in av markägarna till den privata fastigheten. Vid förhandlingarna om markanvändningsavtalet önskade markägaren att tomt 10 skulle delas upp så att den befintliga bostadsbyggnaden skulle ligga på en separat tomt. Byggnadsrätten förblir oförändrad, 750 m²-vy, men fördelas jämnt mellan tre byggnadsrutor. Dessa ändringar gjordes i plankartan enligt markägarens önskemål.

I detaljplanen gjordes inga sådana ändringar som skulle kräva att planen borde offentligt läggas fram på nytt i enlighet med 32 § i MarkByggF.

Detaljplanen kan godkännas efter det att markanvändningsavtalet med markägarna till den privata fastigheten har undertecknats.

Bilagor till föredragningslistan:

Detaljplan
Detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena av utlåtandena och anmärkningarna och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen och detaljplaneändringen 571 Äppelgården II i stadsdel 10 godkänns efter det att markanvändningsavtalet har undertecknats. Med detaljplanen bildas kvarteren 5744–5746, en del av kvarter 5709 samt rekreations-, park- och gatuområden. Planändringen gäller en del av gatuområdet i stadsdel 10.