Detaljplan 453, Gamla Veckjärvivägen / Detaljplan 585 Gamla Veckjärvivägen, del 2

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 tätare6, 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 exploateringstal.

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 gjort 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

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.

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025 § 75

DP 453/1 Gamla Veckjärvivägen (Delvist godkännande)

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

Området för Gamla Veckjärvivägen som kommer att bebyggas tätare är ett område med efterkrigstida kolonisationslägenheter av

vilka 19 fastigheter är i privat ägo. Nästan alla fastigheter har flera olika ägare. En liten del av planområdet ägs av Borgå stad.

Beredningen av planen inleddes för drygt tio år sedan, innan planläggningsarbetet inleddes på nytt år 2023. De flesta ägarna har velat få nya möjligheter att bygga på området. De vill att fastigheten kan anslutas till kommunaltekniken och att Gamla Veckjärvivägen förbättras. Planen bereddes utgående från markägarnas önskemål på varje fastighet i samarbete med ägarna. Med markägarna ordnades flera gemensamma möten samt temadagar där man tillsammans bekantade sig med omgivningen. Planutkastet var framlagt i juni 2023 och planförslaget i januari 2024. Behandlingen för godkännande av detaljplanen började i stadsutvecklingsnämnden 9.4.2024.

Femton privata fastigheter har på basis av detaljplaneförslaget sådan avsevärd nytta av detaljplanen, som avses i § 91 a i lagen om områdesanvändning, att de är skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Ett slutligt godkännande av detaljplanen i sin helhet förutsätter att markägarna till alla de femton fastigheter som har avsevärd nytta av planen deltar i kostnaderna. Man har redan förhandlat om markanvändningsavtal med alla de markägare som har betydande nytta av planen. En del av förhandlingarna har dock av olika orsaker dragit ut på tiden, och det finns ingen klarhet om andelen av kostnaderna. För närvarande har avtalsförhandlingarna slutförts med sex fastigheter. På de fyra fastigheter inom planområdet där nyttogränsen inte överskrids uppstår inte heller avsevärd nytta, och således behöver man inte ingå ett markanvändningsavtal.

I godkännandeskedet kan detaljplaneområdet delas upp i delar som godkänns i olika skeden. Det är nödvändigt för staden att godkänna den första delen för att säkerställa genomförandet av gatuområdet vid Gamla Veckjärvivägen samt de förbindelser som behövs mellan de tomter och gatuområden som ingår i den första delen. På så sätt kan man bygga de avloppsnät och trafikförbindelser som behövs på områdena. Det är också nödvändigt att godkänna gatuområdena för att samordna infrastrukturen med detaljplaneområdet för Vårdalsbacken och bilda en helhet där man kan planera och bygga kommunaltekniken. I första skedet godkänns också områdena för närrekreation väster om Gamla Veckjärvivägen. Med hjälp av dem säkerställs den förbindelse för gång- och cykeltrafik till Havsvindsvägen som ändringen av planområdet kräver samt genomförandet av det enhetliga område för närrekreation som bildas av Vårdalsbacken och detaljplaneområdet.

Det är ändamålsenligt att de markägare som har angivit detaljerade uppgifter om sin fastighet och med vilka man har avtalat om deltagandet i kommunens kostnader för samhällsbyggande får planen godkänd så att fastighetens juridiska och ekonomiska ställning blir tydlig. Därför omfattar den första delen som nu godkänns även de tomter som delvis ligger på sådana fastigheter, med vilka man redan har avtalat om ersättningar eller som ingen

ersättning påförs, och delvis på sådana fastigheter där avtalsförhandlingarna med ägarna pågår.

På den del av detaljplaneområdet som godkänns först finns kvartersområden på tretton privata fastigheter. Tretton fastigheter å sin sida omfattar gatuområden, och sex av dem ligger inte på ett sådant kvartersområde som hör till den del av planområdet som godkänns först. På basis av förhandlingarna har man på markägarnas begäran på tre fastigheter gjort små justeringar i det planförslag som godkänts av nämnden. Justeringarna gällde enskilda markägarnas intressen på fastigheterna. I detaljplanen har det inte gjorts sådana ändringar som skulle kräva att planen borde offentligt läggas fram på nytt i enlighet med 32 § i MarkByggF.

På den del av planområdet som godkänns i det andra skedet fortsätter förhandlingarna med markägarna till nio fastigheter i avsikt för att avtala om deltagandet i kostnaderna orsakade av planen. Markägarna har fortfarande möjlighet att föreslå justeringar i plankartan, men i detta skede är avsikten inte längre att ändra planlösningen så att den skulle inverka på det allmänna intresset eller grannarna på ett väsentligt sätt. Efter det att markägarna har noggrant granskat den planlösning som gäller deras fastigheter och man har kommit överens om deltagandet i de ersättningar som planen ger upphov till kan man fortsätta behandlingen för godkännande av den andra delen av planområdet.

Detaljplanebeskrivningen omfattar hela planområdet för Gamla Veckjärvivägen. Även sammandraget av hörandet gäller hela området och finns i bilaga nr 5 till planbeskrivningen.

Bilagor: Detaljplan
Detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att stadsfullmäktige godkänner den första delen av detaljplanen Gamla Veckjärvivägen. Detaljplaneändringen gäller en del av parkområdet i stadsdelen 5. Genom detaljplanen bildas kvarteret 5738, tomterna 6-10 i kvarteret 5702, tomt 2 i kvarteret 5704, tomterna 1-15 i kvarteret 5739, tomterna 1-7 i kvarteret 5740 och tomt 1 i kvarteret 5741 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdelen 10.

Behandling
I början av behandlingen gjorde föredraganden följande tillägg till slutet av beslutsförslaget: när markanvändningsavtalen har undertecknats och Paragrafen justeras omedelbart.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att stadsfullmäktige godkänner den första delen av detaljplanen Gamla Veckjärvivägen. Detaljplaneändringen gäller en del av parkområdet i stadsdelen 5. Genom detaljplanen bildas kvarteret 5738, tomterna 6-10 i kvarteret 5702, tomt 2 i

kvarteret 5704, tomterna 1-15 i kvarteret 5739, tomterna 1-7 i kvarteret 5740 och tomt 1 i kvarteret 5741 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdelen 10 när markanvändningsavtalen är undertecknade.

Paragrafen justerades omedelbart.

Stadsstyrelsen 18.08.2025 § 187

De markanvändningsavtal som förutsätts i den första delen av detaljplanen Gamla Veckjärvvägen har undertecknats och vunnit laga kraft. Förutsättningarna för att detaljplanen ska godkännas är därmed till hands.

Kaupunginjohtaja
Stadsstyrelsen föreslår stadsfullmäktige att det godkänner den första delen av detaljplanen Gamla Veckjärvivägen. Detaljplaneändringen gäller en del av parkområdet i stadsdelen 5. Genom detaljplanen bildas kvarteret 5738, tomterna 6-10 i kvarteret 5702, tomt 2 i kvarteret 5704, tomterna 1-15 i kvarteret 5739, tomterna 1-7 i kvarteret 5740 och tomt 1 i kvarteret 5741 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdelen 10.

Beslut
Statsstyrelsen beslutade enhälligt föreslå stadsfullmäktige att det godkänner den första delen av detaljplanen Gamla Veckjärvivägen. Detaljplaneändringen gäller en del av parkområdet i stadsdelen 5. Genom detaljplanen bildas kvarteret 5738, tomterna 6-10 i kvarteret 5702, tomt 2 i kvarteret 5704, tomterna 1-15 i kvarteret 5741 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdelen 10.

Paragrafen justerades genast.

Stadsfullmäktige 03.09.2025 § 50

Beslut
Statsfullmäktige beslutade enhälligt godkänna den första delen av detaljplanen Gamla Veckjärvivägen. Detaljplaneändringen gäller en del av parkområdet i stadsdelen 5. Genom detaljplanen bildas kvarteret 5738, tomterna 6-10 i kvarteret 5702, tomt 2 i kvarteret 5704, tomterna 1-15 i kvarteret 5741 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdelen 10.

Stadsutvecklingsnämnden 24.11.2026
1263/10.02.03/2022

Valmistelu ja lisätiedot
planläggare Anne Rihtniemi-Rauh

fornamn.efternamn@borga.fi

Stadsfullmäktige beslutade 3.9.2025 enhälligt godkänna den första delen av detaljplanen för Gamla Veckjärvivägen i enlighet med stadsstyrelsens förslag. Därefter har förhandlingar om markanvändningsavtal pågått med markägarna till nio fastigheter för att avtala om deltagande i kostnaderna för planen samt för att justera detaljerna i planlösningen fastighetsvis. Under förhandlingarna om markanvändningsavtal hade markägarna fortfarande möjlighet att föreslå justeringar i plankartan.

Markägarna till fyra fastigheter hade inget behov av att ändra planlösningen. De markanvändningsavtal som gäller deras fastigheter har nu upprättats eller undertecknats. Förutsättningarna för behandlingen för godkännande av detaljplanen är således uppfyllda vad gäller dessa fastigheter. Detaljplanen för detta område kan godkännas som detaljplan DP 585 Gamla Veckjärvivägen, del 2. Staden har ett behov av att i år godkänna detaljplanen för det område där dessa fastigheter ligger, eftersom planeringen av kommunaltekniken för kvarteren vid Stenbackagatan inleds i början av nästa år.

Markägarna till fyra fastigheter önskade en rejäl minskning av byggrätten och ändringar i plankartan. Dessa ändringar kan anses inverka på allmänt intresse, varför detaljplanen för det område där dessa fastigheter ligger ska i enlighet med 32 § MarkByggF läggas fram på nytt som planförslag. Beredningen av detaljplanen för denna del av planområdet fortsätter, och detaljplanen ska heta DP 586 Gamla Veckjärvivägen, del 3.

Detaljplanebeskrivningen omfattar hela planområdet för Gamla Veckjärvivägen. Även sammandraget av hörandet gäller hela området och finns i bilaga nr 5 till planbeskrivningen.

Bilagor
Detaljplan DP 585 Gamla Veckjärvivägen, del 2
Detaljplanebeskrivning med bilagor

Kaupunkikehitysjohtaja
Stadsutvecklingsnämnden beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen 585 Gamla Veckjärvivägen, del II godkänns. Genom detaljplanen bildas i stadsdel 10 tomterna 4–9 i kvarter 5704, tomterna 16–21 i kvarter 5739 och tomterna 8–14 i kvarter 5740.