

## Detaljplan 519, Vindkulla

Stadsutvecklingsnämnden 24.05.2022 § 92

Stadsutvecklingsnämnden 1.3.2022 § 30

Stadsplaneringen har berett ett förslag till detaljplan för Vindkulla. Detaljplanen gäller kvarteren 2410-2416 samt gatu-, rekreations- och skyddsgrönområden i stadsdelen 26. Området är cirka 12 hektar stort och ligger vid Helsingforsvägen i ett kuperat odlingslandskap. På kullarna ligger sex privata bostadsfastigheter och i dalarna åkerskiften där odlingen nyligen har avslutats. I mitten av dalen leder ett stamdike som tidvis svämmar över, och vid diket finns problematisk jord med sulfatlera. Genom området leder en 110 kV:s kraftledning vars byggförbudsområde är 45 meter brett. Staden äger ungefär en hälften av området. Antalet privata markägare är åtta. Planarbetet omfattar flera markanvändningsavtal med privata markägare.

Invånarna i det nya bostadsområdet kommer att använda tjänsterna i Estbacka och Gammelbacka. Målet för planen är att skapa förutsättningar för byggandet av ett trivsamt, trädgårdslikande samt energi- och ekoeffektivt småhusområde med låga utsläpp samt för placeringen av ett servicehus för äldre nära Estbacka. Målet är också att bilda tomter i olika storlekar, bygga småhus i olika storlekar och skapa förutsättningar för olika byggformer. Avsikten är också att hindra att surt dagvatten från byggandet leder obehandlat till bäcken eftersom stamdiket rinner ut till den ekologiskt känsliga bäcken i Gammelbacka. De privata markägarnas mål för sina marker är möjlighet att bygga några egnahems- och parhus och använda området under kraftledningen för bland annat odling.

Planens lösningar för byggandet stöder sig på kullarna och grönområdet på områdena vid diket. De privata gamla gårdarna har inte styckats till tomter. Av dem har bildats sex stora AO-tomter med en byggrätt på 500 - 1 100 m<sup>2</sup>-vy och stora rutor för byggnadsytan. Kring gårdarna har anvisats 34 tomter för fristående småhus (AO-30). Av dem ligger cirka en fjärdedel på privat mark. Tomternas storlekar varierar mellan 500 - 1 100 m<sup>2</sup> och byggrätten mellan 150-250 m<sup>2</sup>-vy. För bostadsproduktion i bolagsform anvisas en stor AO-30-tomt och fyra AP-4-tomter för småhus. Byggrätten på dem är cirka 1 000 - 1 400 m<sup>2</sup>-vy. Vid Helsingforsvägen, mittemot Estbacka daghem, anvisas ett servicehus.

Utkastet till detaljplan hölls framlagt i enlighet med 30 § i MarkByggF 6.10-8.11.2021. Det lämnades 6 utlåtanden och 5 åsikter om planutkastet. Utlåtandegivarna hade inga anmärkningar mot planlösningen, men det önskades preciseringar i beskrivningen och planbestämmelserna. NTM-centralen föreslog att det görs en tilläggsutredning om buller och ordnas en arbetsförhandling om Helsingforsvägens anslutning. Arbetsförhandlingen ordnades och

bullerbestämmelsen granskades på grund av bullerutredningen. På grund av Borgå vattens önskemål tillades bestämmelser om pumpning av avloppsvatten och om tomtledningar. Bestämmelserna om dagvatten preciserades på grund av en noggrannare dagvattenutredning.

Nästan alla önskemål som framfördes i åsikterna kunde beaktas i planförslaget. Byggrätten minskades en aning, och gränserna för byggnadsytorna ändrades så som fastighetsägarna önskade. På en fastighet var det inte möjligt att uppfylla ägarens önskemål om att göra grönområdet vid diket smalare. Orsaken till det var att det ska reserveras minst 15 meter rum på båda sidorna av diket. I det smala grönområdet måste finnas rum för en parkgång, vattenledningar, diket som får översvämningsslätt samt de tidvisa översvämningarna. Ett sammandrag över hörandet, utlåtandena, åsikterna och bemötandena följer som bilaga 4 till planbeskrivningen.

Planen tätar samhällsstrukturen eftersom den placeras mellan bebyggda områden och stöder sig på befintliga tjänster. I områdena vid Helsingforsvägen bildas stadsliknande intryck med planteringar, servicehuset samt ekonomibyggnader och inhägnader som skyddar mot buller. Med planen stöds bevarandet av de gamla driftcentrumen som riktmärken och identitetsfaktorer i miljön.

Bilagor:  
detaljplaneförslag  
planbeskrivning med bilagor

Biträdande stadsdirektören:  
Stadsutvecklingsnämnden lägger fram förslaget till detaljplaneändring och detaljplan i enlighet med 27 § MarkByggF och ber utlåtanden enligt 28 § MarkByggF av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, räddningsverket i Östra Nyland, Affärsverket Borgå vatten och hälsoskyddssektionen.

Paragrafen justeras omedelbart.

Beslut:  
Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till detaljplaneändring och detaljplan i enlighet med 27 § MarkByggF och ber utlåtanden enligt 28 § MarkByggF av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, räddningsverket i Östra Nyland, Affärsverket Borgå vatten och hälsoskyddssektionen.

Paragrafen justerades omedelbart.

---

Stadsutvecklingsnämnden 24.5.2022

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

Planförslaget för Vindkulla och det övriga planeringsmaterialet var framlagda 9.3-11.4.2022. Intressenterna meddelades och om

framläggningen informerades enligt programmet för deltagande och bedömning. Det lämnades fyra utlåtanden och två anmärkningar.

Hälsoskyddssektionen och Räddningsverket i Östra Nyland hade inget att anmärka. På grund av Närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande kompletterades planbeskrivningen med centralens förslag till fortsatt planering av Helsingforsvägen. På grund av Borgå vattens utlåtande tillades en planbestämmelse: Rören under körförbindelserna och i servitutsområdena är tomtledningar. Avsikten hade varit att tillägga denna bestämmelse redan vid utkastets hörande, men den hade uteblivit från planförslaget. De privata markägarna fick bestämmelsen för kännedom vid beredningsskedet. På grund av byggnadstillsynens iakttagelse utvidgades rutan för byggnadsytan under kraftledningen så att hela byggrätten kan användas också längre ifrån kraftledningen.

På grund av en anmärkning höjdes byggrätten för en markägare med 35 m<sup>2</sup>-vy, så att byggrätten för den gamla bostadsfastighetens tomt är totalt 500 m<sup>2</sup>-vy. På grund av en annan anmärkning ändrades en bindande körförbindelse på plankartan till riktgivande. Körförbindelsen finns vid den nuvarande Narevägen på tomten 16 i kvarteret 2410 och den leder till tomten 2.

I detaljplanen har inte gjorts sådana ändringar som kräver att planen ska offentligt läggas fram på nytt i enlighet med 32 § MarkByggF. På plankartan gjordes tre små ändringar, vilka gäller tre privata markägarens intressen. Markägarna hördes separat och de hade inga anmärkningar.

Inom detaljplaneområdet Vindkulla 519 finns åtta privata fastighetsägare. Godkännandet av detaljplanen förutsätter markanvändningsavtal med sex markägare.

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

Bilagor:

Detaljplan och detaljplaneändring  
Planbeskrivning med bilagor

Biträdande stadsdirektör

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att den godkänner detaljplanen och detaljplaneändringen 519 Vindkulla i stadsdelen 26. Ändringen av detaljplanen gäller Helsingforsvägens trafikområde i Estbacka. Genom detaljplanen bildas kvarteren 2410–2416 samt gatu-, rekreations- och skyddsgrönområden.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden godkände bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att den godkänner detaljplanen och detaljplaneändringen 519 Vindkulla i stadsdelen 26. Ändringen av

detaljplanen gäller Helsingforsvägens trafikområde i Estbacka. Genom detaljplanen bildas kvarteren 2410–2416 samt gatu-, rekreations- och skyddsgrönområden.

Stadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 171  
245/10.02.03/2022

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

Behandlingen av detaljplanen för Vindkulla började i nämnden 24.5.2022. Efter det har staden ingått markanvändningsavtal med fem markägare. Efter önskemål från en markägare gjordes det i planen ytterligare sju små ändringar där vägen till en skafttomt på Naregränd togs bort, till tre AO-tomter anvisades 50 m<sup>2</sup>-vy mer byggrätt, till en AO-tomt anvisades 50 m<sup>2</sup>-vy mindre byggrätt, till ekonomibyggnaden på ägarens bostadstomt anvisades 50 m<sup>2</sup>-vy mindre byggrätt men rutan för byggnadsytan gjordes större. Staden ingår ett markanvändningsavtal med fastighetens markägare. På den andra markägarens fastighet justerades byggrätten enligt fastighetsägarens ursprungliga önskemål så, att byggrätten inte överstiger 500 m<sup>2</sup>-vy. Byggrätten minskades med 40 m<sup>2</sup>-vy. Med denna fastighetsägare ingår staden inget markanvändningsavtal. I detaljplanen har det inte gjorts sådana ändringar som kräver att planen ska offentligt läggas fram på nytt i enlighet med 32 § i MarkByggF. Ändringarna på plankartan gällde tre privata markägares intresse. De hördes separat, per brev. Två markägare hade inget att anmärka om ändringar som hade gjorts. En markägare framförde åter att vilja ha 500 m<sup>2</sup>-vy byggrätt även om den har anvisats på markägarens fastighet. En liten del av denna byggrätt, 40 m<sup>2</sup>-vy, befinner sig i området för två nya egnahemstomter, och markägaren får för dem full ersättning. Dessutom meddelade markägaren motsätta sig stigen och parken i Luddal med motiveringen att friden, boendetrivseln, lagring av ved och möjligheterna till stadsodling på tomten försvagas.

Inom detaljplaneområdet Vindkulla 519 finns åtta privata fastighetsägare. Godkännandet av detaljplanen förutsätter ett markanvändningsavtal med sex markägare. Staden har redan ingått markanvändningsavtal med fem markägare. Detaljplanen kan godkännas efter det att markanvändningsavtalet med en markägare har undertecknats.

Bilagor till föredragningslistan:  
Detaljplan och ändring av detaljplan  
Detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner de små ändringarna i plankartan och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen och detaljplaneändringen 519 Vindkulla i stadsdel 26 godkänns då även det sista markanvändningsavtalet är undertecknat. Ändringen av detaljplanen gäller Helsingforsvägens trafikområde i Estbacka. Genom detaljplanen bildas kvarteren 2410–2416 samt gatu-, rekreations- och skyddsgrönområden.

**Beslut**

Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna de små ändringarna i plankartan och beslutade föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen och detaljplaneändringen 519 Vindkulla i stadsdel 26 godkänns då även det sista markanvändningsavtalet är undertecknat. Ändringen av detaljplanen gäller Helsingforsvägens trafikområde i Estbacka. Genom detaljplanen bildas kvarteren 2410-2416 samt gatu-, rekreations- och skyddsgrönområden.