

Detaljplan och ändring av detaljplan, Södra Vårberga I, DP 482

Stadsutvecklingsnämnden 07.05.2024 § 72

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Camilla Stenberg, fornamn.efternamn@porvoo.fi.

Stadsplaneringen har berett ett förslag till detaljplan för Södra Vårberga I. Detaljplanen gäller kvarteren 986–994 samt gatu-, rekreations- och skyddsområden i stadsdelarna 10, 12 och 13. Detaljplaneändringen berör gatu- och rekreationsområde i stadsdelarna 10 och 12.

Detaljplanen omfattar ett område söder om det nuvarande bostadsområdet i Vårberga. Planområdet är cirka 7 hektar stort och angränsar i väster till den nya kollektivtrafikgatan Soldalsvägen och i öster till det nya bostadsområdet Vårdalsberget. Borgå stad äger hela planområdet.

Målsättning

Planområdet ingår i Skaftkärrprojektet och målsättningen är ett energieffektivt, särpräglad och trivsamt bostadsområde i modern stil som tar i beaktande kraven på förnybar energi, hållbara trafiklösningar, attraktiva gång- och cykelleder och allt striktare krav på dagvattenhanteringen. I mitten av planområdet finns en gammal stengårdsgårds, som byggts på 1600–1700 talet. Den är till vissa delar väl bevarad och bör anses som en fornlämning och skyddas mot den föränderliga markanvändningen.

Planlösningen

I detaljplanen anvisas två mindre nya bostadsområden, ett i planområdets västra del och ett i planområdets östra del. De nya bostadsområdena byggs på båda sidorna om två nya gator, Däckelgränden och Tråggränden. Mellan de nya bostadsområdena och den existerande bosättningen lämnas en grönområdesremsa. Byggnaderna placeras på tomterna så att de har gaveln mot de existerande tomterna. På så vis minimeras den negativa effekt som upplevs av direkt insyn mellan tomterna.

Ett brett grönområde återstår även mellan det nya bostadsområdet och Humla friluftsled. Lättrafikförbindelserna mot centrum och Vårdalen liksom rekreationslederna till friluftskeden Humla tryggas.

Våningstalet varierar beroende på tomternas topografi och omgivning. I planområdet anvisas bostadshus i ett plan, suterränghus och tvåvåningshus. På vissa tomter uppges byggrätten med två alternativa tal, beroende på om bostadshuset byggs i ett plan, eller i flera. Byggrätten är lägre om bostadshuset byggs i ett plan (högst 150 m²-vy).

I planområdet anvisas 30 nya egnahemshustomter (AO). Byggrätten för bostadshusen varierar mellan 100 – 220 m²-vy per tomt. Därutöver får byggas ekonomibyggnader 20 - 40 m²-vy per tomt.

Planområdets sammanlagda byggrätt varierat mellan 5 200 – 6 100 m²-vy. Av planområdet är 1,8 hektar avsatt för boende och ca 4,3 hektar för rekreation. Planområdets områdesexploateringsgrad är $e=0,09$ och kvartersområdenas genomsnittliga exploateringsgrad är $e=0,35$.

Planprocessen

Planeringen av hela Vårdalen- området inleddes hösten 2012. Ett informationsmöte för invånarna hölls på Vårberga skola 8.11.2012. Som grund för planarbetet genomfördes en öppen webbenkät (PehmoGis) 28.10-17.12.2012.

Två alternativa utkast till detaljplan för hela Vårdalens område hölls framlagda i enlighet med 62 § i MarkByggl och 30 § i MarkByggF 22.5–20.6.2013. I Vårberga skola ordnades hörande av invånarna 27.5.2013. Det lämnades in sju (7) preliminära utlåtanden och fyra (4) åsikter som berörde Södra Vårberga I- delområde. Ett sammandrag av dem samt stadens bemötande finns som bilaga 3 i beskrivningen.

Ett reviderat planutkast för planområdet Södra-Vårberga I hölls framlagt 22.5-20.6.2018 i enlighet med 62 § i MarkByggl och 30 § i MarkByggF och preliminära utlåtanden begärdes. Det lämnades in sex (6) preliminära utlåtanden och sju (7) åsikter. Största delen av åsikterna berörde trafikförbindelsen till de nya bostadsområdena samt behovet av grönområde mellan de nya tomterna och den existerande bosättningen. Planlösningen har setts över med beaktande av de inlämnade åsikterna. I förslaget till detaljplan har grönområden införts och breddats något. Trafiken till det nya bostadsområdet i planområdets östra del har anvisats via Vårdalsvägen. Ett sammandrag av de inlämnade åsikterna och de preliminära utlåtandena tillsammans med stadens bemötande finns i bilaga 4 i beskrivningen.

Bilagor

detaljplaneförslag
planbeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena till de preliminära utlåtandena och åsikterna och beslutar att lägga fram förslaget till detaljplan 482, Södra Vårberga I, i enlighet med MarkByggF 27 § och begära utlåtanden enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden godkände bemötandena till de preliminära utlåtandena och åsikterna och beslutade att lägga fram förslaget till detaljplan 482, Södra Vårberga I, i enlighet med MarkByggF 27 § och begära utlåtanden enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Camilla Stenberg, fornamn.efternamn@porvoo.fi.

Planförslaget och planeringsmaterialet för Södra Vårberga I var framlagda 18.9–18.10.2024. Intressenterna meddelades och om framläggningen informerades enligt programmet för deltagande och bedömning. Det lämnades fem utlåtanden och en anmärkning.

Räddningsverket i Östra Nyland och miljöhälsosektionen hade inget att anmärka. Museiverket påminde i sitt utlåtande om arbetsfördelningen mellan Museiverket och museet med regionalt ansvar. Borgå museum påpekade att landskapsmuseets namn har ändrats till museum med regionalt ansvar och att planbestämmelsen borde ändras enligt det. Med anledning av Borgå vattens utlåtande tillades det till planbeskrivningens punkt 5.1.5 att det även på tomt 1 i kvarter 993 ska finnas beredskap att pumpa ut avloppsvattnet i gatans avloppsledning. Dessutom ändrades meningen om avsikten att bygga gravitationsavlopp i den finska beskrivningen från "Kaava-alueelle on tarkoitus rakentaa paineviemäri" till "Kaava-alueelle on tarkoitus rakentaa viettoviemäri". Motsvarande fel finns inte i den svenska beskrivningen.

I anmärkningen framfördes det att den av del av det nya bostadsområdet som planerats intill början av Tröskvägen, och som sträcker sig mot Tröskvägen, skulle lämnas som skogsområde och att det endast skulle byggas på västra sidan av den planerade gatan. Enligt den som framförde anmärkningen vore det bästa alternativet om hela skogsdungen lämnades obebyggt och i naturtillstånd eftersom närheten till skogsområdet var avgörande för invånarna när de valde bostadsområde. Skogen ger också invånarna avskildhet. I sitt bemötande på anmärkningen konstaterar staden att området som nämns i anmärkningen har i den gällande delgeneralplanen med rättsverkningar anvisats som bostadsområde. I detaljplaneförslaget har man anvisat ett så stort skogsområde som möjligt mellan tomterna och genom placeringen av bostadsbyggnaderna på tomterna har man minimerat sikten mellan tomternas utevistelseområden. Att placera tomterna endast på andra sidan av gatan är inte planekonomiskt motiverat. Detaljplanen för Södra Vårberga I följer stadens målsättningar för energieffektivitet och bostadspolitiska program och genomför generalplanen. Planen ändrades inte på grund av anmärkningen.

Endast tekniska korrigeringar har gjorts i planförslaget. Planbestämmelsen har förtydligats i fråga om den museimyndighet som ska höras och planbeskrivningen har kompletterats i fråga om de tomter på vilka det ska finnas beredskap att pumpa avloppsvatten till avloppsledningen vid gatan. I den finskspråkiga planbeskrivningen har ett skrivfel rättats i punkt 5.1.5 gällande byggandet av ett gravitationsavlopp. I den finska beskrivningen har även rättats ett skrivfel i punkt 1.1; genom detaljplanen bildas bland annat skyddsområde, på finska "suojelualue", och inte "suoja-alue", såsom det i misstag skrivits.

I detaljplanen har det inte gjorts sådana ändringar som kräver att planen ska offentligt läggas fram på nytt i enlighet med 32 § i MarkByggF.

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

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena till utlåtandena och anmärkningen och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen och detaljplaneändringen 482 Södra Vårberga I i stadsdelarna 10, 12 och 13 godkänns. Genom detaljplanen bildas kvarteren 986-994 samt gatu-, rekreations- och skyddsområden. Planändringen berör gatu- och rekreationsområden i stadsdelarna 10 och 12.

Paragrafen justeras genast.