

Detaljplan, Vårdalsängen (DP 479)

Stadsutvecklingsnämnden 11.10.2022 § 178

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

Stadsplaneringen har berett ett förslag till detaljplan för Vårdalsängen. Detaljplanen gäller kvarteren 5731–5735 samt gatu-, rekreations- och skyddsgronområden i stadsdelen 10. Planändringen gäller Östanvägens gatuområde i stadsdelen 10.

Området är cirka 7 hektar stort och ligger öster om Vårberga. Området fortsätter genomförandet av ett område med energieffektivt byggande i Vårdalen som en del av Skaftkärrprojektet. Staden äger nästan hela området. Det finns två privata markägare, och i planarbetet ingår markanvändningsavtal med dem.

Invånarna i det nya bostadsområdet kommer att använda tjänsterna i Vårberga och Östermalm. Målet för planen är att skapa förutsättningar för ett trivsamt, energi- och ekoeffektivt bostadsområde med många slags bostäder. De privata markägarna har som mål att på sina egna markområden kunna bygga några nya egnahemshus.

I planlösningen är byggandet placerat i Vårberga vid kanten av ett område med grus och morän och grönområdet i en smal dal med lerbotten. En viktig grönförbindelse till Humla kvarstår mellan Vårberga och Vårdalen. Kvartersområden för fristående småhus (AO) anvisas nära egnahemsområden och kring privata gårdar i Vårberga. Det finns totalt 40 egnahemstomter. Av dessa är 15 tomter små och lämpliga för att bygga minihus. Vid kanten av dalen placeras en stor tomt för småhus (AP) som lämpar sig för byggande i bolagsform, på vilken man får bygga radhus, parhus och fristående småhus. I södra delen av området anvisas två höghustomter (AK) vid kanten av dalen. På båda tomterna kan byggas två höghus. Byggrätten för egnahemsbyggande är ca 6200 m²-vy, för radhus 2800 m²-vy och för höghus 6400 m²-vy.

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. Man fick tio utlåtanden och tolv åsikter om planutkastet, och dessa hade flera undertecknare. Den starkaste invånarresponsen (sammanlagt 159 underskrifter) kom för bevarandet av grönremsan och Humla friluftsled på gränsen till Vårberga. Det framfördes också en stark önskan att man skulle bygga ett egnahemskvarter som gränsson.

Nästan alla önskemål som invånarna framförde kunde beaktas i planförslaget. På privata fastigheter kunde tomterna och byggarealerna avgränsas enligt fastighetsägarnas önskemål. Utifrån

kommunteknikens utredningar placerades en ny gatuanslutning till Östanvägen cirka 100 m längre norrut, där terrängen är mer sluttande och staden äger marken. Räddningsverkets utlåtande om byggnadsytor och byggnadernas avstånd har beaktats. Idrottstjänsternas önskemål beaktades i fråga om behov av förbindelser till Humla friluftsled. På basis av lokalitetsledningens utlåtande placerades daghemmet i planområdet 480. Museiverkets och Borgå museums utlåtande som förutsatte skyddet av den gamla muren gäller inte planområdet 479. I samband med planarbetet har man utarbetat de bakgrundsutredningar om det befintliga byggnadsbeståndet och om landskapet som Borgå museum lyfte fram. Utlåtandet av närings-, trafik- och miljöcentralen har beaktats i dagvattenutredningen (Utredning 5). Sammandraget över hörandet, utlåtandena, åsikterna och bemötandena följer som bilaga 5 till planbeskrivningen.

Bilagor
detaljplaneförslag
planbeskrivning med bilagor

Biträdande stadsdirektör
Stadsutvecklingsnämnden lägger fram förslaget till 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.

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

Stadsutvecklingsnämnden 17.01.2023 § 4

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

Planförslaget för Vårdalsängen och det övriga planeringsmaterialet var framlagda 26.10- 25.11.2022. Intressenterna meddelades och om framläggningen informerades enligt programmet för deltagande och bedömning. Det lämnades fyra utlåtanden och en anmärkning. Markägarna hade inga anmärkningar.

Räddningsverket i Östra Nyland hade inget att anmärka. På grund av Närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande har man i stycke 5.1 motiverat placering av höghus i området. På grund av utlåtandet från Hälsoskyddssektionen inskrevs i bygganvisningarna en anvisning om hur luftkonditioneringen ska planeras för att förebygga olägenheter i inomhusluften till följd av rök. På grund av Borgå vattens utlåtande tillades en planbestämmelse: "På tomterna nummer 5 och 7 i kvarter 5736 samt på tomterna 1,2,3 och 4 i

kvarter 5737 bör man bereda sig på fastighetsvisa pumpning av avloppsvatten till avloppet vid gatan eller parkområdet. Rören under körförbindelserna och i servitutsområdena är tomtledningar.” De privata markägarna fick bestämmelsen för kännedom vid beredningsskedet. Tack vare Stadsmätningens observation rättade man till skrivsättet på de svenskspråkiga gatunamnen.

Anmärkningen ”Den östra skogen i Vårberga 2 bör bevaras” finns som en internetpetition med sammanlagt 177 underskrifter. I anmärkningen motsätts planläggandet av den östra skogen i Vårberga 2 och föreslås att gränsen för byggande skulle flyttas till Skaftkärrsvägen. Naturutredningen som är framlagd som kunskapsgrund för planen anses vara bristfällig, generalplanen uppfyller inte kraven i 54 § i markanvändnings- och bygglagen och det är för svårt att påverka generalplanprocessen, samt det har gått över 10 år sedan man hört invånarna i utkastskedet. I bemötandet på petitionen konstaterar Borgå stad att det har gått en lång tid sedan utkastskedet, men att responsen som man fått i utkastskedet var liknande som det som förts fram i petitionen när det gäller bevarandet av skogen. Dessutom har biodiversiteten i skogen inte förändrats avsevärt under tiden och i naturutredningen som gjordes för generalplanearbetet hittade man inte nämnvärda förändringar i området. Skogsremsan som ska bevaras är i planförslaget enhetligt och betydligt bredare än det var i utkastskedet. Planen är enligt MarkByggL och gjorts enligt god planläggningspraxis. Detaljplanen för Vårdalen följer stadens målsättningar för energieffektivitet och bostadspolitiska program och verkställer generalplanen. Planen ändrades inte på grund av anmärkningen.

I planförslaget gjordes tekniska korrigeringar, tillägg i dagvatten- och ledningsservitut och man gjorde gatuområdet i början av Skaftkärrsvägen bredare. Till planbestämmelserna gjordes tillägg om tomtledningar och man ändrade på bestämmelsen om parkeringsplatser för höghus. Man gjorde en ändring i plankartan gällande intresset för en fastighets privata markägare. Markägarna hördes separat och de hade inga anmärkningar. I detaljplanen har det inte gjorts sådana ändringar som kräver att planen ska offentligläggas fram på nytt i enlighet med 32 § MarkByggF.

Inom detaljplaneområdet Vårdalsängen 479 finns två privata fastighetsägare. Godkännandet av detaljplanen förutsätter markanvändningsavtal med båda markägare.

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

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

Biträdande stadsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen och detaljplaneändringen 479

Vårdalsängen i stadsdel 10 godkänns då markanvändningsavtalen är undertecknade. Genom detaljplanen bildas kvarteren 5731- 5737, gatu- och rekreationsområden. Planändringen gäller Östanvägens gatuområde i stadsdel 10.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden godkände bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna och beslutade föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen och detaljplaneändringen 479 Vårdalsängen i stadsdel 10 godkänns då markanvändningsavtalen är undertecknade. Genom detaljplanen bildas kvarteren 5731- 5737, gatu- och rekreationsområden. Planändringen gäller Östanvägens gatuområde i stadsdel 10.

Stadsstyrelsen 15.04.2024 § 128
2561/10.02.03/2022

Alla markanvändningsavtal som detaljplanen förutsätter har utarbetats och detaljplanen kan föreläggas stadsfullmäktige för godkännande.

tf. Stadsdirektör

Stadsstyrelsen beslutar föreslå stadsfullmäktige att fullmäktige godkänner detaljplanen och detaljplaneändringen 5731–5735 samt gatu-, rekreations- och skyddsgronområden i stadsdelen 10. Planändringen gäller Östanvägens gatuområde i stadsdelen 10.

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade föreslå stadsfullmäktige att fullmäktige godkänner detaljplanen och detaljplaneändringen 5731–5735 samt gatu-, rekreations- och skyddsgronområden i stadsdelen 10. Planändringen gäller Östanvägens gatuområde i stadsdelen 10.