



Vårdalsängen AK 479

Beskrivning av detaljplan

STADSDEL 10, KVARTER 5731- 5737, GATU- OCH REKREATIONSOMRÅDEN
Planändringen gäller Östanvägens gatuområde i stadsdel 10.

Flygbild av området 2020 och illustration över planeringsområdet.

Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	4
1.1	Identifikationsuppgifter	4
1.2	Planområdets läge.....	4
1.3	Planens syfte	4
1.4	Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....	4
1.5	Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial	4
2	SAMMANDRAG	5
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	5
2.2	Detaljplan	5
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	6
3	UTGÅNGSPUNKTER.....	6
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	6
3.2	Planeringssituationen	12
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	14
4.1	Behovet av detaljplaneringen	14
4.2	Inledande av planeringen och beslut om detta.....	14
4.3	Deltagande och samarbete	14
4.4	Mål för detaljplanen	17
4.5	Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser.....	18
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	19
5.1	Planens struktur	19
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	21
5.3	Områdesreserveringar	21
5.4	Planens konsekvenser	23
5.5	Störande faktorer i miljön	25
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	26
5.7	Namn	26
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	26

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

Vårdalen

10. STADSDEL, KVARTER 5731- 5737, GATU- OCH REKREATIONSOMRÅDEN

Detaljplaneändringen gäller en del av gatuområdet i stadsdel 10.

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2012

Detaljplanen var offentligt framlagd: Stadsutvecklingsnämnden 11.10.2022 §

Godkännande av detaljplanen: Stadsutvecklingsnämnden 17.1.2023 § xx, Borgå stadsfullmäktige xx.xx.2023

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger 2,5 kilometer öster om Borgå centrum vid Skaftkärrsvägen. Området gränsar i väst till bostadsområdet Vårberga och Östanvägen. I söder gränsar området till småhusområdet Vårdalsbäcken, som byggdes under 2010-talet. Planområdet är ca 7,7 ha stort.

1.3 Planens syfte

Syftet är att utarbeta en energieffektiv och trivsam detaljplan för mångsidigt boende i området. Byggandet styrs så att det genomför stadens mål för energieffektivt och kolneutralt byggande.

I planeringsarbetet ingår markanvändningsavtal med två privata markägare. De får avsevärd nytta av planen och är förpliktade att delta i kostnaderna för byggande av kommunal-teknik.

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur plansammanställningen
3. Utdrag ur generalplanen
4. Program för deltagande och bedömning
5. Sammandrag över hörande
6. Illustration
7. Sammanställning av tomtindelningen
8. Bygganvisningar

1.5 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

Utredning 1. Dispositionsplan för Skaftkärrs område

Utredning 2. Naturinventering

Utredning 3. Utredning om byggbarhet och grundläggningssätt

Utredning 4. Krossanläggningens läge och bullerutredning

- Utredning 5. Dagvattenutredning
- Utredning 6. Analys av Pehmo-gis-enkäten, Mapita
- Utredning 7. Inventering av byggnadsbeståndet
- Utredning 8. Landskapsutredning
- Utredning 9. Arkeologisk inventering

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Beredningen av planarbetet inleddes år 2012. Detaljplanen för Vårdalsängen är en av sex detaljplaner som tillsammans bildar området för Skaftkärrsprojektet. Det är ett försöksprojekt för energieffektivt byggande. Projektet startades år 2008 av Jubileumsfonden för Finlands självständighet Sitra tillsammans med Borgå stad, Posintra Oy och Porvoon Energia Oy Borgå Energi Ab (Utredning 1, dispositionsplan för Skaftkärr). I början av planarbetet ställde man mål för arbetet utgående från resultaten av Skaftkärr-projektet och invånarenkäten i Vårberga.

I beredningsskedet utreddes med markägarna möjligheterna att utveckla de bebodda gårdarna och behovet av ytterligare byggande. Planutkastet var framlagt i maj-juni 2013 och planförslaget i slutet av 2022. I utkastskedet hade planeringsområdet granskats som en helhet som omfattar hela Vårdalen från Östermalm till Majberget. Samtidigt med godkännandet av planen utarbetas markanvändnings- och servitutsavtal.

2.2 Detaljplan

Detaljplan 479 gör det möjligt att inleda byggandet av Vårdalens energieffektiva småhusdominerade stadsdel. Man påverkar områdets energieffektivitet och koldioxidavtryck genom att bygga en snabb cykelbana till arbetsplatsområden och centrum, genom att placera byggnader gynnsamt och att ansluta dem till fjärrvärme samt genom att främja träbyggande. Man fäster uppmärksamhet vid energieffektivitet också i tomtöverlåtelsevillkoren och med kvalitetsstyrning under bygglovsprocessen.

Områdets fordonstrafik ansluts till stadens övriga trafiknät via Östanvägen. Gång- och cykeltrafikens anslutning till Vårbergas centrum, skola och stadens centrum sker via en vägkorridor för gång- och cykeltrafik. Den ligger på planområdets västra kant. Vägkorridoren nås både via områdets gatunät och via grönområdena i områdets södra och norra delar. Från grönområdena fortsätter gång- och cykeltrafikleden till stadens huvudsakliga friluftsled till Humla.

Vårdalsängens område omfattar cirka 15 400 m²-vybyggrätt för bostadsbyggande. Områdets exploateringsgrad är ca $e = 0,2$ och kvartersområdenas genomsnittliga exploateringsgrad är 0,38. I planområdet finns 41 småhustomter på vilka man får bygga fristående småhus på cirka 100–400 m²-vy. På de minsta småhustomterna kan byggas minihus på cirka 50 m²-vy. För byggande i bolagsform har man reserverat en tomt för radhus 2800 m²-vy och två höghustomter ca 3300 m²-vy. På de privata markerna har man på de befintligt bebodda gårdsområdena anvisat AO-tomter för egnahemshus. Byggnadsplatsen för dem har antecknats som ett stort område där man kan bygga flera egnahemshus. Kalkylmässigt kan cirka 180- 250 bostäder byggas i området.

Mellan det gamla bostadsområdet i Vårberga och Vårdalsängen har man anvisat ett grönområde som är ca 20 meter brett. Där finns en gammal etablerad anslutning till Humla och en vägkorridor för gång- och cykeltrafik som leder till centrum. En parkzon med

mångsidiga funktioner som betjänar hela området finns öster om de byggda kvartersområdena. Den fortsätter oavbruten till de övriga planområdena i Vårdalen.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Målet är att inleda byggandet av kommunalteknik under 2023–24 och att bygga klart inom ett par år. Staden bygger kommunaltekniken i samarbete med Borgå vatten och Borgå Energi Ab under åren 2023- 25. Småhustomterna kommer sannolikt till salu under åren 2024 eller 2025. I tomtöverlåtelsevillkoren förutsätter stadsutvecklingen ett energieffektivt byggande enligt planens bygganvisningar. Byggnadstillsynen vägleder privata byggare i användning av nya energieffektivitetsräknare och i energieffektivt byggande i samband med behandling av bygglov. I områdena som staden äger torde egnahemsbyggandet ske inom några år, och i de privatägda områdena så småningom.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

Detaljplaneområdet i Vårdalen är till största delen skog och gammalt jordbruksområde. Söder om området leder friluftsleden i Humla som är viktig för Borgåborna. Västra delen av området ansluter sig till bostadsområdet i Vårberga som byggdes huvudsakligen i slutet av 1970-talet och i början av 1980-talet.



Bild: Kopterbild söderifrån. I planområdet i dalen finns åkrar som beskogas och ett område med odlingslotter. På det redan bebyggda området i Vårdalsängen har det vid diket utformats en damm som jämnar ut dagvattenöversvämningar.

Naturmiljö och landskap

Planeringsområdet ligger vid gränsen av ett rätt så jämnt moränåsområde och en sjöplåtå med skarpa drag. Mellan moränområdets flacka östra sluttning och platåns klippiga sluttningar finns en smal dal med lerbotten. Detaljplaneområdet är ett gammalt kulturlandskap och inga ursprungliga naturdrag har bevarats i området. Det finns fasta arkeologiska lämningar i området, men inga sådana har observerats på Vårdalsängens planområde. Bostadsområdet Vårberga byggdes på en moränås under 1970-talet. Vårdalens Detaljplanområde ligger intill Vårberga, till hälften på moränåsens östra sluttning och till hälften i dalen med lerbotten.

Moränområdet vid kanten av Vårberga har en tät och mycket jämgammal, ca 60-årig, grandominerad skog. Av det tidigare huvudsakliga trädbeståndet har några över 80 år gamla tallar och björkar bevarats bland granarna.

Dalens sandiga sluttningar och lerbotten samt det tunna torvskiktet i dalsänkan är bördiga. De är redan märkta på kartor från 1700-talet som odlingsmarker, ängar och betesmarker. En bondgård byggdes vid dalkanten i början av 1900-talet. I norra delen av dalen anvisades små kolonisationslägenheter för karelska migranter på 1950-talet. Åkerbruket upphörde i slutet av 1900-talet och åkrarna började beskogas. Odlandet har fortsatt endast i form av modern stadsodling på området med odlingslotter. Det ligger på Vårdalängens planområde. På de skogbevuxna åkrarna växer täta lövträdsbestånd i olika åldrar. Längs med det centrala huvuddiket har det naturligt vuxit vide och lövträd som inte urskiljer sig från det övriga trädbeståndet.

Den smala dalen är betydande för Vårdalen med tanke på landskapsbilden. Målet är att utveckla ett kontinuerligt, öppet landskapsrum längs med stamdiket. I Vårdalens redan bebyggda områden används dalsänkan som ängar.



Bild: Helikopterbild över planområdets dal, skogar och bosättning år 2020.

Bild: Foto över dalområdet med odlingslotter.



Upplevda miljön och utvecklingsförslag

Som grund för planarbetet genomfördes en pehmo-gis-invånarenkät (Utredning 6) På basis av enkäten kan man anse att odlingslotterna och den gamla grandungen i sänkan där det finns en stig har en viss social betydelse. I planläggningen har man strävat efter att bevara möjligheten till lottodling, men delar av de jämgamla täta grandungarna kan inte bevaras på något sätt. Invånarna anser att skidspåret/stigen till Humla, som ligger på gränsen mellan den nuvarande bebyggelsen i Värberga och skogen, är ett särskilt naturvärde. Den bevaras i planarbetet.



Bild: I svaren på pehmo-gis-enkäten år 2013 presenterades olika utvecklingsförslag på kartan. Platserna som antecknats som områdets pärlor finns på den andra kartan som rosa punkter.

Kehitysehdotukset

- ▲ Siistittävä / kohennettava paikka (24)
- Uutta muuta rakentamista (2)
- Uusia vapaa-ajanviettopaikkoja (4)
- Uutta asuntorakentamista (11)
- Uusi viher- tai virkistysalue (25)
- Muu kehitysehdotus (5)
- ▲ Säilytettävä paikka (59)

Den byggda miljön



Vid kanten av dalen fanns tidigare en bondgårds gårdsområde. Bondgårdens byggnader har rivits, men några gårdsträd har bevarats som minne och som landmärke. Från det forna gårdsområdet öppnar sig en utsikt mot dalen som håller på att beskogas.

Bilder: På den forna bondgårdens område har man bevarat en ståtlig lönn, som framträder bland det unga trädbeståndet i dalen. På den norra frontmannatomten finns byggnader och drag av en gammal trädgård från 1950-talet.



Vid kanten av dalen finns två kolonisationslägenheter vars invånare kom från Björkö. Gårdarna har små, tydliga gårdsområden. Den ena gården har en bostadsbyggnad i en våning som är byggd på 1960-talet och omfattar ca 130 m²-vy och en ekonomibyggnad. På gården finns bärbuskar från en gammal köksträdgård. Den andra gården har en bostadsbyggnad från 2000-talet som omfattar ca 240 m²-vy och en sidobyggnad på ca 80 m²-vy. Den gamla lilla bastubyggnaden är från 1950-talet och används numera som lager. Det stora egnahemshuset syns bra från odlingslotterna i dalen, eftersom byggnaden ligger



på en kulle i sluttningen och landskapsrummet har hållits öppet framför den. På de forna åkrarna i omgivningen finns ett tätt, ungt trädbestånd.

Bilder: Den södra frontmannatomten har en ny bostadsbyggnad och en ekonomibyggnad samt en gammal bastu. Den nya bostadsbyggnaden ligger vid kanten av dalen. Det nuvarande området med odlingslotter ligger framför den i dalen.



Avrinningsområde och nätet av diken

Det centrala diket i dalen samlar vattnet norrifrån från ett mycket litet avrinningsområde. De gamla vattenfårorna har rätats till från ursprungskällorna till sidodiken och letts till stamdiket i dalens mitt. Dagvattnet i Vårberga har letts till dessa sidodiken genom dagvattenavlopp. Sidodiket som börjar nära hörnet av Östanvägen och Sampovägen har blivit en aning slingrande och längs med diket har det vuxit fram en gräsäng och ett tätt gråalsnår. De gamla gårdsområdena dräneras av låga diken och gränsdiken. De grundar sig på ytvattnets naturliga flöde och ansluter sig till dalens stamdike via sidodiken.

Dalens stamdike samlar mer vatten ju längre söderut det rinner och ju fler dagvattenavlopp och sidodiken som ansluter till det. Dikeskanterna är låglänta och tidvis utsatta för dagvattenöversvämningar. I det redan bebyggda området i Vårdalen är diket det centrala landskapsmässiga temat i grönområdet och en damm har byggts där för att jämna ut dagvattenflödet. Stamdiket mynnar ut i havet via diket vid sidan om åkrarna i Stensböle. Sista delen av avlopps diket är en naturenlig bäck och rinner genom en värdefull klibbalsdunge till våtmarken i Ruskis naturskyddsområde

Bilder: Från Östanvägen till dalen löper ett dike dit man har lett mycket dagvatten från Vårberga. I det redan bebyggda området i Vårdalen har man anlagt en damm som jämnar ut vattenflödet intill stamdiket i dalsänkan. Bredvid diket finns en parkgång och ett skidspår om vintern.



På planområdet lönar det sig inte att flytta det gamla etablerade stamdiket eller att göra det djupare, eftersom det skulle leda till stora försänkningar, erosion och eventuellt till surt dagvatten som orsakas av sulfatjord. Stamdiket bör utvecklas som en fåra i naturtillstånd och som en översvämningssvåg för regnvatten. Det är naturligt att bevara de låga dikena som dränerar de gamla gårdsområdena som gränsdiken och att utnyttja dem när området byggs upp. Jordmånen i dalen består av lera som är känslig för erosion och blir gyttjig samt som kan erodera vid stora flöden till följd av störtregn. Därför strävar man i planområdena efter att kvarhålla regnvatten genom att fördröja eller infiltrera det på de tomter med sand- eller moränmark som är tillräckligt vattengenomsläppliga. På de bergiga och leriga tomterna förutsätts att man bygger sådana bärande konstruktionslager för bilplatser och körrutter som lämpar sig för fördröjning av regnvatten och där jordlagrets porer är stora, så att vattnet infiltreras i marken. Det torkar så småningom ut genom att absorberas genom schakter. På det lågbelägna området är det skäl att förbjuda byggande av källare på grund av dagvattenöversvämningar och källvattnet i kantzonen.

Kommunalteknik

Området har ingen kommunalteknik, men genom området går en vattenledning med ett 20 meter brett skyddsområde som begränsar byggandet och markanvändningen. De privata fastigheterna är anslutna till Borgå vattens vattenledningsnät men inte till avloppsnätet. I Vårberga och på Östänvägen finns kommunaltekniska nät, Borgå Energis elledning och fjärrvärmeledning, som området kan anslutas till. Anslutning till fjärrvärme rekommenderas i detaljplanen eftersom den fjärrvärme med låga koldioxidutsläpp som Borgå Energi Ab erbjuder stöder på ett utmärkt sätt kraven på energieffektivitet och minskade koldioxidutsläpp som ställts för området.

Markägoförhållanden

Borgå stad äger nästan hela området. Stadens fastigheter innefattar 638-486-6-61, -6-77, -1-8, och 638-10-9903-1. De privata fastigheterna är 638-486-6-76, och -6-70. Den ena omfattar ca 3 000 m² och den andra ca 6 000 m².

Bild: Fastighetsgränserna syns på kartan. Områden som staden äger framhävs med grått.



Trafiken

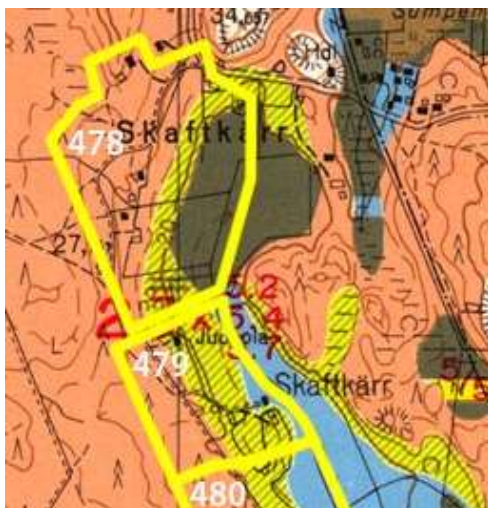
Östänvägen är infartsvägen till Vårdalen från industriområdet i Östermalm och från Vårberga. Hastighetsbegränsningen på Östänvägen är för närvarande 40 km/h och antalet fordon per dygn är en aning under 2 000. Trafiken på Östänvägen är inte särskilt livlig och orsakar inte betydande buller som skulle störa boendet. De nuvarande gårdarna i planområdet nås via Skaftkärrsvägen, som i norr ansluter till Östänvägen och Gamla Veckjärvivägen.

Kommunteknikens trafik- och gatuplanerare granskade området trafiknät och området anslutning till Östänvägen. Det konstaterades att det är bäst att genomföra anslutningen till Östänvägen som en anslutning med tre förgreningar ca 100 meter öster om nuvarande Sampovägen. Där har terrängen en lämplig lutning för att gatuanslutningen ska kunna anpassas för bussar utan höga ramper. Också jordmånens byggbarhet är rätt så bra och de tillfälliga arrangemangen under byggtiden skulle vara små.

En serviceväg för ledningar för vattentjänster från 1970-talet betjänar rekreativ bruket i Vårberga. Vägen är linjerak och ligger alldeles vid kanten av tomterna i Vårberga. Parkgångar och stigar från parkerna i Vårberga ansluter sig till servicevägen. Under vintrar med snö har staden anlagt ett förbindelse-spår längs med vägen till Humla skidspår. Ledningen och spåret fortsätter också bredvid dalens centrala dike i det område som redan byggts i Vårdalen. Enligt invånarenkäten är spårförbindelsen och gånglederna uppskattade motionstjänster.

Jordmån

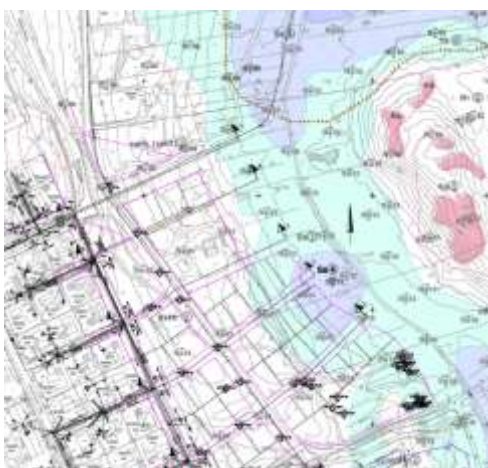
Jordmånen i planområdet består huvudsakligen av morän och berg. Vid kanten av dalen finns en remsa av sand och mo som är utmärkt med tanke på gårdsträdgårdar och gynnsam med tanke på infiltrering av dagvatten. Marken är till största delen också bra att bygga på, men vid kanten av dalen finns det en lins av lera under sandlagret som ska beaktas vid grundläggningsarbeten. Lermarken blir djupare mot mitten av dalens centrum där lerlagret sannolikt är cirka fem meter tjockt. Bergytans djup varierar på lermarken och är ställvis nära markytan.




En utredning om byggbarhet och grundläggnings sätt har utarbetats för området. (Utredning 3) Man har strävat efter att anvisa mjuka och sjunkande punkter i terrängen, som inte lämpar sig för småhusbyggande, som grönområden eller för byggande i bolagsform. Småhusen har huvudsakligen placerats på mo-, sand- och moränmark.

agrogeologinen maaperäkartta

-  moreeni
-  savi
-  hiekka/hieta
-  turve
-  hiekka
-  avokallio/ohut moreenikerros



-  Mr (M) = moreenialue (GTK:n maaperäkartassa HkMr)
 -  Ka(1) = kallioinen alue (avokallio), rasterilla merkitty
 -  Ka(2) = kallioinen alue (jonka päällä alle 1,0 m:n maskeros), viivalla rajattu
 -  Hk(2) = kirkamaa-alue
 -  Sa(3) = savialue (Sa 0...2m)
 -  Sa(4) = savialue (Sa 2...5m)
 -  Sa(5) = savialue (Sa >5m)
 -  Ta(6) = Täyttömaa-alue (likimääräinen leikkausten 1620 - 1860 välillä)
- Savialueelle yltävä Hk, Sr -alue tarkoittaa sitä, että hiekka- ja / tai sorakerroksen alla on savea
- Savikerroksen paksuus ei estä välttämättä saveen alapinnan syvyyttä. Ko. alueella saveen päällä saattaa olla kirkamaata, täyttöä tms. (Sa 2 ... 5 m esittää savikerroksen paksuutta)

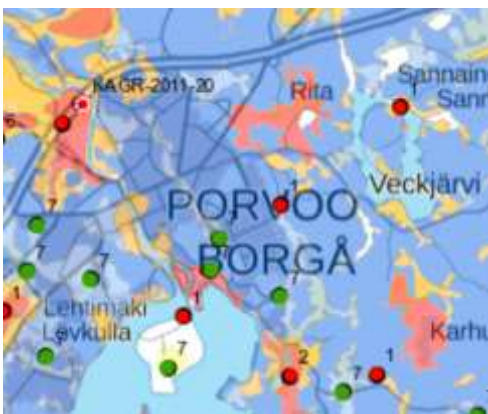


Bild: Agrogeologisk jordmånskarta. Vårdalens planområden är avgränsade med gult och nummerade.

Bild: Lerlagrets tjockhet. I A-alternativet för planutkastet har kvartersgränserna ritats på kartan med rött.

Bild: GTK:s karta över sannolikheten för förekomsten av sur sulfatmark och undersökningspunkterna. Punkterna där ett sulfidskikt upptäcktes är markerade med rött.

Enligt Geologiska forskningscentralens karta är det inte sannolikt att jordmånerna omfattar potentiellt sur sulfatmark. Vid stamdikey fanns dock en undersökningspunkt där det konstaterades ett sulfidskikt från 0–1,0 meters djup. Det är möjligt att det finns sulfatmark i dalsänkan nära diket.

Sulfatleran ska beaktas vid grundläggningstekniken eftersom försurningen av marken kan orsaka korrosion på konstruktionerna under jord. Den potentiellt sura sulfatmarken kan oxideras till följd av markbyggnadsarbetena, varvid det finns en risk att jordmånen och dagvattnet försuras. På sulfatlermark kan det förutsättas grundläggning genom pålning. Det skulle väsentligt minska grävande som når sulfidlerskiktet.

Grundvattnet i åkerområdet är högt. Området är dock inte ett grundvattenområde. Den lerhaltiga jorden kommer att sjunka om grundvattnets nivå sänks. Lermarken sjunker också då det görs fyllningar på den med tunga marksubstanser. Sjunkandet kan förhindras och jämnas ut genom infiltrering av dagvatten. Trädens och växternas djupa rötter och ett mångsidigt jordliv ökar betydligt jordens förmåga att suga i sig vatten och hålla kvar det. För att förhindra att lermarken sjunker och minska det, bör man på tomterna med lermark bevara en del av den ursprungliga markytan, infiltrera dagvattnet och göra den forna åkermarken till luftig trädgårdsmark genom att plantera mångsidiga gårdsträdgårdar.



Tjänsterna

Områdets offentliga närtjänster ligger på några hundra meters avstånd i Vårberga, där det finns flera daghem, en skola, en ungdomsgård och ett bibliotek samt lekpark och idrottsplatser. De närmaste dagligvaruhandelstjänsterna finns i köpcentret i Vårberga och i Östermalm. Det finns grönförbindelser vid planområdenas gräns. Vårdalens bostadsområde bygger på tjänster som finns i omgivningen och stöder deras fortlevnad.

Bild: Serviceställen på baskartan

Störande faktorer

I området finns inga betydande störningsmoment. Störningar kan tidvis orsakas av sten-krossanläggningen som ligger öster om dalen. Krossandet sker lokalt för att undvika extra transporter av jordmaterial på området. Krossanläggningens läge och bullerutredning finns i utredning 4.

3.2 Planeringsituationen

Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

I landskapsplanen för Östra Nyland anvisas området som utvecklingsområde för tätortsfunktioner.

Bild: Utdrag ur landskapsplanen. Pilen visar planområdets läge.



Generalplan

Vårdalens bostadsområde har betecknats som bostadsområde dominerat av småhus (AP) i Delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004). Grönförbindelser (VL) som fortsätter längre har anvisats mellan Vårberga och det nya bostadsområdet samt i dalsänkan. En rekreationsled från norr till söder har anvisats på det smala grönområdet bredvid Vårberga och tvärs över det nya bostadsområdet till grönområdet i dalen. I generalplanen har man dragit en ny gatulinje som skulle gå igenom bostadsområdet och leda österut till de bostadsområden som byggs i framtiden. En annan gatulinje österut har dragits vid den nuvarande vägen som förenar Östanvägen och Gamla Veckjärvivägen.

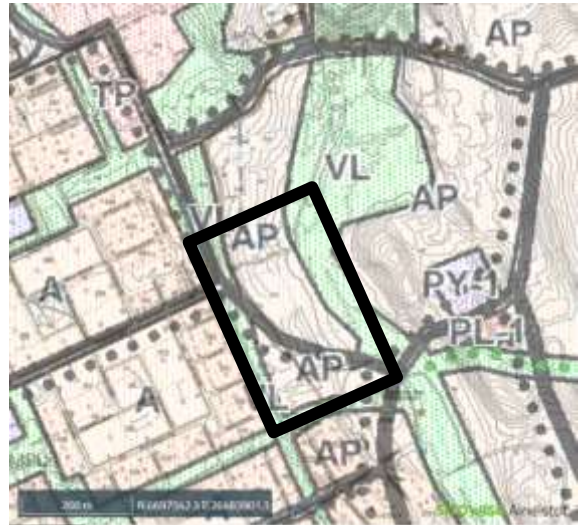


Bild: Utdrag ur generalplanen. Kvadraten visar planområdets läge.

Dispositionsplan

I Skaftkärr-projektet utarbetade man under åren 2008–2012 en dispositionsplan för området som grund för det detaljerade planarbetet. I projektet deltog Borgå stad, Jubileumsfonden för Finlands självständighet Sitra, Utvecklingsföretaget Posintra Oy, Borgå Energi Ab och miljöministeriet. I arbetet med dispositionsplanen undersökte man alternativa lösningar för hållbar utveckling med tanke på energiförsörjning, energieffektivt byggande, trafikarrangemang och markanvändning. Stadsstyrelsen godkände 13.12.2010 dispositionsplanen för Skaftkärr som anvisning för detaljplaneringen av området.

Målet med dispositionsplanen har varit att skapa kvartersområden som har varierande byggnadstypologi och struktur. I dispositionsplanen planerar man i planområde 479 invid Vårberga höghus- och småhöghuskvarter och i dalen planeras småhus. I dispositionsplanen har man mellan Vårberga och Vårdalen planerat en vägkorridor för cykeltrafik som också kan användas som kollektivtrafikgata. I detta sammanhang avser man med kollektivtrafikgata en gata på vilken tillåts gång- och cykeltrafik, busstrafik och delvis servicetrafik men inte personbilstrafik. Behovet av en kollektivtrafikgata och placeringen av den utreds noggrannare i planarbetet.

I dispositionsplanen planerades att fordonstrafiken i hela Vårdalen sker via Vårberga så att huvudgatorna helt enkelt förlängs österut. En kollektivtrafikgata och huvudled för cyklar anvisades mellan Vårberga och Vårdalen.

Invånarna i Vårberga var kraftigt emot kollektivtrafikgatan som skulle placeras på gränsen av området och som skulle ändra friluftsledens skogsmiljö till en gatumiljö. Man motsatte sig också genomfartstrafiken och ville inte ha höghus intill småhusområdet. Invånarna föreslog i stället effektivare byggande i dalen.



Bild: Utdrag ur dispositionsplanskartan.

Detaljplan

Området har ingen detaljplan med undantag för en del av gatuområdet vid Östanvägen.

Byggnadsordning

Borgå stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 12.12.2007 (143 §). Byggnadsordningen trädde i kraft 20.2.2008.

Tomtindelning och register

Området ingår i fastighetsregistret som förs av lantmäteribrån i Nyland. Man har inte gjort en tomtindelning för området.

Baskarta

Detaljplanens baskarta uppfyller de krav som ställs i 54 a § i markanvändnings- och bygglagen. Fastighets- och mättningsavdelningen i Borgå uppdaterar uppgifterna i baskartan.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplaneringen

Generalplanarbetet genomför delgeneralplanen för de centrala delarna och ingår i stadsplaneringsavdelningens arbetsprogram. Enligt stadens markpolitiska program och program för boende försäkras tillräcklig tomtproduktion för allt slag av boende.

4.2 Inledande av planeringen och beslut om detta

Området har ingått i planläggningsöversikten och i stadsplaneringens arbetsprogram från år 2012.

4.3 Deltagande och samarbete

Intressenter

De viktigaste intressenterna är markägarna för fastigheterna på området och grannfastigheternas ägare. Övriga intressenter räknas upp i programmet för deltagande och bedömning (Bilaga 4).

Anhängiggörande

Planen togs upp till behandling i planläggningsöversikten för år 2012.

Deltagande och växelverkan

Anhängiggörandet av planen meddelades i lokala tidningar och ett informationsmöte om projektet ordnades vid Vårberga skola den 8.11.2012. Som grund för planarbetet ordnades under perioden 28.10–17.12.2012 en pehmogis-enkät, dvs. en internetenkät som var

öppen för alla. I den kunde man uttrycka fritt formulerade åsikter och anteckna information om platser på en karta. Det kom 127 svar på denna enkät.

De privata markägarna skickades ett frågebrev efter dispositionsplanens godkännande med svarstid 15.2–15.3.2013. Svar lämnades av båda markägarna på planområdet. De önskade byggande av egnahemshus på sina fastigheter och i deras omedelbara närhet.

Programmet för deltagande och bedömning samt 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 och samtidigt begärdes preliminära utlåtanden. Ett hörande av invånarna ordnades i Vårberga skola 27.5.2013. För planutkastat fick man tio utlåtanden och tolv åsikter, varav största delen hade flera undertecknare, sammanlagt cirka 170 underskrifter. Ett sammandrag av utlåtandena, åsikterna, stadsplaneringsavdelningens bemötanden och utlåtandets/åsikternas inverkan på beredningen av planförslaget finns i bilaga 5.

De som uttryckte åsikter om planutkastet motsatte sig kollektivtrafikgatan som placerats på gränsen av området i utkastalternativet. De motsatte sig också genomfartstrafiken och ville inte ha höghus intill småhusområdet. Invånarna föreslog i stället effektivare byggande vid kanten av dalen. Den kraftigaste invånarresponsen (totalt 159 underteckningar) gällde bevarandet av gamla Humla friluftsled i Vårberga. Det framfördes också en stark önskan att man skulle bygga ett egnahemskvarter som gränzon. Till följd av invånaråsikterna reserverade man i planförslaget ett ca 20–25 meter brett grönområde mellan Vårberga och de nya kvarteren. På så sätt kan den gamla direkta anslutningen till Humla bevaras och utvecklas som ett grönområde med skogskaraktär. Till följd av invånarnas åsikter placeras kvarteren med egnahemshus intill grönområdet och höghusen flyttades längre bort från den befintliga bebyggelsen till kanten av dalen.

Utifrån den kommunaltekniska utredningen placerades Östanvägens nya gatuanslutning ca 100 meter norrut till en plats där terrängen är mindre brant och staden äger marken. På den nya platsen kan man bygga en anslutning som lämpar sig för bussar. Dimensioneringen av gatuområdena kontrollerades i samarbete med kommunaltekniken.

Räddningsverkets utlåtande om byggnadsytor och byggnadernas avstånd har beaktats. Eftersom det handlar om ett relativt tätt bostadsområde har området oundvikligen platser där man måste bygga brandväggar. Idrottstjänsternas önskemål beaktades i fråga om behov av förbindelser till Humla friluftsled. I planen 482 tar man ställning till Museiverkets och Borgå museums utlåtande om skyddet av muren i Skaftkärr. I samband med planarbetet har man utarbetat de bakgrundsutredningar om det befintliga byggnadsbeståndet och om landskapet som Borgå museum lyfte fram. På basis av lokalitetsledningens utlåtande placerades daghemmet i planområdet 480. Utlåtandet av närings-, trafik- och miljöcentralen har beaktats i dagvattenutredningen (Utredning 5).

Före det var offentligt framlagt diskuterade man med markägarna om planförslaget och presenterade beräkningar om alternativens ekonomiska konsekvenser.

Planförslaget och det övriga planeringsmaterialet var i enlighet med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen framlagda för påseende 26.10 - 25.11.2022 på stadens webbplats www.porvoo.fi/sv (<https://www.porvoo.fi/Kevätlaaksonniitty>) samt på servicekontoret Kompassen (Krämartorget B, gatuplan, må–fr kl. 9–16). Markägarna informerades per brev och e-brev. Man gjorde en förändring i planförslaget under framläggningstiden: man gjorde gatuområdet i Skaftkärrsvägens början 5 meter bredare. Enligt 32§ i MarkByggF hördes ägarna av de privata fastigheterna skilt om förändringen per e-post.

Man fick som svar 4 utlåtanden och en anmärkning om planförslaget i form av en internetpetition med sammanlagt 177 underskrifter. De privata markägarna hade inget att anmärka mot planförslaget eller på dess ändringar.

Räddningsverket i Östra Nyland hade inget att anmärka. Miljöhälsosektionen framförde sin oro över att eldstäder i tätbebyggda områden kommer att orsaka försämring av luftkvaliteten i det låglänta dalområdet. På grund av utlåtandet inskrevs i bygganvisningarna en anvisning om hur luftkonditioneringen ska planeras för att förebygga olägenheter i inomhusluften till följd av rök. Med anledning av Borgå vattens utlåtande tillade man i plankartan två ledningsservitut samt en planbestämmelse om tomtledning och fastighetsvisa pumpning av avloppsvatten. Dessutom kompletterades i planbeskrivningen stycket som styr områdets verkställande, så att avloppsledningars höjdläge tas i beaktande i planeringen av gator och parkgångar. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland fäste uppmärksamhet vid höghuskvarteret på delgeneralplanområdets kvartersområde för småhus (AP) och önskade få höra en motivering på det samt en precisering över uppskattade klimatpåverkan. Med anledning av utlåtandet kompletterades i planbeskrivningen effektbedömningen och grunderna för att bygga höghus.

Internetpetitionen med 177 underskrifter motsatte sig planläggningen av den östra skogen i Vårberga 2 och ville bevara skogen samt föreslog att gränsen för byggande skulle flyttas till Skaftkärrsvägen. Det föreslogs att bevara minst asparna och de största granarna, tallarna och björkarna vid skogens västra kant, så att en skogskänsla bevaras för dem som rör sig i skogen och att invånarna fortfarande har ett skogslandskap ens som en kuliss. Grunder för att bevara skogen var: basuppgifterna för planen har föråldrats, befolknings- och servicestrukturen på området har förändrats, kännedom om ekosystemtjänster och klimatintelligens har ökat samt skogen förhindrar förlust av biodiversitet. Granskogen och asparna på planområdet ses som en slags skog som skulle lämpa sig bra för flygekorren och där det enligt de lokala invånarna finns fladdermöss och grodor. Naturutredningen som är framlagd som kunskapsgrund för planen ansågs vara bristfällig och skadorna som granbarkborren gjort i grandungen anses vara viktiga för naturens mångfald. I internetpetitionen konstateras att generalplanen inte uppfyller kraven i 54 § i markanvändnings- och bygglagen och att det är för svårt att påverka generalplanprocessen, samt att det 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. Uppdateringen av naturutredningen som gjordes för generalplanarbetet hittade inte nämnvärda förändringar i området. Skogsremsan som ska bevaras är i planförslaget för Vårdalsängen enhetligt och betydligt bredare än det var i utkastskedet eller i den redan genomförda delen av Vårdalen. Trädbeståndet som växer på skogsremsan är anvisat som grönområde och fungerar för motionsstigen som en bakgrund med skogskänsla och som en kuliss mellan den nya och gamla bebyggelsen. Förutom denna grönremsa med skogskänsla har det till området Vårdalen anvisats stora grönområden. Också de vida rekreationsskogarna vid Humlan finns nära. Planen är enligt MarkByggL och gjorts enligt goda planläggningspraxis. Detaljplanen för Vårdalen följer stadens målsättningar för energieffektivitet och bostadspolitiska program och verkställer generalplanen. Man har inte ändrat detaljplanen på grund av påminnelsen.

I detaljplanen har det inte gjorts sådana ändringar som kräver att planen ska offentligt läggas fram på nytt i enlighet med 32 § MarkByggF. I planförslaget gjordes tekniska korrigeringar, tillägg i dagvatten- och ledningsservitut och till planbestämmelserna gjordes tillägg om tomtledning och man ändrade på bestämmelsen om parkeringsplatser för höghus.

Myndighetssamarbete

Det är inte fråga om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom. MarkByggL som förutsätter myndighetssamarbete. Dispositionsplanen och planutkastet har gjorts i olika skeden i samarbete med NTM-centralen. I förslagskedet bads utlåtanden.

4.4 Mål för detaljplanen

Kommunens målsättningar

Målet är att bygga på planeringsområdet en del av den energieffektiva stadsdelen Vårdalen - ett bostadsområde för framtida boende som är energimässigt och ekologiskt effektivt och som förorsakar låga utsläpp. I detaljplanen främjas träbyggande med tanke på energieffektiviteten.

Programmet för boende har som mål att området ska ha tomter av olika storlek, olika stora byggnader och möjligheter till olika boende- och genomförandeformer. Det har också funnits efterfrågan på mycket små tomter där man kan bygga ett minihus. Minihuset omfattar endast 30-50 m²-vy.

Miljömålet för byggandet i Vårdalen är ett område som är anpassat till Borgås skala och som respekterar den historiska urbana traditionen. Målen för stadsbilden i Vårdalen är att genom skala, kvarterstyper, dimensionering och hantering av gatuområdena samt planering av grönområdena skapa en ny, modern spegling av de traditionella småskaliga trähusområdena i Borgå.

I dispositionsplanen ställde man upp som mål att en vägkorridor för gång- och cykeltrafik byggs i anknäring till kollektivtrafikgatan och att det finns goda tvärgående gångförbindelser till grönområdet. I dispositionsplanen fanns för detaljplanområdet 479 tre kvarter för byggande i bolagsform och 28 tomter för egnahemshus.

Enligt markanvändnings- och bygglagen är de markägare som får avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Målet är att ingå markanvändningsavtal med dessa markägare. Markägarna ska få påverka utvecklingen av sin gård och bemötas jämlikt i fråga om byggrätt.

Mål baserade på planeringssituationen

Enligt generalplanen är målet att i området planlägga ett småhusområde.

Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper

Stamdiket i dalen rinner i erosionskänslig mark, är i södra delen av Vårdalen utsatt för dagvattenöversvämningar och rinner genom den till sin natur betydelsefulla lund till Ruskis naturskyddsområde. Detaljplanen har som mål att förhindra en betydande ökning av dagvatten och försämring av dagvattnets kvalitet till följd av byggandet. Det landskapsmässiga målet var att framhäva dalens landskapsrum och att göra det möjligt att utveckla stamdiket till en stadsbäck med en viktig roll i landskapsrummet.

Intressenternas mål

Privata markägare önskade i inledningsskedet att de skulle kunna bygga några egnahemshus på sina marker och att de i egen takt kunde utnyttja de framtida byggnadsplatserna som anvisas på deras fastigheter. De önskade också en möjlighet att även i fortsättningen påverka placeringen av byggnader samt deras storlekar och avgränsandet av äganderätten i fråga om byggnader som uppförs på det egna gårdsområdet. Den andra privata markägaren önskade att hans område skulle indelas i tomter redan i planläggningssskedet. I inledningsskedet beräknades att byggrätten på båda markägarnas fastigheter blir mer än 500 m²-vy.

Som jämlik behandling av markägarna ansågs att den kalkylmässiga utgångspunkten för byggnadsrätten är ytan på det byggbara området och den kalkylmässiga

exploateringsgraden $e = 0,25-0,3$. För småhusområden i Borgå är det en typisk exploateringsgrad så här nära centrum. I detta område eftersträvas exploateringsgraden $e = 0,3$.

I utkastskedet var markägarna huvudsakligen nöjda med sina egna byggnadsplatser och gatunätet, men våningshusen som placerats intill dem gillade de inte.

4.5 Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser

För utkastskedet utarbetades två alternativa detaljplaner. De avvek från varandra i fråga om trafiklösningarna och i fråga om antalet höghus och egnahemstomter. I alternativ A hade man i planområde 479 fortsatt Vårbergas bostadsgator och placerat egnahemstomter vid Vårbergas gräns. I alternativ B hade man i enlighet med dispositionsplanen placerat en korridor för gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik intill Vårberga och anvisat fordonstrafiken till Skaftkärrsvägen. Anslutningen till den var placerad i korsningen mellan Östänvägen och Sampovägen. Intill Vårberga hade man i södra delen placerat tomter för egnahemshus och i norra delen våningshus.

Trafiklösningen måste ändras rätt mycket på grund av både invånarresponsen och noggrannare uppgifter om terrängens lutning. I korsningen av Östänvägen och Sampovägen sloopades den nya vägan slutningen och kvartersområdet, eftersom den svåra terrängen kräver särskild noggrannhet i planeringen och byggandet. Den befintliga friluftsleden intill Vårberga bevarades och likaså parkförbindelsen som ett smalt grönområde. Den nya korsningen med Östänvägen placerades ca 100 meter norrut där terrängen är jämnare. Biltrafiken i planområde 479 matas till Skaftkärrsvägen och styrs till Östänvägen genom den nya korsningen.

Illustrationer av utkastskedets alternativ A och B.



5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Trafiken i Vårdalsängen leds med den nya matargatan via Östanvägen till stadens övriga trafiknät. Gång- och cykeltrafikens förbindelse till tjänsterna i Vårberga och stadskärnan sker via grönområdena i Vårberga och längs huvudgatornas cykelleder.

De bebyggda områdena i Vårdalsängen finns huvudsakligen vid moränområdets kant på en låg sluttning. Bredvid de befintliga egnahemshusen har man anvisat småhusbyggnad i samma skala som de gamla byggnaderna. Minihuskvarteren för de mycket små egnahemshusen är reserverade i områdets södra del. I dalens kant har det anvisats radhusbyggnad med två våningar i bolagsform och två höghustomter.

På området har anvisats 41 AO-tomter, en radhustomt och två höghustomter. Det är på höghustomterna möjligt att bygga sammanlagt 4 höghus med fyra våningar. På radhustomterna kommer troligen tre till sex separata radhusbyggnader att byggas. Största delen av tomtarna avsedda för småhus är små, men på tre av dem kan man bygga två till fyra separata egnahemshus. Denna fördelning av olika slags byggnader passar väl på bostadsområdet för små hus och är följande Skaftkärrs energieffektiva dispositionsplan. Enligt målen för Borgå stads boendeprogram och målsättningarna för kolneutralitet försöker man också få höghus på de småhusdominerade bostadsområden.

På Vårdalens västra och östra kanter har man reserverat grönområden. Det tvärgående grönområdet som förenar parkzonen i dalen och grönområdet vid kanten av Vårberga ligger intill korsningen mellan Östanvägen och Sampovägen samt i den södra delen av planområdet.

Illustration.



Dimensionering

Kvartersområden

Områdets yta är ca 7,7 ha. För bostadsbyggande har man anvisat cirka 40 700 m². Byggnadsrätten för bostadsbyggande på området är AO 5860 m²-vy, AR 2800 m²-vy och AK 6740 m²-vy, dvs. totalt 15 400 m²-vy. Områdets exploateringsgrad är $e = 0,2$. Kvartersområdenas genomsnittliga exploateringsgrad är $e=0,38$.

Rekreationsområden

I området har ca 20 000 m² reserverats för rekreationsområden (VL). En stadsstrukturellt och socialt viktig grönzon har reserverats mellan Vårberga och Vårdalsängen. Där finns en etablerad friluftsled som leder till Humla friluftsled.

En mer omfattande parkzon finns i dalen. Den har en oavbruten förbindelse till grönområdena i de områden i Vårdalen som redan är byggda. Dalens centrala stamdike är en över- och underläppsvägg för dagvatten. Parkremsan vid kanten av diket är ca 30–70 meter bred så att stamdikeyt kan utvecklas till en stadsbäck och aktivitetsplatser kan byggas längs med den. Det finns en riktgivande anteckning om trädgårdslotter i dalen. I detaljplanen är den riktgivande placeringen av parkgången nära tomtorna, så att stigen kan anläggas på så bärande mark som möjligt. I söder ansluter parkgången till Humla friluftsled.



Det tvärgående grönområdet som förenar grönområdet vid kanten av Vårberga och parkzonen i dalen ligger vid en plats där det finns en gammal ägoväg som etablerats för friluftsbruk och ett viktigt sidodike. I dalsänkan finns trädgårdsväxtlighet och ett ungt trädbestånd som vuxit fram naturligt.

Bild: Från ändan av Sampovägen börjar en gammal ägoväg och en sänka där det anvisats ett grönområde i planen. Ägovägen leder från Skaftkärrsvägen till dalen, odlingslotterna och Gamla Veckjärvivägen.

Gatuområden

Trafiken i Vårdalsängen ansluter till Östanvägen via den nya matargatan, Vårängsgatan. Östanvägens uppskattade trafikmängd är 2 000–2 300 bilar per dygn när hela Vårdalsområdet är byggt. Längs med vägen finns redan en cykelled som är en del av vägkorridoren för gång- och cykeltrafik som leder till centrum. Gång- och cykeltrafiken kan tryggt korsa Östanvägen i ändan av Sampovägen och vid anslutningen till nya Vårängsgatan. I närheten av dessa ställen finns det busshållplatser.

Planområdet innefattar ca 16 000 m² gatuområden. Vägetappen Östanvägen är 120 meter lång, vägetappen för den nya Vårängsgatan ca 100 meter lång och Skaftkärrsvägen som ska utvecklas till matargata cirka 400 meter lång. Matargaternas gatuområden är 15 meter breda för att man vid behov ska kunna styra kollektivtrafiken dit och gaturummet har plats förutom för en körbana även för ett öppet dike, en cykelled och planteringar. Gatuområdena vid de tre korta bostadsgatorna är ca 10 meter breda och deras längd är totalt ca 150 meter.

Tjänsterna

Området stöder sig på närtjänsterna i Vårberga som ligger på ca 1–2 kilometers avstånd. Avståndet till tjänsterna i Borgå centrum och Östermalm är ca 3,5 km.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Programmet för boende har som mål att området ska ha tomter av olika storlek, olika stora byggnader och möjligheter till olika boende- och genomförandeformer. Planen genomför målen om att möjliggöra olika slag av byggande och svarar på efterfrågan på små byggnadsplatser. Även målen för byggande i bolagsform uppnås, eftersom det reserverats fyra byggnadsplatser för höghus och en stor tomt för radhus, totalt 9 200 m²-vy. Målen för småhusbyggande överskrids eftersom det finns 41 småhustomter. Av dem är två befintliga bebodda gårdsområden och 15 är minihustomter.

Miljömålet är ett område som är anpassat till Borgås dimensioner och respekterar den historiska urbana traditionen. Genom dimensioneringen av gatuområdena har man framhävt huvudgatan och reserverat plats för plantering av träd. De korta bostadsgatorna är däremot smala och grändliknande. Kvartersstrukturen i detaljplanen har varierande täthet och variation. I bygganvisningarna främjas träbyggande, solexponering för byggnader och gårdar samt småskaligt odlade och dekorerade av gårdarna. Anvisningarna genomför också målet som gäller energieffektivitet.

I dispositionsplanen ställde man upp som mål att en vägkorridor för gång- och cykeltrafik byggs i anknäring till kollektivtrafikgatan och att det finns goda tvärgående gångförbindelser till grönområdet. Planlösningen motsvarar dispositionsplanens mål om goda förbindelser via grönområdena. Däremot slopades den sammanslagna kollektivtrafikgatan och vägkorridoren för gång- och cykeltrafik på grund av motståndet bland invånarna i området. Den gamla friluftsleden och parkremsan vid kanten av Vårberga bevarades enligt invånarnas önskemål. Kollektivtrafiken hänvisades till gatuområdena.

Markägarna gavs möjlighet att påverka utvecklingen av det egna gårdsområdet och de behandlades jämlikt i fråga om byggnadsrätten. Byggnadsytorna som reserverats för kompletterande byggande på de privata gårdsområdena har avgränsats som stora rutor, så att gårdsområdena framöver kan utvecklas, byggas och delas flexibelt.

Det landskapsmässiga målet var att framhäva dalens landskapsrum och att göra det möjligt att utveckla stamdiket till en stadsbäck med en viktig roll i landskapsrummet. Målet var också att förhindra en betydande ökning av dagvattnet som en följd av byggandet. Uppnåendet av det landskapsmässiga målet stöds av placeringen av odlingslotter i dalen och av bygganvisningen om att utveckla stamdikena till naturenliga stadsbäckar. I planen anvisas som servitut de gamla gränsdikena som grundar sig på naturlig ytavrinning. Planen omfattar också bestämmelser om infiltrering och fördröjning av dagvatten. Infiltrering av vattnet på tomterna och bevarandet av de befintliga dikena stöder målet om att jämna ut dagvattnet och förbättra dess kvalitet.

5.3 Områdesreserveringar

Kvartersområden

Bostadsbyggande har placerats i sex kvarter. Bredvid de befintliga egnahemshusen har man placerat kvartersområden för små egnahemshus med beteckningen A0. Vid kanten av dalen har anvisats en radhustomt med AR-beteckning samt två höghustomter med A-beteckning. Dessa tre tomter av olika storlek lämpar sig för byggande i bolagsform. Beteckningarna möjliggör byggande av olika stora parhus, våningshus och sammankopplade byggnader i området. Antalet bostäder har inte begränsats. Kalkylmässigt kan området få ca 180–250 bostäder.

Tomter för fristående småhus

Det finns 41 tomter för egnahemshus i området. Av dem är fyra till ytan 1000–1200 m², en ca 3500 m², 19 omfattar 400–700 m² och 17 omfattar ca 250-400 m². Av egnahemstomterna är 10 delvis eller helt på privat mark när planen utarbetas. De två största AO-egnahemstomterna finns vid Skaftkärrsvägen. De är privata gårdsområden som redan är bebodda. Deras exploateringsgrad är ca $e = 0,2 - 0,3$. På de privata gårdsområdena har byggnadsytan avgränsats som stora rutor.



Väster om Skaftkärrsvägen gränsar tomterna till grönområdet och bostadsbyggnaderna ska byggas i två våningar, gårdarna ska avgränsas med häck och planteringar. Längs med Östenvägen finns tre AO-tomter med en yta på ca 600-900 m² och byggnadsrätten är ca $e = 0,3$. Dessa tomter ska byggas i två våningar och avgränsas med en konstruktion som skyddar mot buller, en ekonomibyggnad samt planteringar.

Illustration.

Tomterna för minihus

I södra delen av området vid två korta gränder finns totalt 15 mycket små tomter för minihus. De har en byggnadsrätt på 50-90 m²-vy och tomtens yta är ca 250-370 m².

Tomten för radhus

Vid kanten av dalen i mitten av området har man placerat en radhustomt. Dess yta är ca 6250 m² och byggrätten är 2 800 m²-vy. Parkeringsområdet finns på tomtens östra kant och har plats för 60 bilplatser. På tomten kan man bygga ca 35–50 radhusbostäder. Tomten kan lätt delas i två delar, så att man kan köra till den andra tomten via den första tomtens parkeringsplats.

Höghustomterna



Vid kanten av dalen i södra delen av planområdet har man placerat två höghustomter. Vardera har en yta på ca 6300 m² och en byggrätt på 3 200 m²-vy + t 130 m²-vy. Parkeringsområdena är placerade på tomtens norra kant och beräknas ha plats för 60 bilplatser. På tomterna kan byggas cirka 45-70 bostäder. Tomterna kan lätt delas i två delar, varvid man kan köra till den andra tomten via den första tomtens parkeringsplats.

Illustration. De nya höghusen syns som mörkgråa kuber.

Övriga områden

Gatuområden

I området har man anvisat gatuområden på ca 15 000 m². Vid Skaftkärrsvägen anläggs en matargata, som leder fordonstrafiken från tomterna via Vårängsgatan till Östanvägen. Vid de korta bostadsgatorna Säckijärvigården, Heinänengården och Björkögården finns en vändplats och gångförbindelse till parkerna. Vid dagvattenöversvämning leds vattnet från gatuområdena över vändplatserna till dalens centrala dike.

Rekreatiomsområden och friluftsleder

Vid kanten av Vårberga och i dalen har man planerat närrekreatiomsområden. Grönområdet i dalen kan utvecklas till en del av en längre ekologisk korridor och en grönförbindelse med mångsidiga funktioner. Det centrala diket i dalen kan utvecklas till en stadsbäck. Längs med diket har man anvisat en riktgivande parkgång som fortsätter söderut till Humla friluftsled. Leden ansluter till parkkorridorerna i Vårberga vid Sampovägen och i södra delen av planområdet.



5.4 Planens konsekvenser

De centrala konsekvenserna bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planläggningsprocessen i samband med utarbetandet av planen.

Konsekvenserna för samhällsstrukturen

Planen gör samhällsstrukturen tätare, eftersom den placeras som en fortsättning på bebyggda områden och stöder sig på befintliga tjänster. På tomterna i bolagsform i Vårdalsängen kan man bygga ca 140–200 bostäder och på tomterna för egnahemshus ca 39–50 bostäder samt på de privata gårdsområdena två nya bostäder. Således kan området bli ett bostadsområde med ca 300–450 invånare.

Konsekvenser för den byggda miljön och landskapet

Östanvägen får ett urbant utseende när det nya området byggs upp längs med vägen. Staketerna och egnahemshusen i två våningar minskar trafikbullret i dalen. Skogskaraktären vid Skaftkärrsvägen förändras totalt när grandungarna avlägsnas. I framtiden får gatan en ny karaktär av egnahemshusen i två våningar och trädgårdarna.

På dalens forna och delvis beskogade åkrar byggs radhus och fyra höghus. De högre byggnadsmassornas syfte är att betona terrängens form och dalens vändpunkt. Vid kvarterens kanter ska det planteras en häck som avgränsar det öppna landskapet och ramar in bosättningen. Området med odlingslotter flyttas till andra sidan diket och landskapsrummet öppnas upp vid det.

Konsekvenserna för naturmiljön

Området har inga betydande naturvärden. Skogsremsan intill Vårberga är förknippad med upplevda naturvärden. De går förlorade när grandungen avlägsnas och området byggs upp. Den etablerade parkkorridoren bevaras dock, liksom det friska unga trädbeståndet intill det och de gamla tallarna. Kompletterande plantering för att skapa en blandskog måste göras så att grönområdet får en långvarig skog med många arter.

Byggandet har endast små konsekvenser för naturmiljön eftersom marken som anvisats för byggande huvudsakligen är före detta åkermark som formats av människor eller ekonomiskog. Det ökande invånarantalet kommer dock att öka slitaget i närskogarna. Trycket på rekreationsanvändningen av naturskyddsområdena i Stensböle ökar inte, eftersom avståndet dit är över 3 km och användarna styrs effektivt till stigar och spår.

Dagvattenmängderna från kvartersområdena begränsas med planbestämmelser som förutsätter att dagvattnet fördröjs och vattnet infiltreras på gårdarna. Vid de gamla dikena har det antecknats dikesservitut på tomtgränserna så att det naturliga vattenflödet inte ändras. Dikena fylls med växtlighet och infiltrerar och rengör dagvattnet som därigenom orsakar så lite problem som möjligt för granntomterna som byggs.

Längs med stamdiket har man anvisat ett närrekreationsområde. Detta ger det möjligt att utveckla diket till en stadsbäck och att längs den plantera olika lundzoner, skogsdungar som tål tidvisa regnvattenöversvämningar samt trädgrupper, buskage samt ängar. En mosaikartad växtlighet stöder också biodiversiteten i området och är gynnsam för många insekt- och fågelarter. Även trädgårdszonen som anvisats vid kanten av tomterna som byggs längs med diket stöder biodiversiteten och ger området en trädgårdskaraktär.

För att hantera dagvatten och vatten från byggplatser på området har det redan byggts en sedimenteringsbassäng och översvämmande ängar för den centrala parken i Vårdalsängens befintliga del. Det är lätt att bygga ut en dammstruktur för att neutralisera dagvatten ifall det på området upptäcks oxiderande sulfidleror och grävarbeten görs på dem.

Konsekvenserna för trafikförhållandena i området

Vårängsgatan ökar trafiken på Östanvägen och Sampovägen med ca 15 procent jämfört med den nuvarande trafikmängden 2 000 fordon/dygn. Den nya gatans anslutningsarrangemang och begränsningen av körhastigheten gör det tryggare att ansluta till och korsa Östanvägen. Vårdalsängens planområde 479 orsakar en ökning av trafiken med ca 300 fordon/dygn, varav största delen riktar sig mot Borgå centrum.

En fungerande vägkorridor för gång- och cykeltrafik löper längs med Östanvägen och leder mot centrum. Vid kanten av Vårberga bevaras den etablerade, långa raka friluftsleden söderut till Humla. Parkgången som anvisats i dalen erbjuder en alternativ rutt till Humla och en möjlighet till en ny promenadrunda i grönområdena i Vårberga och Vårdalen.

Planens energieffektivitet och klimatisk verkan

Målet med detaljplanen är att utsläppen ska vara totalt sätt så låga som möjligt. Ur växthusgasutsläppens synvinkel orsakas de största utsläppen under en byggnads livscykel av deras uppvärmning, elförbrukning och trafik förorsakad av invånarna. Med tanke på koldioxidutsläpp producerade av stadsinfrastrukturbyggande är läget i utkanten av en befintlig stadsstruktur gynnsamt, eftersom det kräver att ganska lite ny infrastruktur byggs.

Målet med detaljplanen är att utsläppen ska vara små och utsläppen av växthusgaser ska minska. Byggandet är en betydelsefull producent av växthusgaser. Man kan påverka mängden utsläpp under byggtiden med materialen som används. Med tanke på förebyggandet av klimatuppvärmning är trä det bästa materialet. Träbyggande producerar området också ett kollager. Träbyggande förorsakar mindre utsläpp än betongbyggande. I

planbestämmelserna krävs att man med tanke på byggnadernas hela livscykel väljer byggmaterial och en uppvärmningsform som orsakar låga utsläpp eller att man begränsar byggnadens specifika energianvändning.

Fjärrvärme som produceras med biobränslen som samproduktion i Borgå är för tillfället den fördelaktigaste lösningen i Vårdalen med tanke på koldioxidutsläpp. Därför sporrar detaljplanen till anslutning till fjärrvärmenätet. Därtill kan man bygga solfångare.

I detaljplanen tillämpas aktuella metoder för att öka den byggda miljöns energieffektivitet och minska utsläppen som presenterats redan tidigare i arbetet med dispositionsplanen för Skaftkärr. Småhusbyggandet i området är tätt och byggnaderna har riktats med tanke på skapandet av ett gynnsamt mikroklimat och möjligheten att utnyttja solenergi. Kvarterstrukturen i Vårdalsängen är planerad så att bostadskvarteren ligger på ett tillräckligt kort avstånd från en eventuell kollektivtrafikgata och från smidiga nätverk för gång- och cykeltrafik. Den enhetliga och smidiga väggkorridoren för gång- och cykeltrafik mellan Vårberga och Vårdalen betjänar båda bostadsområdena. Planens trafiklösning och den fungerande väggkorridoren för gång- och cykeltrafik samt nätverket av parkgångar minskar användningen av personbilar i det framtida området.

En del av skogen som finns på området har sparats som rekreationsområde. Skogsträd bör bevaras också på tomterna som utformas på skogsområdet eftersom plantering av träd och buskar för att bevara det nuvarande trädbeståndet har anvisats på dem. För att kompensera för avskogningen på cirka en hektar har det bestämts att det i området ska planteras exceptionellt många storvuxna träd på både gårds- och parkeringsområdena.

Sociala konsekvenser

Planen gör det möjligt att bygga egnahemshus och småhus i olika storlekar samt att bilda en boendegemenskap i byggskedet. Byggandet i bolagsform kan medföra ny slags av gemenskap och stadskulturens mångsidighet.

I grönområdet i Vårdalsängen har man anvisat ett riktgivande område med odlingslotter. Stadsodling har konstaterats ha positiva hälsoeffekter och kan bli en social aktivitets- och träffpunkt för de aktiva. I Vårdalen och Vårberga finns lekparken, en skola och ett daghem med gårdar samt en idrottsplan på under en kilometers avstånd. De fungerar som platser för möten och gemensamma aktiviteter som hjälper de nya invånarna att förankra sig i den lokala gemenskapen.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medför ett väsentligt mervärde för de privata fastigheterna. När planen godkänns får fastigheterna betydligt mer byggnadsrätt och byggnadsförbudet upphör. Kommunen bygger kommunalteknik intill tomten på planområdet. Byggandet på fastigheterna kan inledas när kommunaltekniken färdigställs.

Detaljplanen har relativt små konsekvenser för kommunekonomin. Planen medför tätt och kompletterande byggande som stöder sig på befintliga tjänster. Intäkterna för tomtförsäljningen och ersättningarna för markanvändningen täcker största delen av kostnaderna för byggande av kommunaltekniken. På lång sikt kan det beräknas att de nya invånarna i det nya bostadsområdet medför skatteintäkter till staden.

5.5 Störande faktorer i miljön

Det finns inte störningsmoment i området. Trafikmängden på Östanvägen ökar mycket litet till följd av verkställandet av planen, men ökar inte bullernivån nämnvärt. För att skydda mot bullret kan det anses tillräckligt med ett minst 20 meters avstånd från gatans mittlinje.

Staketet som anvisats i planen och byggandet av hus med två våningar på tomterna längs med vägen skyddar dalen från trafikbullret.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna presenteras på plankartan.

5.7 Namn

Områdets namn är Vårdalsängen. Namnet grundar sig på landskapets form och namnet på bostadsområdet Vårdalen. Namnet på vägen Skaftkärrsvägen syftar på ett kärr som funnits i dalen länge sedan. De korta bostadsgatornas namn har härletts ur den karelska bakgrunden och efternamn hos den förflyttade befolkningen som tidigare fanns i området.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggnadssättet styrs med bygganvisningar, som godkänns tillsammans med detaljplanen. För infiltrering och fördröjning av dagvatten används en separat anvisning från staden.

Att tai i beaktande i planering av kommunalteknik

När man bygger kommunalteknik ska Säckijärvigrändens och Heinänengrändens gata jämnas på ett sätt som möjliggör avloppets dosering till Skaftkärrsvägen. Stamavloppet som kommer att betjäna hela planområdet samt det framtida området Vårdalsbacken kommer att finnas på östra sidan av bostadskvarteren under gångvägen vid bäcken och kräver för att fungera en lutning på min 7 ‰. Man måste planera parkstigens utformning och utjämnning så att det isolerade avloppet kan verkställas och dagvattnen ledas till bäcken från olika ställen. Alternativt kan den nödvändiga lutningen uppnås genom att bygga en ny 1,2 meter djupare pumpstation istället för Vårdalsbäckens pumpstation eller bredvid den.

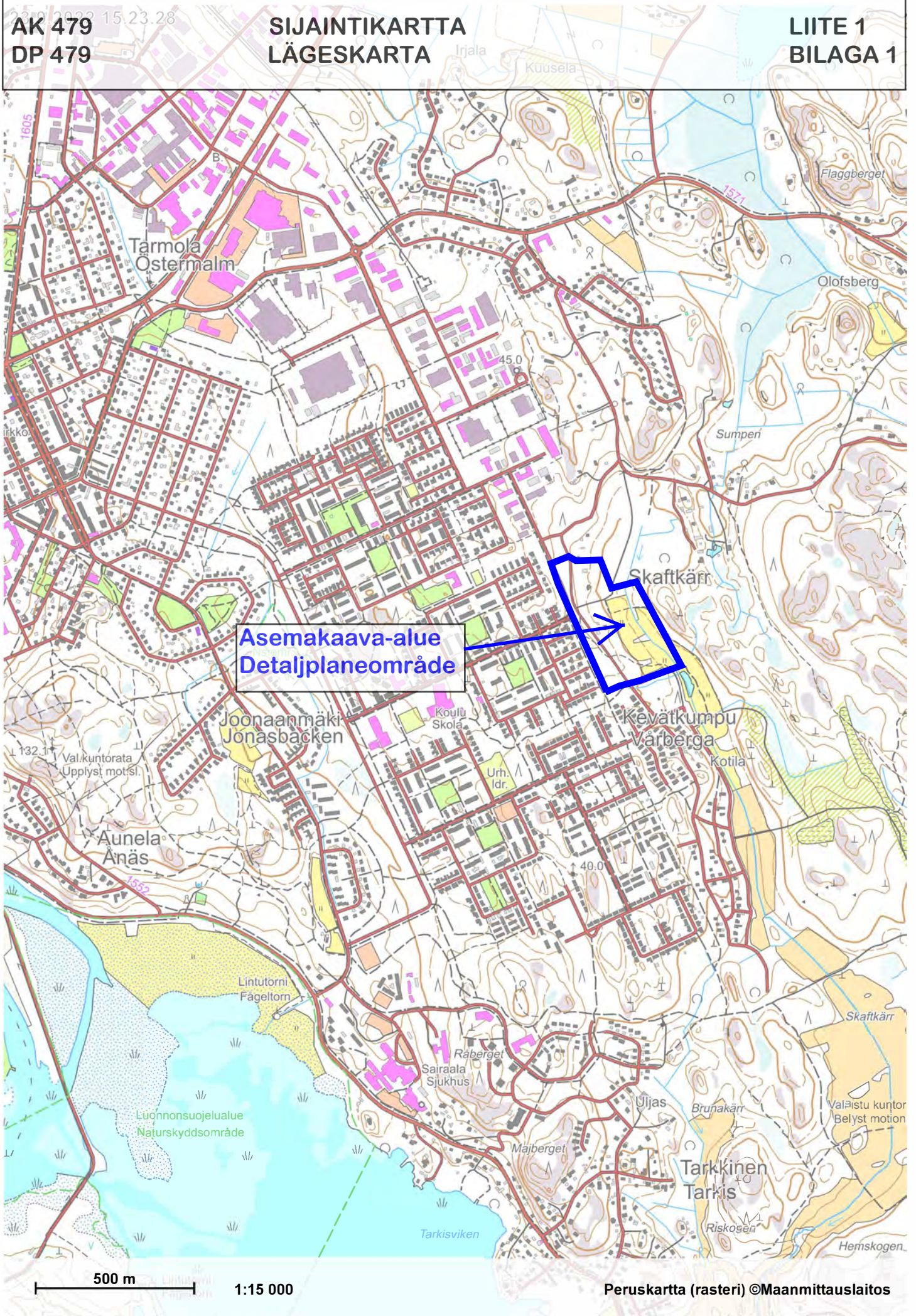
Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att man bygger gatunät samt vatten- och avloppsnät i området. Försäljningen av tomter till byggare inleds kanske 2024. Borgå Energi förhandlar med tomtägarna om byggande av fjärrvärme genast efter tomtindelningen. Byggandet av fjärrvärmenätet sker antagligen samtidigt som kommunaltekniken byggs. Byggandet av kommunalteknik tar ett par år.

Byggandet av egnahemshus kan börja under 2024–25 beroende på när kommunaltekniken färdigställs. På områdena som ägs av staden inleds byggandet av egnahemshus antagligen inom några år och på privata marker så småningom. Ett byggförbud enligt 58.5 § i markanvändnings- och bygglagen gäller för detaljplaneområdet tills den för byggandet väsentliga kommuntekniken är byggd, dock högst tre år från det att planen träder i kraft.

Uppföljning av genomförandet

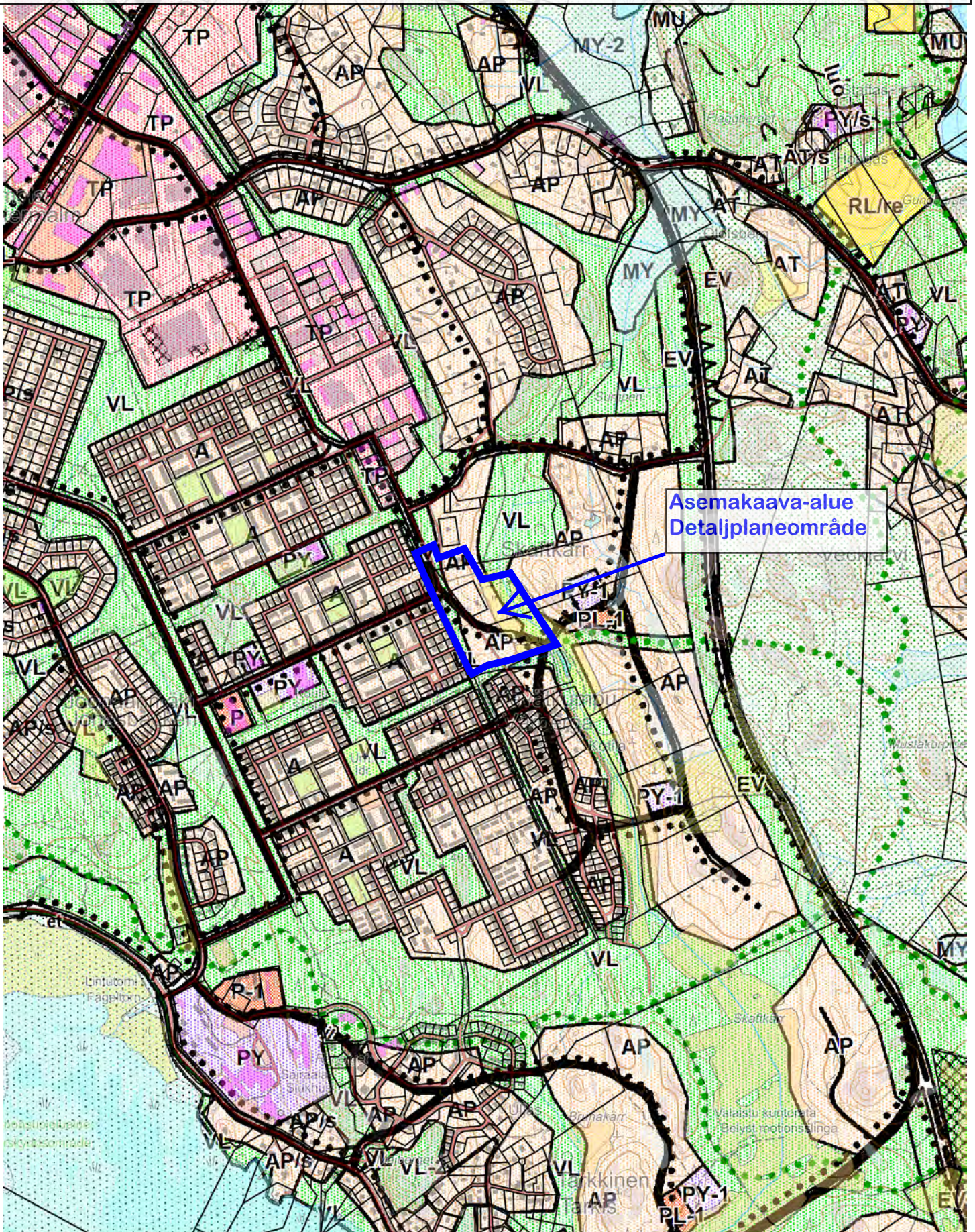
Byggnadstillsynen övervakar genomförandet av byggandet. Byggandet ger upphov till information som sparas i registret.



Asemakaava-alue
Detaljplaneområde

500 m

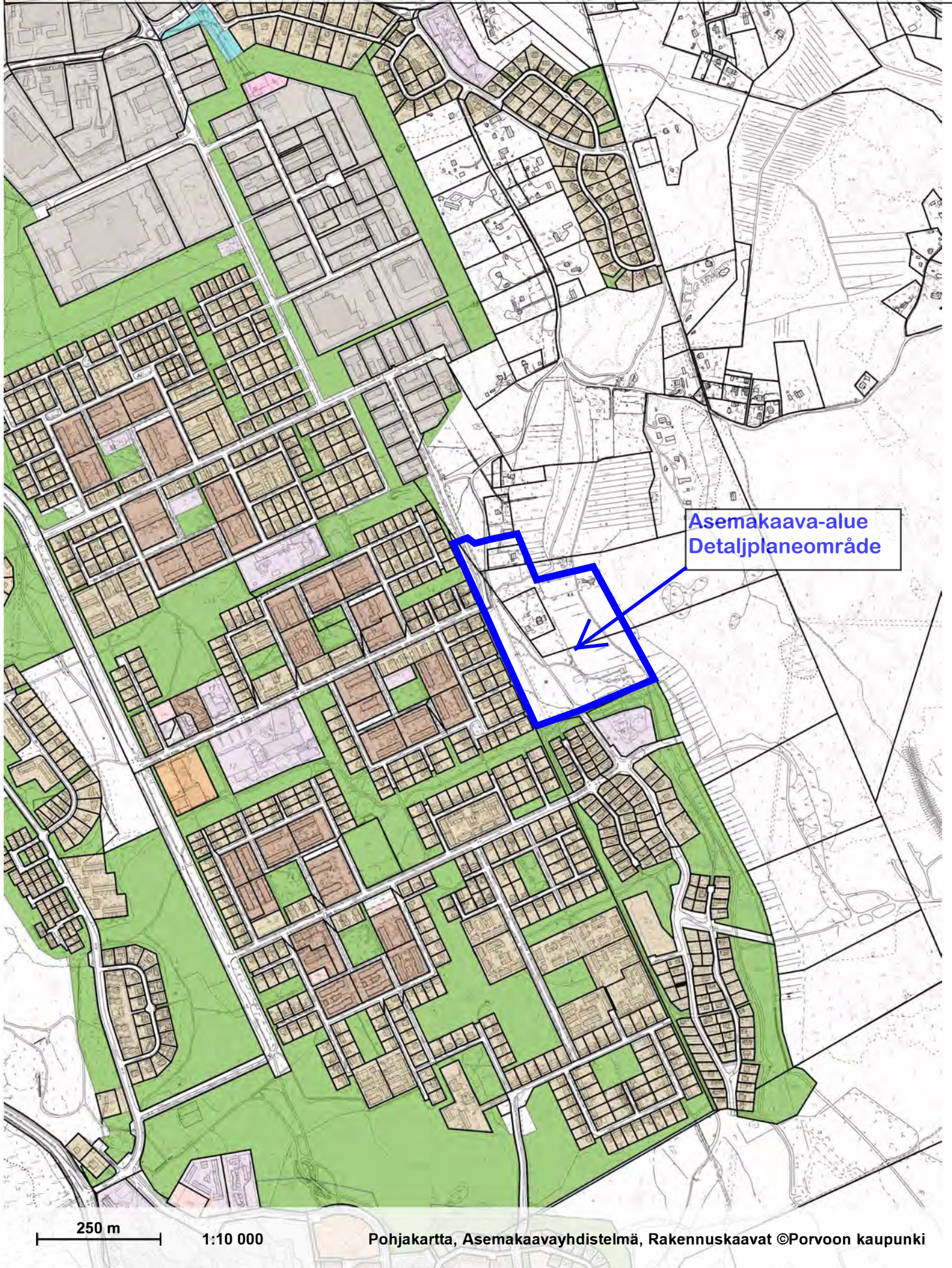
1:15 000



Asemakaava-alue
Detaljplaneområde

500 m

1:15 000



Asemakaava-alue
Detaljplaneområde

250 m

1:10 000

Pohjakartta, Asemakaavayhdistelmä, Rakennuskaavat ©Porvoon kaupunki

Borgå Vårdalen

*Detaljplan för en del av byarna Borgå stad och Tarkis
Detaljplaneändring för stadsdelarna 10, 11 och 12*

Markanvändnings- och bygglagen, 63 §:

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING
2.10.2012

1. Planområde

Detaljplanen och ändringen av detaljplanen (nedan detaljplanen) utarbetas för området Vårdalen som ligger ca 3 km öst om Borgå centrum. Planområdet ligger öst och söder om bostadsområdet Vårberga och norr om detaljplaneområdet Majberget. Detaljplaneändringen gäller stadsdelarna 10, 11 och 12, och detaljplanen byarna Borgå stad och Tarkis. Områdets storlek är cirka 100 ha.

Planområdet granskas i början av planläggningsarbetet som en helhet, men då arbetet fortskrider delas området upp i uppskattningsvis ca fem olika detaljplaneprojekt. För de enskilda projekten utarbetas program för deltagande och bedömning på basis av detta dokument som gäller hela Vårdalen.

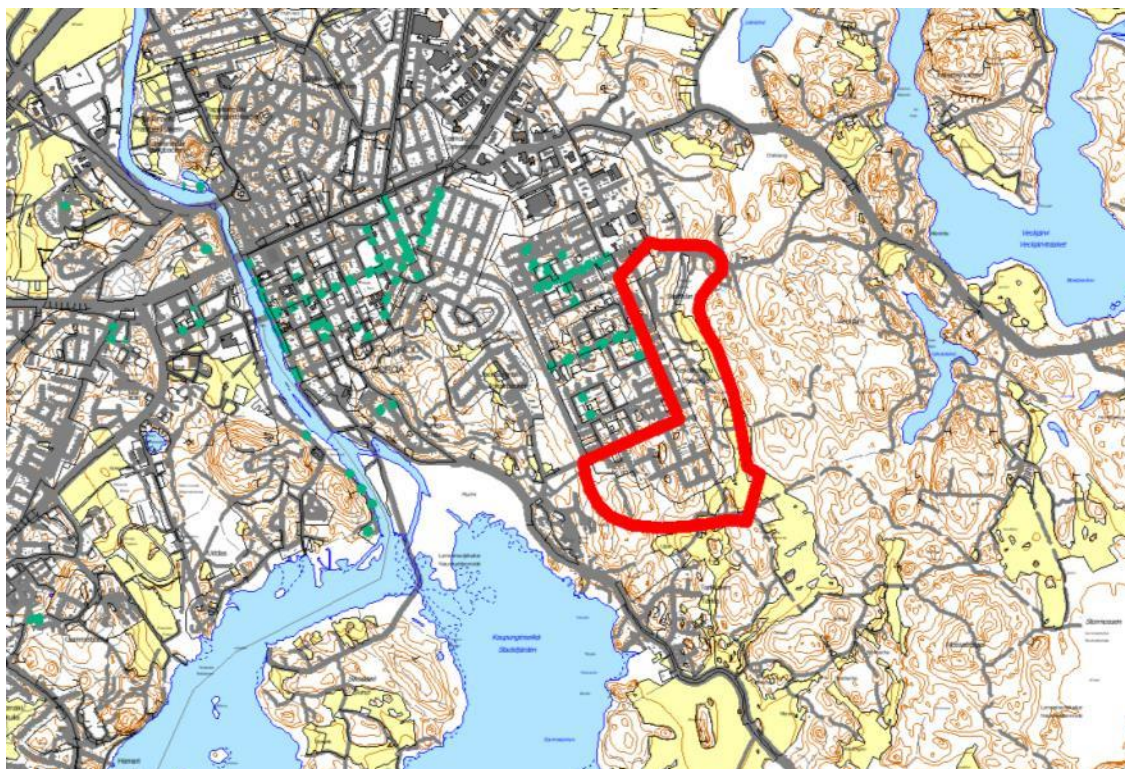


BILD Planområdets läge

2. Bakgrunden till projektet

Detaljplanen för Vårdalen är en del av Skaftkärr-projektet, vilket är ett samarbets- och provprojekt som Borgå stad, Jubileumsfonden för Finlands självständighet Sitra, Posintra Oy och Borgå Energi Ab inledde år 2008 för att främja och planera energieffektivt byggande som en del av planläggningen för Skaftkärr.

Hösten 2010 blev dispositionsplanen för Skaftkärr färdig. I den producerade man information om medel med vilka man kan påverka områdets energieffektivitet genom planläggning, hur medlen påverkar och hur planeringspraxisen kan eller borde utvecklas för att förbättra energieffektiviteten i bostadsområdena. Centrala faktorer i utredningen var hur människorna rör sig, byggnadernas energieffektivitet samt på vilka sätt energi produceras. Med alla lösningar strävade man efter att minska utsläppen betydligt. Dispositionsplanen används som anvisning för den fortsatta planeringen.

Detaljplanen för Majberget blev färdig våren 2012 och var den första av pilotdetaljplanerna som grundar sig på dispositionsplanen för Skaftkärr. Målen för energieffektivitet i dispositionsplanen konkretiserades i detaljplanen för Majberget bl.a. som trafikregleringar som gynnar kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik (Solbackavägen, Soldalsvägen), genom att byggandet i huvudsak placeras som fortsättning till befintlig stadsstruktur, i effektiviteten av byggandet, genom att gynna träbyggande, genom att utnyttja passiv solenergi, genom att styra byggandet och i den tydliga utformningen av byggnadsmassan. De olika tillgängliga energiformerna undersöktes ytterligare, och man beslutade att i detaljplanen kräva anslutning till Borgå Energis fjärrvärme, vars koldioxidavtryck enligt detaljplanearbetets beräkningar var det minsta och som också är det förmånligaste alternativet för invånaren. I området placerades ett daghem, serviceboende och affärslokaler i bottenplanet för t.ex. en livsmedelskiosk. I och med detaljplanearbetet utredde man också kommunens medel för styrande av energieffektivt byggande (detaljplan och planbestämmelser, bygganvisningar, tomtöverlåtelsevillkor m.m.) och möjligheten att påverka med dem. Kommunen har möjlighet att främja uppnåendet av energieffektivitetsmålen också vid tomtöverlåtelse.

Detaljplanen för Vårdalen är den andra detaljplanen som grundar sig på dispositionsplanen för Skaftkärr.

3. Målet för planeringen

Målet för planeringen är att utarbeta en detaljplan för Vårdalen som är en del av den energieffektiva stadsdelen Skaftkärr. Målet är att Vårdalen blir ett energi- och ekoeffektivt framtidens bostadsområde. Ett mål är också att man i detaljplanen beaktar energieffektiviteten och lösningarna som påverkar den, hanteringen av dagvatten (regn- och smältvatten från bebyggda områden) samt skapandet av en trivsamt rekreativ- och helhetsmiljö.

Målet för byggandet i Vårdalen är ett område som är lämpligt i Borgås skala och som respekterar den historiska stadstraditionen. Målet för stadsbilden i Vårdalen är att genom skala, kvarterstyper, dimensionering av gatuområdena, planering av det offentliga uterummet samt

planering av grönområdena skapa en ny, modern spegling av de traditionella småskaliga trähusområdena i Borgå, som till exempel gamla stan och Tarkis byområde. Dessutom är ett mål att ansluta Vårdalen till den invidliggande områdeshelheten Vårberga både i fråga om struktur och om planeringsprinciper enligt dagens synsätt.

Dimensionering:

Planområdets storlek är cirka 100 ha. Detaljplaneringen av Vårdalen utgår från att bostadsområdet har ca 1 600 invånare. Målet är att detaljplanen möjliggör ett lämpligt tomtutbud för mångsidigt småhusbyggande och att i området byggs hem för människor i alla åldrar och för familjer i alla storlekar. För områdets södra del är målet att undersöka kompletterande byggande som tätar den befintliga stadsstrukturen.

Tjänster:

I samband med detaljplanläggningen utreder man vilka privata och offentliga tjänster som behövs i Vårdalen samt om tjänsterna i Vårberga är tillräckliga. Dessutom beaktar man behoven av tjänster i Vårdalen och Vårberga, vilka ingår i det växande Skaftkärrsområdet. En viktig del av trafikregleringarna i detaljplanen är anslutning till Östermalms arbetsplatsområde. Också utvecklingen av grönområdena och idrottstjänsterna i Vårberga ingår i detaljplaneprojektet.

Trafiknät:

Ett mål för detaljplanearbetet är att gynna hållbara trafikformer i området. Centrala element för att uppnå målen är en lockande miljö för gång- och cykeltrafik samt gynnande av kollektivtrafiken.

Rekreatiomsområden:

Öster om detaljplaneområdet bildas ett viktigt nätverk av grönområden som i söder ansluts till friluftsområdet Humla. Vid planeringen av grönområdena beaktas områdets tillgänglighet, månsidiga användningsmöjligheter, en estetisk och ekologiskt högklassig hantering av dagvatten som en del av grönbyggandet samt naturvärdena.

Bygganvisningar:

Bygganvisningar utarbetas som en del av detaljplanearbetet. Bygganvisningarna kompletterar detaljplanens bestämmelser om och beteckningar för byggandet. Avsikten med bygganvisningarna är att styra byggandet så att detaljplaneområdet bildar en helhet som har en högklassig stadsbild, lämpar sig i miljön och är trivsamt. Vid behandlingen av bygglov utgår man från bygganvisningarnas rekommendationer.

Bygganvisningarna handlar om och reglerar principerna för energieffektivt byggande och genomförandet. Man strävar efter att tillämpa den räknare som utvecklas för styrande av energieffektivt byggande och materialval också för styrande av byggsättet i området. I bygganvisningarna ger man också anvisningar för hantering av dagvatten på fastigheter. Bygganvisningarna är en del av det material som läggs fram i förslagsskedet.

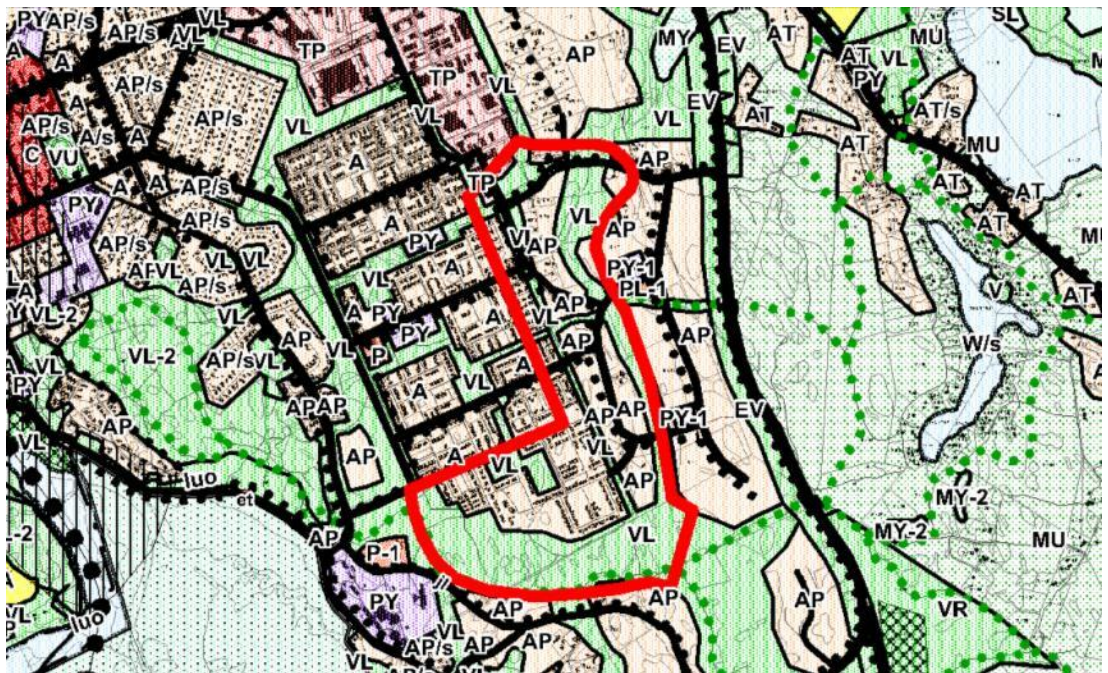


BILD: Utdrag ur delgeneralplanen. Planområdet har gränsats med rött.

Dispositionsplan:

Detaljplanen för Vårdalen är den andra detaljplanen som grundar sig på dispositionsplanen för Skaftkärr. Stadsstyrelsen godkände 13.12.2010 dispositionsplanen för Skaftkärr som anvisning för detaljplaneringen av området. Enligt dispositionsplanen placerar man egnahemshus och radhus i planområdet. Målet med dispositionsplanen har varit att skapa kvartersområden som har varierande byggnadstypologi och struktur.

I dispositionsplanen planerar man väster om planområdet en vägkorridor för cykeltrafik som också kan användas som en kollektivtrafikgata. I detta sammanhang avser man med kollektivtrafikgata en gata på vilken tillåts gång- och cykeltrafik, busstrafik, delvis servicetrafik men inte personbilstrafik.

BILD: Utdrag ur dispositionsplanen Ljusröd linje - gränsning av granskningsområdet, Vårberga och Vårdalen
 Blå streckad linje - ungefärlig gränsning av de olika detaljplaneområdena i Vårdalen
 Områdena planläggs i nummerordning. Delområdet nummer 1, Majberget (på kartans nedre del) har redan planlagts.



Gatans sträckning har gjorts så att det från största delen av bostadskvarteren är under 300 meter till bussrutten. I planområdets norra del undersöker man möjligheten att utvidga Östermalms industriområde en aning.

Detaljplan:

Största delen av området saknar detaljplan. Områden i söder har i detaljplanerna för Vårberga, nummer 177 (fastställd 30.3.1989) och nummer 107 (fastställd 20.8.1980), anvisats som kvartersområde för offentliga servicebyggnader (YL-1) och parkområde (VP, P). Dessutom har man i detaljplanen nummer 70 (fastställd 31.12.1977) anvisat områden som parkområde (P). I väst gränsar området i detaljplanerna för Vårberga (planens nummer/fastställd): 70 / 31.12.1977, 135 / 6.11.1981, 69 / 18.7.1974, 140 / 23.6.1983 och 91 / 28.2.1977). Söder om området finns detaljplaneområdet Majberget (nummer 456/godkänd 11.4.2012).

Markägarförhållanden:

Området som planläggs ägs till största delen av Borgå stad. I området finns några privata bostadsfastigheter.

Miljö:

Områdets västra kant är i huvudsak gammal grandunge. I området finns också små talldungar. Det finns några branter och kalt berg i området, och i södra delen ett flyttblock som är lämpligt som ett landmärke. I mitten av området finns en bäckfåra. Dalen vid områdets östra kant är åker som delvis vuxit igen. För att kartlägga miljövärden, miljötyperna och de viktiga vyerna utarbetas en landskapsutredning (bilaga x).

Byggd miljö:

Området är till största delen obebyggt. I området finns några bostadshus med ekonomibygnader på gårdarna. En inventering utarbetas över det befintliga byggnadsbeståndet (bilaga x).

Kommunalteknik:

Vattenledningsnätet är beläget med östra gränsen av Vårberga och i planområdets norra del. Avloppen ansluts som tryckavlopp till avloppsnätet i Vårberga. Fjärrvärmens närmaste anslutningspunkt finns i södra delen av Vårberga.

5. Utredningar

I samband med delgeneralplanen utarbetades natur- och landskapsinventeringar för området.

Kompletterande utredningar om landskap, historia, byggande och natur utarbetas i september-november 2012, och resultaten av dem beaktas senast vid utarbetandet av planutkastet.

Den arkeologiska inventeringen för kartläggning av eventuella fornminnen blir färdig senast i början av år 2013.

I området gjordes en markundersökning under åren 1976 -78. På basis av den, vid behov med kompletteringar, utarbetar man en utredning om byggbarheten under år 2012.

Alternativa trafikformer granskas i samband med planutkastet.

Affärsverket Borgå Vatten, stadsplaneringen, kommunteknikens planering och kommunteknikens enhet för grönområden låter utarbeta en utredning om ekologisk hantering, dimensionering och lösningar i fråga om dagvatten på fastigheter och i grönområden.

För att beakta åsikterna av de människor som nu använder planområdet (friluftsliv, odlingslotter) och av invånarna i närheten (närmast i Vårberga) utarbetas en enkät ("pehmoGIS"), med vilken man vill samla erfarenheter och uppgifter för att användas som stöd för planeringen.

Då dispositionsplanen för Skaftkärr utarbetades, utredde och jämförde man också olika möjligheter och alternativ för områdesanvändningen, energiproduktionen och trafikregleringarna. Dessutom utredde man vilka konsekvenser valet av byggsätt, material och konstruktioner har för energiförbrukningen och koldioxidavtrycket. Utredningarna utnyttjas vid detaljplanläggningen.

6. De centrala konsekvenserna av planläggningen

De direkta och indirekta konsekvenserna av detaljplanen bedöms i samband med planeringen (9 § markanvändnings- och bygglagen, 1 § markanvändnings- och byggförordningen). Konsekvenser som bedöms är bl.a. konsekvenserna för livsmiljön, boendet, stadsbilden, naturen, landskapet, samhällsekonomin, trafiken, kommunaltekniska nätverk och stadsstrukturen.

Vid bedömningen av konsekvenserna av detaljplanen för Vårdalen beaktas energieffektivitet och utsläpp samt avrinningsvattnets konsekvenser för ytvattnet. Syftet med bedömningen är att utreda de positiva och negativa sidorna av de olika markanvändningslösningarna, dvs. konsekvenser man vill uppnå och konsekvenser som är skadliga. Avsikten med konsekvensbedömningen är att åskådliggöra de olika alternativens egenskaper för intressenter och beslutsfattare. I samband med bedömningen undersöker man också osäkerhetsfaktorer i anslutning till konsekvenserna och möjligheterna att minska de skadliga konsekvenserna.

Konsekvensbedömningen preciseras i utkast- och förslagsskedet så att den motsvarar planen. Vid konsekvensbedömningen beaktar man den information och de erfarenheter som man fått vid detaljplanearbetet för Majberget. De modeller för beräkning av utsläpp-, energi- och ekoeffektivitet, som utvecklats som en del av Skaftkärr-projektet, kommer också att tillämpas.

7. Intressenter

7.1 Invånarna i närliggande områden Tarkis och Vårberga

7.2 Markägare

Innehavare av arrendeområden i området

Markägande grannar

7.3 Invånarföreningar

- Kevätkummun asukasyhdistys
- Tarkkisten kyläyhdistys

-

7.4 Övriga intressenter:

- Elisa Abp
- Telia Sonera Finland Oyj
- Borgå Energi-bolagen
 - Borgå Energi Ab
 - Porvoon Sähköverkko Oy
- Porvoon Alueverkko Oy

7.5 Myndigheter osv. som hörs under planläggningen:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
 - o Miljö och naturresurser
 - o Trafik och infrastruktur
- Nylands förbund
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum
- Museiverket
- Styrgruppen för Skaftkärr-projektet

7.6 Följande enheter inom Borgå stad:

- Stadsutvecklingen
 - o Stadsplaneringen
 - o Markpolitiken
 - o Kommuntekniken
- Tillstånds- och tillsynsärendena
 - o Byggnadstillsynen
 - o Miljövården
- Hälsoskyddet
- Lokalitetsledningen
- Affärsverket Borgå vatten
- Bildningssektorn

7.7 Nämnder m.m.

- Stadsfullmäktige
- Stadsstyrelsen
- Stadsutvecklingsnämnden
- Hälsoskyddssektionen
- Bildningsnämnden

7.8 Alla de som anser sig vara intressenter

Målet är att samla information av invånarna i närområdena och de övriga användarna av området att användas som stöd för planeringsarbetet. Som medel för detta används den s.k. pehmoGIS-metoden och invånarmöten.

8. Informering och ordnande av deltagande

Detaljplanen tagits upp till behandling:

- Staden meddelade om att planen tagits upp till behandling i samband med planläggningsöversikten 2012.
- Om detaljplaneprojektet utarbetas ett pressmeddelande, i vilket man berättar om utgångspunkterna för planläggningen, programmet för deltagande och bedömning samt invånarmötet.

Växelverkan i beredningsskedet:

- I Vårberga ordnas ett invånarmöte, på vilket man berättar om dispositionsplanen för Skaftkärr, presenterar utredningar om utgångsläget och användningen av pehmoGIS.
- Planutkastet presenteras för intressenterna på invånarmötet. Också materialet om konsekvensbedömningen är framlagt. På mötet informeras också om utgångspunkterna för planläggningen och möjligheterna att delta och strävar efter att få respons på beredningsmaterialet. Mötet är både ett informationsmöte och ett möte för växelverkan, där publiken kan fritt bekanta sig med materialet och har möjlighet att kommentera och ställa frågor om det.
- Programmet för deltagande och bedömning, detaljplaneutkastet och det övriga materialet i beredningsskedet läggs fram för tre veckor på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, första våningen. Materialet finns också på stadens webbplats www.borga.fi.
- Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att utkastet till plan är framlagt. Framläggningen meddelas dessutom med kungörelse på stadens officiella anslagstavla, stadens webbplats (www.borga.fi) samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Vartti.
- Utlåtandena om materialet i beredningsskedet begärs av de intressenter som nämns under punkterna 7.3 - 7.6.

Växelverkan i förlagsskedet:

- Planförslaget läggs fram för en månad. Planförslaget och de övriga handlingarna hålls offentligt framlagda på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, första våningen. Planförslaget finns också på stadens webbplats www.borga.fi.
- Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att förslaget till plan är framlagt. Framläggningen meddelas dessutom med kungörelse på stadens officiella anslagstavla, stadens webbplats www.borga.fi samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Vartti.
- Om planförslaget begärs officiella utlåtanden av områdets invånarföreningar, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Räddningsverket i Östra Nyland, hälsoskyddssektionen, affärsverket Borgå Vatten samt vid behov av Nylands förbund, Borgå museum, Museiverket och bildningsnämnden.

Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning:

- De som gjort en anmärkning och som angett sin adress ska underrättas om stadens motiverade ställningstagande till anmärkningen.

Godkännande av planen:

- Ett skriftligt meddelande till närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det och som meddelat sin adress. Kungörelse på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats www.borga.fi.
- Kungörelse om planen som vunnit laga kraft på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats www.borga.fi.

9. Tidtabell för planläggningsprojektet

Tidtabellen gäller hela Vårdalen fram till beredningsskedet och därefter det första delområdet inom planläggningsprojektet. För detaljplaneprojekten för de övriga delarna utarbetas egna tidtabeller.

Inledningsskedet (september 2012 - december 2012)

- Planläggningsarbetet inleddes 16.12.2010.

Beredningsskedet (januari 2013 - april 2013)

- De alternativa planutkastet presenteras för intressenterna på invånarmötet.
- Programmet för deltagande och bedömning, detaljplaneutkastet och det övriga materialet i beredningsskedet läggs fram för tre veckor på servicekontoret Kompassen och stadens webbsidor på våren 2013.

Förslagsskedet (april 2013 - september 2013)

- Planförslaget läggs fram för en månad på sommaren 2013.

Godkännande av detaljplanen (oktober - december 2013)

- Stadsstyrelsen och stadsfullmäktige godkänner detaljplanen.

10. För beredningen ansvarar

Borgå stad:
stadsplaneringschef
Eero Löytönen
Tfn: 040-528 48 41

Planläggare och planeringsassistent

De olika delområdena har olika planläggare och planeringsassistenter. Beredarnas kontaktuppgifter finns i de olika delområdenas program för deltagande och bedömning.

Borgå stad, stadsplaneringen
PB 23
06101 Borgå

Borgå 2.10.2012, 14.4.2014

Eero Löytönen
stadsplaneringschef

479 VÅRDALSÄNGEN

BORGÅ

STADSDEL 10

kvarteren 5731–5735 samt gatu- och rekreatiomsområden

DETALJPLAN**Kvartersområden för fristående småhus, radhus och andra kopplade bostadshus samt gatu- och rekreatiomsområden****1. Hörande i beredningsskedet (30 § MarkByggF)**

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet hölls framlagda i enlighet med 30 § i MarkByggF 22.5– 20.6.2013 på stadens servicekontor KOMPASSEN och på stadens webbtjänst på www.borga.fi > förvaltning > kungörelser > planer och byggnadsförbud. Kungörelserna fanns på stadens officiella anslagstavla och publicerades på stadens webbtjänst och i tidningarna Uusimaa och Borgåbladet.

Man fick 8 utlåtanden och 14 åsikter om planutkastet för Vårdalen. Fyra åsikter omfattade flera underskrifter (73, 35, 7 och 40), sammanlagt 155 underskrifter. I detta sammandrag har samlats de ärenden och utlåtanden som gäller planområdet 479.

Preliminära utlåtanden (s.k. remissbehandling) har begärts och inlämnats av följande:

Utlåtandet har lämnats av	Utlåtandet i förkortad version // stadsplaneringsavdelningens bemötande
Museiverket /Teija Tiitinen	I Vårberga gjordes en arkeologisk inventering i vilken man hittade sex tidigare okända fornlämningar och granskade sex objekt om vilka Museiverket hade underrättats tidigare. Stenmuren i Skaftkärr är en fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen och som eventuellt är från 1600-talet då muren har märkts ut på kartan på gränsen mellan Borgå stad och byarna Tarkis och Veckjärvi. Stenmuren ska anvisas i detaljplanen med beteckning SM, som anger områdets huvudsakliga användningsändamål. Bestämmelsen ska lyda enligt följande: "Fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen (295/1963). Att utgräva, överhölja, ändra, skada eller på annat sätt rubba området är förbjudet med stöd av lagen om fornminnen. Om planer som gäller området ska begäras ett utlåtande av en museimyndighet (Museiverket eller landskapsmuseet)." Fornlämningsobjekten i Soldatsängen och Bruna ängen är boplatser från historiska tiden. I planens grönområden ska de anvisas med beteckningen SM som en del av området där det finns ett fast fornminne som är fredat enligt lagen om fornminnen. I programmet för deltagande och bedömning ska användas formen Museiverket. // På planområdet 479 har man hittat en båtyxa från stenåldern, men det finns ingen stenmur eller andra fasta fornlämningar på området. I programmet för deltagande och bedömning har korrigerats formen Museiverket. Konsekvenser för planen:-
Borgå museum / Vuorinen	I planhandlingarna saknas en byggnadshistorisk utredning och en landskapsutredning. Planen planeras inte för ett område som är kulturhistoriskt "tomt", och de utredningar som görs för området ska vara relevanta innan

	<p>planen kan fortskrida. För att uppnå målen för planen – ett område som är lämpligt i skalan och som respekterar den historiska stadstraditionen samt anslutning av området genom att tolka planeringsprinciperna för Vårberga enligt dagens synsätt – ska man i planbeskrivningen precisera och samtidigt beskriva de planeringsprinciper som man tänker tolka. Områdets historiska betydelse bekräftas i den arkeologiska inventeringen. Enligt inventeringen är en stenmur, som en gång i tiden byggdes på gränsen mellan Borgå stad och byarna Tarkis och Veckjärvi, den mest imponerande forn lämningen från historiska tiden i Skaftkärr. Av museiverket ska begäras ett utlåtande redan i utkastskedet.</p> <p>//</p> <p>Utredningarna om landskapet och byggnadsbeståndet som ansluter sig till planarbetet har färdigställts och bifogats till planhandlingarna. I planbeskrivningen presenteras planeringsprinciperna för området samt hur de anknyter sig till Borgås stadstradition. Man har begärt och fått ett utlåtande av Museiverket. Det finns inga objekt som omfattas av lagen om fornminnen i planområdet 479.</p> <p>Konsekvenser för planen: -</p>
<p>Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland / Tomas Autere</p> <p>(trafikärenden / Hannu Palmén)</p>	<p>Till planen ska fogas bestämmelser om dagvatten och i beskrivningen ska bedömas byggandets konsekvenser också för ytvatten. I slutrapporten om dispositionsplanen för Skaftkärr (år 2010) ingår goda anvisningar för hantering av dagvatten för den fortsatta planeringen. I detaljplanen för Majberget i Skaftkärr ingår en bestämmelse om dagvatten som lämpar sig också för detta område. Då det gäller att jämföra olika alternativ ska planens ekonomiska fördelaktighet betraktas som det viktigaste kriteriet. Alternativ B kan vara billigare att genomföra men man ska också undersöka och jämföra möjligheten att bygga området i olika skeden. Vid alternativ A torde det vara lättare att bygga kollektivtrafikförbindelser. Detta ska undersökas vid den fortsatta planeringen av detaljplanen som en del av ett större regionalt linjesystem.</p> <p>//</p> <p>Man valde inget av alternativen som grund för förslaget utan man kombinerade alternativen på basis av invånarrespons, åsikter och utlåtanden. För Vårdalen har gjorts en preciserad dagvattenutredning. Dagvattenbestämmelserna har utarbetats utgående från dagvattenutredningen så att de lämpar sig för ett småhusområde. Vid utarbetandet har också utnyttjats bestämmelserna för Majberget. I beskrivningen har bedömts byggandets konsekvenser också för ytvatten.</p> <p>Kollektivtrafikförbindelserna har ytterligare utretts, och på basis av riklig invånarrespons har man planerat att kollektivtrafiken sker till matargatan Vårdalsvägen genom områdena 480 och 481. Matargatan ansluter sig till det befintliga gatunätet i Vårberga via Viltvägen. Gatan har dimensionerats så att det ryms en bussrutten på gatan.</p> <p>Konsekvenser för planen: Förbindelserutten för kollektivtrafik på planområdet 479 för områden som kommer att byggas i framtiden på andra sidan av dalen går huvudsakligen längs gator och inte på grönområden.</p>
<p>Räddningsverket i Östra Nyland / Pia Nyman</p>	<p>Grupperna av fyra tomter kommer att vara särskilt svåra att bygga. I grupperna av fyra tomter är avsikten troligen att placera ekonomibyggnaderna invid grannarnas ekonomibyggnader, vilket innebär att brandmurar ska byggas mellan byggnaderna. Dessutom finns det flera punkter i båda alternativen där två grannars byggnader har placerats på gränsen sida vid sida, vilket också leder till krav på brandmur. Med tanke på brandbestämmelserna skulle det absolut bästa alternativet vara att en tomts byggnadsyta placeras åtminstone på 8 meters avstånd från grannens byggnadsyta. Då</p>

	<p>krävs det inte längre byggnadstekniska åtgärder för att förbättra brandsäkerheten.</p> <p>// I ett tätbebyggt småhusområde kan man inte undvika sådana planlösningar som förutsätter brandmurar och några byggnadstekniska åtgärder vid småhusbyggande.</p> <p>Konsekvenser för planen: -</p>
Borgå vatten / Ann-Sofie Björkhem, Risto Saari- nen	<p>Avloppen i områden blir i huvudsak gravitationsavlopp. Att ansluta några enskilda tomter till avloppsnätet kan förutsätta en pump på fastigheten. Bygandet av avloppsnätet förutsätter att två nya pumpstationer byggs i dalen i planområdena 480 och 481. Då dessa två pumpstationer tas i bruk kan de tre nuvarande pumpstationerna i Vårberga tas ur bruk.</p> <p>Borgå vatten svarar inte för området öppna diken eller ledning av regnvatten. Vattenverket skapar dock förutsättningar för att regnvattnet vid behov kan ledas via regnvattenavloppsnätet mot en bäckfåra. Då man planerar placering av byggnaderna och höjdlägen ska man fästa uppmärksamhet vid ledning av regnvatten, fungerande bäckar och smältvatten. På tomterna ska reserveras en yta på 5 x 5 meter vid gatan i tomtens lägsta hörn för fastighetens vatten- och avloppssystem.</p> <p>//</p> <p>För nya pumpstationer anvisas i planerna 480 och 481n områden för teknisk försörjning (et) enligt vattenverkets önskemål. Rutten för regnvatten och översvämningar har beaktats vid placeringen av byggplatserna. Ruttorna för byggnadsytan har placerats vid gatan så att det finns en yta på minst 4 x 4 meter för vatten- och avloppsanslutningar. Denna anslutningspunkt placeras dock inte alltid i tomtens lägsta punkt eftersom tomterna har placerats på båda sidorna av gatan och en del av tomterna ligger lägre än gatan på grund av terrängens lutning.</p> <p>Konsekvenser för planen: Servitut har anvisats för vattenledningar och dikeledningar i parkområden och på några tomter.</p>
Fastighets- och mät- ningsavdelningen, tek- nik- och miljösektorn / Stålberg, Pöllänen	
Hälsoskyddet / Maarit Lönnroth	Inga anmärkningar.
Miljövården	
Gatuavdelningen	
Idrottstjänster / Per Hög- ström	<p>Idrottstjänsterna föreslår följande kompletteringar i detaljplaneutkastet: Förbindelsegången till Humla friluftsled ska förlängas så att den sträcker sig ända till idrottsparken vid Laxvägen och även till Vårberga skola. Det korta förbindelseskidspår som föreslås från Östanvägen till Humla friluftsled är sannolikt fel anvisat eller så saknas det helt en förbindelse till Humla friluftsled.</p> <p>Man ska föreslå en övergång över dagvattenområdet / bäcken som placeras bredvid daghemmet, varvid allaktivitetsplanen kan nås bättre, eller ska den flyttas bredvid daghemmet. Det är mycket viktigt att Humla friluftsled också i fortsättningen fungerar som friluftsled och skidspår för hela staden och att under- eller överfarter anvisas i planen och byggs vid varje korsande trafikförbindelse. //</p> <p>Det finns en kontinuerlig parkförbindelse från planområdet 479 till idrottsparken vid Laxvägen via Metsolaparken. Den mest direkta förbindelse till Kevätikumun koulu är längs Sampovägens cykelväg. Bevarandet av grönområdet och rutförbindelsen från Östanvägen är tryggade i planen. Det</p>

	finns ingen korsande trafikförbindelse i planområdet mellan Vårberga och Majbergen som leder till Humlaleden. Konsekvenser för planen: I utkanten av Vårberga är förlängningen av parkförbindelsen som är reserverad till Humla minst 15 meter bred på planområdet, så den skulle rymma en plogad gång/cykelrutt samt en korridor till spåret.
Lokalitetsledning / Bostrom Börje, Riitta Spåre	Vid båda alternativen är daghemstomternas lägen bra med tanke på trafiken och stadsstrukturen. Själva tomterna är dock mycket branta. Vid båda alternativen är det utmanande att placera ett daghem med sex grupper i ett plan. På dessa slutningstomter är det endast möjligt att bygga daghem i två våningar. // Utgående från utlåtandet och diskussionerna beslöt man placera daghemmet i planområdet 480 norr om Viltvägens förlängning, där tomten är jämnare, tillräckligt stor och där gården gränsar sig till ett parkområde. Konsekvenser för planen: -
Gatuavdelning, grönområden	
Byggnadstillsyn	
Borgå Elnät Ab	
Porvoon Energi Ab	
Porvoon alueverkko	
Fjärrvärme	
Elisa Oyj	
Sonera	

Grannarnas åsikter om planområdet 479

Markägare / invånare (adress)	Åsikter i förkortad version // stadsplaneringsavdelningens bemötande
Markägare	Då Skaftkärrsvägen flyttas så att den går genom vår fastighet blir en betydande del av vår tomtgata och radhustomt. Vi anser att den nya gatan i riktningen öst-väst är onödig och att markanvändningen är ineffektiv. Egnahemstomterna som planeras på norra sidan av vår fastighet är ok, men vem vill bygga helt invid väggen till den före detta ladugården. Landremsan mellan Östänvägen och Skaftkärrsvägen är rätt så brant vid vår fastighet, så det är svårt att placera de planerade byggnaderna där. Vi föreslår att Skaftkärrsvägen bryts vid vår fastighet och att vår tomt delas in i två egnahemstomter. Egnahemshus skulle också passa på södra sidan av vår fastighet. Det skulle vara bra att lämna ett smalt grönområde längs Östänvägen för områdets trivsel. Från Östänvägen kan man göra en stig för motionärer.
Markägare 6-64	Vi vill förhandla om ändringarna som berör vår fastighet. Gatan som är planerad på vår fastighet delar vår tomt i två delar. Vi ber att gatan som planerats på östra sidan av vårt hus skulle flyttas lite längre österut, så att vi kunde bevara vår köksträdgård. Fastigheten ingår inte i plan 479, men gränsar till den. Vid utvecklingen av planlösningen förhandlar man med markägaren. Gatans läge och bevarandet av köksträdgården undersöks närmare när området för fastigheten planläggs. Konsekvenser för planen: -/

<p>Undertecknad av 73 invånare 20 vid Kärnvägen 10 vid Hjortvägen 27 vid fastighetsbolaget vid Rovstigen 3 vid Svedvägen 13 vid Tröskvägen</p>	<p>En del av invånarna vid Tröskvägen, Rovstigen, Kärnvägen och Hjortvägen har samlats två gånger för att utvärdera planalternativen efter informationsträffen som ordnades 27.5. Alternativ A har fått tydligt stöd och vi framför följande kommentarer utifrån det. Vi har tyckt att det är positivt att få delta i själva planeringsprocessen. Vi tackar för att gatan med kollektivtrafik lämnats bort. Förlängningen av skogsbeståndet i öst–västlig riktning till Vårdalen med leder för lätt trafik är bra.</p> <p>I planen som grundar sig på Vårbergas grönbälten finns plats för våningshustomter och skyddade tomter för egnahems- och radhus. Samma princip bör följas vid anslutning av Vårdalen till nuvarande bebyggelse, det vill säga tillräckligt med grönfält ska lämnas kvar och den gamla förbindelsen till Humla ska bevaras och utvecklas som en led för lätt trafik. För delområdena 479 och 480 hoppas man på att bevara grönområdet ändra fram till Sampovägen. På område 479 bör den västligaste tomtraden lämnas obebyggd. När det gäller område 480 hoppas man att leden för lätt trafik fortsätter direkt också eftersom underhållet av de två husen, som byggdes på gränsen i enlighet med bestämmelserna 1979, underlättas.</p> <p>Radhusen och våningshusen i delområde 480 ska flyttas till den norra delen av område 478 för att minska belastningen av Vårdalens gatunät. Då det gäller gatorna hoppas man att en gårdsgata från Viltvägen i område 480 skulle leda till det nya området. De interna trafikarrangemangen i Vårdalen bör skötas med en gata i riktning mot Skaftkärrsvägen fram till Östanvägen. Detta innebär att gatan borde vara tillgänglig för alla och inte bara för kollektivtrafiken. På så sätt kunde invånarna i det nya området välja sin rutt antingen via Svedvägen, Viltvägen, Sampovägen, Havsvindsvägen eller via Industrivägen både till centrum och till motorvägen. Efter att Skärgårdsvägen blir färdig kan Vårdalens trafikarrangemang ändras i enlighet med alternativ A.</p> <p>//</p> <p>Enligt önskemålet har ett grönfält lämnats kvar mellan det nya och gamla området. Den gamla förbindelsen till Humla har behållits rakt genom hela området. I delområde 480 har rad- och våningshus tagits bort från planen. De har anvisats på området 479, vars trafik går norrut via Skaftkärrsvägen eller till Östanvägen.</p> <p>Gatunätet har utvecklats i enlighet med invånarnas önskemål så att Vårdalens trafik går längs en ny gata, Vårdalsvägen, i riktning mot Skaftkärrsvägen och med en anslutning från Viltvägen. I slutet av Svedvägen är nivåskillnaden i terrängen så stor att man inte kan bygga en gatuförbindelse till Vårdalsvägen. I planen behålls möjligheten att styra fordonstrafiken längs Vårdalsvägen norrut genom att anvisa gatuområdet vid gamla Skaftkärrsvägen fram till gränsen mellan planområdena 479 och 480, även om gatuområdet vid parkförbindelsen anvisas som kollektivtrafikgata. Lösningen motsvarar dispositionsplanen på så sätt att en busslinje kunde gå längs gatan. I plan 478 kommer förlängningen av gatuförbindelsen norrut att lösas. Först efter att områden är färdigbyggda och man beslutar om färdförbindelser på grundval av användningsupplevelsorna avgör man om personbilstrafik tillåts utöver bussar genom det nya området.</p> <p>Konsekvenser för planen: I utkanten av Vårberga är förlängningen av parkförbindelsen som är reserverad till Humla minst 15 meter bred på planområdet. Därför har kvarterområdena gjorts smalare. Planområde 479 har avsatts för rad- och våningshus utöver småhus.</p>
<p>Underskrivet av 35 invånare längs Tröskvägen</p>	<p>Man borde få Vårbergas tjänster i skick före man lockar nya invånare till området. Vårberga är ett grönskande område omgivet av parker och som</p>

	<p>har bra friluftsleder till centrum och närliggande omgivning. I de nya planerna undrar man bl.a. över planläggningen av den klippiga Rieparken och parkområdet nära Plogvägen till egnahemshusområden Vi motsätter oss planläggningen av parker för bostadshus. Det nya bostadsområdet i Vårdalen bör avgränsas av en parkremsa på cirka 50 meter till nuvarande Vårberga III-område, bl.a. när det gäller Tröskvägen, Rovstigen, Kärvvägen, Svedvägen, Spjutvägen etc. och den ökande biltrafiken ska ledas längs nya leder. //</p> <p>Kompletterande byggande längs Plogvägen och Rieparken ingår inte i området för detaljplanen 479. Den av invånarna önskade parkremsan i kanten av Vårberga har bevarats i planen. Parkremsans bredd är smalare än önskat, ställvis endast cirka 15 m. De nya byggnaderna stör dock inte så mycket eftersom de gamla byggnaderna och deras gårdar ligger mycket högre upp i sluttningen. Den etablerade förbindelseleden för lätt trafik till Humla bevaras mellan det gamla och det nya området. Biltrafiken har enligt önskemålet styrts längs de nya lederna och ingen körförbindelse har bildats mellan det nya och gamla området.</p> <p>Konsekvenser för planen: I kanten av Vårberga har en parkförbindelse till Humla bevarats och en minst 15 meter bred remsa har reserverats för detta ändamål i planområdet.</p>
<p>Underskrivet av 40 invånare: 13 vid Tellervovägen, 12 vid Torsvägen, 14 vid Vellamovägen och en vid Hjortvägen</p>	<p>Vi motsätter oss att det för invånarna viktiga grönfältet tas bort och att busstrafik införs i grönområdet. //</p> <p>I enlighet med invånarnas önskemål har ett grönområde mellan det nya och gamla området bevarats och bussrutten har flyttats till den nya matargatan i Vårdalen, Vårdalsvägen, som går i riktningen Skaftkärrsvägen. Till den finns en anslutning i slutet av Viltvägen. I planen 479 har man behållit möjligheten att styra busslinjen som går längs Vårdalsvägen norrut så att Vårdalsvägens gatuområde betecknas som kollektivtrafikgata på gränsen mellan planområdena 479 och 480.</p> <p>Konsekvenser för planen: I utkanten av Vårberga är förlängningen av parkförbindelsen som är reserverad till Humla minst 15 meter bred på planområdet. En kollektivtrafikgata mellan Vårdalsvägen och Skaftkärrsvägen är utmärkt vid parkremsan.</p>
<p>Två invånare, Vårberga 3</p>	<p>Det är dåligt att planlägga Vårdalsområde med tanke på arbetsresorna. Miljöutredningen som utlovades vid mötet för allmänheten finns inte tillgänglig på stadens webbplats. Omgivande skogar som är viktiga för Vårbergas invånare förstörs. Parkens skidspår från Vårberga till Humlaspåret har flyttats till kanten av bäcken, där det kommer att vara odugligt för skidåkning på grund av väta och att det är för långt från Vårberga. Staden sköter även de nuvarande parkerna i Vårberga dåligt och en del förstörs nu av planläggning och cykelvägar. Trafiken från Vårdalen ska styras i riktning mot Östermalm, inte till gatorna i Vårberga som är i dåligt skick. Innehavare av de tomter som gränsar till parken ska kunna delta i planeringen av cykelvägen.</p> <p>// Vårdalen är ett utvidgningsområde i staden enligt generalplanen. Naturutredningen och den nya landskapsutredningen har på stadens webbplats flyttats till sidan för Vårdalens planarbete, där de lättare kan hittas. Planområdets miljökonsekvenser har bedömts i beskrivningen. En konsekvensbedömning av hela Skaftkärrsområdet enligt markanvändnings- och bygglagen finns på sidorna 46–47 i beskrivningen av Skaftkärrs dispositionsplan.</p>

	<p>Vårdalen planläggs till ett skogsområde, varav planens områden 479, 480 och 481 till största delen består av grandunge. Tyvärr har en svår förstörelse av granbarkborren spridit sig i dessa granskogar, och förstörelsen kan ytterligare sprida sig till närliggande skogar och göra att fler granskogar dör. Närliggande skogar som har ett friskt trädbestånd med många olika trädslag bevaras vid parkförbindelserna. I planförslagen och i det genomförda planområdet är grönområdet anvisats som ett rakt område enligt invånarnas önskemål mellan det nya och gamla området, varför skidspåret fortfarande kan dras på det gamla stället. De senaste åren har skidspåret dragits i den omfattande parken längs bäcken, där snön ligger kvar på marken längre på grund av skuggan. En förbättring av cykelförbindelserna kan ses som en förbättring av parkernas tjänster.</p> <p>I planområdet 479 går trafiken i Vårdalen längs gamla Skaftkärrsvägen och längs en ny gata med reservation för en anslutning till Östanvägen. I denna plan har man bevarat möjligheten att styra fordonstrafiken också norrut längs Vårdalsvägen genom att anvisa gatuområdet vid den gamla Skaftkärrsvägen ända till gränsen mellan planområdena 479 och 480. Vid parkförbindelsen är gatuområdena markerade som kollektivtrafikgata. Lösningen stämmer överens med dispositionsplanen i det avseende att det kunde gå en bussrutt längs gatan.</p>
<p>Underskrivet av 7 invånare längs Marjattavägen</p>	<p>Vi motsätter oss planen som tar bort grönfältet i slutet av Marjattavägen och införseln av busstrafik till grönfältet. Bevarandet av grönområdet är ovillkorligen viktigt för att lugna livsmiljön från förändringarna. //</p> <p>Konsekvenser för planen: I kanten av Vårberga finns en kontinuerlig parkförbindelse med Humlan som är reserverad att på planområdet vara minst 15 meter bred. Bussrutten är inte anvisad för detta grönområde.</p>
<p>Underskrivet av 2 invånare på Kullervovägen</p>	<p>Den högklassiga cykelkorridoren är planerad till smala skogiga parkkorridorer vid Kullervovägen och Valhallavägen. Det är oförnuftigt att dra en ny cykelväg i dessa smala grönfält, eftersom det redan finns en bra och lika kort förbindelse för lätt trafik längs Östanvägen. Grönfälten ger betydande sikt- och bullerskydd mot trafiken på Östanvägen. Grönfälten används aktivt av invånarna och barngrupperna i Mäntykummun päiväkoti som skidspår, pulkbacke och för naturskådning. Vi hoppas att den högklassiga cykelkorridoren inte söndrar de smala grönfälten. Dessutom hoppas vi att Vårdalen ska byggas i takt med att tomterna köps, så att områdena inte står som tomma markarbetsplatser under en lång tid. //</p> <p>Utformningen av cykelförbindelserna har framskridit i faser och separat från planläggningen. Byggandet av Vårdalen framskrider i faser i takt med efterfrågan på tomterna.</p> <p>Konsekvenser för planen:-</p>
<p>Fyra olika åsikter, invånare längs Tröskvägen, Kärsvägen och Spjutvägen</p>	<p>Man bör lämna kvar ett grönfält mellan Vårberga och den nya Vårdalen. I planområdet har man lämnat kvar ett grönfält i enlighet med invånarnas önskemål.</p> <p>Konsekvenser för planen: I kanten av Vårberga finns en kontinuerlig parkförbindelse med Humlan som är reserverad att på planområdet vara minst 15 meter bred.</p>

2. Förslaget till detaljplan var framlagt 26.10 - 25.11.2022

Planförslaget och planhandlingarna hölls offentligt framlagda i enlighet med 27 § Mark-ByggF 26.10 - 25.11.2022 i stadens servicekontor Kompassen och på stadens webbplats www.borga.fi. Kungörelserna fanns på stadens officiella anslagstavla och publicerades på stadens webbtjänst och i tidningarna Uusimaa och Östnyland. Fyra utlåtanden och 1 anmärkning om planförslaget, med "Den östra skogen i Vårberga 2 bör bevaras" internetpetitionen med sammanlagt 177 underskrifter.

Nedan finns ett sammandrag över utlåtandena och anmärkningarna samt stadens bemötanden.

UTLÅTANDE / ANMÄRKNING, 27 § MarkByggF	STADSPANERINGENS BEMÖTANDE OCH UTLÅTANDETS / ANMÄRKNINGENS KONSEKVENSER FÖR DETALJPLANEFÖRSLAGETS GRANSKADE INNEHÅLL
<p>Nylands närings- trafik- och miljöcentral</p> <p>Enligt generalplanen är området avsett att vara ett bostadsområde dominerat av småhus (AP). Enligt NTM-centralen tar delningen av 15 400 m²-vy totalbyggarea i 6000 m²-vy fyrvåninga höghus inte tillräckligt i beaktande delgeneralplanens reservering för ett bostadsområde dominerat av småhus.</p> <p>För tydlighetens skull skulle det vara bra att i beskrivningen avskilja klimatiska verkan i ett separat avsnitt och granska klimatiska verkan minst kvalitativt. I granskningen bör tas i beaktande förutom direkta också indirekta verkan, anpassning till klimatförändringar samt verkans osäkerhet. Avskogningen på några hektar är också beaktansvärd.</p> <p>Närings-, trafik- och miljöcentralen anser att det på planområdet fästs uppmärksamhet vid bruk av hållbara färd sätt och att åtgärder för att lindra klimatiska verkan främjas med många och effektiva sätt. Planförslagets bestämmelser om träbyggande, energieffektivitet och cykelplatser skapar bra grundförutsättningar för detta.</p> <p>I planens förverkligande bör man fästa uppmärksamhet speciellt vid att förhindra skador för ytvatten i byggskedet. En plan över hur vatten från byggplatser kontrolleras bör visas redan i bygglovsskedet, detta vatten ska fördröjas och fördröjningsstrukturerna bör vara färdiga då byggandet påbörjas. Det finns skäl att ge en planbestämmelse om detta. Man bör ta i beaktande förekomsten av möjlig sulfidlera på byggområdet och förhindra att sura avrinningsvatten rinner till brevidliggande stam diket.</p> <p>Närings-, trafik- och miljöcentralen ser generalplanens mål som goda. Gällande höghustomterna bör lösningen grundas i förhållande till delgeneralplanen.</p>	<p>Bemötande:</p> <p>På området har anvisats 41 AO-tomter, en radhustomt och två höghustomter. Det är på höghustomterna möjligt att bygga sammanlagt fyra höghus med fyra våningar. På radhustomterna kommer troligen tre till sex separata radhusbyggnader att byggas. Majoriteten av tomterna avsedda för småhus är små, men på tre av dem kan man bygga två till fyra separata egnahemshus. Denna fördelning av olika slags byggnader passar väl på generalplanen för bostadsområdet för små hus och det är enligt Skaftkärrs energieffektiva dispositionsplan. Enligt målen för Borgå stads boendeprogram, på grund av områdets åldersstruktur och målsättningarna för kolneutralitet försöker man också få höghus på de småhusdominerade bostadsområdena.</p> <p>Planens klimatiska verkan har granskats i planbeskrivningens stycke 'Planens energieffektivitet och klimatisk verkan'. Hållbara färd sätt har främjats med goda trafikförbindelser för gång- och cykeltrafik både mot tjänsterna i Vårberga och stadskärnan. Kollektivtrafikgatan möjliggör busstrafik genom hela området Vårdalen när hela området är utbyggt.</p> <p>En stor del av skogen som finns på området har sparats som rekreationsområde. Skogsträd bör bevaras också på tomterna som utformas på skogsområdet eftersom plantering av träd och buskar för att bevara det nuvarande trädbeståndet har anvisats på dem. För att kompensera för avskogningen på cirka en hektar har det bestämts att det i området ska planteras exceptionellt många storvuxna träd på både gårds- och parkeringsområdena.</p> <p>För att hantera dagvatten och vatten från byggplatser på området har det redan byggts en sedimenteringsbassäng och översvämmande ängar för den centrala parken i Vårdalsängens befintliga del. Det är lätt att bygga ut en dammstruktur för att neutralisera dagvatten ifall det på området upptäcks</p>

	<p>oxiderande sulfidleror och grävarbeten görs på dem. Dessutom har endast lite byggande anvisats på lermarken, som kan innehålla sulfidlera. Av dessa grunder behövs inte planbestämmelsen om behandling av dagvatten eller vatten från bygglätor på området.</p> <p>Konsekvenser för planen: På grund av Närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande har man i stycke 5.1 motiverat placering av höghus i området.</p>
<p>Räddningsmyndigheten Inga anmärkningar.</p>	<p>Bemötande: -</p>
<p>Miljöhälsosektionen framför sin oro över att eldstäder i tätbebyggda områden orsakar försämring av luftkvaliteten i låglänta dalområdet. På grund av utlåtandet borde det i bygganvisningarna skrivas en anvisning om hur luftkonditioneringen ska planeras för att förebygga olägenheter i inomhusluften till följd av rök. Miljöhälsosektionen har inget annat att anmärka.</p>	<p>Bemötande: Eldstäderna byggda enligt ekoplaneringsfördordningen som trädde i kraft 2022 bränner ved ytterst rent och partikelutsläppen som de förorsakar är endast en bråkdel av gamla eldstäders partikelutsläpp.</p> <p>Utlåtandets konsekvenser för planen: På grund av utlåtandet från har man i bygganvisningarna skrivit en anvisning om hur luftkonditioneringen ska planeras för att förebygga olägenheter i inomhusluften till följd av rök.</p>
<p>Borgå vatten På tomterna 1,2,3,4 i kvarter 5737 behövs pumpning av avloppsvatten, ifall det inte byggs en gemensam tomtledning vid östra kanten. Den skulle behöva ett servitut vid tomtgränsen. Tomt 5 vid kvarter 5736 kräver pumpning av avloppsvatten ifall ett tomtavlopp inte byggs vid östra kanten, varvid det vore möjligt att ansluta den med en schaktledning via en dagvattenkorridor. Tomt 7 vid kvarter 5736 behöver ett servitut både gällande schakt- och pumpningslösningar. Schaktledningen kunde gå nedförsbacke längs med moderfastighetens östra gräns, tryckledningen längs med skافتet på tomt nr 8 till Skaftkärrsvägen.</p> <p>Rören under körförbindelserna och i servitutsområdena blir tomtledningar. Husanslutningarna byggs på förhand fram till tomtgränsen på tomter som ägs av staden, men på privatägda tomter endast om ägaren beställer de separat.</p> <p>Tomterna på Säckijärviggränden och Heinänengrändens gata ska jämnas på ett sätt som möjliggör avloppets dosering till Skaftkärrsvägen. Stamavloppet som kommer att betjäna hela planområdet samt det framtida området Vårdalsbacken kommer att finnas på östra sidan av bostadskvarteren under gångvägen vid bäcken och kräver för att fungera en lutning på min. 7 ‰. Man måste planera parkstigens utformning och utjämning så att det isolerade avloppet kan verkställas och dagvattnen ledas till bäcken från olika ställen. Alternativt kan den nödvändiga lutningen uppnås genom att bygga en ny 1,2 meter djupare pumpstation istället för Vårdalsbäckens pumpstation eller bredvid den.</p>	<p>Bemötande: På grund av utlåtandet tilläggs i plankartan ett rörservitut, planbestämmelserna kompletteras och beskrivningens anvisningar registreras för planeringen av genomförandet.</p> <p>Utlåtandets konsekvenser för planen: På grund av preliminär kommunteknisk granskning har det i plankartan anvisats nödvändiga servitut för ledning av dagvatten och för underjordiska ledningar.</p> <p>Enligt planbestämmelsen: 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.</p> <p>Enligt planbestämmelsens stycke som styr verkställandet: När man bygger kommunalteknik ska Säckijärviggränden och Heinänengrändens gata jämnas på ett sätt som möjliggör avloppets dosering till Skaftkärrsvägen. Stamavloppet som kommer att betjäna hela planområdet samt det framtida området Vårdalsbacken kommer att finnas på östra sidan av bostadskvarteren under gångvägen vid bäcken och kräver för att fungera en lutning på min. 7 ‰. Man måste planera parkstigens utformning och utjämning så att det isolerade avloppet kan verkställas och dagvattnen ledda till bäcken från olika ställen. Alternativt kan den nödvändiga lutningen uppnås genom att bygga en ny 1,2 meter djupare pumpstation istället för Vårdalsbäckens pumpstation eller bredvid den.</p>

Anmärkningen ”Den östra skogen i Vårberga 2 bör bevaras” internetpetition 127 underskrifter och handskrivna underskrifter, sammanlagt 177 underskrifter.

Plangrunden är föråldrad eftersom det har gått nästan 10 år sedan föregående hörandeförfarande. Under tiden har boende- och servicestrukturen samt medvetenheten om ekosystemtjänster utvecklats mycket.

Befolkningsstrukturen i Vårberga har förändrats bland annat på grund av invandring. De nya områdenas invånare är huvudsakligen barnfamiljer. Vårberga skola är nu passligt dimensionerat. I vilka daghem och skolor ryms barnen från de nya bostadsområdena?

Kunskapen om den närliggande naturens betydelse har ökat under tiden som planen varit anhängig. Man kommer att fälla Vårberga 2 östra skog, skogen Marjattavägen- Torsvägen- Vellamovägen - Tellervovägen, fastän det har kommit fram i många undersökningar att närskogen måste vara på minst 300 m avstånd för att det inte ska bli svårt att njuta av skogens hälsofrämjande påverkan. Skogen är en kolsänka, luftrenare, bullervall och erbjuder mat från nära håll samt stärker immuniteten. Byggandet av närskogen ökar biodiversitetsförlusten och minskar inte på förlusten av biodiversitet på andra ställen, där biodiversitetsförlust förorsakas förutom av planläggning av byar och glesbygder utan också av skogsbruk.

Byggandet av området Vårdalsängen kan inte ses klimatsmart eftersom det skulle avlägsna den lokala kolsänkan och det skulle dessutom kraftigt öka trafiken i området och otryggheten på Vårbergas vägar som är byggda i ringform.

Det växer gamla granar i skogen och på västra kanten finns stora aspar, vilket gör skogen passande för flygekorrar. Naturutredningarna är mycket bristfälliga och ordentliga artutredningar har inte gjorts.

Kaupunkiatemia (Urban Academy) rekommenderar strukturen 3-30-300 för nybyggnad. Det betyder att från varje fönster borde det synas minst 3 träd, de borde täcka minst 30 % av bostadsområden och alla borde ha maximalt 300 m till ett naturmässigt mångsidigt grönområde. Byggandet i Vårdalsängen avlägsnar största delen av områdets trädbestånd, tar träden bort från invånarnas synfält och avlägsnar det mångsidiga grönområdet mer än 300 m bort från gamla invånare.

Man har gjort det för svårt att påverka planläggningen. Man har inte offentliggjort stadsutvecklingsnämndens e-postadress och länkarna ”skicka e-post” leder ingenstans. Planförslaget ska innehålla anvisningar för hur man lämnar sin åsikt. Det har gått 10 år sedan man samlat in åsikter och det har hänt väsentliga förändringar efter detta. Kanske vill man inte längre höra åsikter.

Bemötande:

I dimensioneringen av Vårberga skolas utvidgning tog man i beaktande Vårdalens nybygge enligt generalplanen. Enligt befolkningsprognoserna anvisade man på området Vårdalen en ny tomt för ett daghem.

Den östra skogen i Vårberga 2, där det i planen har anvisats ett närrekreationsområde och kvarter för småhus, är gammal ekonomiskog. I naturkartläggningar har inga specialdrag konstaterats för naturens mångfald. När man bygger nära befintliga tjänster och kommunaltekniska nätverk sparar man på skogsareal jämfört med byggande längre bort från befintlig stadsstruktur.

I Vårberga 2 östra skog har det anvisats ett cirka 20 meter brett, enhetligt och kontinuerligt rekreativområde, som också i fortsättningen ska skötas som en skogszon som stöder naturens mångfald. Skogsträd bör bevaras också på tomterna som utformas på skogsområdet eftersom plantering av träd och buskar för att bevara det nuvarande trädbeståndet har anvisats på cirka 7 meter breda tomtdelar.

Trafiken i Vårdalsängen styrs till Östanvägen och Sampovägen. Trafik kommer att styras endast i mycket liten del till Vårberga bostadsgator. En väsentlig del av skogen och trädbeståndet som fungerar som kolsänkor bevaras som rekreativområde och närskog. Dessutom anvisas det i planen exceptionellt mycket träd att planteras vid parkeringsområden och gårdar.

En uppdaterad naturutredning är i bruk, som utarbetades ifjol för delgeneralplanarbetet. Man observerade inget nämnvärt specialdrag i den ifrågavarande skogen. Uppdateringen av naturförklaringen som gjordes för generalplanarbetet hittade inte heller nämnvärda förändringar i området. Skadorna förorsakade av granbarkborren är skadliga framför allt för rekreativbruk, eftersom de snabbt döende träden förorsakar en riskfaktor för motionärer. Kvistarna från granar som är i dåligt skick faller slumpartat ned och en nedfallen granstam kan sträcka sig till en livligt trafikerad friutslädd.

Kaupunkiatemias rekommendationer fylls på Vårdalens planområde. En skogsremsa bevaras mellan det nya och det gamla bostadsområdet och nära finns flera skogiga närrekreativområden.

Det är verkligen en lång tid sedan planutkastet varit framlagt och sedan växelverkan som har att göra med det. Men responsen som man fick i utkastskedet var liknande som vad som förts fram i petitionen när det gäller bevarandet av skogen. Med anledning av hörandet reserverades i planförslaget en bred skogsremsa att bevaras som re-

<p>Slutsatser enligt MarkByggL: Planen fyller inte de krav som ställs i 54 § i MarkByggL. Det skulle vara bäst att lämna skogen i fred. Planen bör förkastas åtminstone för den del som gäller byggande i skogen fram till Skaftkärrsvägen. Minst borde man spara asparna, de största granarna, tallarna och björkarna i skogens västra kant, så att en skogskänsla skulle bevaras för dem som rör sig i skogen. Också dammen som jämnar ut dagvatten och i vilken det växer kaveldun bör bevaras. Man kan fortsätta området Vårdalen norrut fram till friluftsleden som leder till Humlan och höghusen som planerats för planområdets södra del torde rymmas på området fastän de avviker från byggnadstypen i närmaste miljö. Man kan också bygga på tidigare förorenad mark.</p> <p>Vi invånare motsätter oss planläggningen av Vårberga 2 östra skog och vill bevara skogen.</p>	<p>kreationsområde. Det är enhetligt och tydligt bredare än i den bredvidliggande, redan verkställda delen, i Vårdalen. Trädbeståndet som växer på skogsremsan bevaras och fungerar för motionsstigen som en bakgrund med skogskänsla och som en kuliss mellan den nya och gamla bebyggelsen. Förutom denna grönremsa har det till området Vårdalen anvisats stora grönområden. Också de vida rekreationsskogarna vid Humlan finns nära.</p> <p>Planen står i samklang med MarkByggL och har gjorts enligt god planlägningspraxis. Detaljplanen för Vårdalen följer stadens målsättningar för energieffektivitet och bostadspolitiska program och verkställer generalplanen.</p> <p>Utlåtandets konsekvenser för planen:</p> <p>-</p>
--	--

3. Separat hörande 32§ MarkByggF 27.11-25.11.2022

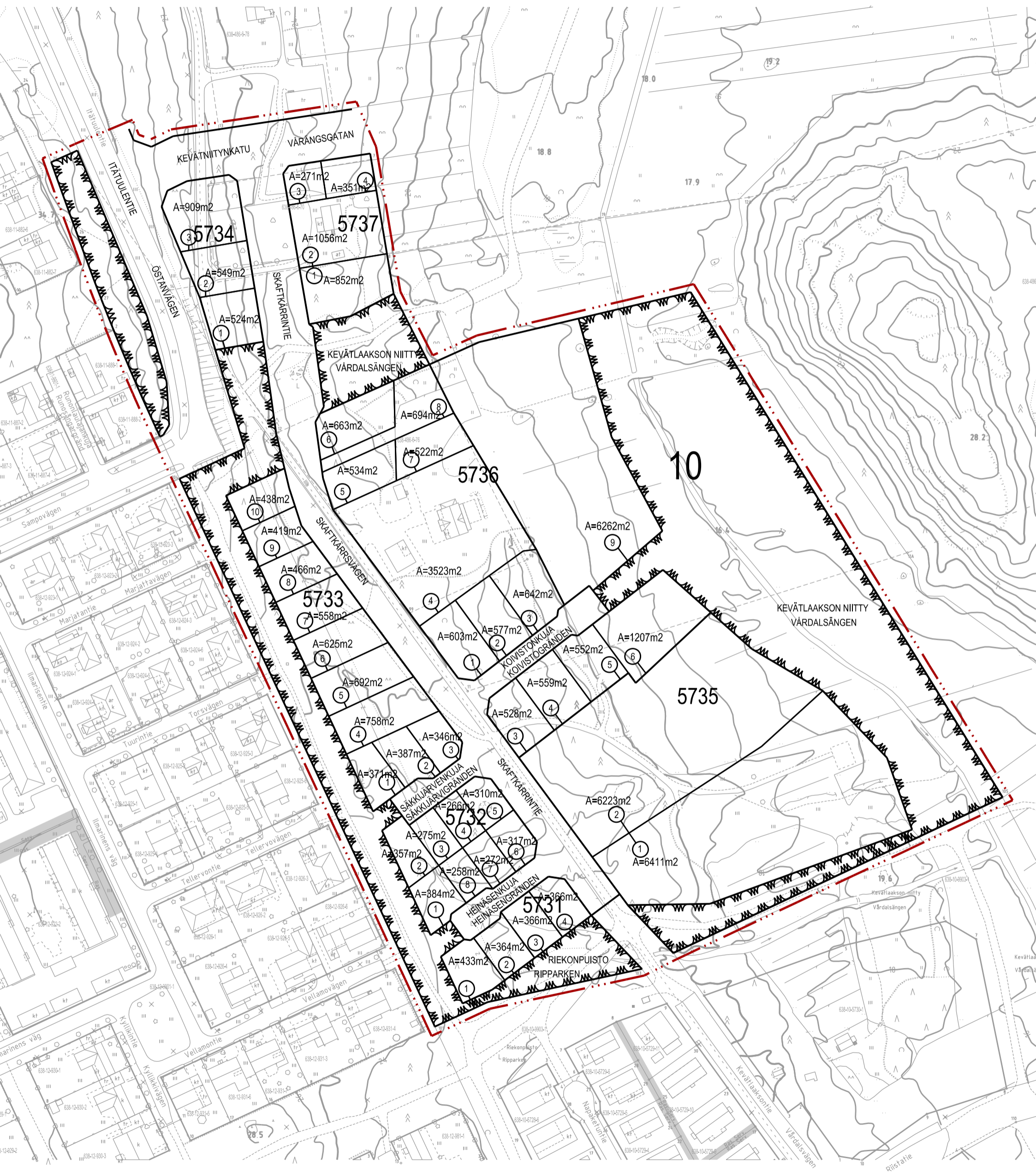
Man gjorde en förändring i planförslaget efter att man framlagt det officiellt. Det var dock på inte nödvändigt att lägga fram det på nytt eftersom ändringen endast gällde enskilt intresse och de intressenter som berördes av ändringarna hördes separat. Markägarna hade inga anmärkningar.

Massamalli etelästä – Massmodellens söderifrån



Massamalli pohjoisesta - Massmodellens norrifrån





KARTTA EI MITTAKAAVASSA
KARTAN INTE SKALENLIG

VÅRDALSÄNGEN

Stadsplaneringen Borgå stad



Bygganvisningar

Bygganvisningarna kompletterar detaljplanen och klargör vilka möjligheter och alternativ planbestämmelserna erbjuder för byggande. Utöver energieffektivitet klargör anvisningarna också målen med tanke på stadsbilden och enskilda kvarter samt de lösningar som lämpar sig för hantering av dagvatten. Tomtanvändning styrs så att området blir ett enhetligt område och så att det bildas bra områden för utevistelse på de små gårdarna.

Bygganvisningarna bifogas planbeskrivningen och godkänns samtidigt med detaljplanen. Beviljande av bygglövs förutsätter att bygganvisningarna följs.

Innehållsförteckning

Mål för planen	2
Energieffektivitet i Vårdalen.....	2
Bygg ett energieffektivt hus	2
Aktivt utnyttjande av solenergi	3
Passiv avkylning av byggnader	3
Värmesystem.....	4
Elförbrukning	4
Konstruktioner och byggmaterial.....	5
I kvartersområdet för fristående småhus och radhus gäller följande krav:	5
Jordmån och byggbarhet.....	6
Byggnadernas placering på tomten och anpassning i en sluttning	7
Byggnader.....	8
Fasader och öppningar	9
Tak och takskägg.....	9
Tak, skjul och terrasser.....	10
Gårdar.....	10
Trädbeståndet som ska bevaras och planteras på egnahemstomter	11
Trädbeståndet på höghusgårdar och radhusgårdar.....	12
I huvudsak häckar vid gränserna	13
Murar.....	14
Dagvatten	14
Parkering och cykelplatser.....	15
Tomtanslutning.....	16
Avfallsuppsamling.....	16
Minneslista för byggare.....	16

MÅL FÖR PLANEN

Vårdalen är en del av den energieffektiva stadsdelen Skaftkärr. Utarbetandet av planen har styrts av terrängförhållanden, resultaten av invånarenkäterna, som gjordes i början av beredningen, energieffektivitet och lösningar med inverkan på den, mängden lokala regn- och smältvatten samt en strävan att skapa en enhetlig och trivsamt boende- och rekreativ miljö. I Vårdalen följer man principerna för energieffektiv byggande med låga koldioxidutsläpp som inletts i Majberget. Det finns olika tomter för småhus i olika storlekar och möjligheter att bygga olika hem.

Målet för byggandet i Vårdalen är ett område som är lämpligt i Borgås skala och en ny, modern spegling av de traditionella småskaliga trähusområdena i Borgå. Målet är att ansluta Vårdalen till den invidiggande områdeshelheten Vårberga med hjälp av grönområden och skalan i byggandet.

ENERGIEFFEKTIVITET I VÅRDALEN

I detaljplanen tillämpas de metoder för att öka den byggda miljöns energieffektivitet och minska utsläppen som presenterats i arbetet med dispositionsplanen för Skaftkärr. Småhusbyggandet är tätt, och med placeringen av byggnaderna skapar man ett gynnsamt mikroklimat och förutsättningar att utnyttja solenergi.

Bygg ett energieffektivt hus

Byggandet av ett energieffektivt hus förutsätter inte speciallösningar utan man kan göra det med hjälp av lösningar som redan används. Nedan följer en kort minneslista med hjälp av vilken du kan bygga ett energieffektivt hus.

- Planera utrymmen enligt familjens behov, undvik kvadrater som inte kan utnyttjas. Uppvärmning av sådana kvadrater och kubik ökar energiförbrukningen. Satsa på god planering. Anställ en professionell planerare.
- Byggnadens form, öppningar och riktning påverkar energieffektiviteten.
 - Ett energieffektivt hus har en enkel form. Med tanke på energiförbrukningen bör husets mantel, dvs. väggarnas och takets yta vara liten. En tydlig rektangel i två våningar är den mest energieffektiva formen av småhus. Huset kan livas upp med skärmtak, terrasser och pergolor.
 - Fönstren är den delen av manteln som isolerar värme sämst. Därför ska man fästa uppmärksamhet vid hur energieffektiva fönstren är, dess yta samt vädersträcket. Ju flera och ju större fönster, desto bättre värmeisolerande fönster rekommenderas. Lämpliga takskägg och persienner skyddar mot solen på sommaren. Stora fönsterytor som är lika höga som väggen ska undvikas. Det lönar sig dock att utnyttja naturligt ljus för att belysa lokalerna.
 - Isolera ditt hus väl och bygg omsorgsfullt. Se till att ventilationen fungerar. Skaffa en god värmeåtervinningsaggregat. Byggnadens energiförbrukning minskar då luften inte läcker in och ut genom konstruktioner utan kontrollerat med till- och frånluftsventilation samt värmeåtervinningsaggregat.

- Välj apparater med liten energiförbrukning. Fundera på hur du kan följa, reglera och styra energiförbrukningen då du använder huset.
- Välj material med litet koldioxidavtryck. Använd konstruktioner och delar som är förnybara och återvinningsbara. Trä är bra byggnadsmaterial.
- Också energiproduktionen ansluter sig väsentligt till byggnadens energieffektivitet: hur energin produceras, vilka är dess kostnader och utsläpp.

Goda länkar om energieffektivt byggande

https://www.motiva.fi/koti_ ja_ asuminen/rakentaminen/millainen_on_energiatehokas_pientalo/energiatehokkaan_talontekijan_muistilista

https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen/Rakennuksen_energia_ ja_ ekotehokkuus

<https://www.energiatehokaskoti.fi>

Aktivt utnyttjande av solenergi

Enligt detaljplanebestämmelserna kan man placera solpaneler för elproduktion och solfångare för värmeproduktion på byggnadernas tak och fasader. Solpanelerna kan vara separata solpaneler som monteras på tak eller fasader, sådana som integreras i ytmaterial eller tunnfilmssolpaneler som blir allmännare i framtiden. Vid placeringen av solpaneler och -fångare ska man beakta att de fungerar som en del av arkitekturen och passar estetiskt in i miljön.

Vid planering och dimensionering av byggnadernas tekniska system och utrymmen ska man förbereda sig på utnyttjandet av solenergi och värmeåtervinning.

Med byggnadens riktning, placering av rum, fönstrens storlek och konstruktioner som lagrar värme kan man passivt utnyttja solenergin. Utrymmen för vistelse bör placeras på den soligare sidan av huset och svalare rum, t.ex. sovrum, tekniska utrymmen och förråd, mot husets norra sida. Med ouppvärmda grönrum mot söder kan man passivt utnyttja solenergin.

Passiv avkylning av byggnader

Välisolerade hus kan bli för varma på sommaren. Ju mer fönsteryta som finns på södra och västra fasaden, desto viktigare är inglasningens solskyddsegenskaper. Vid valet av inglasning finns två viktiga grundstorheter: det synliga ljusets genomsläppning och solstrålningens direktgenomsläppning. De definieras enligt standarden SFS-EN 410.

Konstruktionsmässiga avkylningssätt är solskydd, såsom tak, persienner, galler och markiser som placeras på södra-västra sidan. Man kan också plantera skuggande träd och buskar. Små lövträd skuggar främst fönster och stora träd skuggar även tak. Välbyggda konstruktionsmässiga solskydd och tillräckligt stora vädringsfönster räcker ofta mot solens värmebelastning sommartid. Bostäderna ska öppna sig i två riktningar, varvid det är möjligt att ventileras effektivt.

Värmesystem

Fjärrvärme som produceras med biobränslen som samproduktion i Borgå är för tillfället den fördelaktigaste lösningen i Vårdalen med tanke på koldioxidutsläpp. Därför fastställer man i detaljplanen att både bostadshus och separata uppvärmda ekonomibyggnader ska anslutas till fjärrvärmenätet. Dessutom kan solfångare och luft-vattenvärmepumpar byggas.

I byggnader får inte finnas större elektrisk upptining (över 150 W) och inte eluppvärmning såsom golvvärme, elvärmeanordningar, upptining av gårdsområden eller elektrisk tilluftsuppvärmning för tilluftsanordningar som har låg verkningsgrad för värmeåtervinning (värmeåtervinningens årsverkningsgrad under 75 %).

Det rekommenderas att man i småhus bygger en värmelagrande öppen spis eller rökkanal för den öppna spisen och ersätter elektriska bastuugnar med vedeldade bastuugnar, eftersom man på detta sätt kan minska elförbrukningen och förbereda sig för störningar i el- och värmedistribution. **Eldstädernas finpartikelutsläpp ska vara låga.** Eldstäder som byggts med stöd av ekodesigndirektivet, som trädde i kraft 2022, bränner träd ytterst rent och mängden partikelutsläpp utgör en bråkdel av den gamla elstadens partikelutsläpp. Eldstäder rekommenderas för vilka beviljats Nordiska miljömärket. Vid valet av eldstäder hjälper till exempel följande guide: Joutsenmerkin kriteerit (Kriterier för miljömärket Svanen). (<https://joutsenmerkki.fi/kriteerit/078-tulisijat-4/>). Nordiska miljömärket Svanen beviljas produkter och tjänster som uppfyller ambitiösa miljökrav.

Vid planeringen av ventilationen ska eventuella olägenheter i inomhusluften till följd av rök förebyggas. Uteluftsanordningar ska placeras så att uteluften kan tas på tillräckligt avstånd från källor som förorenar luften.

Elförbrukning

Andelen konsumentelektricitet är betydande i utsläppen under hela livscykeln. Följande åtgärder rekommenderas för att minska elförbrukningen:

- Hushållsapparater har en energieffektivitet av klass A+.
- Utomhusbelysning styrs med rörelsedetektor och skymningsrelä. Ljuskällornas energieffektivitet är minst 50 lm/W.
- Hemelektronikens eluttag bör kunna stängas av med en strömställare för att minska elförbrukningen under den tid när apparaterna inte används.
- Elektriska bastuugnar ersätts med vedeldade bastuugnar.
- Värmelagrande öppen spis
- Ventilationssystemets brukseffekt kan styras från en plats intill ytterdörren eller ventilationen har utrustats med ett system som ger möjlighet till en behovsbaserad styrning så att ventilationen kan gå på minskad effekt då byggnaden är tom.
- SFP-talet, som beskriver ventilationsutrustningens eleffektivitet, är under 1,3 kWh/m³s i användningssituationen.
- Alla fast monterade armaturer inomhus bör ha lysrör, minilysrör eller LED-lampa som ljuskälla.

Konstruktioner och byggmaterial

Vid granskningar av koldioxidavtrycket för konstruktioner konstaterade man att träkonstruktionerna orsakar ett tydligt mindre koldioxidavtryck än konstruktionerna av betong och tegel. Eftersom målen för detaljplanen för Vårdalen är energieffektivitet och låga koldioxidutsläpp främjar man att trä används vid byggandet av området. Också ett av målen för planen som gäller att bygga ett område som är lämpligt i Borgås skala och som hör till de traditionella småskaliga trähusområdena i Borgå, stöder främjandet av träbyggande i området.

I kvartersområdet för fristående småhus och radhus gäller följande krav:

- Mellanbottens bärande konstruktioner ska vara av trä. I sluttningshus, där minst 1/3 av rummen är underjordiska, byggs källarvåningen av sten. Då får mellanbotten mellan källaren och första våningen vara av sten.
- Ytterväggarna ska vara av trä.
- Fodringen på ytterväggarna ska i huvudsak vara av trä (minst 75 %).
- Övre bjälklagen ska vara av trä.
- Om man bygger ett ventilerat bottenbjälklag av träkonstruktion, ska det ha en tillräcklig ventilationsspalt.
- Ventilation av bottenbjälklagen ska ordnas utan elektriska anordningar.

I kvartersområdet för höghus

- Det rekommenderas att man bygger stomme, mellanbotten eller bärande konstruktioner av trä.
- Fodringen på ytterväggarna ska i huvudsak vara av trä (minst 75 %).

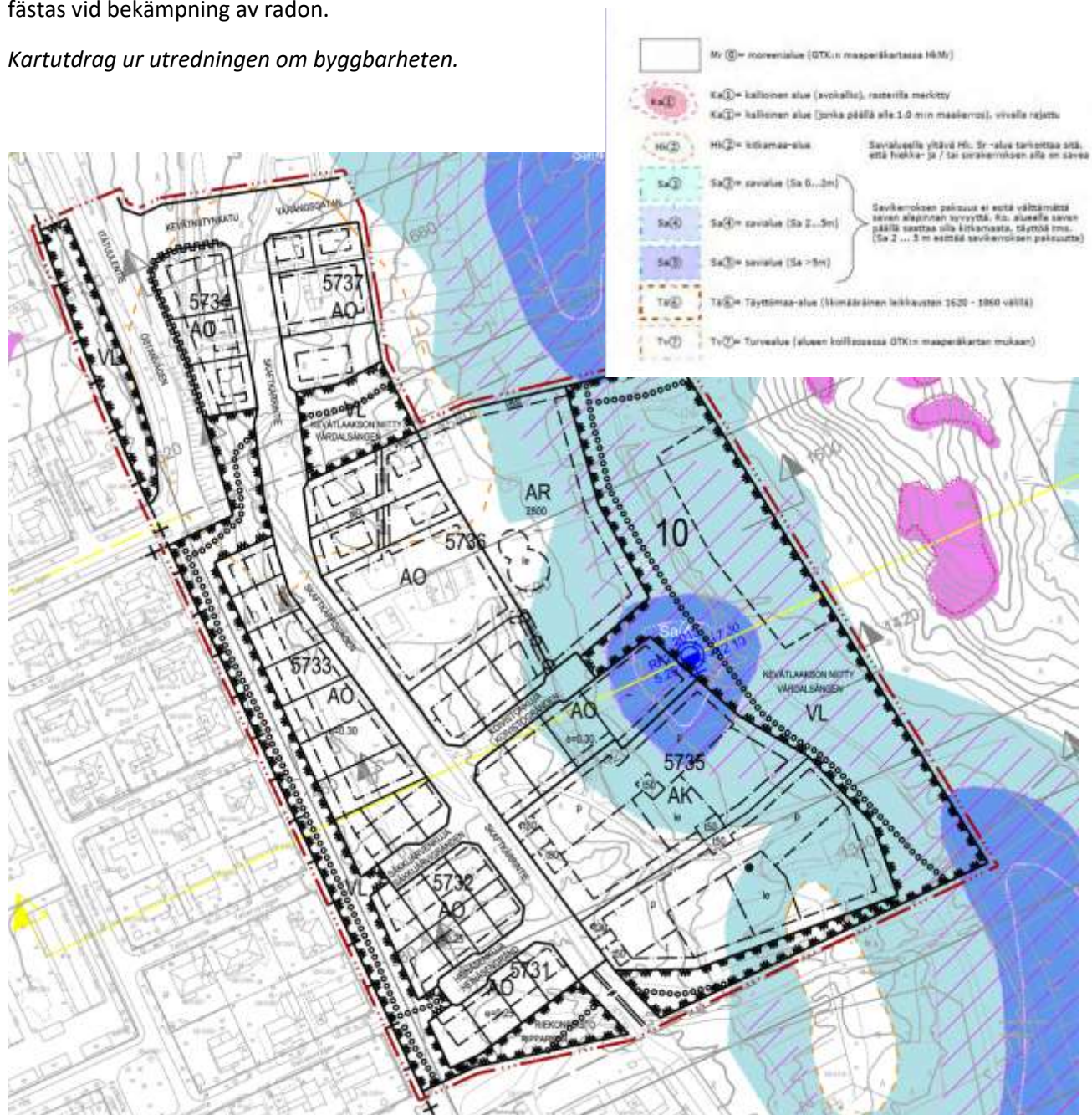
JORDMÅN OCH BYGGBARHET

Jordmånen i nästan hela området består av morän, sand och berg. Vid kanten av Vårdalen finns ett tunt lerlager under ett par meter tjockt sandlager samt byggplatser på ett 2–5 meter tjockt lerlager. Då man bygger på lermarken ska man beakta att jordmånen blir torkare och gårdsområdet sjunker litet på grund av byggandet. Detta bör beaktas vid grundläggning av ledningar och gårdskonstruktioner.

I kantzonen i dalen finns ställvis källor under höjdkurvan +17. Man ska fästa särskild uppmärksamhet vid att hålla konstruktionerna torra och att leda bort vattnet från konstruktionerna. Marken med källor torkar så småningom, då det vatten som infiltreras i sluttningens sandmark och som i jordmånen rinner ut längs med berget minskar till följd av byggande.

I jordmånen i Borgå finns radon som kan förekomma i inneluften. I byggandet ska speciell uppmärksamhet fästas vid bekämpning av radon.

Kartutdrag ur utredningen om byggbarheten.

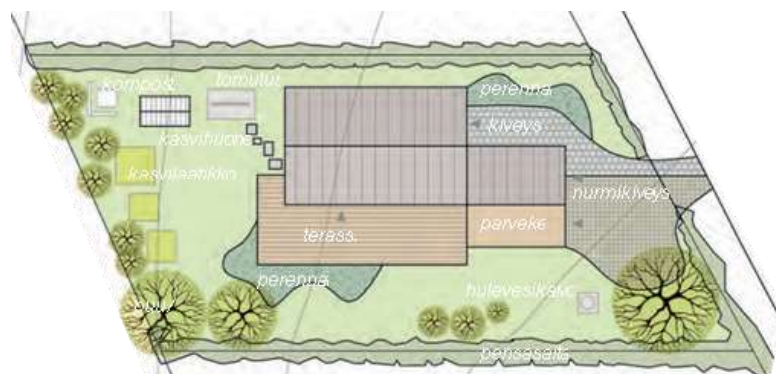
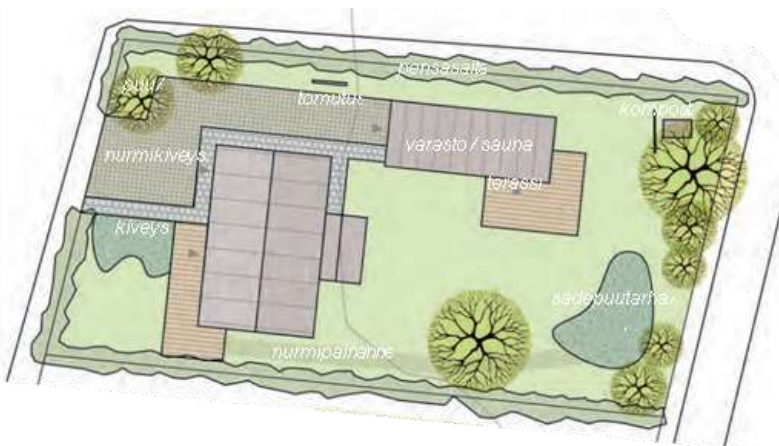


Byggnadernas placering på tomten och anpassning i en sluttning

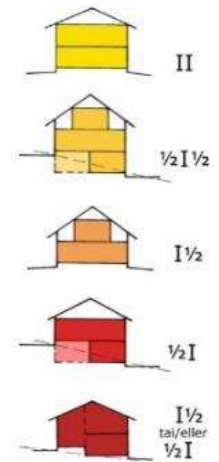
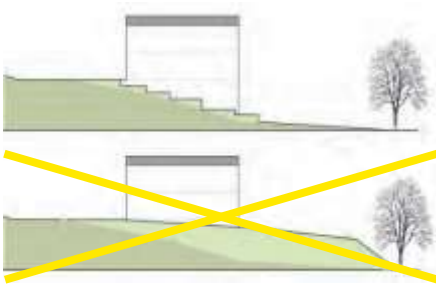
Byggnaderna ska placeras på tomten så att solenergi kan utnyttjas och det bildas ett varmt område på gården för vistelse. Även om byggrätten som anvisas i detaljplanen inte ska utnyttjas genast i sin helhet, ska dock hela byggnadsrättens placering på tomten skisseras färdigt. På så sätt kan man undvika problem med placering av byggandet i framtiden. Byggrätten anges i detaljplanen i kvadratmeter våningsyta (m²-vy). Både bostadshus och ekonomibyggnader, såsom garage och förråd, ingår i den totala byggrätten för tomten. Byggnaderna ska placeras på rutorna för byggnadsytan i sin helhet.

Byggnaderna ska placeras på tomten i enlighet med terrängen, terrängen ska inte modifieras i enlighet med byggnaderna. Höjdskillnaderna i terrängen ska beaktas och golvens och gårdens höjdnivåer ska anpassas till gatornas och parkområdenas terrassering. Då man bygger på sluttningen får man inte göra stora ändringar i markytans höjd, utan byggnaden ska anpassas till terrängen på ett så naturligt sätt som möjligt. I källarvåningens delar på markytan som syns från den nedre delen av sluttningen eller fasaderna för den höga sockeln ska anpassas till den övriga fasaden med träbeklädning och med öppningar så att det inte bildas en sluten sockel i en våning på parkens sida. Om ekonomibyggnaden placeras på sluttningen vore det bra att placera dörrarna på den nedre sluttningens sida så att man inte behöver bygga höga socklar. Nivåskillnaderna på gården ska åtgärdas genom sluttningar som följer den naturliga markytan eller genom att terrassera gården med hjälp av stödmurar som är högst 70 cm höga. Höjdlägena för byggnaderna ska fastställas enligt gatornas och parkernas slutliga höjd och enligt kraven på tillgänglighet i samband med bygglovet.

På illustrationerna presenteras principerna för placeringen av byggnaderna på tomterna.



Bilder: Anpassning av byggnader i en sluttning. Tvärsektioner av hustyper som motsvarar våningsytorna.



BYGGNADER

Målet för detaljplanen är att byggnaderna har en tydlig utformning eftersom den påverkar energieffektiviteten. I byggnaderna får det inte finnas separata burspråk eller takkupor. Ingångarna kan framhävas med indragningar, väggar eller skyddstak samt med avvikande färger och material. Verandorna, skyddstaken, terrasserna och grönrummen ska rymmas på byggnadsytan.

På de flesta tomterna styr detaljplanen till ett tätt byggande i två våningar. Man kan koppla täckta bilparkeringar, garagen eller täckta utrymmen för utevistelse i en våning till bostadshus i två våningar och använda deras tak som terrasser.

Det är möjligt att placera ett s.k. Helsinki-småhus i två våningar på flera tomter. Modellen har flera alternativ till planlösning. En sådan lösning där garaget är en del av huvudbyggnaden är också möjlig. Byggnaden är ett fristående småhus för en familj som lämpar sig för små tomter i en stadsliknande miljö. Flera husleverantörer erbjuder denna modell.

De fristående småhusens stomdjup får vara högst 9 meter då det gäller den huvudsakliga byggnadsmassan (det yttre måttet). Ett smalt stomdjup är ofta den bästa lösningen med tanke på husets exteriör och interiör.

Exempel på Helsinki-småhus som har en tydlig och energieffektiv form.



Fasader och öppningar

Byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl ska vara av trä och passa in i en stadsliknande miljö. Till exempel rundstock, långa knutar eller motsvarande tillåts inte. Ett stockhus med korta knutar är en möjlig lösning.

Utöver huvudmaterialet och -färgen kan man också använda andra färger eller material, dock så att byggnaden har en huvudsaklig fasadfärg. Den huvudsakliga färgen ska följa den bifogade färgkartan. Den huvudsakliga färgen ska täcka minst 75 % av byggnadens fasad. Man kan fritt välja effektfärgerna. Effektfärgerna ska vara enhetliga fält. Foderbrädorna för fönstren och dörrarna samt knutbrädorna och blindbrädorna ska vara av samma färg som den huvudsakliga färgen.

Socklarna ska byggas så att de är enhetliga när det gäller material och färg. Sockeln ska vara av puts eller gjuten betong. Stenlagd sockel godkänns inte. De delar av sluttningshusens källarvåning som finns på markytan eller höga socklar ska ha en fasad av trä så att högst 700 mm av sockeln syns mellan fasadens brädfodring och markytan.

Fönstren ska placeras så nära fasadytan som möjligt. Karmindelningen ska ingå i konstruktionerna, externa galler tillåts inte.

Bilden visar ett exempel på vit huvudfärg med gul effektfärg. Huvudfärgen ska användas i foderbrädorna på fönster och dörrar. Effektfärgerna ska vara enhetliga fält, de ska inte framhäva enskilda byggnadsdelar.



VÄRIT

Valkoista on mahdollista sävyttää kevyesti. Väriin yleisilmeen tulee kuitenkin olla valkoinen.

Harmaaksi sävytettyjen värien tulee olla lämpimiä sävyjä jotka on taitettu ruskealla tai vihreällä. Myös musta ja tummanharmaa ovat mahdollisia värejä. Värin voivat olla myös kuuluvia tervamaaleja.

Kaikkien värsävyyden vastavuus on tarkistettava painetusta värikartasta. Tämä värikartta ei tulostusteknisistä syistä vastaa täysin ilmoitettua värinumeroa.

S 1500-N
S 1002-Y
S 1003-G96Y
S 1504-G90Y
S 1903-Y26R
S 2603-Y23R
S 3304-Y16R
S 0300-N (VALKOINEN)
S 4502-Y
S 0603-Y40R
S 5502-Y
S 0603-G40Y
S 6502-Y
S 0500-N
S 8000-N (MUSTA)

Tak och takskägg

Yttertaket för huvudbyggnaden ska vara av falsad plåt, slätt filttak eller filttak med listtäckning, grönt tak eller tak av betongtegel. Som tak kan också användas solpaneler som integrerats i taket. Yttertaket ska vara mycket mörk eller svart. Taket ska vara symmetriskt eller osymmetriskt sadeltak. Valmtak, pulpettak eller mansardtak tillåts inte. Takvinkeln för det symmetriska sadeltaket i en byggnad i två våningar ska vara 1/1,5 eller flackare. Takvinkeln för det osymmetriska sadeltakets längre takfall ska vara 1/3 eller flackare. Takvinkeln för sadeltaket i ett bostadshus i en våning ska vara 1/3–1/1,5.

I AO-kvartersområdena ska ekonomibygnader och täckta bilparkeringar ha pulpettak, osymmetriskt sadeltak eller platt tak. Ekonomibygnadens taklutning ska vara 1/3 eller flackare. Alternativen för takmaterial är desamma som i huvudbyggnaden. Höjden till takåsen för separata ekonomibygnader får inte överstiga 4,5 meter. Höjden på en ekonomibygnad med platt tak, som används som terrass och som kopplas till byggnaden, fastställs av hur hög bostadshusets första våning är.

I AR- och AK-områdena ska täckta bilparkeringar och ekonomibygnader som är förenade med dem ska ha ett grönt tak. Den lutning som rekommenderas mest med tanke på att leda bort vatten och med tanke på hur växterna trivs är 1/50–1/20.

Takskäggen ska vara öppna och så lätta som möjligt.

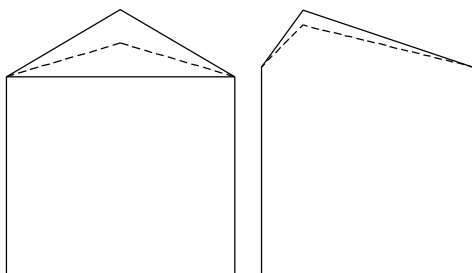


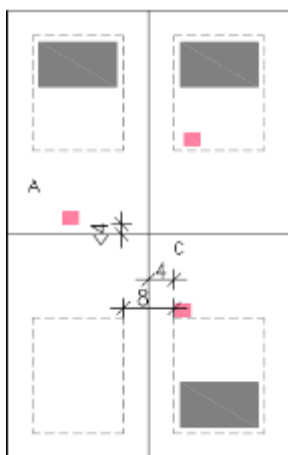
Bild: Osymmetriskt sadeltak, takvinkeln för det längre takfallet högst 1/3.. Sadeltakets takvinkel högst 1/1,5 eller flackare.

Tak, skjul och terrasser

Bostädernas terrasser och skyddstak ska placeras i anslutning till byggnaden och på byggnadsytan. Terrasserna får vara högst 15 m² stora och byggas högst 40 cm ovanför markytan. Skyddstaken får vara högst 6 m² stora.

På tomter för fristående småhus kan man placera ett fastighetsvist skjul, ett skyddstak, en lekstuga, ett växthus eller en annan lätt konstruerad kall ekonomibygnad på högst 5 m² som inte räknas med i byggrätten. Ekonomibygnaden ska placeras på byggnadsytan för tomten eller på minst fyra meters avstånd från tomtgränsen. Konstruktionen kan också placeras närmare grannens byggnadsyta och tomtgränsen med grannens samtycke om brandsektionering beaktas.

I radhusbolaget kan man utöver byggrätten placera förråd på högst 5 m² vid bostadsgårdar eller ingångar, ett förråd per bostad. Ett skjul för högst två bostäder kan förenas.



Arkitekturen för ekonomibygnaderna, skjulen och skyddstaken ska anpassas till arkitekturen för bostadshuset.

Man behöver inget bygglov för byggande av konstruktionen men man ska meddela byggnadstillsynen detta.

Bild: Placering av en lätt konstruktion på högst 5 m² på tomten. A Närmare än fyra meter från gränsen med grannens samtycke. B På byggnadsytan C På fyra meters avstånd från den egna gränsen och på minst åtta meters avstånd från grannen eller från byggnadsytan för en obebyggd tomt.

GÅRDAR

Lek- och vistelseområden, räddningsvägar, räddningsplatser, cykelplatser, bilplatser, vändplatser för bilar, planteringar och områden för dagvattenhantering ska ingå i **planen för gården** som en del av bygglovens handlingar.

På tomterna strävar man efter ett lummigt intryck som stöder stadsnaturens mångfald. På gårdarna ska det finnas en mångsidig växtlighet, både små träd och buskar. Endast gräsmatta uppfyller inte kravet. På små gårdar lönar det sig att undvika gräsmatta. Gräsmattan kan ersättas med marktäckande växter och artrika ängarna. Som bottenskikt för trädbeståndet som ska bevaras lämpar sig också mår med risvegetation. Om möjligt ska man bevara kala berg. Grävningarna ska vara så små som möjligt och befintlig humushaltig ytjord får inte transporteras bort från området, utan det ska utnyttjas på gårdsplanen. Ytbeläggningen på gårdarnas vistelseområden och gånggrutter ska huvudsakligen släppa igenom dagvatten.

Trädbeståndet som ska bevaras och planteras på egnahemstomter

I kvarteret 5733 och i kvarteret 5736 intill Vårberga finns skog. Naturliga tallar och friska unga träd på tomterna ska bevaras i mån av möjlighet. Gamla granar och björkar tål inte de förändringar som byggandet orsakar och de kan inte bevaras på små tomter.

På egnahemstomter ska man plantera som gårdsträd lågväxta, högst 10 meter höga lövträd, såsom fruktträd eller andra blommande små träd och stora buskar som blir trädliknande. När det gäller storvuxna träd som blir över 10 meter höga får man plantera bara ett träd per 300 m² på tomten och trädet ska planteras på minst 5 meters avstånd från grannens gräns.



Bilder: På de gamla egnahemshusområdena i Borgå finns som gårdsträd traditionella fruktträd samt prydnadsäppelträd och stora blommande buskar såsom olika syrener och schersminer. På många gårdar finns små gräsmattor och många marktäckande växter, traditionella växter samt lökväxter som blommor på våren.



Det är bra att plantera blommande små träd och buskar som inte blir för stora och inte skuggar eller sprider sig på grannens gård. Exempelvis kopparhäggmispel, syren, syrenhortensia, äppelträd, doftschersmin och bergkorsbär.



Takvatten leds till planteringar på alla gårdar. Regnvatten gör det möjligt att odla frodig växtlighet och vid kraftigt regn kan en damm bildas i en svacka. På parkeringsplatserna leds regnvatten till den växtlighet som gränsar och disponerar parkeringsplatsen.



Trädbeståndet på höghusgårdar och radhusgårdar

På höghus- och radhustomter ska man plantera en mångsidig växtlighet med många träd och olika buskarter. Vad gäller träd som växer till stora gårdsträd ska minst en träd per 300 m² planteras eller bevaras av det befintliga trädbeståndet på tomten. Detta innebär att en höghustomt på cirka 6 000 m² har minst 20 storvuxna gårdsträd. På gårdarna ska det också planteras lågväxande träd och buskar så att det bildas både gemensamma gårdar och bostadsgårdar som skyddade vistelseplatser. En zon av träd och buskar ska planteras i flera skikt i de områden som gränsar till parken och som ska planteras. Zonen ska anslutas till de planteringar som disponerar gårdsområdet och parkeringsområdena.

Parkeringsområdena ska gränsas och disponeras med träd- och buskplanteringar till helheter med högst 4 bilplatser. Storvuxna träd ska planteras i anslutning till parkeringsområdet minst 1 träd/ 25 m² parkeringsområde. Konstruktionslagret för parkeringsplatser och rutter ska bestå av bärande växtunderlag till minst 5 meters avstånd bredvid områden som ska planteras. I parkeringsområden som har inget tak ska användas ytbeläggning som helt eller delvis släpper igenom vatten. De täckta bilparkeringarna ska ha grönt tak.

Träd som blir storvuxna ska huvudsakligen vara långlivade inhemska tallar och ädellöv, såsom ek, lönn, lind, ask eller alm. Högst en tredjedel av de planterade träden får bestå av kortlivade trädslag, såsom domararter av främmande ursprung eller rönn (träd av släkten Prunus och Sorbus).



Bild: Skiss över gårdarna vid flervåningshusen. På moränåsen passar tall i varierande, naturligt täta grupper. Under tallarna finns stora prydnadsäppelträd. På lermarken finns klibbal, vresalm, rödlönn, komarovlönn och blodhägg och bl.a. spirea- och måbärsbuskar och marktäckande växter som är naturliga i lundar. Lek- och vistelseområden är ljusa, öppna gårdsområden som omges av planteringar.

I huvudsak häckar vid gränserna

På gränsen mellan gaturummet och tomten ska man plantera häckar eller använda en kombination av stödmur och buske längs Skaftkärrsvägen, Björkögränden, Säckijärvigränden och Heinänengränden. På gränsen till gaturummet planteras en friväxande häck som får bli högst två meter hög. Planteringar ska göras på tomtens sida. Häckar av lövbuske eller barrväxter ska klippas så att de är mindre än 200 cm höga. Vid Vårängsgatan får man utöver häcken bygga också ett högst 180 cm högt plank, som placeras på tomtens sida så att det vid gaturummet finns en yta på minst 80 cm för häcken. Mot Östanvägens gatuområde ska det byggas ett cirka 200 cm högt enhetligt bullerskyddsplank som är tätt anslutet till ytterbyggnadens vägg. Bullerskyddsplanket får byggas vid tomtgränsen.

Gränserna mellan tomterna får inhägnas med formklippta eller friväxande häckar som blir högst 200 cm höga. Tomten får inte inhägnas med ett trästaket mot en annan tomt. Häckar planteras på egen tomt. Om grannarna kommer överens om saken, kan häckar planteras på gränsen med några högre buskar eller ett litet träd. Det rekommenderas att man använder sådana arter vars naturliga höjd inte är större än två meter. Häcken kan vara av flera arter och kompletteras med några storvuxna, trädliknande buskar. En häck av flera arter som blir högst två meter hög kan växa fritt och behöver bara lite vård. Man kan komplettera häcken med ett nätstängsel för sällskapsdjur.

I dalen, på gränsen mellan parkerna Vårdalsängen och Vårdalsslätten och tomten, ska man plantera flerskiktad växtlighet av flera arter som bildar en enhetlig häck. Planteringar ska göras på tomtens sida. Till parkens sida får inte utsträckas någon del av tomtens utformning, inga sluttningar eller murar. Häcken kan kompletteras med nätstängsel för sällskapsdjur. Trästaket tillåts inte.

Mot de skogsliknande grönområdena får tomten gränsas med häckar. I bergiga områden där häckarna inte växer får tomten inhägnas mot ett grönområde med en högst 110 cm hög stenmur eller med ett svart genomskinligt metallstängsel av spjälor eller styvt nätstängsel, inte med ett ståltrådsstängsel. Utöver det styva nätstängslet ska man plantera enskilda buskar eller rankor på de ställen där det är möjligt.

I bilderna: Plattbeläggning som delvis släpper igenom vatten på farleden, planteringar, ett staket som skyddar mot gatubuller. De finns blomsterängar i sluttningen vid gatan och häckar vid tomtgränsen. I frisiktsområdet i hörnet av gatan finns lågvuxna stenpartiväxter och buskar. En kombination av mur och häck i utkanten av parkeringsplatsen. På den bergiga tomtens staket finns klätterväxter.



Murar

Vid behov ska gårdsområdet terrasseras i flera olika nivåer, dock så att utjämningen av markytan vid tomtgränsen ansluter sig naturligt till höjdnivån för grannens tomt, gatuområdet eller parken. Man får inte jämna ut gården så att det bildas en stödmur eller terrassering som är högre än 70 cm mot granntomten eller gatan. När det gäller att jämna ut och forma markytan ska detta göras på egen tomt. När sluttningen placeras vid gränsen utgår man från den naturliga marknivån. När båda grannarna ändrar marknivån intill gränsen, ska man göra en sluttning på den egna sidan ända till den naturliga marknivån. Av gemensam önskan kan grannarna göra en gemensam struktur vid gränsen.

En stödmur som höjer eller sänker markytan får byggas närmare än en meter från gränsen endast med grannens samtycke. Stödmuren ska dock byggas på egen gård på minst halv meters avstånd från gränsen, eftersom murens grund ska ligga på egen tomt och man ska vid behov kunna reparera muren på den egna tomtens sida. Endast en gemensam stödmur kan byggas på gränsen. Jordtrycket och vattnet som rinner längs sluttningen raserar eller bräcker murarna med tiden varför de ska vara högklassigt grundade och byggda.

På gränsen eller i närheten av gränsen får man bygga stenmurar som är högst 700 mm höga. Stenmurarna ska ha raka kanter. Murarna ska vara högklassigt grundade och de ska byggas av befintliga block av natursten, gabioner av grå sten eller av murad skiffersten eller av skiffersten som läggs på murens yta eller av gjuten betong. Stora naturstenar som finns på tomterna och som är över 30 cm i diameter inte får användas utan att stycka dem i mindre bitar. Murar av ostyckade runda stenar håller inte och är mycket svåra att ta hand om. I hålen växer snabbt pilar och nässlor eller gråbor som inte kan avlägsnas genom skärning. Murar av natursten ska kombineras med busk- och stenplanteringar.

Då man planerar slänterna och murarna ska man beakta att tomtägaren eller arrendatorn alltid ansvarar för underhållet av grönremsan längs med gatan på ett tre meter långt avstånd från tomtens gräns. Stödmuren och terrasseringen på tomten kan vara högre än 70 cm om den finns vid vägen eller parkeringsplatsen på tomten. Även då får terrasseringen i medeltal inte överstiga 100 cm. Murarna som gränsar gaturummet terrasseras enligt höjdvariationerna.

Dagvatten

Det mesta dagvattnet (smält- och regnvatten) kommer från hustak och andra ytor som är hårda eller som inte släpper igenom vatten. Planbestämmelsen förutsätter att dagvattnet infiltreras och fördröjas på tomterna. Också på bergiga tomter ska dagvattnet fördröjas på tomten 1 m³ för varje 100 m² som inte släpper igenom vatten i minst 12 timmar. Man ska göra en plan för



dagvatten, av vilken framgår, hur dagvatten kommer att infiltreras, fördröjas och leds på tomten.

Ytbeläggningen på gårdarnas vistelseområden och gångrutter ska huvudsakligen släppa igenom dagvatten. Vattnet från taken på bostadstomterna ska ledas till vegetationen på tomten, till exempel till flerskiktad vegetation i regnvattenträdgårdar, och infiltreras i marken så mycket som möjligt.

För vattnet från taken ska man uppföra i tomtens trädgård en s.k. regnrabatt, en grönsänka, en våtmark eller ett område för flerskiktad vegetation med träd, buskar och undervegetation. Under vegetationen kan infiltreringen av vatten i marken för snabbas med hjälp av stenkistor och smala schakt fyllda med grovt jordmaterial och täckdiken. När det gäller lerjord kan man förbättra markens infiltreringsförmåga genom att tillsätta grövre material, såsom sand, till växtunderlaget. Dessutom minskar ett grövre växtunderlag minskar tillfrysning av marken. Med hjälp av grova material, såsom grus och kross, kan man också leda vatten i trädgårdar. Som fördröjningskonstruktion lämpar sig även ett bärande växtunderlag, som ska byggas på parkeringsplatser intill grönremsan. Då kan de storvuxna träden och de frodiga buskarna frodas också vid parkeringsplatserna. Infiltrationskonstruktionerna ska placeras på ett tillräckligt avstånd från bostadshus som kräver dränering. På somrarna lönar det sig att lagra regnvatten som bevattningsvatten.

Parkering och cykelplatser

För fristående hus reserveras 1 bp/60 m²-vy, dock **minst 1 bilplats/bostad**.

För radhus och höghus är kravet på bilplatser 1 bp/60-90 m²-vy och 2 gästplatser. På motiverade grunder kan man bygga mindre bilplatser, ändå minst 1 / 90 m²-vy. På tomter med två höghus är det maximala antalet bilplatser 54. På höghustomterna får man inte bygga bilplatser på en större yta än definierat i planen för att undvika att bilplatserna täcker hela gården. Gårdsområdet mellan byggnader ska reserveras för invånarnas vistelse, lekar och spel.



På de parkeringsområdena och körrutterna som inte är täckta ska ytbeläggningen släppa igenom dagvatten helt eller delvis. Asfalt får inte användas. Ytbeläggningen på bilplatser ska bestå av plattor med gräsfogar eller bredfogad stenläggning. De täckta parkeringar ska ha grönt tak.



Bilder: Körrutten och bilplatsen kan byggas som förstärkt gräsmatta, bredfogad stenläggning eller med plattor med gräsfog. Det bärande växtunderlaget lämpar sig för att infiltrera och uppehålla dagvatten och möjliggör lummig vegetation och att träd frodas bredvid parkeringsplatsen.



Cykelplatserna ska placeras i en ekonomibyggning eller i en cykelparkering med tak som placeras vid gångvägarna så, att förbindelsen till gatuområdet eller gång- och cykelvägen är så smidig som möjligt. På radhus- och höghustomterna ska byggas täckta cykelplatser eller förvaringsutrymme för cyklar som ska låsas 1 cykelplats/bostadsrum. På tomter för fristående hus ska byggas täckta cykelparkeringar eller cykelförråd som kan låsas minst 1 cykelplats/30 m²-vy bostadsyta.

Tomtanslutning

Tomtanslutningen får vara högst 6 meter bred. Beläggningen på tomtanslutningen ska sträcka sig till gatubeläggningen, vid behov till gatuområdet. På tomter som ansluter sig till Skaftkärrsvägen ska det på cykelvägens sida ordnas en vändplats för bilen på tomten, eftersom man får inte backa in på Skaftkärrsvägen över cykelvägen.

Avfallsuppsamling

På detaljplaneområdet har inte placerats någon ekopunkt. Den närmaste ekopunkten som anges i planen ligger på Vårdalsvägen. I anslutning till ekopunkterna kan man bygga centraliserade system för djupinsamling av avfall för hela området. Om dessa system byggs ordnar man inte i området avfallshantering på fastigheten, utan alla fastigheter ska tillsammans svara för kostnaderna för djupinsamlingssystemet. Om man inte bygger ett djupinsamlingssystem ska insamling av avfall ordnas på tomten. Då ska avfallskärl placeras under skyddstak så att de inte bildar betydande element med tanke på gatubilden. Avfallskärl kan också placeras vid en täckt bilparkering eller ett garage.

MINNESLISTA FÖR BYGGARE

Vid dimensionering av byggnadens tekniska utrymmen ska man förbereda sig på utnyttjandet av solenergi.

Bostadshus och uppvärmda ekonomibyggnader ska anslutas till fjärrvärmenätet. Ingen elvärme eller elektrisk upptining.

Reservering för eldstad

Stomme och beklädnad av trä

Stomdjupet är högst 9 meter.

På egnahemstomter ska bostadshusens takform vara symmetriskt eller osymmetriskt sadeltak. Takvinkeln ska vara 1:1,5-1:3. Takvinkeln för ekonomibyggnader ska vara 1:3 eller flackare.

Takmaterialet är grönt tak, slät filt, falsad plåt eller betongtegel. Taket ska vara svart.

Mot gatorna och mot grönområden ska tomterna avgränsas med häckar.

Tomtanslutningens bredd är högst 6 m.

Kravet på bilplatser är i AO-tomterna 1 bp/60 m²-vy, dock minst 1 bilplats/bostad. Ytbeläggningen på bilplatser som inte är täckta ska släppa igenom dagvatten. Cykelplatser 1 cykelplats / 30 m²-vy.

Fördröjning av dagvatten: 1 m³/100 m² yta som inte absorberar vatten, fördröjning inom 12–24 h.

Byggnaden ska anpassas till terrängens form, tomtens terrassering får vara högst 700 mm hög.

Utöver den anvisade byggrätten får man bygga en kall ekonomibyggnad, en lekstuga, ett växthus eller en motsvarande byggnad på högst 5 m².