



# Södra Vårberga I

DP 482

Detaljplanebeskrivning  
26.11.2024

Fotografi från planområdet.

# 1 Bas- och identifikationsuppgifter

## 1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ, SÖDRA VÅRBERGA I

STADSDELARNA 10, 12 OCH 13, KVARTEREN 986–994 SAMT GATU-, REKREATIONS- OCH SKYDDSOMRÅDEN

Detaljplan och ändring av detaljplan

Detaljplan för del av Tarkis och ändring av detaljplan för gatu- och rekreationsområde i stadsdelarna 10 och 12.

### Behandlingen av detaljplanen:

Ärendet väckt: Planläggningsöversikten 2011

Detaljplanen offentligt framlagd: Stadsutvecklingsnämnden 7.5.2024 § 72

Godkännande av detaljplanen: Stadsutvecklingsnämnden 26.11.2024 § 191,

Stadsstyrelsen 02.12.2024 § 315, Stadsfullmäktige 11.12.2024 § 91

## 1.2 Planområdets läge

Detaljplanen omfattar ett område söder om det nuvarande bostadsområdet i Vårberga.

Planområdet angränsar i väster till den nya kollektivtrafikgatan Soldalsvägen och i öster till det nya bostadsområdet Vårdalsberget.

Detaljplanen utarbetas för del av Tarkis och ändringen av detaljplanen berör gatu- och rekreationsområde i stadsdelarna 10 och 12. **Bilaga 1.**

## 1.3 Detaljplanens namn och syfte

Södra Vårberga I. Genom detaljplanen undersöks en utvidgning söderut av den nuvarande småhusbyggelsen i Vårberga.

Planområdet ingår i Skaftkärrprojektet och målsättningen är ett energieffektivt, särpräglat och trivsamt bostadsområde i modern stil som tar i beaktande kraven på förnybar energi, hållbara trafiklösningar, attraktiva gång- och cykelleder och allt striktare krav på dagvattenhanteringen.

## 1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....</b>	<b>2</b>
1.1	Identifikationsuppgifter .....	2
1.2	Planområdets läge .....	2
1.3	Detaljplanens namn och syfte.....	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning.....	3
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen .....	5
1.6	Förteckning över andra utredningar som berör planen .....	5
<b>2</b>	<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>6</b>
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	6
2.2	Detaljplanen .....	7
2.3	Genomförandet av detaljplanen.....	7
<b>3</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTER.....</b>	<b>8</b>
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	8
3.1.1	Allmän beskrivning av området.....	8
3.1.2	Jordmån .....	9
3.1.3	Naturmiljö .....	10
3.1.4	Byggd miljö.....	10
3.1.5	Fornlämning .....	10
3.1.6	Teknisk försörjning.....	11
3.1.7	Trafik .....	11
3.1.8	Markägförhållandena .....	11
3.1.9	Invånare .....	11
3.1.10	Service .....	12
3.1.11	Störande faktorer.....	12
3.2	Planeringssituationen.....	12
3.2.1	Landskapsplan .....	12
3.2.2	Delgeneralplan .....	13
3.2.3	Detaljplaner .....	13
3.2.4	Dispositionsplan .....	14
<b>4</b>	<b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>16</b>
4.1	Behovet av detaljplanen .....	16
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna .....	16
4.3	Deltagande och samarbete.....	16
4.4	Mål för detaljplanen .....	18
4.4.1	Allmänna rekommendationer om förverkligande av energieffektiva lösningar18	
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet .....	19

4.4.3	Mål som uppkommit under processen .....	20
4.4.4	Stadens målsättningar .....	20
<b>4.5</b>	<b>Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser .....</b>	<b>21</b>
4.5.1	Två alternativa planutkast .....	21
4.5.2	Reviderat planutkast .....	22
4.5.3	Val av lösning för detaljplanen och grunderna för valet .....	23
4.5.4	Behandlingar och beslut i olika skeden av planeringen .....	23
<b>5</b>	<b>REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN .....</b>	<b>24</b>
<b>5.1</b>	<b>Planens struktur .....</b>	<b>24</b>
5.1.1	Allmänt .....	24
5.1.2	Dimensionering .....	24
5.1.3	Placeringen av byggnaderna .....	26
5.1.4	Beaktande av energieffektivitet .....	26
5.1.5	Avloppsvattenhanteringen .....	27
5.1.6	Dagvattenhanteringen .....	27
5.1.7	Grönytefaktor och naturräknare .....	28
5.1.8	Trafiklösningen .....	28
5.1.9	Rekreationsområden .....	29
5.1.10	Radonsäkert byggande .....	29
5.1.11	Tomtindelning .....	29
<b>5.2</b>	<b>Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet .....</b>	<b>30</b>
<b>5.3</b>	<b>Områdesreserveringar .....</b>	<b>30</b>
5.3.1	Kvartersområden .....	30
5.3.2	Övriga områden .....	31
5.3.3	Gatuområden .....	31
5.3.4	Gång- och cykelleder .....	31
5.3.5	Riktgivande friluftsleder .....	32
<b>5.4</b>	<b>Planens konsekvenser .....</b>	<b>32</b>
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön .....	32
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön och landskapet .....	32
5.4.3	Konsekvenser för samhällsstrukturen .....	32
5.4.4	Konsekvenser för trafikförhållandena på området .....	33
<b>5.5</b>	<b>Störande faktorer i miljön .....</b>	<b>33</b>
<b>5.6</b>	<b>Planbeteckningar och planbestämmelser .....</b>	<b>33</b>
<b>5.7</b>	<b>Namn .....</b>	<b>33</b>

<b>6</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN</b> .....	<b>34</b>
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet .....	34
6.2	Genomförande och tidsplanering.....	34
6.3	Uppföljning av genomförandet .....	34

## 1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Program för deltagande och bedömning
3. Sammandrag av hörandet i utkastskedet 1
4. Sammandrag av hörandet i utkastskedet 2
5. Sammandrag av hörandet i förslagsskedet
6. Sammanställning av tomtindelningen
7. Bygganvisningar

Illustration

## 1.6 Förteckning över andra utredningar som berör planen

- |              |  |
|--------------|--|
| Utredning 1. | Beskrivning av dispositionsplan för Skaftkärr  |
| Utredning 2. | Naturinventering (endast på finska)  |
| Utredning 3. | Utredning om byggbarhet och grundläggningssätt (endast på finska)                                    |
| Utredning 4. | Krossanläggningens läge och bullerutredning (endast på finska)                                       |
| Utredning 5. | Dagvattenutredning (endast på finska)  |
| Utredning 6. | Analys av invånarenkäten med Pehmo-Gis-metoden i områdena för detaljplanen DP 482 (endast på finska) |
| Utredning 7. | Analys av invånarenkäten med Pehmo-Gis-metoden, Mapita (endast på finska)                            |
| Utredning 8. | Arkeologisk inventering  |
| Utredning 9. | Landskapsutredning (endast på finska)  |

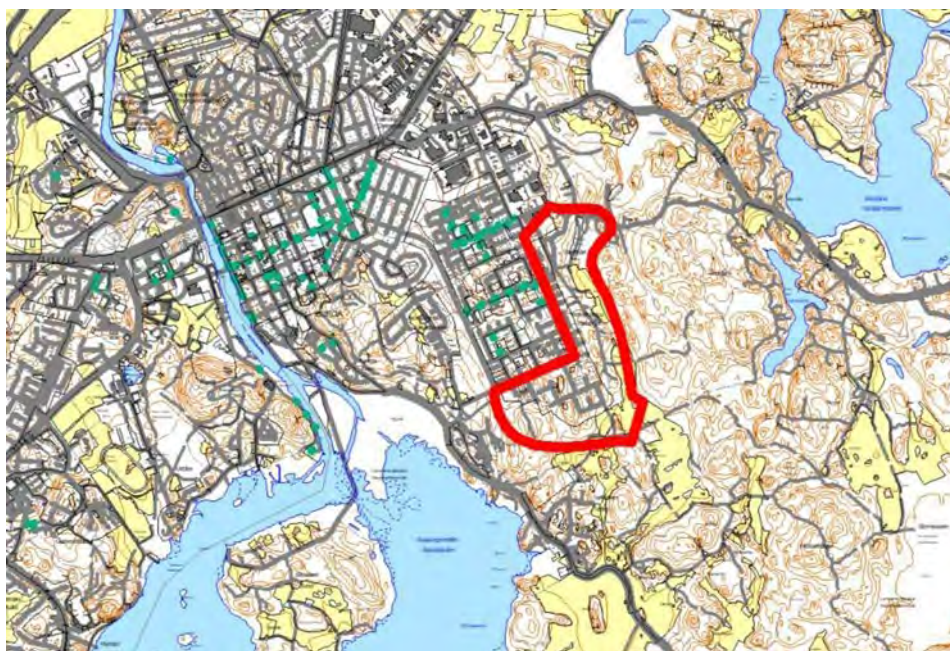
## 2 Sammanfattning

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Det aktuella planområdet utgör en del av Skaftkärrprojektet. Skaftkärrprojektet inleddes år 2008 som ett samarbets- och provprojekt mellan Borgå stad, Jubileumsfonden för Finlands självständighet Sitra, Posintra Oy och Borgå Energi Ab för att främja och planera energieffektivt byggande som en del av planläggningen för Skaftkärr.

För Skaftkärrområdet godkändes en dispositionsplan år 2010 (se närmare kapitel 3.2.4). Dispositionsplanen fungerar som utgångspunkt för detaljplaneringen av området.

Utarbetande av detaljplaner för Vårdalen, som en del av Skaftkärr-området, har ingått i stadsplaneringens verksamhetsprogram sedan år 2011. Områdets ungefärliga läge framgår av kartan (Bild 1) nedan.



*Bild 1. Vårdalsområdets ungefärliga läge (inte i skala)*

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

År 2013 utarbetades två alternativa planutkast för hela Vårdalen –området. Programmet för deltagande och bedömning samt de alternativa planutkasten hölls framlagda 22.5-20.6.2013 enligt 62 § MarkByggL och 30 § MarkByggF. Även ett invånarmöte ordnades i Vårberga skola 27.5.2013.

Den fortsatta detaljplaneringen av Vårdalen-området sker delområdesvis. De två första detaljplanerna, Vårdalsberget och Vårdalsbäcken, godkändes 13.10.2014 och detaljplanen för kollektivtrafikgatan Soldalsvägen godkändes 11.4.2017. Förslaget till detaljplan för Vårdalsängen har varit framlagt 26.10. – 25.11.2022 och målet är att den godkänns under våren 2024.

Södra Vårberga I är nu det fjärde delområdet i Vårdalen-området som planläggs vidare. Eftersom planområdet ligger söder om nuvarande Vårberga och inte i samma dalgång som Vårdalsberget och Vårdalsbäcken, har området getts ett eget namn, Södra Vårberga. Södra Vårberga sträcker sig på båda sidorna om kollektivtrafikgatan Soldalsvägen. Detta planområde, på östra sidan av Soldalsvägen, har namnet 482 Södra Vårberga I. (Planområdet har tidigare gått under namnet 482 Soldalen i planläggningsöversikterna.)

## 2.2 Detaljplanen

Planområdet är beläget 3 km sydost om Borgå centrum. Planområdet är omkring 7 hektar stort.

I detaljplanen har anvisats två mindre nya bostadsområden, ett i planområdets västra del och ett i planområdets östra del. De nya bostadsområdena byggs på båda sidorna om två nya gator, Däckelgränden och Tråggränden. Mellan de nya bostadsområdena och den existerande bosättningen har lämnats en grönområdesremsa (VL). Stengårdsgården i mitten av planområdet har anvisats med skyddsbezeichnung (SM).

Våningstalet i planområdet varierar beroende på tomternas topografi och omgivning. I planområdet har anvisats bostadshus i ett plan, souterränghus och tvåvåningshus. På vissa tomter uppges byggrätten med två alternativa tal, beroende på om bostadshuset byggs i ett plan, eller i flera. Byggrätten är lägre om bostadshuset byggs i ett plan.

Byggrätten i planområdet har angetts i kvadratmeter våningsyta (m<sup>2</sup>-vy). Byggrätten för bostadshusen varierar mellan 100 – 220 m<sup>2</sup>-vy per tomt. Därutöver får ännu byggas ekonomibyggnader 20–40 m<sup>2</sup>-vy per tomt. Planområdets sammanlagda byggrätt inklusive ekonomibyggnaderna varierar således mellan 5 200–6 100 m<sup>2</sup>-vy.

## 2.3 Genomförandet av detaljplanen

Målet är att inleda byggandet av nödvändig kommunalteknik under år 2026 och marknadsföringen av tomterna 2027.

## 3 Utgångspunkter

### 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet är beläget 3 km sydost om Borgå centrum. Planområdet omkring 7 ha stort.

Planområdet är obebyggt, men angränsar till de sydligaste bostadskvarteren i Vårberga. I väster angränsar planområdet till kollektivtrafikgatan Soldalsvägen. I öster angränsar planområdet till det nya bostadsområdet Vårdalsberget och kollektivtrafikgatan Vårdalsvägen fortsätter genom planområdet.

Planområdet är idag till största delen skogsområde, i planområdets östra del finns en delvis igenvuxen äng. Jordmånen i planområdet består till största delen av morän och berg. I planområdet västra del finns ett mindre område där jordmånen består av lera. Även i ängsområdet i planområdets östra del består jordmånen av lera. (se närmare nedan i kapitel 3.1.2)

Genom planområdet löper två viktiga öppna diken, ett i skogsområdet i planområdets västra del och ett i planområdet östra del. Dikena är viktiga med tanke på dräneringen av de byggda områdena i Vårberga. Dagvattnet från dagvattenledningarna inom Vårberga - området leds ut i dessa diken.

Planområdet är delvis ganska brant. I planområdets östra del finns några flyttblock.

I gränsen mellan Borgå stad och Tarkis by har på 1600–1700-talet byggts en stengårdsgård. Den är till vissa delar väl bevarad i terrängen och bör anses som en fornlämning och skyddas mot den föränderliga markanvändningen.

Med den här detaljplanen (DP 482) fortsätter utbyggnaden av det energieffektiva, småhusdominerade bostadsområde som inleddes med detaljplanerna DP 480 Vårdalsbäcken och DP 481 Vårdalsberget. Man påverkar områdets energieffektivitet och koldioxidavtryck genom att bygga en förbindelse till snabbcykelbanan till arbetsplatsområden och centrum, genom att placera byggnader gynnsamt samt genom att främja byggande i trä. Man fäster uppmärksamhet vid energieffektivitet också i tomtöverlåtelsevillkoren och med kvalitetsstyrning under bygglovsprocessen.



### 3.1.2 Jordmån

Områdets jordmån har undersökts (Kevätlaakso, alustava rakennettavuus- ja perustamistapaselvitys, Ramboll, 22.5.2013).

Jordmånen i planområdets västra delar består huvudsakligen av morän och berg. Ett mindre lerområde finns i planområdet sydvästra del. Lerskiktet är mellan 2 och 5 m tjockt.

Planområdets östra del har något sämre jordmån. Ängens jordmån består av lera. Lerskiktets tjocklek varierar mellan 2,5–3,5 meter, intill dikesfåran är lerskiktet upp till 5 meter tjockt. Lerans vattenhalt varierar mellan 14–58 %. (Bild 2 och Bild 3).

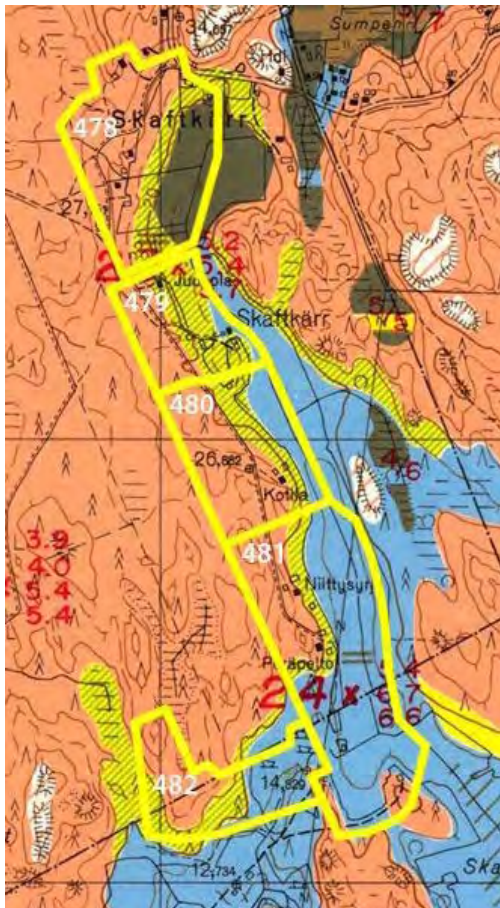


Bild 3. Agrogeologisk karta över jordmånen

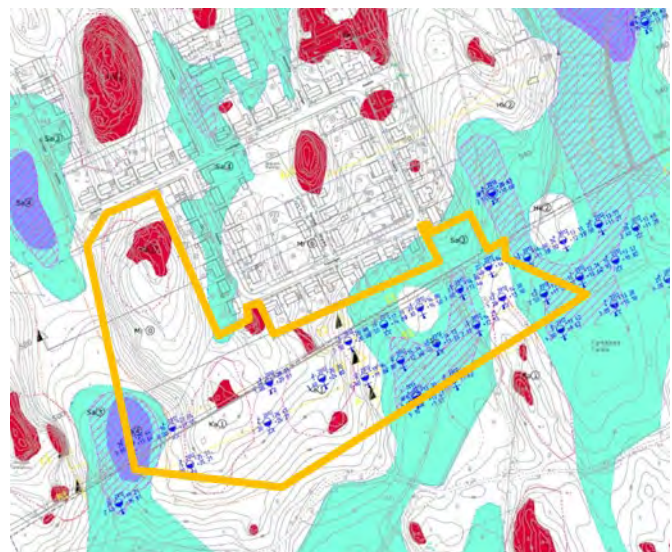








Bild 2. Karta över områdets byggbarhet (källa: Rakennettavuusselvitys)

- agrogeologinen maaperäkartta
-  moreeni
  -  savi
  -  hiekkahieta
  -  turve
  -  hiekkä
  -  avokallio/ohut moreenikerros

Marken är till största delen bra att bygga på. De områden där lerskiktet är tjockt ska man sträva efter att anvisa som grönområden, eftersom de inte lämpar sig för småhusbyggande.

### 3.1.3 Naturmiljö

Över planområdet har gjorts två kompletterande naturutredningar (finns endast på finska):

- Luontoselvitys, Etelä-Kevätkumpu ja Skaftkärr, Porvoon kaupungin ympäristönsuojelu 8.10.2012.
- Kevätlaakson asemakaavan luontoselvitys, osa-alueet 478–483, huhtikuu 2014, Lotta Raunio.

Av utredningarna framgår att det i detta delområde inte förekommer några särskilda miljövärden. Planområdet består till största delen av granskog eller blandskog (blåbärstyp). I områdets nordvästra del växer även tallskog. Gran- och blandskogen har ganska nyligen gallrats.

### 3.1.4 Byggd miljö

Området är obebyggt, men angränsar till de bebyggda områdena i Vårberga och Vårdalen.

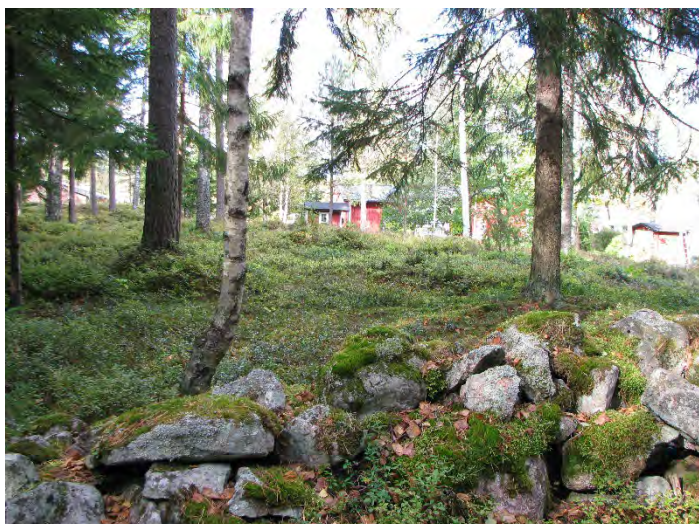
### 3.1.5 Fornlämning

En arkeologisk inventering har gjorts för området (Arkeologisk inventering av området för planstommen 30 -31.10.2012, Museiverket). I området finns en gammal stengärdsgård, som löper i sydväst-nordostlig riktning. Stengärdsgården har byggts i gränsen mellan de gamla byarna för att markera ägorna. Stengärdsgården uppskattas att vara från 1600–1700- talet och det är därmed fråga om en fornlämning.

I mitten av planområdet finns en ca 200 m lång bevarad del av den gamla stengärdsgården, vilket är en av de längsta bevarade delarna av stengärdsgården. (Bild 4 och Bild 5)



*Bild 4. Stengärdsgården i mitten av planområdet.*



*Bild 5. Stengårdsgården i mitten av planområdet. Bosättningen syns i bakgrunden.*

### 3.1.6 Teknisk försörjning

Planområdet kan anslutas till det befintliga vatten- och avloppsnätet antingen vid Svedvägen eller via den nya pumpstationen i Vårdalsberget.

Borgå Energi Ab:s fjärrvärmenät löper längs med Svedvägen och meningen är att det även byggs ut inom planområdet 481 Vårdalsberget. Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

### 3.1.7 Trafik

Planområdet angränsar till Svedvägen och Tröskvägen. Även en friluftsled löper från Tröskvägen till Humla friluftsled.

Planområdet ligger även mellan två kollektivtrafikgator, Soldalsvägen i väster och Vårdalsvägen i öster.

### 3.1.8 Markägoförhållandena

Planområdet är i stadens ägo.

### 3.1.9 Invånare

I planområdet bor ingen.

### 3.1.10 Service

Områdets offentliga närservice finns i Vårberga. I Vårberga finns daghem, en helt ny svensk- och finskspråkig skola, ungdomsgård och bibliotek. I Vårdalsbäcken har planlagts en tomt för ett nytt daghem. De närmaste dagligvaruaffärerna finns i Vårberga köpcentrum och i Östermalm.

Det finns ett omfattande nät av friluftsleder alldeles intill planområdet inom Humla friluftsområde.

### 3.1.11 Störande faktorer

I området förekommer inte störande faktorer. En krossanläggning för stenmaterial finns öster om Vårdalen, men de tidvisa störningarna från den sträcker sig inte ända till detta planområde. Krossningen sker lokalt så att det i området inte behövs extra transport av marksubstanser. Krossanläggningens läge och en bullerutredning framgår av utredning 4.

## 3.2 Planeringssituationen

### 3.2.1 Landskapsplan

Under planläggningsprocessen har Nylandsplanen 2050 vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.

Nylandsplanen 2050 är benämningen på en landskapsplanehelhet som består av tre planer med rättsverkningar: etapplandskapsplanerna för Helsingforsregionen, östra Nyland och västra Nyland.

I Östra Nylands etapplandskapsplan är planeringsområdet beläget inom utvecklingszonen för tätortsfunktioner. Ett rekreationsområde anvisas som ett grönstråk mellan centrum av Borgå och de omfattande obebyggda områdena öster om Tarkis. (Bild 6)

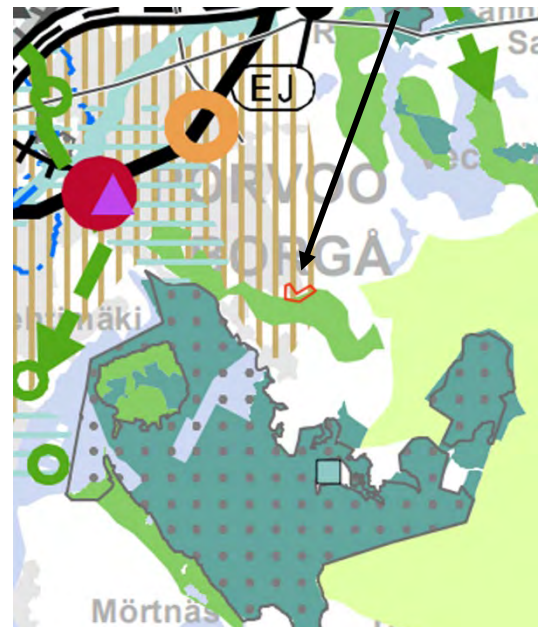


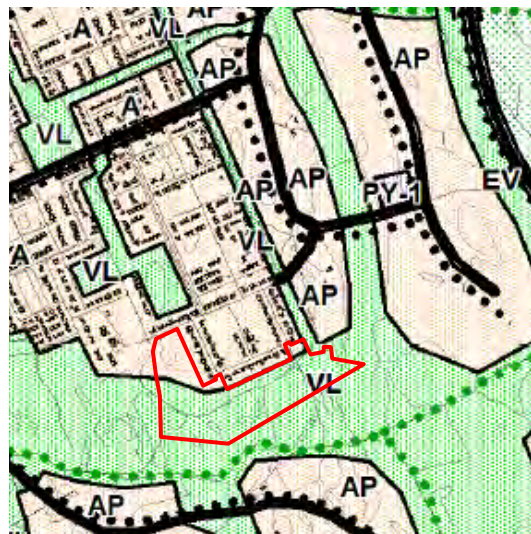
Bild 6. Utdrag ur landskapsplanen (inte i skala).

### 3.2.2 Delgeneralplan

För området gäller delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå som vunnit laga kraft år 2006.

I delgeneralplanen anvisas området som bostadsområde dominerat av småhus, där avsikten är att området detaljplanläggs (AP) och som område för närrecreation (VL). (Bild 7)

En revidering av delgeneralplanen har inletts 2018.



*Bild 7. Utdrag ur delgeneralplanen för de centrala delarna (inte i skala).*

### 3.2.3 Detaljplaner

Planeringsområdet omfattar delområden från flera gällande detaljplaner (se Bild 8) enligt följande:

1. För en del av planområdet gäller detaljplanen för de södra delarna av Vårberga (fastställd 31.12.1977), där planområdet har planbeteckningen parkområde (P).
2. För ett mindre område planområdets nordvästra del, intill Soldalsvägen, finns ett område där detaljplanen har upphävts i samband med detaljplanen för Soldalsvägen (11.4.2017). För det här området finns således ingen detaljplan längre.
3. Norr om detta område finns ett gatuområde, som även det ingår i detaljplanen för Soldalsvägen (godkänd 11.4.2017). I den detaljplanen har området anvisats som en gata reserverad för kollektivtrafik, gång och cykeltrafik. Vid den noggrannare planeringen av gatan framkom däremot att det reserverade gatuområdet i sin helhet inte behövs för det ändamålet.
4. I planområdets östra del ingår en liten del av kollektivtrafikgatan i detaljplanen för Vårdalsberget (godkänd 13.10.2014).
5. För planområdets syd- sydöstra del finns ingen detaljplan.

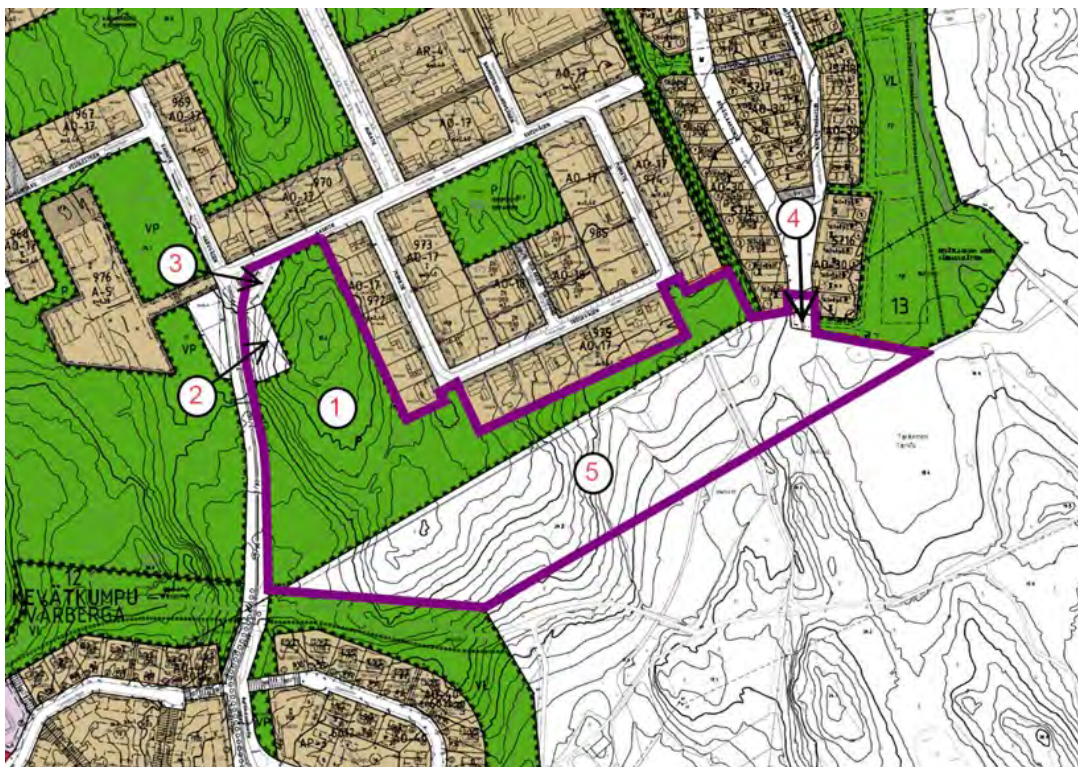


Bild 8. Utdrag ur sammanställningen av detaljplanerna (inte i skala).

### 3.2.4 Dispositionsplan

En dispositionsplan har utarbetats för Skaftskärrområdet. Den har godkänts av stadsstyrelsen i Borgå (13.12.2010) och är utgångspunkt för detaljplaneringen av området.

I dispositionsplanen indelas Skaftskärrområdet i ett flertal delområden och målet är att separata detaljplaner utarbetas för de enskilda delområdena. (Bild 9)



Bild 9. Utdrag ur dispositionsplanen

Vid utarbetandet av dispositionsplanen har bostadsområdet granskats i en klart större omfattning än i generalplanen och man har konstaterat att det är viktigt att utvidga bostadskvarteren längre söderut med tanke på energieffektiviteten och stadsstrukturens täthet. Enligt dispositionsplanen placeras egnahemshus och radhus i planområdet. Målet med dispositionsplanen har varit att skapa kvartersområden som har varierande byggnadstypologi och struktur. I småhuskvarteren har traditionellt radhusboende, parhus och egnahemshus blandats, varvid gårdsområdet får mera liv. De olika byggnadstyperna har placerats så att kvarteren öppnar sig mot de omkringliggande grönområdena. Traditionellt egnahemshusboende har placerats till områdets utkanter.



*Bild 10. Södra Vårberga I i dispositionsplanen*

I dispositionsplanen har anvisats kompletteringsbyggnation söder om den nuvarande bebyggelsen i Vårberga. Målet är 50 nya egnahemstomter i det nu aktuella detaljplaneområdet (DP 482). I planområdets västra kant löper en kollektivtrafikgata som sammanbinder Vårberga med Majberget. Även i planområdets östra del finns anvisat en kollektivtrafikgata. En rekreativförbindelse har anvisats i planområdets västra del medan en snabb cykelled löper genom planområdets östra del. (Bild 10)

Basen i dispositionsplanens gatunät utgörs av kollektivtrafikgator, som genomkorsar de nya områdena och ansluter till det existerande gatunätet och kollektivförbindelserna. Med en kollektivtrafikgata avses i det här sammanhanget en gata, där lättrafik, busstrafik och delvis även servicetrafik är tillåtna, men inte persontrafik. Bostadskvarteren är grupperade kring kollektivtrafikgatorna så att avståndet till kollektivtrafikgatorna är kortare än 300 m.

## 4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

### 4.1 Behovet av detaljplanen

Det aktuella planområdet utgör en del av Skaftkärrprojektet. Skaftkärrprojektet inleddes år 2008 som ett samarbets- och provprojekt mellan Borgå stad, Jubileumsfonden för Finlands självständighet Sitra, Posintra Oy och Borgå Energi Ab för att främja och planera energieffektivt byggande som en del av planläggningen för Skaftkärr.

För Skaftkärrområdet godkändes en dispositionsplan år 2010. Dispositionsplanen fungerar som utgångspunkt för detaljplaneringen av området.

### 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Detaljplanen och ändringen av detaljplanen har ingått i stadsplaneringens verksamhetsprogram sedan år 2011.

### 4.3 Deltagande och samarbete

Deltagandet har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning. Av programmet framgår intressenterna, formerna för delaktighet och växelverkan. Det är inte frågan om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom i MarkByggL och som förutsätter myndighetssamråd. **Bilaga 2**

Planeringen inleddes med hösten 2012 med en öppen webbenkät (PehmoGis) 28.10 - 17.12.2012 och ett informationsmöte i Vårberga skola 8.11.2012. På webbenkäten svarade 127 personer.

Programmet för deltagande och bedömning samt de alternativa planutkasterna för hela Vårdalen -området har hållits framlagda 22.5 -20.6.2013 enligt 62 § MarkByggL och 30 § MarkByggF. Även ett invånarmöte ordnades i Vårberga skola 27.5.2013. Samtidigt bad man om åsikter (preliminära utlåtanden) av myndigheterna. Det har lämnats in totalt 13 åsikter och 9 preliminära utlåtanden om hela Vårdalen -området. Av dessa åsikter och utlåtanden berörde 7 utlåtanden och 4 åsikter detta delområde. Ett sammandrag av de inlämnade åsikterna och de preliminära utlåtandena som gäller detta delområde finns som bilaga tillsammans med stadens bemötande. **Bilaga 3**



På basen av de inlämnade åsikterna och utlåtandena har planlösningen setts över. Bland annat har Däckelgränden flyttats så att den inte längre ansluter till Tröskvägen utan direkt till Svedvägen. Ett grönområde/remsa har lämnats mellan den existerande och den nya byggnationen. Stengårdsgården bevaras också i sin helhet.

Det reviderade planutkastet för delområdet har hållits framlagt 22.5-20.6.2018 enligt 62 § MarkByggL och 30 § MarkByggF och preliminära utlåtanden begärdes. Det har lämnats in sex (6) preliminära utlåtanden och sju (7) åsiktsyttranden. Ett av åsiktsyttrandena var undertecknad av 38 personer. Ett sammandrag av de inlämnade åsikterna och de preliminära utlåtandena finns som bilaga tillsammans med stadens bemötande. **Bilaga 4**

Största delen av åsikterna berörde trafikförbindelsen till de nya bostadsområdena samt behovet av grönområde mellan de nya tomterna och den existerande bosättningen. Planlösningen har setts över med beaktande av de inlämnade åsikterna. I förslaget till detaljplan har grönområden införts och breddats något. Trafiken till det nya bostadsområdet i planområdets östra del har anvisats via Vårdalsvägen.

I förslagsskedet har det offentliga hörandet ordnats i enlighet med 65 § i MarkByggL och 27 § i MarkByggF. Förslaget till detaljplan, planbeskrivning med bilagor och annat planeringsmaterial har varit framlagda 18.9-18.10.2024. Intressenterna har haft möjlighet att lämna in skriftliga anmärkningar. Officiella utlåtanden har begärt enligt 28 § i MarkByggF av följande instanser: miljöhälsosektionen, Räddningsverket i Östra Nyland, affärsverket Borgå vatten, Museiverket och Borgå museum. Det lämnades in fem (5) utlåtande och en (1) anmärkning. Ett sammandrag över hörandet och stadens genmäle finns som bilaga i beskrivningen. **Bilaga 5.**

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

I anmärkningen framfördes det att den av del av det nya bostadsområdet som planerats intill början av Tröskvägen, och som sträcker sig mot Tröskvägen, skulle lämnas som

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

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

I detaljplanen gjordes inte sådana ändringar som skulle ha krävt att planen offentligt läggs fram på nytt i enlighet med 32 § i MarkByggF.

## 4.4 Mål för detaljplanen

### 4.4.1 Allmänna rekommendationer om förverkligande av energieffektiva lösningar

I dispositionsplanen har framförts rekommendationer på allmän nivå för den fortsatta mer detaljerade planeringen av Skaftkärr- området. Rekommendationerna grundar sig på utredningar och beräkningar som gjorts under arbetets gång och på slutsatser på basis av dem.

Med tanke på miljö och kostnader är det bästa värmealternativet just nu fjärrvärme, eftersom fjärrvärmerna i Borgå har det klart lägsta koldioxidutsläppet.

Det finns skäl att fästa speciell uppmärksamhet vid byggnadens byggnadsmaterial. För att kunna minimera koldioxidutsläppen och maximera kolförrådet från byggnadsmaterialen ska byggnader av trä alltid främjas när det är möjligt.

Med tanke på trafikens energieffektivitet är grundprincipen för markanvändningsplanerna att förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik och lättrafik samt områdets eget utbud av service och arbetsplatser.

Vad gäller trafikarrangemangen är ofta en lösning där trafiken matas utifrån fungerade för markanvändningen, för den reducerar trafiken inom området, särskilt genomfartstrafik, och förbättrar trafiksäkerheten.

#### 4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Genom detaljplaneringen undersöks möjligheterna att utvidga bostadsbyggnationen söderut från Vårberga. I delgeneralplanen och dispositionsplanen har anvisats ny bosättning i detta område.

Målet med detaljplaneringen är att skapa ett energieffektivt, särpräglat och trivsamt bostadsområde i modern stil. En av utgångspunkterna är att minimera växthusgaserna och stävja klimatförändringen. Vid byggandet ska tillämpas principerna för energieffektivt byggande. Energiförbrukningen ska hållas låg och förnybara energikällor ska användas. Fjärrvärmens i Borgå produceras till nästan 100 % av förnybara energikällor (biomassa) och är den energiform som har klart lägsta koldioxidavtrycket i Borgå. Även byggnadsmaterialen ska vara ekologiskt hållbara.

I området ska beaktas stadens och invånarnas behov. 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.

Genom att förtäta stadsstrukturen skapas förutsättningar för en fungerande och lönsam kollektivtrafik och därmed en minskning av personbilstrafiken.

Miljön för fotgängare och cyklister ska vara lockande. Leder för gång- och cykeltrafik ska planeras så att de ansluter till de existerande eller i närområdet planerade gång- och cykellederna. Cykeln och kollektivtrafiken ska vara konkurrenskraftiga alternativ till personbilen.

Planområdet angränsar i väster till kollektivtrafikgatan Soldalsvägen och i öster ska fortsättningen av kollektivtrafikgatan Vårdalsvägen tas i beaktande. Även möjligheterna att nå

snabbcykelleden och Humla friluftsområde ska undersökas. Med snabbcykelleden skall det vara möjligt att snabbt, tryggt och smidigt ta sig från Skaftkärr området till centrum av Borgå.

Förutsättningar för alternativa energiproduktionssystem ska tas i beaktande.

#### 4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Efterfrågan på små tomter och små bostadshus i en våning har ökat markant under de senaste åren. Vid utarbetande av detaljplanen skall detta i mån av möjlighet tas i beaktande.

I slutskedet av planeringen har efterfrågats lite större tomter för barnfamiljer. Inom detaljplaneområdet finns både mindre och större tomter, vilket torde kunna svara på efterfrågan.

#### 4.4.4 Stadens målsättningar

Detaljplanen stöder de strategiska mål som ställts av staden. I Bild 11 presenteras de stadsstrategiska målen i korthet. Med planen skapar vi förutsättningar för nya och attraktiva bostadsområden, förtätning av staden, nybyggande som anpassats till den särpräglade miljön i Borgå samt mångsidig bostadsproduktion och serviceutbud. Vi skapar förutsättningar för ett levande och trivsamt stadscentrum och tjänster som är inbjudande för människor att möta varandra. Vi utvidgar och gör stadscentret tätare med beaktande av den närliggande naturen, grönbyggandet och det befintliga byggnadsbeståndet. I planläggningsarbetet beaktas principerna för hållbar utveckling. Stadsstrukturen utvecklas



Bild 11. Utdrag ur Borgås stadstrategi.

genom att den redan befintliga byggda miljön byggs ut och görs tätare. Vi värnar om naturens mångfald och bevarandet av närtaturen som en del av den byggda miljön.

Förutom stadsstrategin har Borgå stad flera godkända program som styr stadens utveckling och verksamhet. Det finns cirka ett tjugotal sådana program och det finns sammanlagt flera hundra andra mål, mål och åtgärder som uppställts i dem. De program som är viktigast med tanke på planeringsområdet är de landsbygdspolitiska riktlinjerna 2012, Boendeprogrammet 2030 samt Klimatprogrammet 2019–2030. Vid planeringen av planen beaktas innehållsmålen i dessa program.

## 4.5 Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser

### 4.5.1 Två alternativa planutkast

I utkastskedet utarbetades två alternativa planutkast för hela Vårdalen -området. (Bild 12) För detta delområdes del skilde sig alternativet A från alternativet B närmast då det gällde gatudragningen och tomternas placering och antal. I alternativet B anvisades några fler egna hushusomtomter än i alternativet A. I alternativet B anvisades också en radhustomt.

I båda alternativen var målsättningen en kompletterande byggnation på relativt små tomter. På vissa tomter föreslogs även att garagen på intilliggande tomter byggdes samman. Bostadshusen riktades mot söder för ett optimalt utnyttjande av solenergin.



*Bild 12. De alternativa planutkasterna A och B (framlagda år 2013), alternativ A (till vänster) och alternativ B (till höger).*

## 4.5.2 Reviderat planutkast

Efter att de alternativa planutkasterna för hela Vårdalen området varit framlagda och de inlämnade utlåtandena och åsikterna granskats, började utarbetandet av detaljplaner för de enskilda delområdena. Målet var att i den mån det var möjligt att ta i beaktande de åsikter och utlåtanden som lämnats in.

För detta delområde framförde invånarna bl.a. önskemål om att Gränsparken och stengårdsgården bevaras, att det lämnas ett grönområde mellan den nuvarande och den nya bebyggelsen samt att körförbindelsen till de nya tomterna i planområdets västra del sker via kollektivtrafikgatan och inte via Tröskvägen. Även förbindelsen till Hulma nämns som viktig, likaså bra gång- och cykelleder.

I utlåtandena framförde Museiverket att stengårdsgården är ett fornminne och eventuella gator måste byggas med brokonstruktion över den. Räddningsväsendet ifrågasatte de sammanbyggda ekonomibyggnaderna och föreslog att det är minst 8 meter mellan byggnadsytorna på de enskilda tomterna. Även planbestämmelser om hanteringen av dagvatten och anslutningen till avloppsnätet efterfrågades av myndigheterna. (Mera härom finns i sammanställningen i bilaga 3.)

Vid utarbetandet av det reviderade planutkastet har nya trafiklösningar undersökts och grönområden har anvisats mellan den nuvarande och den nya bebyggelsen. Områdena anvisade för nybyggnation har minskats något i storlek och större delar av Gränsparken har lämnats obebyggd. (Bild 13)



Bild 13. Reviderade planutkastet (framlagt 2018)

### 4.5.3 Val av lösning för detaljplanen och grunderna för valet

Efter att det reviderade planutkastet varit framlagt inleddes utarbetandet av planförslaget. Vid utarbetandet av planförslaget togs invånarnas åsikter och myndigheternas preliminära utlåtanden i beaktande i den mån det var möjligt med beaktande av målen för detaljplaneringen.

Bland annat följande ändringar har gjorts:

- Den existerande pumpstationen för avloppsvatten har anvisats med en riktgivande delområdesbeteckning (et).
- För att erhålla ett bredare grönområde mellan den nuvarande och den nya byggnationen har Däckelgränden flyttats lite västerut. På så vis kunde kvarter 987 flyttas längre bort från den nuvarande byggnationen vid Tröskvägen. En del av tomternas form har ändrats också, vilket gör det möjligt att placera bostadshusen på ett mer naturligt sätt i slutningen.
- Däckelgrändens vändplats har flyttats och tomterna i ändan av gatan nås via en lätttrafikled (pp/t), Däckelstigen. På så sätt har det även här varit möjligt att införa ett grönområde mellan ny och befintlig byggnation. Vatten- och avloppsledningen dras längs med Däckelgränden och Däckelstigen, vilket kräver att även Däckelstigen är relativt bred.
- Likaledes har det i planområdets östra del lämnats ett grönområde mellan nybyggnationen och de befintliga egnahemshusen. De tomter som angränsade till den befintliga byggnationen invid Tröskvägen har avlägsnats helt.
- Trafiken till det östra bostadsområdet har ändrats så att Tråggränden ansluter till Vårdalsvägen och inte till Tröskvägen. Vårdalsvägen fungerar som samlargata ändra fram till Tråggränden och därifrån söderut som kollektivtrafikgata. Trågstigen har avlägsnats helt eftersom planlösningen ändrats i detta delområde.
- I övrigt har gjorts mindre ändringar i tomternas placering och storlek och byggrätten har justerats i förhållande till tomternas storlek.

### 4.5.4 Behandlingar och beslut i olika skeden av planeringen

Upprättandet av detaljplanen har ingått i arbetsprogrammet för stadsplaneringen sedan år 2011. Information om planarbetet har getts i samband med planläggningsöversikten årligen. Utkastmaterialet har varit framlagt 1.2–1.3.2023 (gemensamt planutkast för hela Vårdalen) och 22.5-20.6.2018 (reviderat planutkast). Stadsutvecklingsnämnden beslöt 7.5.2024 § 72 att lägga fram planförslaget till offentligt påseende och planförslaget var framlagt 18.9-18.10.2024.

## 5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

### 5.1 Planens struktur

#### 5.1.1 Allmänt

I detaljplanen har anvisats två mindre nya bostadsområden, ett i planområdets västra del och ett i planområdets östra del.

De nya bostadsområdena byggs på båda sidorna om två nya gator, Däckelgränden i väster och Tråggränden i öster. I planområdets västra del finns också Däckelstigen, en gång- och cykelväg längs med vilken man får köra till två tomter. Genom planområdets östra del löper även kollektivtrafikgatan Vårdalsvägen och snabbcykelleden.

Mellan de nya bostadsområdena och den existerande bosättningen har lämnats en grönområdesremsa. Byggnaderna ska även placeras på tomterna så att de har gaveln mot de existerande tomterna. På så vis minimeras den negativa effekt som upplevs av direkt insyn mellan tomterna.

På tomterna ska byggas täckta cykelparkeringar eller cykelförråd som kan låsas 1 cykelplats/ 30 m<sup>2</sup>-vy bostadsyta. Dessutom krävs det en (1) bilplats / 60 m<sup>2</sup>-vy, dock minst 2 bilplatser per bostad men högst 3 bilplatser per bostad. För bostäder under 40 m<sup>2</sup>-vy reserveras en (1) bilplats.

Den aktiva och passiva solenergin ska beaktas vid planeringen av bostadshuset och tomt.

#### 5.1.2 Dimensionering

I dispositionsplanen för Skaftkärr finns angivet att målet för dispositionsplanen är 6000 invånare. Enligt dispositionsplanen ska Skaftkärrområdet byggas ut etappvis och för varje delområde finns även angivet omfattningen av ny byggrätt. Enligt denna målsättning borde hela Vårdalen -området planeras för knappt 1500 invånare och i Södra Vårberga I -området borde planeras bostäder för ca 150 invånare.

Detaljplaneområdets areal är ca 7 ha. Av detta är ca 1,8 ha avsatt för boende och ca 4,3 ha för rekreation. I detaljplanen har anvisats sammanlagt 30 nya tomter, vilket motsvarar 100–120 nya invånare. Tomternas storlek varierar mellan 405–735 m<sup>2</sup>.



Våningstalet i planområdet varierar beroende på tomternas topografi och omgivning.

- På sluttningstomterna krävs suterränghus (3/4 r II – 2/3 r II).
- I några områden tillåts endast bostadshus i en våning, i andra områden är det möjligt att välja mellan bostadshus i en eller två våningar.
- På två tomter är våningstalet ovillkorligt (på tomt 1 i kvarter 990 och på tomt 1 i kvarter 994) och bostadshusen måste byggas i två våningar. Tomterna ligger intill en brant sluttning och ett bostadshus i två våningar passar bättre in i landskapet.

Byggrätten i planområdet har angetts i kvadratmeter våningsyta (m<sup>2</sup>-vy).

- Byggrätten per tomt varierar mellan 100 – 220 m<sup>2</sup>-vy för bostadshuset och mellan 20 – 40 m<sup>2</sup>-vy för ekonomibyggnader. Tomternas exploateringstal varierar mellan 0,25 – 0,4.
- På femton (15) tomter har anvisats två olika byggrätter, beroende på om bostadshuset byggs i en eller flera våningar. Ifall bostadshuset byggs endast i en våning begränsas bostadshusets våningsyta till 120 – 150 m<sup>2</sup>-vy. Byggrätten för bostadshuset är högre om bostadshuset byggs i flera våningar (varierar mellan 160 – 220 m<sup>2</sup>-vy).
- Den sammanlagda byggrätten för bostadshus i hela planområdet uppgår till 5 100 m<sup>2</sup>-vy. Planområdets totala byggrätt minskar med sammanlagt 910 m<sup>2</sup>-vy ifall bostadshusen byggs i en våning på de tomter där byggrätten är bunden till våningstalet.
- På tomterna har anvisats en separat byggrätt för ekonomibyggnader (+t20 eller +t40). Ekonomibyggnaden får placeras fritt inom den anvisade byggnadsytan, som en separat byggnad eller sammankopplad med bostadshuset. Ekonomibyggnaden får däremot inte placeras inom delområdet som ska planteras. Ekonomibyggnadernas sammanlagda våningsyta är 1 040 m<sup>2</sup>-vy.
- Planområdets sammanlagda byggrätt inklusive ekonomibyggnaderna varierar således mellan 5 200 - 6 100 m<sup>2</sup>-vy.

Planområdets områdesexploateringstal är  $e=0,09$ . Kvartersområdenas genomsnittliga exploateringstal är  $e=0,35$ .

### 5.1.3 Placeringen av byggnaderna

I detaljplanen har anvisats separata byggnadsytor på varje tomt. Avståndet mellan samtliga byggnadsytor är 8 meter. På en del tomter får man bygga 2 meter från den ena tomtgränsen och 6 meter från den andra tomtgränsen. På så vis kan tomterna utnyttjas effektivare och större enhetligare gårdsområden bildas.

På vissa tomter har även anvisats att bostadshuset måste tangera en eller två sidor av byggnadsytan. På så vis erhålls enhetligare gårdsområden och bostadsbyggnadernas placering i förhållande till varandra regleras. På flera tomter har även takåsens riktning anvisats.

### 5.1.4 Beaktande av energieffektivitet

Planområdet ligger mellan två kollektivtrafikgator. Byggnationen är placerad så att bostäderna är tillräckligt nära kollektivtrafiken (max ca 300 m), vilket skapar goda förutsättningar för en funktionell rutt för kollektivtrafiken.

I området har de interna förbindelserna planerats så att kvartersområdena smidigt ansluts till kollektivtrafiken, snabbcykelvägen och rekreationslederna i områdets omgivning. Snabbcykelvägen är en högklassig och snabb lättrafikled som ska byggas från området till Borgå centrum. Den kommer att ha separata filer för cykeltrafik, och gångtrafiken kommer att vara avskild från cykeltrafiken.

Den aktiva och passiva solenergin ska beaktas vid planeringen av bostadshuset och tomt. I detaljplanen har tomterna planerats så att bostadshusen kan placeras på tomterna så att alternativa energiformer, bl.a. solenergin kan utnyttjas effektivt. Högsta effektiviteten fås om solpanelerna och solfångarna är riktade sydost-syd-sydväst.

Eftersom efterfrågan på mindre bostadshus i en våning är stor just nu, har det i detaljplanen anvisats många tomter där det tillåts bostadshus i en våning. De mest energieffektiva bostadsbyggnaderna har en så liten mantelyta i förhållande till bostadsytan som möjligt, vilket innebär att envåningshuset inte direkt uppfyller dessa krav. Men genom att hålla bostadshusen relativt små (100–150 m<sup>2</sup>-vy) och i övrigt energieffektiva, kan även bostadshus i en våning tillåtas i området utan att målsättningen om energieffektivitet äventyras.

### 5.1.5 Avloppsvattenhanteringen

Områdets avloppsvattenhantering har utretts preliminärt. Avsikten är att bygga gravitationsavlopp i planområdet. Enligt den preliminära avloppsvattensplanen ska följande tomter förbereda sig på att pumpa avloppsvattnet till avlopp vid gatan (Bild 14):

- Däckelgränden: tomterna 1–8 i kvarter 986, tomt 4 i kvarter 987, tomterna 1–3 i kvarter 988,
- Tråggränden: tomt 2 i kvarter 991, tomterna 1–2 i kvarter 992, tomterna 1–3 i kvarter 993 och tomterna 1–2 i kvarter 994.

Behovet av fastighetsvisa pumpverk beror på var bostadshuset och avloppsledningen placeras på tomten (deras höjdläge) i förhållande till gravitationsavloppet vid gatan. Det slutliga behovet klagörs först då de slutliga planerna för området avloppsvattenhantering är klara.



*Bild 14. Tomter som ska förbereda sig att pumpa avloppsvattnet till avloppsledningen vid gatan.*

### 5.1.6 Dagvattenhanteringen

Hantering av dagvattnet är reglerad i planbestämmelserna. Dagvattnet ska fördröjas eller infiltreras på tomterna. Dagvattnet får även ledas genom granntomten/-tomterna ifall terrängförhållandena det kräver. Dessa diken eller ledningar ska i första hand placeras vid tomtragrensarna.

I kvarter 990 har anvisats ett område för hantering och avledning av ytvatten, eftersom det redan vid utarbetandet av detaljplanen framkommit att dagvattnet från området norr om Tråggränden måste ledas genom planområdet till diket söder om tomterna.

Det öppna diket som löper vidare från Tröskvägen och korsar Tråggränden leder även dagvatten från Vårberga -området. Diket ska hållas öppet och ängen intill ska vid behov fungera som översvämningssäng för dagvatten.

Vid hanteringen av dagvattnet ska Borgå stads bygganvisning "Naturliga dagvattenlösningar på gården" följas. Anvisningen innehåller modellösningar om konstruktioner som absorberar och fördröjer dagvatten samt idéer om hur dagvatten kan tas till vara eller återanvändas på gården. En dagvattenplan krävs som bilaga till ansökan om byggnadslov.

### 5.1.7 Grönytefaktor och naturräknare

Målet är att göra gårdarna trivsamma och gröna. Dagvattenhanteringen är en del av planeringen av gårdarna och grönbyggandet. Beräkningsverktyget grönytefaktorn för Borgå styr gårdarnas gröneffektivitet.

Verktygets grönytefaktor beskriver gröneffektiviteten, det vill säga hur stor andel av tomtens areal har utnyttjats för olika planteringar och dagvattenlösningar. De olika elementen, så som träd, regnträdgårdar eller ytor som släpper igenom vatten avvägs på ett bestämt sätt. Det är möjligt att uppnå grönytefaktorens målvärde med många olika slags gårdsplanslösningar. Det är dock viktigt att ta hänsyn till att vegetationen är hållbar och mångfaldig och att ytorna som släpper igenom dagvatten.

### 5.1.8 Trafiklösningen

De nya bostadsområdena har anvisats längs med två nya bostadsgator, Däckelgränden och Tråggränden. Två tomter nås dessutom via en gång- och cykelled, Däckelstigen. Däckelstigen fortsätter från Däckelgränden mot Gränsparken och friluftslederna i området. Humla nås även via en friluftsled. Däckelgränden ansluter direkt till Svedvägen, medan Tråggränden ansluter till Vårdalsvägen.

De nya bostadsområdena är belägna mellan två kollektivtrafikgator, Soldalsvägen och Vårdalsvägen. Från de nya bostadsområdena är det längsta gångavståndet till den närmaste kollektivtrafikgata ca 250 meter. I planområdets östra del har anvisats en fortsättning av snabbcykelleden.

I detaljplanen har anvisats flera riktgivande friluftsleder som sammanbinder bostadsområdena och rekreationsområdena. Områdets gator och leder klargörs i strukturschemat nedan. (Bild 15)

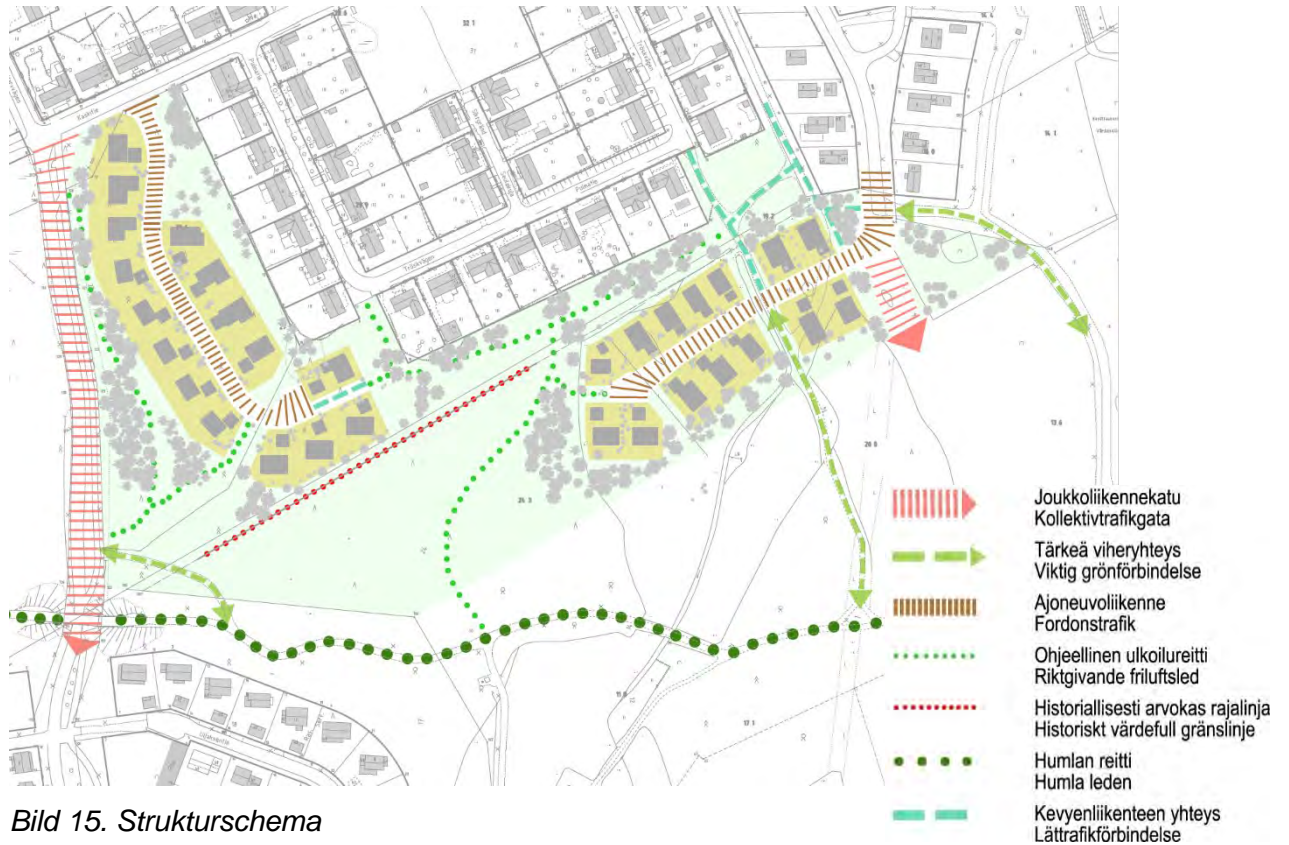


Bild 15. Strukturschema

### 5.1.9 Rekreatiionsområden

I planområdet ingår stora obebyggda områden. Över hälften av planområdet, sammanlagt 4,3 ha, har anvisats som områden för närrekreation. Rekreatiionsområdet är indelat i två områden: Gränsparken, som är ett skogsbevuxet område i planområdets västra och södra del, och Vårdalsslätten, som är en del av det öppna grönområde som löper längs med slänten öster om Vårdalens bostadsområde.

### 5.1.10 Radonsäkert byggande

Då man bygger på området ska man beakta ett radonsäkert byggande.

### 5.1.11 Tomtindelning

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen. **Bilaga 6**

## 5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Planlösningen möjliggör byggandet av egnahemshus av varierande storlek på tomter av olika storlek. Byggrätten varierar på basen av tomternas storlek och på så vis säkerställs tillräckligt med gårdsområde för utevistelse på envar tomt. I planområdet har även anvisats omfattande grönområden och friluftsleder som förbinder samman bostadsområdena med grönområdena och Humla friluftsområde. För området har utarbetats bygganvisningar för att komplettera bestämmelserna i detaljplanen och säkerställa att byggandet håller en hög kvalitet och anpassas omsorgsfull till terrängen.

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

I detaljplanen har anvisats två olika typer av kvartersområden för fristående småhus:

Kvartersområde för fristående småhus (AO-42)

- På tomten får uppföras ett fristående småhus med en eller två bostäder.
- Största delen av bostadstomterna i detaljplanen har anvisats med AO-42 -planbeteckningen. På envar tomt får uppföras ett fristående småhus med en eller två bostäder, dvs även parhus får byggas. Uppförande av ett parhus förutsätter att även parkeringsplatserna kan anordnas på tomten på ett ändamålsenligt sätt. På varje tomt får däremot byggas endast ett fristående småhus.

Kvartersområde för fristående småhus (AO-43)

- På tomten får uppföras ett fristående småhus med en bostad.
- De mindre tomterna har anvisats med AO-43 -planbeteckningen. På dessa tomter får inte byggas parhus. Även på dessa tomter får byggas endast ett fristående småhus per tomt. Byggrätten kan inte uppdelas på flera bostäder eller flera enskilda småhus.

### 5.3.2 Övriga områden

Område för närrekreation (VL)

- I området har anvisats ett större rekreativområde. Området är idag till största delen ett skogsområde.
- Humla friluftsområde med omfattande friluftsleder finns söder om området. I dagens läge finns redan förbindelseleder till friluftsområdet, i detaljplanen har anvisats några nya friluftsleder.

Fornminnesområde (SM-1)

- Den gamla stengårdsgården från 1600–1700-talet i mitten av planområdet är ett fornminne och har anvisats som ett fornminnesområde. Stengårdsgården är byggd i gränsen mellan de gamla byarna för att markera ägorna.

### 5.3.3 Gatuområden

I detaljplanen har anvisats två nya bostadsgator, Däckelgränden och Tråggränden, samt en gång- och cykelväg, Däckelstigen, längs med vilken det är tillåtet att köra till två tomter. Gatuområdet för tomtgatorna är i detaljplanen 11 meter breda, men själva körbanorna kommer att vara 5–6 meter bred. I gatuområdet ingår även slänter och diken.

Genom planområdets östra del löper även kollektivtrafikgatan Vårdalsvägen. Med kollektivtrafikgatan avses här en gata där gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik tillåts men inte personbilstrafik.

I detaljplanen har anvisats ett mellan 18–19 meter brett område för kollektivtrafikgatan. Inom det anvisade gatuområdet placeras även en gång- och cykelled och eventuella planteringar, samt nödvändiga slänter. Körbanan kommer att vara 6 – 6,5 meter bred.

### 5.3.4 Gång- och cykelleder

I planområdets östra del har anvisats en fortsättning av snabbcykelleden. Snabbcykelvägen fortsätter öster om Vårberga till Borgå centrum i form av en högklassig och snabb lettrafikled där cyklister och fotgängare är åtskilda från varandra.

### 5.3.5 Riktgivande friluftsleder

I planområdet har anvisats ett flertal nya riktgivande friluftsleder som förbinder bostadsområdena med de närliggande rekreationsområdena och friluftslederna. De riktgivande friluftslederna anvisar att det förekommer ett behov av förbindelse. Friluftsledernas exakta placering avgörs först i samband med förverkligande av detaljplanen då en noggrannare planering av rekreationsområdena och friluftslederna görs. Alla anvisade riktgivande friluftsleder förverkligas nödvändigtvis inte.

## 5.4 Planens konsekvenser

### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Den bebyggda miljön kommer att kompletteras av ett det nya bostadsområdet byggs. I områdets västra del placeras det nya bostadsområde i skogsområdet som varit invånarnas närrekreationsområde. Mellan det nya och det befintliga bostadsområdet lämnas där emot en obebyggd skogsremsa som hindrar direkt insyn. Det nya bostadsområdet placeras delvis i slutningen mot Soldalsvägen varifrån det är synligt.

Det nya bostadsområdet i planområdets östra del är i dagens lägen en igenvuxen äng. Nybyggnationen angränsar till friluftsleden som leder till Humla friluftsområde. Nybyggnationen kommer även att synas från Humla leden. Byggnationen är placerad i närheten av skogen och den existerande byggnationen.

### 5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön och landskapet

Planens inverkan på naturmiljön och landskapet är påtaglig eftersom planområdet idag är ett obebyggt område som delvis används för rekreation. I näromgivning kvarstår dock stora, obebyggda områden, och utbyggnaden av bostadsområdet påverkar inte ur ett större perspektiv märkbart på invånarnas rekreationsmöjligheter. Inom planområdet finns ett större skogsområde anvisat för rekreation och i planområdets omedelbara närhet finns Humla friluftsområde med ett omfattande nät av friluftsleder.

I området har inte konstaterats några värdefulla naturobjekt.

### 5.4.3 Konsekvenser för samhällsstrukturen

Detaljplanen kompletterar den befintliga samhällsstrukturen och målen i Skaftkärrprojektet och dispositionsplanen uppnås. Planområdet är en fortsättning på den befintliga



byggnationen och stöder sig på befintliga tjänster. I planområdet har anvisats sammanlagt 31 nya tomter, vilket motsvarar omkring 100-120 nya invånare.

#### **5.4.4 Konsekvenser för trafikförhållandena på området**

Trafiken i närområdet ökar naturligtvis något då området byggs ut, men mängderna är så små att det inte utgör något problem. Planlösningen stöder det planerade kollektivtrafiknätet.

Trafiken från de nya bostadsområdena fördelas mellan två mindre matargator, Plogvägen och Vårdalsvägen och sedan vidare med Viltvägen, som är en existerande matargata. Trafiken från planområdets västra bostadsområde, sammanlagt 16 tomter, går längs med Svedvägen till Plogvägen och därifrån vidare längs med Viltvägen.

Trafiken från bostadsområde i planområdets östra del går längs med Vårdalsvägen och därifrån vidare till Viltvägen. I planområdets östra del finns 14 tomter.

### **5.5 Störande faktorer i miljön**

Planlösningen medför inte betydande störande faktorer i miljön. Den trafikmängd som de nya bostadsområdena medför för de existerande gatorna i området är små.

### **5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser**

Beteckningarna och bestämmelserna visas på plankartan.

### **5.7 Namn**

Gatu- och parkområdena i Vårberga har namn som hänför sig till traditionellt jordbruk (Svedvägen, Tröskvägen, Siktgården, Rovstigen, Harvvägen, Rieparken). Även de nya gatorna har fått namn i samma stil, såsom Däckelgränden, Däckelstigen och Tråggränden.

Den existerande parken har fått behålla sitt nuvarande namn, Gränsparken. Det mindre rekreationsområde i planområdets östra del är en fortsättning av rekreationsområdet som anvisats längs med bäcken i mitten av Vårdalsområdet och har därmed även samma namn, Vårdalsslätten.

## 6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För genomförandet av detaljplanen utarbetas separata bygganvisningar som närmare styr byggandet inom området. Bygganvisningarna är bindande för byggaren och tomtinnehavaren. Bygganvisningarna utarbetas i förslagsskedet och godkänns tillsammans med detaljplanen. **Bilaga 7**

Borgå stads bygganvisning "Naturliga dagvattenlösningar för gården" används som direktiv för infiltrering och fördröjning av dagvatten. Grönbyggandet styrs med beräkningsverktyget grönytefaktorn för Borgå.

Stadsinfra inom Borgå stad utarbetar gatuplaner för området och affärsverket Borgå Vatten planer för vatten- och avloppsnetet. På en del av tomter kan avloppsvattenhanteringen kräva fastighetsvisa pumpverk.

I detaljplanen ingår en bindande tomtindelning som styr fastighetsbildningen.

### 6.2 Genomförande och tidsplanering

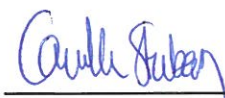
Målet är att detaljplanen godkänns under år 2024 och att marknadsföringen av tomterna inleds tidigast under år 2027.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att gatunätet och vatten- och avloppsnetet byggts. Borgå energi förhandlar med tomtägarna om byggandet av fjärrvärme efter att tomterna delats ut. Fjärrvärmenätet byggas troligen samtidigt som kommunaltekniken.

### 6.3 Uppföljning av genomförandet

Byggnadstillsynen övervakar genomförande av byggandet. Uppgifterna införs i registret.

Borgå 7.5.2024, 26.11.2024



Camilla Stenberg  
Planläggare



Jarkko Lyytinen  
Stadsplaneringschef





DP 482

# Program för deltagande och bedömning

Södra Vårberga I

Detaljplan och detaljplaneändring  
30.4.2024

Pärbild: Bild över stenvuren i planområdet, Borgå stad

## Innehåll

1	Planeringsområde .....	3
2	Bakgrund till projektet .....	3
3	Målen för planeringen .....	5
4	Utgångsuppgifter .....	6
	4.1 Områdets läge och areal .....	6
	4.2 Landskapsplan .....	6
	4.3 Generalplan.....	7
	4.4 Detaljplan .....	7
	4.5 Dispositionsplan.....	8
	4.6 Ägarförhållanden .....	9
	4.7 Invånare och arbetsplatser .....	9
	4.8 Byggnadsbestånd.....	9
	4.9 Naturmiljö och landskap .....	9
	4.10 Kommunalteknik.....	10
	4.11 Tomtindelning och register.....	10
5	Basutredningar.....	10
6	De centrala konsekvenserna av planläggningen .....	11
7	Intressenter.....	11
	7.1 Markägare .....	11
	7.2 Grannar .....	11
	7.3 Invånarföreningar .....	12
	7.4 Företag .....	12
	7.5 Myndigheter och andra instanser.....	12
	7.6 Enheter inom Borgå stad .....	12
	7.6.1 Stadsutveckling .....	12
	7.6.2 Livskraft.....	12
	7.6.3 Affärsverket Borgå vatten .....	13
	7.6.4 Förtroendeorgan.....	13
	7.6.5 Övriga.....	13
8	Ordnanande av deltagande och växelverkan .....	13
	8.1 Anhängiggörandet.....	13
	8.2 Inledningsskedet .....	13
	8.3 Utkastskedet .....	13
	8.4 Förslagsskedet .....	14
	8.5 Godkännandeskedet .....	14
9	Tidsplan för planlägningsprojektet.....	15
10	För beredningen ansvarar .....	15

# 1 Planeringsområde

Detaljplanen omfattar ett område söder om det nuvarande bostadsområdet i Vårberga. Planområdet angränsar i väster till den nya kollektivtrafikgatan Soldalsvägen och i öster till det nya bostadsområdet Vårdalsberget.

Detaljplanen utarbetas för del av Tarkis och ändringen av detaljplanen berör gatu- och rekreationsområde i stadsdelarna 10 och 12.(Bild 1)

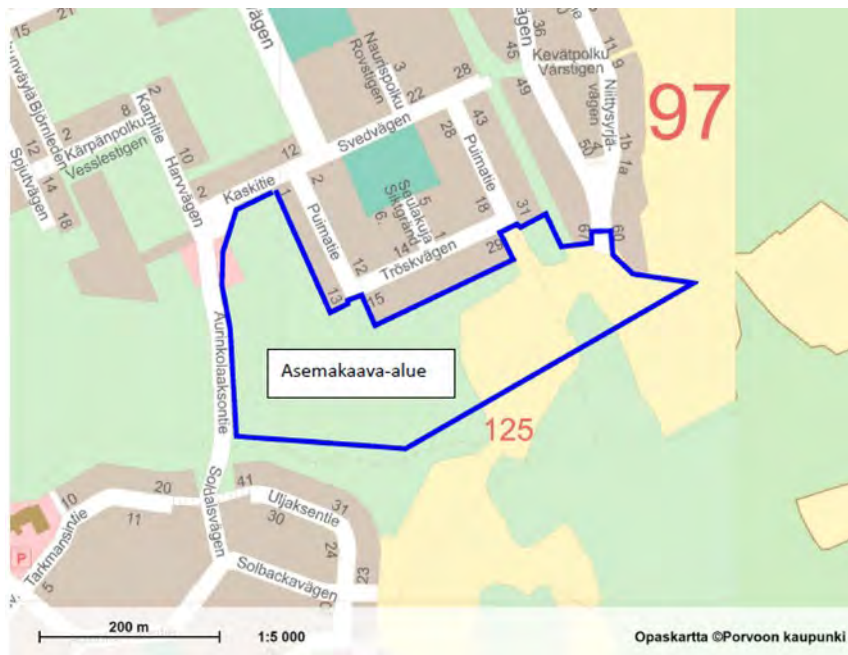


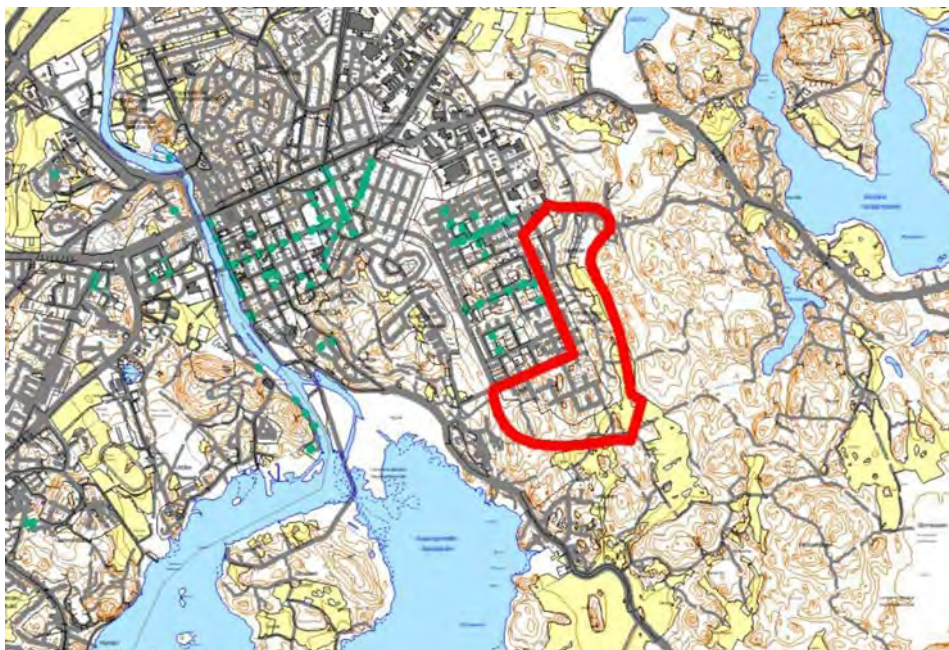
Bild 1. Planeringsområdets läge.

# 2 Bakgrund till projektet

Det aktuella planområdet utgör en del av Skaftkärrprojektet. Skaftkärrprojektet inleddes år 2008 som ett samarbets- och provprojekt mellan Borgå stad, Jubileumsfonden för Finlands självständighet Sitra, Posintra Oy och Borgå Energi Ab för att främja och planera energieffektivt byggande som en del av planläggningen för Skaftkärr.

För Skaftkärrområdet godkändes en dispositionsplan år 2010 (se närmare punkt 4.5). Dispositionsplanen fungerar som utgångspunkt för detaljplaneringen av området.

Utarbetande av detaljplaner för Vårdalen, som en del av Skaftkärr-området, har ingått i stadsplaneringens verksamhetsprogram sedan år 2011. Områdets ungefärliga läge framgår av kartan (Bild 2) nedan.



*Bild 2. Vårdalsområdets ungefärliga läge (inte i skala).*

I början av planeringen samlade staden in information av invånarna som stöd för planeringen med hjälp av PehmoGis, en öppen webbenkät på stadens webbsida 28.10-17.12.2012. I enkäten kunde invånare och andra intressenter berätta vad de tycker är viktigt inom området och hur de vill att området ska utvecklas. Den erhållna informationen används vid den fortsatta planeringen. Även ett informationsmöte hölls 8.11.2012.

År 2013 utarbetades två alternativa planutkast för hela Vårdalen –området (Bild 3 nedan). Programmet för deltagande och bedömning samt de alternativa planutkasterna hölls framlagda 22.5-20.6.2013. Ett invånarmöte hölls i Vårberga skola 27.5.2013.



*Bild 3. Alternativa planutkast från 2013 för det här planeringsområdets del.*

Den fortsatta detaljplaneringen av Vårdalen-området sker delområdesvis. De två första detaljplanerna, Vårdalsberget och Vårdalsbäcken, godkändes 13.10.2014 och detaljplanen för Soldalsvägen (kollektivtrafikgatan) godkändes 11.4.2017. Förslaget till detaljplan för Vårdalsängen har varit framlagt 26.10. – 25.11.2022 och målet är att den godkänns under våren 2024.

Södra Vårberga I är nu det fjärde delområdet i Vårdalen-området som detaljplanläggs vidare. Eftersom planområdet ligger söder om nuvarande Vårberga och inte i samma dalgång som Vårdalsberget och Vårdalsbäcken, har området getts ett eget namn, Södra Vårberga. Södra Vårberga sträcker sig på båda sidorna om kollektivtrafikgatan Soldalsvägen. Detta planområde, på östra sidan av Soldalsvägen, har namnet DP 482 Södra Vårberga I. (Planområdet har tidigare gått under namnet DP 482 Soldalen i planläggningsöversikterna).

### 3 Målen för planeringen

Genom detaljplaneringen undersöks möjligheterna att utvidga bostadsbyggnationen söderut från Vårberga. I delgeneralplanen och dispositionsplanen har anvisats ny bosättning i detta område.

Målet med detaljplaneringen är att skapa ett energieffektivt, särpräglad och trivsamt bostadsområde i modern stil. En av utgångspunkterna är att minimera växthusgaserna och stävja klimatförändringen. Vid byggandet ska tillämpas principerna för energieffektivt byggande. Energiförbrukningen ska hållas låg och förnybara energikällor ska användas. Fjärrvärmens i Borgå produceras till nästan 100 % av förnybara energikällor (biomassa) och är den energiform som har klart lägsta koldioxidavtrycket i Borgå. Även byggnadsmaterialen ska vara ekologiskt hållbara.

I området ska beaktas stadens och invånarnas behov. 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 olika storlekar.

Efterfrågan på små tomter och små bostadshus i en våning har ökat markant under de senaste åren. Vid utarbetande av detaljplanen skall detta i mån av möjlighet tas i beaktande.

Genom att förtäta stadsstrukturen skapas förutsättningar för en fungerande och lönsam kollektivtrafik, och därmed en minskning av personbilstrafiken.



Miljön för fotgängare och cyklister ska vara lockande. Leder för gång- och cykeltrafik ska planeras så att de ansluter till de existerande eller i närområdet planerade gång- och cykellederna. Cykel- och kollektivtrafiken ska vara konkurrenskraftiga alternativ till personbilen.

Planområdet angränsar i väster till kollektivtrafikgatan Soldalsvägen och i öster ska fortsättningen av kollektivtrafikgatan Vårdalsvägen tas i beaktande. Även möjligheterna att nå snabbcykelleden och Humla friluftsområde ska undersökas. Med snabbcykelleden skall det vara möjligt att snabbt, tryggt och smidigt ta sig från Skaftkärr området till centrum av Borgå.

Förutsättningar för alternativa energiproduktionssystem ska tas i beaktande.

## 4 Utgångsuppgifter

### 4.1 Områdets läge och areal

Planområdet är beläget 3 km sydost om Borgå centrum. Plan-området är omkring 7 ha stort.

### 4.2 Landskapsplan

Under planläggningsprocessen har Nylandsplanen 2050 vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.

Nylandsplanen 2050 är benämningen på en landskapsplanehelhet som består av tre planer med rättsverkningar: etapplandskapsplanerna för Helsingforsregionen, östra Nyland och västra Nyland.

I Östra Nylands etapplandskapsplan är planeringsområdet beläget inom utvecklingszonen för

tätortsfunktioner. Ett rekreationsområde anvisas som ett grönstråk mellan centrum av Borgå och de omfattande obebyggda områdena öster om Tarkis. (Bild 4)

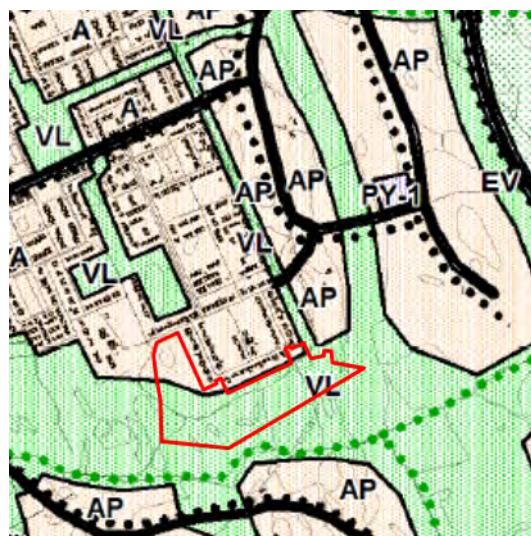


Bild 4. Utdrag ur landskapsplanen (inte i skala).

### 4.3 Generalplan

För området gäller delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå som vunnit laga kraft år 2006. (Bild 5)

I delgeneralplanen anvisas området som bostadsområde dominerat av småhus, där avsikten är att området detaljplanläggs (AP) och som område för närrekreation (VL). En revidering av delgeneralplanen har inletts 2018.



*Bild 5. Utdrag ur delgeneralplanen för de centrala delarna (inte i skala).*

### 4.4 Detaljplan

Planeringsområdet omfattar delområden från flera gällande detaljplaner (se Bild 6) enligt följande:

1. För en del av planområdet gäller detaljplanen för de södra delarna av Vårberga (fastställd 31.12.1977), där planområdet har planbeteckningen parkområde (P).
2. För ett mindre område planområdets nordvästra del, intill Soldalsvägen, finns ett område där detaljplanen har upphävts i samband med detaljplanen för Soldalsvägen (11.4.2017). För det här området finns således ingen detaljplan längre.
3. Norr om detta område finns ett gatuområde, som även det ingår i detaljplanen för Soldalsvägen (godkänd 11.4.2017). I den detaljplanen har området anvisats som en gata reserverad för kollektivtrafik, gång och cykeltrafik. Vid den noggrannare planeringen av gatan framkom däremot att det reserverade gatuområdet i sin helhet inte behövs för det ändamålet.
4. I planområdets östra del ingår en liten del av kollektivtrafikgatan i detaljplanen för Vårdalsberget (godkänd 13.10.2014).
5. För planområdets syd- sydöstra del finns ingen detaljplan.

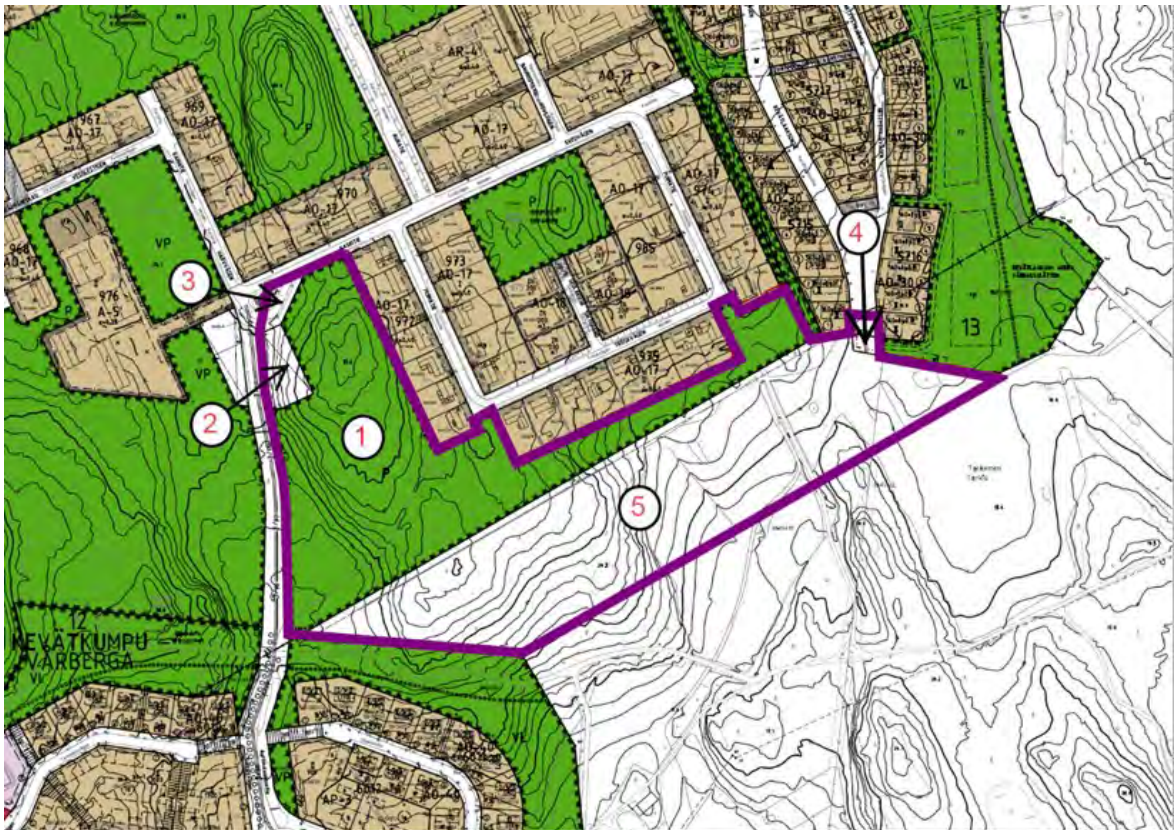


Bild 6. Utdrag ur sammanställningen av detaljplanerna (inte i skala).

## 4.5 Dispositionsplan

En dispositionsplan för Skaftkärrområdet har godkänts av stadsstyrelsen i Borgå (13.12.2010) som utgångspunkt för detaljplaneringen av området.

I dispositionsplanen indelas Skaftkärrområdet i ett flertal delområden och målet är att separata detaljplaner utarbetas för de enskilda delområdena. I dispositionsplanen har anvisats kompletteringsbyggnation intill den nuvarande bebyggelsen i Vårberga (delområde 4). (Bild 7)



Bild 7. Utdrag ur dispositionsplanen

## 4.6 Ägarförhållanden

Planeringsområdet ägs av Borgå stad.

## 4.7 Invånare och arbetsplatser

I planeringsområdet bor ingen och där finns inga arbetsplatser.

## 4.8 Byggnadsbestånd

Planområdet är obebyggt. Planområdet angränsar till bebyggda områden i Vårberga och Vårdalsberget.

## 4.9 Naturmiljö och landskap

Planområdet är till största delen skogbevuxet. I planområdets sydöstra del finns ett mindre, delvis igenvuxet ängsområde. I ängsområdet är lerskiktet 2.5- 3.5 m djupt.

Genom planområdet löper två viktiga diken, ett i skogsområdet i planområdets västra del och ett i planområdet östra del.

Planområdet är delvis ganska brant. I planområdets östra del finns några flyttblock.

I gränsen mellan Borgå stad och Tarkis by har på 1600 - 1700-talet byggts en stengårdsgård. Den är till vissa delar väl bevarad i terrängen och bör anses som en fornlämning och skyddas mot den föränderliga markanvändningen. (Bild 8)



*Bild 8. Stengårdsgården från 1600 1700-talet som finns i planeringsområdet.*

## 4.10 Kommunalteknik

Planeringsområdet ansluter till kommunaltekniken som finns i de angränsande bostadsområdena. Fjärrvärmenätet kommer eventuellt att byggas ut inom planeringsområdet.

## 4.11 Tomtindelning och register

En ny bindande tomtindelning fastställs i detaljplanen.

# 5 Basutredningar

I samband med delgeneralplanen har utarbetats natur- och landskapsinventeringar för området. Utredningar om landskap, historia, byggande och natur har kompletterats enligt följande:

En komplettering av naturutredningen:

- Luontoselvitys, Etelä-Kevätkumpu ja Skaftkärr, Porvoon kaupungin ympäristönsuojelu 8.10.2012.
- Kevätlaakson asemakaavan luontoselvitys, osa-alueet 478-483, huhtikuu 2014, Lotta Raunio.

En arkeologisk inventering för kartläggning av eventuella fornminnen gjordes i oktober 2012:

- Arkeologisk inventering av området för planstommen 30 -31.10.2012, Museiverket.

I området gjordes en markundersökning under åren 1976 -78. På basis av den gjordes en kompletterande utredning om byggbarheten:

- Kevätlaakso, alustava rakennettavuus- ja perustamistapaselvitys, Ramboll, 22.5.2013.

Även områdets landskap har inventerats:

- Kevätlaakson maisemaselvitys, Anne Rihtniemi-Rauh, Porvoon kaupunki, 2013.

Dagvattenhanteringen i området har undersökts:

- Selvitys hulevesien määrästä ja johtamisesta Kevätlaakson asemakaava-alueella, Niina Siitonen, Porvoon kaupunki, 8.11.2013.

Alternativa trafiklösningar granskas i samband med detaljplaneringen.

För att beakta åsikterna av de människor som nu använder planområdet (friluftsliv, odlingslotter) och av invånarna i närområdena (närmast i Vårberga) utarbetades en enkät ("pehmoGIS"), med vilken man samlade in erfarenheter och uppgifter som stöd för planeringen.

- Kevätlaaksin asemakaavoituksen liittyvä pehmoGIS-kysely, syksy 2012.

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 centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget och den gällande detaljplanen. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som en led i planläggningsprocessen.

Följande konsekvenser bedöms:

- Konsekvenserna för naturmiljön och landskapet
- Konsekvenserna för den byggda miljön
- Konsekvenserna för samhällsstrukturen
- Konsekvenserna för trafikförhållandena i området

## 7 Intressenter

### 7.1 Markägare

- Borgå stad

### 7.2 Grannar

- Invånare och markägare längs med Siktgränden, Tröksvägen, Svedvägen samt i slutet av Vårdalsvägen.

## 7.3 Invånarföreningar

- Kevätkummun asukasyhdistys
- Tarkkisten kyläyhdistyskset

## 7.4 Företag

- Telia Finland Abp
- Elisa Abp
- Borgå Energi Ab/fjärrvärme
- Borgå Elnät Ab
- Digita Oy
- LPOnet Oy Ab

## 7.5 Myndigheter och andra instanser

- Museiverket
- Borgå musem
- Räddningsverket i Östra Nyland

## 7.6 Enheter inom Borgå stad

### 7.6.1 Stadsutveckling

- Stadsutvecklingens ledning
- Stadsinfra
- Markpolitik
- Byggnadstillsyn
- Miljövård
- Miljöhälsovård

### 7.6.2 Livskraft

- Fritid, idrott

### 7.6.3 Affärsverket Borgå vatten

### 7.6.4 Förtroendeorgan

- Stadsutvecklingsnämnden
- Miljöhälsosektionen

### 7.6.5 Övriga

- Alla kommuninvånare
- Alla de som anser sig vara intressenter

## 8 Ordnande av deltagande och växelverkan

### 8.1 Anhängiggörandet

Staden meddelade om att planen tagits upp till behandling i samband med planläggningsöversikten 2011. Staden har informerat om projektet varje år i samband med planläggningsöversikten (MarkByggL 7 §).

### 8.2 Inledningsskedet

I inledningsskedet utarbetas ett program för deltagande och bedömning (MarkByggL 63 §). Detaljplaneprojektet förutsätter inte myndighetssamråd (MarkByggL 66 § 2 mom).

### 8.3 Utkastskedet

I utkastskedet ordnas ett hörande (MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §). Under hörandet är planutkastet och det övriga materialet framlagda i servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) samt på Borgå stads webbplats på adressen [www.borga.fi](http://www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.

Staden meddelar per brev markägare och grannar att utkastet till plan är framlagt. Skriftliga kommentarer begärs per epost av de intressenter som nämns under punkt 7.3-7.5. Framläggningen meddelas dessutom med kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälä.



På basen av erhållna åsikter och kommentarer kan planeringen ändras vid behov och samråd ordnas i samarbete med intressenterna. Inkomna åsikter och utlåtanden samt bemötandena till dem bifogas även till planeringsmaterialet. Programmet för deltagande och bedömning kan vid behov preciseras och kompletteras under arbetet.

## 8.4 Förslagsskedet

Under förslagsskedet anordnas ett offentligt hörande om planen (MarkByggL 65 §, MarkByggF 27 §) Planförslaget och de övriga handlingarna är offentligt framlagda i servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) samt på Borgå stads webbplats [www.borga.fi](http://www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.

Staden meddelar per brev markägare och grannar att planförslaget är framlagt. Staden publicerar dessutom en kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyäjä.

Officiella utlåtanden (MarkByggF 28 §) begärs av:

- Miljöhälsosektionen
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Affärsverket Borgå vatten
- Museiverket
- Borgå museum.

## 8.5 Godkännandeskedet

Innan godkännande av planen behandlas, ska de som gjort en anmärkning och som angett sin adress underrättas om stadens motiverade ställningstagande till den framförda anmärkningen (MarkByggL 65 §).

Planen godkänns av stadsfullmäktige i Borgå. I planens godkännandeskede meddelar staden lagenligt om godkännandet av planen (MarkByggL 67 §, MarkByggF 94 §). Ett skriftligt meddelande om godkännande ges till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det och som meddelat sin adress. Dessutom publiceras en kungörelse om godkännande på stadens webbplats [www.borga.fi](http://www.borga.fi).

Också kungörelse om plan som vunnit laga kraft (MarkByggF 93 §) görs på stadens webbplats [www.borga.fi](http://www.borga.fi).

## 9 Tidsplan för planläggningsprojektet

Planeringsarbetet inleddes hösten 2014. Målet är att stadsfullmäktige godkänner detaljplanen under år 2024.

## 10 För beredningen ansvarar

Kontaktuppgifter:

Borgå stad  
Stadsplanering  
PB 23 (besöksadress: Krämaretorget B, III vån.)  
06101 Borgå

Kundservice:  
Servicekontoret Kompassen  
Krämaretorget B, gatuplan  
tfn 020 692 250  
kirjaamo@porvoo.fi

Planläggare  
Camilla Stenberg  
puh. 040 351 5462  
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Planeringsassistent  
Christina Eklund  
puh. 040 489 5755  
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

**Datum** 8.5.2018, 30.4.2024

Jarkko Lyytinen  
Stadsplaneringschef

BORGÅ

**SÖDRA VÅRBERGA I/ VÅRDALEN**

STADSDELARNA 12 OCH 13, DELAR AV KVARTEREN 972 OCH 974, KVARTEREN 986 -992 SAMT GATU-, REKREATIONS- OCH SKYDDSOMRÅDEN

**DETALJPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN**

Detaljplan för del av Tarkis by och ändring av detaljplan för gatu- och rekreationsområde i stadsdel 12.

**1. Två alternativa detaljplaneutkast har varit framlagt 22.5-20.6.2013.**

Nedan finns en sammanställning av de utlåtanden och åsikter som lämnades in då de två alternativa planutkastet för hela Vårdalen området var framlagda. Bemötandena har getts för endast de delar och de åsikter som berör detta delområde, detaljplanen för Södra Vårberga I (DP 482).

UTLÅTANDE/ÅSIKT (30 § MarkByggF)	STADSPLANERINGENS BEMÖTANDE OCH UTLÅTANDETS/ÅSIKTENS KONSEKVENSER FÖR INNEHÅLLET I DET REVIDERADE PLANUTKASTET
<p><b>1. Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland</b></p> <p>Planområdet ingår inte i ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen men grundvattennivån är nära markytan och grundvattnet är ställvis artesiskt.</p> <p>Till planen ska fogas bestämmelser om dagvatten och i beskrivningen ska bedömas byggandets konsekvenser också för ytvattnet. I slutrapporten om dispositionsplanen för Skaftkärr (år 2010) ingår bra anvisningar för hanteringen av dagvatten för den fortsatta planeringen. I detaljplanen för Majberget i Skaftkärr ingår en bestämmelse om dagvatten som lämpar sig också för detta område.</p> <p>Då det gäller att jämföra de olika alternativen 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 etappvis. 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><b>Bemötande:</b></p> <p>För Vårdalen har gjorts en preciserad dagvattenutredning. Dagvattenbestämmelserna i detaljplanen 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 ytvattnet.</p> <p>Inget av alternativen har valts som grund för den fortsatta planeringen utan det reviderade utkastet är en kombination av alternativen, invånarresponsen, åsikterna och utlåtandena.</p> <p>Kollektivtrafikförbindelserna utreddes ytterligare i samband med utarbetandet av planförslagen för de två första delområdena, Vårdalsbäcken (DP 480) och Vårdalsberget (DP 481). Kollektivtrafiken är planerad längs med Soldalsvägen och Vårdalsvägen. Hur Vårdalsvägen kommer att byggas söderut är fortfarande öppet. Den slutliga dragningen avgörs först då det nya bostadsområdet öster om Majberget planläggs.</p> <p><b>Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet:</b></p> <p>Bestämmelser om dagvattenhantering införs i detaljplanen.</p> <p>Fortsättningen av kollektivtrafikgatan Vårdalsvägen har anvisats i detaljplanen.</p>
<p><b>2. Museiverket</b></p> <p>I Vårberga området gjordes en arkeologisk inventering hösten 2012. I området hittades sex tidigare okända fornlämningar och granskades sex objekt om vilka Museiverket hade underrättats tidigare.</p>	<p><b>Bemötande:</b></p> <p>Av stenmuren i Skaftkärr är drygt 200 m inom detta detaljplaneområde (DP 482). Planlösningen har setts över och bostadsområdena placerats så att stenmuren kan bevaras orörd.</p>

<p>Stenmuren i Skaftkärr är en fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen (295/1963). Stenmuren är eventuellt från 1600-talet, då den finns utmärkt på kartor i gränsen mellan Borgå stad och byarna Tarkis och Veckjärvi. Stenmurens sammanlagda längd är ca 480 m. Gränsmuren i Skaftkärr är en sällsynt bra bevarad och monumental lämning från den historiska tidens stenbyggande. Samtidigt utgör den ett viktigt kulturhistoriskt minnesmärke som berättar om bildandet av en bystruktur och samhällsorganiserings. Stenmuren i Skaftkärr ger platsen ett historiskt sammanhang och genom att bevara stenmuren främjar man målet som ingår i detaljplaneringen av Vårdalen om att respektera områdets historiska traditioner.</p> <p>Stenmuren i Skaftkärr finns i ett område där man i planutkastet planerar kvartersområden för småhus. <u>Som en fredad fast fornlämning ska muren beaktas som ett skyddat objekt i planen.</u> I detaljplaneringen och senare då planen verkställs bör man beakta att man <u>inte får planera byggande utanpå muren och inte får köra över den med maskiner.</u> <u>Också då man planerar gårdarna ska konstruktionen beaktas och dess värde bevaras.</u> <b><u>Om det inte går att bygga vägförbindelser utan att de korsar muren, ska muren skyddas till exempel med en brokonstruktion som inte rör vid muren.</u></b></p> <p>Stenmuren ska anvisas i detaljplanen med <u>beteckningen SM</u>, som anger områdets huvudsakliga användningsändamål. Bestämmelsen för beteckningen SM ska lyda enligt följande: "<u>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).</u>"</p> <p>Fornlämningsobjekten Soldatsäng och Bruna ängen är boplatser från historiska tiden. I planens grönområden ska de anvisas med <u>beteckningen sm</u> som en del av området där det finns en fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen. 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).</p> <p>I programmet för deltagande och bedömning ska användas uttrycket Museiverket istället för Museiverket/arknologiska avdelningen (vid behov).</p>	<p>Stenmuren anvisas i detaljplanen med den föreslagna beteckningen SM.</p> <p>De andra fornlämningsobjekten, Soldatäng och Bruna ängen, är belägna utanför detta detaljplaneområde.</p> <p>Programmet för deltagande och bedömning korrigeras enligt utlåtandet.</p> <p><b>Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet:</b> Beteckningen SM-1 införs för den del av stenmuren som belägen inom planområdet.</p> <p>I programmet för deltagande och bedömning har korrigerats uttrycket Museiverket.</p>
<p><b>3. Borgå museum</b></p> <p>I planhandlingarna saknas den byggnadshistoriska utredning och den landskapsutredning som nämns i programmet för deltagande och bedömning. Planen planeras inte för ett område som är kulturhistoriskt "tomt", och de utredningar som görs för området ska vara relevanta innan planen kan fortskrida.</p>	<p><b>Bemötande:</b></p> <p>Utredningarna om landskapet och byggnadsbeståndet har färdigställts och bifogats till planhandlingarna. I planbeskrivningen presenteras planeringsprinciperna för området.</p>

<p>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.</p> <p>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 fornlämningen från historiska tiden i Skaftkärr.</p> <p>Utlåtande ska begäras av museiverket redan i utkastskedet.</p>	<p>Stadsplaneringen har begärt och fått ett utlåtande av Museiverket. Stenmuren i Skaftkärr har tagits i beaktande i enlighet med utlåtandet från Museiverket.</p> <p><b>Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet:</b> Stenmuren i Skaftkärr har anvisats med beteckningen SM-1, Forminnesområde.</p>
<p><b>4. Räddningsverket i Östra Nyland</b></p> <p>Grupperna av fyra tomter, där avsikten uppenbarligen att placera ekonomibyggnaderna invid grannarnas ekonomibyggnader, kommer att vara särskilt svåra att bygga eftersom det innebär att brandmurar ska byggas mellan byggnaderna. Dessutom finns det i båda alternativen flera platser där två grannars byggnader har placerats på gränsen sida vid sida, vilket också leder till krav på brandmur.</p> <p>Med tanke på brandbestämmelserna skulle det absolut bästa alternativet vara att en tomts byggnadsyta placeras åtminstone på 8 meters avstånd från grannens byggnadsyta. Då krävs det inte längre byggnadstekniska åtgärder för att förbättra brandsäkerheten.</p>	<p><b>Bemötande:</b></p> <p>I ett tätbebyggt småhusområde kan man inte alltid undvika sådana planlösningar som förutsätter brandmurar och andra byggnadstekniska åtgärder vid småhusbyggande.</p> <p>Planlösningen har dock setts över så att avståndet mellan samtliga byggnadsytor är minst 8 meter i detta detaljplaneområde (DP 482).</p> <p><b>Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet:</b> Planlösningen har ändrats så att minimiavståndet mellan byggnadsytorna är 8 meter.</p>
<p><b>5. Borgå vatten</b></p> <p>Avloppen i området blir i huvudsak gravitationsavlopp. Anslutningen av några enskilda tomter till avloppsnätet kan förutsätta en pump på fastigheten. Byggandet av avloppsnätet förutsätter att två nya pumpstationer byggs i dalen i planområdena DP480 och DP481. Då dessa två pumpstationer tas i bruk kan de tre nuvarande pumpstationerna i Vårberga tas ur bruk. Avloppsvattnet leds via de nya pumpstationerna och tryckavloppen till avloppsnätet i Vårberga.</p> <p>Borgå vatten ansvarar inte för områdets öppna diken eller ledning av regnvatten. Vattenverket skapar dock förutsättningar för att regnvattnet vid behov kan ledas via regnvattenavloppsnätet mot bäckfåran. Då man planerar placeringen av byggnaderna och dess höjdlägen ska man fästa uppmärksamhet vid avledningen av regnvatten, fungerande bäckar och smältvatten.</p> <p>På tomterna ska reserveras en yta på 5 x 5 meter vid gatan i tomtens lägsta hörn för fastighetens vatten- och avloppssystem. Rutan placeras vanligen vid gatan i tomtens lägsta hörn.</p>	<p><b>Bemötande:</b></p> <p>I detta detaljplaneområde har inte anvisats några nya pumpstationer. Avloppsvattnet kan huvudsakligen ledas som gravitationsavlopp till närmaste pumpstationer.</p> <p>På grund av områdets topografi kommer de flesta tomter längs med Däckelgränden att vara tvungna att pumpa sitt avloppsvatten till avloppet vid gatan.</p> <p>Rutten för regnvatten och översvämningar har beaktats vid placeringen av byggplatserna.</p> <p>Byggnadsytorna har formats så att det invid gatan finns en yta på minst 4 x 4 meter för vatten- och avloppsanslutningar.</p> <p>Yta för tomtanslutningar har reserverats i tomtens lägsta punkt vid gatan på de tomter där det varit möjligt. Områdets topografi och tomternas placering medför dock att detta inte alltid varit möjligt.</p>

<p>Man ska sträva efter att forma tomterna så att de gränsar till gatuområdet, varvid ledningsservitut inte behövs.</p>	<p><b>Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet:</b></p> <p>I planen införs delområden som reserveras för avledning av ytvatten.</p> <p>I de allmänna bestämmelserna skrivs in att på tomterna i kvarteren 986 och 988 (väster och söder om Däckelgränden) ska man förbereda sig att pumpa avloppsvatten till avlopp vid gatan.</p> <p>Byggnadsytorna anvisas i detaljplanen så att det på varje tomt finns en åtminstone 4 x 4 meter stor yta för vatten- och avloppsanslutningar.</p> <p>Samtliga tomter angränsar till gata eller gång- och cykelväg där infart till tomt är tillåten.</p>
<p><b>6. Idrottstjänster</b></p> <p>I planutkastet har idrottstjänsterna tagits bra i beaktande. Idrottstjänsterna föreslår att detaljplaneutkastet kompletteras enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Förbindelsegången till Humla friluftsled ska förlängas så att den sträcker sig ända till idrottsparken vid Laxvägen och även till Vårberga skola.</li> <li>▪ Det korta förbindelseskidspår som föreslås från Östanvägen till Humla friluftsled är sannolikt fel anvisat eller så saknas det helt en förbindelse till Humla friluftsled.</li> <li>▪ Från kvartersområdet för allmänna och servicebyggnader (skola/daghem) ska en övergång anvisas över dagvattenområdet/bäcken, varvid allaktivitetsplanen kan nå bättre, eller planen ska flyttas bredvid daghemmet.</li> <li>▪ Det är mycket viktigt att Humla friluftsled också i fortsättningen fungerar som friluftsled och skidspår för hela staden och att under- eller överfarter ska anvisas i detaljplanen och byggas vid varje korsande trafikförbindelse.</li> </ul>	<p><b>Bemötande:</b></p> <p>I detaljplanen för detta detaljplaneområde har anvisats både existerande och nya friluftsleder till Humla friluftsområde. Humlaleden korsas inte av några körleder i detta planområde.</p> <p>De övriga åsikterna har behandlats vid utarbetandet av planförslagen för de två första delområdena, Vårdalsbäcken (DP 480) och Vårdalsberget (DP 481).</p> <p><b>Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet:</b></p> <p>Friluftsleder som sammanbinder bostadsområdet med Humla friluftsområde har anvisats i detaljplanen.</p>
<p><b>7. Hälsoskyddet</b></p> <p>Inget att anmärka.</p>	<p><b>Bemötande:</b></p> <p>-</p>
<p><b>8. Kommuntekniken</b></p> <p>En reservering för skidspår (3,5 m) och gångled (4 m) ska reserveras intill kollektivtrafikgatan i planområdets västra del.</p>	<p><b>Bemötande:</b></p> <p>En riktgivande friluftsled kan anvisas i området mellan kollektivtrafikgatan Soldalsvägen och det nya bostadsområdet invid Däckelgränden.</p> <p><b>Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet:</b></p> <p>En riktgivande friluftsled har anvisats i området mellan kollektivtrafikgatan Soldalsvägen och det nya bostadsområdet invid Däckelgränden.</p>
<p><b>9. Lokalitetsledningen</b></p> <p>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. Endast daghem i två våningar kan byggas på dessa tomter.</p>	<p><b>Bemötande:</b></p> <p>Daghemstomten är inte inom detta delområde. Placeringen av daghemmet har redan avgjorts i samband med utarbetandet av detaljplanerna för delområdena Vårdalsbäcken (DP 480) och Vårdalsberget (DP 481). Båda detaljplanerna har trätt i kraft.</p>

	<b>Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet:</b> -
<b>Markpolitik</b>	-
<b>Byggnadsinspektionen</b>	-
<b>Miljöskyddet</b>	-
<b>Sivistystoimi</b>	-
<b>Porvoon Sähköverkko Oy</b>	-
<b>Porvoon Energia Oy</b>	-
<b>Porvoon Alueverkko Oy</b>	-
<b>Elisa Oyj</b>	-
<b>TeliaSonera Oyj</b>	-
<p><b>Åsikt 1 (Undertecknats av 73 ägare och invånare)</b> Vi har upplevt att det är positivt att vi själva får delta i planeringsprocessen. Alternativ A förespråkades tydligt och vi har följande kommentarer utgående från alternativet.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vi tackar för att Kollektivtrafikgatan slopas.</li> <li>2. Det är bra att skogarna i öst-väst riktning som omfattar gång- och cykelvägar sträcker sig vidare till Vårdalen.</li> <li>3. I planen för Vårberga, som bygger på gröna zoner, har erhållits fritt utrymme kring flervåningstomter och skyddade tomter för egna hemshus och radhus. Samma princip borde iakttas då Vårdalen ansluts till den nuvarande bebyggelsen, dvs. man ska lämna kvar en tillräckligt stor grönremsa mellan områdena och man borde bevara den gamla förbindelsen till Humla och utveckla den som gång- och cykelväg.</li> </ol>	<p><b>Genmäle:</b> Enligt framförda önskemål har även i detta planområde lämnats en grön remsa mellan den existerande bosättningen och de nya tomterna. Den existerande förbindelsen till Humla har även bevarats.</p> <p>Ytterligare har tomterna planerats så att bostadshusen kan placeras så att insynen mellan tomterna minimeras.</p> <p>Kollektivtrafiken är planerad längs med Soldalsvägen och Vårdalsvägen. I detaljplanen har anvisats en fortsättning av Vårdalsvägen. Hur Vårdalsvägen kommer att byggas söderut är fortfarande öppet. Den slutliga dragningen avgörs först då det nya bostadsområdet öster om Majberget planläggs.</p> <p><b>Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet:</b> En grön parkremsa har anvisats mellan den nuvarande bosättningen och de nya tomterna.</p> <p>Fortsättningen av kollektivtrafikgatan Vårdalsvägen har anvisats i detaljplanen.</p> <p>Förbindelserutter till Humla friluftsleder och snabbcykelleden har anvisats i detaljplanen.</p>
<p><b>Åsikt 2: Undertecknats av 35 invånare/markägare vid Tröskvägen</b> Servicen i Vårberga borde först förbättras innan man lockar nya invånare till området. Vårberga är ett lummigt område som omges av parker. I området finns bra friluftsleder till centrum och till den närmaste omgivningen.</p> <p>Då det gäller de nya planerna undrar vi varför man planlägger bl.a. den bergiga Rieparken och några parkområden i närheten av Plogvägen till egna hemsområden. Vi motsätter oss att parkerna planläggs för bostadshus.</p> <p><u>Det nya bostadsområdet i Vårdalen bör avgränsas med en parkremsa på cirka 50 meter vid det nuvarande området för Vårberga III då det gäller bl.a. Tröskvägen, Rovstigen, Kärvvägen och Svedvägen</u></p>	<p><b>Bemötande:</b> Det kompletterande byggandet vid Plogvägen och Rieparken ingår inte i detta planområde.</p> <p>I detaljplanen har bevarats parkremsor såsom invånarna önskat. I planområdet har anvisats en parkremsa mellan det existerande bostadsområdet och de nya tomterna. Parkremsan är något smalare än vad som önskades, den är mellan 10-30 meter bred.</p> <p>I detaljplanen har tomterna planerats så att bostadshusen kan placeras så att insynen mellan tomterna minimeras.</p> <p>Söder om Tröskvägen stör de nya byggnaderna inte så mycket eftersom de existerande bostadshusen och deras gårdsområden ligger mycket högre upp i</p>

<p>och Spjutvägen, och <u>den ökande biltrafiken ska styras längs nya leder.</u></p> <p>De nya, energieffektiva husen är till sin exteriör helt olika än de egnahemshus som är byggda på 1980-talet, vilket man borde beakta också med tanke på landskapet och placera de nya tomterna helt åtskilt från de nuvarande.</p>	<p>slutningen. De nya tomterna längs med Däckelgränden har planerats så att de nya bostadshusen byggs med gaveln mot parkremsan och gårdsområdena öppnar sig mot söder. Både parkremsan och byggnadernas placering minskar risken för störande insyn till varandra.</p> <p><b>Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet:</b></p> <p>En parkremsa har anvisats i detaljplanen mellan den nuvarande bosättningen och de nya tomterna.</p> <p>De nya tomterna och bostadshusen har placerats i detaljplanen så att de ska störa så lite som möjligt den nuvarande bosättningen, men ändå uppfylla målen i dispositionsplanen.</p> <p>Förbindelserutter till Humla friluftsleder och snabbcykelleden har anvisats i detaljplanen.</p>
<p><b>Åsikt 3: Tröskvägen</b></p> <p>Vårt förslag är att man lämnar ett grönområde mellan Tröskvägen 15–29 och de eventuella nya husen, vilket sträcker sig åtminstone ända till stenmuren.</p> <p>Ett annat förslag är att man inte skulle köra till dessa hus mellan Tröskvägen 13 och 15, eftersom det tycks leda också andra vägar dit.</p>	<p><b>Bemötande:</b></p> <p>En parkremsa har anvisats i detaljplanen mellan den nuvarande bosättningen och de nya tomterna.</p> <p>Planlösningen har ändrats så att körförbindelsen mellan Tröskvägen 13-15 har tagits bort.</p> <p><b>Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet:</b></p> <p>En parkremsa har anvisats i detaljplanen mellan den nuvarande bosättningen och de nya tomterna.</p> <p>De nya tomterna och bostadshusen har placerats i detaljplanen så att de ska störa så lite som möjligt den nuvarande bosättningen, men ändå uppfylla målen i dispositionsplanen.</p> <p>Planlösningen har ändrats så att gatuområdet mellan Tröskvägen 13-15 har tagits bort.</p>
<p><b>Åsikt 4. (Inlämnad karta, utan underteckning)</b></p> <p>Körförbindelsen till det nya bostadsområdet i den västra delen av planområdet 482 ska skötas via den nya kollektivtrafikleden och inte via Tröskvägen.</p> <p>Ett grönområde ska lämnas mellan den nuvarande och den nya bebyggelsen. Gränsparken (området söder om de nuvarande tomterna längs med Tröskvägen) ska bevaras. Stenmuren ska bevaras.</p>	<p><b>Bemötande:</b></p> <p>Planlösningen har setts över och ändrats så att det nya bostadsområdet i planområdets västra del nås via Svedvägen och inte via Tröskvägen.</p> <p>Ett grönområde har lämnats mellan den nuvarande och den nya bebyggelsen. Gränsparken har bevarats, likaså stenmuren.</p> <p><b>Konsekvenser för innehållet i det reviderade planutkastet:</b></p> <p>En parkremsa har anvisats i detaljplanen mellan den nuvarande bosättningen och de nya tomterna.</p> <p>Däckelgränden, som leder till de nya tomterna i planområdets västra del, ansluter direkt till Svedvägen.</p> <p>Stenmuren har försetts med skyddsbestämmelser, Fornminnesområde (SM-1).</p>





# Hörande i utkastskede 2

DP 482

Södra Vårberga I

Sammandrag av utlåtanden och åsikter samt bemötande gällande det reviderade planutkastet (framlagt 22.5-20.6.2018)

30.4.2024

Fotografi över stengårdsgården i mitten av planområdet.  
Källa: Borgå stadsplanering, 24.9.2014

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Hörande om det reviderade planutkastet .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Sammandrag av de preliminära utlåtandena.....</b>	<b>3</b>
	<b>2.1 Allmänt .....</b>	<b>3</b>
	<b>2.2 Museiverket.....</b>	<b>3</b>
	<b>2.3 Östra Nylands landskapsmuseum/ Borgå museum.....</b>	<b>4</b>
	<b>2.4 Räddningsverket i Östra Nyland.....</b>	<b>4</b>
	<b>2.5 Miljöhälsovården .....</b>	<b>5</b>
	<b>2.6 Affärsverket Borgå vatten .....</b>	<b>5</b>
	<b>2.7 TeliaSonera Finland Abp.....</b>	<b>6</b>
	<b>2.8 Övriga utlåtandeinstanser.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Sammandrag av åsikterna .....</b>	<b>6</b>
	<b>3.1 Allmänt .....</b>	<b>6</b>
	<b>3.2 Grönremsa mellan befintlig och ny bebyggelse.....</b>	<b>7</b>
	<b>3.3 Våningstalet och byggnadernas placering .....</b>	<b>7</b>
	<b>3.4 Trafikarrangemangen .....</b>	<b>8</b>

# 1 Hörande om det reviderade planutkastet

Det reviderade utkastet till detaljplan var framlagt 22.5 - 20.6.2018 enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen och preliminära utlåtanden begärdes. Det har lämnats in sex preliminära utlåtanden och sju åsikter. Ett av åsiktsyttrandena var undertecknat av 38 personer.

Nedan följer ett sammandrag av de preliminära utlåtandena och de inlämnade åsikterna tillsammans med stadens bemötande.

## 2 Sammandrag av de preliminära utlåtandena

### 2.1 Allmänt

Det lämnades in sammanlagt sex preliminära utlåtanden. Ett sammandrag av utlåtandena har sammanställts för envar utlåtandeinstans tillsammans med stadens bemötande.

### 2.2 Museiverket

Stengårdsgården i Skaftkärr anvisas i planen i enlighet med Museiverkets anvisningar, även de planbestämmelser som hänför sig till den har utarbetats på rätt sätt. Dessutom har fornlämningen och de begränsningar av markanvändningen som följer av lagen om fornminnen beaktats väl i planbeskrivningen. Museiverket har således inget att anmärka på planutkastet.

I fråga om den byggda kulturmiljön och landskapet ger Östra Nylands landskapsmuseum utlåtandet på basen av ett avtal mellan Museiverket och landskapsmuseet. (Utlåtande givet 27.6.2018)

#### Stadens bemötande

Begäran om utlåtande har skickats till Borgå museum 17.9.2018.

#### Konsekvenser för innehållet i planförslaget

Inga konsekvenser.

## 2.3 Östra Nylands landskapsmuseum/ Borgå museum

Stengårdsgården har anvisats med ändamålsenlig skyddsbestämmelse, och Borgå museum har inget att anmärka på planutkastet.

I fråga om fornlämningarna ger Museiverket utlåtandet på basen av ett avtal mellan Östra Nylands landskapsmuseum och Museiverket. (utlåtandet givet 15.8.2018)

### Stadens bemötande

Inget bemötande krävs.

### Konsekvenser för innehållet i planförslaget

Inga konsekvenser.

## 2.4 Räddningsverket i Östra Nyland

Vid ändringen av detaljplanen ska man säkerställa förutsättningarna för räddningsverksamhet i det bostadsområde som tar form. Förutsättningarna är tillräckligt breda (min. 3,5 m) och bärande (32 tn) gator med svängradie på (min. 11,5 m) samt tillräckligt breda anslutningar (min. 5 m). Man ska undvika att skapa återvändsgator. Dessutom ska tillgången till släckvatten i området säkerställas när infrastrukturen byggs (Räddningslagen 379/2011). Det räcker med en vattenstation med stomlinje på min. 110 mm och utlopp på 110 mm och tillräckligt flöde. Vid placeringen ska man konsultera räddningsmyndigheten. På gator och vändplatser ska också s.k. utrymme för snö och snötippning beaktas.

Adressnumren ska vara klara och logiskt framskridande.

Vid utformningen av byggnadsmassorna ska man se till att det inte kan uppstå en stor koncentration som kan medföra risk för regional brand i området (Räddningslagen 379/2011). Gator, trädbestånd och grönområden minskar risken för regional brand (utlåtandet givet 15.8.2018)

### Stadens bemötande

De anvisade gatuområdena för tomtgatorna är 10 och 11 meter breda. Planlösningen ses över och en breddning av Tråggränden med en meter undersöks. Vändplatserna kan förstoras något.

Tomtanslutningarna bredd definieras i planens bygganvisningar.

Gatornas bärkraft, dimensioneringen av släckningsvatten, gatunummereringen mm fastställs inte i detaljplanen, utan i de planer som utarbetas för planens förverkligande.

På grund av områdets topografi är det inte möjligt att bygga genomfartsvägar eftersom stigningen skulle bli för kraftig. Återvändsgränder är det enda alternativet.

Detaljplanen har indelats i mindre bostadsområden och grönområdena mellan den existerande bosättningen och de nya tomterna kan breddas något genom att flytta lite på de nya gatorna och planerna om några av kvartersområdena.

#### Konsekvenser för innehållet i planförslaget

- Byggnadskvarterens placering har setts över och grönområdena har breddats mellan den existerande bosättningen och de nya bostadstomterna.
- Vändplatserna har förstörats något och är mellan 16 - 20 meter breda.
- Tråggränden har breddats till 11 meter.
- Tomtanslutningarnas bredd definieras i bygganvisningen till 6 meter.

## 2.5 Miljöhälsovården

Miljöhälsovården meddelade att de inte har något att anmärka.

## 2.6 Affärsverket Borgå vatten

Texten i beskrivningen på s. 18, punkt 5.1.5 Hantering av avloppsvatten kunde ändras på följande sätt:

- (Tilläggs texten) **På tomterna väster och söder** om Däckelgränden ska man förbereda sig att pumpa avloppsvattnet till avloppsledningen vid gatan. Behovet av fastighetsvisa pumpverk beror på (~~stryks texten:~~ ~~hurdant avloppsnät som byggs i området, lutande avlopp eller tryckavlopp och~~) var bostadshuset och avloppsledningen placeras på tomten (deras höjdläge) i förhållande till gravitationsavloppet vid gatan.

Vår senaste synpunkt på sättet att genomföra byggandet av avlopp är att dra ett gravitationsavlopp från Däckelgränden till Tråggränden genom parken.

#### Stadens bemötande

Planbeskrivningen kan kompletterats och korrigerats i enlighet med utlåtandet. Motsvarande ändring krävs även i planbestämmelserna.

Konsekvenser för innehållet i planförslaget

Planbeskrivningen och planbestämmelserna har kompletterats och korrigerats på ovan nämnda sätt.

## 2.7 TeliaSonera Finland Abp

Sättet att genomföra byggandet av det nya området planeras när tidtabellen för byggandet är klar. Från bilden, som bifogats till utlåtandet, framgår Telias nuvarande kabelsträckningar.

Stadens bemötande

Inget bemötande krävs.

Konsekvenser för innehållet i planförslaget

Inga konsekvenser.

## 2.8 Övriga utlåtandeinstanser

Följande instanser lämnade inte in preliminärt utlåtande, även om de fått begäran om det:

- Elisa Abp
- Borgå Energi Ab/fjärrvärme
- Borgå Elnät Ab
- Kevätkummun asukasyhdistys
- Tarkkisten kyläyhdistys

## 3 Sammandrag av åsikterna

### 3.1 Allmänt

Det har lämnats in sju åsikter om det reviderade planutkastet som var framlagt 22.5 - 20.6.2018. Ett av åsiktsyttrandena var undertecknat av 38 personer. De inlämnade åsikterna berörde främst trafikförbindelsen till de nya bostadsområdena samt behovet av grönområde mellan de nya tomterna och den existerande bosättningen.

De inlämnade åsikterna har sammanställts enligt tema och bemötande ges för varje helhet.

## 3.2 Grönremsa mellan befintlig och ny bebyggelse

I åsikterna framförs att det ska lämnas ett grönområde mellan den befintliga och den nya bebyggelsen på alla ställen. Områdena intill de befintliga tomterna är i den nuvarande detaljplanen anvisade som grönområden och borde förbli det, eftersom närheten till skogsområdet varit avgörande då tomterna ursprungligen köptes. Grönområdena borde även i framtiden utgöras av skog i naturtillstånd såsom i dagens läge.

Det nya bostadsområdet längs med Däckelgränden borde flyttas längre västerut, så att grönområdet mellan de nuvarande och de nya tomterna blir bredare. Bergsområdet vid Däckelgränden borde lämnas obebyggt såsom det var i det tidigare planutkastet.

### Stadens bemötande

Dispositionsplanen för Skaftkärr utgör grund för detaljplanläggningen av området. I dispositionsplanen är målet att området byggs ut effektivt. På basen av de inlämnade åsikterna har planlösningen setts över och möjligheterna att anvisa ett grönområde mellan alla befintliga och nya tomter har undersökts, likaså möjligheten att göra de anvisade grönområdena något bredare.

### Konsekvenser för innehållet i planlösningen

Grönområden har anvisats mellan alla befintliga och nya tomter. I planområdets östra del har bostadsområdet längs med Däckelgränden flyttats västerut så att grönområdet mellan befintliga och nya tomter blir något bredare. I planområdets östra del har de tomter som angränsade till den befintliga byggnationen invid Tröskvägen avlägsnats helt eftersom området visade sig vara svårt att bygga och gatuarrangemangen ändrades.

Nybyggnaderna är också placerade så att deras gårdsområden öppnar sig bort från den befintliga bebyggelsen. Byggnaderna ska även placeras på tomterna så att de har gaveln mot de existerande tomterna. På så vis minimeras den negativa effekt som upplevs av direkt insyn mellan tomterna.

## 3.3 Våningstalet och byggnadernas placering

I åsikterna framförs att nya bostadshus i två våningar inte borde krävas i närheten av den befintliga bosättningen eftersom efterfrågan på våningshus i ett plan är stor just nu och bostadshus i två våningar ger mera insyn i de befintliga trädgårdarna. Även placeringen av de nya bostadshusen i bakre delen av tomterna i illustrationen ifrågasätts, eftersom de nuvarande bostadshusen i Vårberga är byggda invid gatan.

#### Stadens bemötande

Planlösningen möjliggör byggandet av bostadshus i två våningar på vissa tomter, men kräver inte det. I planutkastet har byggnaderna placerats så att gårdsområdena öppnar sig mot söder så att den passiva solenergin kan tas till vara. Dessa aspekter togs inte i beaktande då Vårberga III -området byggdes på 1980-talet. Möjliggörande av byggande i två våningar stöder också målen för planens energieffektivitet och möjliggör ett större gårdsområde för nya byggare.

#### Konsekvenser för innehållet i planlösningen

Placeringen av de nya tomterna ha setts över och grönområden har införts för att minska på insynen mellan tomterna.

### **3.4 Trafikarrangemangen**

I flera åsikter framförs att trafiken till Tråggränden inte borde gå via Tröskvägen utan längs med den nya gatan som byggs i Vårdalsberget. På så vis kunde man undvika de negativa konsekvenser som trafiken från de nya bostadsområdena skulle medföra invånarna längs med Tröskvägen.

I åsikterna framförs också att trafiken längs med Viltvägen och Plogvägen tidvis är riskfylld, särskilt för barn, eftersom förarna inte tar hänsyn till hastighetsbegränsningarna. Dessutom är Plogvägen ibland smal för bilar eftersom parkering är tillåten på sidan av vägen, särskilt på vintern, vilket är ett problem på grund av bristen på ordentlig snöplogning. Trafiken under byggnadsskedet borde anvisas någon annan väg än via Plogvägen.

Anslutningen till Däckelgränden borde flyttas till platsen där bussarna vände tidigare.

#### Stadens bemötande

Däckelgrändens anslutning har diskuterats med trafik- och gatuplanerarna och den anvisade platsen är den bästa med tanke på trafiksäkerheten. Tråggrändens anslutningsmöjligheter till Vårdalsvägen undersöktes och planlösningen har setts över.

#### Konsekvenser för innehållet i planlösningen

Trafiken till det östra bostadsområdet har ändrats så att Tråggränden ansluter till Vårdalsvägen och inte till Tröskvägen. Vårdalsvägen fungerar som samlargata ändra fram till Tråggränden och därifrån söderut som kollektivtrafikgata. Trågstigen har avlägsnats helt eftersom planlösningen ändrats i detta delområde.





# Hörande i förslagsskedet

DP 482

Södra Vårberga I

Sammanfattning av hörandet om detaljplaneförslaget och stadens bemötande.

26.11.2024

# 1 Hörande om planförslaget

I förslagsskedet ordnades ett officiellt hörande av planen (MarkByggL 65 §, MarkByggF 27 §). Detaljplaneförslaget, detaljplanebeskrivningen med bilagor samt annat planeringsmaterial var 18.9–18.10.2024 framlagda i servicekontoret Kompassen och i stadens webbtjänst [www.borga.fi](http://www.borga.fi). Intressenterna reserverades möjlighet att lämna skriftliga anmärkningar. I enlighet med MarkByggF 28 § begärdes officiella utlåtanden av följande instanser: miljöhälsosektionen, Räddningsverket i Östra Nyland, affärsverket Borgå vatten, Museiverket och Borgå museum. Officiella utlåtanden och anmärkningar begärdes av intressenter före 18.10.2024. Markägarna och grannar på planområdet informerades per brev om att planförslaget var framlagt. Kungörelserna om framläggande fanns på stadens anslagstavla och på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä.

Det lämnades in fem (5) utlåtanden och en (1) anmärkning (med två undertecknare) om planförslaget. Utlåtandena och anmärkningarna med bemötanden finns i sammandrag i detta dokument. De berörda myndigheternas utlåtanden har vid behov förkortats och dessutom har det utarbetats bemötanden. En sammanfattning av enskilda personers åsikter har sammanställts och ett bemötande har utarbetats.

## 2 Sammandrag över utlåtanden

### 2.1 Allmänt

Fem officiella utlåtanden om detaljplaneförslaget lämnades in. Av varje utlåtande har det utarbetats ett sammandrag och stadens bemötande till utlåtandet.

### 2.2 Museiverket

#### Utlåtande

Museiverket påminner i sitt utlåtande om att Borgå museum enligt arbetsfördelningen mellan Museiverket och museet med regionalt ansvar svarar för utlåtandet.

## **2.3 Borgå museum, museet med regionalt ansvar i östra Nyland**

### Utlåtande

Borgå museum konstaterar i sitt utlåtande att den del av fornlämningen Skaftkärr (1000022758; historisk stenmur) som ligger på planområdet har beaktats i planen. Dessutom ska ordet landskapsmuseum i planbestämmelsen för fornlämningens plats ersättas med ordet museet med regionalt ansvar.

### Stadens bemötande

I planbestämmelsen som gäller ett fornminnesområde (SM-1) sägs det att "Om planer som gäller området ska begäras ett utlåtande av en museimyndighet (Museiverket eller landskapsmuseet)". Med tanke på att arbetsfördelningen mellan myndigheterna och museimyndighetens namn kan ändras under detaljplanens giltighetstid är det mer ändamålsenligt att ändra planbestämmelsen så att det inom parentes stående "Museiverket och landskapsmuseet" stryks helt. I planbestämmelsen konstateras det då entydigt att utlåtandet ska begäras av den museimyndighet som för tillfället ansvarar för utlåtandet.

### Konsekvenser för planförslagets innehåll

I planbestämmelsen har texten "Museiverket eller landskapsmuseet" inom parentes strukits.

## **2.4 Räddningsverket i östra Nyland**

### Utlåtande

Räddningsmyndigheten har inget att yttra.

## **2.5 Miljöhälsosektionen, Borgå stad**

### Utlåtande

Miljöhälsosektionen har inget att anmärka i ärendet.

## **2.6 Affärsverket Borgå vatten**

### Utlåtande

Borgå vatten påpekar i sitt utlåtande att tomt 1 i kvarter 993 måste läggas till objekten som ska förbereda sig på att pumpa avloppsvattnet. Dessutom ska den finska satsen "Kaava-

alueelle on tarkoitus rakentaa paineviemäri” ändras till ”Kaava-alueelle on tarkoitus rakentaa viettoviemäri”.

#### Stadens bemötande

Planbeskrivningen kompletteras och korrigeras enligt utlåtandet.

#### Konsekvenser för planförslagets innehåll

Planbeskrivningen har kompletterats och korrigerats enligt utlåtandet.

## **3 Sammandrag över anmärkningarna**

### **3.1 Allmänt**

Om detaljplaneförslaget lämnades en anmärkning. Anmärkningen gäller grönremsan som blir mellan nuvarande och ny bebyggelse.

### **3.2 Grönremsan mellan nuvarande och ny bebyggelse**

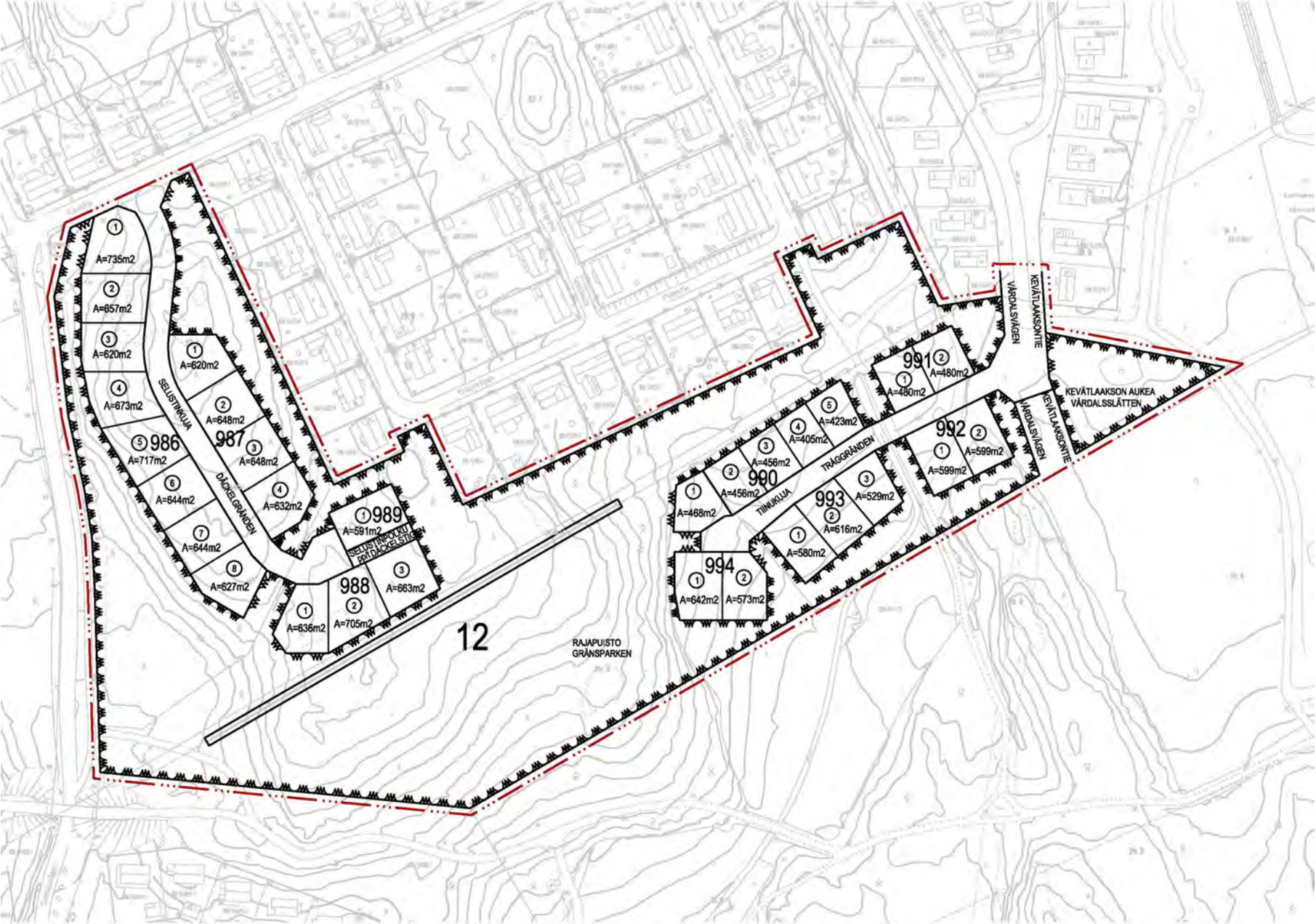
I anmärkningen framförs det att den av det nya bostadsområdet som planerats intill början av Tröskvägen, och som sträcker sig mot Tröskvägen, skulle lämnas som skogsområde och att det endast skulle byggas på västra sidan av den planerade gatan. Enligt den som framförde anmärkningen vore det bästa alternativet om hela skogsdungen lämnades obebyggd och i naturtillstånd eftersom närheten till skogsområdet var avgörande för invånarna när de valde bostadsområde. Skogen ger också invånarna avskildhet.

#### Stadens bemötande

Området som nämns i anmärkningen har i den gällande delgeneralplanen med rättsverkningar anvisats som bostadsområde. I detaljplaneförslaget har man anvisat ett så stort skogsområde som möjligt mellan tomterna och genom placeringen av bostadsbyggnaderna på tomterna har man minimerat sikten mellan tomternas utevistelseområden. Att placera tomterna endast på andra sidan av gatan är inte planekonomiskt motiverat. Detaljplanen för Södra Vårberga följer stadens målsättningar för energieffektivitet och bostadspolitiska program och genomför generalplanen. Planen ändras inte på grund av anmärkningen.

#### Konsekvenser för planlösningens innehåll

Planlösningen ändras inte.





DP 482

# Södra Vårberga I

Bygganvisningar

30.4.2024

”Månsidiga boendemöjligheter samt lockande bostadsområden.”

# 1 Bygganvisningarnas innehåll och syfte

## 1.1 Anvisningar för planens genomförande

Detaljplanen för Södra Vårberga I ingår i det energieffektiva bostadsområdet Skaftkärr.

Bygganvisningarna kompletterar detaljplanen och klargör vilka möjligheter och alternativ planbestämmelserna erbjuder för byggandet. Utöver energieffektivitet klargör anvisningarna också målen med tanke på stadsbilden och enskilda kvarter. 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 bygglov förutsätter att bygganvisningarna följs.

## 1.2 Målen för detaljplanen och byggandet

Utarbetandet av planen har styrts av varierande terrängförhållandena i området, resultatet från invånarenkäten, som gjordes i början av beredningen, energieffektiviteten och lösningarna som påverkar energieffektiviteten, mängden lokala regn- och smältvatten samt strävan efter att skapa en enhetlig och trivsamt boende- och rekreativ miljö. I Södra Vårberga I- området följer man principerna för energieffektiv byggande med låga koldioxidutsläpp som inleddes i Majberget och som därefter tillämpats i de redan utarbetade detaljplaneområdena i Vårdalen. Det finns många olika typer av tomter för småhus i olika storlekar och möjligheter att bygga olika typer av hem.

Målet för byggandet i Södra Vårberga I 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 Södra Vårberga I till de invidliggande områdesdelarna Vårberga och Vårdalsberget med hjälp av grönområden och skalan i byggandet.

## 1.3 Innehållsförteckning

1	Bygganvisningarnas innehåll och syfte	1	5	Gårdar	13
1.1	Anvisningar för planens genomförande	1	5.1	Grönytefaktor och naturräknare	13
1.2	Målen för detaljplanen och byggandet	1	5.2	Trädbestånd och planteringar	14
1.3	Innehållsförteckning	2	5.3	Inhägnader	15
2	Energieffektivitet	3	5.3.1	Tomtgränsen mot gaturummet	15
2.1	Detaljplanens struktur	3	5.3.2	Tomtgränser mot andra tomter	15
2.2	Energieffektivt bostadshus	4	5.3.3	Tomtgränsen mot parkområde	16
2.3	Bra länkar om energieffektivt byggande	5	5.4	Murar	17
2.4	Aktivt utnyttjande av solenergin	5	5.5	Dagvatten	18
2.5	Passiv avkylning av byggnader	5	5.6	Parkering och cykelplatser	19
2.6	Värmesystem	5	5.7	Tomtanslutning	20
2.7	Elförbrukning	6	5.8	Avfallsuppsamling	20
2.8	Konstruktioner och byggmaterial	6	6	Minneslista för byggare	21
3	Jordmån och byggbarhet	7			
3.1	Jordmånen i planområdet	7			
3.2	Byggnadernas placering på tomten och deras anpassning till en sluttning	8			
4	Byggnaderna	10			
4.1	Byggnadernas form	10			
4.2	Fasader och öppningar	10			
4.3	Tak och takskägg	12			
4.4	Terrasser, tak och skjul	12			



## 2 Energieffektivitet

### 2.1 Detaljplanens struktur

I detaljplanen tillämpas och utvecklas de metoder för att öka energieffektiviteten för den byggda miljön och för att minska utsläpp, vilka framfördes tidigare i samband med dispositionsplanen för Skaftkärr. Småhusbyggandet är tätt, och med placeringen av byggnaderna skapar man ett gynnsamt mikroklimat och förutsättningar att utnyttja solenergi.

Kvarterstrukturen i Södra Vårberga I planeras så att bostadskvarteren ligger på ett tillräckligt kort avstånd från de



planerade kollektivtrafikgatorna och från fungerande nätverk för gång- och cykeltrafiken. Kollektivtrafiken kan trafikera längs med Soldalsvägen och vidare längs med Svedvägen och Plogvägen eller längs med Vårdalsvägen. Båda kollektivtrafikgatorna tangerar det nya bostadsområdet.

Den enhetliga och smidiga vägkorridoren för gång- och cykeltrafiken som placeras mellan Vårberga och Vårdalen betjänar även detta bostadsområde. Det nya daghemmet som planeras i ändan av Viltvägen är även lätt tillgängligt.

*Bild 1. Utdrag från illustrationen*

## 2.2 Energieffektivt bostadshus

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 inte nödvändiga 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 väderstrecket. Ju flera och ju större fönster, desto bättre värmeisolerande fönster rekommenderas. Lämpligt stora takskägg, skärmtak 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 huset väl och bygg omsorgsfullt. Se till att ventilationen fungerar. Skaffa ett bra 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.

## 2.3 Bra länkar om energieffektivt byggande

[https://www.motiva.fi/koti\\_ja\\_asuminen/rakentaminen/mil-lainen\\_on\\_energiatehokas\\_pientalo/energiatehokkaan\\_talontekijan\\_muistilista](https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/rakentaminen/mil-lainen_on_energiatehokas_pientalo/energiatehokkaan_talontekijan_muistilista)

<https://www.energiatehokaskoti.fi>

## 2.4 Aktivt utnyttjande av solenergin

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 allt allmänare i framtiden. Solpanelerna och -fångarna ska placeras så att de fungerar som en del av arkitekturen och att de estetiskt passar in i miljön. Byggnadernas tekniska system och utrymmen ska planeras och dimensioneras så att man utnyttja solenergi i framtiden.

Genom byggnadens riktning, placering av rum, fönstrens storlek och värmelagrande konstruktioner kan man passivt utnyttja solenergin. Utrymmena för vistelse bör placeras på den soligare sidan av huset och svalare rum, t.ex. sovrum och

tekniska utrymmen och förråd, på husets norra sida. Med ouppvärmda grönrum mot söder kan man passivt utnyttja solenergin.

## 2.5 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.

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

## 2.6 Värmesystem

Fjärrvärme som produceras med biobränslen som samproduktion i Borgå är för tillfället den fördelaktigaste lösningen i

planområdet med tanke på koldioxidutsläpp. Eventuellt jordvärmesystem ska även kunna överföra värme till marken.

## 2.7 Elförbrukning

Under hela livscykeln är andelen användare betydande i utsläppen. Följande praktiska åtgärder rekommenderas för att minska elförbrukningen:

- Energieffektiva hushållsapparater
- Utomhusbelysning styrd med rörelsedetektor och skymningsrelä. Ljuskällornas energieffektivitet är minst 50 lm/W.
- Hemelektronikens eluttag kan stängas av med en strömställare för att minska elförbrukningen under den tid när apparaterna inte används.
- 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.
- Alla fast monterade armaturer inomhus bör ha LED-lampa som ljuskälla.

## 2.8 Konstruktioner och byggmaterial

Vid granskning av konstruktionernas koldioxidavtryck har konstaterats att träkonstruktioner orsakar ett tydligt mindre koldioxidavtryck än konstruktioner av betong och tegel. Eftersom målen för detaljplanen är energieffektivitet och låga koldioxidutsläpp främjar man byggande i trä i området. Också målet att bygga ett område som är lämpligt i Borgås skala och som hör till de traditionella småskaliga trähäusområdena i Borgå, stöder främjandet av byggandet i trä i området.

I kvartersområdet för fristående småhus (AO) gäller följande krav:

- Mellanbottens bärande konstruktioner ska vara av trä. I sluttningshus, där minst 1/3 av rummen är underjordiska, byggs källarvåningen av stenmaterial. Då får mellanbotten mellan källaren och första våningen vara av stenmaterial.
- Ytterväggarna ska ha en av stomme av trä.
- Fodringen på ytterväggarna ska i huvudsak vara av trä (minst 75 %).
- Övre bjälklagen ska vara av träkonstruktioner

### 3 Jordmån och byggbarhet

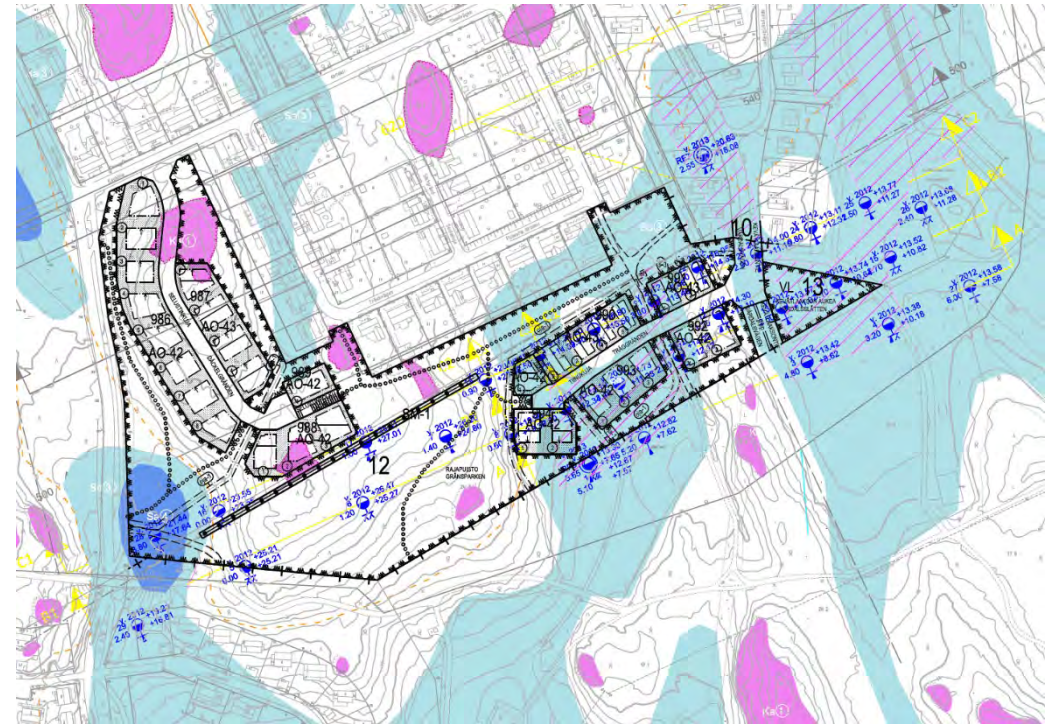
#### 3.1 Jordmånen i planområdet

Jordmånen i planområdets västra delar består av morän och berg som lämpar sig för byggande.

Planområdets östra del ligger i ett lerområde, som fortsätter till den östra kanten av området och som till största delen är ett grunt lerområde (0-2 m). Borrhål i området har visat en blandning av siltig lera, silt och siltig morän. I detta område har utgrävningarna slutförts på ett djup av cirka 1,5-3,5 m. När man bygger på lerjord måste man ta hänsyn till att jorden torkar ut och att gårdsområdet sjunker något på grund byggandet. Detta bör beaktas vid förläggning av kablar och gårdsstrukturer.

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

I kvarteren 990–994 får inte byggas källare på grund av jordmånen och risken för översvämning.



*Bild 2. En sammanställning av kartan över jordmånen samt detaljplanen. En noggrannare karta och förklaringar följer som bilaga i slutet av dessa bygganvisningar. En karta över jordmån med förklaringar och skärningar ingår i utredningarna för detaljplanen.*

## 3.2 Byggnadernas placering på tomten och deras anpassning till 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 utnyttjas genast i sin helhet, ska dock hela byggrättens placering på tomten skisseras färdigt. På så sätt kan man undvika problem med placering av byggandet i framtiden. Byggnaderna ska placeras på rutorna för byggnadsytan i sin helhet.

Byggnaderna ska placeras på tomten med beaktande av terrängen, terrängen ska inte formas efter 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. (Bild 3)



*Bild 3. Nivåskillnader bör utjämnas med ramper som följer den naturliga markytan eller genom att terrassera gården med stödmurar. Höga vallar är inte tillåtna.*

De ovanjordiska delarna av källarvåningen som syns från nedsidan 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. (Bild 4)



*Bild 4. Socklar och ovanjordiska delar av källarvåningen ska ha träbeklädning.*

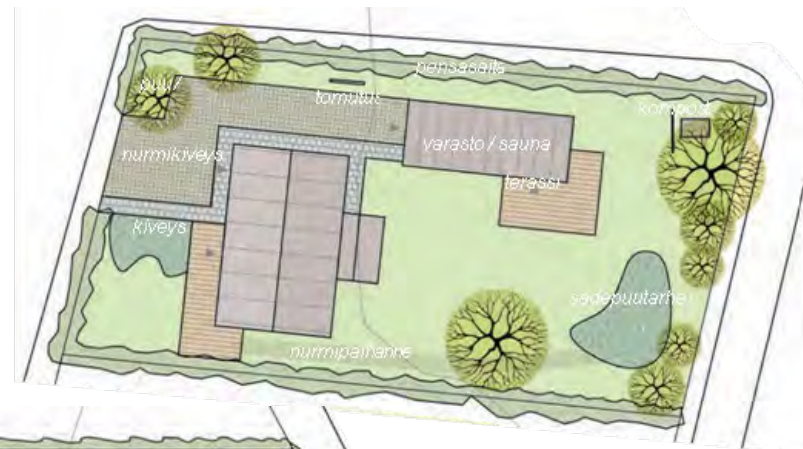
Nivåskillnaderna på gården ska åtgärdas genom sluttningar som följer den naturliga markytan eller genom att terrassera gården med hjälp av stödmurar som är högst 70 cm höga. Höjdlägena för byggnaderna ska fastställas enligt gatornas och parkernas slutliga höjd och enligt kraven på tillgänglighet i samband med bygglovet.

I planområdet västra del längs med Däckelgränden, framför allt på dess västra sida, förekommer delvis stora höjdskillnader. De stora höjdskillnaderna i terrängen ska beaktas och golvens och gårdens höjdnivåer ska anpassas till gatornas och parkområdenas terrassering.

Det finns anvisningar på sidan 8 och på bilderna 3 och 4 om gårdarnas terrassering genom att forma markytan eller att använda stödmurar och planteringar.

I kvarteren 986 och 988 ska den huvudsakliga byggnadsmassan vara i en våning på gatans sida och i två våningar på parkens sida enligt sluttningens lutning.

Om ekonomibyggnaden placeras på sluttningen bör man i mån av möjlighet placera dörrarna på den nedre sluttningens sida så att man inte behöver bygga höga socklar.



*Bild 5. Exempel på placeringen av gårdsfunktionerna på tomterna.*

## 4 Byggnaderna

### 4.1 Byggnadernas form

Detaljplanens mål 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. Verandor, skyddstak, terrasser och grönrums ska rymmas inom byggnadsytan.

Täckta bilparkeringsgarage eller täckta utrymmen för utevistelse kan kopplas ihop med bostadshusen och deras tak kan användas som terrasser.

Ett smalt stomdjup är ofta den bästa lösningen med tanke på husets exteriör och interiör. Lämpligt stomdjup för bostadshusets huvudsakliga byggnadsmassa är högst 9 meter (yttermått), ifall tomtens form tillåter det.

*Bild 6. Exempel på Helsinki-småhus som har en tydlig och energieffektiv form.*

*Tomterna är avgränsade med häckar*



### 4.2 Fasader och öppningar

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial 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 möjligt.

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 färgplanen (sid 11) i bygganvisningarna. Den huvudsakliga färgen ska täcka minst 75 % av byggnadens fasad. Effektfärgerna får väljas fritt. Effektfärgerna ska utgöra enhetliga fält. Foderbrädorna för fönstren och dörrarna samt knutbrädorna och



blindbrädorna ska vara i 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 ovan markytan och andra 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.



*Bild 7. 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*

## FÄRGPLAN

*Byggnadernas huvudfärg ska väljas från följande färgplan. Motsvarande transparenta kulörer tillåts även.*

*Alla färgnyanser ska kontrolleras från tryckta färgkartor. På grund av printteknik motsvarar denna färgkarta inte exakt färgnumret.*



NCS S 4550-Y70R



NCS S 4050-Y80R



NCS S 4550-Y80R



NCS S 5040-Y80R



NCS S 3560-Y90R



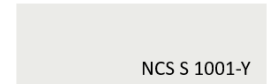
NCS S 4550-Y90R



NCS S 5540-Y90R



NCS S 6030-Y90R



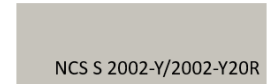
NCS S 1001-Y



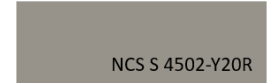
NCS S 1002-Y20R



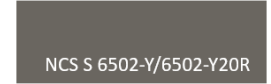
NCS S 1502-Y20R



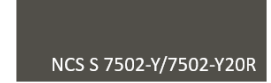
NCS S 2002-Y/2002-Y20R



NCS S 4502-Y20R



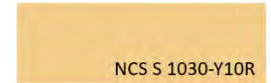
NCS S 6502-Y/6502-Y20R



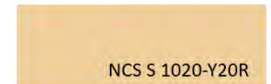
NCS S 7502-Y/7502-Y20R



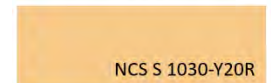
NCS S 1015-Y10R



NCS S 1030-Y10R



NCS S 1020-Y20R



NCS S 1030-Y20R



NCS S 2040-Y20R

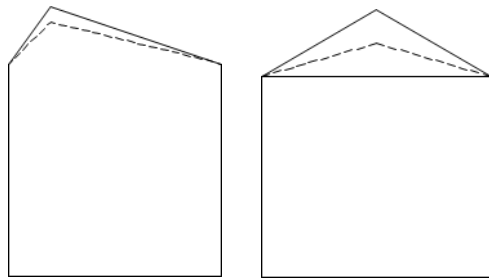


NCS S 3050-Y20R

## 4.3 Tak och takskägg

Yttertaket för huvudbyggnaden ska vara av falsad plåt, tak av betongtegel, slätt filttak (papptak) eller filttak (papptak) med listtäckning. Som tak kan också användas solpaneler som integrerats i taket. Yttertaket ska vara mörkt eller svart. Taket ska vara symmetriskt eller osymmetriskt sadeltak. Valmtak, pulpettak eller mansardtak tillåts inte. Takvinkeln för det symmetriska sadeltaket i ett bostadshus 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.

(Bild 8)



*Bild 8. Osymmetriskt sadeltak, takvinkeln för det längre takfallet högst 1/3. Sadeltakets takvinkel högst 1/1,5 eller flackare.*

Ekonomibyggnader och täckta bilparkeringsgarage ska ha pulpettak eller osymmetriskt sadeltak. Taket kan även vara platt för den

del av ekonomibyggnaden som utgör terrass. Ekonomibyggnadens taklutning ska vara 1/3 eller flackare.

Alternativen för takmaterial är desamma som för huvudbyggnaden. Höjden till takåsen för separata ekonomibyggnader får inte överstiga 4,5 meter. Höjden på en ekonomibyggnad med platt tak, som används som terrass och som kopplas till byggnaden, fastställs av hur hög bostadshusets första våning är.

På ekonomibyggnaden kan byggas ett grönt tak, i vilket fall takvinkeln kan vara 1/20.

Takskäggen ska vara öppna och så lätta som möjligt.

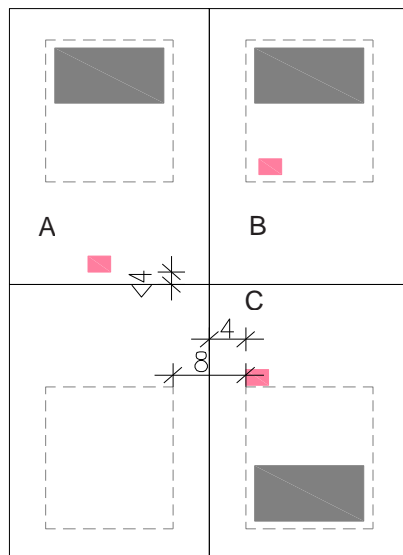
## 4.4 Terrasser, tak och skjul

Bostädernas terrasser och skyddstak ska placeras i anslutning till bostadsbyggnaden och inom byggnadsytan. Terrasserna får vara högst 15 m<sup>2</sup> stora och byggas högst 40 cm ovanför markytan. Skyddstaken får vara högst 6 m<sup>2</sup> stora.

På tomter för fristående småhus kan man placera ett (1) skjul, ett skyddstak, en lekstuga, ett växthus eller en annan lätt konstruerad kall ekonomibyggnad på högst 5 m<sup>2</sup> som inte räknas med i byggrätten. Den ska placeras på tomtens byggnadsyta eller på minst fyra meters avstånd från tomtgränsen och på

minst åtta meters avstånd från grannens byggnadsyta. Konstruktionen kan också placeras närmare grannens byggnadsyta och tomtgränsen med grannens samtycke om brandsektionering beaktas.

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



*Bild 9. Placering av en lätt konstruktion på högst 5 m<sup>2</sup> på tomt.*

*A Närmare än fyra meter från gränsen med grannens samtycke. Avståndet från grannens byggnader ska dock vara 8 meter.*

*B Inom 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.*

## 5 Gårdar

### 5.1 Grönytefaktor och naturräknare

Grönytefaktorn och naturräknaren ska beaktas i gårdsplanerna för området.

Verktygets grönytefaktor beskriver gröneffektiviteten, det vill säga hur stor andel av tomtens areal har utnyttjats för olika planteringar och dagvattenlösningar. De olika elementen, så som träd, regnträdgårdar eller ytor som släpper igenom vatten avvägs på ett bestämt sätt. Med hjälp av verktyget kan man uppnå en verifierbar gröneffektivitet genom att använda olika grönlösningar. (Bild 11 och 12)

Om mer än 70% av tomtens gårdsyta, exklusive byggnader, är öppen bergyta behöver målvärdet för grönytefaktorn inte uppnås. Dessa tomter ska däremot även följa dagvattenbestämmelserna och uppfylla naturräknaren som ingår i beräkningsverktyget grönytefaktorn.

Närmare information om grönytefaktorn och naturräknaren finns på stadens webbsidor.

## 5.2 Trädbestånd och planteringar

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 bygglovs 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 och ersätta den med marktäckande växter eller artrika ängar. 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 yttjord får inte transporteras bort från området, utan den ska utnyttjas inom gårdsområdet. Ytbeläggningen på gårdarnas vistelseområden och gånggrutter ska huvudsakligen släppa igenom dagvatten.

Som gårdsträd ska man plantera lågväxta, högst 10 meter höga lövträd, såsom fruktträd eller andra blommande små träd och stora buskar som blir trädliknande. Det lönar sig att bevara tallar på tomterna. När det gäller storvuxna träd som blir

över 10 meter höga får man plantera ett träd per 300 m<sup>2</sup> på tomten och trädet ska planteras på minst 5 meters avstånd från grannens gräns.



*Bild 10. Exempel på olika gårdsarrangemang.*

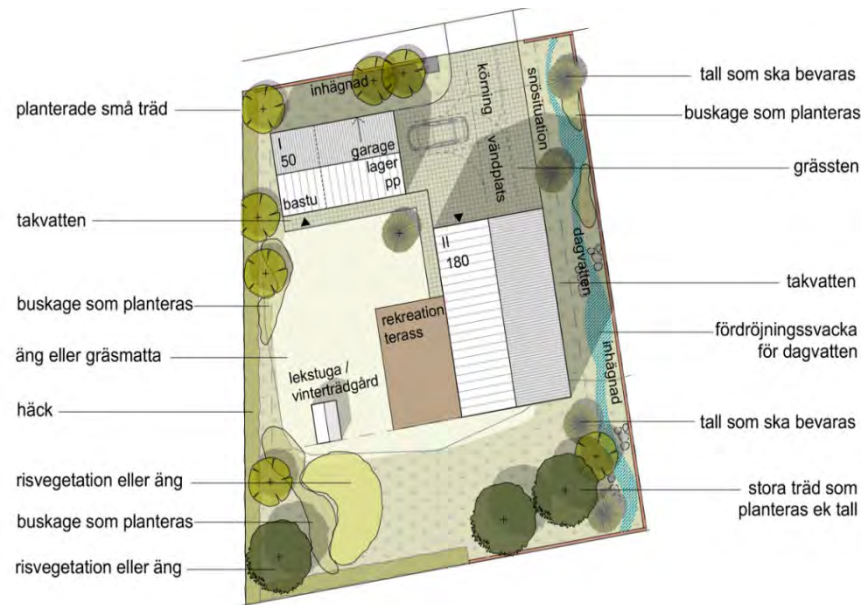


Bild 11. Skiss av gårdsplan.

$$\text{Grönytefaktor} = \frac{\text{Vägda arealen}}{\text{Tomtens areal}} = \frac{1085,5 \text{ m}^2}{881 \text{ m}^2} = 1,20$$

Element	Elementets areal (m <sup>2</sup> )	Vägningskoefficient	Vägda arealen (m <sup>2</sup> )
Bevarat stort träd (å 25 m <sup>2</sup> )	25,0	3,5	87,5
Planterat stort träd (å 25 m <sup>2</sup> )	50,0	2,8	140,0
Planterat litet träd (å 15 m <sup>2</sup> )	105,0	2,3	241,5
Planterad stor buske (å 3 m <sup>2</sup> )	15,0	1,7	25,5
Annat buskage	30,0	1,4	42,0
Äng	25,0	1,8	45,0
Gräsmatta	140,0	1,1	154,0
Fördröjningssvacka	130,0	2,0	260,0
Grässten	100,0	0,9	90,0
Sammanlagt	620,0		1085,5

Bild 12. Exempel på kalkyl av grönytefaktor

## 5.3 Inhägnader

### 5.3.1 Tomtgränsen mot gaturummet

I gränsen mellan gaturummet och tomten ska man plantera häckar eller använda en kombination av stödmur och häck. En fritt växande häck som planteras i gränsen till gaturummet får bli högst två meter hög. Planteringar ska göras på tomtens sida. Häckar av lövbuske eller barrväxter ska klippas så att de inte överstiger 200 cm.

### 5.3.2 Tomtgränser mot andra tomter

Gränserna mellan tomterna får inhägnas med formklippta eller friväxande häckar som blir högst 200 cm höga. Häckarna planteras på egen tomt. Om grannarna kommer överens om saken, kan häckarna planteras på gränsen och i häcken kan ingå några högre buskar eller ett litet träd. Det rekommenderas att man använder sådana arter vars naturliga höjd inte överstiger 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. Vid behov kan man komplettera häcken med ett lågt nätstängsel för sällskapsdjur. Nätstängslet ska vara lägre än den egentliga häcken

På bergiga områden, där häckar inte växer, får tomten inhägnas mot gatan och mot en annan tomt med ett trästaket som är högst 120 cm högt.

### 5.3.3 Tomtgränsen mot parkområde

I gränsen mellan parkområdena och tomterna ska planteras 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.

Mot de skogsliknande grönområdena ska tomten gränsas med häckar. I bergiga områden, där häckarna inte växer, ska tomten inhägnas mot ett grönområde med en stenmur, ett transparent staket av träribbor, ett svart genomskinligt metallstängsel av spjälor eller med ett styvt nätstängsel. De får vara högst 120 cm höga. Ett ståltrådsstängsel tillåtes inte. Utöver stängslet ska man plantera enskilda buskar eller rankor på de ställen där det är möjligt.



Bild 13. Exempel på staket, häckar och kombination av staket, murar, buskar och rankor.

## 5.4 Murar

Gårdsområdet ska vid behov 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 grannstomten eller gatan. När det gäller att jämna ut och forma markytan ska detta göras på egen tomt. När slutningen placeras vid gränsen utgår man från den naturliga marknivån eller nivån på den byggda gatan. 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.



*Bild 14. Exempel på stenmurar.*

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 får inte användas utan att dela dem i mindre bitar. Murar byggda av runda odelade stenar är inte hållbara och är mycket svåra att underhålla. I hålen växer snabbt pilar, 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. På tomten får stödmuren och terrasser-  
ringen vara högre än 70 cm om den är i anslutning till infarten  
eller parkeringsplatsen på tomten. Även då får terrasseringen i  
medeltal inte överstiga 100 cm. Murarna som gränsar ga-  
tuummet terrasseras enligt höjdvariationerna.

## 5.5 Dagvatten

Anvisningar om hur man planerar hanteringen av dagvatten  
finns på stadens webbplats (Bygganvisning: Naturliga dagvat-  
tenlösningar för gården, Borgå stad 2023).

Det mesta dagvattnet (smält- och regnvatten) kommer från  
hustak och andra ytor som är hårda eller som inte släpper ige-  
nom vatten. Planbestämmelsen förutsätter att dagvattnet infil-  
treras och fördröjas på tomterna. Också på bergiga tomter ska  
dagvattnet fördröjas på tomten 1 m<sup>3</sup> för varje 100 m<sup>2</sup> som inte  
släpper igenom vatten i minst 12 timmar. Fördröjningarna på  
tomten ska tömmas inom 24 timmar efter regnets början. Man  
ska göra en plan för dagvatten, av vilken framgår, hur dagvat-  
ten kommer att infiltreras, fördröjas och leds på tomten.

Ytbeläggningen på gårdarnas vistelseområden och gånggrutter  
ska huvudsakligen släppa igenom dagvatten. Vattnet från ta-  
ken på bostadstomterna ska ledas till vegetationen på tomten,



*Bild 15. En planterad regnträdgård byggd för dagvattenhantering.*



*Bild 16. Regnvatten kan samlas upp för bevattning genom olika system, eller ledas direkt till planteringarna.*



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 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



*Bild 17. Strukturell bassäng för uppsamling av dagvatten.*

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.

## 5.6 Parkering och cykelplatser

För fristående hus reserveras 1 bilplats / 60 m<sup>2</sup>-vy, dock minst 2 bilplatser / bostad och högst 3 bilplatser / bostad. För bostäder under 40 m<sup>2</sup>-vy reserveras 1 bilplats.

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 eller förstärkt gräsmatta. De täckta parkeringarna ska ha grönt tak.



*Bild 18. Stenbeläggning med gräs på parkeringsplats. Vattnet som rinner längs ytan leds till växterna vid kanten.*

Cykelplatserna ska placeras i en ekonomibyggnad 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 tomter för fristående hus ska byggas täckta cykelparkeringar eller cykelförråd som kan låsas minst en (1) cykelplats / 30 m<sup>2</sup>-vy bostadsyta.

skyddstak så att de inte bildar betydande element med tanke på gatubilden. Avfallskärlet kan också placeras vid en täckt bilparkering eller ett garage.

## 5.7 Tomtanslutning

Tomtanslutningen får vara högst 6 meter bred. Beläggningen på tomtanslutningen ska sträcka sig till gatubeläggningen, vid behov till gatuområdet. På tomter ska ordnas en vändplats för bilen. Det är inte tillåtet att backa ut på gatan.

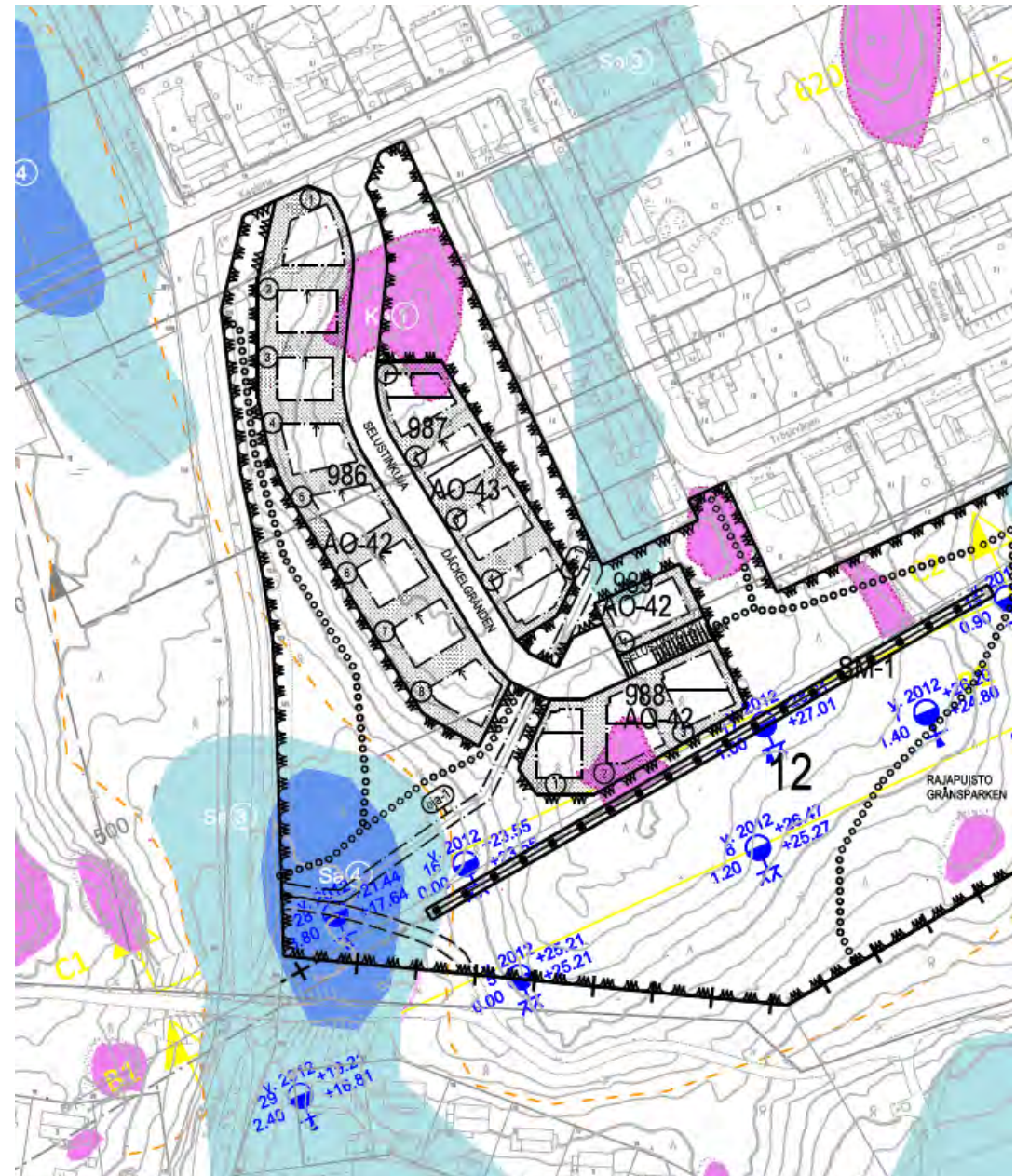
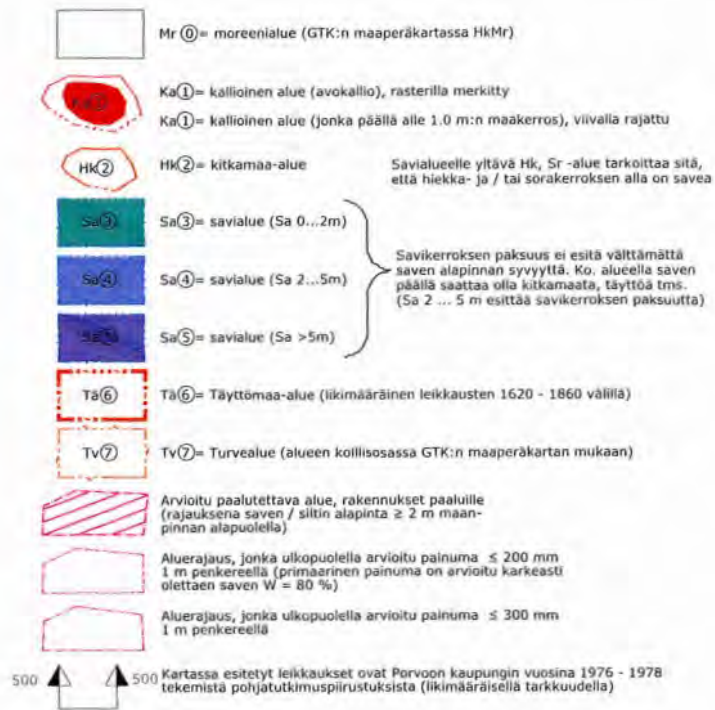
## 5.8 Avfallsuppsamling

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

## 6 Minneslista för byggare

- Vid dimensionering av byggnadens tekniska utrymmen ska man förbereda sig på utnyttjandet av solenergi.
- Ingen elvärme eller elektrisk upptining.
- Stomme och beklädnad av trä
- Fönstren ska placeras så nära fasadytan som möjligt. Karmindelningen ska ingå i konstruktionerna, externa galler tillåts inte.
- Bostadshusens takform: symmetriskt eller osymmetriskt sadeltak.
- Ekonomibyggnadernas takform: pulpettak, osymmetriskt sadeltak eller platt tak.
- Yttertakets material: slät filt, filt med listtäckning, falsad plåt eller betongtegel. På ekonomibyggnader grönt tak.
- Taket ska vara mycket mörkt eller svart.
- Färgsättning enligt områdets färgplan. (se sid 11)
- Mot gatorna och mot grönområden ska tomterna avgränsas med klippta eller fritt växande häckar.
- Tomtanslutningens bredd är högst 6 m.
- Kravet på bilplatser: 1 bp/60 m<sup>2</sup>-vy, dock minst 2 bp/bostad. Bostad under 40 m<sup>2</sup>-vy, 1 bp.
- Ytbeläggningsen på bilplatser som inte är täckta ska släppa igenom dagvatten.
- Cykelplatser: 1 cykelplats / 30 m<sup>2</sup>-vy.
- Fördröjning av dagvatten: 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> yta som inte absorberar vatten, fördröjning 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 m<sup>2</sup>.

BILAGA Utdrag ur kartan över jordmån







# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Borgå	Datum för ifyllande	17.12.2024
Planens namn	Södra-Vårberga I		
Datum för godkännande	11.12.2024	Förslagsdatum	7.5.2024
Godkännare	V - kommunfullmäktige	Anmält datum för anhängiggörande	19.4.2011
Permanent plankod		Producentens plankod	63811122024A482
Planområdets areal [ha]	7,0131	Ny areal för detaljplan [ha]	3,2460
Underjordiska utrymmenas areal [ha]		Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]	3,7671

### Stranddetaljplan

Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Byggplatser för fritidshus [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m <sup>2</sup> ]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m <sup>2</sup> ±]
Sammanlagt	7,0131	100,00	6140	0,09	3,2460	6140
A sammanlagt	1,7766	25,3	6140	0,35	1,7766	6140
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	4,5126	64,3			1,3425	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,6385	9,1			0,0415	
E sammanlagt						
S sammanlagt	0,0854	1,2			0,0854	
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m <sup>2</sup> ]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m <sup>2</sup> ±]
Sammanlagt	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m <sup>2</sup> ]	[antal ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
Sammanlagt	0	0	0	0

# Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m <sup>2</sup> ]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Sammanlagt</b>	<b>7,0131</b>	<b>100,00</b>	<b>6140</b>	<b>0,09</b>	<b>3,2460</b>	<b>6140</b>
<b>A sammanlagt</b>	1,7766	25,3	6140	0,35	1,7766	6140
AO-42	1,2519	70,5	4540	0,36	1,2519	4540
AO-43	0,5247	29,5	1600	0,30	0,5247	1600
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>	4,5126	64,3			1,3425	
VP	0,0000	0,0			-3,1701	
VL	4,5126	100,0			4,5126	
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>	0,6385	9,1			0,0415	
Kadut	0,5535	86,7			-0,0435	
Joukkol.kadut	0,0601	9,4			0,0601	
Kev.liik.kadut	0,0249	3,9			0,0249	
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>	0,0854	1,2			0,0854	
SM	0,0854	100,0			0,0854	
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						