

Stadsutvecklingsnämnden

Tid 21.11.2023 kl 17:01 - 19:30

Plats Stadsstyrelsens sammanträdesrum

Behandlade ärenden

	Rubrik	Sida
§ 147	Mötets laglighet och beslutförhet	4
§ 148	Protokolljusterare	5
§ 149	Utveckling av idrottstjänsterna	6
§ 150	Uppföljning av tjänsteinnehavarbeslut	11
§ 151	Stadsutvecklingsnämndens mötesschema våren 2024	12
§ 152	Stadsinfrans priser 2024	13
§ 153	Uppdatering av regler för marknaden	14
§ 154	Parkeringsutredning 2023 och planering av gatorna vid torget	15
§ 155	Svar på fullmäktigemotion om ändring av delgeneralplanen för de centrala områdena	19
§ 156	Detaljplan 548, Parkgatan I, stadsdelen 22, en del av kvarteret 427 samt gatu- och skyddsgrönområden, detaljplan och ändring av detaljplan	22
§ 157	Undantagsbeslut, Jokilaakson koulu (tidigare Kerkkoon koulu) gamla huvudbyggnad, undantag från skydd, Kerko	26
§ 158	Detaljplaneändringens inledning i Kerko	30
§ 159	Undantagsbeslut, Sannäs	32
§ 160	Undantagsbeslut, Veckjärvi	36
§ 161	Undantagsbeslut, Sondby	39
§ 162	Medborgarinitiativ behandlade av tjänsteinnehavare som är underordnade stadsutvecklingsnämnden sedan 5.10.2023 samt inkomna initiativ	44
§ 163	Nationalstadsparken i Borgå, årsberättelse	46
§ 164	Aktuella ärenden	48

Stadsutvecklingsnämnden

Tid 21.11.2023 kl 17:01 - 19:30

Plats Stadsstyrelsens sammanträdesrum

Närvarande

	Namn	Uppgift	Tilläggsuppgifter
På plats	Pynnönen Andersson Kristel	ordförande	
	Ijäs Seppo	ledamot	
	Ahola Riitta	ledamot	
	Bergström Ilpo	ledamot	
	Laurila Mika	ledamot	
	Malin Pekka	ledamot	
	Mellin-Kranck Gia	ledamot	
	Sveholm Pehr	ledamot	
	Varpio Mika	ledamot	
	Virtanen Hanna	ledamot	
Borta	Antman Sofia		
	Havila Malin		
Övriga	Valasti Matti	stadsstyrelsens representant	
	Suutarinen Sanni	ungdomsfullmäktiges representant	
	Salminen Sirpa	sekreterare	
	Mollgren Dan	stadsutvecklingschef	
	Söyrlä Pekka	tomtchef	
	von Schoultz Fredrick	tf. stadsdirektör	Lämnade sammanträdet efter behandling av § 149 kl. 17.28.
	Särelä Minna	fritidsdirektör	Lämnade sammanträdet efter behandling av § 149 kl. 17.28.
	Kontio Maija-Riitta	generalplanechef	
	Korpjaakko Johannes	planläggare	Anslöt sig till mötet för behandlingen av 156 § kl. 17.48 – 18.10
	Hällström Kari	stadsinfradirektör	
	Linna-Varis Hanna	trafikplaneringschef	Anslöt sig på distans under presentationen av § 149 kl. 17.04
	Nikkanen Mikko	delaktighetsplanerare	

Underteckningar*Protokollet är elektroniskt undertecknat*Kristel Pynnönen Andersson
ordförandeSirpa Salminen
protokollförare

Behandlade ärenden

§ 147 - 164

Protokoll justering

Riitta Ahola

Ilpo Bergström

Protokollet är till påseende på Borgå stads webbplats 4.12.2023 -
2.1.2024.2023

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu keskiviikko 29. marraskuuta 2023



Kaupunkikehityslautakunta_21-11-2023_Pöytäkirja.pdf

(358823 byte)
SHA-512: c3a318b9f05e3ea34d541bd874153a5d8be239d5c942188bec2cb84046b35a113834f2a0921b7cddb3541f3992a1a18129a110f81e232e330c0bf5f589ddda



Stadsutvecklingsnämnden_21-11-2023_Pöytäkirja.pdf

(332566 byte)
SHA-512: c9934a65ba498bba638ce59aa1921041b89ec2d1e51ab15513a677e4ab1cc0683e70b67d090c278ad4b3e34bee796732ad268ac2aad58e6a91095abf1bb089b

Allekirjoitukset

28.11.2023 8.18.24 (CET)



Andersson Kristel Elisabet Pynnönen

kristel.pynnönen.andersson@kuluttajaliitto.fi
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

23.11.2023 13.22.24 (CET)



Sirpa Helena Salminen

sirpa.salminen@porvoo.fi
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

24.11.2023 8.06.25 (CET)



Riitta Ahola

riittaahola965@gmail.com
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

29.11.2023 8.27.44 (CET)



Ilpo Olavi Bergström

ipe@meitsi.fi
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)



Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



Kaupunkikehityslautakunta 21 11 2023 Pöytäkirja

Tämän tositteen aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oikein QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
bdf718c1bdca2b30a1d5fdb4d288b96508f755a5d4a05ca2a36ed47e27282a8e61ea0f0ba214c7a1546ae14e9d90ea41bac339bf42e9820ab2aa5a425c69e



Tästä tositteesta

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määntää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-9442
Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma

Stadsutvecklingsnämnden § 147

21.11.2023

Mötets laglighet och beslutförhet

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 147

Stadsutvecklingsdirektören

Mötet konstateras lagenligt sammankallat och beslutfört.

Beslut

Sammanträdet konstaterades vara lagligen sammankallat och beslutfört.

Följande experter var närvarande i sammanträdet:

biträdande stadsdirektören Fredrick von Schoultz

fritidsdirektören Minna Särelä

tomtchefen Pekka Söyrlä

generalplanechefen Maija-Riitta Kontio

planläggaren Johannes Korpjaakko

stadsinfradirektören Kari Hällström

trafikplaneringschefen Hanna Linna-Varis

delaktighetsplaneraren Mikko Nikkanen

Stadsutvecklingsnämnden § 148

21.11.2023

Protokolljusterare

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 148

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden väljer Sofia Antman och Riitta Ahola till
protokolljusterare

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden valde Riitta Ahola och Ilpo Bergström till
protokolljusterare

Utveckling av idrottstjänsterna

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 149
2585/12.04.02/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:

Fritidsdirektör Minna Särelä, fornamn.efternamn@borgå.fi

År 2022 granskades idrottstjänsternas förvaltningsmodell i samband med beredningen av Borgås organisationsreform. Bakgrunden till granskningen var att idrottstjänsterna är åtskilda från den övriga organisationen och har andra verksamhetssätt. Granskningen fokuserade i synnerhet på planeringen som gäller idrottsplatserna och idrottens materiel, kontaktytorna med markanvändningen och planläggningen, investeringar och upphandlingar, delning av resurser inom organisationen, organisering av underhållsuppgifter samt ökande av samarbetet med stadsinfran och lokaltjänsterna. Målet var att effektivisera verksamheten, öka synergin och säkerställa att arbetsuppgifterna i organisationen är placerade i den enhet som har sakkunskap i substansområdet i fråga.

För beredningen av förvaltningsmodellen i den nya organisationsstrukturen engagerades personal från olika enheter. Under 2022 genomfördes tre handledda workshophelheter som granskade idrottstjänsternas nuvarande förvaltningsmodell och idrottsinfrans särdrag och ansvarsfördelning. Workshopparna var riktade till representanter för idrottstjänsterna, stadsinfran och lokaltjänsterna. Workshoparbetet främjade ett intensivare samarbete mellan enheterna och i enlighet med målen som ställdes upp i workshopparna har man under 2023 fortsatt med samarbetet och den gemensamma utvecklingen. I synnerhet i fråga om planläggningen och planeringen av markanvändningen inleddes ett regelbundet samarbete, som innebär att behoven som gäller utvecklingen av idrottsplatsstrukturen beaktas som en del av planeringen av markanvändningen.

Även helheten för Kokon påverkar idrottsplatsernas förvaltningsmodell. I samband med behandlingen av organisationsförändringen beslutade stadsfullmäktige om idrottslokalernas skötsel, underhåll och tekniska funktion (KV 15.6.2022 §51: Organisationsförändringen):

"Eftersom helheten för Kokon snart övergår till projektplaneringsskedet och många idrottslokaler ersätts med nya och moderna fastigheter inom några år, är det för tillfället inte ändamålsenligt att ändra på förvaltningsmodellen för idrottslokalerna. Däremot borde den nya koncernsektionen tillsammans med utvecklingsbolaget för Kokon och idrottstjänsterna utarbeta en flexibel

och aktuell modell för hur idrottslokalerna sköts och vem som i framtiden har ansvaret för fastighetsunderhållet och den tekniska funktionaliteten. Dessutom ska det utarbetas en detaljerad konsekvensbedömning innan det fattas beslut om den nya förvaltningsmodellen för idrottsverksamheten. Besluten om den nya förvaltningsmodellen fattas under år 2023, och modellen träder i kraft senast i början av räkenskapsperioden 2024.”

Den 14 december 2022 godkände Borgå stadsfullmäktige stadens budgetförslag för 2023 och ekonomiplanen för 2023–2025. I budgeten konstateras följande: *”Det gemensamma gränssnittet mellan idrottstjänster och stadsutveckling och de anknyttande processerna kommer att granskas under året i syfte att effektivisera verksamheten.”*

I samband med den sektorsövergripande diskussionen och den bredare översynen av idrottstjänsternas utvecklingsbehov har det konstaterats att de eftersträlvade synergi- och effektmålen inte nås enbart genom att ändra lednings- eller organisationsmodellen, utan att man måste granska och utveckla idrottstjänsternas kontaktytor, verksamhetsmodeller och delområden i fråga om flera teman:

- 1) Planläggning och planering av markanvändning (MATSU-kontaktytan)
- 2) Investeringar
- 3) Användning och underhåll av idrottsplatser
- 4) Användning och behov av materiel och lokaler
- 5) Utveckling av verksamheten
- 6) Kokons roll

I fråga om alla dessa teman har man identifierat utmaningar och flaskhalsar i processerna, utvecklingsåtgärder som redan genomförts samt åtgärder som ännu behövs.

Det föreslås att de identifierade utvecklingsåtgärder som inte ännu genomförts vidtas under 2024:

- 1) Planläggning och planering av markanvändningen (MATSU-kontaktytan)
 - Processen för planering av användningen av markområden utvecklas i samarbete så att Idrottstjänsternas sakkunskap utnyttjas systematiskt.
 - Idrottstjänsterna deltar i planlägningsarbetet – man deltar när det gäller bl.a. bostadsområden, allmänna områden, offentliga tjänster (såsom skolprojekt) samt även företagstomter som anknyter till idrott och motion/friluftsliv/fritid.
 - Idrottsplatsplanen genomförs.
 - Den interna informationsgången om planeringsreserverings- eller planändringsprojekt utvecklas.

- Samarbetet intensifieras i den gemensamma planeringen av motionsmiljöer utomhus.
- Gemensamma fördelar i utvecklingen av stadsinfran identifieras och utnyttjas för att främja vardagsmotionen t.ex. genom planering av parkkorridorer och leder för gång- och cykeltrafik.

2) Investeringar

- Idrottsinvesteringarnas områdesavgränsningar läggs till i karttjänsten, varvid förutsebarheten och sammanjämkningen förbättras.
- Det genomförs en idrottsplatsplan som har som ett mål att göra de idrottsrelaterade investeringarna mer förutsebara.
- Resurseringen och kompetensen i beredningen av idrottsinvesteringarna säkerställs.
- De kommande idrottsrelaterade investeringarna i stadsinfran och lokalerna samordnas. De investeringsrelaterade upphandlingarna och entreprenaderna konkurrensutsätts i den enhet som har den bästa sakkunskapen i ärendet (t.ex. markbygg-nadsentreprenader i stadsinfran).

3) Användning och underhåll av idrottsplatser

- Idrottsplatsplanen genomförs. Samtidigt utreds och granskas ansvarsfördelningarna för underhållet av de nuvarande idrottsplatserna (både idrottsanläggningarna och utemotionsplatserna) och de behövliga ändringarna görs i arbetsområdena.
- Utemotionsredskapen tas med i följande konkurrensutsättning av lekparksutrustning (samarbete med stadsinfran och upphandlingstjänsterna).
- Granskning och bestämning av områdena som ingår i maskinsnöarbetsavtalet (våren -24) och bestämning och överenskommelse av kontaktytorna. (Den nuvarande avtalsperioden slutar efter kommande vinter. Det framtida avtalets områdesbestämning görs i samarbete med Lokaltjänsterna.)
- Vidareutveckling av Timmi, som syftar till att göra användningen av lokaler smidigare och effektivare. Anslutning av idrottens lokaler till stadens Lokaler som tjänst-utveckling.
 - Ellåsning <-> bokningssystem
 - Pilotobjekt hösten -23/vintern -24
 - Omfattande användning av Timmi-systemet
 - T.ex. bibliotekets möteslokaler
 - Timmi-Kurre-kontaktytor

4) Användning och behov av materiel och lokaler

- Granskningen av skötselområden/-objekt (gräsmattor, områden som ska plogas) och avtal om en eventuell ny arbetsfördelning med Stadsinfran och Lokaltjänsterna i fråga om kontaktytområden som man känner till (Fluent-piloten).

- Idrottstjänster-enhetens lokallösning: de nuvarande kontorslokalerna i Careeria/Practicum-huset (Yrkesvägen 1) är fungerande, ändamålsenliga och anpassade till arbetets särdrag, men avståndet till andra enheter främjar inte sektorsövergripande samarbete.

- Det undersöks om det skulle finnas mer centralt belägna, fungerande lokaler, som bättre stöder idrottstjänsternas samarbete över sektorsgränserna.

5) Utveckling av verksamheten

- Slutförande av ibruktagandet av arbetsskiftsplaneringssystemet Titania i fråga om andra idrottsenheter.
- Övergång till arbetsersättningsmodellen när det gäller timhandledare inom idrotten. (Centralen för förvaltningstjänster ansvarar för att bereda ett arbetsersättningsavtal i Henkka.)
- Samplanering av idrottstjänsternas och KoMbis idrottskurser och bl.a. korsgranskning av deltagarna för att avlägsna överlappningar, förtydliga arbetsfördelningen och utveckla serviceutbudet.
- Utredning och helhetsbedömning av vattenmotionsutbudet - en utmaning är det begränsade bassängutrymmet i förhållande till invånarantalet och efterfrågan.
- Utvidgande av motionsrådgivningen (till barn, unga och familjer) i den omfattning som resurserna medger.

6) Kokons roll

- För dem som sköter bolagets och stadsenheternas planering införs ett gemensamt elektroniskt verktyg för projekthantering med vilket ansvaren, tidsplanerna och uppgifterna kan delas på ett mer transparent och samordnat sätt.
- (Senare, i beredningen av inledandet av verksamheten: utveckling och samordning av Kokons ansvarsområdes- och ledningsmodell med idrottstjänsternas organisation och personal.

Målet för utvecklingsåtgärderna är fortfarande att effektivisera verksamheten, öka synergien och säkerställa att arbetsuppgifterna i organisationen är placerade i den enhet som har sakkunskap i substansområdet i fråga. En detaljerad granskning av förvaltningen och underhållet av idrottsplatser samt andra utvecklingsobjekt ger en bred lägesbild som gör det möjligt att utvärdera olika lednings- och förvaltningsmodeller utgående från fakta. Genom att utveckla verksamhetsmodellerna och samarbetet eftersträvas hållbara förändringar, vars verkningar sträcker sig förutom till idrottstjänsterna även till alla andra sektorer. På det sättet möjliggörs förutom interna fördelar i organisationen, såsom effektivt och löpande arbete, även smidigare service för kommuninvånarna samt beaktande av förutsättningarna för en fysisk aktiv livsstil som en del av stadens utveckling och utbyggnad.

Bilaga:

Stadsutvecklingsnämnden § 149

21.11.2023

Utveckling av idrottstjänsterna

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar föreslå att stadsstyrelsen godkänner att den övergripande utvecklingen av idrottstjänsterna genomförs med de föreslagna tyngdpunkterna och åtgärderna under 2024.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade föreslå att stadsstyrelsen godkänner att den övergripande utvecklingen av idrottstjänsterna genomförs med de föreslagna tyngdpunkterna och åtgärderna under 2024.

Trafikplaneringschef Hanna Linna-Varis anslöt sig till sammanträdet på distans under föredragningen av § 149 kl. 17.04.

Biträdande stadsdirektören Fredrick von Schoultz och fritidsdirektör Minna Särelä lämnade sammanträdet efter behandling av § 149 kl. 17.28.

Stadsutvecklingsnämnden § 150

21.11.2023

Uppföljning av tjänsteinnehavarbeslut

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 150

Följande tjänsteinnehavare har sänt sina beslut:

Stadsutvecklingsdirektören	§§ 40, 42 / 2023
Markanvändningsingenjören	§§ 63 – 67 / 2023
Stadsgeodeten	§ 10 / 2023
Stadsinfradirektören	§§ 91 – 109 / 2023
Tomtchefen	§§ 141- 146 / 2023

Ordföranden

Stadsutvecklingsnämnden antecknar besluten för kännedom samt meddelar tjänsteinnehavarna att nämnden inte använder sin upptagningsrätt i enlighet med 92 § kommunallagen.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden antecknade besluten för kännedom samt beslutade meddela tjänsteinnehavarna att nämnden inte använder sin upptagningsrätt i enlighet med 92 § kommunallagen.

Stadsutvecklingsnämnden § 151

21.11.2023

Stadsutvecklingsnämndens mötesschema våren 2024

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 151
2486/00.02.00.04/2023

Beredning och tilläggsinformation:

kundrelationskoordinator Birgitta Forssell, birgitta.forssell@porvoo.fi

Enligt 46 § Borgå stads förvaltningsstadga håller ett förtroendeorgan möte på den tid och på den plats som organet självt bestämmer.

Mötet kan inhiberas om ordföranden anser att det finns skäligen grunder för det. Ett möte hålls också om ordföranden anser det vara nödvändigt eller om en majoritet av ledamöterna föreslår det för ordföranden.

Nämnden sammanträder huvudsakligen med fyra veckors mellanrum på tisdagar.

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden fastslår följande mötesdagar för våren 2024:

16.1.2024

13.2.2024

12.3.2024

9.4.2024

7.5.2024

4.6.2024

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade

1

ordna sammanträdet i december instället för 12.12.2023 på måndagen 11.12.2023 kl. 17.00.

2

fastställa följande mötesdagar för våren 2024:

16.1.2024

13.2.2024

12.3.2024

9.4.2024

7.5.2024

4.6.2024

Stadsutvecklingsnämnden § 152

21.11.2023

Stadsinfrans priser 2024

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 152
2662/02.09.00/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:

Kundrådgivare Johanna Wiljander-Backman, johanna.wiljander-backman@porvoo.fi ja planerare Linda Antell-Behm, linda.antell-behm@porvoo.fi

Borgås stadsinfra preciserar priserna för sina tjänster år 2024 och en del av priserna har höjts med cirka fem procent. Ändringarna och tilläggen anges med rött på prislistan som följer som bilaga.

Bilaga:

Stadsinfrans prislista 2024

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna stadsinfrans avgifter för år 2024 enligt bilagan. Ändringarna gäller från 1.1.2024.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna stadsinfrans avgifter för år 2024 enligt bilagan. Ändringarna gäller från 1.1.2024.

Stadsutvecklingsnämnden § 153

21.11.2023

Uppdatering av regler för marknaden

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 153
2641/10.03.01.05.02/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:
Samhällsplaneringschef Enni Flykt, enni.flykt@porvoo.fi

Reglerna för marknaden uppdaterades i januari 2023. Uppdateringen gällde en prishöjning för att täcka kostnaderna för de bevakningstjänster som skaffats till området på begäran av marknadsförsäljarna. Det har uppstått ett tryck på en ny prishöjning år 2024 på grund av den allmänna prisstegringen. Efter en prisjämförelse av marknader i städer av motsvarande storlek i södra Finland föreslår stadsinfran att priset på enskilda platser höjs enligt marknadsreglerna i bilagan. För att bevara marknadens dragningskraft ur marknadsförsäljarnas synvinkel, trygga intäkterna av marknaden till staden i framtiden och locka försäljare och kunder till marknader lägger staden till ett nytt pris i marknadsreglerna och i taxan för stadsinfran så att marknadsförsäljaren får en mängdrabatt genom att betala flera platser.

Bilaga: Reglerna för marknaden 2024

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden godkänner reglerna för marknaden 2024 enligt bilagan. Reglerna träder i kraft från och med 1.1.2024

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna reglerna för marknaden 2024 enligt bilagan. Reglerna träder i kraft från och med 1.1.2024

Stadsutvecklingsnämnden § 154

21.11.2023

Parkeringsutredning 2023 och planering av gatorna vid torget

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 154
2642/08.00.00.00/2023

2642/08.00.00.00/2023

Beredning och ytterligare information
Stadsinfradirektör Kari Hällström
040 576 0206, kari.hallstrom@borga.fi

Utredning av parkering

På hösten 2022 startade en övergripande utredning av parkeringen i Borgå centrum. Till utredningen hörde bl.a. följande:

- att samla bakgrundsuppgifter (antalet parkeringsplatser och deras läge, bilinnehav på olika områden)
- drönarfilmningar och analysering av dem för att utreda parkeringsmängden
- kundintervjuer om färdssätt, orsaker till att uträtta ärenden och deras frekvens, hur mycket pengar och parkering som använts
- Intervju till företagarna i Borgå
- information om andra områden i motsvarande storlek och deras tillvägagångssätt
- information om utvecklingsriktningarna för trafik och parkering
- förändringar i centrumområdets markanvändning och trafiklösningar

Utredningens centrala resultat var:

Just nu finns det tillräckligt med parkeringsplatser i hela centrumområdet. Det finns eventuellt inte lediga parkeringsplatser på de mest eftersökta ställena i stadskärnan, men det finns parkeringsplatser på gångavstånd. Stadskärnans avgiftsbelagda parkeringsplatser är de populäraste. Deras beläggningsgrad är som högst om lördagarna, cirka 75 %.

Företagare som svarade på enkäten i samband med utredningen upplevde att det behövs mera parkeringsplatser i centrumområdet och att parkeringsavgiften är hög. Frågan om att förändra några av parkeringsplatserna vid gatorna till uteserveringsplatser delade företagarnas åsikter: 40 % av dem som svarade på enkäten avsedd för företagare ansåg att förändringen skulle öka antalet kunder och omsättningen emedan 47 % av svaranden var av annan åsikt.

På basis av intervjuerna upplevde kunderna det huvudsakligen vara lätt att uträtta ärenden i centrum, vilket betyder att de inte upplevde parkeringen som lika problematisk som företagarna. Över hälften av de personer som intervjuades hade anlänt till centrum med andra kommunikationsmedel än personbil. Det finns skäl att förbättra

cykelparkeringen och öka platsernas antal också längs gatorna, nära butiksdörrar. - Fastän den effektiva parkeringsövervakningen väcker kritik bland borgåborna är en effektiv övervakning viktig för trafiksäkerheten och för att garantera parkeringsplatsernas tillgänglighet.

Då torget ändras kommer parkeringsplatser att försvinna, men enligt räkningarna förutsätter förändringen inte att ersättande platser byggs, eftersom sådana finns på gångavstånd från torget. I centrumet planeras många projekt som enligt nuvarande parkeringsnorm förutsätter ett stort antal parkeringsplatser. Vissa projekt minskar dessutom på nuvarande parkering på marknivå. Nytt parkeringsutrymme i centrumområdet behövs i och med dessa projekt.

Rekommendation för utvecklande av parkeringen

De rekommenderade fortsatta åtgärderna är enligt utredningen: Stadens mål är enligt Borgå stadsstrategi att främja smidig gång och cykling samt utveckla ett promenadvänligt centrum. Genom att minska på parkering vid gator skapas möjligheter att stöda gång och cykling enligt strategin samt att genomföra gatugröna. För att minska på utsläpp från trafiken och göra centrumets gatumiljöer trivsammare bör det göras lättare att anlända dit t.ex. med kollektivtrafik, cykel och till fots.

Det lönar sig inte att locka mer biltrafik till stadskärnan genom att bygga dit ny inbyggd parkering i stor volym. Om parkeringsanläggningen byggs är det samtidigt skäl att minska på parkering vid gator. Byggandet av en parkeringsanläggning skulle vara fördelaktigt i samband med genomförandet av centrumområdets nya projekt, då parkeringen för projekt på gångavstånd kunde koncentreras till den nya parkeringsanläggningen. Det är skäl att planera anläggningen på ett sätt som möjliggör att den kan användas turvis, så att det går att minska på parkering på de närliggande områdenas gator och ersättande platser kan anvisas i pakeringsanläggningen.

Staden har också som mål att främja den stadsinterna kollektivtrafiken samt kollektivtrafikförbindelserna till huvudstadsregionen. För att man ska lyckas höja kollektivtrafikens användningsandel bör den vara mer konkurrenskraftig än för närvarande i förhållande till privatbilism, i synnerhet när det gäller resor till centrum. När nya projekt planläggs är det också skäl att från fall till fall tänka på parkeringsnormen. Inom stadskärnan är antalet bilfria hushåll redan nu stort jämfört med stadens andra områden. I och med att Borgå befolkning åldras torde det bli allt mer lockande att bo i centrum på grund av de tjänster som finns där. Den äldre befolkningen äger eventuellt inte bilar i samma utsträckning som den yngre. En skärpning av parkeringsnormen jämfört med den

Stadsutvecklingsnämnden § 154

21.11.2023

nuvarande eller en minskning av den (20-25% minskning av de platser som uppfyller normen om de byggs i den centraliserade parkeringsanläggningen utan att vara utsedda för turvis användning) kan därför komma i fråga i samband med planläggningen av vissa nya projekt i stadskärnan.

Det är möjligt att utvidga parkeringsavgiftszonen i centrum. Samtidigt kan parkeringsavgifterna i stadskärnan höjas och graderas. För att effektivisera parkeringscirkulationen i det mest efterfrågade området i stadskärnan (området kring Krämaregatan, Ågatan, Lundagatan och Fredsgatan) kan man använda en progressiv prissättning för parkeringen, dvs. priset kan motsvara prisenivån för annan avgiftsbelagd parkering under de två första timmarna, varefter priset för de följande timmarna stiger.

Alla invånare i staden, även de som inte har bil, betalar för de allmänna parkeringsplatserna i staden och för deras underhåll. En utvidgning av den avgiftsbelagda parkeringen och en prisförhöjning i stadskärnan skulle bättre stöda stadsbornas jämlika behandling. Borgåbornas jämlikhet gynnas också av att stadsmiljön utvecklas så att den allt bättre gynnar också fotgängare, cyklister och personer som använder kollektivtrafik.

Vägledning utgör en viktig del av parkeringssystemet. Genom att också i stadskärnan styra trafiken smidigt till parkeringen kan man undvika trafik som orsakas av att personer letar efter en ledig parkeringsplats. I samband med inrättandet av en eventuell ny parkeringsanläggning är det viktigt att också satsa på dess vägledning så att de som uträttar ärenden i centrum lär sig att använda den. Det är lättare för användare att välja plats då realtid information om lediga parkeringsplatser i anläggningen är tillgänglig redan på gatunätet. Det vore bra om även privata parkeringsanläggningar deltog i informationssystemet.

Gatulösningar i torgets omgivning

Planeringsarbetet har fortsatt med utarbetandet av preliminära trafikregleringsplaner för gatuavsnitten kring torget i enlighet med detaljplanens mål. När arbetet inleddes önskade stadsutvecklingsnämnden att man utöver den ursprungliga lösningsmodellen också skulle föreslå ett alternativ som skulle bevara så många parkeringsplatser som möjligt. Om man ökar bilplatsernas antal längs gatorna ska cyklandes placering bedömas på nytt. Stadsinfra har inlett en noggrannare planering av alternativa trafiklösningar. Genom detta beslut föreslås att ett alternativ väljs bland föreslagen för den fortsatta planeringen. Ramavtalskonsulten utarbetar den fortsatta planeringen i fråga om både gatu- och byggnadsplanerna. Också alternativa versioner av utkast till planer för det egentliga torgområdet läggs fram för nämnden när konsultplaneringen framskrider.

I bilagorna presenteras de principiella lösningarna för trafikarrangemangen i alternativen 1 och 2. Alternativ 1 är ett arrangemang där man placerat cykling på separata cykelvägar och där enkelriktad trafik på gatorna i torgets närhet har utökats. Byggandet av cykelvägar innebär att parkeringsplatserna i torgens omedelbara omgivning minskas och att Biskopsgatan görs smalare, så att den har endast en körfil mellan Lundagatan och Mannerheimgatan. I alternativ 2 har man placerat cykling på körbanan genom att markera gatorna runt torget som cykelgator. Endast i det trånga gatutrummet mellan Lundagatan och Mannerheimgatan har man placerat en särskild cykelväg, inte cykelgata, eftersom det inte skulle vara säkert att cykla motströms motorfordonstrafiken på ifrågavarande gatuandel. Således föreslås det också i detta alternativ att Biskopsgatan görs smalare så att den har endast en körfil mellan Lundagatan och Mannerheimgatan. Med alternativ 2 kan man i någon mån bevara parkering i torgets närhet. Att placera cykling på körbanan bland busstrafik och annan motorfordonstrafik är dock inte lika säkert som separata cykelvägar.

Bilaga: Borgå parkeringsutredning
Kartpresentationer av alternativen
Jämförelsetabell över alternativen

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden antecknar för kännedom den gjorda utredningen och beslutar att rekommendationerna i utredningen fungerar som direktiv när delgeneralplaner, detaljplaner, gatuplaner samt övriga planer och avgöranden som gäller parkering bereds för beslutsfattande. Gatuplaneringen fortsätter utifrån alternativ 1.

Behandling
Föredragande tog ärendet bort från föredragningslistan.

Beslut
Ärendet behandlades inte.

Svar på fullmäktigemotion om ändring av delgeneralplanen för de centrala områdena

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 155
2693/10.02.02/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:

tf. stadsplaneringschef Maija-Riitta Kontio, trafikplaneringschef
Hanna-Linna Varis, stadsplanechef Emilia Saatsi

Ledamot Kevin Sevin har 6.2.2022 väckt en motion om ändring av delgeneralplanen för de centrala områdena. I motionen föreslår man att det till delgeneralplanen för de centrala områdena skulle fogas en bestämmelse som styr detaljplanerna där antalet bilplatser fastställs till 2 bilplatser per 110 kvadratmeter våningsyta eller alternativt 2 bilplatser per bostad.

Som motiveringar till motionen har nämnts följande:

För närvarande ser det ut att dimensioneringsbehovet för parkeringsplatser är underdimensionerat i flera detaljplaner. Till exempel har man fastställt 1 bilplats per 110 kvadratmeter våningsyta. I dagsläget motiveras de låga kraven på antal bilplatser i detaljplanerna med att det i alla bostäder nödvändigtvis inte finns en bil. Det här stämmer visserligen men å andra sidan kan det sedan i andra bostäder finnas två eller även tre bilar. I dimensioneringen av kravet på bilplatser är det skäl att beakta att elektrifieringen av trafiken inte minskar antalet fordon.

Svar på fullmäktigemotionen:

Som bäst utarbetas en ny delgeneralplan för de centrala stadsområdena. För delgeneralplanen har gjorts en parkeringsutredning där man speciellt har utrett parkeringen i centrum och dess närområden, parkeringsnormerna och framtiden för utvecklingen av parkeringen.

Av bostadshushållen i Borgå är det 17 % som inte har bil. Bostadshushåll med en bil är 54 %, bostadshushåll med två bilar 24 % och bostadshushåll med tre eller flera bilar 5 % av alla bostadshushåll. (Källa: Henkilöliikennetutkimus 2021, Itä-Uudenmaan seuturaportti.)

Bilfria bostadshushåll koncentreras tydligt till centrum och närheten av centrum samt Vårberga och Gammelbacka. Nästan 70 % av bostadshushållen i byar och glesbebyggelsen äger två eller flera bilar. (källa SYKE/Liiteri)

Behovet av bilplatser i centrum och höghusdominerade områden är klart mindre än i de områden som är längre bort från centrum och i glesbygdsområdena. Stadscentrum med den närmaste

omgivningen är populärt bland den äldre befolkningen och dem som bor ensamma. Enligt befolkningsprognoserna för Borgå åldras befolkningen och andelen ensamboende ökar.

I parkeringsnormerna i Borgå har staden utöver boenderymlighet och tätheten av personbilar beaktat de regionala skillnaderna, eftersom ägandet och behovet av en bil påverkas bland annat av områdets läge, mångsidigheten av markanvändningen, tjänsterna, kollektivtrafikutbudet, förbindelserna för gång- och cykelvägar samt boendeformen. De nyaste parkeringsnormerna i Borgå gäller enligt zoner, så att det i täta centrumområden har tillämpats normer som ger färre bilplatser. Flexibiliteten för parkeringsnormer har ökat också genom olika lättnader, dvs. det är möjligt att genomföra färre parkeringsplatser än enligt normen om det i objektet har använts lösningar för hållbara färdssätt, såsom bilpoolsbilar. I den täta stadsstrukturen är man ofta tvungen på grund av utrymmesbrist att bygga ett parkeringsområde där byggkostnaderna är betydligt högre än i parkeringen på marknivå. De använda parkeringsnormerna är typiskt miniminormer, dvs. de fastställer antalet parkeringsplatser som minst ska byggas, men det är också möjligt att bygga fler parkeringsplatser.

I Borgå har parkeringsnormen i de nya detaljplanerna i höghuskvarteren i centrum och närområdena för boendet varit 1 bilplats/100 kvadratmeter våningsyta – 1/120 kvadratmeter våningsyta. Planbestämmelsen 2 bilplatser/bostad används i de nya detaljplanerna i småhusområden längre bort från centrum. Däremot i centrum och höghusdominerade områden skulle planbestämmelsen 2 bilplatser/bostad eller 2 bilplatser/110 kvadratmeter bostadsyta leda till överdimensionering av bilplatser och dyra strukturella parkeringslösningar och samtidigt också till en betydande höjning av bostadspriserna.

Parkeringsutbudet och parkeringsnormerna bör svara på dagens efterfråga och framtidens behov. Parkeringsnormerna bör vara flexibla. Speciellt lösningar som optimerar parkeringen i centrum, såsom centraliserad parkering, namngivna platser eller turvis användning av parkeringsplatser bör vara möjligt. Parkeringsplatserna i centrum betjänar både invånare och flera användargrupper. Utöver biltrafiken på grund av att man handlar och uträttar ärenden så behövs parkeringsplatser bland annat för servicetrafiken för fastigheterna, hemvårdare som arbetar i området, arbetstagare i företagen, invånare som har tillstånd för boendeparkering samt gäster som besöker de som bor i området. Utbudet på parkeringsplatser inverkar också på hur man anländer till centrum. Ett stort utbud på parkeringsplatser leder till större användning av egen bil. Enligt stadens mål bör trafiken styras mer mot hållbara färdssätt. Stadens mål är enligt Borgå stadsstrategi att främja smidig gång och cykling samt utveckla ett promenadvänligt

centrum. För att stöda målen i parkering bör tyngdpunkten ligga på cykelparkering samt utveckling av cykelvägar och kollektivtrafiken så att det i förhållande till biltrafiken blir lättare att ta sig till centrum med dessa färdssätt.

Enligt de nya rekommendationerna i parkeringsutredningen bör också parkeringsnormerna övervägas från fall till fall när nya projekt planläggs. Inom stadskärnan är antalet bilfria hushåll redan nu stort jämfört med stadens andra områden. När befolkningen i Borgå åldras torde det bli alltmer lockande att bo i centrum på grund av de tjänster som finns där. Äldre personer kanske inte äger bilar i samma utsträckning som den yngre befolkningen. En skärpning av parkeringsnormen jämfört med den nuvarande (120 m² vy - > 160 m² vy) eller lättande av parkeringsnormen (20–25 % minskning av de platser som uppfyller normen om platserna byggs på en centraliserad parkeringsanläggning för användning turvis utan namngivna platser) kan därför komma i fråga i samband med planläggningen av vissa nya projekt i stadskärnan.

Generalplanen är en översiktlig plan som siktar långt in i framtiden. Tidsplanen för delgeneralplanen för de centrala stadsområdena är 2050. Förändringar som inte kan förutses kommer säkerligen att ske redan före 2050. Delgeneralplanen och dess bestämmelser bör därför vara flexibla och möjliggöra också olika sätt, dock så att planen främjar de mål som anges i stadens strategi.

Bilaga:
Motion

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden föreslår för stadsstyrelsen att det som sägs ovan ges som svar på fullmäktigemotionen samt sänder svaret till fullmäktige för kännedom.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade föreslå för stadsstyrelsen att det som sägs ovan ges som svar på fullmäktigemotionen samt sände svaret till fullmäktige för kännedom

Stadsutvecklingsnämnden § 94
Stadsutvecklingsnämnden § 156

13.06.2023
21.11.2023

Detaljplan 548, Parkgatan I, stadsdelen 22, en del av kvarteret 427 samt gatu- och skyddsgrönområden, detaljplan och ändring av detaljplan

Stadsutvecklingsnämnden 13.06.2023 § 94

Beredning och upplysningar:

planläggare Johannes Korpijaakko, fornamn.efternamn@porvoo.fi

I stadsplaneringen har man förberett ett förslag för detaljplan och ändring av detaljplan vid Västra Mannerheimleden mellan Gamla Helsingforsvägens korsning och Mannerheimgatans bro.

Detaljplaneutkast

Programmet för deltagande och bedömning, redogörelse samt två detaljplaneutkast hölls framlagda i enlighet med 62 § i MarkByggL och 30 § i MarkByggF 11.5–10.6.2022.

Detaljplaneutkasten presenterades vid två möten. Cirka tjugo personer deltog 16.5 i presentationsmötet på nätet och en promenad i planområdets kvartersområde arrangerades 31.5. Elva åsikter lämnades om detaljplaneutkastet. Två av dem var från en och samma person och 5 utlåtanden/kommentarer av myndigheter.

Näse frontmannahusområdets grannars oro för förändringar i grannskapet steg särskilt fram bland svaren. Oron gällde särskilt hur byggnaderna kommer att inverka på livsmiljön och Näsevägens trafik. I åsikterna önskades att det endast byggs på tomten varifrån ABC-servicestation försvinner och att områdena västerut förblir oförändrade. Bland planeutkasten fick alternativ 1 mest understöd. Särskilt gällde det för lösningarna vid gatan såväl på kvarterets norra som södra sida.

I utlåtandena var räddningsverket oroligt för centrumets tillgänglighet längs Borgå parkgata, i NTM-centralens utlåtanden kom grundvattenområdets beteckningar och bullerförhållanden fram och kometekniken lyfte fram för gatan viktiga objekt. Utlåtandena och åsikterna har påverkat på kvarterets byggnadsmassa och gatuplanering samt i utformningen av bestämmelserna. Utlåtandenas sammandrag och bemötanden följer som bilaga till planbeskrivningen.

Detaljplaneförslag

Detaljplaneförslaget grundar sig på detaljplaneutkast alternativ 1. Utkastet utvecklades med en allmän plan för gatan och en referensplan för kvarteret. Detaljplaneförslaget utformades utifrån dessa. I detaljplanen finns ett stort gatuområde och ett

Stadsutvecklingsnämnden § 94
Stadsutvecklingsnämnden § 156

13.06.2023
21.11.2023

kvartersområde för flervåningsbostadshus, som är indelat i tre tomter samt ett skyddsgrönområde. I kvartersområdet för flervåningsbostadshus ändrades bland annat våningshöjder genom att förse östra delar med mer tyngd och minska på byggnadsmassor i söder och väst. Också kvartersgränserna ändrades på grund av gatans och tomtens behov.

Gatans allmänna plan är en del av detaljplanens bakgrundsmaterial. I allmänna planen gjordes en schematisk plan för gatudimensioneringen, miljön, dagvatten, simuleringar om trafiksmidighet och en preliminär kostnadsberäkning. Simuleringarna visade att trafiken är smidig också under morgonens och kvällens livligaste timmar med trafik som orsakas av den kommande markanvändningen. Köbildningen orsakar inte ett problem och trafiken ryms gå under tiden då trafikljusen byts. Man beslöt i den allmänna planen göra två olika alternativ för Borgå parkgatas östligaste del som ligger öster om Magnus Erikssonsgatans korsning. Det ena planerade alternativet bevarar två filer mot centrum och i det andra har den andra filen ersatts med ett cykelfält. Båda planerna möjliggörs i detaljplanen och de finns som bilaga till redogörelsen. I detaljplanen möjliggörs dessutom som ett alternativ en ny bro för gång- och cykeltrafik bredvid Mannerheimgatans bro. På detaljplanens gatuområde har utgående från den översiktliga planen anvisats riktgivande områden för plantering av träd och buskar.

Kvartersområdet för flervåningshus bildar tre kompakta tomter. Deras nedre våning fungerar som en grund som täcker gatuplanens fasader, innehåller en parkeringshall och servicelokaler. Ovanpå den bärande strukturen som bildas grupperas på alla tomterna höghusmassa, som öppnas söderut som ett U-mönster. Mellan tomterna finns gränder, som är avsedda för både tomternas interna trafik som allmän mobilitet till fots och med cykel. Gränderna är en del av tomterna för flervåningsbostadshusen. För tomterna anvisas totalt 22 510 m²-vy byggrätt för flervåningshus med 4–7 våningar. De lägsta flervåningshusen finns på Näsevägens sida, där tre hela våningar anvisas med beteckningen IV (1/2) och man har tillstånd att använda hälften av den fjärde våningens våningsyta. Byggrätten fördelas så att tomten längst österut har 11 420 m²-vy, den mellersta tomten har 5730 m²-vy och tomten längst västerut har 5210 m²-vy byggrätt. Av byggrätten på varje tomt har 150–160 m²-vy anvisats för affärslokalverksamhet på gatuplan. Genom att anvisa affärslokaler eftersträvar man att öka gatuplanens livskraft.

För att styra byggandet av kvarteret med flervåningsbostadshus har man utarbetat omfattande bygganvisningar och de utgör en viktig del i strävan att främja hållbart och högklassigt byggande, som passar ihop med områdets särdrag. Bygganvisningarna behandlar

Stadsutvecklingsnämnden § 94
Stadsutvecklingsnämnden § 156

13.06.2023
21.11.2023

byggandets kvalitet, principer och materialen. Också gårdplanering och dagvattenhantering är styrd i detalj. Fasaderna på Borgå parkgatans sida är anvisade byggas av tegel och fasaderna på Näsevägens sida av trä. Bygganvisningar finns som bilaga till beskrivningen.

Man har inte fattat beslut för genomförandets tidtabell. Gällande gatan fortsätter planeringen med gatu- och strukturplanering. Utredningar om möjligheterna för en bro för gång- och cykeltrafik bredvid Mannerheimgatan bro pågår också, samt utarbetandet av konstprogrammet för Borgå parkgata. En preliminär kostnadsberäkning för gatan har gjorts som en del av gatans allmänna plan. Enligt kostnadsberäkningen är den totala kostnaden för byggandet av gatan på Borgå parkgatas östra del under 6,4 miljoner euro. Uppskattningen innehåller ännu osäkerheter. Genomförandets tidtabell beror på godkännande av detaljplanen och finansieringen. Genomförandet förorsakar tillfällig olägenhet för trafiken och områdets trivsel, men det resulterar i ett högklassigt kvarter med flervåningsbostadshus och en grön stadsbulevard.

Bilagor:
detaljplaneförslag
detaljplanebeskrivning med bilagor

Kaupunkikehitysjohdaja
Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena på åsikterna och utlåtandena och beslutar lägga offentligt fram detaljplaneförslaget 548, Parkgata I, stadsdel 22, del av kvarter 427 samt gatu- och skyddsgrönområden i enlighet med 27 § MarkByggF och begär utlåtanden enligt 28 § MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 427 samt gatu- trafik och rekreatiomsområden i stadsdel 22

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade i enlighet med beslutsförslaget.

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 156
502/10.02.03/2022

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Johannes Korpiljaakko, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Stadsutvecklingsnämnden § 94
Stadsutvecklingsnämnden § 156

13.06.2023
21.11.2023

Detaljplaneförslaget hölls i enlighet med 27 § i MarkByggF offentligt framlagt 9.8.2023 – 11.9.2023. Utlåtanden om detaljplanen begärdes enligt 28 § i MarkByggF. Det lämnades två anmärkningar mot och fem utlåtanden om planförslaget. NTM-centralen framställde anmärkningar om planbestämmelsernas formulering i fråga om hantering av dagvatten, att beakta grundvatten och bullerbestämmelser. Miljöhälsovården framställde en anmärkning om hur viktigt ventilation i och med klimatuppvärmningen. Miljöministeriet framställde en anmärkning om nationalstadsparkens betydelse. Räddningsverket ville säkerställa att centrum är tillgängligt för utryckningsfordon. I de framställda anmärkningarna föreslogs bland annat att gatans namn skulle bli Borgå portgata och att byggnaderna ändras till radhus. Församling framställde en anmärkning om behovet av trafikförbindelser och parkeringsutrymme för begravningsplatsen.

Det gjordes inte ändringar i detaljplanekartan på grund av utlåtandena eller anmärkningarna. Detaljplanens allmänna bestämmelser preciserades till dels i enlighet med NTM-centralens önskemål. Man gjorde också vissa tillägg i bygganvisningen om ventilation och om att beakta grundvattnet. Ändringarna är små och förutsätter inte att detaljplanen läggs fram på nytt.

Bilagor:

detaljplan

detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna och de justeringar som gjorts i planhandlingarna. Justeringarna har ringa verkningar och planförslaget behöver inte läggas fram på nytt (32 § i MarkByggF). Stadsutvecklingsnämnden föreslår till stadsstyrelsen och vidare till stadsfullmäktige att stadsfullmäktige godkänner detaljplanen 548, Parkgatan I.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna och de justeringar som gjorts i planhandlingarna. Justeringarna har inga verkningar och planförslaget behöver inte läggas fram på nytt (32 § i MarkByggF). Stadsutvecklingsnämnden beslutade föreslå till stadsstyrelsen och vidare till stadsfullmäktige att stadsfullmäktige godkänner detaljplanen 548, Parkgatan I.

Planerare Johannes Korpiaakko anslöt sig till sammanträdet för behandlingen av § 156 kl. 17.48-18.10.

Stadsutvecklingsnämnden § 143
Stadsutvecklingsnämnden § 157

31.10.2023
21.11.2023

Undantagsbeslut, Jokilaakson koulus (tidigare Kerkkoon koulu) gamla huvudbyggnad, undantag från skydd, Kerko

Stadsutvecklingsnämnden 31.10.2023 § 143

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Pekka Mikkola, fornamn.efternamn@borga.fi

Ansökan:

För fastigheten 638-60-7504-1, Savimäktivägen 6, Kerko, ansöks om undantag från detaljplanens skyddsbestämmelser. Man vill riva Jokilaakson koulus gamla huvudbyggnad (tidigare gamla skolbyggnaden i Kerko) som Borgå stad äger. Byggnaden är skyddad genom en detaljplanebestämmelse. För att kunna riva byggnaden behövs ett rivningslov som kan jämföras med ett bygglov, och för att kunna bevilja lovet måste undantag beviljas från skyddsbestämmelsen.

Den sökande, Borgå stads lokaltjänster och på uppdrag av sektorn för växande och lärande, motiverar ansökan både med användning av tomten och renovering av byggnaden. Byggnaden är nu tom mitt i Jokilaakso koulus gård. Tjänsterna inom småbarnspedagogik behöver utvidga sin verksamhet i området. Borgå museum samt närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterar i sina utlåtanden att det inte finns förutsättningar för att bevilja undantag. Beviljandet av undantag skulle medföra olägenhet för planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen och försvåra möjligheterna att uppnå målen för skyddet av den byggda miljön (171 § MarkByggl).

Bygginskränkning:

- En byggnad får inte uppföras i strid med detaljplanen (58 § MarkByggl).

Bilagor:

Lovbeslut 638-2023-5032

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att inte bevilja undantaget som ansöktes om med stöd av 171 § i MarkByggl med de motiveringar som anges i lovbeslutet 638-2023-5032.

Paragrafen justeras genast.

Behandling

Stadsutvecklingsnämnden § 143

31.10.2023

Stadsutvecklingsnämnden § 157

21.11.2023

Under behandlingen föreslog Pehr Sveholm följande förslag om återremittering:

Behandling

Under behandlingen lade Pehr Sveholm fram följande förslag om återremittering:

Motförslag 31.10.2023 § 5; StUN

För att trygga ändamålsenliga småbarnspedagogiska tjänster i norra delarna av Borgå föreslår SFP:s grupp att ärendet återremitteras till ny beredning, och föreslår att nämnden ger följande anvisningar:

1. Staden utreder grundligt om den gamla skolbyggnaden kan renoveras så att den skulle kunna användas till exempel som allaktivitetscenter, där det skulle finnas också småbarnspedagogik.
2. Staden utreder möjligheterna att flytta den gamla skolbyggnaden till exempel till den mark med Y-beteckning som staden äger i Kerko. Flytten skulle kunna genomföras i samarbete till exempel med utbildningslinjerna för byggnadsteknik och husteknik i Careeria. Det kan finnas också andra ställen dit byggnaden skulle kunna flyttas. På det sättet skulle man kunna bygga mera lokaler för skolan och göra gården mera öppen.
3. Staden vidtar nödvändiga åtgärder för att ändra detaljplanen för området så att det går att trygga småbarnspedagogiken i området. Vi konstaterar dessutom att det strider mot alla principer om hållbar utveckling att lämna en stor byggnad att stå kall och förfalla utan ordentligt underhåll. Staden har också förbundit sig att följa principerna för sunda hus (Terve talo), vilket ställer egna krav på underhållet. Dessutom är en byggnad som lämnats att stå tom på skolgården en klar säkerhetsrisk för elever och personal.

Förslaget understöddes av Sofia Antman och Gia Mellin-Kranck. Efter diskussion drogs förslaget om återremittering tillbaka.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade enhälligt bordlägga ärendet.

Stadsdirektör Jukka-Pekka Ujula lämnade sammanträdet efter behandlingen av § 143 kl. 18.03.

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 157
2447/10.03.00.03/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:

planläggare Pekka Mikkola, fornamn.efternamn@borga.fi

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att inte bevilja undantaget som ansöktes om med stöd av 171 § i MarkByggL med de motiveringar som anges i lovbeslutet 638-2023-5032.

Stadsutvecklingsnämnden § 143
Stadsutvecklingsnämnden § 157

31.10.2023
21.11.2023

Behandling:

Under behandlingen föreslog Pehr Sveholm följande förslag om kläm:

Enligt den utredning nämnden har erhållit får Kerkos skolas gamla huvudbyggnad p.g.a. skyddsstatus varken rivas eller flyttas till ett annat ställe. Eftersom skyddsbeslutet är bundet till byggnadens placering, och den således inte får rivas och flyttas till ett annat ställe, bör Borgå stad sträva till att få till stånd en lösning, där man möjliggör en sådan användning för byggnaden att den inte lämnas att stå tom.

En ändring av användningsändamålet bör möjliggöras via en planeändring.

Att byggnaden lämnas att stå tom i årtal bibehåller inte dess skyddsstatus, utan medför ohjälpligt att skicket försvagas och sålunda att skyddsvärdet försämras. Dessutom innebär en tom byggnad på ett skolområde en säkerhetsrisk för eleverna och personalen.

Stadsutvecklingsnämnden beslutade enhälligt godkänna klämmen.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade att inte bevilja undantaget som ansöktes om med stöd av 171 § i MarkByggl med de motiveringar som anges i lovbeslutet 638-2023-5032.

Stadsutvecklingsnämnden beslutade enhälligt godkänna följande kläm:

Enligt den utredning nämnden har erhållit får Kerkos skolas gamla huvudbyggnad p.g.a. skyddsstatus varken rivas eller flyttas till ett annat ställe. Eftersom skyddsbeslutet är bundet till byggnadens placering, och den således inte får rivas och flyttas till ett annat ställe, bör Borgå stad sträva till att få till stånd en lösning, där man möjliggör en sådan användning för byggnaden att den inte lämnas att stå tom.

En ändring av användningsändamålet bör möjliggöras via en planeändring.

Att byggnaden lämnas att stå tom i årtal bibehåller inte dess skyddsstatus, utan medför ohjälpligt att skicket försvagas och sålunda att skyddsvärdet försämras. Dessutom innebär en tom byggnad på ett skolområde en säkerhetsrisk för eleverna och personalen.

Stadsutvecklingsnämnden § 143
Stadsutvecklingsnämnden § 157

31.10.2023
21.11.2023

Detaljplaneändringens inledning i Kerko

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 158
2722/10.02.03/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:
tf stadsplaneringschef Maija-Riitta Kontio

Tomten för Jokilaakson koulu i Kerko har visat sig vara trång och funktionellt dålig för skolans, förskolans och daghemmets behov. Tomten ligger i mitten av en tätt bebyggd by, vilket är något utmanande med tanke på bil- och kollektivtrafiken. På skolans tomt finns skolbyggnaden för Jokilaakson koulu (blev färdig 2021), en byggnad med en idrottssal och klassrum (blev färdig 1993), en rätt så liten lagerbyggnad samt en gammal skolbyggnad som byggts i början av seklet och som utvidgats på 1920-talet. Den gamla skolbyggnaden får inte rivas eftersom den har skyddats med en byggnadsspecifik skyddsbezeichnung (sr-2) i detaljplanen som godkändes 2014. Den gamla skolbyggnaden har stått tom sedan den nya skolbyggnaden för Jokilaakson koulu blev färdig. Den nya skolbyggnaden för Jokilaakson koulu har genomförts med en så kallad leasingmodell. Av hyrestiden återstår 8 år.

Borgå stad har inte hittat möjligheter att använda den gamla skolbyggnaden för skolans eller daghemmets behov, eftersom skolservicens och småbarnspedagogikens verksamhet ställer krav på byggnadernas säkerhet och sundhet, vilka förutsätter tunga reparationsåtgärder. Enligt lokalservicen kan reparationerna inte genomföras i enlighet med god byggnadssed och konceptet för sunda hus (Terve-talo) som Borgå stad följer så att både verksamhetskraven och skyddsmålen uppfylls.

På lång sikt borde man söka en ny plats för skolan och daghemmet för att lösa lokalbehoven för Jokilaakson koulu och daghemmet som är verksamt på tomten, samt för att säkra skyddet av den gamla skolbyggnaden. Omedelbart sydväst om tomten för Jokilaakson koulu, på ett område begränsat av Henttalavägen och Runnivägen, finns ett område som staden äger och där en ny skola och ett nytt daghem kunde placeras, men det skulle kräva en ändring av detaljplanen. Området ligger centralt i Kerko. Området har en detaljplan från år 1985 (fastställd som byggnadsplan), där området har anvisats ett kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL), område för idrotts- och rekreationstjänster (VU), kvartersområde för idrottsbyggnader (YU) och kvartersområde för småhus (AP). Den nuvarande tomten för Jokilaakson koulu (YO, kvartersområde för undervisningsbyggnader) kunde utredas med en detaljplaneändring för boende antingen delvis eller helt. Bevarandet av den gamla skolbyggnaden borde vara utgångspunkten för

Stadsutvecklingsnämnden § 158

21.11.2023

detaljplaneändringen, men byggnadens användningsändamål skulle ändras. Om skolans idrottslokaler förblir i bruk, kunde en del av den nuvarande tomten för Jokilaakson koulu fortfarande anvisas med beteckningen Y.

Kartbilaga:

Ändring av detaljplan, preliminär avgränsning av planeringsområdet

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att en ändring av detaljplanen inleds för att ändra detaljplanen för tomten för Jokilaakson koulu och de områden som ligger sydväst om den så att en ny plats kan anvisas för Jokilaakson koulu och ett daghem inom det område som avgränsas av Henttalavägen och Runnivägen.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade att en ändring av detaljplanen inleds för att ändra detaljplanen för tomten för Jokilaakson koulu och de områden som ligger sydväst om den så att en ny plats kan anvisas för Jokilaakson koulu och ett daghem inom det område som avgränsas av Henttalavägen och Runnivägen.

Stadsutvecklingsnämnden § 159

21.11.2023

Undantagsbeslut, Sannäs

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 159
2013/10.03.00.03/2023

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

För fastigheten [REDACTED] anhålles om undantag för byggandet av ett egnahemshus (250 m²-vy). Samtidigt rivs de nuvarande byggnaderna.

Fastigheten är registrerad 25.9.1984 och dess areal är 1,1300 ha. Fastigheten är belägen norr om Svartholmsvägen i närheten av Veckjärviträsket. Fastigheten har rätt till en (1) meter bred gångstig ner till stranden av Veckjärviträsket.

Nuläge

I ansökan anhålles om att första hand få bygga ett egnahemshus istället för en fritidsbyggnad. Som motivering för lovet beviljande har framförts att fastigheten angränsar till två egnahemshusbyggplatser. Sökande har även per epost framfört, att ifall förutsättningar för beviljandet av ett lov för byggandet av ett egnahemshus inte förekommer, ändras ansökan så att det anhålles om lov att få bygga en ersättande fritidsbostad eftersom de nuvarande byggnaderna är i mycket dåligt skick och inte längre kan renoveras. I ansökan framförs att det på byggplatsen finns borrhunn och elanslutning.

Enligt byggnads- och lägenhetsregistret finns det på fastigheten endast en ekonomibyggnad (39 m²-vy) från år 1986. Bygglov har beviljats år 1985 (lovnummer [REDACTED]). Av grundkartan framkommer att det på byggplatsen finns flera byggnader, men de saknas från registret.

I ansökan uppges att det på byggplatsen finns en fritidsbostad, men det bygglov som uppges i ansökan gäller endast en ekonomibyggnad [REDACTED]. I stadens bygglovsregister finns inte några anteckningar om att det skulle ha beviljats lov för en fritidsbostad eller för ändring av ekonomibyggnad till fritidsbostad. Sökande har inte heller sådana handlingar att påvisa.

För att klargöra situationen gjordes ett terrängbesök 25.9.2023. Vid besöket kunde konstateras att den större byggnaden på byggplatsen, som använts som fritidsbostad och omfattar bland annat kök, väldigt långt stämmer överens till utseende med den ekonomibyggnad för vilket beviljats bygglov 1985. Den byggnaden har utvidgats med en bastubyggnad under ett gemensamt tak. På byggplatsen finns dessutom en förfallen mindre

ekonomibyggnad/barackbyggnad. För dessa ändringsarbeten och byggnader finns inte bygglov.

Delgeneralplanen för Borgå centrala stadsområdena revideras för tillfället. Byggplatsen är belägen i andra raden från stranden av Veckjärviträsket sett. Strandområdet framför byggplatsen är fullbyggt. En granskning visar att största delen av byggnaderna i området fortfarande är fritidsbyggnader. I området finns inte allmänt vatten- eller avloppsnät.

Granskning av moderlägenheten

År 1959 var moderlägenhetens [REDACTED] markareal 37,83 ha och dess tillämpade strandlinje ca 380 meter lång. Inom moderlägenhetens område finns idag sju bebyggda fastigheter: tre (3) fastigheter med egnahemshus, två (2) fastigheter med fritidsbostäder, en (1) fastighet med ekonomibyggnad med sommarrum, en (1) fastighet med ekonomibyggnad ombyggd till sommarstuga utan tillstånd och en (1) fastighet med flera ekonomibyggnader. Alla bebyggda fastigheter finns inom strandområdet, men endast två av dem angränsar till strand. Moderlägenhetens dimensioneringstal inom strandområdet är i nuläget 13 byggplatser per kilometer tillämpad strandlinje.

Inom moderlägenhetens område har inte byggts nya bostadshus sedan år 1985. Strandängarna är låglänta och obebyggda. Inom moderfastighetens område finns även ett stort skogsområde och en mindre skogsfastighet som är obebyggda.

Tidigare undantagsbeslut inom moderlägenhetens område
För en annan fastighet [REDACTED] inom samma moderlägenhets område har beviljats bygglov för en ekonomibyggnad med sommarrum år 1983 (lovnummer [REDACTED]). År 2011 anhölls om undantagslov för byggandet av en fritidsbostad på ifrågavarande fastighet, men Nylands NTM-central beviljade inte det ansökta undantaget (beslutet givet 8.3.2012, UDELY/430/07.01/2011).

Nylands NTM-centralen för fram i beslutet att det frågan om byggande i andra raden från stranden sett och inom moderlägenhetens område har redan byggts så mycket att dess dimensioneringstal är högre än vad som anses möjligt att bevilja med undantagsbeslut samt högre än vad som skulle vara möjligt att tillåta vid stranddetaljplanläggning. Kravet på ett likvärdigt bemötande av markägarna medför även att lika stor byggrätt inom strandområdet borde beviljas de övriga markägarna. Dessutom finns det inom moderlägenhetens område även obebyggda fastigheter vars byggrätt inte undersökts. Således ansåg Nylands NTM-central att det inte förekommer särskilda skäl som stöd för ansökan och det ansökta byggandet skulle medföra olägenheter med tanke på

Stadsutvecklingsnämnden § 159

21.11.2023

planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen.

Styckningsförrättningen

Fastighet [REDACTED] har styckats 1983. I styckningsprotokollet har dokumenterats att fastigheten är belägen på glesbebyggelseområde och att enligt Borgå landskommuns byggnadsordning är byggnadsplats minimiareal 10 000 m². Vid styckningen har inte tagits ställning till fastighetens byggbarhet.

Motiveringar:

Det ansökta byggprojektet gäller byggandet av ett bostadshus på en fastighet där det från tidigare inte finns en byggnad för vilken beviljats lov för boende. Det är således inte frågan ersättande byggande i den mening som avses i markanvändnings- och bygglagen. Uppförandet av ett egnahemshus, liksom en fritidsbostad, på den ansökta fastigheten skulle innebära att en ny byggplats skulle bildas.

Fastigheten är inte belägen i ett detaljplanerat område. Området omfattas av delgeneralplanen för Borgås centrala delar, som har rättsverkan och som godkänts år 2004. I delgeneralplanen anvisas fastigheten som ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet (MU). I delgeneralplanen finns inga särskilda bestämmelser om att generalplanen eller en del av den ska användas som grund för beviljande av bygglov. Arbetet med revideringen av områdets delgeneralplan pågår.

För att säkerställa ett likvärdigt bemötande av markägare vid undantagsförfarande inom strandområden är den s.k. moderlägenhetsprincipen väl etablerad och accepterad i förvaltnings- och rättspraxis. Med stöd av moderlägenhetens dimensioneringstal kan man bedöma hur mycket som redan byggts inom envar moderlägenhet och hur mycket planeringsutrymme som återstår. Markanvändnings- och bygglagen innehåller inte detaljerade bestämmelser om hur mycket som högst får byggas inom strandområdena, utan det bedöms bland annat på grundval av de särskilda krav på innehållet i general- och detaljplaner som gäller fritidsbebyggelse på strandområden som fastställs i 73 § i lagen. Som en allmän regel är det inte möjligt att anvisa lika mycket byggrätter genom ett undantagsförfarande som i en plan. Syftet är att säkerställa att det återstår tillräckligt planeringsutrymme vid en eventuell planläggning av området.

Med beaktande av planläggningssituationen i området, de byggrätter som redan används inom moderlägenhetens område, den täta byggnation som redan förverkligats i närheten av fastigheten, det tidigare negativa beslutet inom samma moderlägenhets område och kravet på ett likvärdigt bemötande av markägare, skulle ett

Stadsutvecklingsnämnden

§ 159

21.11.2023

beviljande av undantag för det ansökta byggprojektet medföra olägenheter för planläggningen, genomförande av planen samt för annan reglering av områdesanvändningen. Det förekommer inte särskilda skäl som stöd för ansökan.

Med beaktande av hur mycket som redan byggts inom moderlägenhetens område, är det outrett om det finns förutsättningar att bevilja en motsvarande byggrätt ens genom planläggningen åt de övriga moderlägenheterna i området. Förutsättningarna för lovets beviljande skulle inte ändras även om ansökan skulle gälla undantag för byggandet av en fritidsbostad istället för byggandet av ett egnahemshus. Möjligheten till ytterligare byggnation i området måste undersökas genom planläggning, där det möjligt att mer omfattande än med ett enskilt undantagsbeslut undersöka omfattningen av byggande inom strandområdet, byggnationens användningsändamål och annan markanvändning i området med beaktande av markägarnas likvärdiga bemötande.

Bygginskränkning:

- Byggande i ett strandområde utan detaljplan eller sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov. (MarkByggL 72 § 1 mom.)

Bilagor:

Tillståndsbeslut 638-2023-5033

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner inte med stöd av 171 § i MarkByggL det ansökta undantaget i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2023-5033 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Behandling

Föredragande tog ärendet bort från föredragningslistan.

Beslut

Ärendet behandlades inte.

Stadsutvecklingsnämnden § 160

21.11.2023

Undantagsbeslut, Veckjärvi

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 160
2572/10.03.00.03/2023

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

För fastigheten [REDACTED] anhålles om undantag för byggandet av en fritidsbostad (högst 100 m²-vy). Samtidigt ändras den nuvarande fritidsbostaden till en bastu- och gäststugebyggnad (ca 50 m²-vy).

Fastigheten är registrerad 8.2.1963 och dess markareal är 0,7030 ha. Fastighetens strandlinje är cirka 155 meter lång. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret finns det på fastigheten en fritidsbostad (50 m²-vy) från år 1962. Byggnaden är belägen ca 10 meter från stranden.

Byggplatsen är belägen på Hasselholmens nordvästra strand. Enligt situationsplanen placeras den nya fritidsbyggnaden sydost om den befintliga fritidsbyggnaden, cirka 40 meter från stranden och ca 13 meter över vattenytan i träsket. I situationsplanen har det även anvisats en väg till byggplatsen. I dagens läge nås byggplatsen endast med båt.

Vid terrängbesöket 13.9.2023 framkom att den valda platsen för nybyggnaden är lämplig med beaktande av byggplatsens topografi och byggnadsbestånd. Målet är att placera nybyggnaden inom samma gårdsområde som den nuvarande byggnaden utan att den placeras på byggplatsens högsta punkt. Från den valda platsen är det även möjligt att bygga en trygg gångstig mellan byggnaderna utan stora ingrepp i terrängen som skulle förstöra strandlandskapet. Till byggplatsen kommer att byggas en väg österifrån, och nybyggnaden nås enkelt via den.

Delgeneralplanen för Borgå centrala stadsområdena revideras för tillfället. De närliggande områdena har i naturinventeringen, som utarbetats för delgeneralplanen, konstaterats vara värdefulla på lokal- och landskapsnivå. Den ansökta byggnationen placeras utanför dessa områden.

I närområdet finns inte allmänt vatten- eller avloppsnät.

Motivering

Det är frågan om ersättande byggande och det förekommer således särskilda skäl som stöd för ansökan (MarkByggL 72 §).

Den nuvarande fritidsbyggnaden kommer att ändras till en kombinerad bastu- och gäststugebyggnad. Byggnaden ligger endast 10 meter från stranden, men eftersom det handlar om att återanvända en befintlig byggnad kommer områdets strandlandskap inte att förändras. Det finns därför särskilda skäl som stöd för beviljande av de ansökta undantagen från punkterna 5.1 och 5.2 i byggnadsordningen gällande byggnadens avstånd från strandlinjen och sammanslagningen av användningsändamålen.

Den nya fritidsbyggnaden kommer att placeras cirka 40 meter från stranden sydost om den befintliga sommarstugan. Med beaktande om byggplatsen topografi och befintligt byggnadsbestånd, är den föreslagna platsen för fritidsbostaden lämplig för byggandet och nybyggnationen kan med omsorgsfull planering anpassas till strandlandskapet. Det förekommer således särskilda skäl som stöd för beviljande av de ansökta undantaget från punkt 5.1 i byggnadsordningen gällande byggnadens avstånd från strandlinjen.

Den ansökta nybyggnationen placeras inom det existerande gårdsområdet på byggplatsen och äventyrar inte bevarande av naturvärdena på Hasselholmen.

Det ansökta projektet medför inte olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen, försvårar inte uppnående av målen för naturvården eller för skyddet av den byggda miljön, och leder inte till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser, då det genomförs i enlighet med lovvillkoren i beslutet.

Bygginskränkning:

- Byggande i ett strandområde utan detaljplan eller sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov. (MarkByggl 72 § 1 mom.)
- Undantag från byggnadsordningens punkt 5.1 gällande byggnads avstånd från strandlinjen.
- Undantag från byggnadsordningens punkt 5.2 gällande omfattningen av byggande på strandområden.

Bilagor:

Tillståndsbeslut 638-2023-5035

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 171 § i MarkByggl godkänna de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2023-5035 i bilagan.

Stadsutvecklingsnämnden § 160

21.11.2023

Protokollet justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade att med stöd av 171 § i MarkByggl godkänna de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2023-5035 i bilagan.

Protokollet justerades genast.

Undantagsbeslut, Sondby

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 161
2008/10.03.00.03/2023

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

För fastigheten [REDACTED] anhålles om undantag för att ändra den nuvarande bastubyggnaden till fritidsbostad (30 m²-vy) samt bygga en ny bastubyggnad (under 10 m²-vy).

Fastigheten är registrerad 13.08.2020 och dess areal är 0,1521 ha. Fastighetens strandlinje är ca 20 meter lång.

Enligt byggnads- och lägenhetsregistret finns det på fastigheten en bastubyggnad (30 m²-vy) från år 1967. Enligt ansökan finns det på byggplatsen även en ekonomibyggnad (ca 7 m²-vy) som inte finns i registret.

Från grundkartan uppmätt är den nuvarande bastubyggnaden belägen ca 17 meter från strandlinjen i närheten av +2 meters höjdkurvan. Enligt situationsplanen placeras den nya bastubyggnaden ca 10 meter från strandlinjen i närheten av + 1 meters höjdkurvan. Både byggnaderna är belägna inom område där det förekommer risk för översvämning.

Området är ett viktigt grundvattenområde. I området finns inte vatten- och avloppsnät.

Granskning av moderlägenheten:

Moderlägenheten [REDACTED] hade år 1959 en markareal på 1,0200 ha och strandlinjens längd var ca 120 meter. År 1967 styckades fastigheten i två delar, [REDACTED] (0,4600 ha) och [REDACTED] (0,5100 ha). Vardera fastigheten hade ca 60 meter strand och på båda fastigheterna fanns då redan byggnation. År 1997 sammanslogs Borgå landskommun och Borgå stad och kommunbeteckningen ändrades från 613 till 638.

År 2010 ingicks ett delningsavtal för fastighet [REDACTED]. På basen av avtalet är de outbrutna områdenas areal ca 1 600 m². I samband med att lagfart anhölls för de outbrutna områdena [REDACTED] och [REDACTED] blev styckningen anhängig utan ansökan. Förrättningsingenjören beslöt vid styckningsförrättningen år 2013 att det inte förekommer förutsättningar enligt fastighetsbildningslagens 33 § att stycka de outbrutna områdena. I styckningsprotokollet konstateras att de outbrutna områdena inte uppfyller kraven i

markanvändnings- och bygglagens 116 § och Borgå byggnadsordningen på minimistorlek för byggplatser.

I fastighetsbildningslagens 33 § 5 moment stadgas däremot att ett outbrutet område, utanför ett område med bindande tomtindelning i en detaljplan, får ombildas till fastighet genom styckning, om köparen enligt 2 kap. 34 § 3 mom. i jordabalken har förlorat sin rätt att häva köpet. I enlighet med jordabalken är tidsfristen 10 år. Således styckades de outbrutna områdena till fastigheter år 2020. Det ena outbrutna området (██████████) sammanslogs med den angränsande fastigheten och bildade fastighet (██████████). Det andra outbrutna området (██████████) styckades till fastighet (██████████). Stomfastigheten Johannebo behöll sin fastighetsbeteckning (██████████).

Vid styckningsförrättningen år 2020 har förrättningsingenjören konstaterat att det förekommer förutsättningar för att stycka de outbrutna områdena till fastigheter med stöd av 33 § 5 momentet i fastighetsbildningslagen. Enligt förrättningsprotokollet har förrättningsingenjören även i enlighet med fastighetsbildningslagens 34 § klargjort byggförutsättningarna för stycknings- och stomfastighetsägarna. I fastighetsbildningslagens 34 § stadgas att om det i samband med styckning visar sig att sakägarna har en felaktig uppfattning om förutsättningarna för byggande, ska förrättningsingenjören klarlägga för sakägarna styckningens betydelse vid bedömningen av de krav på byggande som ställs i markanvändnings- och bygglagen och i de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

I dagens läge finns det således tre fastigheter inom moderlägenhetens område, men endast två av dem har bostadshus. Moderlägenhetens dimensioneringstal inom strandområdet är i nuläget 16,7 byggplatser per kilometer tillämpad strandlinje.

Byggnadsbeståndet:

På fastighet (██████████) fanns innan styckningen ett bostadshus (ca 50 m²-vy) från slutet av 1800-talet och inom samma gårdsområde en bastubyggnad (30 m²-vy, bygglov (██████████)) och en ekonomibyggnad (20 m²-vy, bygglov (██████████)). På fastigheten fanns också några mindre ekonomibyggnader som inte förts in i byggnads- och lägenhetsregistret.

Vid förrättningen år 2020 styckades fastigheten (██████████) så att bostadshuset och ekonomibyggnaden från 1984 blev kvar på stomfastigheten (██████████), medan däremot bastubyggnaden och en mindre ekonomibyggnad ingår i fastighetens (██████████) område. På tilläggsområdet, som sammanfogades med den angränsande fastigheten och bildade fastighet (██████████), finns enligt grundkartan några ekonomibyggnader.

Motivering

Det är frågan om ändring av användningsändamålet för en bastubyggnad till fritidsbostad och byggandet av en ny bastubyggnad inom ett strandområde där det saknas detaljplan eller delgeneralplan som styr byggandet (markanvändnings- och bygglagens 72 §).

Det outbrutna området [REDACTED] styckades med stöd av 33 § 5 momentet i fastighetsbildningslagen till en självständig fastighet [REDACTED], vars areal är 1 521 m² och strandlinjens längd ca 20 meter. På fastigheten finns endast ekonomibyggnader, såsom en bastu och ett lider. Fastigheten uppfyller inte de krav på byggplats som stadgas i markanvändnings- och bygglagen.

Vid övervägandet av förutsättningarna för beviljande av det ansökta undantaget, ska noteras att i fastighetsbildningslagen stadgas endast om bildande av fastigheter. I riksdagens proposition (RP 265/2009) anges att den fastighetsbildning som sker vid förrättning garanterar emellertid inte att förutsättningarna för byggande enligt markanvändnings- och bygglagen uppfylls, utan detta granskas separat i ett förfarande enligt markanvändnings- och bygglagen. I regeringens proposition anges även att fastighetsbildningslagens och fastighetsförrättningarnas primära syfte är att individualisera områden i markägarnas ägo så att de kan registreras som fastigheter i fastighetsregistret, och att på så sätt upprätthålla ett tillförlitligt och aktuellt fastighetsregister.

I markanvändnings- och bygglagen stadgas om prövningen av bygglov och undantag. I enlighet med 171 § 1 moment i markanvändnings- och bygglagen kan kommunen av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den.

Enligt markanvändnings- och bygglagens 171 § 2 moment får däremot undantag dock inte beviljas, om det

- 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,
- 2) försvårar uppnående av målen för naturvården,
- 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön, eller
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

På den ansökta fastigheten finns endast ekonomibyggnader, varvid ett beviljande av det ansökta undantaget skulle innebära att det bildas en ny byggplats för fritidsboende. Den ansökta fastigheten

Stadsutvecklingsnämnden § 161

21.11.2023

uppfyller inte minimikraven på varken byggplatsens areal eller strandlinjens längd. I markanvändnings- och bygglagens 116 § stadgas att byggplatsens minimiareal är 2 000 m² och i Borgå stads byggnadsordning fastställs att byggplats som gränsar till strand ska vara minst 5 000 m² stor och dess strandlinje minst 50 meter lång. De ansökta byggnaderna är även placerade för nära strandlinjen på ett för låglänt område i förhållande till föreskrifterna i byggnadsordningen och kraven ställda i markanvändnings- och bygglagens 116 §.

För att säkerställa ett likvärdigt bemötande av markägare vid undantagsförfarande inom strandområden är den s.k. moderlägenhetsprincipen väl etablerad och accepterad i förvaltnings- och rättspraxis. Med stöd av moderlägenhetens dimensioneringstal kan man bedöma hur mycket som redan byggts inom envar moderlägenhet och hur mycket planeringsutrymme som återstår. Markanvändnings- och bygglagen innehåller inte detaljerade bestämmelser om hur mycket som högst får byggas inom strandområdena, utan det bedöms bland annat på grundval av de särskilda krav på innehållet i general- och detaljplan som gäller fritidsbebyggelse på strandområden som fastställs i 73 § i lagen. Som en allmän regel är det inte möjligt att anvisa lika mycket byggrätter genom ett undantagsförfarande som i en plan. Syftet är att säkerställa att det återstår tillräckligt planeringsutrymme vid en eventuell planläggning av området.

Ifall det ansökta undantaget skulle beviljas, skulle kravet på markägarnas likvärdiga bemötande innebära att motsvarande undantag borde beviljas för andra motsvarande fastigheter, som inte uppfyller kraven i markanvändnings- och bygglagens 116 § eller föreskrifterna i Borgå stads byggnadsordning. Detta skulle leda till att den oplanerade fritidsbosättningen inom strandområdet skulle öka märkbart.

Med beaktande av hur mycket som redan byggts inom moderlägenhetens område och moderlägenhets nuvarande dimensioneringstal (16,7 byggplatser/km modifierad strandlinje), skulle beviljande av det ansökta undantaget föranleda en klart högre stranddimensionering och tillåta byggande på märkbart mindre byggplatser än vad som ansetts möjligt vid utarbetande av stranddetaljplaner och delgeneralplaner med rättsverkan.

Med beaktande av ovannämnda skulle ett beviljande av undantag för det ansökta byggprojektet medföra olägenheter för planläggningen, genomförande av planen samt för annan reglering av områdesanvändningen. Det förekommer inte särskilda skäl som stöd för ansökan.

Bygginskränkning:

Stadsutvecklingsnämnden

§ 161

21.11.2023

- Byggnad i ett strandområde utan detaljplan eller sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov. (MarkByggl 72 § 1 mom.)
- Undantag från markanvändnings- och bygglagens 116 §.
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.1 gällande kravet på byggplatsens storlek.
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.1 gällande kravet på strandlinjens längd på byggplats.
- Undantag från byggnadsordningens punkt 5.1 gällande byggnadernas avstånd från strandlinjen och deras placering.
- Undantag från byggnadsordningens punkt 5.2 gällande omfattningen av byggnad på strandområden.

Bilagor:

Tillståndsbeslut 638-2023-5034

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner inte med stöd av 171 § i MarkByggl de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2023-5034 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade att godkänna inte med stöd av 171 § i MarkByggl de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2023-5034 i bilagan.

Paragrafen justerades genast.

Stadsutvecklingsnämnden § 162

21.11.2023

Medborgarinitiativ behandlade av tjänsteinnehavare som är underordnade stadsutvecklingsnämnden sedan 5.10.2023 samt inkomna initiativ

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 162
2224/00.00.02.01/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:
Förvaltningschef Sirpa Salminen, förnamn.efternamn@borga.fi

Enligt 109 § i Borgå stads förvaltningsstadga ska invånarinitiativen jämte svar ges för kännedom till det förtroendeorgan under vilket den tjänsteinnehavare hör som gett svaret.

De invånarinitiativ från och med 5.10.2023 som anhängiga och som tjänsteinnehavarna behandlat jämte svaren ges till nämnden för kännedom.

Bilagor

Invånarinitiativ_Kortare verksamhetsperiod än 30 år för företagstomter i Sköldvik

Svar på invånarinitiativ om utarrendering av företagstomter i Sköldvik

Invånarinitiativ_Vädjan om begränsning av körhastigheterna i Prästgårdsbacken och avlägsnande av olägenheter som orsakas av kullerstensbeläggningen

Invånarinitiativ_Vädjan om begränsning av körhastigheterna i Prästgårdsbacken och avlägsnande av olägenheter som orsakas av kullerstensbeläggningen_Deltagare

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden

1

antecknar för kännedom invånarinitiativen enligt bilagan och konstaterar att de initiativ som har svarats på är slutbehandlade.

2

sänder de initiativ som svarats på vidare till stadsstyrelsen och fullmäktige för kännedom.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade

1

anteckna för kännedom invånarinitiativen enligt bilagan och konstaterade att de initiativ som har svarats på är slutbehandlade.

Stadsutvecklingsnämnden

§ 162

21.11.2023

2

sända de initiativ som svarats på vidare till stadsstyrelsen och fullmäktige för kännedom.

Stadsutvecklingsnämnden § 213
Stadsutvecklingsnämnden § 163

22.11.2022
21.11.2023

Nationalstadsparken i Borgå, årsberättelse

Stadsutvecklingsnämnden 22.11.2022 § 213

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

Stadsplaneringen har upprättat en årsberättelse för nationalstadsparken i Borgå i samarbete med kommuntekniken, miljövården, turismenheten, kommunikationsenheten och kulturtjänsterna. I årsberättelsen ingår information om hur Borgå stad har utvecklat nationalstadsparken under det senaste året 2022. I årsberättelsen presenteras planer och undersökningar som gäller området och åtgärder som vidtagits inom grönbyggande och landskapsvård. Också verksamheter som anknyter till allmänheten presenteras: hur kommuninvånarna har involverats, firande av årsdagen, kommunikation, turism och marknadsföring. I slutet av årsberättelsen finns information om hur nätverket av nationalstadsparkerna i Finland tillsammans har börjat öka sin synlighet i sina områden.

Bilaga:
Nationalstadsparken i Borgå, årsberättelse 2022

Biträdande stadsdirektör
Stadsutvecklingsnämnden antecknar årsberättelsen för nationalstadsparken i Borgå 2016–2017 för kännedom och skickar den vidare till stadsstyrelsen.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden antecknade årsberättelsen för nationalstadsparken i Borgå 2016–2017 för kännedom och skickar den vidare till stadsstyrelsen.

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 163
3027/10.03.01.05.00/2022

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

Stadsplaneringen har upprättat en årsberättelse för nationalstadsparken i Borgå i samarbete med kommuntekniken, miljövården, turismenheten, kommunikationsenheten och

Stadsutvecklingsnämnden § 213
Stadsutvecklingsnämnden § 163

22.11.2022
21.11.2023

kulturtjänsterna. I årsberättelsen ingår information om hur Borgå stad har utvecklat nationalstadsparken under det senaste året 2023. I årsberättelsen presenteras planer och undersökningar som gäller området och åtgärder som vidtagits inom grönbyggande och landskapsvård. Också verksamheter som anknyter till allmänheten presenteras: hur kommuninvånarna har involverats, firande av årsdagen, kommunikation, turism och marknadsföring. I slutet av årsberättelsen finns information om hur nätverket av nationalstadsparkerna i Finland tillsammans har börjat öka sin synlighet i sina områden.

Bilaga:

Nationalstadsparken i Borgå, årsberättelse 2023

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden antecknade årsberättelsen för nationalstadsparken i Borgå 2023 för kännedom och skickar den vidare till stadsstyrelsen.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade anteckna årsberättelsen för nationalstadsparken i Borgå 2023 för kännedom och skicka den vidare till stadsstyrelsen.

Stadsutvecklingsnämnden § 164

21.11.2023

Aktuella ärenden

Stadsutvecklingsnämnden 21.11.2023 § 164

Stadsinfradirektör Kari Hällström och trafikplaneringschef Hanna Linna-Varis presenterade parkeringsutredningen 2023 och de alternativa planerna för gatuområdena kring torget

Stadsutvecklingsdirektören
Antecknas för kännedom.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade anteckna ärendena för kännedom.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 147, § 148, § 149, § 150, § 151, § 154, § 155, § 156, § 158, § 159, § 162, § 163, § 164

BESVÄRSFÖRBUD

Omprövning får inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.

Lagrum: 136 § i kommunallagen.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 152, § 153

Anvisningar om hur man begär omprövning (kommunallagen 16 kap.)

ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMPRÖVNING

Den som är missnöjd med detta beslut kan begära omprövning skriftligt. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär hos domstol.

Rätt att begära omprövning

Omprövning får begäras av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part)
- kommunmedlemmar.

Tidsfrist för begäran om omprövning

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

Begäran om omprövning ska lämnas in till Borgå stads registratur senast under tidsfristens sista dag innan registraturen stänger.

En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning. Om den sista dagen för omprövningsbegäran infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får omprövning begäras den första vardagen därefter.

Omprövningsmyndighet

Omprövning begärs hos Borgå Stadsutvecklingsnämnden

Registraturens kontaktinformation;

Post- och besöksadress:	Krämaretorget B, 06100 Borgå
E-postadress:	kirjaamo(at)porvoo.fi
Telefonnummer:	020 69 2250

Registraturen är öppen måndag–fredag kl. 9-15.

Omprövningsbegärans form och innehåll

Omprövning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

- det beslut i vilket omprövning begärs
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs.

I omprövningsbegäran ska dessutom uppges namnet på den som har begärt omprövning samt personens hemkommun, postadress och telefonnummer.

Om omprövningsbeslutet får delges som ett elektroniskt meddelande ska också e-postadress uppges.

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Borgå stads registratur.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 157, § 160, § 161

BESVÄRSANVISNING

Förvaltningsbesvär

Ändring i detta beslut kan sökas genom skriftliga besvär

Besvärsmyndighet och besvärstid	Besvärsmyndighet, adress och postadress Helsingfors förvaltningsdomstol	Besvärstid 30 dagar från dagen för utfärdandet av beslutet, denna dag inte medräknad
	Banbyggarvägen 5, 00580 Helsingfors tfn 029 56 42000 e-post helsinki.hao@oikeus.fi fax 029 56 42079	
	Annan besvärsmyndighet, adress och postadress	Besvärstid30 dagar
	Besvärstiden räknas från den dag ändringssökanden fått del av beslutet	
Besvärsskrift	Besvärsskriften skall innehålla - ändringssökandens namn, yrke, boningskommun och postadress - det beslut i vilket ändring söks - till vilka delar ändring söks och vilka ändringar som påyrkas - motiveringar till ändringsyrkandet Besvärsskriften skall egenhändigt undertecknas av ändringssökanden eller annan person som uppgjort den. Om endast den som uppgjort besvärsskriften undertecknat den, skall också denna persons boningskommun och postadress framgå. Till besvärsskriften skall bifogas beslutet i vilket ändring söks, i original eller som en officiellt bestyrkt avskrift samt intyg över den dag, från vilken besvärstiden skall räknas.	
Inlämning av besvärshandlingar	Besvärshandlingarna skall inlämnas till besvärsmyndigheten före utgången av besvärstiden. Om besvärstidens sista dag är helgdag, självständighetsdag, första maj, jul- eller midsommarafton eller helgfri lördag, får besvärshandlingarna inlämnas första vardagen därefter. På eget ansvar kan man sända besvärshandlingarna per post eller med bud. Besvärshandlingarna bör inlämnas till posten i så god tid, att de hinner fram under besvärstidens sista dag före utgången av ämbetsverkets öppethållningstid. Besvärshandlingarna kan anföras även via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/sv	
Utredning över delgivning av beslutet	Till parten	
	Då särskilt intyg över delgivningen finns, skall det bifogas till besvärsskriften	
Tilläggsuppgifter		