

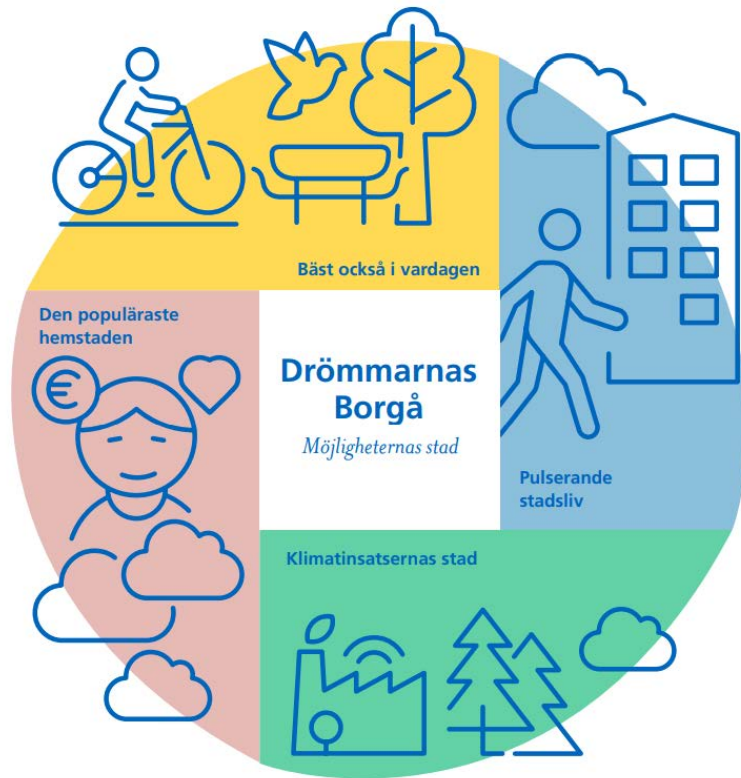


**Bilagor till planen för
genomförande av
markanvändningen
2024-2028-2032**

9.4.2024

Kvantitativa och kvalitativa utgångspunkter mer detaljerat ⁽¹⁾

Stadsstrategi för Borgå 2022-2025



Den populäraste hemstaden

- Hållbar tillväxt
- Smidiga förbindelser till huvudstadsregionen
- Framgångsrika företag
- En stad med kompetent arbetskraft
- Balanserad ekonomi

Pulserande stadsliv

- Dragningskraftigt stadscentrum
- Upplevelserik fritid och evenemang
- Äkta dialog och en bred växelverkan

Bäst också i vardagen

- En enkel och smidig vardag
- En stad för inlärning och uppväxt
- Jämlikt Borgå
- Vi förbereder oss på undantagstillstånd
- En stark stad

Klimatinsatsernas stad

- En klimatneutral stad
- Miljösmarta företag och invånare
- En stad med cirkulär ekonomi

Kvantitativa och kvalitativa utgångspunkter mer detaljerat (2)

Budget för år 2024 och ekonomiplan för åren 2024-2026

Bindande mål

De bindande finansiella och operativa målen i 2024 års budget för huvudansvaret för stadsutveckling presenteras i tabellen till höger.

Övriga mål och nyckeltal 2024:

- Grundkarta 400 ha
- Anskaffning av råmark 30 ha
- Tomtreserv:
 - flervånings- och radhustomter 50 000 m²-vy
- Planreserv:
 - flervånings- och radhustomter 60 000 m²-vy
 - företagstomter 150 000 m²-vy
 - egnahemstomter 60 st
- Staden överläter AO-tomter 2024: 40 st
- Målet år 2024 är att utöka detaljplanereservet så att det uppfyller stadens strategiska tillväxtmål.
- Stadsplaneringen fortsätter med att förbättra förutsättningarna för kompletteringsbyggandet på basis av det godkända bostadsprogrammet.
- Av de nya egnahemshusen byggs minst 75 % i planområden, som också förutsätter beredning av småhusplaner. I planläggningen och tomtförsäljningen beaktas programmet för byastrukturen, vilket uppdateras genast då delgeneralplanen har färdigställts.
- Detaljplanereservet för företagstomter förbättras inom de nuvarande företagsområdena.
- Förnyelsen av kollektivtrafiken är en av de viktigaste frågorna under ekonomiplanepreioden. Målet är att man under 2024 ska kunna besluta om önskad nivå på kollektivtrafiken och de ramvillkor som hänför sig till den för en hållbar stadsekonomi.
- Som stads-infras största focus är Västra åstranden. De nya genomförandeobjekten för detaljplaneområdena är bla. Vårdalsängen. De största renoveringsprojekten är inledandet av renoveringen av gamla bron och Svinö broar.

Bindande mål i budgeten

Indikator i strategin: 1. Befolkningsförändring, hela Borgå och centrumområdet		
BU2024 bindande mål	Indikator för bindande mål	Ansvarig part
Förutsättningarna för tomtproduktionen tryggas genom att staden skaffar mer mark.	Staden ska skaffa 35 ha ny mark.	Stadsutveckling
Tillräckligt med tomter i bolagsform ska erbjudas för att göra stadens tillväxt möjlig.	Tomtreserv för flervånings- och radhustomter: minst 20 000 m ² -vy	Stadsutveckling
Möjligheter till boende med rimliga priser tryggas.	Minst 2 tomter överläts för ARA-produktion.	Stadsutveckling
Principerna för utredningen om servicenätet godkänns.	Granskning gjord (ja/nej)	Växande och lärande, stadsutveckling och lokalitetstjänster
Indikator i strategin: 4. Gatusäkerhetsindexet		
BU2024 bindande mål	Indikator för bindande mål	Ansvarig part
Invånarnas delaktighet ökas och utslagningen minskas.	Uppdatering av säkerhetsplanerna där invånare engageras.	Alla, koncerttjänster
Indikator i strategin: 5. Pulsmätare på upplevelser i Borgå centrum, förändring		
BU2024 bindande mål	Indikator för bindande mål	Ansvarig part
Främjande av viktiga strategiska projekt.	Detaljplanen för Kokon blir färdig, detaljplaneförslaget för Gammelbacka har beretts. Utkastet till delgeneralplan för de centrala stadsområdena har beretts.	Stadsutveckling
Indikator i strategin: 7. Företagsstock		
BU2024 bindande mål	Indikator för bindande mål	Ansvarig part
Modellen Business Porvoo tas i användning.	Har tagits i användning (ja/nej)	Livskraft
Företagen och privata tillhandahållare av verksamhet stöds genom flexibelt bygglovsförfarande	Genomsnittlig handläggningstid av byggloven, högst 6 veckor.	Stadsutveckling
Indikator i strategin: 8. Stadens lånestock		
BU2024 bindande mål	Indikator för bindande mål	Ansvarig part
Det ska utarbetas ett produktivetsprogram där stadens driftsekonomi och investeringar balanseras så, att de motsvarar stadens ekonomiska utveckling åren 2024–2027	Produktivetsprogrammet har utarbetats och godkänts. En extern uppskattning av ekonomins hållbarhet har skaffats.	Alla, koncerttjänster
Indikator i strategin: 9. Växthusgasutsläpp per invånare		
BU2024 bindande mål	Indikator för bindande mål	Ansvarig part
Kollektivtrafik och smidiga förbindelser till huvudstadsregionen.	Beslut om servicenivå gjort ja/nej	Stadsutveckling
Genomförande av åtgärder i klimat- och miljöprogrammet.	Det finns egna indikatorer i programmet.	Koncerttjänster
Indikator i strategin: 10. Andelen skyddad skogsmark		
BU2024 bindande mål	Indikator för bindande mål	Ansvarig part
Beaktas som en del av klimat- och miljöprogrammet.	Det finns egna indikatorer i programmet.	Stadsutveckling, Koncerttjänster

Byggande av bostäder 2024-2028

Boendeprogrammet 2030:

Boendeprogrammet 2030 godkändes i stadsfullmäktige 28.4.2021. Programmet har både kvantitativa och kvalitativa mål och åtgärder, och de är grupperade under följande rubriker:

- Mångsidig bostadsproduktion, klimatsmart byggande samt kvalitet av livsmiljön.
- Vårds- och säkerhets –specialgruppers bostadsbehov.
- Roll och riktning för stadens bostadskoncern.

I bostadsprogrammet fastställdes att utvecklingen av målen och åtgärderna kommer att övervakas och att genomförandet kommer att redovisas årligen i planen för genomförandet av markanvändningen. Bilaga 1 är den första övervakningen av bostadsprogrammets mål och åtgärder

Planen för genomförande av markanvändning 2024-2028 har utformats på ett sådant sätt att kedjan möjliggör bostadsbyggande (förvärv av rå mark, planläggning, kommunalteknik, marköverlåtning, byggande) så att de uppsatta målen kan uppnås. Bostadsprogrammets kvantitativa mål för bostadsproduktion har reviderats för 2024- 2028:

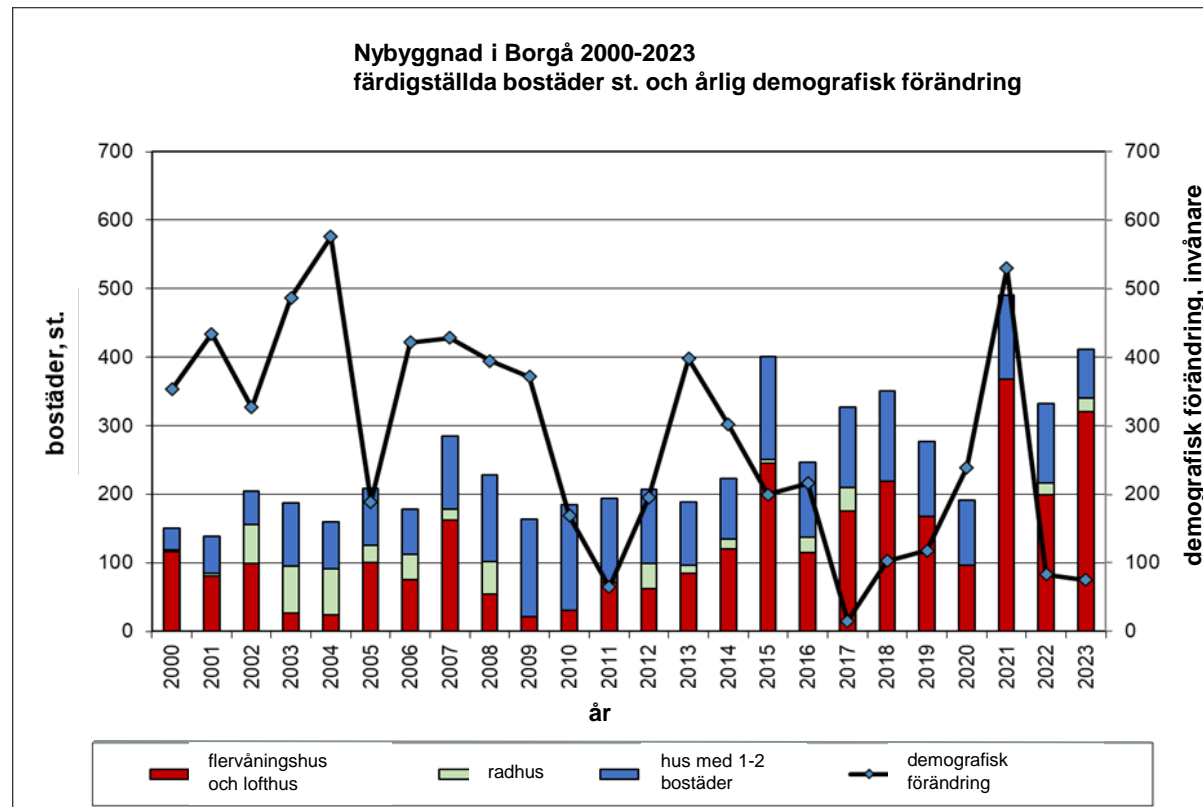
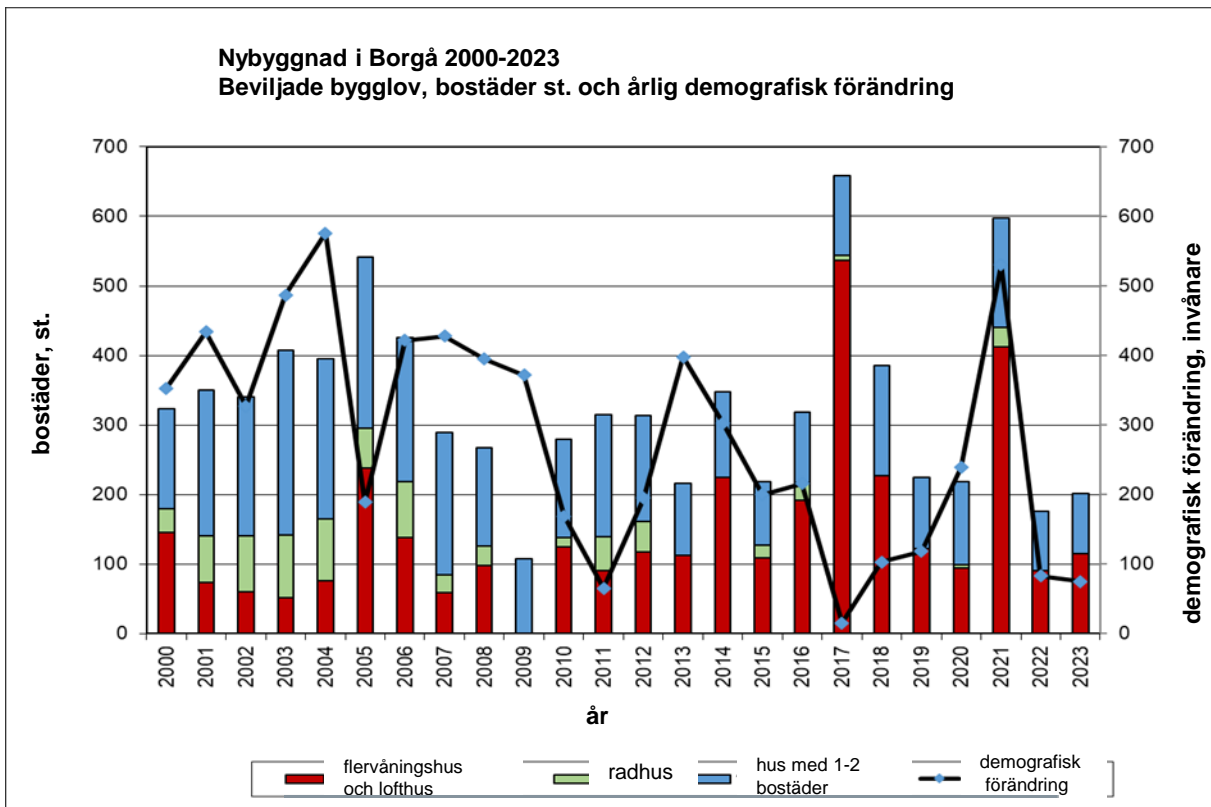
2024-2028

- Minst 400 bostäder/ år.
- ARA-produktion (hyresbostäder, boenderrättbostäder) minst 80/ år. Det är osäkert om detta mål kommer att uppnås, eftersom regeringen har beslutat att minska ARA-finansieringen.
- Flervåningshus, radhus, och andra bostäder i företagsform: 275 st/ år, minst 22 000 m²-vy/ år.
- Egnahemshus och parhus: bostäder minst 125 st/ år.

För att svara på det växande behovet av bostäder krävs ett tillräckligt och korrekt beläget och varierat utbud av tomter. Ett tillräckligt belopp kan anses vara en planreserv som motsvarar behoven på tre till fem år. Med tomtöverföringsmetoderna främjar man bostadsmarknadernas funktionalitet och konkurrenskraft.

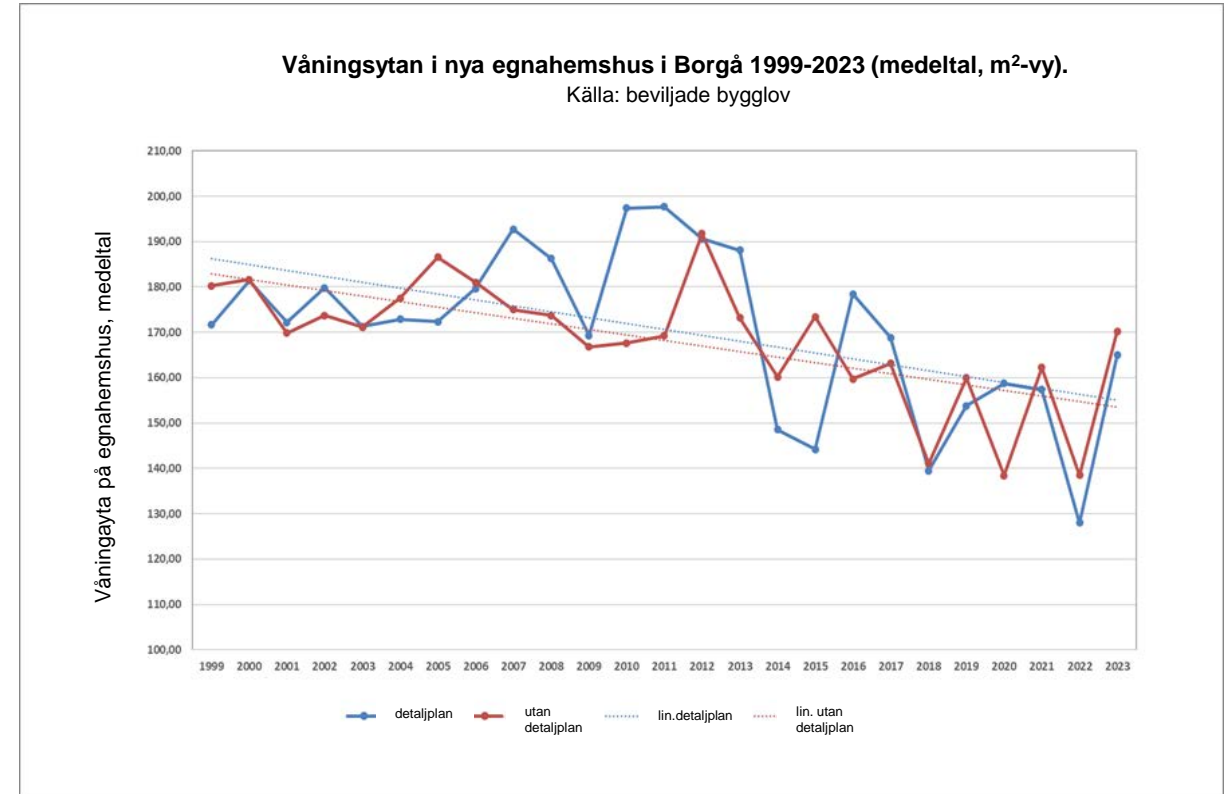
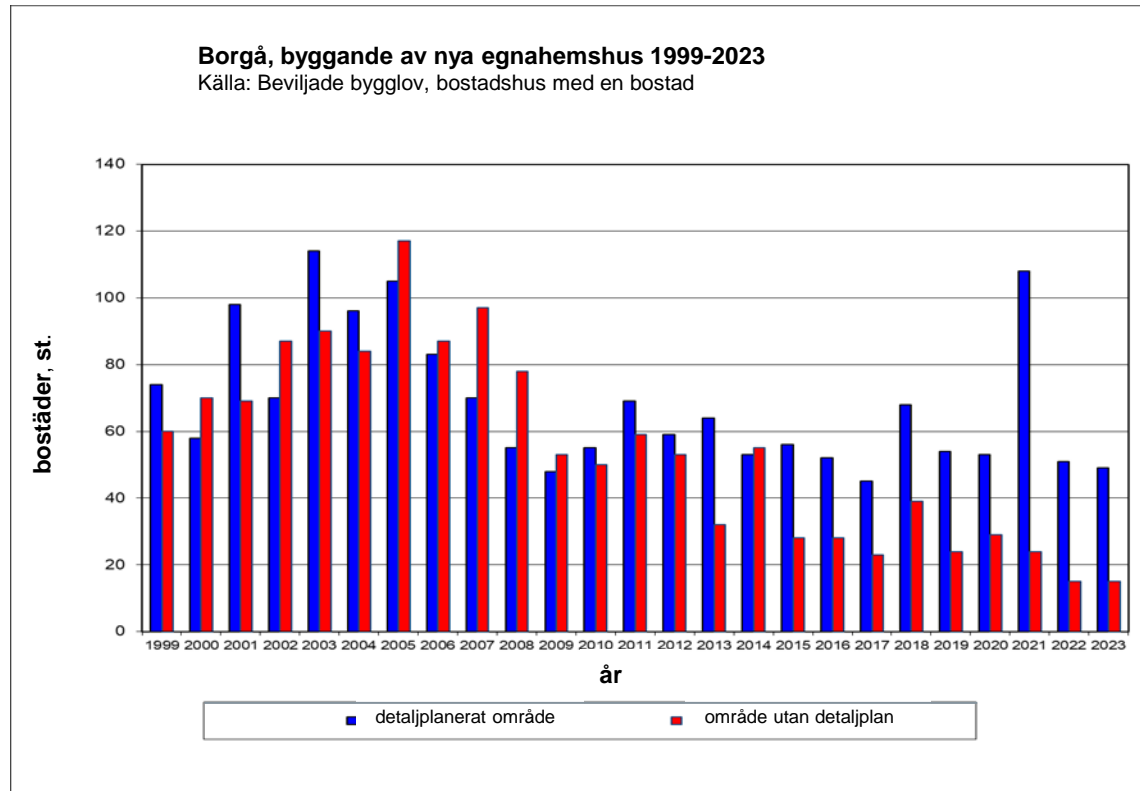


Statistik över bostadsbyggande och demografiska förändringar i Borgå



Under 2019–2023 beviljades bygglov i genomsnitt för 285 nya bostäder/ år. Kvantitativt sticker åren 2017 och 2021 ut under toppbyggåren. Toppåret för byggloven var 2017, 537 höghusbostäder, men också under 2021 kom man upp till över 400 höghusbostäder. År 2022 återgick bostadsbyggandet till 2019 och 2020 nivå eller till och med något under. Radhus byggs nästan inte alls. Egnahemshus byggdes åren 2019-2023 i medeltal cirka 84 st/år och parhus cirka 13 st/år. År 2021 var befolkningstillväxten i Borgå livlig och växte med cirka 1 %. År 2023 var befolkningstillväxten endast 0,15%(uppgift i slutet av november), även om antalet av färdigställda bostäder var över 400 st.

Statistik om byggande av egnahemshus



Det byggdes rätt så många egnahemshus under åren 2000 - 2008, bygglov beviljades i genomsnitt 170 stycken/ år. Sedan 2009 har antalet egnahemshus som byggts tydligt minskat, bygglov har beviljats i genomsnitt 94 stycken/ år under åren 2009-2023. År 2021 började egnahemshusens popularitet att växa igen, men år 2022 har man återvänt till de tidigare åren. År 2023 beviljades 64 st. och 77 % av byggloven för egnahemshus fanns i stadsplaneområden. Nu bygger vi klart egnahemshus i mindre storlek än tidigare.

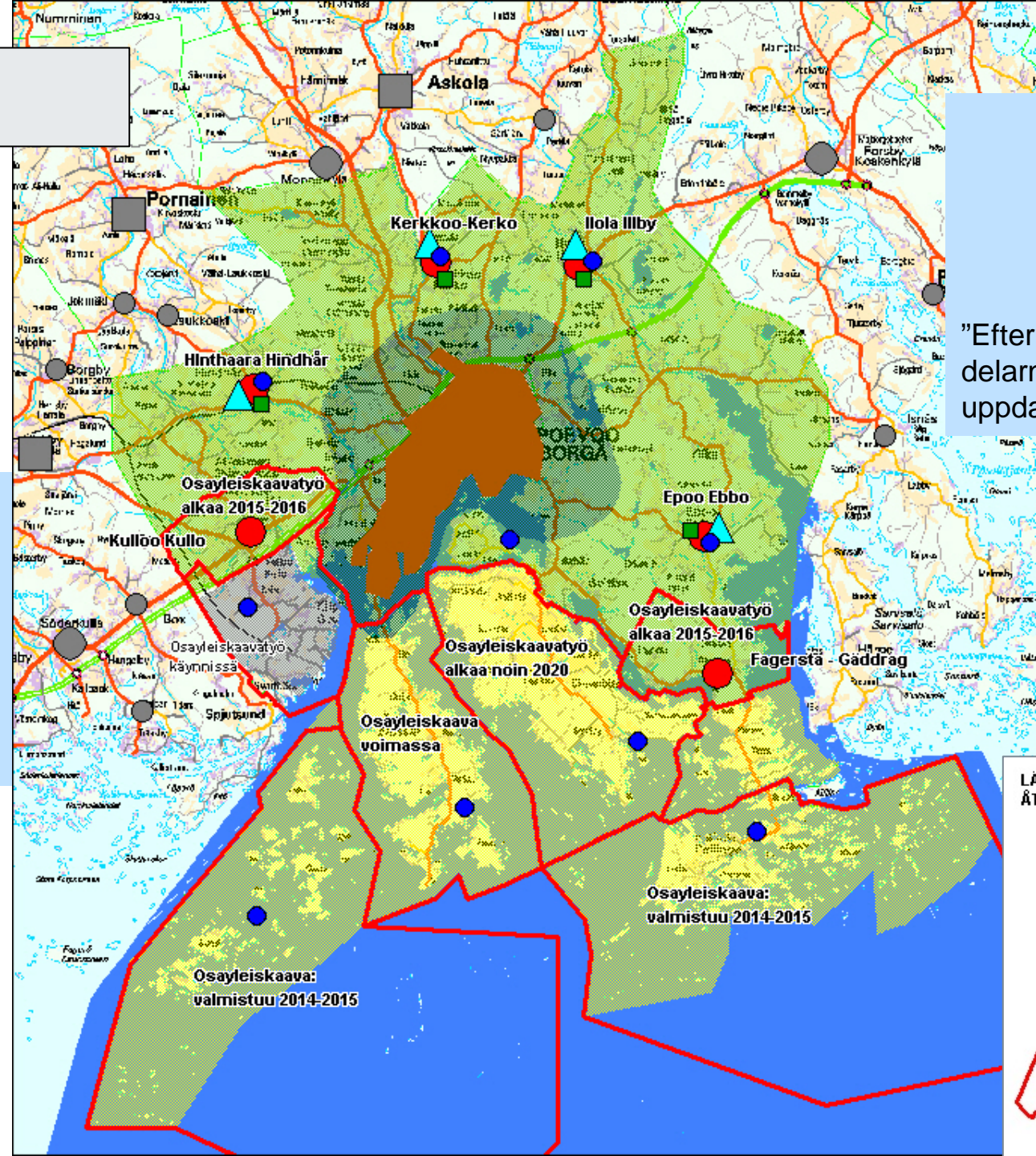
Program för bystruktur
Stadsfullmäktige 11.6.2014

Borgå stadsstrategi 2022-2025
Drömmarnas Borgå
Möjligheternas stad
Stadsfullmäktige 25.5.2022:

”Efter att delgeneralplanen över de centrala delarna har färdigställts kommer vi att börja uppdatera programmet för bystrukturen.”

Budget 2024 och
ekonomiplan 2024-2026
Stadsfullmäktige 15.11.2023:

Vid planläggningen och
tomtförsäljningen
beaktas bystrukturprogrammet,
som uppdateras genast efter att
delgeneralplanen har färdigställts.

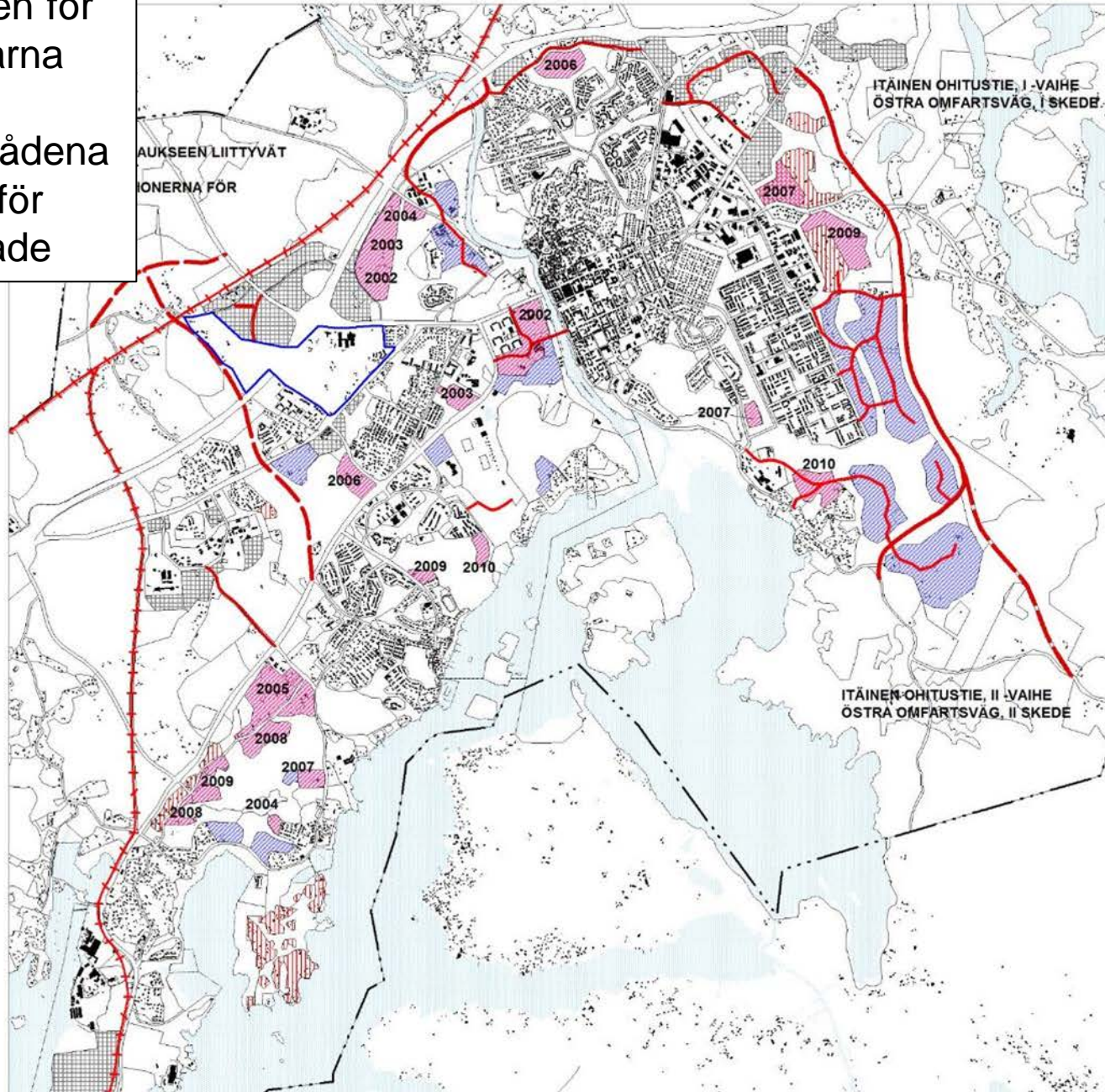


**LÄHIAJAN TOIMENPITEITÄ KYLÄSSÄ 2014 - 2020
ÄTGÄRDER I NÄR FRAMTIDEN**

- Raakamaan hankinta kylässä pääosin asutusta varten ja saaristossa virkistysalueita varten. Anskaffning av råmark för boende och för rekreationsområden i skärgården
- Kaupunki luovuttaa tontteja asumiseen Stadens tomtöverlåtelse i byn
- ▲ Asemakaavoitusta kylässä (kaavamuutos, kaavan laajennus tai uusi kaava) Detaljplanering i byn. (detaljplaneändring, utvidgning eller ny detaljplan)
- Kylässä on / laaditaan oikeusvirkteinen osayleiskaava / byn finns/ utarbetas en delgeneralplan med rättslig verkan.

Delgeneralplanen för de centrala delarna 2004:

- Ändringsområdena och tidtabell för genomförande




PORVOON KAUPUNKI BORGÅ STAD

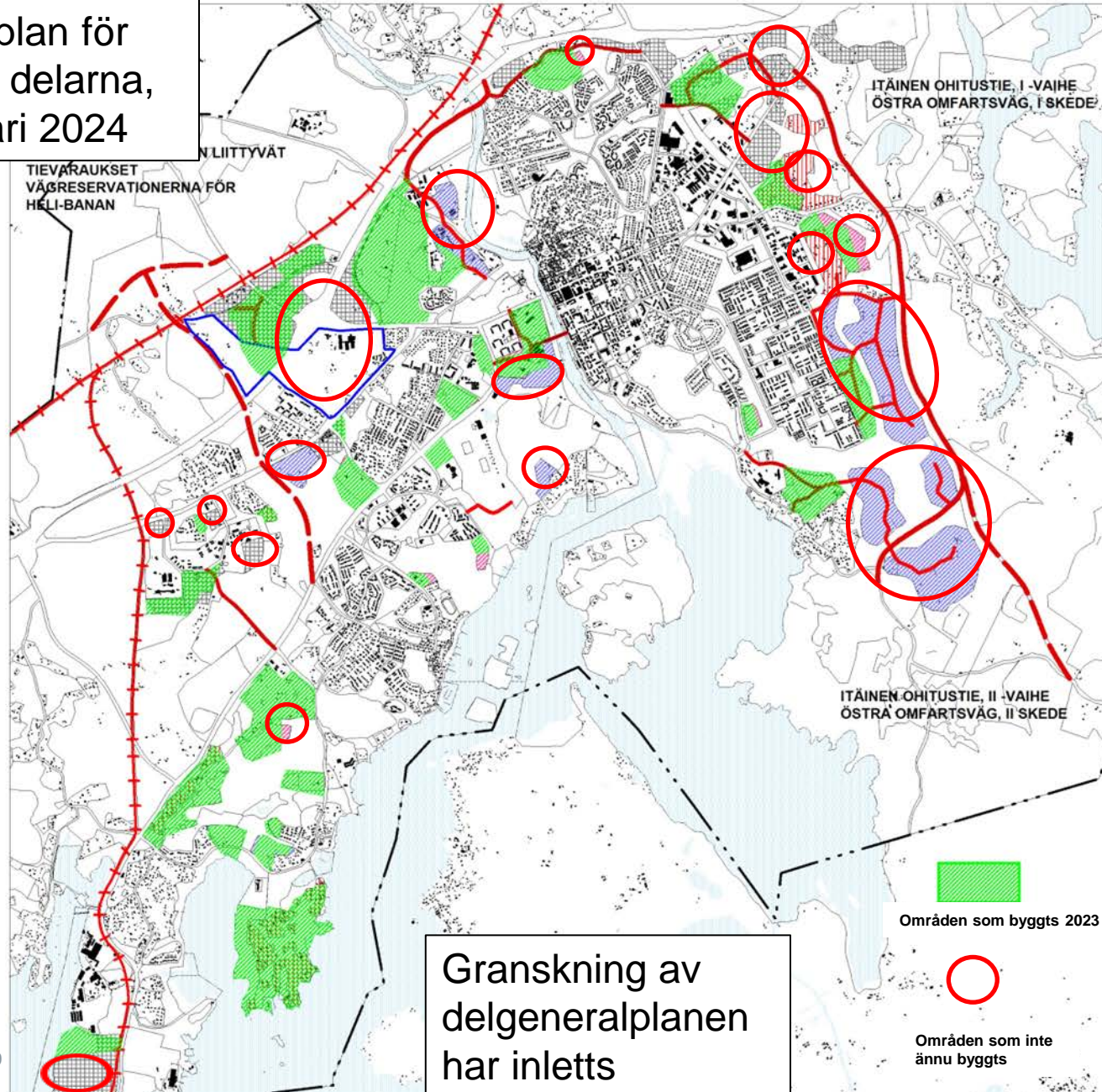
KESKEISTEN ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA DELGENERALPLAN FÖR DE CENTRALA DELARNA

LIITE BILAGA ALUEIDEN TOTEUTUMINEN (OHJEELLINEN) FÖRVERKLIGANDET AV OMRÄDNA (RIKTGIVANDE)

-  **2008** Vuosina 2004-2010 toteutuvat uudet alueet, pääasiassa asumista. Vuosiluku kertoo alueen toteutuksen aloitusvuoden. De nya områdena, som förverkligas under åren 2004-2010, huvudsakligen boende. Årtalet anger när förverkligandet påbörjas.
-  Vuoden 2010 jälkeen toteutuvat uudet alueet, pääasiassa asumista. De nya områdena, som förverkligas efter år 2010, huvudsakligen boende.
-  Pienin toimenpitein kehitettävät asuinalueet, toteutus 2005-2020. Områden som utvecklas genom mindre åtgärder, förverkligas 2005-2020.
-  Pääasiassa työpaikka-alueita, toteutus 2004-2020. Huvudsakligen arbetsplatsområden, förverkligas 2005-2020.
-  Uudet tiet ja linjat. Nya vägar och linjer.
-  Selvitysalue, alueen kaavoitus käynnistyy maakuntakaavan valmistuttua (n. 2008-2010). Utredningsområde, planeringen av området påbörjas efter att landskapsplanen blivit färdig (ca 2008-2010).

Mittakaava Skala	1:40 000	Liite 22 Bilaga
 PORVOON KAUPUNKI Kaupunkisuunnitteluosasto BORGÅ STAD Stadsplaneringsavdelningen		
KARAL 13.05.2004 28.10.2004		Porvoo, Borgå 28.10.2004

Delgeneralplan för
de centrala delarna,
läge i januari 2024



Granskning av
delgeneralplanen
har inletts

PORVOON KAUPUNKI BORGÅ STAD
KESKEISTEN ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA
DELGENERALPLAN FÖR DE CENTRALA DELARNA

LIITE ALUEIDEN TOTEUTUMINEN
BILAGA (OHJEELLINEN)
FÖRVERKLIGANDET AV OMRÄDNA
(RIKTGIVANDE)

-  Vuosina 2004-2010 toteutuvat uudet alueet, pääasiassa asumista. Vuosiluku kertoo alueen toteutuksen aloitusvuoden. De nya områdena, som förverkligas under åren 2004-2010, huvudsakligen boende. Artalet anger när förverkligandet påbörjas.
-  Vuoden 2010 jälkeen toteutuvat uudet alueet, pääasiassa asumista. De nya områdena, som förverkligas efter år 2010, huvudsakligen boende.
-  Pienin toimenpitein kehitettävät asuinalueet, toteutus 2005-2020. Områden som utvecklas genom mindre åtgärder, förverkligas 2005-2020.
-  Pääasiassa työpaikka-alueita, toteutus 2004-2020. Huvudsakligen arbetsplatsområden, förverkligas 2005-2020.
-  Uudet tiet ja linjat. Nya vägar och linjer.
-  Selvitysalue, alueen kaavoitus käynnistyy maakuntakaavan valmistuttua (n. 2008-2010). Utredningsområde, planeringen av området påbörjas efter att landskapsplanen blivit färdig (ca 2008-2010).

Områden som byggts 2023



Områden som inte ännu byggts

Mittakaava Skala	1:40 000	Liite 22 Bilaga
 PORVOON KAUPUNKI Kaupunkisuunnitteluosasto BORGÅ STAD Stadsplaneringsavdelningen		
KARAL 13.05.2004 28.10.2004		Porvoo, Borgå 28.10.2004

Planreserv och tomtreserv 1.1.2024

Höghus (AK) och radhus (AR) samt övriga småhus (AP) i bolagsform

Tomtreserv:

med tomtreserv avses tomter som staden äger och som kan överlåtas, dvs. detaljplanen, fastighetsbildningen och kommunaltekniken är färdiga.

Bindande mål i budgeten: Flervånings- och radhustomter 20 000 m²-vy.

Tomtreserv 1.1.2024 40 000 m²-vy,

Planreserv:

I stadens ägo, färdig detaljplan:

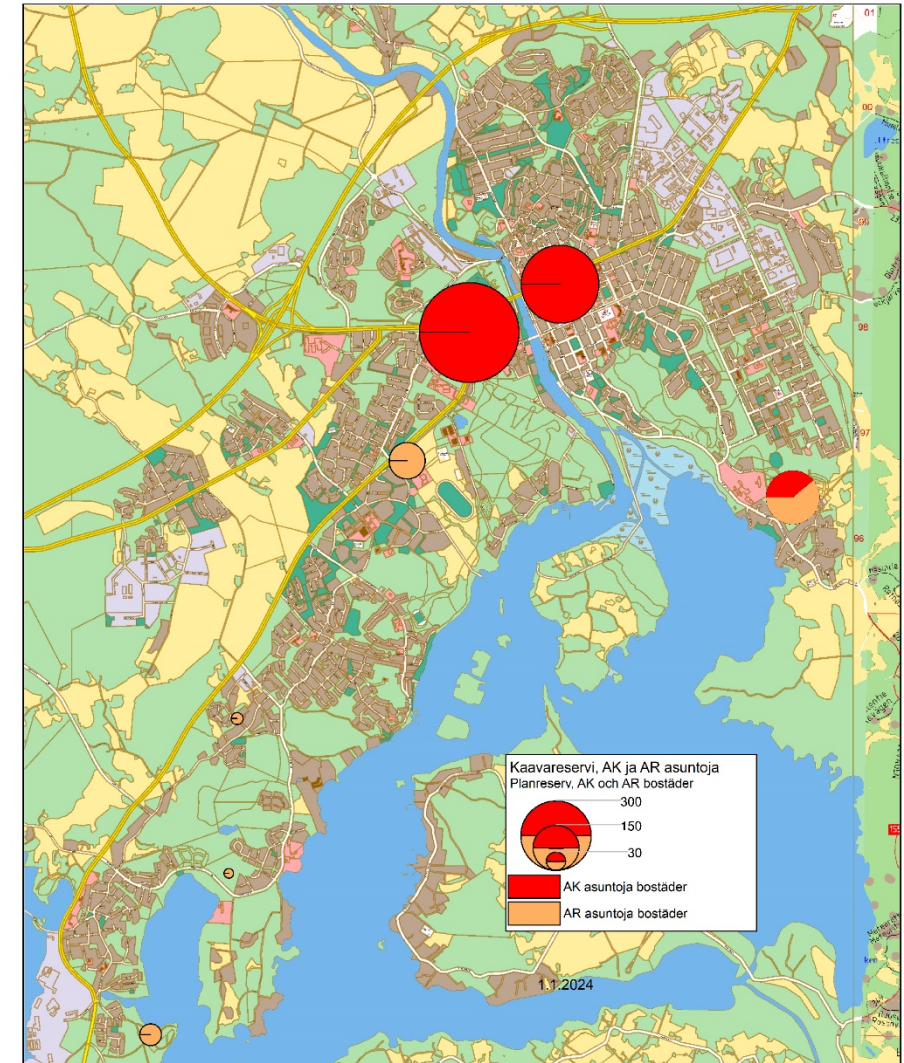
AK	62 300 m ² -vy	
AR och AP alltså övriga småhus i bolagsform	22 700 m ² -vy	totalt 85 000 m ² -vy

I annans ägo, färdig detaljplan:

AK	22 600 m ² -vy	
AR och AP övriga småhus i bolagsform	3 700 m ² -vy	totalt 26 300 m ² -vy

Budgetens mål för planreserven år 2024, AK och AR samt AP totalt: 60 000 m²-vy, dvs för ca. 3 år.

- Kvantitativt sett räcker planreserven för bostadsbyggandet i nästan 5 år (antagandet om 50% av de privata tomterna realiserar, nästan 100 % av stadens tomter.)
- Åren 2024-2028 borde minst 78 000 m²-vy planläggas, så att planreserven i slutet av år 2028 är kvantitativt tillräcklig. Om endast stadsägda tomter byggs och andra ägda tomter inte byggs. => Borde det under åren 2024-2028 planläggas minst 90 000 m²-vy.



Planläggning av våningshus, radhus och övriga bostäder i bolagsform för tomtöverlåtelse 2024-2028

- Under åren 2024 - 2028 måste det planläggas minst 78 000 m²-vy mera för att reserven ska vara tillräckligt mångsidig och för att den motsvarar efterfrågan i slutet av år 2028. För att uppnå stadsstrategins mål. "För att det ska finnas möjlighet att bygga hem för cirka 5000 nya Borgåbor i Borgå centrum och dess närhet senast år 2030, bör det planläggas åren 2024-2028 tydligt mer än vad som nämnts ovan, så att planreserven skulle vara tillräckligt mångsidigt och tillgodoser efterfrågan och också strategins mål uppnås.
- Tomtreservens kvalitet och läge: särskilt i centrum eller nära centrum finns det efterfrågan på höghus. Tomtreserven måste göras mångsidigare, mer alternativ, kompletteringsobjekt => planläggningsalternativ

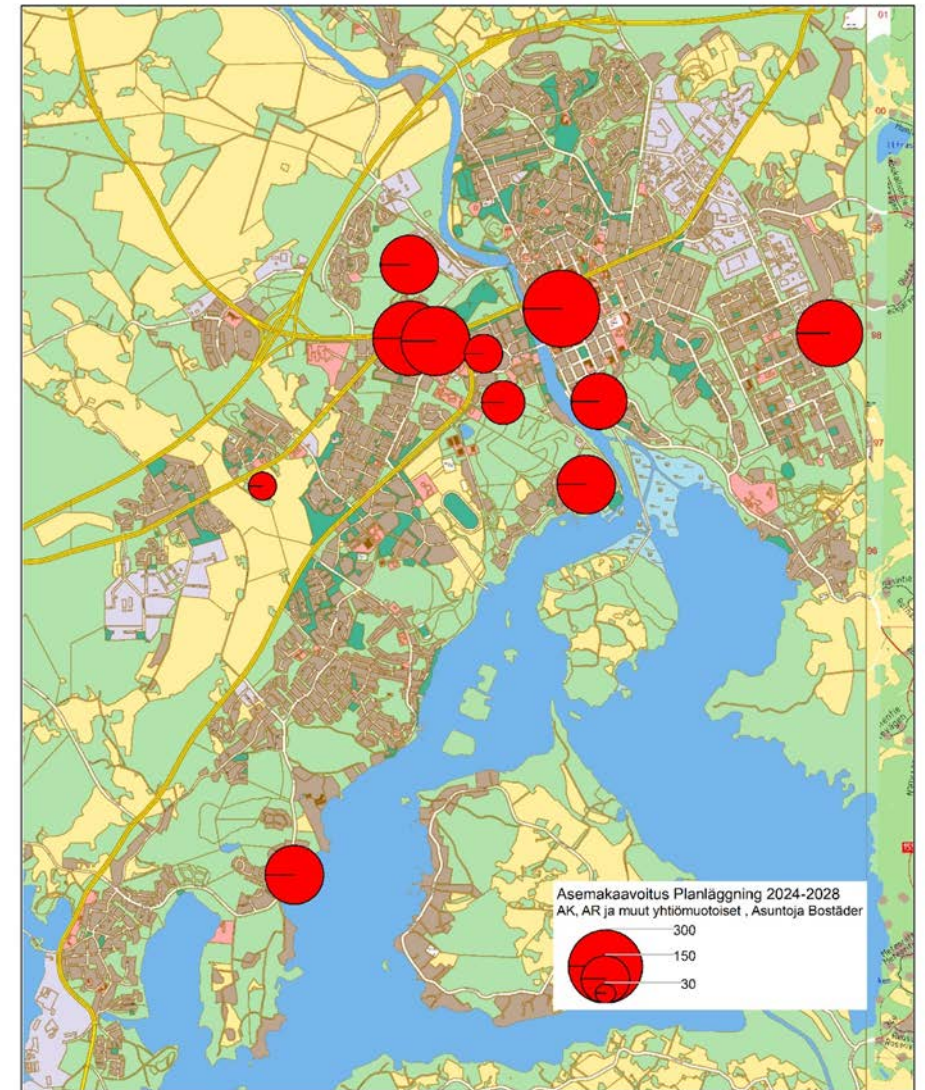
Områden som planläggs

Detaljplanen blir färdig år 2024:

- Parkgatan I
- Skaftkärr: Vårdalsängen
- Vindkulla

Under åren 2024–2028 utarbetas detaljplaner för:

- Borgå parkgata: projekt i enlighet med detaljplaneprogrammet
- Stadskärnan med omgivning (flere objekt)
- Sjötullen
- Centrum, Västra åstranden, Alexandersbågen och Borgmästargatan
- Edelfeltsstranden
- Skaftkärr, Vårdalsbacken
- Vårberga (Ilmarinens väg)
- Centrum, Västra åstrandens södra delar och Kokon
- Johannisberg och området kring stationen



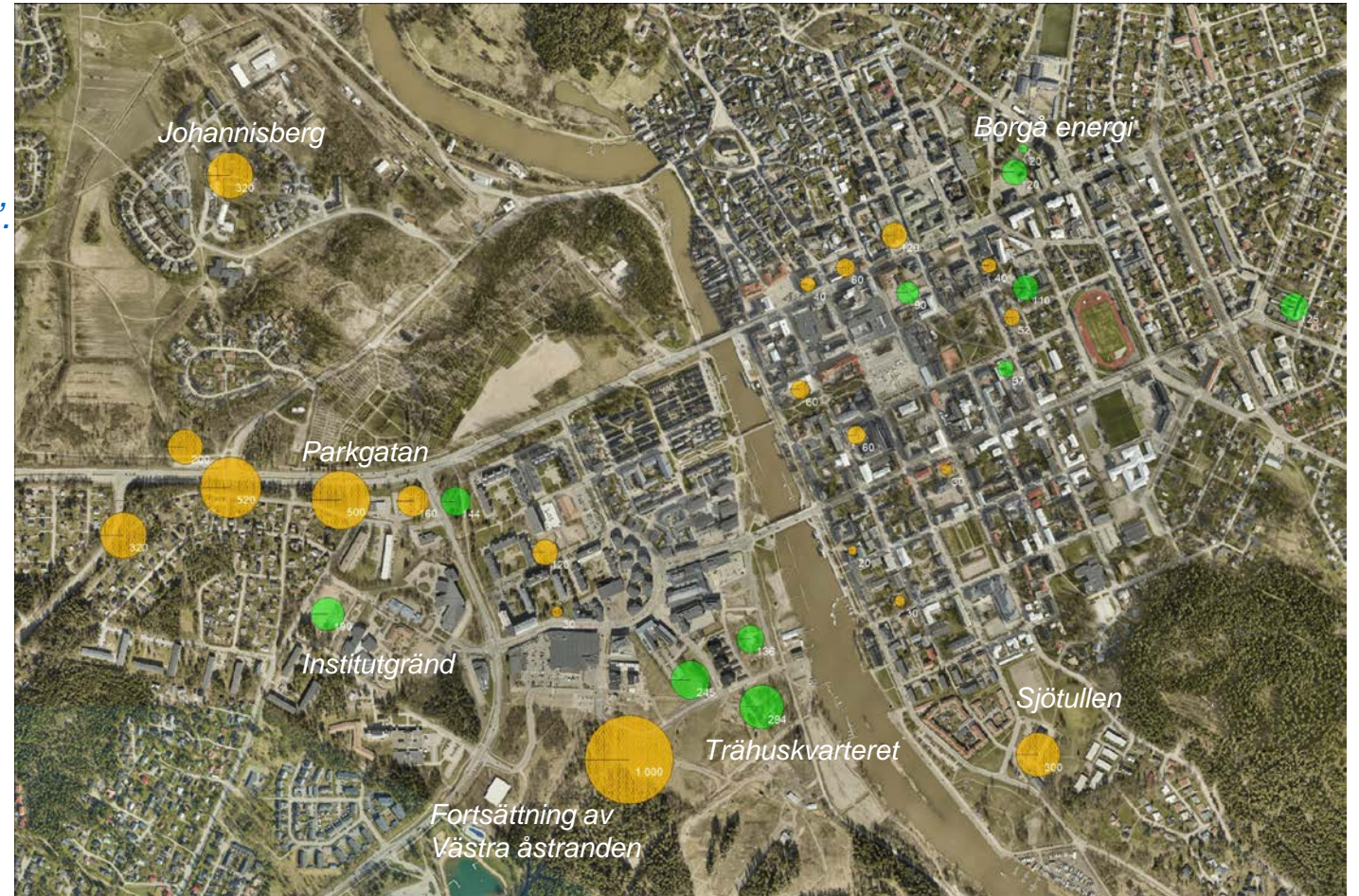
Kompletteringsbyggande av centrum 2024-2030



Stadsstrategi 2022-2025:

” Det uppstår en möjlighet att bygga hem för cirka 5000 nya Borgåbor i Borgå centrum och dess närhet senast år 2030”.

- I centrum och närliggande områden möjliggör detaljplanereserven (1.1.2024) byggandet av nya bostäder för cirka 1600 invånare (cirka 81 000 k-m²)
- Detaljplaner kommer att upprättas för stadskärnan och de omgivande områdena senast 2030 (gula bollar på bilden) så att de möjliggör byggandet av nya bostäder för cirka 3000 invånare (cirka 150 000 k-m²)
- I dessa områden är stadsplanen redan under behandling eller så har en generalplan redan utarbetats för området stadsplan eller så håller en generalplan för närvarande på att utarbetas som underlag för detaljplaneringen, de projekt som nämns i handlingsplanen för stadsplanering 2024.



Bostadsplanering i centrum och det omgivande området
Detaljplan pågår, uppskattning av framtida invånare



Bostadsreserv i centrum och det omgivande området
Detaljplan färdig, uppskattning av framtida invånare



Bostadstomter för våningshus, radhus och övriga bostadstomter i bolagsform marknadsförs/överläts 2024–2028

AK- och AR/AP -tomter marknadsförs/överläts i följande områden:

- År 2024
 - Stadskärnan: Borgå Energi tomten och Lundagatans ände
 - Västra åstrandens träkvarter och Fabrikparkens trähus
 - Näse; Institutgränd
 - Majberget
 - Haikobranten och Haikostranden II
- År 2025-2028
 - Borgåporten
 - Västra åstranden, fortsättning
 - Borgå parkgata
 - Skaftkärr: Majberget och Vårdalsängen
 - Svalåkern
 - Vindkulla
 - Sjötullen
 - Edelfeltsstranden

År 2024 överläts tomter i ARA-produktion:

- Näse, Institutgränd
- Västra åstranden, Fabrikparkens trähus
- Borgå Energi tomten



Byggande av egnahemshustomter: Efter höstens tomtmarknadsföring kan man bygga på våren:

- För planeringen och byggandet av kommunaltekniken bör reserveras 2 år.
- Detaljplanen ska vara färdig 1,5 år innan marknadsföringen inleds på hösten.
- Detaljplanen ska vara färdig 2 år innan det är möjligt att börja bygga på tomten.
- Detaljplanearbetet ska inledas senast 4 år innan det är möjligt att börja bygga på tomten.
- Färdigställandet av områden, beläggningen av gatorna och anläggningen av parkerna borde vara slutförda senast efter 5 år från det att man börjar bygga på tomterna i området.

Markinköp senast			2024	2025	2026	2027	2028
Baskartan färdig senast			2024	2025	2026	2027	2028
Preliminära markundersökningar (byggbarhet,pima,dagvatten)			2024	2025	2026	2027	2028
Planläggning inleds senast			2024	2025	2026	2027	2028
Trafikplanering, gatu- och parkplanering som stöd för planen			2024	2025	2026	2027	2028
Planen färdig senast våren		2024	2025	2026	2027	2028	
Planering av gator, parker och nätverk inleds på våren		2024	2025	2026	2027	2028	
Besittningstagandet av gator sker senast på våren	2024	2025	2026	2027	2028		
Byggande av av kommunalteknik inleds på våren	2024	2025	2026	2027	2028		
Fastighetsbildning, färdig på hösten	2024	2025	2026	2027	2028		
Marknadsföring av tomter på hösten	2024	2025	2026	2027	2028		
Kommunaltekniken färdig för byggande på tomter på våren	2024	2025	2026	2027	2028		
Omgivningen av området med gator och parker är färdig	2028						

Egnahemtomternas tomtöverlåtelse 2024

- Ansökningstid för anbudsomter **oktober-november 2024**
 - Man kan börja bygga på tomterna följande år, beroende på tidtabellen för genomförande av detaljplanen.
 - År 2024 35 tomter på Vårdalsängen och 1 ny tomt i Hindhår.

År 2023 överläts nya tomter som inte sålts på basis av anbud till **fast pris** i början av 2024

- 8 tomter i Majberget och 3 tomter i Finnby, 1 tomt i Västra Haiko
- Flyttas till kontinuerlig sökning
- **Kontinuerlig sökning** inkluderar tomter som lämnats fria från tidigare sökningar och andra fastpristomter vars reservation har annulerats.
 - Överläts till första sökande
 - De ansökan som lämnats in samma dag lottas ut.
- Byggnadstillsynens **proaktiva kvalitetsstyrning** ges personligen av områdets byggnadsinspektör till byggmästaren och huvudplaneraren.



Planreserv 1.1.2024: egnahemstomter 283 st.

Staden äger, färdig plan: 49 st, varav i tätort 16 st och i byar 33 st.

I privat ägo, färdig plan: 234 st, varav i tätort 184 och i byar 50 st.

- Budgetmål: stadens planreserv på 90 st AO-tomter, vilket är ett behov som motsvarar stadens tomtöverlåtelsemål på ca 2 år.
- Det byggs betydligt färre egnahemshus än för tio år sedan. År 2021 ökade dock efterfrågan på egnahemstomter som staden överlät och nästan alla egnahemstomterna såldes, främst i de centrala delarna av staden. Ser ut som att mer tomter skulle säljas än staden har som mål att överlåta (40/år).
- Kvantitativt räcker stadens nuvarande AO- tomtreserv till i ca. 1 år. Egnahemstomtreserven motsvarar inte den nuvarande efterfrågan fullt ut. För tillfället finns det efterfrågan speciellt på små egnahemstomter nära centrum. Planeringsreserven för småhus bör helt klart ökas i de centrala stadsområdena. Under 2023-2027 bör planläggas minst ca 320 AO-tomter. I slutet av 2027 skulle planreserven tillgodose behovet av cirka 3 år. Råmark måste skaffas för nya egnahemsobjekt för att uppnå målen för marköverlåtelse (40/ år).
- Kvalitet: en tomtreserv som är mångsidig och motsvarar efterfrågan
- Ett kostnadseffektivt sätt att bygga egnahemshus skulle vara att privata tomter skulle komma på marknaden och byggas. Detta sätt skulle komplettera staden i den befintliga infrastrukturen.

Budget för år 2024 och ekonomiplan för åren 2024-2026:

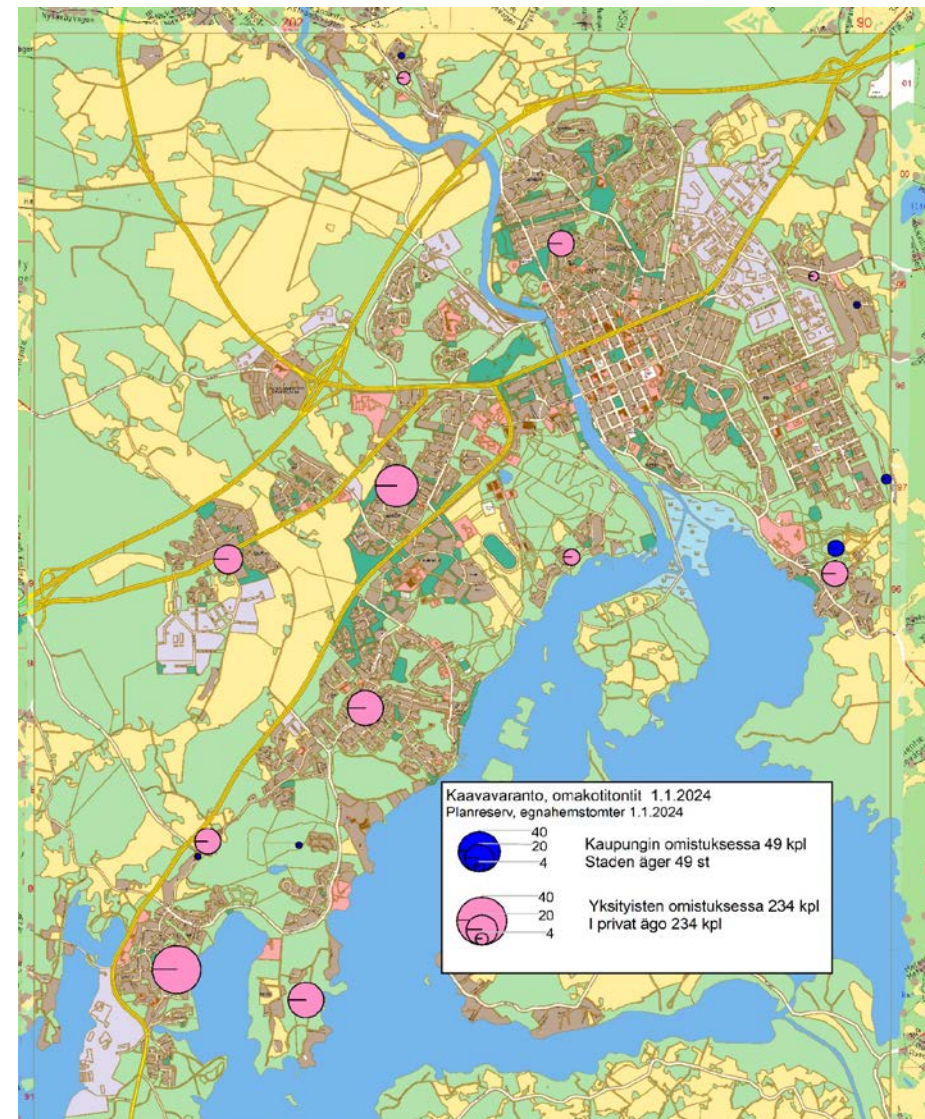
Andelen nya egnahemshus som byggs på planlagda områden: minst 75 %

Staden överlåter AO-tomter 2024

- 2024 40 st

Årligt mål:

- AO-bostäder byggs ca.100 st.
(hela kommunen)



Tomter som staden äger 49 st.

- Tätbebyggelse 16 st
- Hindhår, Kerko och Ebbo tillsammans 33 st

Privatägda tomter 234 st., varav

- Tätbebyggelse 184 st
- Hindhår och Kerko tillsammans 50 st

Planläggning av egnahemstomter 2024-2028

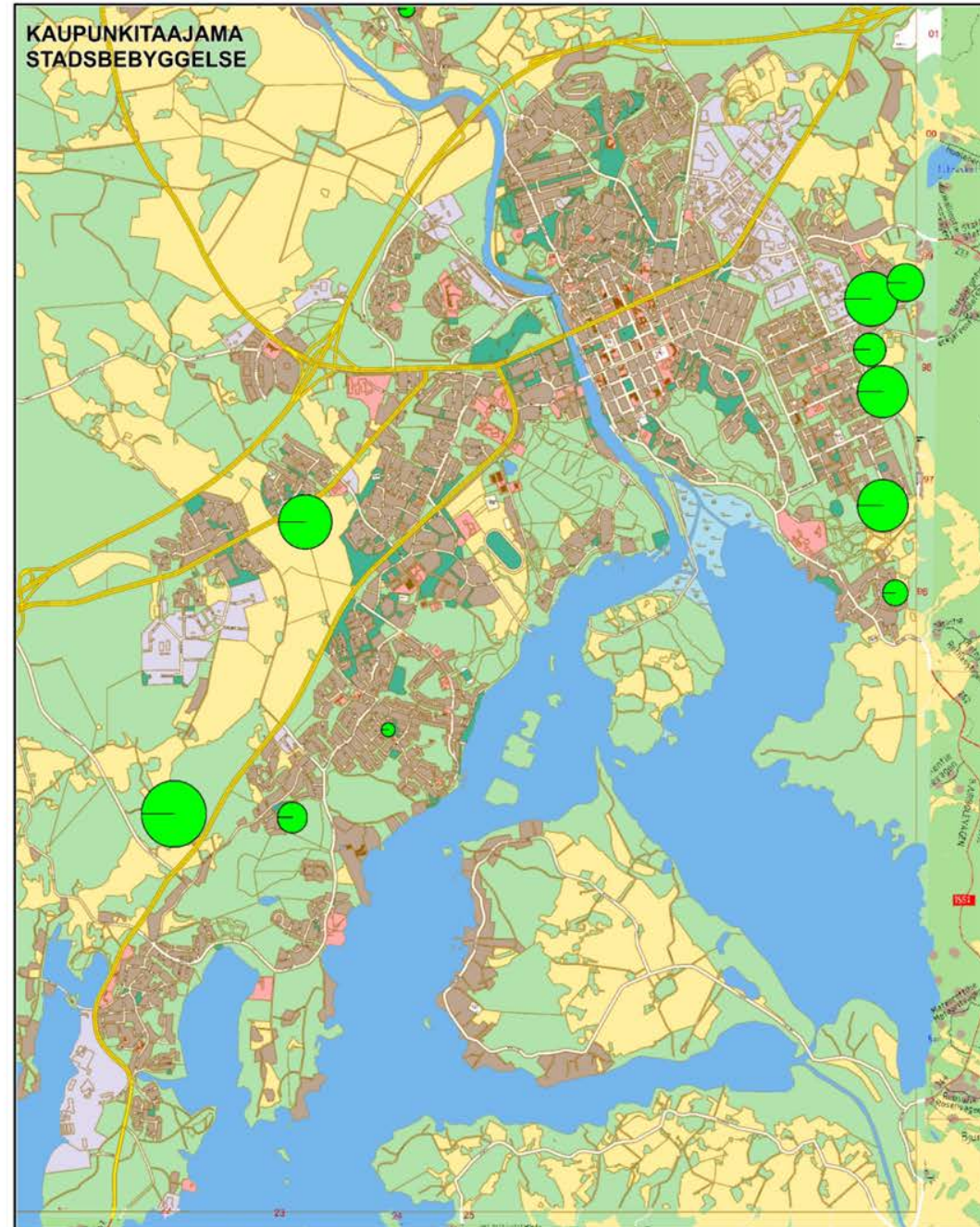
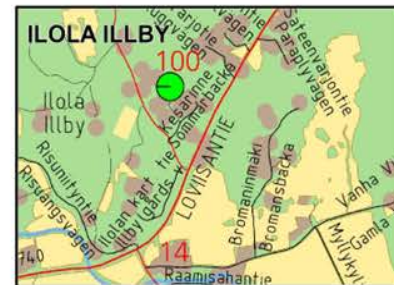
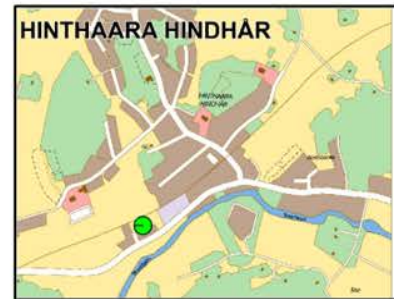
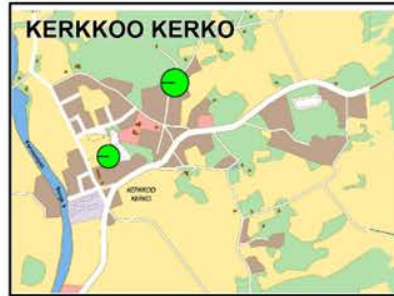
Detaljplanen blir
färdig:

2024:

Vårdalsängen
Vindkulla
Kerko övre by
Hindhår, Brinkvägen
Söda Vårberga
Haikobranten II

2025-2028 (tidtabellen och
områdena preciseras årligen):

Flere delområden i Skaftkärr
Mensas I
I byar: Kerko, Illby, Ebbo
Hammars, Råbackavägen



PORVOON KAUPUNKI
BORGÅ STAD

MAANKÄYTÖN
TOTEUTTAMISUUNNITELMA
2024-2028

PLAN FÖR GENOMFÖRANDE
AV MARKANVÄNDNING
2024 - 2028

Omakotitalotonttien
kaavoitus
2024 - 2028

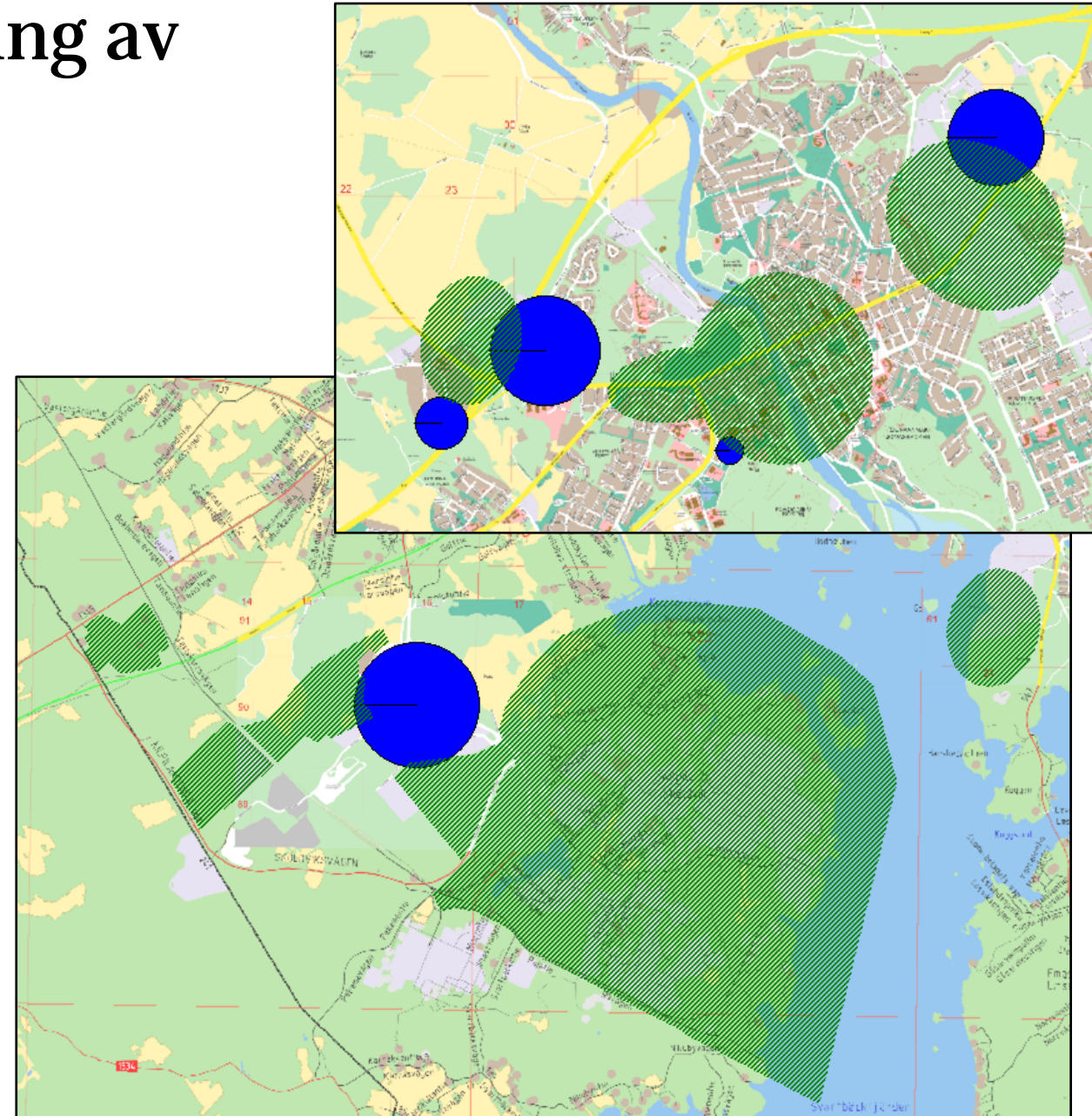
Planläggning
av egnahemstomter
2024 - 2028

Asemakaava valmistuu 2024-2028
Detaljplan blir färdig 2024-2028



Planläggning och marknadsföring av arbetsplatstomter 2024-2028

- **Planreserv** (staden äger, blå bollar): **195 300 m²-vy**
(Sköldvik företagsområde 72 200 m²-vy, Östermalm och Stadshagen 32 800 m²-vy, Ölstens 21 000 m²-vy, Kungsporten II 14 400 m²-vy, Kungsporten III 50 000 m²-vy, övriga områden 4 900 m²-vy, tillsammans 198 700 m²-vy).
- **Under år 2024 marknadsförs tomter:**
 - Sköldvik företagsområde
 - Kungsporten
 - Stadshagen,
 - Östermalm och Ölstens områden
- **Åren 2024-2028 utarbetas detaljplaner för följande områden:** (grönstreckade ränder)
 - Sköldvik Kullo
 - Stadscentrum omfattande Västra åstranden
 - Kungsporten, planändringar
 - Ölstens: utvidgning av detaljplanen
 - Stadshagen och Östermalm: planändringar och utvidgning av detaljplanen
 - Borgå parkgata
 - Tolkis



Bostadsområden: Gator, parker och nätverk samt friluftsområden 2024

Kostnadsberäkning för byggande av nya gator och grönområden i nya bostadsområden år 2024 och byggande av vattenförsörjning (inom parentes), investeringar i milj.€

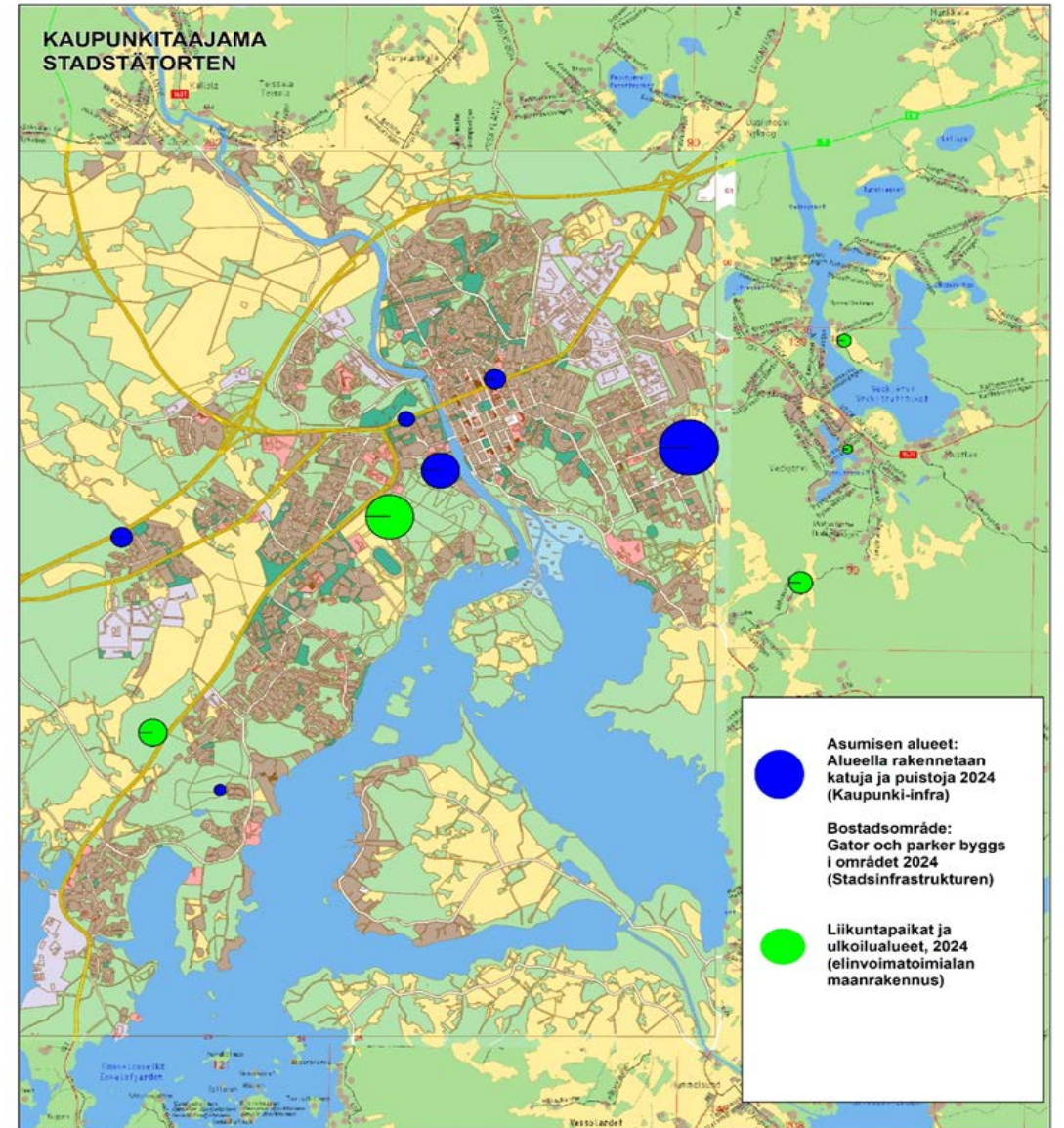
• Vårdalsängen	0,90 (0,40)
• Haikoträsk, fulländande	0,05
• Borgå Energi tomten (pima)	0,15
• Nya Kokonvägen/ Konstfabrikgatans fulländande	0,15
• Konstfabrikgatans ändringar (Fabrikparkens kvarter)	0,10
• Borgå parkgata	0,10
• Västra åstrandens tillgängliga lekpark	0,30
• Ernestas bullervall gestaltning	0,15
• Ospecificerade objekt	0,30

Yhteensä 2,2 milj. €

• Byggande av idrottsanläggningar och friluftsområden 2024, Sektorn för livskraft milj.€

• Frisbeegolfbana vid Tolkisvägen	0,25 (spår, servicebyggnader, vägkorsning, maststängsel)
• Tjärträsk simstrand	0,03 (vatten, avlopp och underhåll, servicebyggnad till stranden)
• Andra simstränder	0,075 (eldplatser och Hasselholmens avloppsvatten)
• Energieffektivisering av belysning vid friluftsleder och planer	0,05 (överlåtelse (försäljning) av armaturer för motionsrutter till Borgå Energi)
• Renovering av Äggskärs brygga	0,1 (fast sten-/ stockkistbrygga)
• Kokon uppvärmda konstgräsplan	0,6 (Implementeringen av uppvärmt konstgräs kan inte påbörjas under 2024. Arbetet med konstgräs ska synkroniseras med planeringen och byggandet av Kokonvägens väg- och dagvatteninfrastruktur i stadens infrastruktur med arbete.

Yhteensä 1,105 milj €



Arbetsplatsområden och annat byggande 2024: Gator, parker och nätverk

Arbetsplats- och handelsområden 2024, gatu- och grönbyggande (inom parentes vattenförsörjningsnätet)

- Kullo företagsområde 1,60 milj. €
- Byggnad av Ryttmästargatan och Sprutmästaregatan 0,10 milj. €
- Kabelförflyttningar vid Kesko tomten, Västra åstrandens 0,25 milj. €
- Fackmansgränd, Ölstens 0,10 milj. €
- Typografvägens lagerområde 0,08 milj. €
- Infran vid Kokonvägens idrottscenter 1,40 milj. € (xxx)

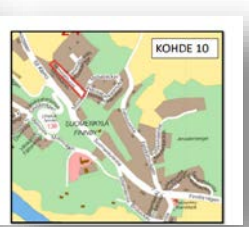
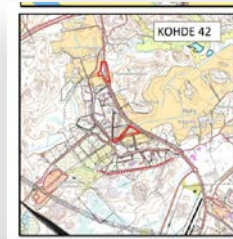
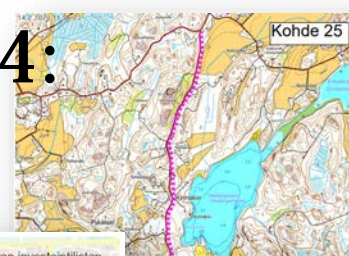
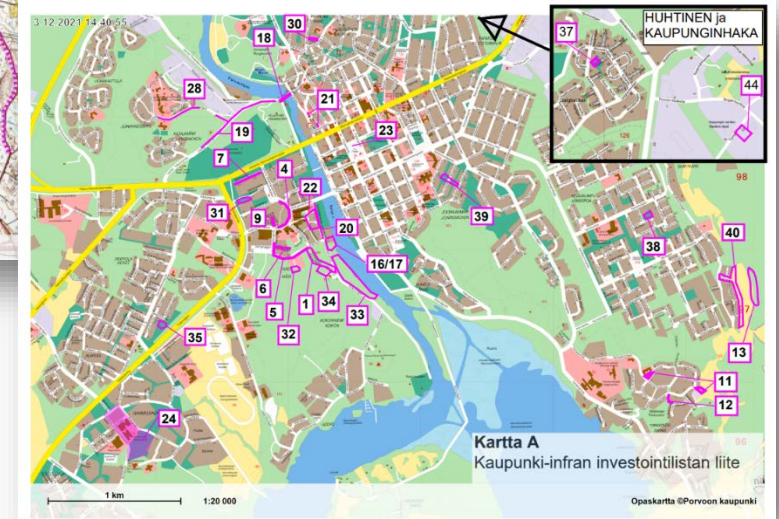
Sanering av gator och andra allmänna områden 2024, investeringar milj. €

- Sanering av gator
 - Beläggning 1,40 milj. €
 - Broar 2,50 milj. €
 - Ytstrukturer - milj. €
- Sanering av parker 0,35 milj. €
- Sanering av båthamnar 0,05 milj. €
- Sanering av andra allmänna områden 0,20 milj. €
- Renovering angående dagvatten 0,35 milj. €

Övriga bygginvesteringar 2024

- Trafiksäkerhet och trafikljus 0,35 milj. €
- Parkeringsystem 0,025 milj. €
- Infrastruktur för busshållplatser 0,15 milj. €
- Gång- och cykelvägar 0,125 milj. €
- Hamnar, nybyggande - milj. €
- Olika belysningsobjekt - milj. €
- Planering av investeringsobjekt 0,45 milj. €
- Markbearbetning/ circular ekonomi 0,07 milj. €

5.4.2024



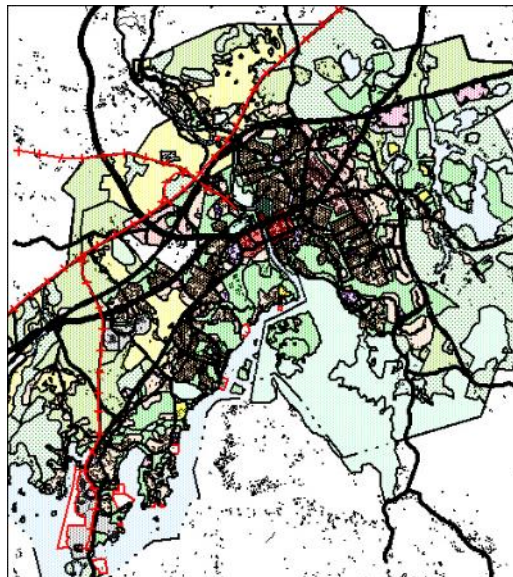
Byggnad av vattenförsörjningsnätet 2024, Borgå vatten:

- Nybyggnation: 0,660 milj. €
Vårdalsängen, Västra åstrandens dagvatten
 - Sanering: 2,205 milj. €
Rönnevägen, Veckjärvivägen, Västra-Näse nät-sanering
 - Säkerställning av vattenförsörjningen: 0,750 milj. €
Saxby-Borgbacken försörjningsledning, Hammars-centrum förstärkning av vattenledningen
 - Glesbyggsområdena 0,22 milj. €
 - Pumpstationer för avloppsvatten 0,065 milj. €
- Tillsammans 3,15 milj. €

Behov av att köpa mark 2024-2028

Uppskattat behov av att köpa mark:

- Grundar sig på målen för tomtöverlåtelse, landskapsplanen, delgeneralplanerna, programmet för bystrukturen, de markpolitiska riktlinjerna, uppskattning av bostadsbyggandets mängd
- Budget 2024: Förutsättningarna för tomtproduktionen tryggas genom att staden köper mer mark i tillväxtområden enligt översiktliga planer: minst 35 ha
- Under åren 2024-2028 borde ca 1,5 miljoner euro reserveras för markanskaffning årligen.
- Mellan 2015 och 2023 har staden köpt i genomsnitt 68 hektar mark per år och spenderat i genomsnitt 1,48 miljoner euro per år på köp. €



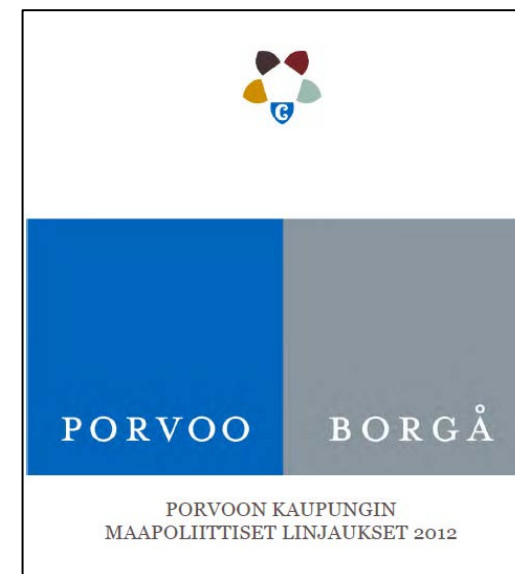
Delgeneralplaner



Landskapsplan



Program för bystruktur



Markpolitiska riktlinjer

PORVOO  BORGÅ

Boendeprogram 2030

Genomförande av programmet 2023

Plan för
genomförande
av markanvändning
2024-2028
BILAGA 1 (s. 1/5)



548 Parkgatan I



542 Edelfeltsstranden



DP 561 Linnankoskigatan 43



DP 453 Gamla
Veckjärvivägen



DP 550 Haikobranten II



DP 527 Sjtullen



538 Hindhår, Brinkvägen



552 Brunnsgatan 34-36



DP 479 Vårdalsängen



DP 533 Ilmarinens väg 8



482 Södra Vårberga I



490 Kerko, Övre byn



Bilden visar urval från pågående bostadsprojekt

Övervakning av förverkligande 2023

Har det förverkligats/främjats - ja eller nej?

Plan för
genomförande
av markanvändning
2024-2028
BILAGA 1 (s. 2/5)

Mål	Åtgärder
<p>Borgås samhällsstruktur möjliggör hållbar tillväxt, en smidig och trygg vardag för invånarna och möjlighet att välja hållbara sätt att förflytta sig. Förverkligandet av Östbanan främjas.</p> <p>Samhällsstrukturen utvecklas i stadstortern genom att förtäta/enhetliga och i byarna genom att styra bygget i servicebyar som namnges i bystrukturprogrammet.</p>	<ul style="list-style-type: none">Placeringen av bostäderna, arbetsplatserna och tjänsterna styrs med planläggningen så att valen förknippade med förflyttning kan vara hållbara. I planläggningen undersöks alltid möjligheterna till kompletterande byggande och utnyttjande av befintlig infrastruktur. Mängden gående och cyklande och resesättens andel ökas med insatser gällande förhållandena för dessa resesätt.I den nya delgeneralplanen för de centrala områdena som nu är under beredning utreder och förbereder man sig för ett förverkligande av spårförbindelserna och en större befolkningsökning. För att uppnå målen krävs en aktiv markanvändningspolitik, anskaffning av råmark, planläggning och tomtförsäljning.
<p>Bostadsproduktion ("minimimängden" i MDI:s bostadsproduktionsprognos, man strävar efter en något högre nivå):</p> <ul style="list-style-type: none">Under åren 2020–2023, 350 bostäder/årUnder åren 2024–2030, 400 bostäder/år <p>Hyresbostädernas andel av bostadsbeståndet förblir minst oförändrad:</p> <ul style="list-style-type: none">Under åren 2020–2023, 70–130 st./årUnder åren 2024–2030, 90–120 st./år <p>ARA:s andel av bostadsproduktionen uppgår till minst 20 procent och målet är att höja andelen under programperioden.</p>	<ul style="list-style-type: none">Staden planlägger så att planreserven för flervåningshus och småhustomter är tillräcklig för att uppnå målet för bostadsproduktionen.MATSU – programmet för genomförande av markanvändningen upprättas årligen. Med hjälp av MATSU programmeras en kedja som möjliggör bostadsbyggande i 1–5 år: förvärv av råmark-planläggning-kommunalteknik-tomtöverlåtelse-byggande, så att de uppställda målen kan uppnås.Fördelningen av förvaltnings- och finansieringsformerna styrs genom tomtöverlåtelse och markanvändningsavtal.
<p>Borgås egen identitet och säregenhet betonas. Man satsar på kvaliteten på byggandet av både hus och miljö.</p>	<ul style="list-style-type: none">I planläggningen fäster man särskild uppmärksamhet vid dimensioneringen av byggandet, stadsrummet och den offentliga utemiljön.Vi följer upp och mäter invånarnas nöjdhet med bostadsområdena.
<p>Bostadsproduktionen är mångsidig och anpassningsbar, och möter olika befolkningsgruppers behov.</p> <p>Det finns ett tillräckligt utbud av bostäder till rimliga priser.</p> <p>Man säkerställer förutsättningarna för genomförande av detaljplanerna och ibruktagningen av tomterna för att uppnå en tillräcklig bostadsproduktion.</p> <p>Den understödda ARA-produktionen fördelas jämnt i de olika stadsdelarna.</p> <p>Andelen ägarbostäder ökas i stadsdelar där andelen hyresbostäder är stor.</p> <p>Negativ segregation hindras genom att garantera ett mångsidigt utbud av bostäder.</p>	<ul style="list-style-type: none">I planläggningen säkerställs att den mångsidiga bostadsproduktionen erbjuder lämpliga tomter och områden.Staden detaljplanerar och erbjuder bostadstomter i något större utsträckning än efterfråganStaden överlåter tomter till flera olika byggare. Den regionala balansen och fördelningen av förvaltnings- och finansieringsformerna beaktas vid tomtöverlåtelser. Vid tomtöverlåtelsevillkoren och tomtöverlåtelseävtävlingarna kan energieffektivitet och klimatsmart byggande beaktas.På kartan (bilaga 1) visas de områden på vilka ARA-hyresbostadsproduktion förläggs under de kommande tio åren.I budgeten finns det årligen investeringar i kommunalteknik (gator, grönområden, gångvägar, främjande av hållbar förflyttning) och markanskaffning, vilka förutsätts för att genomföra bostadsproduktionen.I Borgå möjliggör vi andelslags- och gruppbyggande. Vi tillhandahåller information, tomtreservationer för andelslags- och gruppbyggande.

Övervakning av förverkligande 2023

Har det förverkligats/främjats - ja eller nej?

Plan för
genomförande
av markanvändning
2024-2028
BILAGA 1 (s. 3/5)

Mål	Åtgärder
Samarbetet med kommunerna i Helsingforsregionen och förbindelse till åtgärder som är nödvändiga för att utveckla regionen stärks. Borgå ansluter sig till Helsingforsregionens MAL-samarbete.	<ul style="list-style-type: none">Borgå stad strävar aktivt efter att ansluta sig till planeringen och genomförandet av markanvändningen, boendet och trafiken (MBT) i Helsingforsregionen. Stadens anslutning till Helsingforsregionens avtal om markanvändning, boende och trafik (MBT) främjas. Staden utreder möjligheterna att ansluta sig till Helsingforsregionens MBT-avtalskommuner under programperioden.
Livskraften och trivseln i centrum ökar. I centrum (inklusive Västra åstranden och Parkgatan) byggs både nya ägarbostäder och hyresbostäder, även ARA-produktion.	<ul style="list-style-type: none">Staden utarbetar ändringar i detaljplanerna som möjliggör kompletterande byggande gällande centrum med omnejd.Särskilt i början av 2020-talet (följande 5 år) fokuserar man starkt på planeringen av såväl stadskärnan som Västra åstranden och Borgå parkgata och på inledning av projekt med de metoder som står till förfogande för planläggningen, markpolitiken och kommunaltekniken.För kvartersbutiker i bostadsobjekten i centrum planläggs tillräckliga förutsättningar för byggande av service- och affärslokalerPrinciperna för markanvändningsavtalen granskas för att påskynda det kompletterande byggandet i centrumområdet.
Samtliga bostadsområden bevaras och utvecklas levande och trivsamma. I Borgå kommer det även i framtiden att mångsidigt erbjudas olika boendalternativ och -områden i såväl byarna som tätorten.	<ul style="list-style-type: none">I ändringarna av detaljplanerna utreds alltid möjligheterna till kompletterande byggande och tillgängligheten till och kvaliteten på närreklamationsområden.Planläggningen av byarna framskrider i enlighet med principerna för byastrukturprogrammet. Staden erbjuder tomter även i servicebyar.
Man säkerställer att lämpliga bostäder erbjuds också till dem som flyttar till Borgå.	<ul style="list-style-type: none">Man utreder och följer regelbundet upp behoven och önskemålen gällande boendet bland dem som har flyttat eller är intresserade av att flytta till Borgå.I tomtutbudet strävar man efter att vara smidig: man reagerar på ändringarna i boendeönskemålen och de tas i beaktande i planläggningen.Undersökning om benägenhet att flytta: man deltar regelbundet och dra nödvändiga slutsatser och vidtar åtgärder.Vi främjar/förbättrar/skapar information och marknadsföring riktad till inflyttare.
Negativ segregation bekämpas genom att trygga ett mångsidigt bostadsutbud och trivsel i bostadsområdena.	<ul style="list-style-type: none">I Gammelbacka och Vårberga förbättras kvaliteten på de offentliga uterummen och skapas förutsättningar för kompletterande byggande.Förortsutvecklingen främjas ytterligare med hjälp av deltagande budgetering.Borgå ansöker om finansiering av EU och staten för förortsutveckling.

Övervakning av förverkligande 2023

Har det förverkligats/främjats - ja eller nej?

Plan för
genomförande
av markanvändning
2024-2028
BILAGA 1 (s. 4/5)

Mål	Åtgärder
I främjandet av specialboende beaktas även social- och hälsovårdsreformen.	<ul style="list-style-type: none">Man förbereder sig proaktivt för reformen genom att aktivt följa hur beredningen framskrider.När reformen har trätt i kraft kan staden främja förverkligandet av boendeprogrammets mål med de metoder som staden har till förfogande, det vill säga aktiv markanvändningspolitik, planläggning och tomtöverlåtelse samt genom förhandlingar med välfärdsområdet.
I Borgå finns tillräckligt med lämpliga bostäder för unga till rimligt pris. I Borgå finns tillräckligt med stödboendeplatser för unga som snart blir självständiga.	<ul style="list-style-type: none">Före 2022 utreds behovet av stödboenden för unga som snart blir självständiga och genomförs tjänster som motsvarar behovet.
I Borgå finns tillräckligt med lättillgängliga bostäder i centrum och i bostadsområden med lättillgänglig miljö och i närheten av tjänsterna som svarar på behoven hos den äldre befolkningen. I Borgå finns tillräckligt med platser för intensifierat serviceboende för behoven hos den äldre befolkningen.	<ul style="list-style-type: none">Till centrum med omnejd planläggs och erbjuds tomter för seniorboende på lämpliga platser (behovet och åtgärder för genomförande bedöms årligen i MATSU).Antalet platser inom intensifierat serviceboende ökas på följande sätt:<ol style="list-style-type: none">enhet för intensifierat serviceboende (60 platser), tomt/plats klar 2023, enheten tas i bruk 2026.enhet för intensifierat serviceboende (60 platser), tomt/plats klar senast 2028, enheten tas i bruk 2030 eller senare.Enheten för intensifierat serviceboende placeras i närheten av de övriga tjänsterna som staden erbjuder (t.ex. i närheten av daghem).Förbättringarna av stadsmiljöns tillgänglighet fortsätter
I Borgå finns tillräckligt med lämpliga bostäder för personer med funktionsnedsättningar i centrala områden, där tillgängligheten i både miljön och tjänsterna är mycket bra. I Borgå finns en separat enhet för boendetjänster för unga rehabiliteringspatienter inom mentalvården och missbrukarrehabiliteringen (skyddshärbärge, akut inkvartering). I Borgå finns lämpliga bostäder tillgängliga för invandrare. Bostäder för specialgrupper placeras på olika håll i staden. I Borgå finns inga hemlösa 2027.	<ul style="list-style-type: none">En ny boendeenhet för personer med funktionsnedsättningar, för 15 boende: tomt/plats klar senast 2022 för genomförande av boendeenhetenProduktionen av nya flervåningshus är lättillgänglig (såväl bostäderna som gårdarna). Även i utbudet av tomter för egnahemshus beaktas lättillgängligheten: årligen erbjuds minsta några egnahemshustomter på vilka man kan bygga en lättillgänglig bostad och gård.Senast i slutet av 2022 görs en utredning/bedömning av tomter som reserveras långsiktigt för olika behov inom serviceboende.Man bygger/köper som tjänst tillräckligt med ytterligare stödboendetjänster senast 2030.Man bygger/köper som tjänst en enhet för skyddshärbärge/akut inkvartering för unga.
De boende har tillgång till trivsamma lokaler och platser för sammankomster och möten.	<ul style="list-style-type: none">Utomhusområden, inomhuslokaler, idrottsplatser – gemenskapliga och gemensamma utrymmen och lokaler för uppehåll och vistelse planeras och man strävar efter att genomföra dessa vid byggandet av bostadsområden.

Övervakning av förverkligande 2023

Har det förverkligats/främjats - ja eller nej?

Plan för
genomförande
av markanvändning
2024-2028
BILAGA 1 (s. 5/5)

Mål	Åtgärder
Stadens hyreshusbolag producerar bostäder till ett rimligt pris.	<ul style="list-style-type: none">Bolaget fokuserar i sin verksamhet på ARA-produktion (långfristigt räntestödslån) och på genomförande av underhålls- och renoveringsprojekt i bostadsbeståndet till ett rimligt pris.Produktionen av hyresbostäder till rimligt pris (ARA-stöd) som produceras av stadens hyreshusbolag ska ökas. Målet är att bolaget låter bygga cirka 200 nya långtidsreglerade ARA-hyresbostäder före år 2030. ARA-objekt som byggs: Ilmarinens väg 8, Wittenbergsgatan 1 samt ett objekt som inte ännu fastställts. Staden bestämmer om detaljerna genom separat koncernstyrning.Ägaren fastställer de ägarpolitiska målen och styr A-bostädernas verksamhet..Man ordnar en årlig diskussion mellan koncernledningen och A-bolagens styrelse och ledning.A-bostäder i Borgå erbjuder tillräckligt med hyresbostäder också för unga och studerande till rimliga priser.
Stadens hyresbolag finansierar nybyggnadsobjekten huvudsakligen utan borgen av staden.	<ul style="list-style-type: none">Stadens hyreshuskoncern ska inte öka stadens skuld och risk genom att öka på bostadskoncernens lånestock. Det egna kapitalet för nya bostäder som stadens hyreshuskoncern låter bygga anvisas i första hand från bolagets fria kassaflöde och tillgångar som vid behov fås genom att avstå från begränsningar i objekt som blivit lediga. Borgen och skuldfinansiering från staden kan vara möjliga från fall till fall, om staden särskilt begär om förverkligande av ett byggprojekt och anvisar byggprojektet.
A-bostäders bostäder, bostadshus och gårdsområden är lättillgängliga och trygga att bo i.	<ul style="list-style-type: none">Nya objekt planeras och byggs lättillgängliga.Ändringar gällande lättillgänglighet görs i befintliga objekt.Nybyggda och renoverade objekt utrustas med lösningar och anordningar som förbättrar boendetryggheten (såsom spisvakter och extra kopplingsur utöver bastuaggregatets brytare).
A-bostäders bostadsbestånd är energieffektivt.	<ul style="list-style-type: none">Man fortsätter med energiöversikter och vidtar energibesparande åtgärderI uppvärmningen används värmekällor som baseras på förnybar energi (Borgås fjärrvärme och om fjärrvärme inte finns, andra källor för förnybar energi).Antalet solelsystem ökas och den köpta elen är utsläppsfri.
A-bostäders nya bostadsproduktion är koldioxidneutral.	<ul style="list-style-type: none">Nya objekt planeras så att koldioxidavtrycket från deras livscykel är så lågt som möjligt.Man utökar märkbart byggandet i trä och användningen av lösningar för cirkulär ekonomi vid nybyggen och renoveringar (statens understöd beaktas).