

Stadsutvecklingsnämnden

Tid 06.05.2025 kl 17:00 -

Plats Nimbushuset, IV våningen, mötesrum Salonki och Kammari

Ärenden som skall behandlas

Ärende	Rubrik	Sida
1	Mötets laglighet och beslutförhet	4
2	Protokolljusterare	5
3	Uppföljning av tjänsteinnehavarbeslut, upptagning	6
4	Svar på fullmäktigemotion om en marknadsundersökning av efterfrågan på tomter i glesbygdsområden i Borgå	9
5	Svar på fullmäktigemotion, Ändring av tomternas överlåtelsevillkor	11
6	Begäran om omprövning av ett skadeståndsbeslut 8.1.2025 § 6 om skada på postlåda	14
7	Detaljplan och detaljplaneändring, Sköldvik och Kullo, AK 557	16
8	Markanvändningsavtal, DP557 Sköldvik Kullo, Neste Oyj Borealis	28
9	Detaljplan och ändring av detaljplan, Kungsporten, Harabackagatan, stadsdel 23 (Hattula), DP 562	31
10	Detaljplan 453, Gamla Veckjärvivägen	35
11	Markanvändningsavtal, Gamla Veckjärvivägen (8)	42
12	Markanvändningsavtal, Gamla Veckjärvivägen (9)	45
13	Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol om besvär över avgörande om planeringsbehov och undantagsbeslut, Affärsverket Borgå vatten, avloppspumpstation, Kanoniärvägen 1, Övre Näse	48
14	Avgörande om planeringsbehov och undantagsbeslut, Söderveckoski	49
15	Undantagsbeslut, Kvarnbergsgatan 18, Kvarnbackens skola, tillbyggnad, Kvarnbacken	51
16	Invånarinitiativ behandlade av tjänsteinnehavare som är underordnade stadsutvecklingsnämnden sedan 9.4.2025 samt inkomna initiativ	53
17	Stadsutvecklingsnämndens delårsrapport 1-3/2025	54
18	Budgetändring för investeringslistan för idrottsanläggningar	55
19	Aktuella ärenden	58

Delatagare

Närvarande	Namn Pynnönen Andersson Kristel Ijäs Seppo Ahola Riitta Antman Sofia Kauhanen Hanna Laurila Mika Malin Pekka Mellin-Kranck Gia Pauloaho Kari Sveholm Pehr Varpio Mika	Uppgift ordförande viceordförande ledamot ledamot ledamot ledamot ledamot ledamot ledamot ledamot ledamot ledamot
Övriga	Valasti Matti Wiitakorpi Jorma Pitkäniemi Jani Kadel Reeja Hällström Kari Kontio Maija-Riitta Lyytinen Jarkko Nikkanen Mikko Salminen Sirpa	stadstyrelsens representant stadsstyrelsens ordförande stadsdirektör ungdomsfullmäktiges representant stadsinfradirektör, föredragande generalplanechef stadsplaneringschef delaktighetsplanerare sekreterare

Stadsutvecklingsnämnden

1

Mötets laglighet och beslutförhet

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025

Stadsutvecklingsdirektören

Mötet konstateras lagenligt sammankallat och beslutfört.

Stadsutvecklingsnämnden

2

Protokolljusterare

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden väljer Pehr Sveholm och Mika Varpio till
protokolljusterare.

Stadsutvecklingsnämnden

3

Uppföljning av tjänsteinnehavarbeslut, upptagning

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025

Följande tjänsteinnehavare har publicerat sina beslut i den elektroniska mötesservern. Tjänsteinnehavarbesluten samt tillhörande bilagor finns i stadsutvecklingsnämndens dokument, Tiedostot -> Viranhaltijapäätökset.

[Tjänsteinnehavarbeslut](#)

Stadsgeodeten 25.4.2025 § 4
Rasitesopimus, kiinteistö 638-472-1-138 Teissala

Stadsgeodeten 25.4.2025 § 3
Tonttijaon muutos osalle korttelia 221, Velkala

Stadsgeodeten 25.4.2025 § 2
Tonttijaon muutos osalle korttelia 3602, Haikkoo

Stadsgeodeten 25.4.2025 § 1
Tonttijaon muutos osalle korttelia 419, Opistokuja

Stadsinfradirektören 23.4.2025 § 61
Kadunpitopäätös, Fallaksentie

Stadsinfradirektören 23.4.2025 § 60
Kadunpitopäätös, Huvilatie

Stadsinfradirektören 25.4.2025 § 64
Katu- ja puistosuunnitelmaehdotus: Kadut, pysäköinti ja viheralueet Kokkonniemen liikuntakeskuksen alueella

Stadsinfradirektören 25.4.2025 § 67
Katusuunnitelmaehdotus: Jernbölentien ja Huhtisentien risteyksen liikenneturvallisuuden parantaminen

Stadsinfradirektören 23.4.2025 § 58
Mätjärven kaatopaikan kunnostuksessa poistettavien pilaantuneiden maiden ja jätetäyttöjen vastaanottopaikkojen hankinta

Stadsinfradirektören 28.4.2025 § 69
Porvoon kaupungin alueen liikennevalojen tietoliikenne-, ohjaus- ja valvontajärjestelmä sekä ylläpito SaaS-palveluna

Stadsutvecklingsnämnden

Stadsinfradirektören 24.4.2025 § 63

Pysyvä liikennerkin asettaminen yksityistielle, Kullo-Mickelsböle enskilda väg

Stadsinfradirektören 28.4.2025 § 70

Sikosaaren siltojen rakennussuunnittelun hankinta

Stadsinfradirektören 28.4.2025 § 68

Vahingonkorvaushakemus aidan vahingosta Huhtisissa

Stadsinfradirektören 25.4.2025 § 65

Vahingonkorvaushakemus ajoneuvon vahingosta
Raudoittajantiellä

Stadsinfradirektören 25.4.2025 § 66

Vahingonkorvaushakemus markiisin vahingosta

Stadsinfradirektören 23.4.2025 § 59

Vakituisen vastaavan puistotyönjohtajan palkkaaminen

Stadsinfradirektören 24.4.2025 § 62

Vanha Hämeenlinnantie, mopo- ja moottoripyöräliikenteen rajoittaminen yöaikaan

Stadsutvecklingsdirektören 24.4.2025 § 11

Vikarier för serviceområdescheferna för sektorn för stadsutveckling och verkställande direktören för Borgå vatten från och med 1.5.2025

Stadsutvecklingsdirektören 17.4.2025 § 10

Kiinteistöarvointipalvelut 2025 – 2029 – toimittajien valinta

Stadsutvecklingsdirektören 24.4.2025 § 12

Överlåtelse av beslutanderätt i personalärenden, sektorn för stadsutveckling

Markanvändningsingenjören 28.4.2025 § 32

Omakotitontin luovutus, Haikkoonranta, 638-33-3598-2

Markanvändningsingenjören 16.4.2025 § 29

Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, Länsi-Haikkoo, 638-33-3582-11

Stadsutvecklingsnämnden

Markanvändningsingenjören 16.4.2025 § 30
Utarrendering av egnahemstomt på nytt, Vårberga, 638-11-883-5

Markanvändningsingenjören 28.4.2025 § 31
Vuokratontin myyminen, Hamari, 638-417-1-661

Tomtchefen 24.4.2025 § 44
Asuintontin varauspäättöksen voimassaolon jatkaminen
Opistokuja 1 tontit 3 ja 4

Tomtchefen 23.4.2025 § 40
Maa-alan ostaminen, 638-414-1-307, Kuninkaanportti

Tomtchefen 24.4.2025 § 43
Maa-alueen lyhytaikainen vuokraaminen Kilpilahti 638- 440-2-33

Tomtchefen 23.4.2025 § 41
Maa-alueen ostaminen, Tarmola, 638-5-283-12, Rudus Oy

Tomtchefen 24.4.2025 § 42
Tonttien tilapäinen vuokraaminen, Länsiranta, Skanska
Talonrakennus Oy, vuokrasopimuksen jatkaminen

Ordförande

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

Stadsutvecklingsnämnden

4

Svar på fullmäktigemotion om en marknadsundersökning av efterfrågan på tomter i glesbygdsområden i Borgå

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025

423/10.00.02.04/2025

Beredning och tilläggsuppgifter: markanvändningsingenjör Leevi Valkeavirta och generalplanechef Maija-Riitta Kontio,
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Ledamot Juha Kittilä har väckt en motion 9.2.2025 om att en utomstående oberoende aktör ska kartlägga faktorer som påverkar efterfrågan på tomter och efterfrågan per kundgrupp samt definiera vilka de potentiella invånare i Borgå är som är intresserade av att flytta utanför centrumområdena och de kundgrupper som bor någon annanstans än i Borgå. Den undersökning som görs bör finansieras med projektkostnaderna för stadsutveckling genom att man skjuter upp något annat projekt som tidigare planerats för 2025. Undersökningen bör genomföras under innevarande år.

Som motivering i motionen framförs att man utifrån den marknadsundersökning som görs bättre än för närvarande kan dra slutsatser om vilka inkomster som kan fås av flyttning till glesbygd, hurdana tomter det finns en efterfrågan på och hur mycket det lönar sig att i fortsättningen satsa på planläggningen i glesbygden i fortsättningen.

Svar på motionen

En sådan marknadsundersökning om efterfrågan på tomter i glesbygden som presenterades i motionen har inte tidigare gjorts i Borgå. Enheten för markpolitik har närmast låtit göra olika prisundersökningar i anslutning till glesbygd och detaljplanetomter i byar för att utreda marknadsprisnivåerna i områdena. Dessutom har man gjort undersökningar av flyttningsrörelsen 2016, 2021 och 2025, där man bland annat har utrett varför nya invånare väljer Borgå och hur de upplever sitt liv i Borgå. Det har också gjorts flera utredningar om flyttningsrörelsens storlek, struktur och riktning.

Vid planläggning av byar och glesbygd och tomtförsäljning beaktas det program för bystruktur som stadsfullmäktige godkände 2014. Fullmäktige har beslutat (bl.a. 2022 och 2024) att bystrukturprogrammet uppdateras omedelbart efter att delgeneralplanen för de centrala stadsområdena blivit färdig. Målet är att utkastet till delgeneralplan för de centrala stadsområdena läggs fram i år och planförslaget år 2026, och att delgeneralplanen blir färdig år 2027. Uppdateringen av bystrukturprogrammet kan således inledas om ett par år. Utifrån uppdateringen av

Stadsutvecklingsnämnden

bystrukturprogrammet inleds också uppdateringen av gelgeneralplanen för byar och glesbygd. Den marknadsutredning om tomtefterfrågan som riktas utanför centrumområdet som föreslås i motionen skulle därför vara bra att göra som grund för beredningen av bystrukturprogrammet.

Enligt den senaste tidens fastighetsmarknadsöversikter har prisutvecklingen för bostäder börjat återhämta sig rätt långsamt till följd av stigande räntor och allmän ekonomisk osäkerhet till följd av åren med COVID-19, då marknadsläget kunde anses vara gott. Tomtmarknaden har saktats ned i fråga om tomtköp i Finland, men också i Borgå till ungefär hälften av vad den har varit som högst under 2021, både i centrumområdet och i glesbygden. Under den senaste tiden har antalet bygglov för egnahemsbyggande dessutom varit på en lägre nivå och flera aktörer inom byggbranschen har ansökt om konkurs. Om en utredning görs nu, kan den ge resultat i rätt riktning i fråga om invånarprofilen utanför centrum, men å andra sidan en felaktig bild av efterfrågan på området samt prisnivån, som direkt inverkar på lönsamheten att rikta planeringen och byggandet till området. Tidsmässigt vore det därför bra att göra utredningen i en sådan situation på fastighetsmarknaden som är etablerad och efterfrågan kan anses vara på normal nivå, dvs. uppskattningsvis om ett par år.

Serviceområdena för stadsplanering och markpolitik bereder tillsammans utifrån motionen anskaffningen av marknadsundersökning av tomterna i byar och glesbygdsområden som stöd för uppdateringen av bystrukturprogrammet. Utredningen beställs av en utomstående aktör och genomförs när det nya bystrukturprogrammet börjar förberedas aktivt och när läget på fastighetsmarknaden har återhämtat sig.

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden föreslår stadsstyrelsen att det som sägs ovan ges som svar på motionen och sänder svaret till stadsfullmäktige som kännedom.

Stadsutvecklingsnämnden

5

Svar på fullmäktigemotion, Ändring av tomternas överlåtelsevillkor

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025

376/10.00.02.03/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:

markanvändningsingenjör Leevi Valkeavirta, tomtchef Pekka Söyrilä,
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Ledamot Sirpa Hanska har gjort en fullmäktigemotion daterad 4.2.2025 om tillägg till tomtöverlåtelsevillkoren, gällande överlåtelse av tomter för flervåningshus till bostadsaktiebolagsbehov. Till punkt 5, eller som en egen punkt: Överlåtelsen av tomter för byggandet av flervåningshus i form av bostadsaktiebolag säljs så, att ägandet av tomten alltid tillfaller till bostadsaktiebolaget själv.

Svar till motion

Den som väckt motionen motiverar den med att en del av arrendetomterna på västra åstranden ägs av så kallade tomtfonder, vilket enligt motionären ger fonderna och byggherrarna möjlighet till fastighetsspekulation. Dessutom nämner motionären att detta inverkar på boendets säkerhet och förmånlighet.

Enligt de av stadsfullmäktige årligen godkända och därmed gällande allmänna tomtöverlåtelsevillkoren prissätts överlåtelser av nya höghus- och radhustomter separat från fall till fall. I praktiken innebär detta en konkurrensutsättning av höghustomter mellan olika aktörer eller ett pris som baserar sig på en utomstående bedömning. Oavsett vilken metod som används vid överlåtelsen vill man med dem försäkra sig om att staden inte säljer sin tomtegendom under det marknadsvärde som kommunallagen kräver. Det har ingen ekonomisk betydelse för staden om tomten köps av en sammanslutning mellan en tomtfond och ett byggföretag, eller om tomten köps endast av ett byggföretag för ett bostadsaktiebolag som ska bildas. När en tomt har överlåts genom ett arrendeavtal från staden till tomtfonden kan den ekonomiska risken i anslutning till arrendebetalingen vara till och med mindre, eftersom tomtfonderna i princip är mer solida än rena byggherredrivna projekt, där den ekonomiska risken för ett byggföretag på en gång kan vara stor trots RS-arrangemangen. Om tomten å sin sida har sålts till en utomstående, har riskerna som hänför till det övergått till den dåvarande ägaren. Då har staden dock redan vid försäljningen fått en full inkomst från tomtförsäljning. Riskerna i samband med ägandet gör det å andra sidan också möjligt att alltid få vinst på det investerade kapitalet, vilket hör till äganderättens grundläggande karaktär.

Stadsutvecklingsnämnden

Tomtfonder eller privata investerare är också lämpliga marknadsaktörer i situationer där byggföretaget inte har incitament att köpa tomten, utan vill i första hand investera i byggande, men staden är beredd att endast sälja tomten i stället för att arrendera den. Detta sker typiskt till exempel vid konkurrensutsättning av en tomt där det är skäl att anbudspriset baserar sig på det totala köpepriset och inte på motsvarande arrende, eftersom det totala arrendet annars blir oproportionerligt högt då betalaren i sista hand är den som bor på tomten och inte den som ger anbudet i förfarandet. Om den föreslagna begränsningen för överlåtelse som baserar sig på bostadsaktiebolaget inleds, försvårar den sannolikt i fortsättningen överlåtelsen av tomterna och byggandet i en situation där byggherrarna har tillgång till endast några anskaffningsalternativ för anskaffning och byggande av tomten i stället för flera olika alternativ. Detta skulle strida mot stadens mål, som allmänt kan anses vara att byggandet på tomten och genomförandet av detaljplanerna sker inom skälig tid efter det att planen har godkänts.

Varje fastighets- eller tomtfond och dess andelsägare svarar i första hand för problem som hänför sig till tomt- och fastighetsfondernas likviditet och som i stor utsträckning har varit framme i offentligheten. På motsvarande sätt kan man av en enskild bostadsköpare vars bostad är belägen på en tomt som ska inlösas från fonden anta noggrannhet när hen köper en sådan bostad och medvetenhet om de risker som är förknippade med den. Modellen med inlösningstomt kan nog anses vara komplicerad, vilket gör det svårt att bedöma riskernas verkliga natur.

Till sin företagsform skiljer sig tomtfonder inte heller från andra bolagsformer som har råd att köpa en tomt, varför det ur jämlikhetssynvinkel också är problematiskt att utesluta dem från anbudsförfarandet. Förmånliga tomter som tomtfonderna medför och därmed också förmånligare bostäder kompletterar också skillnaden mellan ägarboende och hyresboende, i synnerhet under en tid då nyproduktionen av bostadsrättsbostäder, som traditionellt har ansetts vara en lösning på mellanmodellen, tills vidare har upphört med statligt stöd.

Den som väckt motionen har dock en relevant oro för att byggande som sker med hjälp av tomtfond kan medföra risker för det sociala välbefinnandet och segregationen om de genomförs i stor skala på ett litet område, eftersom byggnader som byggs på arrendetomt och även bostäder är billigare. Samtidigt finns det en ekonomisk risk för ett enskilt husbolag och därmed en ekonomisk risk för en enskild delägare att hamna i betalningssvårigheter då tomtfonden höjer arrendet så gott som oskäligt. Dessa faktorer kan medföra sociala risker som beskrivits och eventuella risker även för boendemiljön och stadsbilden. Därför har man i tomtöverlåtelseerna redan tidigare beaktat den regionala fördelningen och balansen i enlighet med

Stadsutvecklingsnämnden

programmet för boende. Enheten för anskaffning och överlåtelse av mark kommer dock i fortsättningen att följa upp de ovan nämnda riskerna på regional nivå i synnerhet i fråga om tomt- och fastighetsfonderna genom att följa tomtfondernas verksamhetssätt när det gäller höjningar så att det inte uppstår koncentrationer på grund av stadens överlåtelser när nya tomter överlåts. Vid behov ska behövliga åtgärder vidtas vid tomtöverlåtelser, om det finns risk för ovan nämnda externa effekter till följd av tomtöverlåtelser.

På ovan nämnda grunder finns det dock inte annars något behov av ändringar i de allmänna tomtöverlåtelsevillkoren.

Bilaga: fullmäktigemotion

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden föreslår stadsstyrelsen att det som sägs ovan ges som svar på motionen och sänder svaret till stadsfullmäktige som kännedom.

Stadsutvecklingsnämnden

6

Begäran om omprövning av ett skadeståndsbeslut 8.1.2025 § 6 om skada på postlåda

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025

36/03.07.02.00/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
stadsjurist Johanna Päivärinta
johanna.paivarinta2@porvoo.fi

I en begäran om omprövning som inkommit 22.1.2025 har [REDACTED] begärt omprövning av stadsinfradirektörens tjänsteinnehavarbeslut 8.1.2025 § 6. Genom beslutet avslogs den sökandens ansökan om skadestånd för skada på postlådor i en grupp.

I begäran om omprövning yrkas att den som framställt begäran om omprövning ersätts för skada som orsakats av stadens plogbil till ett belopp på sammanlagt 1 539,20 euro för skada på sökandens och grannarnas gemensamma postlådor i grupp 2.11.2024.

Enligt begäran om omprövning bevisar de bifogade fotografierna att det uttryckligen är plogbilen som orsakat skadan. Kravet är också att föraren av plogbilen hörs och att bilens gps kontrolleras för tiden under natten då skadan skedde.

Motiveringar

I 2 kap. 1 § i skadeståndslagen anges att den som uppsåtligen eller av vållande förorsakar annan skada ska ersätta den, såvida icke annat följer av vad i denna lag stadgas.

Enligt 5 kap. 5 § i lagen ska det vid sakskada ersättas kostnaderna för reparation av saken och andra omkostnader till följd av skadan samt värdeminskning eller värdet av förstört eller förskingrat gods och därtill minskning i inkomst eller uppehälle.

Stadens plogbil har efter klockan 6 på morgonen plogat gatan med en hastighet på 24 km/h och senare har en underentreprenör plogat gatan med en hastighet på 20 km/h. Hastighetsbegränsningen i området är 30 km/h. Plogbilen eller plogen har inte träffat postlådorna utan den tunga snön har eventuellt orsakat att konstruktioner som postlådorna har byggts på har gett vika. Det är fråga om skador på grund av normalt gatuunderhåll.

I ärendet har det inte påvisats sådan skada som kan anses vara en följd av stadens vårdslöshet eller försummelse. Staden är således inte skadeståndsskyldig i ärendet. Posten ger anvisningar om var postlådorna ska placeras. Posten ansvarar från fall till fall för ersättning av de skador som orsakas en postlåda eller postlådor i grupp för normalt underhåll av en allmän körväg eller gång- eller cykelväg.

Bestämmelser som har tillämpats

Stadsutvecklingsnämnden

Skadeståndslag 2 kap. 1 §, 3 kap. 1 §, 5 kap. 1 §

Bilaga begäran om omprövning

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar avslå begäran om omprövning.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 83
§ 171

7

Detaljplan och detaljplaneändring, Sköldvik och Kullo, AK 557

Stadsutvecklingsnämnden 23.05.2023 § 83

Beredning och ytterligare information:
planläggare Hilikka Jokela fornamn-eternamn@borga.fi

Stadsutvecklingsnämnden beslutade att göra upp en detaljplan och inleda en detaljplaneändring (senare detaljplan) 24.5.2022 § 94. Detaljplaneprojektet inleddes på ansökan av företagen Neste Oy och Borealis Polymers Oy. Beslutet innehöll områdets preliminära avgränsning samt en möjlighet till att vid behov dela upp planläggningsarbetet i mindre delar under arbetets gång. Ett avtal har upprättats om uppgörandet av en detaljplan, 16.8.2022, § 128. Huvudkonsulten i detaljplanearbetet är A-Insinööri Civil Oy. Innan detaljplanen godkänns förhandlas det om och läggs fram för godkännande ett markanvändningsavtal, som kommer att ersätta också det föregående ramavtalet för samarbete, undertecknat 16.4.1982, gällande de innehåll som är förknippade med denna detaljplan.

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att utveckla produktionsverksamheten i Sköldvik och att effektivisera markanvändningen i området i överensstämmelse med framtida utvecklingsriktningar och krav med sikte på en kolneutral produktion och en cirkulär ekonomi. Målsättningen är att industrins skyddszoner inte utvidgas till följd av detaljplanen. Målsättningarna med detaljplanen motsvarar Borgås stadsstrategi 2022–2025 Drömmarnas Borgå — Möjligheternas stad.

Inledandet av detaljplanen kungjordes 12.10.-11.11.2022. För invånarna i grannskapet och andra intressenter organiserades 27.10.2022 ett informationsmöte, där man redogjorde för planläggningens utkomstpunkter, målsättningar och framskridning. På grundval av responsen preciserades programmet för deltagande och bedömning bland annat genom att lyfta fram, att utredningen av storolyckor uppdateras vid behov. Därtill gjordes kartmaterialet tydligare.

Planeringsområdet har under arbetets gång preciserats och uppgår nu till cirka 1235 ha. I området gäller detaljplaneändringen på cirka 880 ha och den nya detaljplanen på cirka 335 ha. Största delen av planeringsområdet ägs av Neste Oy, övriga landägare är bl.a. Borealis Polymers Oy, Fortum Oy samt några privata landägare. I

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 83
§ 171

planläggningsområdet äger staden en del av markbottnet på Nestevägen och två andra fastigheter. Neste Oyj har under loppet av 2022 anskaffat flera fastigheter som ligger på detaljplaneområdet. En trafikmässig stomme för utkastet till detaljplanen utgörs av Nestevägen och Sköldviksvägen, som är anvisade som områden för allmän väg (LT). Av dessa är Nestevägen en regionväg och Sköldviksvägen en förbindelseväg. Råvägen, som begränsar kvarteren 8, 7 och 9, är anvisad som gatuområde. Områdets övriga trafikförbindelser är anvisade som kvarterområdets interna trafikförbindelser (ajo). Samtidigt med detaljplanen är anhängig också planeringen av Nestes nya huvudingång. Därtill har det i detaljplanen anvisats ett Järnvägsområde (LR) och ett Hamnområde (LS).

Det egentliga området för raffinaderier och petrokemiska anläggningar i Sköldviks kvarter 8 har enligt den nuvarande verksamheten anvisats för ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, där det finns / får placeras en anmärkningsvärd anläggning som tillverkar eller lagrar farliga kemikalier (T/kem). De delar av kvarterområdets strandområde, som ska planteras, har märkts med punktraster med undantag av hamnområdet (Is). Tidigare begränsningar på utnyttjandet av byggnadsytan gällande den del av byggnadsytan som förvaras i naturtillstånd och det område som har en konstruktionstäckt yta har lämnats bort. Det här gör det möjligt att använda kvarterområdet effektivare och utveckla industrin genom att förtäta det befintliga kvarterområdet.

Den fragmentariska, föråldrade detaljplanen för Kulloviksvägens omgivning har nu ersatts med ett nytt, sammanhängande kvarterområde för industri- och lagerbyggnader (T), där det är tillåtet att placera olika industri-, lager och stödfunktioner för att betjäna Köldviks industriområde som orsakar risk för storolyckor.

I detaljplanen ingår en bindande tomtindelning. Kvarter 8 kommer att delas i fyra tomter, varav tre kommer att ligga i ett T/kem område och en i ett T område. Detaljplanens byggrätt har anvisats som volym per tomt. Utgångspunkten är att byggrätten borde motsvara byggrätten i den befintliga detaljplanen.

I norra delen av detaljplaneområdet och på ön Illvarden har vissa områden anvisats som skyddsgrönområde (EV). I skyddsgrönområdet ligger fortfarande några privatägda fastigheter, som i detaljplanen inte kan anvisas för deras ursprungliga ändamål för boende/fritidsboende.

I upprättandet av detaljplanen har iakttagits Kilpilähden suuronnettomuuskien huomioiminen maankäytön suunnittelussa –

Stadsutvecklingsnämnden

§ 83

Stadsutvecklingsnämnden

§ 171

Stadsutvecklingsnämnden

selvityksen päivitys (27.8.2018). I enlighet med utredningen har skyddszon A anvisats i detaljplanen. Därtill har det införts en allmän bestämmelse om att de totala riskområdena inte får förändras avsevärt utanför kvarterområdet. I bestämmelsen gällande det nya kvarterområdet för industri- och lagerbyggnader i Kulloviksvägens omgivning tillåts det i enlighet med utredningens principer endast de industri-, lagring- och arbetsplatsutrymmen som är avsedda för industri med risk för storolycka. Också skyddsgronområdena EV har anvisats i enlighet med redogörelsens principer. Om en möjlig uppdatering av Suuronnettomuuskien huomioonottaminen - utredningen kommer att bestämmas under planläggningsarbetets gång.

Också bedömningen av övriga konsekvenser kommer att preciseras under arbetets lopp. Förutom säkerhetsfrågor innebär dessa bland annat trafikmässiga konsekvenser samt inverkan på människors levnadsvillkor, landskap, naturmiljö och en byggd miljö.

Det officiella samrådet samlades 19.8.2022. Därtill har det under planeringsarbetets gång hållits samråd med myndigheter under våren 2023.

Som bilaga presenteras ett uppdaterat program för deltagande och bedömning för detaljplanen och detaljplaneändringen och ett preliminärt planutkast till planen. Avsikten är att precisera och komplettera plandokumentet redan före hörandet under beredningsfasen. Målsättningen är att lägga fram planutkastet och övrigt planeringsmaterial under juni 2023. I samband med framläggningen ordnas även en invånartillställning.

Bilagor:

Program för deltagande och bedömning, uppdaterat 8.5.2023

Detaljplan och detaljplaneändring, preliminärt utkast

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden antecknar detaljplaneändringen och beredningsfasen av detaljplanen för kännedom och beslutar att stadsplaneringen kan fortsätta beredningen av detaljplanen med att höra parterna i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade i enlighet med beslutsförslaget.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 83
§ 171

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Johannes Korpijaakko och planläggare Hilikka Jokela
fornamn-eternamn@borga.fi

Stadsplaneringen har utarbetat ett förslag till detaljplan och detaljplaneändring för området i Kullo och Sköldvik. Hörandet i beredningsskedet ordnades så att detaljplaneutkastet hölls framlagt 5.6–30.6.2023 och planutkastet presenterades vid en offentlig tillställning 7.6.2023. Det lämnades 38 åsikter och 11 utlåtanden om detaljplaneutkastet. En sammanfattning av dessa finns som bilaga till beskrivningen. Utifrån responsen preciserades och ändrades detaljplaneutkastet, och utredningen av skyddszonerna uppdaterades. Utredningen av skyddszonerna som betjänar planläggningen presenterades vid ett invånarmöte i Konstfabriken 29.2.2024.

Vid utarbetandet av detaljplanen ordnades det i inledningsskedet ett myndighetssamråd, och med myndigheterna ordnades arbetssamråd innan planutkastet lades fram och på nytt i förslagsskedet. Ett arbetssamråd med myndigheterna om förslaget till detaljplan ordnades 10.9.2024.

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att utveckla produktionsverksamheten i Sköldvik och att effektivisera markanvändningen i området i överensstämmelse med framtida utvecklingsriktningar och krav med sikte på en kolneutral produktion och en cirkulär ekonomi. I omgivningen av tidigare Kulloon koulu är detaljplanen föråldrad. Eftersom detaljplanen utarbetas för ett område där generalplanen är delvis föråldrad och generalplanen utarbetas vid sidan av detaljplanen, beaktas det vid utarbetandet av detaljplanen i enlighet med MBL 54 § i tillämpliga delar också vad som föreskrivs om kraven på generalplanens innehåll.

Planeringsområdet har under arbetets gång preciserats och uppgår nu till cirka 1257 ha. Detaljplaneändringen gäller för cirka 880 ha i området och den nya detaljplanen för 337 ha. Största delen av planeringsområdet ägs av Neste Oyj, övriga markägare är bl. a. Borealis Polymers Oy samt några privata markägare. I planläggningsområdet äger staden en del av marken på Nestevägen och två andra fastigheter. Neste Abp har under åren 2022–2024 förvärvat flera fastigheter som ligger i detaljplaneområdet, eftersom boende inte är tillåtet inom skyddszonen 1.

Genom detaljplanen anvisas ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, där det finns/där det får placeras en betydande anläggning som tillverkar eller lagrar farliga kemikalier (T/ kem),

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 83
§ 171

samt ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T), där det är tillåtet att placera olika industri-, lager- och stödfunktioner som betjänar Köldviks industriområde som orsakar risk för storolyckor. I samband med utarbetandet av detaljplanen utarbetas en bindande tomtindelning. Genom detaljplanen bildas sex tomter, varav en i T-området, tre i T/kem-området och två i hamnområdet (LS) i planområdets södra del.

Dessutom anvisas ett område för allmän väg (LT) och ett område för järnväg (LR) samt hamnens vattenområde (LSW), skyddsgrönområden (EV) och ett vattenområde (W). De delar av kvartersområdets strandområde som ska planteras eller bevaras i naturtillstånd har märkts med punktraster. Skyddsgrönområden (EV) anvisas bl. a. i Nyby, Rilaxberget och Holmudden, på öarna Käringen och Illvarden samt i den allra södraste delen av planområdet nära Dyvik.

Byggrätten i kvartersområdena T och T/kem anges i kubikmeter på samma sätt som i den gällande detaljplanen och uppgår till sammanlagt 13 127 000 m³. I detaljplanen anvisas en byggrätt på ca 12 615 000 m³ för sådan industri- och lagerverksamhet (T/kem) som medför risk för storolyckor och 512 000 m³ för ett annat kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Dessutom anvisas det i detaljplanen en byggrätt på sammanlagt 48 551 m²-vy med exploateringstal $e=0.30$ för ett hamnområde (LS) och 350 m²-vy för ett järnvägsområde (LR). Om kubikmetrarna omvandlas till kvadratmetrar med en föreställd genomsnittlig våningshöjd på 5–6 m motsvarar den i planen anvisade byggrätten 2 187 833 – 2 625 400 m². I förhållande till arealen på kvartersområdena motsvarar det här ett exploateringstal på $e=0.27–0.32$ vilket är normalt eller till och med något lägre än normalt i kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader. Den byggrätt som detaljplanen möjliggör i planeringsområdet förblir ungefär oförändrad. I detaljplaneområdet har man använt cirka 4 miljoner kubikmeter byggrätt. Det finns rejält med byggrätt kvar.

Detaljplaneläggningen stöder sig på den s.k. utredningen av skyddsszonerna som uppdaterats i samarbete med myndigheterna på uppdrag av Borgå stad: Kilpilähdän suuronnettomuukisien huomioiminen maankäytön suunnittelussa päivitys 2024 (Beaktande av risken för storolyckor vid planeringen av markanvändningen i Sköldviks industriområde, uppdatering 2024, Gaia Consulting 29.2.2024). Utredningen styr också det pågående uppgörandet av en delgeneralplan för ett större område. Med delgeneralplanen avgör man bl. a. om det finns möjligheter till ökat boende. I detaljplaneområdet kan man inte anvisa kvartersområden för

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 83
§ 171

bostadshus eller fritidsbostäder eftersom planområdet ligger inom skyddszonen 1.

Detaljplanen stämmer överens med målen i landskapsplanen. Detaljplanen gör det möjligt att utnyttja markarealen effektivare än den gällande detaljplanen medger, eftersom planbestämmelsen för de delar av byggnadsytan i området som ska planteras (20 % av byggnadsytan) och relationstalet för den yta i kvartersområdet där konstruktioner är tillåtna ($s=0.50$) stryks. Sköldvik är ett s.k. dominoobjekt, dvs. vid placeringen av produktionsanläggningar bör man försäkra sig om att en olycka inte orsakar en s.k. dominoeffekt. Detta minskar effektiviteten av markanvändningen då anläggningarna placeras i ett större område. I Sköldvik styrs placeringen av anläggningar som medför risk för storolyckor av Tukes som också övervakar verksamheten.

Under detaljplaneringen har man utarbetat naturutredningar, en trafikutredning, en utredning av störande ljus samt en landskaps- och kulturmiljöutredning. En arkeologisk inventering har utarbetats i samband med utarbetandet av delgeneralplanen, och den har konstaterats vara tillräcklig också som utredning av detaljplanen. De särskilda naturvärden som konstaterats i naturutredningarna har beaktats i planen med beteckningarna lu och planbestämmelser. Trafikmässigt stöder sig området på det befintliga trafikinätet av allmänna vägar, Sköldviksvägen och Nestevägen. I detaljplanen har man i områdesreserveringarna för allmänna vägar förberett sig på att bygga cirkulationsplatser även om cirkulationsplatserna inte är det primära alternativet på rutter för tung trafik och specialtransporter. Råvägen som leder till södra hamnområdet anvisas som gatuområde. Dessutom anvisas nya riktgivande körförbindelser inom kvartersområdet. I fråga om buller har man utnyttjat uppgifter om uppföljningen av tillståndet i miljön. Riktvärdena för bullernivån tillämpas inte i industriområden, och inga verksamheter som är känsliga för buller anvisas för planområdet. I utredningen av störande ljus ges anvisningar för den fortsatta planeringen. Belysningen kan av säkerhetsskäl inte minskas avsevärt, men när belysningen förnyas eller ny belysning planeras kan särskild uppmärksamhet fästas vid bl. a. att ljuset riktas från kanterna mot centrum. I landskaps- och kulturmiljöutredningen har man identifierat de landskapsmässiga särdragen och det landskapsmässiga skydd som Holmudden och Rilaxberget utgör i riktning mot bostäderna vid Kullovikens stränder. I utredningen har man identifierat helheterna i den byggda miljön och inventerat sammanlagt 35 byggnader. Vid inventeringen identifierades två objekt i klass 1, som dock av säkerhetsskäl inte kan användas för boende, varför det är sannolikt att objekten går förlorade. Med anledning av inventeringen anvisas det för Sandvikens

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 83
§ 171

representationslokaler i planförslaget "ett område, där miljön bevaras".

Genomförandet av detaljplanen förutsätter inga nya större investeringar i trafiknätet eller byggande av gator.

Konsekvensbedömningen har preciserats i förslagsskedet. Till konsekvenserna hör inte bara säkerhetsfrågor utan också bl. a. trafikmässiga konsekvenser samt inverkan på människornas levnadsvillkor, landskapet, naturmiljön, den byggda miljön och klimatet.

Godkännandet av detaljplanen förutsätter att ett markanvändningsavtal ingås med markägarna.

Bilagor:
uppdaterat program för deltagande och bedömning
detaljplaneförslag
detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden lägger fram förslaget till detaljplan 557, Sköldvik och Kullo enligt 27 § i MarkByggF och begär utlåtanden om förslaget enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Paragrafen justeras omedelbart.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till detaljplan 557, Sköldvik och Kullo enligt 27 § i MarkByggF och begär utlåtanden om förslaget enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Paragrafen justerades omedelbart.

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025
773/10.02.03/2022

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Johannes Korpiaakko, fornamn.efternamn@porvoo.fi
Stadsplaneringen har utarbetat en detaljplan och detaljplaneändring för området i Kullo och Sköldvik.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 83
§ 171

Planförslaget och förslaget till ändring av detaljplan hölls offentligt framlagt i enlighet med 27 § i MarkByggF 20.11–20.12.2024. Det har lämnats in nio utlåtanden och sex anmärkningar mot planförslaget. En sammanfattning av dessa finns som bilaga till beskrivningen. Responsen på detaljplaneutkastet och detaljplaneförslaget presenterades på ett diskussionsmöte som var öppen för alla i Kullo bildningscentrum 11.12.2024.

NTM-centralen i Nyland hade i sitt utlåtande konstaterat generalplanens föråldrade karaktär och en utredning om planens förhållande till kraven på generalplanens innehåll (39 § i MarkByggL, från 1.1.2025 39 § i lagen om områdesanvändning) är tillräckligt motiverade. Vid diket Kartanonoja ska livsmiljön för särskilt skyddade arten, bäcken, i området mellan Norrvik och Rantakylä markeras som skyddsområde (s-1) enligt 77 § i naturvårdslagen. Till de allmänna bestämmelserna i planen önskades ett förbud mot byggande som stör häckningen av fågelbeståndet. Man önskade att bestämmelserna om buller skulle övervägas, hur de förhåller sig till rekreationsområden utanför tätorterna till exempel i Tolkis och Emsalö. Ansvarsområdet för trafik och infrastruktur har i sitt utlåtande konstaterat att körlängderna inte får öka på allmänna landsvägar och att man vid den fortsatta planeringen bör kontakta NTM-centralen i Nyland. Trafikledsverket hade i sitt utlåtande konstaterat att farledens linjetavlor m.m. fasta säkerhetsanordningar bör beaktas vid den fortsatta planeringen och förvaras på sina nuvarande platser. Tukes såg i sitt utlåtande inget hinder för planändringen. Olycksrisken har bedömts på ett heltäckande sätt under detaljplaneringen och beaktats i förslaget till detaljplaneändring som utarbetats. Tukes har för sin del deltagit i myndighetssamråden som staden ordnat och i utredningar som gjorts under planläggningsarbetet. Enligt Tukes uppfattning motsvarar planförslaget de välgjorda utredningarna och slutsatserna från samråden. Museet med regionalt ansvar på Östra Nyland hade i sitt utlåtande konstaterat att kulturmiljölösningarna i planen påverkas av en skyddszon för industriell verksamhet, som tyvärr hindrar användningen av objekt som finns i området och som är värdefulla med tanke på kulturmiljön och därför har det inte anvisats skyddsmärkningar för dem. Med tanke på landskapet är områdets industriella karaktär etablerad och tål förändringar väl. Dessutom hade i utlåtandet framförts den nyligen färdigställda inventeringen av arkeologiska objekt av riksintresse, enligt vilken fornlämningen Illvarden på ön har godkänts som VARK-objekt. Beslut om inventering trädde i kraft den 1 mars 2025. Dessutom önskade museet med regionalt ansvar kring fornlämningsobjektet Rantakylä ett område där det inte är möjligt att bygga och där fornlämningsens omedelbara omgivning bevaras. Borgå Elnät Ab har identifierat behovet av en ny kraftledningsförbindelse mellan Sköldvik och

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 83
§ 171

Tolkis. Nylands förbund gav inte ett utlåtande. Räddningsverket hade inget att anmärka. Miljöhälsosektionen har konstaterat att miljökonsekvenserna för närbebyggelsen har utretts omsorgsfullt och att planbestämmelserna för sin del styr förebyggandet av olägenheter som orsakas av verksamheten i området, och att miljöhälsosektionen inte hade något att anmärka. Suomen Erillisverkot Oy hade konstaterat att planen inte inverkar på affärsverksamheten inom nätoperatörstjänster.

I anmärkningarna hade det påpekats att den uppgjorda naturutredningen i fråga om fågelutredning är bristfällig, konsekvensbedömningen knapp och omotiverad, på landskapsnivå viktig fågelområdet (MAALI-området) saknas och den artspecifika konsekvensbedömningen saknas. Dessutom behövdes en bedömning av samkonsekvenserna med planerna för Tolkis område. Utöver detta ansågs det dåligt att det är tillåtet att bygga ledningar på områden som har anvisats för plantering eller bevarande i naturtillstånd. I anmärkningarna hade man också fäst uppmärksamhet vid möjligheten att bottensedimenten är förorenade och krävt att planbestämmelserna skulle kompletteras i fråga om eventuella muddringar. Öarna Kärigen och Illvarden samt merparten av Rilaxbergets och Holmdens skyddsgrönområden hade önskats bli anvisade som skyddsområde. I övriga anmärkningar lyftes fram den inbördes ordningsföljden mellan delgeneralplanen och detaljplanen, begränsningarna i möjligheterna att utveckla områden utanför detaljplaneområdet och jämlika möjligheter att utveckla markanvändningen samt att möjligheterna att bygga områden utanför detaljplaneområdet inte har utretts. Uppdateringen av skyddszonsutredningen ansågs omotiverad och att de risker som verksamheten medför och minskningen av dem i området inte har utretts tillräckligt. Dessutom hade man ansett att bestämmelsen om buller stred mot statsrådets beslut, att skyddszonerna minskades dåligt med tanke på buller och landskapet, att miljökonsekvensbedömningen och konsekvenserna för näringsverksamheten och naturmiljön var otillräckliga, man önskade bestämmelser om störande ljus och begränsningar av byggandets höjd, förbud mot att fälla skog på skyddsgrönområden och krav på plantering av träd på lägre skyddsgrönområden samt att ett samfällt vattenområde skulle lämnas utanför planläggningsområdet. Bestämmelserna om skyddsgrönområden och områden som är viktiga med tanke på naturens mångfald ansågs vara för lindriga. Man hoppades att fritidsbostaden vid Dyviks strand skulle kunna förbli fritidsbostad och att avgränsningen av skyddszonerna 1 och 2 till denna del skulle ses över.

På basis av den respons som fåtts under utkastet lagts fram i förslagsskede fogades till detaljplanen planbeteckningar s-1 och

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 83
§ 171

vark och planbestämmelser samt allmänna bestämmelser om störande ljus och fåglarnas häckningsfrid. Den allmänna bestämmelsen om buller ändrades. Bestämmelsen om kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader indexerades med beteckningen T-12 och bestämmelsens innehåll reviderades så att den blev lättare att läsa. I detaljplanebeskrivningen gjordes justeringar och kompletteringar. För planen utreddes fågelobservationsuppgifter. På plankartan fogades dessutom två beteckningar om körförbindelsen, den ena på vägen till TFÄ-bangården vid Sköldviksvägen och den andra på norra delen av kvartersområdet T/kem i riktning mot Sköldviks hamn. Behov av förbindelse för en ny kraftledningslinje antecknades i myndighetsbilagan.

Om detaljplanen ordnades ett myndighetssamråd i förslagsskedet 6.3.2025. På basis av samrådet fogades till planen en allmän bestämmelse om fåglarnas häckningsfrid och en s-1-planebestämmelse om platsen för förekomst av en särskilt skyddad art enligt 77 § i naturvårdslag ändrades. Dessutom inhämtades Tiira-observationsuppgifter om fågelbeståndet från Borgånejdens Fågelförening. I myndighetssamrådet konstaterades att planlösningen har utvecklats i den riktning som myndigheten i sina utlåtanden har tänkt på och förutsatt, och den baserar sig på myndigheternas ståndpunkter. Generalplanens föråldrade karaktär är motiverad och en utredning om kraven på generalplanens och detaljplanens innehåll har lagts fram på ett tillräckligt sätt. Under planprocessen har utredning av skyddszonerna uppdaterats och den är nu tidsenlig. Planbestämmelserna baserar sig på den uppdaterade utredningen av skyddszonerna. I fråga om trafiken har utlåtandena beaktats och vid behov bör man vid den fortsatta planeringen kontakta NTM-centralen i Nyland. I myndighetssamrådet konstaterades att det inte finns något att anmärka på med tanke på den byggda miljön eller landskapet. Bestämmelser och märkningar om de arkeologiska objekten ansågs vara tillräckliga.

Planeringsområdet minskades före godkännandebehandlingen så att det sydligaste hamnområdet (LS) och skyddsgronområdet (EV) samt hamnens vattenområde (LSW) framför dessa avfördes från denna detaljplan (en del av fastigheterna 638-468-4-83 och vattenområdet 638-468-876-1, fastigheterna 638-468-4-63 och 638-468-4-108). Planlösningen och bestämmelserna för de återstående områdena undersöks och detaljplaneringen av dessa fortsätter senare. Markförvärv i området pågår. Planområdet är cirka 1234 ha, varav området för detaljplaneändring är cirka 874 ha och den nya detaljplanen cirka 360 ha. Huvuddelen av planeringsområdet ägs av Neste Abp, tomterna 3 och 4 ägs av Borealis Polymers Oy. Neste Abp har under åren 2022–2025 förvärvat flera fastigheter som ligger

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 83
§ 171

i detaljplaneområdet, eftersom boende inte är tillåtet inom skyddszonen 1. Stadens marköverlåtelse till Neste Abp avtalas genom ett markanvändningsavtal.

Genom detaljplanen anvisas ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, där det finns/där det får placeras en betydande anläggning som tillverkar eller lagrar farliga kemikalier (T/ kem), samt ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T-12), där det är tillåtet att placera olika industri-, lager och stödfunktioner som betjänar bredvidliggande T-området. I samband med utarbetandet av detaljplanen utarbetas en bindande tomtindelning. Genom detaljplanen bildas fem tomter, varav en i T-området, tre i T/kem-området och en i hamnområdet (LS) i planområdets södra del. I planområdet finns cirka 818 ha kvartersområdena (inklusive hamn (LS) cirka 828 ha).

Dessutom anvisas ett område för allmän väg (LT) och ett område för järnväg (LR) samt hamnens vattenområde (LSW), skyddsgronområden (EV) och ett vattenområde (W). De delar av kvarterområdets strandområde, som ska planteras eller bevaras i naturtillstånd, har märkts med punktraster och som är som smalast 135 m bred i T/kem-området i norr och i T-området som smalast 40 m i riktning mot öppet åkerområde i Nyby, men tillsammans med skyddsgronområdet (EV) sammanlagt 190 m. Skyddsgronområden (EV) har utöver Nyby åkrar anvisats till Rilaxberget och Holmudden, öarna Käringen och Illvarden.

Byggrätten i kvartersområdena T och T/kem anges i kubikmeter på samma sätt som i den gällande detaljplanen och uppgår till sammanlagt 13 127 000 m³. I detaljplanen anvisas en byggrätt på ca 12 615 000 m³ för sådan industri- och lagerverksamhet (T/kem) som medför risk för storolyckor och 512 000 m³ för ett annat kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Om kubikmetrarna omvandlas till kvadratmetrar med en föreställd genomsnittlig våningshöjd på 5–6 m motsvarar den i planen anvisade byggrätten 2 187 833 – 238 675 238 m². I förhållande till arealen på kvartersområdena motsvarar det här ett exploateringsstal på $e=0.27-0.33$ vilket är normalt eller till och med något lägre än normalt i kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader. Den byggrätt som detaljplanen möjliggör i planeringsområdet förblir ungefär oförändrad. I detaljplaneområdet har man använt cirka 4 miljoner kubikmeter byggrätt. Det finns rejält med byggrätt kvar. Det anvisas i detaljplanen en byggrätt på sammanlagt 28 877 m²-vy med exploateringsstal $e=0.30$ för ett hamnområde (LS) och 350 m²-vy för ett järnvägsområde (LR).

Stadsutvecklingsnämnden

§ 83

Stadsutvecklingsnämnden

§ 171

Stadsutvecklingsnämnden

Efter att utkastet lagts fram i förslagsskede har man preciserat konsekvensbedömningen i fråga om samhällsstrukturen, näringsverksamhet, människornas levnadsförhållanden, miljöstörningar och naturmiljön. Dessutom har punkten om genomförandet av detaljplanen (kapitel 6) kompletterats med faktorer som ska beaktas vid den fortsatta planeringen.

I detaljplanen har inte gjorts sådana ändringar som skulle kräva att planen bör läggas fram på nytt i enlighet med 32 § i MarkByggF.

Godkännandet av detaljplanen förutsätter att ett markanvändningsavtal ingås med markägarna.

Bilagor:

Detaljplaneförslag

Detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna och beslutar föreslå att stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att den godkänner detaljplaneändringen 557, Sköldvik och Kullo, stadsdelen 36, kvarteret 4013 samt skyddsgrön-, gatu- och trafikområden. Ändringen av detaljplanen gäller kvarteren 1, 3, 4 och 6 samt rekreations-, gatu-, skyddsgrön- och trafikområden i stadsdelen 36.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

8

Markanvändningsavtal, DP557 Sköldvik Kullo, Neste Oyj Borealis

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025

1110/10.00.00.01/2025

Beredning och ytterligare uppgifter:

Tomtchef Pekka Söyrilä pekka.soyrila@borga.fi

Markanvändningsexpert Mika Lehtonen mika.lehtonen@borga.fi

Enligt stadens markpolitiska riktlinjer ingår staden markanvändningsavtal med de markägare som kommer att ha avsevärd nytta av detaljplanen. Nyttan kan uppstå i form av tilläggsbyggrätt eller en mer värdefull beteckning för användningsändamålet till följd av detaljplaneändringen. I markanvändningsavtalet avtalas om den avtalsersättning med vilken en markägare deltar i stadens kommande eller tidigare kostnader för samhällsbyggande i detaljplaneområdet och kostnader för samhällsbyggande som betjänar detaljplaneområdet. Förfarandet för överenskommelse om markanvändning kan också tillämpas i den första detaljplanen för området ifall området av någon anledning inte lämpar sig att förvärvas av staden men detaljpaneläggning av området är motiverat ur planläggnings- och miljösynpunkt och planen genomför stadens godkända strategier.

Utkastet till detaljplan och detaljplaneändring DP557 Sköldvik och Kullo hölls framlagt i juni 2023 och förslaget under november-december 2024. Planområdet ligger i Sköldvik i Borgå och arealen är sammanlagt cirka 1234 ha. Genomförandet av detaljplanen kommer att utvidga de nuvarande detaljplaneområdena med cirka 360 hektar. Utvidgningen består av cirka 107 ha skyddsgrönområde (EV), 74 ha vattenområde i hamn (LSW) och 26 ha kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T). Genom detaljplanen skapas också ett område på cirka 16 ha med beteckningen T/kem i ett område där den tidigare detaljplanen år 2007 ersattes med detaljplan 420, vilken därmed blev den första detaljplanen för området. Dessutom anvisas det genom den nya detaljplanen ett vattenområde samt trafik- och gatuområden. Resten, dvs. cirka 874 ha, är ett område där de befintliga byggnadsplanerna kommer att ändras.

Enligt 91 a § i lagen om områdesanvändning (132/1999) är markägare inom ett område som detaljplaneras och vilka har avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Enligt 91 b § i samma lag kan kommunen och markägaren ingå avtal om planläggning och om genomförandet av planerna. Markanvändningsavtalen är det primära sättet att fullgöra ansvaret enligt 91 a §. Genom ett markanvändningsavtal kan man också avtala om markägarens ansvar i större utsträckning än vad som föreskrivs i kapitel 12 a i lagen om områdesanvändning. I det

Stadsutvecklingsnämnden

markanvändningsavtal som nu föreslås håller markägarna på att förbinda sig till mer omfattande ansvar för att säkerställa att det inte uppstår kostnader för samhällsbyggande för staden som de borde ersätta med avgift för markanvändning.

Förslaget till detaljplan 557 gör det möjligt för markägarna att få betydande nytta av de markområden de äger eftersom den tillåter en markanvändning vars effekter sträcker sig till ett betydligt större område än bara detaljplaneområdet. Tidigare har markägarna bundits av det ramavtal om samarbete som ingicks år 1982 samtidigt som byggnadsplanerna upprättades. Avsikten är att ramavtalet nu kompletteras med markanvändningsavtal för att komplettera markägarnas ansvar med beaktande av bl.a. ändringar i lagstiftningen. Detaljplanet medger ingen ny byggrätt till området, men ändrar den nuvarande byggrättens läge och form så, att byggrätten är mer ändamålsenlig.

I markanvändningsavtalet förbinder sig markägarna bl.a. att ersätta de kostnader som Borgå stad eventuellt åläggs att betala i form av skadestånd eller inlösning ersättning vilka kan orsakas av detaljplanen eller den verksamhet som den möjliggör i området visat på den karta som finns som bilaga till markanvändningsavtalet. I markanvändningsavtalet förbinder sig markägarna också att på det sätt som avses i 84 § 2 moment i lagen om områdesanvändning genomföra och upprätthålla de gatuområden som avses i detaljplaneförslaget. Markägarna ansvarar för gatuhållningen tills stadens behov av markanvändning förändras i området. Då omförhandlas ansvaret för gatuhållning.

En del av markanvändningsavtalet utgörs av att man med markägarna har avtalat om överlåtelse av gatuområdena i den kommande detaljplanen till staden och om överlåtelse av markområden på ca 5,5 ha som staden äger för att fogas till tomterna i detaljplaneförslaget. Till markanvändningsavtalet fogas de undertecknade föravtalen om överlåtelse av markområden. Överlåtelseerna genomförs efter det att detaljplan 557 vunnit laga kraft och stadsstyrelsen har kungjort att planen träder i kraft. Marknadsvärdet på de markområden som staden överlåter har på beställning av staden utvärderats av en utomstående utvärderare.

Markägarna överlåter gatuområdena utan ersättning till staden enligt vad som överenskommits i ramavtalet om samarbete 1982. Efter överlåtelsen äger markägarna nästan helt de områden som anvisas i detaljplaneförslaget.

Borgå stads förvaltningsstadgan 37 § Stadsstyrelsens uppgifter och beslutanderätt punkt 6 och 9

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden

Stadsutvecklingsnämnden beslutar föreslå stadsstyrelsen att Borgå stad undertecknar det bifogade markanvändningsavtalet med Neste Abp och Borealis Polymers Oy.

Stadsutvecklingsnämnden beslutar också föreslå att stadsstyrelsen ingår avtal om fastighetsköp där:
Borgå stad överlåter områden på cirka 59 707 m² av fastigheterna 638-440-11-59 TIENMUTKA, 638-440-2-33 Nyby skoltomt, 638-340-9901-1 Kulloontiet och 638-440-33-1 Lakannut Kilpilahdentie till Neste Abp, till ett sammanlagt värde på 671 752 euro.

Borgå stad tar emot gatuområdena i detaljplaneförslaget av fastigheterna 638-463-1-68 Sköldvik, 638-468-1-131 INDUSTRI, 638-468-4-109, NYBONDAS, 638-463-1-45 NYKULLA II och 638-463-1-61 PEKEMA II av Neste Abp, sammanlagt på cirka 124 016 m², utan ersättning.

Borgå stad tar emot gatuområdena i detaljplaneförslaget av fastigheterna 638-463-1-67 Muovitehdas III och 638-468-5-4 MUOVITEHDAS II av Borealis Polymers Oy, sammanlagt på cirka 10 103 m², utan ersättning.

Tekniska justeringar kan göras i avtalen före undertecknandet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 129
§ 23

9

Detaljplan och ändring av detaljplan, Kungsporten, Harabackagatan, stadsdel 23 (Hattula), DP 562

Stadsutvecklingsnämnden 10.09.2024 § 128

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Johannes Korpjaakko, 040-4895796
johannes.korpjaakko@porvoo.fi

Stadsplaneringen har utarbetat ett förslag till detaljplan och detaljplaneändring i Kungsporten, omgivningen av Harabackagatan. Planeringsområdets detaljplan har inte förverkligats i enlighet med detaljplanerna som utarbetats 2002 och 2004. Genom att uppdatera detaljplanen vill man utveckla markanvändningen av Kungsportens kommersiella utrymmen så att de bildar en enhetlig helhet. Målet är att genom detaljplanen anvisa genomförbara kvartersområden för affärsutrymmen och lokaler. Ändringen av detaljplanen gör det möjligt att skapa livskraftiga kommersiella tjänster i Borgå. Samtidigt är målet att uppdatera planbeteckningarna och -bestämmelserna så att de följer den aktuella styrningen av handel enligt markanvändnings- och bygglagen.

Genom detaljplanen anvisas kvarteren på nytt samtidigt som ett betydande antal kvarter anvisas för utrymmeskrävande handel, lokaler samt icke miljöstörande industri- och lagerbyggnader. Detaljplanen är nästan helt en detaljplaneändring och den totala byggrätten på området sjunker från den nuvarande.

I detaljplanen anvisas det cirka 15 000 m²-vy affärslokaler för den utrymmeskrävande handeln. Dessutom anvisas det i detaljplanen en lokalitet och märkbart byggrätt för industri som inte stör miljön. Totalt har det i detaljplanen anvisats ca 63 000 m²-vy byggrätt. Den byggrätt som detaljplanen möjliggör på planeringsområdet minskar genom detaljplaneändringen till cirka två tredjedelar från den tidigare dryga 90 000 m²-vy.

Detaljplanen baserar sig på servicenätsutredningen för handeln i Borgå. I utredningen har man konstaterat handelns nuläge och undersökt behoven av att utveckla handeln i takt med att staden växer. Denna detaljplan svarar mot den ökade efterfrågan och möjliggör en ökad utrymmeskrävande handel i Borgå. I Kungsporten har man redan i tre kvarter anvisat dagligvaruhandeln möjlighet att bygga en dagligvarubutik på 2000 m²-vy och även trafikstationen har rätt att bygga en dagligvarubutik på 600 m²-vy. I brist på

Stadsutvecklingsnämnden

§ 129

Stadsutvecklingsnämnden

§ 23

Stadsutvecklingsnämnden

närboende kan mer potential för dagligvaruhandeln inte anvisas till Kungsporten med denna detaljplan.

Vid utarbetandet av detaljplanen har man förhandlat med NTM-centralen och Nylands förbund och på grund av deras utlåtanden har planbestämmelserna ändrats så att de närmare följer bestämmelserna i landskapsplanen. För Kungsportens del finns det i landskapsplanen en anteckning som möjliggör 125 000 m²-vy utrymme för utrymmeskrävande handel. I Kungsporten finns det redan 105 000 m²-vy byggrätt i de detaljplanerade affärslokalkvarteren väster om Mäntsälävägen och dessutom 3900 m²-vy på trafikstationstomten. Därför kunde det inte med detaljplanen anvisas fler affärslokaler än vad som nu anvisats i detaljplaneförslaget även om det bara har byggts ca 48 000 m²-vy affärslokaler i Kungsporten.

Detaljplaneutkastet var framlagt 21.3–26.4.2024 och om utkastet lämnades en åsikt och sex kommentarer eller utlåtanden av myndigheterna. En sammanfattning av dessa finns som bilaga till redogörelsen.

För att styra byggandet av detaljplanen har det utarbetats bygganvisningar och byggandet ska också uppfylla kraven i Borgås grönytefaktor. Detaljplanen stöder sig på den redan byggda gatustrukturen och gatubyggandet kräver inga nya investeringar. Utöver kvartersområdena anvisas det i detaljplanen ett omfattande EV-område för vilket dagvattenfördröjningsbassänger har planerats för att förbättra dagvattenhanteringen i Kungsporten.

Bilagor:

Detaljplaneförslag

Detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden lägger fram förslaget till detaljplan 562 Kungsporten, Harabackagatan enligt 27 § i MarkByggF och begär utlåtanden om förslaget enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till detaljplan 562 Kungsporten, Harabackagatan enligt 27 § i MarkByggF och begär utlåtanden om förslaget enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Stadsutvecklingsnämnden

§ 129

Stadsutvecklingsnämnden

§ 23

Stadsutvecklingsnämnden

Stadsutvecklingsnämnden 11.02.2025 § 23

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Johannes Korpiaakko, 040-4895796
johannes.korpiaakko@porvoo.fi

Stadsplaneringen har på nytt utarbetat ett förslag till detaljplan och detaljplaneändring i Kungsporten, omgivningen av Harabackagatan.

När detaljplanen var framlagd fick man inga anmärkningar om detaljplanen och i utlåtandena om förslaget fanns inga hinder för att detaljplanen skulle godkännas. På grund av diskussioner om projekt som aktörer ville påbörja på detaljplaneområdet beslutades det dock att detaljplanen ännu skulle ändras. Detaljplanens lösning ändrades så att tomtplatserna som möjliggör stora detaljhandelsenheter ändrades. Den totala byggrätten eller antalet tomter som anvisades för detaljhandeln ändrades inte, men platserna och tomtindelningen i kvarteren för de kvartersområden med beteckningarna KM och KTY ändrades så mycket att ändringarna inte kunde anses vara små och detaljplanen skulle läggas fram på nytt som ett förslag.

En av ändringarna till det första detaljplaneförslaget är att bestämmelserna om ändamål KTY och KM byter plats i kvarteret 391 på tomten 2 och i kvarteret 381 på tomterna 3 och 4. Samtidigt ändras byggrätterna något och i kvarteret 381 ändras tomtindelningen från 4 tomter till 3 tomter. En del av byggrätterna har ändrats så att de kan anvisas med exploateringstal för att möjliggöra enklare ändringar i eventuella tomtindelnings i framtiden. Dessutom små ändringar i gränserna för byggnadsytan och en tilläggsbestämmelse om pumpning av avloppsvatten i kvarteret 381.

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till detaljplan 562 Kungsporten, Harabackagatan enligt 27 § i MarkByggF och begär utlåtanden om förslaget enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till detaljplan 562 Kungsporten, Harabackagatan enligt 27 § i MarkByggF och begär utlåtanden om förslaget enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Stadsutvecklingsnämnden

§ 129

Stadsutvecklingsnämnden

§ 23

Stadsutvecklingsnämnden

Paragrafen justerades genast.

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025

666/10.02.03/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:

planläggare Johannes Korpijaakko, 040 489 5796

johannes.korpijaakko@borga.fi

Förslaget till detaljplan hölls offentligt framlagt i enlighet med 27 § i MarkByggF 19.2–24.3.2025. Utlåtanden om detaljplanen begärdes enligt 28 § i MarkByggF. Det lämnades sex utlåtanden om planförslaget. I fyra av utlåtandena meddelades att det inte finns något att anmärka mot det nya detaljplaneförslaget. Borgå Vatten önskade i sitt utlåtande att ett servitut skulle läggas till i Harabackaparken, och Gasgrid skickade anvisningar som innehåller information om gasledningens inverkan på markanvändningen.

I detaljplanekartan gjordes små justeringar: ett servitut lades till, ET-området utvidgades något, byggnadsrätten på ET-området ökades med 20 m²-vy och ett EV-område anlades.

Bilagor:

detaljplan

detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena av 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 562 Kungsporten Harabackagatan.

Paragrafen justerades genast.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 170
§ 55

10

Detaljplan 453, Gamla Veckjärvivägen

Stadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 170

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

Stadsplaneringen har berett ett förslag till detaljplan för Gamla Veckjärvivägen. Ändringen av detaljplanen gäller kvarteren 5738–5741 och en del av kvarteren 5702 och 5704 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdelen 10. Detaljplaneändringen gäller en del av parkområdet i stadsdel 5. Syftet är att göra den nuvarande bebyggelsen tätare, vilket minskar på utsläppen. Bebyggelsen ska bli ett mer energieffektivt småhusområde som liknar en skogsträdgård. Målet är att i enlighet med markägarnas önskemål ha tomter av olika storlek, olika stora och tomtvis varierande exploateringsgrad.

Området är cirka 18 hektar stort. Området ligger cirka 3 kilometer öster om centrum, mellan Äppelgårdens bostadsområde och arbetsplatsområdet i Östermalm. Staden äger endast de områden som i generalplanen anvisats som grönområden på planområdet. Bostadsområdet längs Gamla Veckjärvivägen som ska tätas ägs av privata personer. På området finns tolv kolonisationslägenheter från 1950-talet, av vilka fyra har delats. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 1.9.2015 att markanvändningsavtalen för kompletterande byggande vid Gamla Veckjärvivägen fastställs för fastigheter enligt den markägarsituation som rådde 1.9.2015. Troligtvis kommer markanvändningsavtalen gälla för 16 fastigheter.

I den klippiga skogsterrängen finns 14 bebodda fastigheter, och en före detta kolonisationslägenhet som använts som sommarställe. En av de ursprungliga bostadsbyggnaderna har rivits, och två har genomgått väsentliga ändringar. Åtta frontmannahus har bevarats så att formen och drag från återuppbyggnadsperiodens kan identifieras. Det har gjorts kompletterande byggande på fyra fastigheter i slutet av 1900-talet. De krigstida odlingarna har antingen försvunnit, blivit trädbevuxna trädgårdar eller vuxit till skog. Hela området har en skogig stämning.

Invånarna i det nya, tätare bostadsområdet kommer att använda tjänsterna i Vårberga, Östermalm och centrum. Gamla Veckjärvivägen fungerar även i fortsättningen som områdets

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 170
§ 55

huvudgata. Det byggs en ny cykelväg längs vägen. I planförslagen har anvisats tre korta bostadsgator. De två riktgivande parkkorridorerna som anvisats till bostadsgatan och grönområdena bildar en tvärförbindelse för lätt trafik från Äppelgården till Sommarvindsvägen i Vårberga. Förbindelsens cykelvägar når områdets service och till centrum.

I planlösningen placeras byggandet längs Gamla Veckjärvivägen, medan grönområdet anvisas på åsen och den klippiga backen. De existerande 16 gårdarna har tillsammans med sina ekonomibyggnader anvisats som AO-tomter, som beroende på tomtens storlek (cirka 1000-3500m²) och ägarens önskemål har 170–750 m²-vy byggrätt och 1–4 rutor för byggnadsyta. Man har anvisat 59 AO-tomter runt de existerande gårdarna. Storleken på de fristående småhusen tomter varierar mellan 600–2000 m² och byggrätten mellan 100–400 m²-vy. På begäran av en av markägarna har man anvisat en A-tomt på området, som är menat för seniorboende och har totalt 1200 m²-vy byggrätt. Till fastigheten där det för tillfälle verkar ett företag i servicebranschen har anvisats en tomt för servicebyggnad som har 300 m²-vy byggrätt.

Utkastet till detaljplan hölls framlagt i enlighet med 30 § i MarkBygGF 17.5–29.6.2023. Om planutkastet fick man fyra utlåtanden och 13 åsikter av markägarna samt fyra åsikter av grannarna. På basis av Borgå vattens utlåtande ändrademan linjedragningen för två gator och tillade bestämmelser om pumpning av avloppsvatten och om tomtledning. På grund av utlåtandet från Borgå energi och stadens klimatmål tillades till planbestämmelserna att man ska ansluta sig till fjärrvärme. Tillsammans med kommunaltekniken kontrollerade man linjedragningen för två gator och en gång- och cykelväg samt bredden av gatuområdet på Gamla Veckjärvivägen. Man ändrade tre korta gator för gång- och cykeltrafik till parkområden. Parkgångens placering har anvisats vägledande. Nästan alla önskemål som togs upp under möten med markägaren kunde inkluderas i planförslaget. Byggrätten minskades en aning, och gränserna för byggnadsytorna och tomterna ändrades så som fastighetsägarna önskade. Grannarna som bor vid Äppelgården önskade att man skulle minska byggnadernas antal våningar och att byggnadsytorna skulle flyttas längre från gränsen. Man sänkte våningstalet från två till en och en halv. På gränsen utmärktes en åtta meter bred enhetlig zon som ska planteras med träd och buskar. Utlåtandena, åsikterna och bemötandena följer som bilaga 4 till planbeskrivningen.

Planen tätar samhällsstrukturen eftersom den gör det glest bebyggda området tätare och stöder sig på befintliga tjänster. Skogsområdet längs Gamla Veckjärvivägen blir mer urbant, men områdets miljö hålls trädbevuxet och blir till sin natur en skogig

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 170
§ 55

stadsdel. Genom planen stöder man bevarandet av husen från återuppbyggnadsperioden och områdets livskraftiga träd i miljön.

Bilagor till föredragningslistan:
Detaljplaneförslag
Planbeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden beslutar lägga fram förslaget till detaljplan och detaljplaneändring i enlighet med 27 § MarkByggF och begära utlåtanden enligt 28 § MarkByggF av räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Borgå vatten och hälsoskyddssektionen.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till detaljplan och detaljplaneändring i enlighet med 27 § MarkByggF och begära utlåtanden enligt 28 § MarkByggF av räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Borgå vatten och hälsoskyddssektionen.

Stadsutvecklingsnämnden 09.04.2024 § 55

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

Detaljplaneförslaget för Gamla Veckjärvivägen och planeringsmaterialet var framlagda 3.1–2.2.2024. Intressenterna meddelades och om framläggningen informerades enligt programmet för deltagande och bedömning. Det lämnades sex utlåtanden och tio anmärkningar.

Räddningsverket i Östra Nyland hade inget att anmärka. Med anledning av utlåtandena av hälsoskyddssektionen samt Föreningen vatten- och luftvård för östra Nyland och Borgå å r.f. har planbeskrivningen kompletterats med en bedömning av dagvattnens inverkan på Veckjärvi. Till följd av Borgå vattens utlåtande granskade man vilka tomter enligt planbestämmelsen som kräver fastighetsvisa pumpstationer. Borgå museum föreslog att skyddsbeteckningen för frontmannahusen skärps så att rivning inte är tillåten. Planbestämmelsen gällande rekommendationen att husen ska bevaras skärptes inte, eftersom en del av återuppbyggnadsperiodens bostadsbyggnader är i dåligt skick och en del har till stor del ändrats. Till följd av stadsinfrans anmärkning

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 170
§ 55

gjorde man Stenbackagatan tre meter bredare nära anslutningen till Gamla Veckjärvivägen.

Markägarna hade på fem fastigheter önskemål om mindre ändringar i byggrätterna, byggnadsytorna och anslutningsförbuden. I plankartan gjordes små ändringar enligt markägarnas önskemål. På grund av anmärkningar av tre ägare ändrades tomtindelningen, byggrätten och byggnadsytorna på en fastighet så att de motsvarar den nuvarande förverkligade situationen. Alla markägare till fastigheten hördes skilt om ändringarna enligt 32 § i MarkByggF. Andra intressenter lämnade tre anmärkningar. I dem fästes uppmärksamhet vid dagvattnets konsekvenser för Veckjärvi och avsmalnande av den skogiga grönremsan. I och med att planen genomförs blir den skogiga grönremsa som anvisats för allmänt bruk bredare och alla fastigheter ansluts till avloppsnätet. Detta eliminerar den belastning som den befintliga bebyggelsen orsakar i Veckjärvi. Till följd av en anmärkning slopades planbestämmelsen om anslutning till fjärrvärme.

I planförslaget gjordes små ändringar som gällde intressen av fastigheternas privata markägare. I detaljplanen gjordes inga sådana ändringar som skulle kräva att planen ska offentligt läggas fram på nytt i enlighet med 32 § i MarkByggF. De markägare vilkas fastighet ändringarna gällde hördes skilt om ändringarna per e-brev och/eller brev. Markägarna till tre fastigheter hade inga anmärkningar om ändringarna. Markägarna till två fastigheter önskade ännu mycket små ändringar i byggrätterna. Två av sju mark- eller byggnadsägarna till en fastighet önskade i en anmärkning att man återgår till den lösning som var offentligt framlagd som förslag i januari. Detta önskemål kunde inte uppfyllas, eftersom tre av markägarna till samma fastighet hade önskat de ändringar som var föremål för det privata hörandet.

I området för detaljplan 453 Gamla Veckjärvivägen finns 20 privata fastigheter av vilka många har flera ägare. Godkännande av detaljplanen förutsätter markanvändningsavtal med markägarna till 14 fastigheter.

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

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

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen och detaljplaneändringen 453 Gamla Veckjärvivägen i stadsdel 10 godkänns efter det att

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 170
§ 55

markanvändningsavtalen har undertecknats. Genom detaljplanen bildas kvarteren 5738–5741 och en del av kvarteren 5702 och 5704 samt gatu- och rekreatiomsområden. Planändringen gäller en del av parkområdet i stadsdel 5.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden godkände bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna och beslutade föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen och detaljplaneändringen 453 Gamla Veckjärvivägen i stadsdel 10 godkänns efter det att markanvändningsavtalen har undertecknats. Genom detaljplanen bildas kvarteren 5738–5741 och en del av kvarteren 5702 och 5704 samt gatu- och rekreatiomsområden. Planändringen gäller en del av parkområdet i stadsdel 5.

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025
1263/10.02.03/2022

DP 453/1 Gamla Veckjärvivägen (Delvist godkännande)

Beredning och tilläggsuppgifter:

planläggare anne.rihtniemi-rauh@borga.fi, tfn 040 489 5752

Området för Gamla Veckjärvivägen som kommer att bebyggas tätare är ett område med efterkrigstida kolonisationslägenheter av vilka 19 fastigheter är i privat ägo. Nästan alla fastigheter har flera olika ägare. En liten del av planområdet ägs av Borgå stad.

Beredningen av planen inleddes för drygt tio år sedan, innan planlägningsarbetet inleddes på nytt år 2023. De flesta ägarna har velat få nya möjligheter att bygga på området. De vill att fastigheten kan anslutas till kommunaltekniken och att Gamla Veckjärvivägen förbättras. Planen bereddes utgående från markägarnas önskemål på varje fastighet i samarbete med ägarna. Med markägarna ordnades flera gemensamma möten samt temadagar där man tillsammans bekantade sig med omgivningen. Planutkastet var framlagt i juni 2023 och planförslaget i januari 2024. Behandlingen för godkännande av detaljplanen började i stadsutvecklingsnämnden 9.4.2024.

Femton privata fastigheter har på basis av detaljplaneförslaget sådan avsevärd nytta av detaljplanen, som avses i § 91 a i lagen om områdesanvändning, att de är skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Ett slutligt godkännande av

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 170
§ 55

detaljplanen i sin helhet förutsätter att markägarna till alla de femton fastigheter som har avsevärd nytta av planen deltar i kostnaderna. Man har redan förhandlat om markanvändningsavtal med alla de markägare som har betydande nytta av planen. En del av förhandlingarna har dock av olika orsaker dragit ut på tiden, och det finns ingen klarhet om andelen av kostnaderna. För närvarande har avtalsförhandlingarna slutförts med sex fastigheter. På de fyra fastigheter inom planområdet där nyttogränsen inte överskrids uppstår inte heller avsevärd nytta, och således behöver man inte ingå ett markanvändningsavtal.

I godkännandeskedet kan detaljplaneområdet delas upp i delar som godkänns i olika skeden. Det är nödvändigt för staden att godkänna den första delen för att säkerställa genomförandet av gatuområdet vid Gamla Veckjärvivägen samt de förbindelser som behövs mellan de tomter och gatuområden som ingår i den första delen. På så sätt kan man bygga de avloppsnät och trafikförbindelser som behövs på områdena. Det är också nödvändigt att godkänna gatuområdena för att samordna infrastrukturen med detaljplaneområdet för Vårdalsbacken och bilda en helhet där man kan planera och bygga kommunaltekniken. I första skedet godkänns också områdena för närrekreation väster om Gamla Veckjärvivägen. Med hjälp av dem säkerställs den förbindelse för gång- och cykeltrafik till Havsvindsvägen som ändringen av planområdet kräver samt genomförandet av det enhetliga område för närrekreation som bildas av Vårdalsbacken och detaljplaneområdet.

Det är ändamålsenligt att de markägare som har angivit detaljerade uppgifter om sin fastighet och med vilka man har avtalat om deltagandet i kommunens kostnader för samhällsbyggande får planen godkänd så att fastighetens juridiska och ekonomiska ställning blir tydlig. Därför omfattar den första delen som nu godkänns även de tomter som delvis ligger på sådana fastigheter, med vilka man redan har avtalat om ersättningar eller som ingen ersättning påförs, och delvis på sådana fastigheter där avtalsförhandlingarna med ägarna pågår.

På den del av detaljplaneområdet som godkänns först finns kvartersområden på tretton privata fastigheter. Tretton fastigheter å sin sida omfattar gatuområden, och sex av dem ligger inte på ett sådant kvartersområde som hör till den del av planområdet som godkänns först. På basis av förhandlingarna har man på markägarnas begäran på tre fastigheter gjort små justeringar i det planförslag som godkänts av nämnden. Justeringarna gällde enskilda markägarnas intressen på fastigheterna. I detaljplanen har det inte gjorts sådana ändringar som skulle kräva att planen borde offentligt läggas fram på nytt i enlighet med 32 § i MarkByggF.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 170
§ 55

På den del av planområdet som godkänns i det andra skedet fortsätter förhandlingarna med markägarna till nio fastigheter i avsikt för att avtala om deltagandet i kostnaderna orsakade av planen. Markägarna har fortfarande möjlighet att föreslå justeringar i plankartan, men i detta skede är avsikten inte längre att ändra planlösningen så att den skulle inverka på det allmänna intresset eller grannarna på ett väsentligt sätt. Efter det att markägarna har noggrant granskat den planlösning som gäller deras fastigheter och man har kommit överens om deltagandet i de ersättningar som planen ger upphov till kan man fortsätta behandlingen för godkännande av den andra delen av planområdet.

Detaljplanebeskrivningen omfattar hela planområdet för Gamla Veckjärvivägen. Även sammandraget av hörandet gäller hela området och finns i bilaga nr 5 till planbeskrivningen.

Bilagor: Detaljplan
 Detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att stadsfullmäktige godkänner den första delen av detaljplanen Gamla Veckjärvivägen. Detaljplaneändringen gäller en del av parkområdet i stadsdelen 5. Genom detaljplanen bildas kvarteret 5738, tomterna 6-10 i kvarteret 5702, tomt 2 i kvarteret 5704, tomterna 1-15 i kvarteret 5739, tomterna 1-7 i kvarteret 5740 och tomt 1 i kvarteret 5741 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdelen 10.

Stadsutvecklingsnämnden

11

Markanvändningsavtal, Gamla Veckjärvivägen (8)

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025

1107/10.00.00.01/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
markanvändningsingenjör Leevi Valkeavirta,
leevi.valkeavirta@porvoo.fi

Förslaget till detaljplan för Gamla Veckjärvivägen (DP 453) har varit framlagt 3.1–2.2.2024. Efter att detaljplaneförslaget hölls framlagt har det gjorts preciseringar i det med ett särskilt hörande. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 9.4.2024 § 55 föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen godkänns när markanvändningsavtalen för området har undertecknats.

Planområdet ligger öster om Vårberga, och dess storlek är sammanlagt cirka 18 hektar. Området ägs nästan uteslutande av privata markägare, och staden äger främst gatu- och rekreationsområden i planförslaget. För de privata markägarna i planområdet har man anvisat en byggrätt på sammanlagt drygt 18 800 kvadratmeter våningsyta. Eftersom området redan har bebyggts och syftet med detaljplaneringen av området är kompletterande byggande, är det motiverat att utveckla området via markanvändningsavtal som en del av helheten för Skaftkärrområdet. Området har även i den gällande generalplanen anvisats för byggande av småhus.

Enligt 91 a § i lag om områdesanvändning är markägare inom ett område som detaljplaneras och vilka har avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Strävan ska vara att avtala med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna. Enligt 91 b § i lagen kan kommunen ingå avtal om planläggning och genomförandet av planerna (markanvändningsavtal). I markanvändningsavtalen kan dock inte med bindande verkan avtalas om innehållet i planerna. Ett markanvändningsavtal kan ingås med bindande verkan för parterna först när ett utkast eller förslag till plan har varit offentligt framlagt.

Enligt stadens markpolitiska riktlinjer ingår staden markanvändningsavtal med de markägare som kommer att ha avsevärd nytta av detaljplanen. Nyttan kan uppstå i form av tilläggsbyggrätt eller då detaljplaneändringen tillåter en mer värdefull beteckning av användningsändamålet. I markanvändningsavtalet avtalas om den avtalsersättning med vilken en markägare deltar i stadens kommande eller tidigare kostnader för samhällsbyggande i detaljplaneområdet och kostnader för samhällsbyggande som

Stadsutvecklingsnämnden

betjänar detaljplaneområdet. Som ersättning har generellt tagits ut hälften av den nytta som detaljplanen resulterar i, till den del som markägarens byggrätt i detaljplanen överskrider 500 m² vy. Stadsstyrelsen fattade 4.9.2023 § 245 ett principbeslut om grunderna för markanvändningsavtalen i planområdet Gamla Veckjärvivägen, och stadsutvecklingsnämnden har redan i ett tidigare skede av beredningen av planen fattat ett liknande beslut (1.9.2015 § 167). Avtalen upprättas enligt dessa beslut.

Fastigheten [REDACTED] som ägs av bostadsaktiebolag har planlagts till sex tomt för fristående småhus, en tomt för serviceverksamhet, gatuområde samt friluftsområde. Byggrätten för markägarens mark är sammanlagt 1650 m² vy. Detaljplanen ger markägaren avsevärd nytta på grund av de ökade möjligheterna att använda området. Uppskattningen av nyttan grundar sig på det ökade värdet på markägarens mark på grund av de ökade möjligheterna att bygga. Ersättningen enligt markanvändningsavtalet motsvarar hälften av den nytta markägaren får. Som värde för områdets byggrätt har man använt 220 €/m² vy vid bostadstomten vilket baserar sig på jämförelseaffärer och 30 €/m² vid servicetomten.

Med markägaren har avtalats att markägaren som ersättning enligt markanvändningsavtalet överlåter tre tomter, gatuområden och friluftsområden till staden, sammanlagt 5218 m². Eftersom värdet på de områden som överläts är större än ersättningen enligt markanvändningsavtalet, betalar staden mellanskillnad i samband med den slutliga fastighetsöverlåtelsen.

Markanvändningsavtalet och föravtalet om fastighetsöverlåtelse som finns som bilaga till markanvändningsavtalet undertecknas innan detaljplanen godkänns. Den slutliga överlåtelsehandlingen undertecknas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Bilaga

Förslag till markanvändningsavtal

Förslag för föravtal om fastighetsöverlåtelse

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna det markanvändningsavtal som staden har för avsikt att ingå med ägaren till fastigheten [REDACTED] enligt förslaget som finns som bilaga. Till markanvändningsavtalet hör ett föravtal om fastighetsöverlåtelse. Enligt föravtalet om fastighetsöverlåtelse betalar staden 72 745,96 euro i mellanskillnad vid den slutliga överlåtelsen.

Tekniska justeringar kan göras i avtalet före undertecknandet.

Den slutliga fastighetsöverlåtelsen och servitutsavtalen som

Stadsutvecklingsnämnden

detaljplaneförslagen och markanvändningsavtalen kräver kan göras med stöd av det här beslutet.

Stadsutvecklingsnämnden

12

Markanvändningsavtal, Gamla Veckjärvivägen (9)

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025

1109/10.00.00.01/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
markanvändningsingenjör Leevi Valkeavirta,
leevi.valkeavirta@porvoo.fi

Förslaget till detaljplan för Gamla Veckjärvivägen (DP 453) har varit framlagt 3.1–2.2.2024. Efter att detaljplaneförslaget hölls framlagt har det gjorts preciseringar i det med ett särskilt hörande. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 9.4.2024 § 55 föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen godkänns när markanvändningsavtalen för området har undertecknats.

Planområdet ligger öster om Vårberga, och dess storlek är sammanlagt cirka 18 hektar. Området ägs nästan uteslutande av privata markägare, och staden äger främst gatu- och rekreationsområden i planförslaget. För de privata markägarna i planområdet har man anvisat en byggrätt på sammanlagt drygt 18 800 kvadratmeter våningsyta. Eftersom området redan har bebyggts och syftet med detaljplaneringen av området är kompletterande byggande, är det motiverat att utveckla området via markanvändningsavtal som en del av helheten för Skaftkärrsområdet. Området har även i den gällande generalplanen anvisats för byggande av småhus.

Enligt 91 a § i lag om områdesanvändning är markägare inom ett område som detaljplaneras och vilka har avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Strävan ska vara att avtala med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna. Enligt 91 b § i lagen kan kommunen ingå avtal om planläggning och genomförandet av planerna (markanvändningsavtal). I markanvändningsavtalen kan dock inte med bindande verkan avtalas om innehållet i planerna. Ett markanvändningsavtal kan ingås med bindande verkan för parterna först när ett utkast eller förslag till plan har varit offentligt framlagt.

Enligt stadens markpolitiska riktlinjer ingår staden markanvändningsavtal med de markägare som kommer att ha avsevärd nytta av detaljplanen. Nyttan kan uppstå i form av tilläggsbyggrätt eller då detaljplaneändringen tillåter en mer värdefull beteckning av användningsändamålet. I markanvändningsavtalet avtalas om den avtalsersättning med vilken en markägare deltar i stadens kommande eller tidigare kostnader för samhällsbyggande i detaljplaneområdet och kostnader för samhällsbyggande som betjänar detaljplaneområdet. Som ersättning har generellt tagits ut

Stadsutvecklingsnämnden

hälften av den nytta som detaljplanen resulterar i, till den del som markägarens byggrätt i detaljplanen överskrider 500 m² vy. Stadsstyrelsen fattade 4.9.2023 § 245 ett principbeslut om grunderna för markanvändningsavtalen i planområdet Gamla Veckjärvivägen, och stadsutvecklingsnämnden har redan i ett tidigare skede av beredningen av planen fattat ett liknande beslut (1.9.2015 § 167). Avtalen upprättas enligt dessa beslut.

Fastigheten [REDACTED] som ägs av en privatperson har planlagts till tio tomt för fristående småhus, gatuområde samt friluftsområde. Byggrätten för markägarens mark är sammanlagt 2 060 m² vy. Detaljplanen ger markägaren avsevärd nytta på grund av de ökade möjligheterna att använda området. Uppskattningen av nyttan grundar sig på det ökade värdet på markägarens mark på grund av de ökade möjligheterna att bygga. Ersättningen enligt markanvändningsavtalet motsvarar hälften av den nytta markägaren får. Som värde för områdets byggrätt har man använt 220 €/m² vy vid bostadstomten vilket baserar sig på jämförelseaffärer.

Med markägaren har avtalats att markägaren som ersättning enligt markanvändningsavtalet överlåter 5 tomter, gatuområden och friluftsområden till staden, sammanlagt 5 762 m². Eftersom värdet på de områden som överläts är större än ersättningen enligt markanvändningsavtalet, betalar staden mellanskillnad i samband med den slutliga fastighetsöverlåtelsen.

Markanvändningsavtalet och föravtalet om fastighetsöverlåtelse som finns som bilaga till markanvändningsavtalet undertecknas innan detaljplanen godkänns. Den slutliga överlåtelsehandlingen undertecknas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Bilaga

Förslag till markanvändningsavtal

Förslag för föravtal om fastighetsöverlåtelse

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna det markanvändningsavtal som staden har för avsikt att ingå med ägaren till fastigheten [REDACTED] enligt förslaget som finns som bilaga. Till markanvändningsavtalet hör ett föravtal om fastighetsöverlåtelse. Enligt föravtalet om fastighetsöverlåtelse betalar staden 18 011,86 euro i mellanskillnad vid den slutliga överlåtelsen.

Tekniska justeringar kan göras i avtalet före undertecknandet.

Den slutliga fastighetsöverlåtelsen kan göras med stöd av det här beslutet.

Stadsutvecklingsnämnden

Stadsutvecklingsnämnden

13

Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol om besvär över avgörande om planeringsbehov och undantagsbeslut, Affärsverket Borgå vatten, avloppspumpstation, Kanoniärvägen 1, Övre Näse

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025
2717/10.03.00.03/2024

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

Hos Helsingfors förvaltningsdomstol har lämnats in besvär över stadsutvecklingsnämndens beslut 21.1.2025 § 9. Stadsutvecklingsnämnden beslutade att det enligt 137 § i MarkByggL finns särskilda förutsättningar att bevilja bygglov för projektet och beslutade godkänna undantaget som ansökts med stöd av 171 § i MarkByggL, enligt tillståndsbeslutet 638-2025-5001. Genom beslutet är det möjligt att ansöka om bygglov för en skyddsbyggnad på 15 m²-vy för en avloppspumpstation.

Den som söker ändring kräver att beslutet upphävs. Helsingfors förvaltningsdomstol har bett att få ett utlåtande senast 14.5.2025.

Kompletterande material:
stadsutvecklingsnämndens beslut 21.1.2025 (9 §) med bilagor

Bilagor:
besvärsskrift
stadsutvecklingsnämndens utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden ger det bifogade utlåtandet om besvären.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

14

Avgörande om planeringsbehov och undantagsbeslut, Söderveckoski

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025

3026/10.03.00.02/2024

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

På ett ca 900 m² stort arrendeområde av fastigheten 638-435-1-54 ansöks om lov för uppförande av en container för batterilagring (ca 35 m²-vy).

Hela fastighetens areal är 96,7 ha och den består av fem skiften. Fastigheten är registrerad 30.10.2018.

Byggplatsen är belägen på södra sidan av Kungsvägen, nära Andersböle elstation. Byggplatsen är ett obebyggt skogsområde.

En granskning av kartan visar att det inte finns bosättning i närheten av byggplatsen. I området finns inte vatten- och avloppsnät.

Utlåtanden har begärts av bland annat räddningsmyndigheten, områdets eldistributörer och Östbanan Oy. Sökande har i sitt genmäle konstaterat att de faktorer som kommit fram i utlåtandena kan beaktas.

Motiveringar

Det ansökta projektet gäller uppförandet av en container för batterilagring invid landsvägen i närheten av en befintlig elstation. I området förekommer inga särskilda skyddsvärden eller rekreationsbehov. I närområdet finns inte bosättning.

På basen av ovanstående kan lov för det ansökta byggprojektet beviljas utan att det har en begränsande inverkan på planeringsalternativen vid en eventuell kommande planläggning i området. Det ansökta projektet förorsakar inte olägenheter med tanke på detaljplanläggningen, generalplanläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen, är lämpligt med tanke på skapande av samhällstekniska nät och trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgängligheten till tjänster, är lämpligt med tanke på landskapet och försvårar inte bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven.

Den ansökta byggplatsen avviker från bestämmelserna om byggplatsens minimistorlek i såväl markanvändnings- och bygglagen som Borgå stads byggnadsordning. Med hänsyn till den ansökta byggnadens ringa storlek och användningsändamål samt det faktum

Stadsutvecklingsnämnden

att byggplatsen inte är avsedd för boende eller annan verksamhet med kundströmmar, förekommer det särskilda skäl som stöd för det ansökta undantaget. Då det ansökta projektet genomförs i enlighet med lovvillkoren i beslutet medför det inte olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen, och leder inte till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Bygginskränkning

- Byggande på område i behov av planering (MarkByggL 16 §)
- Undantag från markanvändnings- och bygglagens 116 § gällande kravet på byggplatsens storlek (2 000 m²).
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.1 gällande kravet på byggplatsens storlek (5 000 m²).

Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2025-5010

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden konstaterar att det ansökta byggprojektet uppfyller de särskilda förutsättningarna i MarkByggL 137 § för beviljande av bygglov och godkänner med stöd av 171 § i MarkByggL de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2025-5010 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

15

Undantagsbeslut, Kvarnbergsgatan 18, Kvarnbackens skola, tillbyggnad, Kvarnbacken

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025

494/10.03.00.03/2025

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

Ansökan:

Borgå stad ansöker om undantag från den gräns för byggnadsyta som i detaljplanen anvisas för fastigheten 638-6-100-1 på gatuadressen Kvarnbergsgatan 18. På fastigheten finns Kvarnbackens skola, en stor byggnad som färdigställdes omkring år 1954 och totalrenoverades år 2018. Nu behövs mer utrymme för förskolan. På uppdrag av Borgå stads lokaltjänster har man undersökt olika alternativ för placeringen av tillbyggnaden och kommit fram till att placera byggnaden i nordväst enligt ansökan.

Tillbyggnaden är i en våning och kommer att utgöra en förlängning av den västra klassrumsflygeln i Kvarnbackens skola, på dess norra sida vid Karlsborgsgatan. Denna del av tomten används för närvarande mycket litet och är en skuggig plats som påminner om en liten park. Tillbyggnaden överskrider byggnadsytans gräns nära tomtgränsen vid Karlsborgsgatan. Kvarnbackens skola omfattar 5 581 m²-vy och den planerade tillbyggnaden 712 m²-vy. På fastigheten finns det i och för sig rikligt med byggrätt kvar och ännu efter utbyggnaden förblir 3 490 m²-vy byggrätt outnyttjad.

Det lämnades inga anmärkningar mot ansökan. Till det ansökta undantaget har man i ansökan angett ett särskilt skäl, projektet stöder utvecklingen av användningen av de befintliga lokalerna och medför inga olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen och leder inte till betydande byggande.

Bygginskränkning:

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

Bilagor:

Tillståndsbeslut 638-2025-5011

Lägeskarta, situationsplan och illustrationer

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna undantaget som ansökts om med stöd av 171 § i MarkByggl enligt det bifogade tillståndsbeslutet 638-2025-5011.

Stadsutvecklingsnämnden

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

16

Invånarinitiativ behandlade av tjänsteinnehavare som är underordnade stadsutvecklingsnämnden sedan 9.4.2025 samt inkomna initiativ

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025

24/00.00.02.01/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
Kundrelationskoordinator Birgitta Forssell,
fornamn.efternamn@borga.fi

Enligt 101 § i Borgå stads förvaltningsstadga (26.2.2025) ska invånarinitiativen jämte svar ges för kännedom till det förtroendeorgan under vilket den tjänsteinnehavare hör som gett svaret.

De invånarinitiativ från och med 9.4.2025 som är under behandling samt svar på invånarinitiativ som tjänsteinnehavarna behandlat ges till nämnden för kännedom.

Bilagor

Invånarinitiativ, hundpark till Östermalm

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar anteckna för kännedom invånarinitiativet enligt bilagan.

Stadsutvecklingsnämnden

17

Stadsutvecklingsnämndens delårsrapport 1-3/2025

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025

2115/02.02.00/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:
ekonomiexpert Riku Muurinen, fornamn.efternamn@porvoo.fi

I den första delårsrapporten för år 2025 har beaktats helheten för ekonomin, verksamheten och verksamhetsmiljön under tiden 1–3/2025 i förhållande till budgeten och dispositionsplanen 2025. Rapporten innehåller en verbal bedömning av verksamheten, en bedömning av hur de bindande målen har uppnåtts, samt en bedömning av hur anslagen räcker till.

Under rapporteringsperioden har stadsutvecklingsnämndens verksamhet framskridit enligt planerna i fråga om driftsekonomin utgifter. Verksamhetskostnaderna för serviceområdena som underordnats nämnden var i slutet av mars 5,7 miljoner euro, vilket motsvarar 21 procent av sektorns budget. Inkomsterna var i slutet av mars 1,5 miljoner euro, vilket motsvarar 9,4 procent av serviceområdets budget.

Under det första kvartalet har investeringsutgifterna uppgått till 13,8 procent.

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden noterar delårsrapporten för kännedom.

Livskraftsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 28

18**Budgetändring för investeringslistan för idrottsanläggningar**

Livskraftsnämnden 22.04.2025 § 29

Beredning och tilläggsuppgifter:
Marjo Rantala, chef för idrottstjänster
Kari Hällström, stadsinfradirektör

Vid budgetbehandlingen i december 2024 beslutades det att flytta investeringarna för idrottsanläggningar från livskraftens sektor till sektorn för stadsutveckling, stadsinfran.

Investeringar uppskjutna totalt 5 520 000 € (åren 2025-2031):

•Kokon markarbeten	1 500 000 €
•Kokon uppvärmd konstgräsplan	1 500 000 €
•Kokon baseballplan	350 000 €
•Kokon beachplaner	150 000 €
•Vårbergas näridrottsplats	550 000 €
•Näridrottsplatser, konstis	700 000 €
•Tolkis frisbeegolfbana	220 000 €
•Hasselholmen badstrand	200 000 €
•Energieffekt. för belysning av planer	350 000 €

Vid överföringen av investeringarna hann man inte förbereda behovet av personalresurser för stadsinfran eller överväga den administrativa styrningsprocessen för investeringar i idrottsanläggningar. Kärnkompetensen inom idrottsanläggningar finns fortfarande inom idrottstjänster, särskilt när det gäller tekniska delar. Byggandet av idrottsanläggningar kräver specialkompetens och planering och byggande av idrottsanläggningar utförs huvudsakligen av andra företag än samarbetsparterna inom infrastrukturbyggande, med undantag för markarbeten.

En gemensam process har börjat utvecklas i början av året för att säkerställa att byggandet av idrottsanläggningar i Borgå stads inte stannar upp och för att hitta rätt sätt att arbeta. I de gemensamma mötena har innehållet i de uppskjutna investeringarna i idrottsanläggningar förtydligats och det har konstaterats att vissa anläggningar har stora behov av markarbeten, där stadens infrastruktur har omfattande expertis. Men på investeringslistan finns det några mindre objekt som inte skulle ha behövts flyttas.

Investeringsobjektet Förbättring av energieffektiviteten för plan och friluftsområden (2025-2031, 350 000 €) är funktionellt sett på fel plats. Stadsinfran har inget underhåll av belysning, utan den

Livskraftsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 28

nödvändiga belysningen köps från Borgå Energi. Därför har stadsinfra ingen person för planeringsarbete relaterat till ämnesområdet. Idrottstjänster har en verksamhetsplan för vilka lampor, var, med vilka funktioner och i vilken ordning de ska bytas ut.

Dessutom föreslås att Hasselholmens badstrand (2027, 200 000 €) på investeringslistan flyttas tillbaka till livskraftsektorn under rubriken Badstränder, ospecificerade. I Hasselholmen är det tänkt att bygga tryckavloppssystem och vattenanslutning. Hasselholmens investeringsobjekt är ett litet objekt och kan koordineras av idrottstjänster. När investeringsanslagen överförs behöver inte upphandlingsbeslut flyttas till en annan sektor för undertecknande. Även andra badstrandsobjekt är fortfarande som egna investeringsobjekt för idrottstjänster.

Biträdande stadsdirektören

Livskraftsnämnden beslutar att godkänna överföringen av investeringsanslagen för förbättring av energieffektiviteten för planer och friluftsområden samt Hasselholmens badstrand tillbaka till livskraftens investeringslista och att skicka ärendet till stadsutvecklingsnämnden samt vidare till stadsstyrelsen och stadsfullmäktige för behandling.

Beslut

Livskraftsnämnden beslutade enhälligt att för sin del godkänna överföringen av investeringsanslagen för förbättring av energieffektiviteten för planer och friluftsområden samt Hasselholmens badstrand tillbaka till livskraftens investeringslista och skickar ärendet till stadsutvecklingsnämnden samt vidare till stadsstyrelsen och stadsfullmäktige för behandling. Paragrafen justerades omedelbart.

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025
617/02.02.00/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
Marjo Rantala, chef för idrottstjänster
Kari Hällström, stadsinfradirektör

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att godkänna överföringen av investeringsanslagen för förbättring av energieffektiviteten för planer och friluftsområden samt Hasselholmens badstrand i dess helhet tillbaka till investeringslistan för livskraftens sektor och att skicka

Livskraftsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 28

ärendet till stadsstyrelsen och vidare till stadsfullmäktige för
behandling.

Paragrafen justeras omedelbart.

Stadsutvecklingsnämnden

19

Aktuella ärenden

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025

Stadsutvecklingsdirektören
Antecknas för kännedom.