

Stadsutvecklingsnämnden

Tid 27.05.2025 kl 17:00 -

Plats Pellinge Marina Restaurang, Sundsvägen 307, 07130 Pellinge

Ärenden som skall behandlas

Ärende	Rubrik	Sida
1	Mötets laglighet och beslutförhet	3
2	Protokolljusterare	4
3	Uppföljning av tjänsteinnehavarbeslut, upptagning	5
4	Svar på fullmäktigemotion: Anslutningsfartygstrafik i västra skärgården och reservation för anslutningsfartygets brygga	8
5	Svar på Mika Varprios fullmäktigemotion om mått på grönska	10
6	Svar på fullmäktigemotion – Låt oss möjliggöra byggandet av Prisma i Borgå	12
7	Ändring av sättet att överlåta återlämnade egnahemstomter, 2025	17
8	Detaljplan och ändring av detaljplan, Ölstens, Byggarvägen 8, stadsdel 31, DP 504	19
9	Detaljplan 527, Sjötullen, Stadsdel 3	23
10	Detaljplan 543, Gamla stan i Borgå 1303, stadsdel 1	29
11	Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol om besvär över undantagsbeslut, Gäddrag	31
12	Avgörande om planeringsbehov och undantagsbeslut, Jackarby	33
13	Invånarinitiativ behandlade av tjänsteinnehavare som är underordnade stadsutvecklingsnämnden sedan 6.5.2025 samt inkomna initiativ	36
14	Resultaten av livskraftsberäkningen 2025	37
15	Skydd av skogar i Virvik	39
16	Skydd av skogar på Haxalö	41
17	Aktuella ärenden	43

Delatagare

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

Stadsutvecklingsnämnden

1

Mötets laglighet och beslutförhet

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025

Stadsutvecklingsdirektören

Mötet konstateras lagenligt sammankallat och beslutfört.

Stadsutvecklingsnämnden

2

Protokolljusterare

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden väljer Mika Laurila och Kari Pauloaho till
protokolljusterare.

Stadsutvecklingsnämnden

3

Uppföljning av tjänsteinnehavarbeslut, upptagning

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025

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

[Tjänsteinnehavarbeslut](#)

Stadsinfradirektören § 78 / 2025:

Hankintaoikaisuvaatimus hankintapäätökselle § 70/2025
tarjoajan poissulkeminen - Sikosaaren siltojen
rakennussuunnittelun hankinta

Stadsinfradirektören § 85 / 2025:

Katualueen vuokraaminen ulkotarjoilualueita varten Jokikatu 35
kohdalla

Stadsinfradirektören § 77 / 2025:

Katusuunnitelmaehdotus: Perttelintien pysäkki-infran
parantaminen

Stadsinfradirektören § 72 / 2025:

Kaupunki-infran rakennuttamis- ja valvontatehtävät 2023 –
2025 optiokauden käyttöönotto

Stadsinfradirektören § 79 / 2025:

Kunnossapitokaluston paikannus- ja raportointijärjestelmä
palveluna hankinta

Stadsinfradirektören § 80 / 2025:

Länsirannan esteettömän leikkipuiston turva-alustat - tarjoajan
poissulku 1

Stadsinfradirektören § 81 / 2025:

Länsirannan esteettömän leikkipuiston turva-alustat - tarjoajan
poissulku 2

Stadsinfradirektören § 82 / 2025:

Länsirannan esteettömän leikkipuiston turva-alustat-
urakoitsijan valinta

Stadsinfradirektören § 74 / 2025:

Opistokuja, pysäköinnin aikarajoituksen muutos

Stadsutvecklingsnämnden

Stadsinfradirektören § 73 / 2025:
Porvoon Kyläkytyti optiopäätös 2025-2026

Stadsinfradirektören § 76 / 2025:
Pysäköintikieltojen asettaminen Kesätuulentielle

Stadsinfradirektören § 71 / 2025:
Ruskiksen pysäköintijärjestelyt

Stadsinfradirektören § 75 / 2025:
Yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän merkitseminen
Purokadulle

Stadsinfradirektören § 83 / 2025:
Yksityisteiden kunnossapitoavustukset 2025 - Bidrag för
underhåll av enskilda vägar 2025

Stadsinfradirektören § 84 / 2025:
Yksityisteiden perusparannusavustukset 2025 – Bidrag för
grundförbättring av enskilda vägar 2025

Markanvändningsingenjören § 34 / 2025:
Vuokrasopimuksen päättäminen, Toukovuori, 638-13-6013-1

Markanvändningsingenjören § 33 / 2025:
Vuokratontin myyminen, Kevätlaakso, 638-10-5720-8

Tomtchefen § 45 / 2025:
Köp av fastighet, Kullo, 638-440-2-59

Tomtchefen § 46 / 2025:
Sähköisen kiinteistönvaihdannan luonnospalvelun hankinta,
2025

Tomtchefen § 47 / 2025:
Tontinosan myynti, Ölstens, 638-409-1-500

Tomtchefen § 48 / 2025:
Yritystonttien varaaminen, Kilpilahti, 638-36-4002-3 ja 638-36-
4002-4

Ordföranden

Stadsutvecklingsnämnden antecknar besluten för kännedom
samt meddelar tjänsteinnehavarna att nämnden inte använder

Stadsutvecklingsnämnden

sin upptagningsrätt i enlighet med 92 § kommunallagen.

Stadsutvecklingsnämnden

4

Svar på fullmäktigemotion: Anslutningsfartygstrafik i västra skärgården och reservation för anslutningsfartygets brygga

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025

1660/08.00.00.00/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:
trafikplaneringschef Hanna Linna-Varis, planlägningsarkitekt Pekka Mikkola, förnamn.efternamn@porvoo.fi

Fullmäktigeledamot Anette Karlsson har 13.6.2024 lämnat in en motion under rubriken: "Möjliggör anslutningsfartygstrafik i västra skärgården och reservation för anslutningsfartygets brygga i Tolkis småbåtshamn". Initiativet beskriver att det västra skärgårdsområdet är stort, att området har permanenta boenden och sommargäster samt näringsverksamhet. I västra skärgården finns också rekreationsområden, såsom rekreationsområdena Pörtö och Brunskär, som Borgåborna kan utnyttja. Utan egen båt är det svårt att ta sig till områdena. En förbindelsebåt trafikerar från Kalkstranden i Sibbo.

Enligt motionen är det ohållbart och oändamålsenligt att det vackra västra skärgårdsområdet bara kan nås från förbindelsebåtsbryggan på grannkommunens sida eller med egen båt. Tolkis småbåtshamn är under utveckling och det är viktigt att det ordnas en reservation för anslutningsfartygets brygga i området. I initiativet föreslås att Borgå stad vidtar åtgärder för att råda bot på situationen och utforskar möjligheterna att få anslutande fartygstrafik till västra skärgårdsområdet och säkra förutsättningarna för fartygstrafik som affärsverksamhet med en brygga eller minst med en reservation för brygga i planen av Tolkis småbåtshamn.

Svar på motionen:

Anslutande fartygstrafik till Onas-Pörtö skärgård, som beskrivs i motionen, ordnas av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland, dvs. trafiken ordnas av staten. Med tanke på de befintliga bryggplatserna och den geografiska tillgängligheten har trafiken redan länge skötts från Kalkstrandens brygga i Sibbo. Trafiken medför inga kostnader för Borgå stad.

Anslutande fartygstrafik från Tolkis är visserligen i princip möjlig, men sjöresan blir längre. Till exempel avståndet från den nuvarande bryggan för anslutande fartygstrafik i Kalkstrand till Pörtö är över 10 km och avståndet från Tolkis Kräkelsund till Pörtö är lite under 20 km. Avståndet från Kräkelsundet till Onasviken är cirka 15 km. Således skulle kostnaderna vara motsvarande högre. Enligt uppskattningar skulle året runt färjetrafik från Tolkis till Pörtö kosta i genomsnitt 100 000 euro per månad. Korttidstransporter under

Stadsutvecklingsnämnden

sommaren skulle vara billigare. Det borde ordnas fortsatta förhandlingar om linjen med NTM-centralen i Egentliga Finland eller alternativt besluta att Borgå stad köper trafikering.

Detaljplanearbetet för Tolkis Kräkelsundet, DP-545 Kräkelsundet, har varit anhängigt sedan 2019. Arbetet har framskridit från grundläggande utredningar och planering av delaktighet till utarbetandet av en idéplan, i samband med vilken målen för planarbetet preciserades. Detaljplanearbetet har inte framskridit under de senaste åren, då bl.a. Helsingfors stad, som är en betydande markägare i planområdet, inte har påskyndat projektet. Planprojektet ingår dock i stadsplaneringens planläggningsprogram för 2025. Idéplanen presenterades som två alternativ och en enkät som var öppen för alla ordnades om den i juni 2020. I svaren nämndes bl.a. att kollektivtrafikförbindelserna är viktiga, främst nämndes detta ur busshållplatsernas synvinkel. Också placeringen av förbindelsebåtsbryggan nämndes i flera svar.

I idéutkastet B har man redan förberett sig på förbindelsebåtsbryggan (beteckning Runebergsbryggan) och på en bryggplats för skärgårdens servicefartyg. Det är självklart att platsen för förbindelsebåtsbryggan fortfarande kommer att ingå som ett viktigt ramvillkor i områdesreserveringarna vid den fortsatta planeringen av detaljplaneprojektet och att möjligheten att genomföra den beaktas med en detaljplanebeteckning.

Bilagor:

Fullmäktigemotion, Karlsson, 13.6.2024

Kräkelsundets idéplan, idéutkast B, 8.4.2020

Stadsutvecklingsdirektören

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

Stadsutvecklingsnämnden

5

Svar på Mika Varpios fullmäktigemotion om mått på grönska

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025

2625/10.03.01.00.00/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Anne Rihtniemi-Rauh

Stadsfullmäktige Mika Varpio har lagt fram en fullmäktigemotion där han föreslår att Borgå stad tar i bruk mått på grönska som beräknas årligen och som hjälper till med att följa upp stadsnaturens och grönområdenas tillstånd och utveckling i synnerhet i centrala områden. Enligt motionen skulle det vara möjligt att granska och analysera tillståndet i stadens grönstruktur till exempel med hjälp av kronslutenhet och ytmaterial.

Ämnet är aktuellt och viktigt. Staden har redan tagit i bruk en grönytefaktor för att styra utvecklingen av grönmiljön på fastigheternas gårdar i alla nya detaljplaner. Stadens allmänna områden och större grönområden påverkar dock grönstrukturen och grönmiljöns tillstånd mer än gårdarna.

I Finland pågår som bäst ett ARVO-projekt (Bedömning och stärkande av grönstrukturen i planeringen av städernas markanvändning), som leds av Aalto-universitetet. Målet med ARVO-projektet är att bevara och stärka grönstrukturen i tätt bebyggda städer. I projektet utvecklar Aalto universitet en indikator som redan är i bruk i Sverige för att passa de finska förhållandena. Med indikatorn granskas bl.a. kronslutenheten, naturtyperna i den byggda miljön och markytornas genomsläpplighet. Borgå är en av de associerade partnererna för projektet, som testar indikatorn i utvecklingsskedet.

Syftet med EU:s förordning om restaurering av natur är att återställa skadade ekosystem i alla medlemsstater, bidra till att uppnå EU:s klimatmål och mål för biologisk mångfald samt förbättra livsmedelstryggheten. Den nationella planen för restaurering som verkställer förordningen, färdigställs senast 2026. Planen kommer troligtvis att gälla även stadsmiljöer på något sätt. Det verktyg som utvecklas i ARVO-projektet möjliggör troligen också bedömning i enlighet med förordningen.

I detta skede lönar det sig inte för staden att själv börja utveckla eller ta i bruk egna mått på grönska. När VÄRDE-projektet producerar verktyget för bedömning av grönstrukturens tillstånd kan staden besluta om dess ibruktagande.

Stadsutvecklingsnämnden

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

Svar på fullmäktigemotion – Låt oss möjliggöra byggandet av Prisma i Borgå

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025

2670/10.02.03/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:

generalplanechef Maija-Riitta Kontio, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Ledamot Mikko Valtonen har 4.11.2024 lämnat in motionen: Låt oss möjliggöra byggandet av Prisma i Borgå. I motionen föreslås att det vid beredningen av delgeneralplanen för de centrala områdena, på det sätt som landskapsplanen tillåter, bör möjliggöras att bygga en stor handelsenhet av lokal betydelse i området som avgränsar till Lovisavägen, Verkstadsvägen och Industrivägen. Omedelbart efter det att delgeneralplanen vunnit laga kraft utarbetas i samarbete med den kommersiella aktören en detaljplan som gör byggandet möjligt.

Fullmäktigemotionen ger bl.a. följande motiveringar:

Den Prisma som planeras av Varuboden-Osla ökar i praktiken inte antalet kommersiella tjänster i Östermalm, eftersom det inte handlar om ett område som står tomt. I planeringsområdet finns redan kommersiella tjänster som i praktiken bara skulle ersättas med nya. I Varuboden-Oslas planer skulle tomternas byggrätt klart minska i fråga om kommersiella tjänster. Det är inte motiverat att räkna de kommersiella tjänsterna som finns på andra sidan Lovisavägen och till och med Montörsvägen som en stor handelsenhet, utan den planerade Prisma-butiken bör behandlas som en enskild stor handelsenhet av lokal betydelse. Området består strukturellt av tomter och byggnadsbestånd. Byggandet av en ny Prisma skulle bidra till en betydligt klarare struktur och behagligare helhet med tanke på stadsbilden. Lovisavägen är en central infartsväg till staden, varför även stadsbilden bör beaktas.

Fastän det i staden finns en av Finlands största K-Supermarketer och en S-Market önskar invånarna att få större marketer och mer omfattande kommersiella tjänster. Det finns skäl att förbättra tjänsterna bara man noga överväger placeringen av nya kommersiella tjänster. Plansituationen i Kungsporten gör det inte möjligt att bygga en stor detaljhandel, och läget är inte idealiskt ur stadens eller de kommersiella aktörernas synvinkel. Nuförtiden vill man placera de kommersiella tjänsterna närmare städernas centrum och invånarkoncentrationerna. Östermalm skulle på många sätt vara en lämplig plats för utvidgning av detaljhandels tjänster. Området ligger bara cirka 1,5 kilometer från centrum (t.ex. Kungsporten ligger nästan 4 kilometer från centrum). Nära Östermalm, såväl i centrum som i Huktis, Vårberga och Äppelgården bor ett stort antal Borgåbor. En stor detaljhandelsenhet av lokal betydelse på mindre än 10 000

Stadsutvecklingsnämnden

kvadratmeter skulle vara ett bra komplement till stadens kommersiella tjänster.

Svar på fullmäktigemotion:

När ett kommersiellt avgörande utarbetas för handel inom generalplanen bör kraven på innehållet i generalplanen beaktas enligt 39 § i lagen om områdesanvändning och dessutom de särskilda bestämmelserna för detaljhandel (kapitel 9 a): I generalplanen ska det säkerställas att den planerade markanvändningen inte har betydande negativa konsekvenser för de kommersiella tjänsterna i centrumområdena och för utvecklandet av dem, och att de tjänster som finns på området i mån av möjlighet kan nås med kollektivtrafik och lätt trafik. Markanvändningen ska också främja bildandet av ett sådant servicenät där resorna för ärenden är rimliga och de skadliga effekterna av trafiken är så små som möjligt. Enligt lagen om områdesanvändning bör en stor detaljhandelsenhet i första hand finnas i ett centrumområde om inte något annat läge är motiverat p.g.a. tillgängligheten av handelns tjänster. Stora detaljhandelsenheter är enligt lagen detaljhandelsaffärer med över 4 000 kvadratmeter våningsyta. En stor detaljhandelsenhet får inte placeras utanför ett område som är avsett för centrumfunktioner i landskaps- eller generalplanen, om inte området inte har särskilt anvisats för detta ändamål i detaljplanen.

Enligt lagen om områdesanvändning gäller bestämmelserna också utvidgning eller ändring av en befintlig detaljhandelsaffär till en stor detaljhandelsenhet, utvidgning av en stor detaljhandelsenhet samt en sådan butikskoncentration som till sina verkningar är jämförbar med en stor detaljhandelsenhet. Placeringen av en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse utanför ett område som i landskapsplanen är avsett för centrumfunktioner förutsätter att det område där en sådan enhet avses bli placerad särskilt har anvisats för det ändamålet i landskapsplanen.

Enligt bestämmelserna i den gällande Östra Nylands etapplandskapsplan är de nedre gränserna för storleken på en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse i Borgå inom utvecklingsområdena för tätortsfunktioner följande, om inte något annat anvisas enligt utredningar: Centrumorienterad butik (dagligvaruhandel och annan handel av specialvaror) 10 000 m²-vy och handel av specialvaror som kräver mycket utrymme 10 000 m²-vy.

I etapplandskapsplanen har Borgå centrum anvisats som ett område för centrumfunktioner. På båda sidorna om centrum, det vill säga till Kungsporten och Östermalm, har anvisats objektbeteckning för handelsområde. För området med beteckning för handel kan i mer

Stadsutvecklingsnämnden

detaljerad planering anvisas en detaljhandelsenhet som kräver utrymme och som till sin betydelse är en detaljhandelsenhet av regional betydelse. Läget och storleken på det kommersiella området som har anvisats med bestämmelse bör definieras vid den mer detaljerade planeringen så att den bildar en tillräckligt omfattande funktionell helhet. Kungsportens maximidimensionering är 125 000 m²-vy och Östermalms 100 000 m²-vy. I maximidimensioneringen räknas områdets totala våningsyta, dvs. både befintliga och nya affärsutrymmen räknas med och dessutom affärsutrymmen av betydelse på lokal nivå. Också de gällande detaljplaners möjligheter beaktas när maximidimensioneringen av området granskas.

I Borgå behövs nya kvadratmetrar för handel, såväl i centrum som i Östermalm och i Kungsporten. Också närtjänsterna har utvecklingspotential. Man kom fram till denna slutsats i Borgå stads färsk utredning över handelns servicenät, som publicerades i mars 2024. Utredningen om handelns servicenät har utarbetats för delgeneralplanenarbetet för de centrala stadsområdena i Borgå och för utarbetandet av aktuella detaljplaner för handel.

Östermalm är redan för närvarande en mångsidig koncentration av dagligvaruhandel. På området finns supermarketar och specialaffärer för dagligvaruhandel. Området betjänar i synnerhet stadens östra del, men kunder kommer till Östermalm också från stadens centrum tack vare dess goda tillgänglighet.

Det funktionellt enhetliga Östermalm, som är huvudsakligen ett handelsområde, ligger på området Verkstadsvägen, Veckjärvivägen och Industrivägen, där största delen av dagligvaruhandelns och specialhandelns faktiska areal finns. Enligt utredningen om servicenätet finns i Östermalm redan 6 900 m²-vy dagligvaruhandel, specialhandel och varuhushandel på sammanlagt ca 11 000 m²-vy (en del av varuhushandelns produktsortiment betonas på handel som kräver utrymme) samt handel som kräver utrymme på ca 28 400 m²-vy. I Östermalm finns dessutom restauranger och kaféer, tjänster inom bilbranschen och andra kommersiella tjänster på cirka 31 900 m²-vy. Sammanlagt finns det enligt utredningen cirka 80 000 m²-vy affärslokaler i Östermalm. Dagligvaruhandeln har vuxit en aning efter att utredningen om servicenäten blivit klar, med ca 400 m²-vy under 2024 i och med utvidgningen av Lidl i Östermalm. I Östermalm har man alltså redan överskridit den nedre gränsen för detaljhandel av regional betydelse (dagligvaruhandel och handel med annan handel av specialvaror) enligt bestämmelserna i etappplansplanen, som är 10 000 m²-vy om inte något annat visas med utredningar.

I utredningen över handelns servicenät har man utrett kalkylerna i anknytning till de regionala utredningarna av handel. De nedre

Stadsutvecklingsnämnden

gränserna för den regionala detaljhandeln har granskats separat inom dagligvaruhandeln och specialhandeln, eftersom deras verkningsområden är olika i Borgå. På så sätt får man för planeringen av den lokala detaljhandeln en mer exakt utgångspunkt än landskapsplanen.

Enligt utredningens resultat är de undre gränserna för stora detaljhandelsenheter av regional betydelse i Borgå större än det som presenterats i landskapsplanen. Specialhandel och handel med brett sortiment i Östermalm och Kungsporten 15 000 m²-vy (detta gäller handel som lämpar sig utanför centrumområdet, gäller inte handel av köpcentrumtyp). Gränsen för dagligvaruhandel i Östermalm är 10 000 m²-vy, gränsen gäller för handel i supermarketklass eller mindre butiker, inte hypermarkethandel. Prisma är S-gruppens hypermarket-koncept. Hypermarketer kan enligt utredningen inte placeras i Östermalm eller Kungsporten, eftersom de är av regional betydelse. Våningsytan för butiker inom en bransch i området räknas ihop när regional betydelse bedöms i Kungsporten och Östermalm. Östermalm och Kungsporten är sådana butikskoncentrationer som avses i lagen.

Enligt utredningen om handelns servicenät kunde det med tanke på ett balanserat konkurrensläge finnas alla tre aktörers butiker i supermarketklass i Östermalm. Dimensioneringen av dagligvaruhandeln på 10 000 m²-vy skulle möjliggöra tre supermarketer i Östermalm. Enligt beräkningarna skulle det finnas lokal köpkraft för dem alla, så de kan tolkas vara av lokal betydelse. Enligt utredningen är det däremot inte möjligt att placera hypermarketer i Östermalm, eftersom de påverkar centrumets livskraft och omvandlar Östermalms karaktär till en till sin betydelse regional koncentration av centrumhandel, vilket inte är möjligt enligt landskapsplanen.

För närvarande finns det två supermarketer i Östermalm samt en del specialbutiker inom dagligvaruhandeln, och därför kunde det enligt utredningen kalkylmässigt placeras ca 3000 m²-vy dagligvaruhandel i området. Ny dagligvaruhandel i Östermalm av klassen supermarket bedöms inte ha någon större inverkan på det nuvarande närbutiksnätet, eftersom en eventuell ny supermarket endast förstärker den befintliga situationen och inte för med sig något egentligt nytt koncept till området. Således kommer handel i supermarketer bara att omfördelas mellan befintliga och nya butiker. Enligt utredningen skulle dock en ny supermarket i Östermalm sannolikt fördröja utvecklingen och diversifieringen av dagligvaruhandeln i närområdet, dvs. till exempel placeringen av nya supermarketer i Vårberga. Enligt uppskattning kommer utbudet inom dagligvaruhandeln att bevaras i Vårberga, men det är osäkert hur handeln kommer att utvecklas eller om nya marketer kommer att öppnas. I Huktis torde närbutiken bevaras, men den nya

Stadsutvecklingsnämnden

supermarketen i Östermalm kommer sannolikt att försämma dess förutsättningar att utvidgas till storleksklassen supermarket.

För närvarande utarbetas en delgeneralplan för de centrala stadsområdena och i fråga om Östermalm pågår ändringar i detaljplanerna. Utredningen om handelns servicenät fungerar som utgångspunkt för planläggningsarbeten som gäller handeln.

I etappplansplanen har Borgå centrum anvisats som ett område för centrumfunktioner, och till beteckningen centrum har inte fogats någon bestämmelse om våningsyta. I den gällande delgeneralplanen finns en större områdesreservering för centrumfunktionerna (C). Landskapsplanen och den gällande delgeneralplanen hindrar inte placeringen av en ny dagligvarubutik i storleksklassen hypermarket på området för delgeneralplanens centrumfunktioner, eller utvidgningen av Västra åstrandens S-Market till Prisma.

Borgå centrumets livskraft har följts upp redan i flera års tid. Levande Stadskärnorna r.f. publicerar årligen riksomfattande livskraftsuppgifter och statistik. Enligt resultaten från den senaste livskraftsberäkningen 2025 har livskraftssiffran för Borgå centrum försvagats en aning under de tre senaste åren.

Utredningen om handelns servicenät visar att om man vill bevara Borgå centrum som ett huvudcentrum för centrumorienterad handel förutsätts att det aktivt bör utvecklas, och att dess ställning inte får försvagas t.ex. genom att placera utanför centrumområdet handel som på ett betydligt sätt konkurrerar med centrumområdet.

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

Stadsutvecklingsnämnden

7

Ändring av sättet att överlåta återlämnade egnahemstomter, 2025

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025

1142/10.00.02.03/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
tomtingenjör Mervi Fors, markanvändningsingenjör Leevi Valkeavirta
förnamn.efternamn(at)borga.fi

Borgå stad har fått eller får snart tillbaka flera tomter för ny marknadsföring antingen på grund av att arrendeavtalen har löpt ut eller hävts eller därför att den som reserverat tomten har avstått från reserveringen. En tomt som överlåts för första gången säljs på basis av anbud, om man inte separat har beslutat om något annat sätt att överlåta den.

I enlighet med de principer som stadsutvecklingsnämnden godkänt 8.4.2025 (§ 8) ordnas ett nytt anbudsförfarande för en tomt, om man inte separat har beslutat om något annat sätt att överlåta den, om tomten som reserverats på basis av anbud återgår till staden efter det att den som reserverat tomten har betalat reserveringsavgiften eller om tomten har arrenderats ut och av någon anledning återlämnas till staden.

På grund av den rådande dämpade situationen på fastighetsmarknaden och tomternas särdrag är det ändamålsenligt att ändra på sättet att överlåta vissa tomter. Största delen av sådana tomter finns i Vårdalen i vars omgivning det dessutom finns många egnahemstomter i detaljplaneområdet för Vårdalsängen vilka på hösten kommer att överlåtas. Ändringen i sättet att överlåta tomter gör det också möjligt att arrendera tomter i stället för att köpa dem. Fyra av de tomter som kommer att marknadsföras under hösten kommer dock att fortsättningsvis marknadsföras på basis av anbuden. Dessa tomter ligger i Haiko och Vallstens.

Följande tomter föreslås överlåtas till fast pris:

Vårdalen
638-10-5727-7
638-10-5723-1
638-10-5720-7
638-10-5720-9
638-10-5719-8
638-10-5715-6
638-10-5715-5

Majberget

Stadsutvecklingsnämnden

638-13-6013-1

Områden kring Haiko

638-33-3604-1

638-33-3556-3

638-33-3582-12

Finnby

638-15-5003-4

Hindhår

638-423-4-5

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar ändra sättet att överlåta de tomter som nämns i den bifogade förteckningen så att de marknadsförs till ett av stadsfullmäktige godkänt fast pris och inte på basis av anbud.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 206

8

Detaljplan och ändring av detaljplan, Ölstens, Byggarvägen 8, stadsdel 31, DP 504

Stadsutvecklingsnämnden 17.12.2024 § 206

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Elina Bertell och planläggare Camilla Stenberg,
fornamn.efternamn@porvoo.fi.

Stadsplaneringen har berett en detaljplan och ändring av detaljplan för sydöstra delen av Ölstens arbetsplatsområde. Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 40930 och ett gatuområde.

Bakgrund till projektet

I staden hade det uppstått ett behov av större industritomter, så stadsutvecklingsnämnden beslutade 28.4.2015 § 79 att inleda detaljplanläggningen av området. Målet med detaljplanen är att undersöka placeringen av industritomter av betydande storlek på området.

Planutkastet

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplan och ändring av detaljplan hölls framlagda 15.11–15.12.2023 i enlighet med 62 § i MarkByggL och 30 § i MarkByggF. Det lämnades en åsikt om planutkastet. I åsikten ansåg man att det är viktigt med planbestämmelser och planbeteckningar som gäller framför allt dagvatten och landskapsarkitektur, såsom skyddsgrönområdet och området där det planteras träd och buskar. Miljöhälsovården meddelade att den inte har något att kommentera.

Planförslaget

I förslaget till detaljplan och ändring av detaljplan har planbeteckningarna och -bestämmelserna preciserats och en kompletterande bygganvisning har utarbetats för området. De planbestämmelser och -beteckningar gällande dagvattnet och landskapsarkitekturen, som lyftes fram i utkastskedet, har bevarats. Utöver de tidigare utredningarna av utgångsuppgifterna har en utredning om markens förorening gjorts år 2024. Enligt utredningen upptäcktes ingen förorening och därför finns det inget behov av sanering i området.

Detaljplaneområdets areal är totalt cirka 5,3 hektar. Planområdet omfattar ett större kvartersområde för omgivningen icke störande industri- och lagerbyggnader (TY-4) och ett skyddsgrönområde (EV). Kvartersområdet TY-4, som består av en tomt, har en areal på cirka 40 000 m² och dess exploateringsgrad $e=0,40$ och våningstal II.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 206

Byggrätten i kvartersområdet TY-4 är således cirka 16 000 kvadratmeter våningsyta (m²-vy). Högst 30 % av tomtens bebyggda våningsyta får användas för kontorsutrymmen eller för affärsutrymmen som anknyts till tomtens huvudsakliga användning. Skyddsgrönområdenas areal är cirka 13 000 m².

I detaljplanen har man dessutom beaktat områdets utmanande dagvattensituation, eventuell förekomst av sulfidlera samt kraftledningen som går tvärs över områdets nordvästra hörn. Skyddsgrönområdet har dimensionerats i förhållande till diket som löper på området och är därmed ändamålsenligt med tanke på dagvattenhanteringen.

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla målvärdet för Borgås grönkoefficient. Detaljplaneområdet har en bindande tomtindelning och den ingår i detaljplanen.

Bilagor

Förslag till detaljplan och ändring av detaljplan
Detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandet till åsikten och beslutar lägga offentligt fram förslaget till detaljplan och ändring av detaljplan 504, Ölstens, Byggarvägen 8, stadsdel 31, kvarter 3225 och skyddsgrönområdet, och begära utlåtanden enligt programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 40930 och gatuområdet i stadsdelen 31.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden godkände bemötandet till åsikten och beslutade lägga offentligt fram förslaget till detaljplan och ändring av detaljplan 504, Ölstens, Byggarvägen 8, stadsdel 31, kvarter 3225 och skyddsgrönområdet, och begära utlåtanden enligt programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 40930 och gatuområdet i stadsdelen 31.

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025
2704/10.02.03/2023

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

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 206

Förslaget till detaljplan för Ölstens, Byggarvägen 8, och planeringsmaterialet var framlagda 29.1–28.2.2025. Kommunmedlemmarna och intressenterna meddelades och om framläggandet informerades enligt programmet för deltagande och bedömning. Det lämnades tre utlåtanden och två anmärkningar.

Räddningsverket i Östra Nyland anmärkte i sitt utlåtande att man bör försäkra tillräckligheten av och tillgången på släckningsvatten i området. Enligt miljöhälsosektionens utlåtande ska det i detaljplanens bestämmelser eller i de bindande bygganvisningarna läggas till ett krav på radonsäkert byggande för att förebygga olägenheter orsakade av radon. Affärsverket Borgå vatten meddelade att tomtledningar för avloppsvatten och vatten har byggts från Byggarvägen till plantomt 1, så det är möjligt att ansluta till vattentjänst. De kompletteringsbehov som tagits fram i utlåtandena kan tas i beaktan genom att komplettera planbestämmelserna.

Det lämnades två anmärkningar mot planförslaget. I den ena anmärkningen krävs det att det smala skogsområdet som finns i planområdets nordvästra del bör lämnas obebyggd och bevaras som rekreationsområde för att kunna ta i beaktan ifrågavarande skogsområdes landskaps- och naturvärden samt häcknings- och boplatser för områdets djurarter samt obehindrad passage från en plats till en annan. I sitt bemötande konstaterar staden att områdets naturvärden har utretts i planens beredningsskede och skogsområdet har inte konstaterats ha särskilda naturvärden. I planområdet och dess närområde finns ingen grönremsa som klassas som ekologisk korridor och som skulle brytas i och med projektet.

Den andra anmärkningen gäller anslutandet av en liten markremsa i planområdets västra del till grannfastigheten. I sitt bemötande konstaterar staden, att uppnående av målen i detaljplanen inte försvåras även om ett litet markområde ansluts till grannfastigheten. Planområdets avgränsning kan ändras så att ifrågavarande markområde inte ingår i planen, vilket innebär att den nuvarande detaljplanen förblir i kraft för ifrågavarande markområde och markområdet kan anslutas till grannfastigheten. För att göra planen mer lättläst och underlätta försäljningen av tomten kan planbestämmelserna ändras så att byggrätten för planområdet anvisas i kvadratmeter våningsyta istället för med ett exploateringsstal.

Som bilaga till planbeskrivningen finns ett sammandrag av hörandet av detaljplaneförslaget och stadens bemötanden.

I detaljplanen har gjorts tekniska korrigeringar. I planområdets västra del har planområdet minskats och avgränsningen av byggnadsytan

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 206

ändrats. Områdets byggrätt har anvisats i kvadratmeter våningsyta istället för med ett exploateringstal. Planbestämmelserna har kompletterats gällande radonsäkert byggande och säkerställande av att det finns tillräckligt med släckningsvatten. Bestämmelserna har också preciserats gällande hantering av dagvatten och sulfidlera på basis av mer fullständiga utgångsuppgifter.

I detaljplanen har det inte gjorts sådana ändringar som kräver att planen ska läggas fram offentligt på nytt i enlighet med 32 § i MarkByggF.

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 504 Ölstens, Byggarvägen 8, i stadsdelen 31 godkänns. Genom detaljplanen bildas kvarteret 3225 samt skyddsgrönområde. Planändringen berör del av kvarteret 40930 och gatuområde i stadsdelen 31.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 128

9

Detaljplan 527, Sjötullen, Stadsdel 3

Stadsutvecklingsnämnden 10.09.2024 § 129

Beredning och tilläggsuppgifter:
Stadsplanechef Emilia Saatsi, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Detaljplaneändring, stadsdel 3, Detaljplan 527 Sjötullen
Stadsplaneringen har berett en ändring av detaljplanen för stadsdel 3. Ändringen av detaljplanen gäller utvecklingen av Ånäsplanen, tidigare Ånäshallen och näromgivningen av dessa. Området ligger cirka 700 m från torget och söder om empirestaden i centrum. Planeringsområdet omfattar grönområden, gator och kvarteret 180.

Området har en areal på sammanlagt cirka 6,14 hektar. Planritningar har funnits till påseende som fem alternativ 7.12–23.12.2022, 2.1–20.1.2023 och 24.4.2024–30.5.2024. Den omfattning av bostadsbyggande som föreslås i utkastet varierar mellan 12 100 och 21 400 m²-vy. De två mest effektiva alternativen är baserade på strukturell parkering. I alla alternativ finns en reservering för ett daghem med en maximal våningsyta på 3000 m²-vy. Daghemmets alternativa lägen finns vid Pellingevägen eller vid Ånäshallen som ska rivas. I alla alternativ ingår även en idrottsplan.

11 åsikter lämnades in om de första utkastet och 128 svar inkom till webbenkäten. Det lämnades 8 preliminära utlåtanden. Det andra utkastskedet gav 6 åsikter och 39 svar på webbenkäten. Det lämnades 5 preliminära utlåtanden. Åsikterna vid båda skeden var ganska lika. De som lämnat en åsikt oroades av de ökade bilplatserna, den ökande trafiken och trafikarrangemangen. I området behövs mer omfattande markundersökningar och oro framfördes över hållbarheten i grannbyggnadernas grund. Dessutom framförde man ett behov av en ekonomisk granskning och marknadsundersökning. Områdets öppenhet uppskattades, likaså Ånäsplanernas aktiva motionsanvändning. Daghemmet ansågs vara för stort och ansågs orsaka olägenheter i trafiken. Även andra förläggingsplatser föreslogs för daghemmet. Flest popularitet fick alternativ 3.

I de preliminära utlåtandena i det första skedet fäste NTM-centralen uppmärksamhet vid situationen med generalplanen och beaktandet av kraven på generalplanens innehåll. Dessutom framförde man ett behov av en dagvatten- och bullerutredning i förslagsskedet samt en precisering i redogörelsen om att utnyttja gamla undersökningar av skadliga ämnen och saneringar. I det första skedet ansåg NTM att alternativ 1 är mest naturligt. Borgå museum önskade att huset på

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 128

Biskopsgatan 15 skulle stanna på sin nuvarande plats. Alternativ 1 ansågs vara bättre för kulturmiljön.

Räddningsverket i Östra Nyland lämnade en kommentar angående beaktande av räddningsfordonens krav. Sektorn för tillväxt och lärande lyfte fram att planerna används av gymnasierna och Lyceiparkens skola.

Borgås elnät framförde ett behov av en parktransformator.

Försvarsmakten hade inget att anmärka på detaljplaneförslaget för Sjötullen.

I de preliminära utlåtandena i det andra skedet preciserade NTM-centralen kraven på innehållet i bullerutredningen och undersökningen av placeringen av daghemmet i förhållande till bullret, en precisering i bedömningen av klimatkonsekvenserna önskas och alternativ 4 ansågs sannolikt vara det sämsta ur klimatsynpunkt. Dessutom gav NTM-centralen anvisningar om dagvattenutredningens innehållskrav och föreslog preciseringar i dagvattenbestämmelserna i fråga om parkering. När det gäller stadsbilden ansåg NTM-centralen att alternativ 5 är det sämsta alternativet som gatans huvudtema på grund av den kommande parkeringsanläggningen.

Räddningsverket i Östra Nyland kommenterar beaktandet av kraven på räddningsfordon, planeringen och underhållet av räddningsvägar samt platser för fordon med skylift och vägar som leder till dessa. Dessutom framfördes synpunkter på säkerställandet av släckvattnets tillräcklighet.

Borgå museum ansåg att alternativ 5 har en negativ inverkan på stadsbilden på grund av parkeringshuset. Det bästa med tanke på kulturmiljön och landskapet ansåg Borgå museum vara alternativ 3.

Beredning av förslaget till detaljplaneändring

Stadsplaneringen fortsätter beredningen av detaljplaneförslaget utgående från utkastet. Stadsplaneringens förslag är att fortsätta beredningen utgående från följande dellösningar: det eftersträvas att exploateringstalet för det nya norra bostadskvarteret är ca 12 500 - 14 000 m²-vy, parkeringen genomförs på marknivå, kvarteret 57 kompletteras med bostadsbyggande, daghemmet placeras på den plats där Ånashallen ska rivas och gräsmattan vid Pellingevägen reserveras som motionsområde. Nytt byggande genomförs inte i områdets sluttnings mot Aunelabacken.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 128

Under den fortsatta planeringen genomförs bl.a. buller- och dagvattenutredningar.

Bifogat material:
Presentation av utkastet till detaljplaner

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden diskuterar projektet och ger råd gällande beredningen av detaljplaneändringen.

Behandling
Stadsutvecklingsnämnden diskuterade projektet. Stadsstyrelsens representant Matti Valasti lämnade mötet kl. 18.58 under behandlingen.
Stadsutvecklingsnämnden tog en paus från kl. 19.14 till 19.25.
Behandlingen av paragrafen avbröts kl. 19.42. Beslutades att återkomma till ärendet efter aktuella ärenden på dagordningen.
Diskussionen återupptogs efter ajourneringen.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden diskuterade projektet. Majoriteten i nämnden bad tjänstemännen att i den fortsatta beredningen av detaljplaneändringen ta hänsyn till att detaljplanen har en effektivitet (A) på 12 000 - 13 000 km², att det maximala antalet våningar för byggnation är fyra våningar och att daghemmet flyttas till platsen för Ånäshallen, i motsats till grundförslaget.
Dessutom gav nämnden som råd till tjänstemännen att planen måste möjliggöra en flyttning av byggnaden på Biskopsgatan 15.

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025
2451/10.02.03/2022

Ändring av detaljplan, stadsdel 3, kvarter 180, en del av kvarteren 57 och 58 samt gatu- och parkområden

Beredning och tilläggsuppgifter:
stadsplanechef Emilia Saatsi
fornamn.efternamn@borga.fi

I stadsplaneringen har man berett ett förslag till en ändring av detaljplanen i stadsdel 3.

Beredningen av planläggningsarbetet inleddes år 2017.
Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringens arbetsprogram och heter DP 527 Sjötullen och Ånäshallen.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 128

Ändringen av detaljplanen gäller utvecklande av Änäsplan, den före detta Änäsullen och näromgivningen som är belägna cirka 700 m från torget och söder om empirestaden. Planeringsområdet omfattar grönområden, gator och kvarter 180. Området har en areal på sammanlagt cirka 5,3 hektar.

Planen gör det möjligt att bygga ett trivsamt och lummigt bostadsområde samt att placera ett daghem och en idrottsplats i området. Byggandet styrs så att det verkställer stadens mål för energieffektivt och kolneutralt byggande.

Stadsfullmäktige fattade 15.11.2023 i samband med budgeten för 2024 beslut om en investeringsplan för de kommande åren. I investeringsplanen antecknades det att man åren 2029–2031 kommer att bygga ett daghem i Sjötullen. Med det daghem för tio grupper som planeras att byggas i Sjötullen i centrumområdet skulle man få det antal nya daghemsplatser som föreslås i behovsutredningen.

Planutkastet var framlagt i två alternativ 7–23.12.2022 och 2–20.1.2023. I utkastskedet uppställdes målen för arbetet, utarbetades två alternativ och bedömdes hur dessa alternativ kommer att inverka på ekonomin och stadsbilden. I samband med utredningen av utgångsläget beräknades koldioxidavtrycket av grundläggningssättet. Under beredningen av planen undersöktes dessutom möjligheten att tillämpa en grönytefaktor i området och hur olika koefficienter inverkar på trivseln och nyttorna av naturen i området.

Utgående från responsen på de första utkasterna utarbetades tre nya utkast till detaljplan som var framlagda 24.4.2024–30.5.2024.

Sammanlagt sjutton åsikter och tretton preliminära utlåtanden om utkasterna lämnades in i de olika skedena. Ett sammandrag av dem följer som bilaga till planbeskrivningen.

Planförslaget gör det möjligt att bygga nya bostäder och bostäder som reserverats för specialboende i närheten av tjänsterna i Borgå centrum.

Bostadsbyggnaderna har IIu3/4–IV våningar. Byggnaderna kan vara radhus, sammanbyggda stadsvillor (s.k. townhouse) och flervåningshus. På tomterna 9–13 i kvarter 58 ska man ingå ett samregleringsavtal om hur gårdarna samt parkeringen i LPA-området placeras. För kvartersområdena för bostadsbyggande har det i kvarteren 57 och 58 anvisats en våningsyta på sammanlagt 12 720 m²-vy.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 128

I bostadsbyggnaderna i kvarter 58 har det anvisats en våningsyta på sammanlagt 150 m²-vy för affärslokaler. I affärslokalerna är det möjligt att placera till exempel kontor, dagligvarukiosk, café, restaurang eller till exempel ett privat daghem. Avsikten är att boendet i kvarteret erbjuder mångsidiga alternativ. I kvarter 58, i kvartersområdet A-16 som anvisats för bostadsbyggande, får högst 20 % av den totala våningsytan på tomterna 9–13 anvisas för service- eller specialboende, såsom för bostadstjänster för äldre eller personer med funktionsnedsättning.

I kvarter 57 som är anvisat för bostadsbyggande (A) får man bygga 900 m²-vy utrymmen som är avsedda för det huvudsakliga användningsändamålet och 150 m²-vy gemensamma utrymmen. Beteckningen för byggnadens våningstal är IIIu3/4, vilket betyder att byggnaden kan ha tre fulla våningar och ovanför skärningspunkten mellan yttertaket och fasaden en mindre "vindsvåning" där våningsytan är något mindre än på våningen under.

Daghemmet är placerat i södra delen av området i kvarteret för offentliga närtjänster (YL). I byggnaden kan byggas två våningar på en våningsyta på 3000 m²-vy. För en ekonomibyggnad anvisas en våningsyta på 150 m²-vy. Byggrätten gör det möjligt att bygga ett daghem för 10 grupper på platsen. Sammanlagt anvisas 15 870 m²-vy för byggandet av det område för vilket detaljplaneändringen gäller + 600 m²-vy för en depåbyggnad.

Idrottsplanen är placerad i VU-området vid Pellingevägen. I VP-1-området finns en depåbyggnad som kan bevaras i icke miljöstörande bruk. Depåbyggnaden får inte ersättas med en ny byggnad. Detaljplanen innehåller separata bygganvisningar. Dessutom ska områdets gröna effektivitet uppfylla målvärdet för grönytefaktorn i Borgå. Detaljplanen baserar sig på befintligt gatunät och befintlig infrastruktur. En ny översvämningsrutt för dagvatten ska anläggas i parkområdet vid Sjötullsstråket.

Bilagor:
Detaljplaneförslag
Planbeskrivning med bilagor
Illustration

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden lägger fram förslaget till detaljplan 527 Sjötullen enligt 27 § i MarkByggF och begär utlåtanden om förslaget enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 128

Stadsutvecklingsnämnden

10

Detaljplan 543, Gamla stan i Borgå 1303, stadsdel 1

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025

2118/10.02.03/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:
stadsplanechef Emilia Saatsi
fornamn.efternamn@borga.fi

Inom stadsplaneringen har det beretts ett förslag till en ändring av detaljplanen för stadsdel 1.

Beredningen av planläggningsarbetet inleddes år 2019. Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringens arbetsprogram och heter DP 543 Gamla stan i Borgå 1303.

Detaljplaneändringen gäller två tomter i Gamla stan i Borgå. Tomterna 1 och 2 i kvarteret 1303 gränsar till Krämaretorget, Mellangatan och Berggatan.

År 2019 sålde staden byggnaden, kallad Valtimohuset, för hotellbruk. Som villkor för köpet fastslogs en detaljplaneändring som innebar att byggnaden enbart skulle få användas som hotell och att inget permanent boende skulle tillåtas där.

Tomt 1 och en kvotdel av tomt 2, där kvotdelen har en storlek på 585/1084 (585 m²) och där det finns byggnadsrätt omfattande är 323 m² vy, hyrdes till byggnadens köpare genom ett beslut fattat av stadsstyrelsen. (11.2.2019, § 49) En köpoption ingår i hyresavtalet.

Tomt nr 2 har delats genom ett avtal om besittningsdelning. På den del av tomten som ligger vid Mellangatan finns en gammal bostadsbyggnad, en guldsmedsverkstad som är skyddad med stöd av byggnadsskyddslagen (9.11.1989), i ändan av den ett litet nybyggt skjul, som är en brädkonstruktion med pulpettak, och en affärsbyggnad (Kultakulma) vid Mellangatan. Alla byggnader i planområdet med undantag av skjulet är skyddade i den gällande detaljplanen. Dessutom omfattas området av specialbestämmelserna och bygganvisningarna i detaljplan DP 512 för Gamla stan i Borgå, vilken trädde i kraft år 2018.

Planlösningen möjliggör användningen av byggnaden på tomt 1 för hotell- och affärslokalsbruk samt användningen av det nybygge som anvisats på tomt 2 mot Berggatan för hotell- och affärslokalsbruk, användningen av Mellangatan 3 för affärs- och verkstadsbruk samt användningen av bostadsbyggnaden på gården på Mellangatan 3 för bostadsbruk samt användningen av den obebyggda arealen på gården på Mellangatan 3 för bostads- eller hjälplokalsbruk.

Stadsutvecklingsnämnden

Byggnadsrättens omfattning på tomt 1 ökar till 4 790 m² vy, vilket beaktar de utrymmen i källaren som lämpar sig för det huvudsakliga användningsändamålet samt att vinden kan tas i bruk.

Byggnadsrätten på tomt 2 ökar i detaljplanen till 1 016 m² vy, varav oanvänd våningsyta är totalt 725 m² vy. Av detta har 55 m² vy anvisats för nybyggnation på den del av tomt 2 som ligger vid Mellangatan. Vid Berggatan har 645 m² vy anvisats för nybyggnation för hotellet och 25 m² vy för ett avfallsrum.

Genom detaljplaneändringen säkerställs att byggnadernas kulturhistoriska, arkitektoniska och stadsbildsmässiga värden och den helhet som dessa utgör bevaras. Planlösningen skapar förutsättningar för utvecklande av turisttjänsterna. Med hjälp av planen garanteras antalet lokaler och utökas utbudet av tjänster i Borgå centrum.

Detaljplaneutkastet har varit offentligt framlagt 20–26.1.2021.

Tre åsikter och fem preliminära utlåtanden erhöles om utkastet. I åsikterna uttrycktes oro över nybyggets arkitektur, parkering, skuggning och brandsäkerhet. De preliminära utlåtandena om projektet var positiva, och de ändringsbehov som lyfts fram i dem har beaktats i förslaget. En sammanfattning av åsikterna, de preliminära utlåtandena och bemötandena av de ovan nämnda finns i bilaga 5 till beskrivningen.

Detaljplanen baserar sig på det befintliga gatunätet och den befintliga infrastrukturen.

Bilagor:
Detaljplaneförslag
Planbeskrivning med bilagor
Illustration

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden framlägger offentligt förslaget till detaljplan 543 Gamla stan i Borgå 1303 enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och begär utlåtanden om förslaget enligt 28 § i markanvändnings- och byggförordningen i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

11

**Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol om besvär över undantagsbeslut,
Gäddrag**

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025

1371/10.03.00.03/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:

koncernjurist Tiina Fiskaali, stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen,
planläggare Camilla Stenberg, lupavalmistelu@porvoo.fi

Stadsutvecklingsnämndens beslut av 11.2.2025 § 28 har överklagats hos Helsingfors förvaltningsdomstol. Genom beslutet hade nämnden med stöd av 171 § i markanvändnings- och bygglagen (MarkByggL) beviljat undantag för byggandet av en samlingsbyggnad inom ett strandområde som avses i MarkByggL 72 § i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2025-5002.

I besvärsskriften yrkar ändringssökandena att Helsingfors förvaltningsdomstol ska upphäva stadsutvecklingsnämndens beslut av den 11.2.2025 § 28 och avslå den därtill anslutna tillståndsansökan.

Ändringssökande anser att förutsättningarna för undantag inte uppfylls, eftersom projektet i fråga medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen och annan reglering av områdesanvändningen i enlighet med 171 § i markanvändnings- och bygglagen. Ändringssökandena anser vidare att Borgå stad inte har anfört sådana särskilda skäl på basen av vilka tillstånden kan beviljas och att staden inte i tillräcklig utsträckning har beaktat MarkByggL 73 §:s krav på innehåll eller gjort en tillräckligt omfattande bedömning av projektets konsekvenser. Enligt ändringssökandena kan den ytterligare byggnationen av fastigheten inte avgöras genom ett enskilt beslut om undantag, utan byggandet måste avgöras med en detaljerad planläggning.

Förvaltningsdomstolen har bett om stadsutvecklingsnämndens utlåtande om besvären senast 3.6.2025.

Bilagor:

Utlåtande om besvären till Helsingfors förvaltningsdomstol 27.5.2025
Besvärskift 18.3.2025 (1687/03.04.04.16/2025)

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden ger ett utlåtande om besvären enligt bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

Stadsutvecklingsnämnden

12

Avgörande om planeringsbehov och undantagsbeslut, Jackarby

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025

200/10.03.00.03/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:

planläggare Camilla Stenberg, lupavalmistelu@porvoo.fi

För fastigheten 638-427-2-84 anhålles om lov för ändringen av användningsändamålet för en f.d. skolbyggnad (726 m²-vy) samt för byggandet av en ekonomibyggnad (80 m²-vy).

Lov anhålles om för att ändra den tidigare skolbyggnaden till en byggnad med en till fem bostadslägenheter och/eller arbets-, kontors-, fest- och affärslokaler. Avsikten är att byggnaden även ska kunna användas för inkvarterings-, restaurang- och kursverksamhet.

Fastighetens areal är 6 071 m² och den är registrerad 13.12.2012. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret är skolbyggnaden från år 1953. Enligt ansökan finns det också en ekonomibyggnad (68 m²-vy) på byggplatsen.

Lov för motsvarande byggprojekt har beviljats åren 2010 och 2012. Tillstånden har löpt ut. Enligt de tidigare tillståndsbesluten var avsikten då var att bygga om skolbyggnaden till ett bostadshus (högst 5 bostäder), vilket också kunde användas för specialboende som servicebostäder eller servicehus.

Platsen är belägen inom Jackarby byområde och har goda vägförbindelser. Byggplatsen är ansluten till det kommunala vattennätet och kan anslutas till det kommunala avloppsnätet.

Motiveringar

Det ansökta projektet gäller en ändring av användningsändamålet för en före detta skolbyggnad. Det finns inte längre användning för byggnaden som skola, eftersom skolverksamheten upphörde redan år 2009. Byggnaden har varit i privat ägo sedan år 2012.

Genom att tillåta en ändring av användningsändamålet möjliggörs en ändamålsenlig användning av en existerande byggnad, vilket stöder en hållbar utveckling. Byggnaden är byggd på 1950-talet och kan användas för det ansökta ändamålet utan att byggnadens exteriör ändras märkbart.

I ansökan finns uppräknade många olika alternativa användningsändamål för den f.d. skolbyggnaden. För att kunna bevilja avgöranden om planeringsbehov och undantag, måste det

Stadsutvecklingsnämnden

vara möjligt att bedöma konsekvenserna av den kommande verksamheten och avgöra dess lämplighet för byggplatsen. Den ansökta byggplatsen är belägen inom ett byområde med året om bosättning, och den kommande verksamheten får inte medföra olägenheter för byområdet och dess invånare. Med beaktande av byggplatsens läge inom byområdet, lämpar sig byggplatsen bäst för boende, men även småskaliga arbetsutrymmen som hänför sig till boende eller som är i överensstämmelse med boendet och byområdet kan tillåtas. Vid etableringen av verksamheten ska beaktas att all parkering måste rymmas inom byggplatsens område samt att verksamheten inte får förorsaka buller-, lukt- eller andra olägenheter för invånarna. Byggplatsens läge är inte lämpligt för lager- eller industriverksamhet. Även trafikförhållandena och faktumet att vägen löper genom ett tättbebyggt byområde måste beaktas och verksamheter som förutsätter mycket trafik eller tung trafik är inte lämpliga för området. Byggplatsen kan anslutas till det kommunala avloppsnätet, vilket är en förutsättning för att kunna utveckla verksamheten inom byggplatsen.

På basen av ovanstående kan konstateras att då det ansökta byggprojektet genomförs i enlighet med villkoren i beslutet, medför det 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 omfattningen av byggandet avviker från föreskrifterna i byggnadsordningen i Borgå. I byggnadsordningen finns inte föreskrifter om den ansökta typen av boende utanför detaljplanerade områden. Även byggplatsens sammanlagda våningsyta överstiger 10 % av byggplatsens areal såsom det tillåts enligt föreskrifterna i byggnadsordningen. Då man tar i beaktande att det är frågan om utnyttjande av en existerande stor byggnad och byggande av därtill hörande ekonomibyggnad, förekommer det särskilda skäl som stöd för ansökan. 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, försvårar inte uppnående av målen för naturvården, försvårar inte uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön, och leder inte till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga konsekvenser.

Bygginskränkning:

- Byggande på ett område i behov av planering (MarkByggL 16 §).

Stadsutvecklingsnämnden

- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.2 gällande omfattningen av byggandet.

Bilagor:

Tillståndsbeslut 638-2025-5012

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 det ansökta undantaget i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2025-5012 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

13

Invånarinitiativ behandlade av tjänsteinnehavare som är underordnade stadsutvecklingsnämnden sedan 6.5.2025 samt inkomna initiativ

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025

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 sammanträdet 6.5.2025 som är under behandling samt svar på invånarinitiativ som tjänsteinnehavarna behandlat ges till nämnden för kännedom.

Bilaga

Svar på invånarinitiativ, hundpark till Östermalm

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden konstaterar att det initiativ som har svarats på är slutbehandlat och skickas vidare till stadsstyrelsen och fullmäktige för kännedom.

Stadsutvecklingsnämnden

14

Resultaten av livskraftsberäkningen 2025

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025

1246/00.01.01.00/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:

generalplanechef Maija-Riitta Kontio, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Totallivskraftsindexet för Borgå stad har försvagats under de tre senaste åren. Livskraftsindexet för Borgå stadskärna har också försvagats. Andelen butiker och restauranger som betjänar på lördagar har minskat i alla områden. Antalet tomma affärslokaler (24 st. eller 6,7 procent) har ökat i stadskärnan, men nationellt sett är antalet fortfarande lågt (medeltalet för stadskärnor är 10,7 procent). Antalet tomma affärslokaler har ökat även i Östermalm. Detta framgår av resultaten av den nyligen färdigställda Livskraftsberäkningen 2025.

Den totala livskraften är en sammanställning av affärslokalerna och nyckeltalen i hela stadskärnan och affärscentra. I livskraftsmätningen används en metod utvecklad av Levande Stadskärnorna r.f. (Eläivät kaupunkikeskustat, EKK). Stadskärnornas livskraft följs upp i över 40 städer. EKK har publicerat livskraftsmätning sedan 2017. I Borgå var stadskärnan och affärscentrumen i Östermalm samt Kungspporten med i mätningen. En första undersökning och beräkning gjordes av Västra åstranden, som inte ingår i totallivskraftsindexet.

De varierande proportionerna av Borgås affärslokalskategorier återspeglar centrumets och affärscentrumens olika karaktär. I stadskärnan består utbudet av tjänster och specialaffärer, i Östermalm finns många verkstäder och arbetsutrymmen som betjänar vardagar och Kungspporten präglas av utrymmeskrävande möbel-, järn- och bilaffärer.

Affärerna har minskat sina verksamhetsställen i alla områden. Inom serviceområdena har antalet verksamhetsställen ökat i alla områden. Den största tillväxten har skett inom skönhets- och välbefinnandetjänsterna, som nu är den största näringsgrenen i stadskärnan och som går förbi kaféer och restauranger.

Rapporten är ett bra uppföljningsverktyg för utvecklingsarbetet av stadskärnan samt av Östermalm och Kungspporten. Samtidigt får man information också om andra städer som är med i utredningen och Borgås utveckling kan granskas ur en bredare synvinkel. EKK kommer att offentliggöra resultaten för alla deltagande städer i juni.

Bilaga:

Stadsutvecklingsnämnden

Livskraftsberäkningens resultat 2025, Borgå

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden antecknar Livskraftsberäkningens resultat 2025 för kännedom och skickar den för kännedom till stasstyrelsen och livkraftsnämnden.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

15

Skydd av skogar i Virvik

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025

1339/11.02.04.01/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:

miljövårdsinspektör Sanna Tarmi, sanna.tarmi2@borga.fi ,
naturresurschef Tommi Laakkonen, tommi.laakkonen@borga.fi ,
generalplanechef Maija-Riitta Kontio maija-riitta.kontio@borga.fi

Skogsområdet i Virvik, som ägs av Borgå stad, ligger på fastigheten RNr 638-479-4-39. Man har förhandlat om skyddet av skogsområdet i samarbete med stadsplaneringen, idrottstjänsterna, stadsinfran och miljövården. Avgränsningen av det planerade skyddsområdet presenterades i utvecklingsplanen för Virvik som genomfördes av Sitowise Oy i februari 2025 på uppdrag av Borgå stad.

Behovet av att skydda skogarna i Virvik kom fram i en utredning av fågelbeståndet i skogsområdet i fråga (2019). I utredningen rekommenderas att skogarna i Virvik skyddas, eftersom största delen av skogarna i det område som staden äger visade sig vara värdefulla med tanke på fåglarna. I skogsområdet finns dessutom rikligt med bergs- och myrområden i naturtillstånd. I delgeneralplanen för byar och glesbygdsområden utan rättsverkan (1996) anvisas skogsområdet som jord- och skogsbruksområde med behov av att styra friluftslivet eller miljövården (MU). I den gällande landskapsplanen anvisas Virvikområdet som rekreationsområde.

Arealen på det nya skyddsområdet skulle vara cirka 113 hektar. Enligt Borgå stads klimat- och miljöprogram ska andelen skyddad skog av den skogsareal som ägs av staden vara 12 % senast år 2025 och minst 17 % senast år 2030. I all verksamhet beaktas naturens mångfald. Andelen skyddad skog är för närvarande 7 %. Det område som nu föreslås att skyddas skulle öka arealen skyddad skog så att den skulle uppgå till 11 %.

I skyddsärendet har man också kontaktat NTM-centralen i Nyland, där man förhållit sig positiv till skyddet. Enligt förhandlingarna med representanter för NTM-centralen i Nyland kan det eventuella skyddet ske enligt principerna i handlingsplanen för mångfalden i Södra Finlands skogar (METSO). Enligt bedömningen från representanterna för NTM-centralen i Nyland kan staden få ersättning för skydd av skogsområdena i Virvik cirka 35 % av trädbeståndets gängse värde.

Fridlysningsbestämmelser för ett eventuellt nytt skyddsområde kan beredas med stadsplaneringen, idrottstjänsterna, stadsinfran och miljövården. Avsikten är att fridlysningsbestämmelserna även i

Stadsutvecklingsnämnden

framtiden möjliggör rekreationsanvändningen av skogsområdet. För området kan vid behov utarbetas också en skötsel- och användningsplan.

Bilaga

Karta över det föreslagna skyddade skogsområdet.

Kompletterande material

Virviks utvecklingsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden föreslår stadsstyrelsen att staden ansöker hos staten om skydd för det värdefulla skogsområdet i Virvik (cirka 113 hektar) mot ersättning.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår att stadsstyrelsen befullmäktigar de tjänsteinnehavare som berett skyddet att bereda fridlysningsbestämmelser för områdena, vilka gör det möjligt att använda områdena för friluftsliv och rekreation på samma sätt som nu.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

16

Skydd av skogar på Haxalö

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025

1340/11.02.04.01/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:

miljövårdsinspektör Sanna Tarmi, sanna.tarmi2@borga.fi ,
naturresurschef Tommi Laakkonen, tommi.laakkonen@borga.fi ,
generalplanechef Maija-Riitta Kontio maija-riitta.kontio@borga.fi

Borgå stad äger ett skogsområde på Haxalö på fastigheten Rnr 638-405-1-231. Stadsplaneringen, idrottstjänsterna, stadsinfran och miljövården har tillsammans förhandlat om att skydda skogsområdena.

Dessa skogsområden som planeras att skyddas anvisas i delgeneralplanen för Emsalö och Haxalö som frilufts- och strövområde (VR). Delar av områdena har också märkts ut med beteckningen sl, som betyder att det är förbjudet att försämra naturvärdena. Området består av skogsområden som har fått utvecklas ostört under lång tid med bland annat moskog, kärr och sumpmarker vilka uppfyller kriterierna i handlingsplanen för den biologiska mångfalden i skogarna i södra Finland (METSO). På de områden som planeras att skyddas finns det sammanlagt cirka 2 kilometer klipp- och stenstrand i naturtillstånd. I den gällande landskapsplanen anvisas områdena som rekreatjonsområde.

Den sammanlagda arealen på de nya skyddsområdena skulle vara cirka 56 hektar. Enligt Borgå stads klimat- och miljöprogram ska andelen skyddad skog av den skogsareal som ägs av staden vara 12 % senast år 2025 och minst 17 % senast år 2030. I all verksamhet beaktas naturens mångfald. Andelen skyddad skog är för närvarande 7 %. De områden som nu föreslås skulle öka de skyddade skogarnas areal med 1,9 procent, dvs. till 9 procent.

I skyddsärendet har man också kontaktat NTM-centralen i Nyland, där man förhållit sig positiv till skyddet. Enligt förhandlingarna med representanter för NTM-centralen i Nyland kan det eventuella skyddet ske enligt principerna i handlingsplanen för den biologiska mångfalden i skogarna i södra Finland (METSO). Enligt en bedömning av representanterna för NTM-centralen i Nyland kan staden få en ersättning för skyddet av skogsområdena på Haxalö vilken motsvarar cirka 25 % av trädbeståndets gängse värde.

Fridlysningsbestämmelser för de eventuella nya skyddsområdena kan beredas med stadsplaneringen, idrottstjänsterna, stadsinfran och miljövården. Det är meningen att fridlysningsbestämmelserna även i framtiden ska möjliggöra att skogsområdet används för

Stadsutvecklingsnämnden

rekreation. För områdena kan vid behov utarbetas också en skötsel- och nyttjandeplan.

Bilagor:

Karta över föreslagna skyddade skogsområden.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår stadsstyrelsen att staden ansöker hos staten om att skogsområden på cirka 56 hektar på Haxalö ska skyddas mot ersättning.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår att stadsstyrelsen befullmäktigar de tjänsteinnehavare som berett skyddet att bereda fridlysningsbestämmelser för områdena, vilka gör det möjligt att använda områdena för friluftsliv och rekreation på samma sätt som nu.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

17

Aktuella ärenden

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025

- Delgeneraplaneringen för de centrala stadsområdena,
lägesrapport

Stadsutvecklingsdirektören
Antecknas för kännedom.