

Stadsutvecklingsnämnden

Tid 28.10.2025 kl 17:00 -

Plats Nimbushuset, mötesrummen Salonki och Kammari

Ärenden som skall behandlas

Ärende	Rubrik	Sida
1	Mötets laglighet och beslutförhet	3
2	Protokolljusterare	4
3	Stadsstrategins framtidsverkstad för stadsutvecklingsnämnden	5
4	Svar på fullmäktigemotion, Borgåbor till bussanvändare med hjälp av en avgiftsfri månad	7
5	Gratis buss i Borgå under perioden 29.11–31.12.2025	11
6	Stadsutvecklingsnämndens delårsrapport 1-9/2025	12
7	Uppföljning av tjänsteinnehavarbeslut, upptagning	14
8	Avstående från övertagningsrätten i vissa personal- och upphandlingsärenden	16
9	Svar på fullmäktigemotion – Låt oss möjliggöra byggandet av Prisma i Borgå	20
10	Avtal mellan staden och Borgå vatten om avloppshanteringen av dagvatten	33
11	Utlåtande om förslag till byggnadsordning för Borgå stad	35
12	Detaljplan 543, Gamla stan i Borgå 1303, stadsdel 1	36
13	Undantagsbeslut, snötipp, Kungsporten-Hornhattula	40
14	Undantagsbeslut, Ylike	42
15	Undantagsbeslut, Seitlax	45
16	Undantagslov, Svinö	49
17	Placeringstillstånd, Hindhår	52
18	Placeringstillstånd och undantagslov, Molnby	55
19	Aktuella ärenden	58

Delatagare

	Namn	Uppgift
Närvarande	Björkman Patrik	ordförande
	Eskola Vilhelmiina	viceordförande
	Ahonen Noora	ledamot
	Andersson Sanna	ledamot
	Antell-Neem Emma	ledamot
	Häyhä Marko	ledamot
	Ilomäki Jarkko	ledamot
	Pynnönen Andersson	ledamot
	Kristel	
	Simola Piritta	ledamot
	Sveholm Pehr	ledamot
	Varpio Mika	ledamot
Övriga	Pitkäniemi Jani	stadsdirektör
	Ijäs Seppo	stadsstyrelsens representant
	Nylander Mikaela	stadsstyrelsens ordförande
	Kadel Reeja	ungdomsfullmäktiges representant
	Mollgren Dan	stadsutvecklingsdirektör
	Salminen Sirpa	sekreterare
	Hällström Kari	stadsinfradirektör
	Lyytinen Jarkko	stadsplaneringschef
	Nikkanen Mikko	delaktighetsplanerare
	Söyrilä Pekka	tomtchef
	von Denffer Jaana	strategikoordinator
	Muurinen Riku	ekonomiexpert
	Leinonen Matias	ingenjör inom kollektivtrafiken

Stadsutvecklingsnämnden

1

Mötets laglighet och beslutförhet

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025

Ordförande

Mötet konstateras lagenligt sammankallat och beslutfört.

Stadsutvecklingsnämnden

2

Protokolljusterare

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025

Ordförande

Stadsutvecklingsnämnden väljer Pehr Sveholm och Mika Varpio till protokolljusterare.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 147

3

Stadsstrategins framtidsverkstad för stadsutvecklingsnämnden

Stadsutvecklingsnämnden 14.10.2025 § 147

Beredning och tilläggsuppgifter:
förvaltningschef Sirpa Salminen, strategikoordinator Jaana von Denffer, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Stadsstrategin uppdateras för den nya fullmäktigeperioden 2025–2029 som har börjat. Stadsstyrelsen har 26.8.2025 inlett arbetet med stadsstrategin och gjort upp en arbetsplan för detta med måltidtabeller. Stegen i strategiberedningen är inledning, skapande av visioner, diskussion, förslag och beslut.

I beredningsprocessen övergår man nu till visions- och diskussionsfasen, vars centrala innehåll är en beskrivning av omvärlden. Detta dokument innehåller en bedömning av nuläget i staden samt av kommande förändringar i omvärlden och deras konsekvenser för genomförandet av stadens uppgifter. I visions- och diskussionsskedet efterfrågas respons om beskrivningen av omvärlden och preliminära synpunkter på strategins styrande innehåll (Borgås vision, värderingar, mål och indikatorer).

Senare i det egentliga förslagsskedet är målet att ett strategidokument, som också innehåller strategiskt styrande innehåll för fullmäktigeperioden 2026–2029, sänds för respons. Strategiförslaget sänds till nämnderna för utlåtande. Avsikten är att det finlipade förslaget till stadsstrategi ska vara färdigt för beslut i början av 2026.

En central utgångspunkt för beredningen av stadsstrategin är att identifiera de utmaningar och begränsningar som föranleds av att stadens ekonomiska utsikter försvagas och osäkerheten ökar under de närmaste åren.

Strategikoordinator Jaana von Denffer samlar in respons från stadsutvecklingsnämnden i visions- och diskussionsskedet om beskrivningen av omvärlden och preliminära synpunkter på det strategiskt styrande innehållet.

Bifogat material
Material för framtidsverkstaden med anvisningar
Stadsstyrelsens beslut om inledande av arbetet med stadsstrategin
Arbetsplan godkänd av stadsstyrelsen

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 147

Stadsutvecklingsnämnden för en diskussion om ärendet och beslutar anteckna ärendet för kännedom.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden förde en diskussion om ärendet och beslutade anteckna ärendet för kännedom.

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025
1814/00.01.01.00/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
förvaltningschef Sirpa Salminen, strategikoordinator Jaana von Denffer, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Strategikoordinator Jaana von Denffer presenterar en sammanfattning av stadsutvecklingsnämndens strategidiskussion 14.10.2025.

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden ger följande synpunkter till arbetsgruppen för strategiberedningen som beskrivning av verksamhetsmiljön för stadsstrategin och som en preliminär åsikt om det strategiskt styrande innehållet.

Stadsutvecklingsnämnden

4

Svar på fullmäktigemotion, Borgåbor till bussanvändare med hjälp av en avgiftsfri månad

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025

2154/00.02.03/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
Kollektivtrafikingenjör Matias Leinonen
matias.leinonen@porvoo.fi

Fullmäktigemotion, Tuuli Hirvilammi (Gröna förbundet):

Staden har under de senaste åren satsat på lokaltrafiken och i stor utsträckning utrett stadsbornas önskemål om busslinjer. Antalet passagerare har ökat klart, vilket är rätt riktning. Många bussar kör ändå fortfarande nästan tomma och att åka buss är ännu inte etablerat bland Borgåborna. En orsak kan vara lokaltrafikens dåliga rykte från tidigare år och stadsbornas okunskap om olika ruttalternativ. Att stadsborna väljer att åka med egen bil i stället för med buss påverkas naturligtvis också av gammal vana, enkelhet och brådska. Att minska bilismen skulle dock vara nödvändigt för att minska klimatutsläppen.

Nu när kostnaderna för lokaltrafiken helt och hållet är på stadens ansvar kan staden locka passagerare genom att ändra biljettpriserna. Tidigare har Borgå stad möjliggjort gratis bussresor några dagar om året i samband med olika evenemang. Det är dock känt att det krävs försök och upprepade erfarenheter för att etablera en ny rutin. Det bör vara en del av vardagen att använda bussen för arbetsresor och när man uträttar ärenden. Därför vore det motiverat att testa effekterna av avgiftsfri kollektivtrafik på längre sikt.

Jag föreslår att Borgå stad ordnar ett försök under läsåret 2025–2026, under vilket lokaltrafiken är gratis för alla passagerargrupper under en månad. Försöket marknadsförs mycket synligt sätt med hjälp av olika kommunikationskanaler. I samma kampanj informeras stadsborna om hur man enkelt kan söka bussförbindelser och skaffa biljetter med hjälp av Matkahuolto's reseguide. Kostnaderna för försöket skulle tillfälligt minska verksamhetsintäkterna för stadsutvecklingssektorn, men ökningen av antalet användare skulle öka intäkterna på lång sikt.

Stadsinfrans förslag till svar på motionen:

Stadsinfran konstaterar att en av de viktigaste framgångsfaktorerna i kollektivtrafikreformen är att locka passagerare att prova på den förnyade kollektivtrafiken. Under åren 2024 och 2025 har staden gjort omfattande förändringar i kollektivtrafiken då ordnandet av

Stadsutvecklingsnämnden

trafiken överfördes från en aktör på marknadens villkor bit för bit till stadens ansvar.

De viktigaste förändringarna i kollektivtrafiken år 2024:

- Den beslutade servicenivån för åren 2025–2027
- Nytt biljett- och informationssystem
- Stadens egna biljettprodukter
- Sammanslagning av servicelinjen och byakjutsen
- Inrättande av en ny linje (linje 7)
- Utveckling av flera busshållplatser
- Slut på den sista linjen på marknadens villkor

De viktigaste förändringarna i kollektivtrafiken år 2025:

- Ny ruttplanering av alla linjer i lokaltrafiken
- Flera biljettsamarbetsavtal
- Mer omfattande och tätare tidtabeller
- Matkahuoltos fordonsutrustning
- Implementering av varumärkesarbete
- Grundande av nya ruttvianter
- Förbättring av tillgängligheten och utrustningen vid flera busshållplatser

Stadsinfran konstaterar att avgiftsfri kollektivtrafik för en månad är en relativt dyr lösning för att öka antalet passagerare i kollektivtrafiken, eftersom stadens förmånliga biljettprodukter i nuläget endast utgör en liten tröskel för att använda kollektivtrafiken. Till exempel priserna på enkelbiljetter i mobilen är 2,60€ för vuxna, 1,80€ för seniorer (över 65 år) och 1,30€ för unga (7–17 år). De månatliga biljettintäkterna till staden har sedan juni 2024 varit 23 592 €–121 254 €.

Staden har under några decennier stött bilister genom att erbjuda gratis parkering på lördagar i december, vilket också har betydande kostnadseffekter.

Dessutom kan det dock konstateras att ordnandet av avgiftsfri kollektivtrafik har visat sig vara ett effektivt sätt att öka antalet passagerare, eftersom antalet passagerare i lokaltrafiken till exempel under åkarnevalen (30.8.2025) tredubblades jämfört med normala lördagar i augusti. Effektiviteten av avgiftsfri kollektivtrafik har också bevisats i Raumo, eftersom avgiftsfri kollektivtrafik har ordnats på sommaren sedan år 2023. Under dessa avgiftsfria månader har antalet passagerare mångdubblats. Raumo stads pressmeddelande om ämnet:

<https://www.rauma.fi/ajankohtaista/ilmainen-joukkoliikenne-moninkertaisti-matkustajamaarat-raumalla/>

Stadsinfran genomför en avgiftsfri kollektivtrafikmånad i december 2025, med början från julöppningen 29.11.2025, på alla

Stadsutvecklingsnämnden

lokaltrafiklinjer som staden köper och på skärgårdslinjerna. I december är förlusten av biljettintäkter för staden lägre än under de övriga vintermånaderna och för att locka nya passagerare kan man även använda marknadsföringen av evenemang under december. Dessutom stöder ordnandet av denna avgiftsfria månad i december i hög grad olika evenemang i staden, och då är den totala nyttan med tanke på evenemangens tillgänglighet som bäst. I december 2024 var antalet passagerare i den trafik som staden köpte 45 179 och biljettintäkterna uppgick till totalt 90 707 euro.

Vid marknadsföringen av den avgiftsfria månaden utnyttjas förutom stadens egna marknadsföringskanaler även kanaler, som är stadens utvecklingspartner för centrumet, såsom Borgå levande centrum rf, Borgå Företagare rf och Köpmannaföreningen i gamla Borgå rf. Dessa föreningars kanaler når både centrumområdets invånare och företagare, som kan förmedla vidare information om den avgiftsfria kollektivtrafikmånaden till sina egna kunder. I marknadsföringen lyfts också fram julens evenemang och möjligheterna att uträtta sina ärenden i centrum, varvid nyttan av den avgiftsfria kollektivtrafiken för invånarna framhävs.

Skolelever som har rätt till skolskjuts stämplar sin bussresa som vanligt under december, vilket innebär att biljettintäktsförlusten minskar med uppskattningsvis cirka 20 procent, eftersom 21 procent av alla månadens resor gjordes med biljettprodukter som bekostades av sektorn för växande och lärande i december 2024.

Den prognostiserade biljettintäktsförlusten är cirka 100 000 euro då man uppskattar den naturliga ökningen av antalet passagerare utan skolskjutsberättigade skolelever. Genomförandet kräver en godkänd budgetändringsbehandling.

Bilaga
Fullmäktigemotion

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden föreslår stadsstyrelsen att det som sägs ovan ges som svar på fullmäktigemotionen och sänder svaret till stadsfullmäktige för kännedom. Genomförandet kräver en godkänd budgetändringsbehandling.

Beslutet justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

5

Gratis buss i Borgå under perioden 29.11–31.12.2025

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025

2549/08.01.00.00/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
Ingenjören inom kollektivtrafik Matias Leinonen,
matias.leinonen@borga.fi

En av de viktigaste framgångsfaktorerna för kollektivtrafikreformen är att locka resenärer att prova den förnyade kollektivtrafiken. Under åren 2024 och 2025 har staden genomfört omfattande förändringar i kollektivtrafiken då ansvaret för trafiken har övergått från en marknadsdriven aktör till stadens ansvar.

Stadsinfran konstaterar att för att öka antalet kollektivtrafikresenärer är en månad med avgiftsfri kollektivtrafik en relativt dyr lösning, eftersom stadens nuvarande förmånliga biljetter endast utgör ett litet hinder för att använda kollektivtrafiken. Till exempel kostar mobil enkelbiljett för vuxna 2,60 €, för seniorer (över 65 år) 1,80 € och för ungdomar (7–17 år) 1,30 €. Stadens månatliga biljettintäkter har varierat mellan 23 592 € och 121 254 € sedan juni 2024.

Att ordna avgiftsfri kollektivtrafik har dock visat sig vara ett effektivt sätt att öka antalet resenärer, eftersom till exempel under åkarnevalen (30.8.2025) tredubblades antalet resenärer i lokaltrafiken jämfört med en vanlig lördag i augusti.

Stadsinfran genomför en månad med avgiftsfri kollektivtrafik med start från julöppningen den 29.11.2025, på alla lokaltrafiklinjer och skärgårdslinjer som staden köper. I december är biljettintäktsförlusten för staden lägre än under andra vintermånader, och marknadsföring av evenemang under december kan användas för att locka nya resenärer. Dessutom stöder denna avgiftsfria månad starkt de olika evenemang som äger rum i staden, vilket gör den totala nyttan för tillgängligheten till evenemangen som störst.

I marknadsföringen av den avgiftsfria månaden används, förutom stadens egna marknadsföringskanaler, även kanaler från stadskärnans utvecklingspartners, såsom Borgå levande centrum rf, Borgå Företagare rf och Köpmannaföreningen i Gamla Borgå r.f. Dessa föreningars kanaler når både invånare i stadskärnan och företagare, som i sin tur kan vidarebefordra information om den avgiftsfria kollektivtrafikmånaden till sina kunder. I marknadsföringen lyfts även fram julens evenemang och möjligheter till ärenden i stadskärnan, vilket ytterligare betonar nyttan med avgiftsfri kollektivtrafik för invånarna.

Stadsutvecklingsnämnden

Under den avgiftsfria perioden strävar man efter att göra resandet så enkelt och bekvämt som möjligt, så att resenärerna inte behöver köpa biljetter eller stämpla serie- eller periodbiljetter. Antalet resenärer registreras av föraren.

Elever som är berättigade till skolskjuts stämplar sina bussresor under december på vanligt sätt, vilket innebär att biljettintäktsförlusten beräknas minska med cirka 20 %, eftersom 21 % av alla resor under december 2024 gjordes med biljetter finansierade av växande och lärande.

Den förutsägbara biljettintäktsförlusten skulle vara cirka 100 000 € när man uppskattar den naturliga ökningen av antalet resenärer utan de elever som har rätt till skolskjuts. Genomförandet kräver ett godkänt beslut om ändring av budgeten.

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att genomföra ett försök med avgiftsfri kollektivtrafik under perioden 29.11–31.12.2025.

Elever som är berättigade till skolskjuts ska stämpla sina bussresor under december på vanligt sätt. Övriga passagerare behöver inte köpa biljetter eller stämpla serie- eller periodbiljetter. Antalet passagerare samlas in genom anteckningar som görs av föraren.

Genomförandet kräver att en ändring av budgeten godkänns.

Paragrafen justeras omedelbart.

Stadsutvecklingsnämnden

6

Stadsutvecklingsnämndens delårsrapport 1-9/2025

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025

2115/02.02.00/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:

ekonomiexpert Riku Muurinen, fornamn.efternamn@porvoo.fi

I den tredje delårsrapporten för år 2025 har helheten av ekonomi, funktionalitet och verksamhetsmiljö beaktats för perioden 1–9/2025, jämfört med budgeten och verksamhetsplanen för år 2025. Rapporten innehåller en skriftlig bedömning av verksamheten, en utvärdering av hur de bindande målen har uppnåtts samt en bedömning av anslagens tillräcklighet.

Inom stadsutvecklingsnämndens verksamhet har rapporteringsperioden framskridit enligt planerna när det gäller driftsutgifterna. Nämndens underlydande serviceområdens verksamhetskostnader uppgick i slutet av september till 18,6 miljoner euro, vilket motsvarar 68,8 procent av deras budget. På inkomstsidan uppgick beloppet i slutet av september till 9,9 miljoner euro, vilket motsvarar 62,4 procent av serviceområdenas budget.

Fram till slutet av rapporteringsperioden har investeringsutgifterna realiserats till 62,6 procent.

Under rapporteringsperioden har följande behov av ändringar i budgeten identifierats

Investeringar

Stadsutvecklingsnämndens investeringsanslag minskas med 1 000 000 euro från den del som är avsedd för gatu- och ledningsflyttningar vid parkeringsanläggningen. Minskningen beror på att alla planerade arbeten för innevarande år inte hinner genomföras.

Driftsbudget

Nämndens verksamhetsintäkter minskas med totalt 775 000 euro.

- Verksamhetsintäkterna för stadsinfrastrukturen minskas med 500 000 euro. Detta beror på lägre intäkter från parkeringsöverträdelser än förväntat, färre interna maskinuthyrningar samt lägre biljettintäkter för kollektivtrafiken än beräknat. Dessutom minskar den avgiftsfria kollektivtrafiken som genomförs i december intäkterna ytterligare.
- Inom markpolitikens serviceområde beräknas intäkterna från markförsäljning bli 275 000 euro lägre än den ursprungliga budgeten, eftersom markförsäljningen fortfarande är osäker på grund av det svaga ekonomiska läget.

Stadsutvecklingsnämnden

Bilaga:

Delårsrapport 1–9/2025

Investeringar 1–9/2025

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar:

1

att anteckna delårsrapporten för kännedom

2

att föreslå att delårsrapporten samt de tillhörande budgetändringsbehoven överlämnas till stadsstyrelsen och därefter till stadsfullmäktige

3

justera paragrafen omedelbart

4

föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att verkställandet av beslutet kan inledas omedelbart efter att det egentliga beslutet har godkänts

Stadsutvecklingsnämnden

7

Uppföljning av tjänsteinnehavarbeslut, upptagning

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025

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

[Tjänsteinnehavarbeslut](#)

Stadsinfradirektören § 132 / 2025

Katusuunnitelmaehdotus, Rajaportintien ja Trappaksentien risteys

Stadsinfradirektören § 133 / 2025

Pysyvän liikennemerkkin asettaminen yksityistielle, Illby-Grankulla enskilda väg

Stadsinfradirektören § 134 / 2025

Katusuunnitelmaehdotus, Campuspolku ja Taidetehtaankatu, uusi jalankulku- ja pyöräilytie ja kadun muutokset

Stadsinfradirektören § 136 / 2025

Asukaspysäköintipaikkojen asettaminen Kultalistankadulle ja Taidetehtaankadulle

Stadsplaneringschefen § 9 / 2025

Hankintapäätös, Edelfeltinrannan asemakaava-alueen katutila ja tasaustarkastelut

Markanvändningsingenjören § 69 / 2025

Omakotitontin uudelleen vuokraaminen, 638-5-143-9

Tomtchefen § 103 /2025

Yritystontin luovuttaminen Kuninkaanportti 638-24-2002-3

Tomtchefen § 104 /2025

Kiinteän omaisuuden ostaminen määräala kiinteistöstä 638-410-6-68 NYBODA

Tomtchefen § 105 /2025

Katualueen haltuunotto- ja korvaussopimuksen hyväksyminen, Leppäniementie, Tarkkinen

Stadsutvecklingsnämnden

Ordförande

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

.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 108

8

Avstående från övertagningsrätten i vissa personal- och upphandlingsärenden

Stadsutvecklingsnämnden 17.06.2025 § 108

Beredning och tilläggsuppgifter:
förvaltningschef Sirpa Salminen, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Enligt 55 § 4 mom. i Borgå stads förvaltningsstadga kan en nämnd besluta att den inte utnyttjar sin rätt att ta upp vissa ärenden eller ärendegrupper till behandling.

En del av de beslut i personalärenden som fattas av tjänsteinnehavare som lyder under nämnden är rutinbeslut som det inte är ändamålsenligt att föra till nämnden för att tas upp till ny behandling. Beslutet att inte utnyttja rätten att ta upp beslut till behandling innebär att beslut kan fattas oberoende av nämndens mötesdatum och därmed kan besluten snabbare vinna laga kraft.

I Borgå stads tidigare förvaltningsstadga som trädde i kraft 24.4.2024 preciserades punkten om fastställande av lönen i 69 §. I enlighet med ändringen i den tidigare förvaltningsstadgan föreslås det för stadsutvecklingsnämnden att nämnden utöver ändringar i lönesättningspunkter inte heller i enlighet med tidigare praxis utnyttjar sin övertagningsrätt i beslut om lönegrupp eller lönepunkt samt justeringar av uppgiftsrelaterade löner och individuella tillägg och inte heller justeringar av uppgiftsrelaterade löner för högst ett år.

På arbetskraftsmarknaden för att anställa experter råder en hård konkurrens och snabbt tempo. Utnyttjandet av övertagningsrätten fördröjer rekryteringsprocessen i värsta fall med ungefär en månad. Detta har flera gånger lett till att en sökande efter att ha gett sitt samtycke har återkallat sin ankomst. Därför föreslås det att nämnden inte skulle utnyttja sin övertagningsrätt för sådana tjänster och uppgifter som ingår i den godkända personalplanen för budgetåret.

Övertagningsrätten är avsedd att användas för beredning som strider mot de anvisningar och taxor som staden har beslutat om. Beslut om dagvattenavgifter fattas i enlighet med stadens riktlinjer. När dagvattenavgiften tas i bruk förväntas att en viss del av dem som ska betala avgiften använder sin rätt att söka ändring. Dagvattenavgiften kommer att anvisas cirka 7400 fastighetsägare. Man uppskattar att cirka 10 % eventuellt använder sin rätt att söka ändring i ärendet. Därför föreslås det att nämnden i detta skede inte ska utnyttja övertagningsrätten för tjänsteinnehavarbeslut som gäller

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 108

dagvattenavgifter, utan att det ska vara möjligt att begära omprövning av besluten hos stadsutvecklingsnämnden.

I förvaltningsstadgan har det lägsta anskaffningsansvaret uppdaterats från 20 000 euro till 30 000 euro. För nämnden föreslås att gränsen för övertagningsrätten ändras på motsvarande sätt.

Dessutom konstateras det att 92 § i kommunallagen begränsar utövandet av övertagningsrätten och att ärenden som gäller tillstånds-, anmälnings-, tillsyns- eller förrättningsförfaranden enligt lag eller förordning inte får tas upp till behandling i ett högre organ. Detta gäller även ärenden som överförs på ett gemensamt organ enligt 51 § för flera kommuner, om kommunerna kommer överens om detta.

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att den inte använder sin rätt att ta upp till behandling tjänsteinnehavarbeslut som gäller följande ärendegrupper:

- prövningsbaserade tjänstledigheter för högst ett år
- arbets- eller tjänsteförhållanden för viss tid
- personalförflyttningar inom sektorn
- ändring av tjänsteutövningsskyldighet
- ändring av tjänster till befattningar
- ändringar i lönepunkter, lönegrupper eller statistikkoder
- ändringar i titlar
- personliga tillägg
- justeringar av uppgiftsrelaterade löner
- tjänster och befattningar som ingår i den godkända personalplanen för budgetåret
- beslut om sakgranskare och godkännare av fakturor
- anskaffningar enligt budgeten som är under 30 000 euro
- dagvattenavgifter
- beslut, i vilka inte kan sökas ändring

Detta beslut ersätter det tidigare beslutet 28.2.2023 (24 §).

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade att den inte använder sin rätt att ta upp till behandling tjänsteinnehavarbeslut som gäller följande ärendegrupper:

- prövningsbaserade tjänstledigheter för högst ett år
- arbets- eller tjänsteförhållanden för viss tid
- personalförflyttningar inom sektorn
- ändring av tjänsteutövningsskyldighet
- ändring av tjänster till befattningar
- ändringar i lönepunkter, lönegrupper eller statistikkoder
- ändringar i titlar

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 108

- personliga tillägg
- justeringar av uppgiftsrelaterade löner
- tjänster och befattningar som ingår i den godkända personalplanen för budgetåret
- beslut om sakgranskare och godkännare av fakturor
- anskaffningar enligt budgeten som är under 30 000 euro
- dagvattenavgifter
- beslut, i vilka inte kan sökas ändring

Detta beslut ersätter det tidigare beslutet 28.2.2023 (24 §).

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025
17/00.00.02.02/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
förvaltningschef Sirpa Salminen, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Staden har övergått till nivåbaserad lön inom ramen för det allmänna kommunala tjänste- och arbetskollektivavtalet (AKTA) samt tjänste- och arbetskollektivavtalet för undervisningspersonal inom småbarnspedagogik (UKTA) från och med 1.9.2025.

Lönesystemet baseras på nivålön och nivåtillägg, individuell tillägg, erfarenhetstillägg och resultatpremie. Dessutom kan engångspremie samt andra i avtalet särskilt nämnda tillägg betalas.

Övriga avtal förblir oförändrade. Beslutet kompletteras därför med begreppen för nivålönesystemet.

Dessutom harmoniseras förteckningen så att den motsvarar anteckningen inom sektorn för tillväxt och lärande, och den utökas till att även omfatta beslut om återkrav av lön eller annan ekonomisk förmån som betalats på felaktiga grunder i anställningsförhållandet.

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att den inte använder sin rätt att ta upp till behandling tjänsteinnehavarbeslut som gäller följande ärendegrupper:

- provningsbaserade tjänstledigheter för högst ett år
- arbets- eller tjänsteförhållanden för viss tid
- personalförflyttningar inom sektorn
- ändring av tjänsteutövningsskyldighet
- ändring av tjänster till befattningar
- ändringar i lönepunkter, lönegrupper eller statistik-koder
- ändringar i titlar

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 108

- personliga tillägg
- justeringar av uppgiftsrelaterade löner
- tjänster och befattningar som ingår i den godkända personalplanen för budgetåret
- fastställande eller ändring av nivålön och nivå tillägg.
- beslut om återkrav av lön eller annan ekonomisk förmån som betalats på felaktiga grunder i anställningsförhållandet

- beslut om sakgranskare och godkännare av fakturor
- anskaffningar enligt budgeten som är under 30 000 euro
- dagvattenavgifter
- beslut, i vilka inte kan sökas ändring

Detta beslut ersätter det tidigare beslutet 17.6.2025 (108 §).

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 91

9

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

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025 § 91

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
Stadsutvecklingsnämnden

§ 91

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 handels 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 Kungssporten och Östermalm, har anvisats objektbeteckning för

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 91

handelsområde. För området med beteckning för handel kan i mer 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.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 91

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

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 91

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 supermarketen i Östermalm kommer sannolikt att försämra 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 centrum 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.

Behandling

Under behandlingen gjorde Riitta Ahola följande återremitteringsförslag:

Vi föreslår att initiativsvaret återförs till ny beredning med följande anvisningar:

- På andra håll i Finland har liknande projekt genomförts inom regleringens gränser och med rätt planlösningar, vilket möjliggör en större dagligvaruhandelsenhet. Delgeneralplanen bör slutföras så att den möjliggör utvidgning av dagligvaruhandelns tjänster i

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 91

Östermalm. Utvidgning av kommersiella tjänster och ny näringsverksamhet är till fördel både för staden och dess invånare.

- Handels serviceutredning är föråldrad på grund av att beredningen av delgeneralplanen har dragit ut på tiden. Bland annat är intervjuerna som ligger till grund för utredningen flera år gamla. Därför bör en ny utredning övervägas, och i samband med den utvidgning av dagligvaruhandels tjänster i Östermalm, vilket möjliggör en större dagligvaruhandelsenhet. Med en egen utredning är det möjligt att höja den regionala gränsen för handels stora enheter på ett sätt som möjliggörs av landskapsplanen.

- Gällande reglering måste följas, men det är inte ändamålsenligt att göra egna överstränga tolkningar utan att söka lösningar som möjliggör. Det är till exempel onödigt att göra en snäv tolkning av att hela Östermalm området utgör en stor butikskoncentration, när Lovisavägen i själva verket naturligt delar området i minst två separata enheter. Det är inte heller nödvändigt att anta att utvidgning av dagligvaruhandeln i Östermalm skulle försämra tjänsterna i centrum, eftersom det redan finns dagligvaruhandel i Östermalm och att möjliggöra nya tjänster tar inte tar bort kommersiella tjänster från centrum.

- Tjänstemännen måste söka referensobjekt runt om i Finland, baserat på vilka lämpliga lösningar kan hittas för att öka dagligvaruhandels tjänster i Östermalm och möjliggöra en större dagligvaruhandelsenhet i området. Liknande projekt har genomförts på andra håll i Finland inom regleringens gränser och med rätt planlösningar.

Förslaget understöddes av Mika Laurila och Seppo Ijäs.

Ordföranden konstaterade att det var nödvändigt att rösta om det understödda återremitteringsförslaget. Ordföranden föreslog att röstningen skulle ske enligt följande: emot återföringsförslaget = JA, för återremitteringsförslaget = NEJ.

För återremitteringsförslaget röstade sex (6); Seppo Ijäs, Pekka Malin, Mika Laurila, Riitta Ahola, Emilia Mattsson Nortamo och Kari Pauloaho.

Emot återremitteringsförslaget röstade fem (5); Mika Varpio, Sofia Antman, Gunilla Partanen, Pehr Sveholm och Gia Mellin-Kranck.

Ordföranden konstaterade att NEJ-rösterna vann och återremitteringsförslaget vann med rösterna sex (6) – fem (5).

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade att återremittera svaret på fullmäktigeinitiativet för ny beredning med följande anvisningar

1

☐ På andra håll i Finland har liknande projekt genomförts inom regleringens gränser och med rätt planlösningar, vilket möjliggör en större dagligvaruhandelsenhet. Delgeneralplanen bör slutföras så att

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 91

den möjliggör utvidgning av dagligvaruhandelns tjänster i Östermalm. Utvidgning av kommersiella tjänster och ny näringsverksamhet är till fördel både för staden och dess invånare.

2

Handelns serviceutredning är föråldrad på grund av att beredningen av delgeneralplanen har dragit ut på tiden. Bland annat är intervjuerna som ligger till grund för utredningen flera år gamla. Därför bör en ny utredning övervägas, och i samband med den en utvidgning av dagligvaruhandelns tjänster i Östermalm, vilket möjliggör en större dagligvaruhandelsenhet. Med en egen utredning är det möjligt att höja den regionala gränsen för handelns stora enheter på ett sätt som möjliggörs av landskapsplanen.

3

Gällande reglering måste följas, men det är inte ändamålsenligt att göra egna överstränga tolkningar utan att söka lösningar som möjliggör. Det är till exempel onödigt att göra en snäv tolkning av att hela Östermalm området utgör en stor butikskoncentration, när Lovisavägen i själva verket naturligt delar området i minst två separata enheter. Det är inte heller nödvändigt att anta att utvidgning av dagligvaruhandeln i Östermalm skulle försämra tjänsterna i centrum, eftersom det redan finns dagligvaruhandel i Östermalm och att möjliggöra nya tjänster tar inte bort kommersiella tjänster från centrum.

4

Tjänstemännen måste söka referensobjekt runt om i Finland, baserat på vilka lämpliga lösningar kan hittas för att öka dagligvaruhandelns tjänster i Östermalm och möjliggöra en större dagligvaruhandelsenhet i området. Liknande projekt har genomförts på andra håll i Finland inom regleringens gränser och med rätt planlösningar.

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025
2670/10.02.03/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:
generalplanechef Maija-Riitta Kontio, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Utredningen av handelns servicenät har uppdaterats. I den uppdaterade utredningen granskas bl.a. förändringar i handelns nuläge samt i utvecklingen av befolkningen och köpkraften. Utredningen beaktar den målinriktade strukturmodell som stadsutvecklingsnämnden godkände hösten 2024 och som ligger till grund för utkastet till delgeneralplan. Dessutom har man i

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 91

utredningen uppdaterat handelns projekt och intervjuerna med aktörerna. Handelns servicenät 2050 granskas utifrån de uppdaterade utgångspunkterna i utredningen. Fokus i granskningen ligger på Östermalm och en eventuell hypermarket i området samt dess effekter. Rapporten innehåller endast uppdaterade delar av utredningen av handelns servicenät

Som en del av utredningen (som bilaga till utredningen) har man granskat de nya hypermarketer som byggts under de närmaste åren i Finland. Nya hypermarketer byggs idag huvudsakligen inom området för centrumfunktionerna i landskaps- och/eller generalplanerna. I samband med utredningen hittades endast ett par hypermarketer som byggts eller håller på att byggas på senare tid och som ligger utanför centrum. Då har de i landskapsplanen och/eller generalplanen anvisats med beteckningen KM (stor enhet inom handeln). En del av de nya hypermarketerna ersätter de nuvarande butikerna som byggs på den närliggande tomten.

I Nyland finns hypermarketerna huvudsakligen i centrum, och de nya hypermarketerna som byggs och planeras finns i centrum. Hypermarketerna utanför centrum i Nyland har byggts före den gällande lagen om områdesanvändning.

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 gång- och cykeltrafik.
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.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 91

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 lagen om områdesanvändning är målet med planeringen av områdesanvändningen att främja bl.a. näringslivets verksamhetsförutsättningar och utvecklingen av en fungerande konkurrens. Planens konsekvenser bör utredas, bl.a. konsekvenserna för utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

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 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. 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 Kungsporten. Också närtjänsterna har utvecklingspotential. I de nya utredning över handels servicenät har man kommit fram till denna slutsats. Utredningarna har utarbetats för

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 91

delgeneralplanenearbetet 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 supermarketer 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 dagligvaruhandels och specialhandels faktiska areal finns. I Östermalm finns redan 7000 m²-vy dagligvaruhandel, specialhandel och varuhushandel på sammanlagt ca 8500 m²-vy (en del av varuhushandels 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 30 500 m²-vy. Sammanlagt finns det enligt utredningen cirka 80 000 m²-vy affärslokaler 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 etapplandsplanen, som är 10 000 m²-vy om inte något annat visas med utredningar.

I den uppdaterade utredningen över handels servicenät har man utrett kalkylerna i anknytning till de regionala utredningarna av handel. De nedre 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 Kungsposten 15 000 m²-vy (detta gäller handel som lämpar sig utanför centrumområdet, gäller inte handel av köpcentrumtyp). Gränsen för dagligvaruhandeln i Östermalm är 10 000 m²-vy och om befolkningstillväxten är i linje med målet (Borgå har 70 000 invånare år 2050, och av tillväxten ligger cirka 15 000 i stadens centrala områden enligt den målinriktade strukturmodellen) skulle gränsen kunna vara 12 000 m²-vy. Detta gäller supermarketer eller mindre butiker, gäller inte hypermarketer. Vid bedömningen av den regionala betydelsen räknas våningsytan i hela områdets butiker inom branschen i fråga.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 91

Prisma är S-gruppens hypermarket-koncept. Enligt utredningen finns det tillräckligt med köppotential för en hypermarket i staden. Borgå är det enda regioncentrumet i Nyland där bara en aktör driver en hypermarket. Det finns tillräckligt med lokal köpkraft för hypermarketen, men hypermarketer tolkas som regionala på grund av deras större verkningsområde. Även i Borgå är hypermarketens verkningsområde större än Borgå, även om effekterna på det lokala servicenätet är mer betydande än på det regionala nätet. Ur den regionala synvinkeln är det ingen större skillnad om hypermarketen i Borgå ligger i Östermalm eller vid Västra åstranden. Båda lägena lockar regionala kunder. Genom att etablera sig i centrum skulle dock en hypermarket stödja den övriga servicestrukturen i centrum.

En eventuell hypermarket i Östermalm ökar Östermalms dragningskraft och betydelse i servicenätet. Östermalms betydelse för den centrumorienterade handeln stärks. I takt med att specialhandelns produktutbud i Östermalm utvidgas kan en del av aktörerna inom specialhandeln i centrum bli tvungna att lägga ned sin verksamhet. Fördelen med en hypermarket är att man i samband med dagligvaruhandelns ärendehantering också lätt kan göra inköp i specialaffärerna, vilket sannolikt minskar på uträttandet av ärenden i centrums specialaffärer.

I och med att Östermalm förstärks kommer efterfrågan på dagligvaruhandeln på västra åstranden fortsättningsvis att vara stor, men utvecklingen av dagligvaruhandeln i centrum kommer att vara utmanande. Centrum kommer dock enligt uppskattningen fortfarande att vara Borgås kommersiella huvudcentrum, men utbudet i centrums specialhandel kan försvagas. Därmed är en hypermarket i Östermalm inte i linje med bestämmelserna i lagen om områdesanvändning och målen i landskapsplanen.

Kunderna för hypermarketer och stora dagligvarubutiker samt i butiker med ett brett varusortiment uträttar sina ärenden huvudsakligen med bil. En eventuell hypermarket i Östermalm skulle innebära att biltrafiken i högre grad än tidigare skulle fokusera på Östermalm. Om Prisma skulle placeras i centrum kunde man under samma ärenderesa också lättare uträtta ärenden i andra affärer i centrum. Enligt utredningen främjar hypermarketen i Östermalm inte målet om hållbar trafik, även om läget också är hållbart tillgängligt. Därmed är hypermarketen inte i linje med bestämmelserna gällande affärer i lagen om områdesanvändning.

När det gäller när servicenätet syns konsekvenserna för en hypermarket i Östermalm främst på åns östra sida. Förutsättningarna för att utveckla och utvidga närbutiksnätet försvagas sannolikt när utbudet i Östermalm stärks.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 91

Hypermarketen i Östermalm är utmanande ur konkurrensförutsättningens synvinkel. Att tillåta en hypermarket i Östermalm för en enda aktör främjar inte en fungerande konkurrens. Om alla aktörer tilläts ha en hypermarket i Östermalm skulle centrums företrädare som handelsplats sannolikt försvagas och förutsättningarna för hållbar rörlighet skulle försvagas. Även de regionala effekterna skulle vara större än en hypermarket.

Enligt uppdateringen av utredningen om handelns servicenät skulle det med tanke på en balanserad konkurrenssituation i Östermalmområdet kunna finnas medelstora butiker (å 2000 - 2500 m²-vy) av alla fyra aktörer (Kesko, Varuboden-Osla, Lidl och Tokmanni Spar). Om ytan i dagligvarubutikernas specialhandel beaktas i granskningen och om den lokala butikens dimensionering skulle vara 10 000 m²-vy, räcker inte dimensionering för alla fyra supermarketar. Butiker i storleksklassen Supermarket kan tolkas ha lokal betydelse. Därmed skulle dagligvaruhandeln i området kunna dimensioneras till cirka 12 000 m²-vy för supermarketar, vilket delvis också skulle motsvara en framtida ökning av köpkraften om befolkningen ökar i enlighet med målet i den nuvarande strategin.

Enligt utredningen är det viktigare att butikerna förblir sinsemellan konkurrerande, inte dimensioneringen. Med tanke på jämlikheten är det därför viktigt att beakta både de nya aktörerna och de nuvarande aktörernas eventuella behov av utvidgning. Därför bör dimensioneringen fördelas rättvist mellan de nya supermarketarna och de som redan är verksamma i området.

För närvarande utarbetas en delgeneralplan för de centrala stadsområdena och i fråga om Östermalm pågår ändringar i detaljplanerna. Utredningarna om handelns servicenät fungerar som utgångspunkt för planläggningsarbeten som gäller handeln. I delgeneralplanen definieras ett område för kommersiella tjänster (KM) i Östermalm och Kungsposten, där stora handelsenheter får placeras. Dessutom innehåller delgeneralplanen dimensioneringen av KM-områdena och de nedre gränserna för en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse, som enligt utredningar är högre i Borgå än vad som anges i landskapsplanen. Områdesreserveringarna preciserar placeringen och dimensioneringen av objektsbeteckningen i landskapsplanen. I delgeneralplanen avgörs inte lösningarna för en enskild affär eller för en enskild aktör inom handeln.

I etapplandskapsplanen 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

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 91

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.

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

10

Avtal mellan staden och Borgå vatten om avloppshanteringen av dagvatten

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025

2526/10.05.01/2025

Beredning och ytterligare information:

Stadsinfradirektör Kari Hällström

kari.hallstrom@porvoo.fi

Borgå vattens verkställande direktör Elina Antila

elina.antila@porvoo.fi

koncernjurist Tiina Fiskaali

tiina.fiskaali@porvoo.fi

I och med reformerna av markanvändnings- och bygglagen samt lagen om vattentjänster (2014) överfördes ansvaret för att ordna dagvattenhanteringen på detaljplaneområden från vattenverken till kommunerna. Stadsutvecklingsnämnden beslutade vid sitt möte 30.8.2016 att ta i bruk ett avtal mellan Borgå stad och Borgå vatten, där man definierade ett dränerat dagvattenområde, ansvarsfördelning och samarbetsrutiner för planering, byggande och underhåll av dagvattennätet.

Borgå stadsfullmäktige beslutade 25.9.2024 att från och med 1.1.2025 ta i bruk en offentligrättslig dagvattenavgift inom dagvattensystemets verkningsområde, som baserar sig på fastighetens areal. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 17.12.2024 om dagvattenavgifterna enligt fastighetskategori. Med dagvattenavgiften finansieras planering, byggande och underhåll av systemet för hantering av dagvatten. Till dagvattennätet hör dagvattenavlopp, sidodiken till gator, diken samt konstruktioner för fördröjning, infiltration och rengöring av dagvatten. Dagvattenavloppen har tidigare varit vattenverkets ansvar och dagvattenavgiften har ingått i avloppsvattenavgifterna.

Avtalet som godkänts av stadsutvecklingsnämnden 30.8.2016 ska uppdateras, eftersom man i avtalet inte har avtalat om bl.a. finansiering av dagvatten eller om ersättningar som ska redovisas till vattenverket. Gällande finansieringen konstateras att stadsutvecklingsnämnden som en del av sitt beslut om avgiftsgrunderna beslutar om hur dagvattenavgiftens storlek ska bestämmas. Det årliga uttaget av dagvattenavgiften och det belopp som redovisas till Borgå vatten bestäms som en del av budgeten. Det belopp som redovisas till Borgå vatten bör i princip täcka kostnaderna för byggandet och underhållet av dagvattennätet. I fråga om den ersättning som redovisas till vattenverket konstateras att Vattentjänstverket i enlighet med 19 a § i lagen om vattentjänster tar ut en ersättning kostnadsmotsvarig ersättning för

Stadsutvecklingsnämnden

avloppshantering av dagvatten från allmänna områden som leds in i vattentjänstverkets dagvattenavlopp.

Bilagor:

Dagvattenavtal

Karta över området för Borgå vattens dagvattennät

Ansvarsfördelning i fråga om konstruktioner och anordningar

Ansvarsfördelning vid planering av dagvattensystem

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att staden ingår ett avtal enligt bilagan med Borgå vatten om avloppshantering av dagvatten på ett område enligt kartbilagan.

Stadsutvecklingsnämnden

11

Utlåtande om förslag till byggnadsordning för Borgå stad

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025

2553/10.03.00.00/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
förvaltningschef Sirpa Salminen, fornamn.efternamn@borga.fi

I Borgå stad gäller en byggnadsordning som har trätt i kraft 12.12.2007. Revidering av byggnadsordningen har påbörjats på grund av ändrad lagstiftning; den nya bygglagen trädde i kraft 1.1.2025. Tillstånds- och tillsynsnämnden har genom sitt beslut 23.9.2025 § 108 beslutat att lägga fram förslaget till ny byggnadsordning 2.10. – 10.11.2025.

<https://porvoofi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20251401-11>

Borgå stad begär om stadsutvecklingsnämndens utlåtande gällande förslaget till byggnadsordning senast 10.11.2025.

Stadsutvecklingsnämnden samlar in de kommentarer som nämndens medlemmar har förberett och sammanställer ett utlåtande baserat på de kommentarer som nämnden har godkänt.

Bilagor:

Protokollsutdrag §108, byggnadsordningen

Program för deltagande och bedömning 24.9.2024 SV

Förslag till byggnadsordning, rättad, punkt 6.2

Ordförande

Stadsutvecklingsnämnden ger följande utlåtande om förslaget till byggnadsordning

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 95

12**Detaljplan 543, Gamla stan i Borgå 1303, stadsdel 1**

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025 § 95

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 planlägningsarbetet 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 köption 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

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 95

gården på Mellangatan 3 för bostads- eller hjälplokalsbruk. 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.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade framlägga offentligt förslaget till detaljplan 543 Gamla stan i Borgå 1303 enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och begära utlåtanden om

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 95

förslaget enligt 28 § i markanvändnings- och byggförordningen i
enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Paragrafen justerades genast.

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025
2118/10.02.03/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:
Stadsplanechef Emilia Saatsi, foramn.efternamn@borga.fi
Detaljplan 543 Gamla stan i Borgå 1303

Programmet för deltagande och bedömning samt förslaget till
detaljplaneändring hölls 6–4.7.2025 och 11–22.8.2025 framlagda i
enlighet med 27 § i MarkByggF på stadens webbplats samt i
Borgåinfo. Kungörelserna om framläggandet publicerades i
tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä samt på stadens
webbplats. Grannarna meddelades per brev att planförslaget är
framlagt.

Det lämnades två anmärkningar mot detaljplanen av en och samma
intressent; den ena hade en och den andra fem underskrifter.
Följande sammandrag innehåller alla anmärkningar jämte
bemötande.

Analysen av de skuggande effekterna som ingår i planbeskrivningen
har kompletterats på basis av anmärkningarna.

Sju utlåtanden om förslaget till detaljplan lämnades in. De som gav
utlåtanden hade inget att anmärka mot planändringen.

Planbeskrivningen har på basis av utlåtandena kompletterats med
att precisera anteckningen om det arkeologiska objektet.

Bilagor till föredragningslistan:

Ändring av detaljplan
Detaljplanebeskrivning med bilagor
Referensplan bilaga 6 till beskrivning

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden godkänner de små förändringarna i
planbeskrivningen samt bemötandena av utlåtandena och
anmärkningarna och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 95

stadsfullmäktige att den godkänner ändringen av detaljplanen 543
Gamla stan i Borgå, i stadsdel 1.

Stadsutvecklingsnämnden

13

Undantagsbeslut, snötipp, Kungsporten-Hornhattula

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025

2472/10.03.00.03/2025

Beredning och ytterligare information
planlägningsarkitekt Pekka Mikkola, fornamn.efternamn@borga.fi

Ansökan:

För fastigheten 638-23-357-1, på adressen Hornhattulavägen 50, söks tillstånd att fortsätta använda området som snötipp. Undantag ansöks från områdets användningsändamål, som anvisats i detaljplanen.

På området har det funnits en snötipp redan i ca 25 år. Den första detaljplanen för området trädde i kraft år 2016. Det användningsändamål som anvisats för området i detaljplanen möjliggör inte mottagning av snö. Staden ingrep i situationen år 2024, då det konstaterades att verksamheten måste bringas i överensstämmelse med bestämmelserna. I praktiken innebär detta ett tillstånd för byggande. Förutsättningarna för beviljande av ett sådant tillstånd ska först utredas genom ett undantagsförfarande. På ansökan tillämpas ännu bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen.

I detaljplanen anges att det på området finns ett stort kvartersområde för industribyggnader, som tills vidare inte har förverkligats. Staden äger området. Snötippen har ett fördelaktigt läge, och man har inte identifierat olägenheter för miljön av verksamheten, som ryms inom motorvägens bullerområde. För området har utarbetats en verksamhetsutredning, en utredningsplan för dagvattenhanteringen och en plan för kontroll av vattenkvaliteten, som efterlevs. Grannarna har inte lämnat in någon anmärkning angående ansökan. NTM-centralen i Nyland, väghållare för riksväg 7, anser att verksamheten är möjlig. Miljöskyddsmyndigheten ställer villkor för verksamheten och anser att tillståndet borde beviljas tidsbegränsat.

Med hänsyn till kravet på att sköta gatuunderhållet och fullgöra därtill hörande skyldigheter, är det nödvändigt att tills vidare använda området som snötipp, eftersom alternativa platser ännu inte har hittats. Verksamheten medför inte olägenheter för miljön på de villkor som anges i beslutet, vilket innebär att tillståndet kan beviljas även permanent. Om området skulle få ett projekt för effektivare markanvändning, är det möjligt att kvickt flytta bort den nuvarande säsongsbetonade verksamheten.

Bygginskränkning:

Stadsutvecklingsnämnden

- Byggande i strid med gällande detaljplan.
- På ett detaljplaneområde får inte placeras sådana funktioner som medför olägenheter för den användning av andra områden som anvisats i planen (MarkByggL 58 §).

Bilagor:

Tillståndsbeslut 638-2025-5034

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar med stöd av 171 § i MarkByggL godkänna det undantag som sökts sådant det föreligger i det bifogade tillståndsbeslutet 638-2025-5034.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

14

Undantagsbeslut, Ylike

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025

1705/10.03.00.03/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:

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

För ett ca 3 ha stort outbrutet område av fastigheten 638-481-1-57
anhålles om lov för byggandet av ett egnaemshus (250 m²-vy, 2
vån.)

Hela fastigheten är 13,3 ha stor och den omfattar två skiften.
Fastigheten är registrerad 9.9.1997 och dess strandlinje är ca 100
meter lång. Fastigheten är i sin helhet obebyggd. Den ansökta
byggplatsen är ett gammalt åker/ängsområde inom strandområdet
intill två bebyggda fastigheter. Det andra skiftet är ett åkerområde
som är i odlingsanvändning.

År 1959 har moderlägenhetens område varit 97 ha och inom dess
område finns endast fem byggplatser, vilket motsvarar 1 byggrätt/19
ha.

Byggplatsen är belägen inom en kulturmiljö med intresse på
landskapsnivå. Inom området finns ett flertal egnahemshus och
fritidsbostäder från olika årtionden. Byggplatsen är inte belägen inom
den byggda kulturmiljön av riksintresse.

Enligt ansökan är avsikten att placera det ansökta egnahemshuset
intill skogskanten i närheten av de två befintliga byggplatserna. Den
ansökta byggplatsen sträcker sig ända till stranden. Strandområdet
är igenvuxet och det är svårt att avgöra var den egentliga
strandlinjen börjar. Vattenområde ingår i Natura 2000 – nätverket.
Det ansökta egnahemshuset är placerat i utkanten av
strandområdet, ca 200 meter från strandlinjen. Egnahemshuset har
placerats så att det inte ligger direkt framför de befintliga
bostadshusen på de angränsande byggplatserna, för att minimera
den nya byggnadens påverkan på dem.

Borgå vatten framför i sitt utlåtande att byggplatsen kan anslutas till
vattenverkets vatten- och tryckavloppsnät via en privat ledning.

Två av grannarna motsätter sig byggprojektet och anser framför allt
att det ansökta projektet inte är lämpligt med tanke på landskapet
och naturen samt att det ansökta byggandet sänker värdet på deras
fastigheter. Deras framförda anmärkningar finns i sin helhet i
tillståndsbeslutet tillsammans med sökandes genmäle.

Stadsutvecklingsnämnden

Ett utlåtande har begärts av Borgå museum, utlåtandet framgår i själva tillståndsbeslutet.

Motiveringar

Det är frågan om byggandet av ett egnahemshus i utkanten av ett strandområde. Den ansökta byggplatsen sträcker sig ända till vattenområdet, som tillhör Natura 2000 - nätverket. Strandområdet är igenvuxet och det är svårt att avgöra var den egentliga strandlinjen börjar.

Enligt situationsplanen placeras det ansökta egnahemshuset i skogskanten i närheten av två befintliga byggplatser. Egnahemshuset har placerats så att det inte skymmer havsutsikten från de befintliga bostadshusen. Genom att placeras egnahemshuset i närheten av skogskanten och de befintliga byggplatserna kan byggnadens inverkan på landskapet minimeras. Ifall byggplatsen skulle ha placerats inom fastighetens andra skifte skulle inverkan i det värdefulla kulturlandskapet varit påtaglig. Det ansökta egnahemshuset är även utanför strandzonen och genom att placeras även ekonomibyggnader utanför strandzonen inverkar byggandet inte negativt på Natura 2000-områdets skyddsvärden och stranden förblir obebyggd. Byggplatsen kan anslutas till vattenverkets vatten- och avloppsnät via en privat ledning. På så vis belastar det ansökta byggprojektet inte vattendraget.

Med beaktande av fastighetens storlek och i området bildade byggplatser, kan undantag för det ansökta byggprojektet beviljas med stöd av markägarnas jämlika bemötande. Byggplatsens bildas från en obebyggd fastighet vars areal i sin helhet är 13,3 ha.

Två av grannarna motsätter sig det ansökta byggprojektet. I närheten finns flera byggplatser inom kulturmiljön med intresse på landskapsnivå och genom en noggrann planering kan en nybyggnad passas in i landskapet utan att dess värden äventyras.

Med beaktande av ovanstående kan konstateras att det förekommer särskilda skäl som stöd för ansökan och det ansökta projektet medför inte olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen, försvårar inte uppnående av målen för naturvården, försvårar inte uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön, och leder inte till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser, då det genomförs i enlighet med lovvillkoren i beslutet. Det

Bygginskränkning

Stadsutvecklingsnämnden

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

Bilagor

Tillståndsbeslutet 638-2025-5030

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 171 § i MarkByggL godkänna de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2025-5030 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

15

Undantagsbeslut, Seitlax

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025

2591/10.03.00.03/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:

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

För fastigheterna 638-460-1-37 och 638-460-1-39 anhålles om undantag för byggandet av ett fritidsbostadshus (40 m²-vy), två ekonomibyggnader (sammanlagt 35 m²-vy) samt uppbevarande av husvagn. Alternativt anhålles om undantag för de existerande ekonomibyggnaderna och uppbevarande av husvagn på fastigheterna.

Den ansökta byggplatsen består av två fastigheter: 638-460-1-37 (registrerad 22.7.2009, areal 1,1515 ha) och 638-460-1-39 (registrerad 19.8.2011, areal 1,0 ha areal). Deras sammanlagda areal är 2,15 ha. Fastighet 638-460-1-37 angränsar till stranden och strandlinjens längd är ca 110 meter. Från styckningsprotokollen framgår att fastigheterna i första hand är avsedd för skogsbruksändamål.

I ansökan finns redogjort för den nuvarande byggnadsbeståndet på fastigheterna. På fastighet 638-460-1-37 finns en ekonomibyggnad (ca 12 m²-vy, byggnadsår okänt). År 2023 har sökande påbörjat en utvidgning av byggnaden med ca 12 m²-vy. Byggnaden är belägen endast 15 meter från stranden. På fastigheten uppbevaras även en husvagn delar av året. På fastigheten 638-460-1-39 finns en ekonomibyggnad (ca 10 m²-vy, byggd 2014). I byggnads- och lägenhetsregistret finns ingen notering om byggnader på den ansökta byggplatsen. Enligt stadens bygglovsregister har det inte beviljats bygglov för fastigheterna.

Den ansökta byggplatsen angränsar till Storträsket, som är en 26,7 ha stor sjö belägen i ett vidsträckt skogsområde. En kartgranskning visar att det enligt byggnads- och lägenhetsregistret invid Storträsket finns tre byggplatser vars fritidsbostäder är byggda mellan 1969–1983. I närheten av Storträsket finns ytterligare tre små fritidsbostäder. Därutöver finns det ännu nio obebyggda fastigheter vid Storträsket, som alla har egen strandlinje. Flera av dem är större än den ansökta byggplatsen. Närmaste året om bosättning finns ca 1,5–2 km från Storträsket.

År 2013 har undantag för byggandet av en fritidsbostad ansökts för den närliggande fastigheten 638-460-1-41, som också angränsar till Storträsket och har en strandlinje på ca 60 meter. Undantagslovet

Stadsutvecklingsnämnden

beviljades inte. I beslutet av Nylands närings-, trafik- och miljöcentral (givet 27.11.2013, UDELY/121/07.01/2013) har tagits ställning till byggande vid stränderna av Storträsket. I beslutet framgår att Storträskets strandlinje är ca 3 km lång och ifall alla markägare skulle beviljas bygglov med samma exploatering (en byggplats/60 meter) skulle det betyda 48 nya fritidsbostäder vid Storträsket, vilket mångfaldigt överskrider den dimensionering som används för byggande vid strand. I beslutets motivering framförs att inom Storträskets strandområde finns det även andra fastigheter, vars byggmöjligheter inte har utretts. Ett avgörande av byggrätten genom ett enskilt undantag äventyrar kravet på ett jämlikt bemötande av markägarna. Ett eventuellt tilläggsbyggande bör utredas skilt genom planering. Då man beaktar planerings- och byggnadssituation i området, fastighetsbildningen inom stomfastighetens område, Borgå stads och miljövårdens negativa utlåtanden samt kravet på ett likvärdigt bemötande av fastigheterna, medför byggandet olägenhet med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen. Enligt beslutet fanns det inte särskilda skäl som stöd för ansökan.

I Östra Nylands etapplandskapsplan ingår området i ett skogsbruksdominerat område, som är vidsträckt, sammanhängande och betydande för det ekologiska nätverket. I området delgeneralplanen, som saknar rättsverkan, är området anvisat som skyddsområde (S). Storträsket har klassificerats värdefullt på landskapsnivå i en naturinventering som utfördes år 2010 av Östra Nylands förbund. I naturinventeringen konstateras att Storträsket är en sjö med en yta på cirka 26 hektar, belägen i en skogsmiljö. Sjöns omgivning är ovanligt vildmarksartad. Strandlinjen är 3,4 km lång och det finns endast fyra sommarstugor vid stranden. I skogarna kring sjön har det gjorts mycket få kraftiga avverkningar, och i närheten finns inga livligt trafikerade vägar. En utvidgning av fritidsbebyggelsen verkar hota sjöns fridfulla miljö. Strändernas naturtyper är mångsidiga. Området uppfyller kriterierna i MALU-projektet för en på landskapsnivå värdefull naturmiljö. I området förekommer hotade naturtyper och arter av särskilt intresse.

Miljövården i Borgå konstaterar i sitt utlåtande att Storträsket är beläget mitt i ett vidsträckt, väl sammanhängande område som är betydande för det ekologiska nätverket på landskapsnivå och att Storträsket med omgivande skogsområden utgör en på landskapsnivå värdefull naturmiljö. Vid sjöns stränder finns endast tre fritidsbyggnader, och området är ett ovanligt vildmarkspräglad objekt i södra Finland. Det förekommer arter av särskilt intresse. Att tillåta byggnation skulle innebära en betydande risk för områdets naturvärden, och därför bör det ansökta undantagslovet inte beviljas.

En av grannfastigheterna har lämnat in en anmärkning. Ett sammandrag av anmärkningen samt sökandes genmäle finns i det

Stadsutvecklingsnämnden

bifogade tillståndsbeslutet. Ett sammandrag av sökandes genmäle till utlåtandet från miljövärden i Borgå finns även i tillståndsbeslutet.

Motiveringar

Det är frågan om byggandet av en fritidsbostad med tillhörande ekonomibyggnader invid stranden av en sjö med naturvärden i ett vidsträckt skogsområde. Det ansökta byggprojektet stämmer inte överens med målen för markanvändningen i området.

I naturutredningen från år 2010 har Storträsket klassificerats som ett värdefullt naturområde på landskapsnivå. I området förekommer värdefulla naturtyper och sällsynta fågelarter. Enligt utredningen är en utvidgning av fritidsbosättningen ett hot mot områdets naturvärden.

Vid Storträsket finns endast tre fritidsbostäder, som är byggda för över 40 år sedan. Längs med Storträskets stränder finns flera motsvarande fastigheter vars byggbehov inte utretts. Principen om markägarnas likvärdiga bemötande innebär att ifall lov skulle beviljas för det ansökta byggprojektet, borde även motsvarande byggrätt beviljas för de andra motsvarande fastigheterna längs med stränderna av Storträsket. Detta skulle innebära att antalet fritidsbyggplatser i området skulle flerdubblas i förhållande till nuläget och området särdrag och naturvärden skulle äventyras. En motsvarande dimensionering skulle även vara klart större än vad som enligt rättspraxis har ansetts vara möjligt att bevilja med undantagslov och vad som har tillämpats vid utarbetandet av stranddetaljplaner. Förhållandena i området har inte förändrats sedan det föregående nekande beslutet fattades för den närliggande fastigheten inom samma strandområde.

Med beaktande av ovanstående kan konstateras att det inte förekommer särskilda skäl som stöd för ansökan om byggande av fritidsbostad med tillhörande ekonomibyggnader eller bevarande av de nuvarande ekonomibyggnaderna och uppbevarande av husvagn på fastigheten. Det ansökta byggprojektet skulle medföra olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen, försvåra uppnåendet av målen för naturvärden och leda till byggande med betydande konsekvenser eller annars ha avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Bygginskränkning

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

Stadsutvecklingsnämnden

Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2025-5032

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 171 § i MarkByggL inte godkänna de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2025-5032 i bilagan.

Paragrafen justeras genast

Stadsutvecklingsnämnden

16

Undantagslov, Svinö

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025

1414/10.03.00.03/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:

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

För fastigheten 638-486-5-3 anhålles om undantagslov för byggandet av ett egnahemshus (ca 190 m²-vy, 2 vån.) och därtill hörande ekonomibyggnader (ca 85 m²-vy).

Fastighetens areal är 2050 m² och den är registrerad 26.3.1955. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret finns det på fastigheten ett egnahemshus från 1919. Enligt ansökan är nuvarande egnahemshuset 176 m²-vy, bastubyggnaden 45 m²-vy och ekonomibyggnaden 50 m²-vy, sammanlagt 271 m²-vy. I området finns inte allmänt vatten- och avloppsnät.

Enligt situationsplanen placeras de ersättande byggnaderna ungefär på samma ställen som de nuvarande och gårdsområdets utformning bevaras. De nuvarande ekonomibyggnaderna är placerade helt fast i fastighetsgränsen. I situationsplanen har ekonomibyggnaderna placerats två meter från fastighetsgränsen och bastubyggnaden fyra meter från gränsen. Fastigheten angränsar till grönområde invid dessa byggnader. I norr, där fastigheten angränsar till en bebyggd fastighet, är byggnadernas avstånd till fastighetsgränsen över fem meter.

En ny delgeneralplanen för de centrala stadsdelarna i Borgå utarbetas för tillfället. Som grund för planläggningen har utarbetats bland annat en kulturmiljöutredning och inventering för Svinö år 2021. Enligt utredningen utgör byggplatsen en del av Svinös lots- och villabebyggelse. Byggplatsen beskrivs som ett gammalt skärgårdstorp med en på 1880-talet uppförd huvudbyggnad i en våning i allmogestil, vars utseende i någon mån har förändrats, en verkstadsbyggnad och en bastu. Enligt skyddsrekommendationen i utredningen är det önskvärt att objektet bevaras på basen av dess landskaps- och kulturhistoriska värde.

Sökande har låtit utföra en konditionsgranskning av bostadsbyggnaden. I rapporten framkommer att det förekommer omfattande fukt-, röta- och mikrobiella skador i byggnadens konstruktioner. Av ansökan framkommer att taket i bastun rasat in och är obrukbart samt verkstaden är i dåligt skick och grunden har gett efter.

Stadsutvecklingsnämnden

Under terrängbesöket 27.8.2025 framgick att samtliga byggnader är i mycket dåligt skick på grund av bristande underhåll under en lång tid. Gårdsområdet är också väldigt igenvuxet. Stora mängder med bråte finns spridda över hela främre gårdsområdet. Byggplatsen är placerad så att den inte syns från Svinövägen eller havet. Även insynen till de angränsande byggplatserna är obetydlig.

Utlåtande har begärts av Borgå museum, utlåtandet framgår i själva tillståndsbeslutet. Borgå museum konstaterar att utifrån det framlagda materialet kan inte byggnadens renoveringsbarhet med avseende på hälso- och säkerhetskrav bedömas, och överlämnar det slutliga beslutet till staden. Däremot anser Borgå museum att bevarandet av verkstadsbyggnaden bör utredas och stöder inte dess rivning. Möjligheten att återanvända stenfoten till bostadshuset bör också utredas. Man bör sträva efter att bevara miljön och de stora träden. Onödig markbearbetning och terrasseringar bör undvikas.

Motiveringar

Det är frågan om byggandet av ett ersättande egnahemshus med tillhörande ekonomibyggnader. De nuvarande byggnaderna har konstaterats vara i så dåligt skick att de inte längre kan renoveras. Det förekommer särskilda skäl som stöd för ansökan.

Byggplatsen är en gammal bebyggd fastighet på Svinö. Enligt de uppgifter som finns i kulturmiljöutredningen är det nuvarande egnahemshuset byggt i slutet av 1800-talet. Byggnaden har antagligen utvidgats i senare skeden. Den ansökta ersättande byggnationen är av motsvarande storlek som den nuvarande. Det förekommer således särskilda skäl som stöd för beviljandet av undantag från föreskrifterna i byggnadsordningen gällande byggplatsens storlek och omfattningen av byggandet.

De ansökta ekonomibyggnaderna har placerats närmare fastighetsgränsen än vad bestämmelserna i bygglagen och byggnadsordningen förutsätter. Med beaktande av att de ersättande ekonomibyggnaderna placeras längre bort från fastighetsgränsen än de nuvarande byggnaderna och att fastigheten på dessa ställen angränsar till grönområde, förekommer det särskilda skäl som stöd för beviljandet av undantag för byggnadernas avstånd till fastighetsgränsen.

De nuvarande byggnaderna kommer att rivas eftersom byggnaderna förfallit till sådant skick att de inte längre kan renoveras för boendeanvändning. Genom en noggrann planering kan nybyggnationen anpassas till kulturmiljön på Svinö.

Med beaktande av ovanstående kan konstateras att det förekommer särskilda skäl som stöd för ansökan. Det ansökta projektet medför inte olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av

Stadsutvecklingsnämnden

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 miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser, då det genomförs i enlighet med lov villkoren i beslutet.

Bygginskränkning:

- Byggande i ett strandområde utan detaljplan eller sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov. (OAL 72 § 1 mom.)
- Undantag från 45 § i bygglagen och bestämmelserna i byggnadsordningen gällande byggnads avstånd till fastighetsgränsen.
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.1 gällande kravet på byggplatsens storlek.
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.2 gällande omfattningen av byggandet.

Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2025-5033

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 57 § i bygglagen godkänna det ansökta undantagslovet i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2025-5033 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

17

Placeringstillstånd, Hindhår

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025

2052/10.03.00.12/2025

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

För fastigheten 638-423-3-386 anhålles om placeringstillstånd för byggandet av ett egnahemshus (250 m²-vy, 1 vån).

Fastighetens areal är 8065 m² och den är registrerad 6.3.2003. Fastigheten är ett obebyggt skogbevuxet område som angränsar till Edvardsvägen. Byggplatsen är belägen inom ett område där det från tidigare finns året om bebyggelse och den ligger i samma länga som fyra befintliga egnahemshus.

Byggplatsen är belägen ca 3 km från Hindhår bycentrum. Enligt ansökan finns det möjlighet att ansluta byggplatsen till vattenandelslagets vatten- och avloppsnät.

I delgeneralplanen för byar och glesbygd (utan rättsverkan) från år 1996 är området anvisat som jord- och skogsbruksdominerat område (M-5). Enligt Borgå stads planläggningsöversikt för 2025 kommer förnyelsen av delgeneralplanen för byar och glesbygd att inledas i etapper.

Till ansökan har bifogats en utredning om det ansökta byggandet samt en fasadritning.

Motiveringar

Det är frågan om byggandet av ett egnahemshus i ett område där det finns existerande väg och vatten- och avloppsnät. På basen av ansökan och dess bilagor kan konstateras att det ansökta byggnadsobjektet passar in i den byggda miljön och landskapet samt uppfyller kraven på skönhet, högklassig arkitektur och harmoni. Det ansökta byggandet medför inte olägenheter för grannarna, det är lämpligt med tanke på landskapet, det försvårar inte bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven och byggandet medför inte olägenheter med tanke på bestämmelserna i landskapsplanen eller generalplanen eller föreskrifterna i byggnadsordningen.

Den ansökta byggplatsen är belägen inom ett område där det uppstått oplanerad året om bosättning. Det ansökta byggprojektet stämmer inte överens med målen för områdets markanvändning. Å andra sidan är det ansökta byggandet beläget i området där det

Stadsutvecklingsnämnden

redan finns egnahemshus då det ligger i samma länga som fyra befintliga egnahemshus och i omedelbar närhet av flera andra byggplatser. Således splittrar den ansökta byggplatsen inte enhetliga obebyggda områden.

På basen av ovanstående kan konstateras att beviljande av lov för det ansökta enskilda byggprojektet inte väsentligt försvårar utarbetandet av general- eller detaljplaner i enlighet med kommunens planläggningsöversikt, leder inte till sådant byggande med betydande konsekvenser eller medför sådana betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser som förutsätter att en detaljplan utarbetas och är lämpligt med tanke på skapande av samhällstekniska nät och trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgängligheten till tjänster, då det genomförs i enlighet med lov villkoren i beslutet.

I närheten av byggplatsen finns flera andra motsvarande obebyggda fastigheter vars byggbehov inte utretts. Ett jämlikt bemötande av markägarna innebär att även de andra motsvarande fastigheterna i området borde erhålla motsvarande byggrätt, men i något skede kommer ytterligare byggande i området att kräva utarbetande av en noggrannare plan och då förekommer det inte längre förutsättningar för beviljande av placeringstillstånd för enskilda byggprojekt. I området råder för tillfället inte byggnadstryck och det finns inte orsak att förvänta sig att förhållandena i området skulle ändra märkbart inom en snar framtid.

Det ansökta byggprojektet uppfyller således förutsättningarna för placering utanför detaljplaneområden enligt 45 § i bygglagen samt förutsättningarna för placering på områden i behov av planering enligt 46 § i bygglagen.

Bygginskränkning:

- Byggande på ett område i behov av planering (Lagen om områdesanvändning 16 §)

Bilagor:

Tillståndsbeslut 638-2025-5031

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 45 § och 46 § i bygglagen godkänna det i enlighet med 43.1 § bygglagen ansökta placeringstillståndet på området i behov av planering i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2025-5031 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

Stadsutvecklingsnämnden

18

Placeringstillstånd och undantagslov, Molnby

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025

2335/10.03.00.03/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:

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

För fastigheten 638-445-4-14 anhålles om tillstånd att ändra en del av inkvarterings- och konferensbyggnaden till 11 bostadslägenheter. Samtidigt anhålles om lov att installera solpaneler på taket mot söder.

Fastigheten är registrerad 28.9.2021. Fastigheten består av 2 skiften och deras sammanlagda areal är 6736 m².

År 2008 har beviljats bygglov för en inkvarterings- och konferensbyggnad. Enligt ansökan är byggnaden 1585 m²-vy stor. Byggnaden är U-formad, byggd i två våningar och avsedd att påminna om en stor lantbruksbyggnad. Byggnaden är ansluten till vatten- och avloppsnätet.

I närområdet finns året om bosättning i Molnby. Illby, som är belägen ca 1,5-2 km från byggplatsen, är en av de byar som utsågs till serviceby i bystrukturprogrammet, som fullmäktige godkände år 2014.

Byggplatsen är belägen ca 2,5 km från Ilolan koulu mätt från grundkartan längs med körvägen. Fågelvägen är det endast 1,5 km till skolan. Till byggplatsen leder Molnbyvägen, som ansluter via Gamla Viborgsvägen genom Illby bycentrum till Sannäsvägen (allmän väg). Byggplatsen är ca 11 km från Borgå centrum och ca 5,5 km från närmaste motorvägsanslutning.

I områdets delgeneralplan utan rättsverkan angränsar byggplatsen till byområdet (AT-1). Byggplatsen ingår i kulturlandskapet för Illby å, som klassas som en kulturmiljö av intresse på landskapsnivå.

Ur ansökningshandlingarna framgår att det i byggnaden finns fyra (4) lägenheter (3–4 rum+kv, sammanlagt 383 m²), 12 hotellrum (ca 20 m²/hotellrum, sammanlagt 261,5 m²) samt festsal, mötesrum, kök samt f.d. hästklirik. På hotellets hemsida framkommer att det för tillfället finns 80 bäddplatser i hotellet.

Enligt ansökan är avsikten att ändra festsalen, mötesrummet, köket och den f.d. hästkliniken till 11 nya bostadslägenheter (2–3 rum+kv, sammanlagt 807 m²).

Stadsutvecklingsnämnden

Efter ändringen skulle byggnaden omfatta 12 hotellrum (sammanlagt 261,5 m²) och 15 bostadslägenheter (sammanlagt 1190 m²). Den ansökta ändringen skulle göra det möjligt att bo permanent i lägenheterna. Hotellbäddarna skulle minska från 80 bäddar till 36 bäddar. Lägenheternas andel skulle öka till 15 bostadslägenheter och det uppskattade invånarantalet skulle vara ca 50-70 personer.

I situationsplanen har anvisats 42 bilplatser (1 bilplats/hotellrum och 2 bilplatser/bostadslägenhet). Ytterligare har det anvisats 40 cykelplatser och förvaringsutrymme 3 m²/bostad).

Stadsutvecklingsnämnden har redan beviljat ett avgörande om planeringsbehov samt undantagsbeslut för samma projekt den 2.5.2023 § 71. Bygglov ansöktes dock inte inom tidsfristen, varför ett placeringstillstånd och undantagslov ansöks byggprojektet med stöd av den nya bygglagen. Förutsättningarna för att lovets beviljande har inte förändrats sedan det förra lovet beviljades.

Motiveringar:

Det är frågan om ändring av en del av en existerande inkvarterings- och konferensbyggnad till bostadslägenheter. Byggnaden är belägen intill byområdet där det finns året om bosättning från tidigare. Målen för områdets markanvändning stöder det ansökta byggprojektet.

Byggnaden är ansluten till vatten- och avloppsnätet. Genom att tillåta en ändring av användningsändamålet möjliggörs en ändamålsenlig användning av en existerande byggnad, vilket stöder en hållbar utveckling. Byggnaden är endast 15 år gammal och lämplig för boende, eftersom den är planerad för hotell- och konferensverksamhet. Byggnadens exteriör ändras inte och genom en noggrann planering kan även de ansökta solpanelerna installeras så att områdets värdefulla kulturlandskap inte äventyras.

Trafiken längs med Molnbyvägen ökar något, men det finns inte bosättning längs med vägen som skulle bli störd av en ökad trafik. Trafikökningen längs med Gamla Viborgsvägen är ringa, eftersom det längs med den vägen kör biltrafik till 60–70 byggplatser.

På basen av ovanstående kan konstateras att det ansökta byggprojektet uppfyller förutsättningarna för placering utanför detaljplaneområden enligt 45 § i bygglagen samt förutsättningarna för placering på områden i behov av planering enligt 46 § i bygglagen. Det ansökta byggandet försvårar inte väsentligt utarbetandet av general- eller detaljplaner i enlighet med kommunens planläggningsöversikt, leder inte till sådant byggande med betydande konsekvenser eller medför sådana betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser som förutsätter att en detaljplan utarbetas, och är lämpligt med tanke på skapande av samhällstekniska nät och

Stadsutvecklingsnämnden

trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgängligheten till tjänster, då det genomförs i enlighet med lov villkoren i beslutet. Ett lov för det ansökta byggprojektet kan beviljas utan att det har en begränsande inverkan på planeringsalternativen vid en kommande planläggning i området.

I byggnadsordningen för Borgå stad finns inte bestämmelser om den ansökta typen av boende utanför detaljplanerade områden. Men med beaktande av ovanstående, kan konstateras att det även förekommer särskilda skäl som stöd för det ansökta undantaget från bestämmelserna i byggnadsordningen. Det ansökta projektet medför inte olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen, försvårar inte uppnående av målen för naturvården, försvårar inte uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön, och leder inte till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser, då det genomförs i enlighet med lov villkoren i beslutet.

Bygginskränkning:

- Byggande på ett område i behov av planering (Lagen om områdesanvändning (OAL) 16 §)
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.2 gällande omfattningen av byggandet.

Bilagor:

Tillståndsbeslut 638-2025-5029

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 45 § och 46 § i bygglagen godkänna det i enlighet med 43.1 § bygglagen ansökta placeringstillståndet på område i behov av planering samt med stöd av 57 § i bygglagen det ansökta undantagslovet i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2025-5029 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

19

Aktuella ärenden

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025

- Presentation av kollektivtrafiken
- Delgeneralplanen för de centrala stadsområdena, planeringsprocessens framsteg

Stadsutvecklingsdirektören
Antecknas för kännedom.