

Stadsutvecklingsnämnden

Tid 02.06.2026 kl 17:00 -

Plats Nimbushuset, mötesrummen Salonki och Kammari eller TEAMS distansmöte

Ärenden som skall behandlas

Ärende	Rubrik	Sida
1	Mötets laglighet och beslutförhet	3
2	Protokolljusterare	4
3	Aktuella ärenden	5
4	Uppföljning av tjänsteinnehavarbeslut, upptagning	6
5	Användning av upptagningsrätt i tomtchefens beslut 25.5.2026 §§ 45 – 47 och 49	10
6	Svar på fullmäktigemotion, Avgiftsfri kollektivtrafik för alla under 13 år	12
7	Detaljplan 571 Äppelgården II, stadsdel 10 (Vårdalen)	15
8	Markanvändningsavtal, Äppelgården II	19
9	Undantagslov, Emsalö	22
10	Invånarinitiativ behandlade av tjänsteinnehavare som är underordnade stadsutvecklingsnämnden sedan mötet 12.5.2026 samt inkomna initiativ	24

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
	Söyriä Pekka	tomtchef
Särelä Minna	fritidsdirektör	

Stadsutvecklingsnämnden

1

Mötets laglighet och beslutförhet

Stadsutvecklingsnämnden 02.06.2026

Ordförande

Mötet konstateras lagenligt sammankallat och beslutfört.

Stadsutvecklingsnämnden

2

Protokolljusterare

Stadsutvecklingsnämnden 02.06.2026

Ordförande

Stadsutvecklingsnämnden väljer Noora Ahonen och Kristel
Pynnönen Andersson till protokolljusterare.

Stadsutvecklingsnämnden

3

Aktuella ärenden

Stadsutvecklingsnämnden 02.06.2026

- Presentation av Gammelbackas invånarråds arbete samt vårens 2026 uttalande, fritidsdirektör Minna Särelä
- Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 7125/2025 besvär över undantagsbeslut, Finnby.

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden antecknar de aktuella ärendena för kännedom.

Stadsutvecklingsnämnden

4

Uppföljning av tjänsteinnehavarbeslut, upptagning

Stadsutvecklingsnämnden 02.06.2026

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

[Tjänsteinnehavarbeslut](#)

Stadsinfradirektören § 151 / 2026

Liikennemerkkipäätös: Kokonniemen liikuntakeskuksen kadut ja yleiset pysäköintialueet sekä Tolkkistentien nopeusrajoituksen muutos

Stadsinfradirektören § 152 / 2026

Panssariverkko- ja kolmilanka-aitojen hankinta

Stadsinfradirektören § 153 / 2026

Panssariverkko- ja kolmilanka-aitojen hankinta – tarjouksen poissulkeminen, Hamiland Oü

Stadsinfradirektören § 154 / 2026

Panssariverkko- ja kolmilanka-aitojen hankinta – tarjouksen poissulkeminen, Aita-Koppanen Oy

Stadsinfradirektören § 155 / 2026

Panssariverkko- ja kolmilanka-aitojen hankinta - tarjouksen poissulkeminen, Pur-ait Oy

Stadsinfradirektören § 156 / 2026

Panssariverkko- ja kolmilanka-aitojen hankinta - tarjouksen poissulkeminen, VS Wood Oy (VS Aidat)

Stadsinfradirektören § 157 / 2026

Yksityisteiden perusparannusavustukset 2026 – Bidrag för grundförbättring av enskilda vägar 2026

Stadsinfradirektören § 158 / 2026

Puistosuunnitelma: Hornhattulan koirapuisto ja puistokäytävä

Stadsinfradirektören § 159 / 2026

Vahingonkorvaushakemus varoituspuomin vahingosta

Stadsutvecklingsnämnden

Stadsinfradirektören § 160 / 2026

Vahingonkorvaushakemus häkkivaraston vahingosta Huhtisissa

Stadsinfradirektören § 161 / 2026

Vahingonkorvaushakemus ajoneuvon vahingosta Hinthaarassa

Stadsinfradirektören § 162 / 2026

Katusuunnitelma: Tapani Löfvingin kadun ja Jernbölentien risteysalueen liikenneturvallisuuden parantaminen

Stadsinfradirektören § 163 / 2026

Yleisen alueen suunnitelma, Johannisberginpuiston puistopyörätie

Stadsinfradirektören § 164 / 2026

Pysäyttämisen kieltäminen, Läntinen Mannerheiminväylä välillä Tolkkistentie-Vanha Helsingintie

Stadsinfradirektören § 165 / 2026

Yksityisteiden kunnossapitoavustukset 2026 - Bidrag för underhåll av enskilda vägar 2026

Stadsinfradirektören § 166 / 2026

Liikennemerkkipäätös: Merituulentien linja-autopysäkkien parantaminen

Stadsinfradirektören § 167 / 2026

Skadeståndsansökan för fastighetsskada

Stadsplaneringschefen § 2 / 2026

DP 545 Kräkelsundets vinterförvaringsområde för båtar, detaljplanens projektledningsarbete – val av konsult

Markanvändningsingenjören § 40 / 2026

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5732-6

Markanvändningsingenjören § 41 / 2026

Omakotitontin luovutus, Haikkoonranta, 638-33-3598-10

Markanvändningsingenjören § 42 / 2026

Omakotitontin uudelleen vuokraaminen, Eestinmäki, 638-414-1-142

Markanvändningsingenjören § 43 / 2026

Stadsutvecklingsnämnden

Omakotitontin luovutuspäätöksen muuttaminen, Haikkoonranta, 638-33-3596-3

Markanvändningsingenjören § 44 / 2026
Omakotitontin luovutuspäätöksen voimassaoloajan jatkaminen, Haikkoonranta, 638-33-3598-3

Markanvändningsingenjören § 45 / 2026
Vuokratontin myyminen, Gammelbacka, 638-417-1-837

Tomtchefen § 43 /2026
Laidunalueen vuokra-ajan jatkaminen, Staffas, 638-477-6-144

Tomtchefen § 44 /2026
Kiinteän omaisuuden ostaminen määräalat kiinteistöstä 638-469-9-54

Tomtchefen § 45 /2026
Alueiden vuokraaminen viljelyskäyttöön / Arrendering av områden för odlingsmark

Tomtchefen § 46 /2026
Alueiden vuokraaminen viljelyskäyttöön / Arrendering av områden för odlingsmark

Tomtchefen § 47 /2026
Alueiden vuokraaminen viljelyskäyttöön / Arrendering av områden för odlingsmark

Tomtchefen § 48 /2026
Alueiden vuokraaminen viljelyskäyttöön / Arrendering av områden för odlingsmark

Tomtchefen § 49 /2026
Alueiden vuokraaminen viljelyskäyttöön / Arrendering av områden för odlingsmark

Tomtchefen § 50 /2026
Alueiden vuokraaminen viljelyskäyttöön / Arrendering av områden för odlingsmark

Tomtchefen § 51 /2026
Vuokrattujen tonttien rasittaminen ja rakentamisvelvoitteen uudistaminen ja jatkaminen, Kaupunginhaka 9-776-8 ja 9-776-

Stadsutvecklingsnämnden

12 Cassandras Trädgård Ab

Ordförande

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

Stadsutvecklingsnämnden

5

Användning av upptagningsrätt i tomtchefens beslut 25.5.2026 §§ 45 – 47 och 49

Stadsutvecklingsnämnden 02.06.2026

1380/10.00.02.05/2026

Beredning och tilläggsuppgifter:

markanvändningsexpert Mika Lehtonen mika.lehtonen@borgo.fi

Serviceområdet för markpolitik har begärt arrendeanbud för en del av de åkerområden som ägs av Borgå stad. Anbudsförfrågan har varit tillgänglig på Borgå stads webbplats, och information om detta har skickats till de jordbrukare som är kända av Borgå stad och av landsbygdsförvaltningen i östra Nyland. Totalt erbjöds 64 skiften uppdelade i 19 områden, sammanlagt cirka 142 hektar odlingsmark. Anbud skulle lämnas per område och grunden för anbudsjämförelsen var det erbjudna arrendet i euro per hektar.

Under beredningen av tomtchefens beslut § 45–47 och 49 hade ett anbud oavsiktligt inte överförts till jämförelsetabellen, vilket innebar att en anbudsgivares högsta anbud inte beaktades vid beslutsfattandet. Eftersom grunden för godkännande av anbuderna var det högsta anbudet i euro per hektar, har besluten således beretts på felaktiga grunder. Stadsutvecklingsnämnden bör därför besluta att utöva sin upptagningsrätt och fatta beslut om utarrendering av åkermark direkt enligt den uppdaterade anbudstabellen i stället för att endast korrigera felet. Förfarandet möjliggör en snabbare handläggning med tanke på den stundande odlingsäsongen.

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att använda den upptagningsrätt som avses i 55 § i förvaltningsstadgan och behandlar tomtchefens tjänsteinnehavarbeslut 25.5.2026 §§ 45–47 och 49 på nytt samt ändrar besluten enligt följande:

De i kartbilagorna närmare specificerade områdena av områdena Alkrog, Hindhår, Karjalaiskylä 1, Karjalaiskylä 2, Kulloo, Mensas, Nyby och Västra-Kulloo, sammanlagt cirka 49,74 ha, arrenderas enligt prisen i anbud 19 till ett pris av 19 707,18 €/år till [REDACTED] till och med 31.12.2030, med undantag för områdena Kulloo och Västra-Kulloo, vars arrendetider går ut 31.12.2035. Åkerskiftet 6130285519 arrenderas dock så att arrendet går ut 31.12.2028.

Områdena Dalgård, Eestinmäki och Suomenkylä, närmare specificerade i kartbilagorna, sammanlagt cirka 51,24 ha, arrenderas

Stadsutvecklingsnämnden

enligt prisen i anbud 16 till ett pris av 16 535,55 €/år till Niinirannan Maatila Oy, med arrendetid till och med 31.12.2030, med undantag för åkerskifte 6130455570, vars avtal går ut 31.12.2028.

Områdena Hornhattula, Kuninkaanportti, Tolkkinen, Ölstens 1 och Ölstens 2, sammanlagt cirka 30,02 ha, arrenderas enligt priset i anbud 18 för 8 711,86 €/år till [REDACTED], till och med 31.12.2030. För området Tolkkinen går arrendeavtalet dock ut 31.12.2035.

Området Kokkonniemi, sammanlagt cirka 8,53 ha, arrenderas enligt priset i anbud 4 för 3 326,70 €/år till [REDACTED] till och med 31.12.2030.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

6

Svar på fullmäktigemotion, Avgiftsfri kollektivtrafik för alla under 13 år

Stadsutvecklingsnämnden 02.06.2026

71/00.02.03/2026

Beredning och tilläggsuppgifter:

Ansvarig kollektivtrafikingenjör Matias Leinonen
matias.leinonen@porvoo.fi

Fullmäktigemotion Santtu Salo, vänsterförbundet

Den avgiftsfria kollektivtrafiken i Borgå i december 2025 var en succé. Användningsgraden steg med 255 procent från december 2024. Den kostnadsfria bussen användes av över 148 943 passagerare och kampanjen nådde sin publik. Efter marknadsföringskampanjen i december har flera användare varit villiga att fortsätta som kollektivtrafikens kund, nu när tidtabellerna och rutterna har blivit bekanta.

Det som har blivit ett problem vid köp av månadskort i synnerhet för yngre passagerare är kravet på en smarttelefon. Serie- och periodbiljetterna till bussen i Borgå är endast tillgängliga i applikationen, så man kan inte använda dem utan en smarttelefon.

Flera instanser, inklusive teleoperatörer, rekommenderar inte smarttelefoner för personer under 9 år, THL rekommenderar inte smarttelefoner för personer under 11 år, och det nationella programmet för hjärnhälsa rekommenderar att smarttelefoner köps vid 13 års ålder.

Eftersom Borgå stad är beroende av Matkahuolto när det gäller utbudet av resekort bör kollektivtrafiken vara avgiftsfri för personer under 13 år tills det utvecklas en lösning för utbudet av resekort som är förenlig med rekommendationerna.

En avgiftsfri kollektivtrafik för yngre barn är också en långsiktig marknadsföring till framtidens kollektivtrafik användare och en barnvänlig handling.

Stadsinfrans svar:

Målet med motionen är i grunden förståeligt. Att främja användningen av kollektivtrafik redan i tidig ålder stöder hållbara resvanor, ökar kännedomen om tjänsten och stärker Borgås barnvänliga image. Problemet som identifieras i motionen, nämligen kopplingen mellan biljettprodukter och mobilappen, är reellt och kräver en lösning.

Stadsutvecklingsnämnden

Ur ett helhetsperspektiv på stadens infrastruktur och kollektivtrafiksystemet är det dock nödvändigt att granska den föreslagna lösningen på längre sikt och ur flera olika perspektiv på konsekvensbedömningen.

Kostnadsfri kollektivtrafik är inte en kostnadsneutral lösning för kommunen. Om intäkterna från biljetter till barn under 13 år skulle försvinna skulle det innebära en permanent inkomstförlust som skulle behöva täckas av stadens övriga finansiering. Detta ökar de strukturella kostnaderna för kollektivtrafiken och kan på sikt försämra hela systemets ekonomiska hållbarhet. Utan en separat och varaktig finansieringslösning finns det en risk att kostnadsfriheten leder till påtryckningar att antingen sänka servicenivån eller öka anslagen till kollektivtrafiken på bekostnad av andra områden.

Dessutom förväntas den kostnadsfria resan öka passagerarantalet, särskilt vid skolans början och slut. Kollektivtrafikens kapacitet är redan hårt belastad under dessa tider, och att resorna blir gratis innebär inte i sig att antalet avgångar eller antalet fordon ökar. Utan parallella ytterligare investeringar kan detta försämra resekomforten, punktligheten och tjänstens tillförlitlighet för andra användargrupper.

Att kostnadsfriheten är knuten till en åldersgräns väcker också frågor om jämlikhet. En tydlig åldersgräns är administrativt enkel, men den leder lätt till påtryckningar för att utvidga begränsningen till andra åldersgrupper eller socioekonomiska grupper.

När det gäller rörlighetsvanor bör man dessutom beakta att gratis transport kan leda till att man väljer kollektivtrafik för korta sträckor istället för att gå eller cykla. Stadens mål för trafik och välbefinnande bygger på ett mångsidigt system som främjar aktiv rörlighet, där kollektivtrafiken kompletterar men inte ersätter andra former av hållbar rörlighet.

I motionen föreslås att avgiftsfriheten ska vara en tillfällig lösning för att kompensera för bristerna i resekortsystemet. I detta avseende bör det påpekas att Matkahuolto, leverantören av informations- och betalningssystemet för kollektivtrafiken i Borgå, redan har presenterat en modell för fysiska resekort vilka staden skulle kunna sälja i sin egen servicepunkt. Detta visar att det finns en väg framåt mot en lösning.

Den presenterade kortmodellen befinner sig dock fortfarande i utvecklingsfasen och bygger delvis på manuella och lokala processer. Ur ett stadsinfrastrukturperspektiv är det inte ändamålsenligt att binda sig till en tillfällig och tekniskt begränsad lösning eller att ersätta systemutvecklingen med permanent avgiftsfrihet. Risken är att en sådan modell binder resurser till en

Stadsutvecklingsnämnden

kortsiktig lösning och fördröjer införandet av en mer omfattande och långsiktig biljettprodukt.

Åldersbaserad avgiftsfrihet utan ett tydligt kort- eller identifieringssystem medför också praktiska utmaningar när det gäller kontroll och systemets tydlighet. Det är inte ändamålsenligt att lägga ansvaret för att bedöma passagerarnas ålder på förarna, och systemet bör inte bygga på otydliga eller tvetydiga rutiner.

Med stöd av det ovan anförda kan det konstateras att fastän fullmäktigemotionen baserar sig på ett identifierat problem och ett begripligt mål, är permanent avgiftsfri kollektivtrafik för personer under 13 år inte den bästa lösningen med tanke på stadsinfrastrukturen och kollektivtrafiksystemets hållbarhet på systemets nuvarande situation. Avgiftsfriheten undanröjer inte behovet av att utveckla biljettprodukter, utan kan för sin del skjuta upp och fördröja nödvändiga systemreformer.

Ur stadens övergripande intresse är det mer motiverat att främja utvecklingen av resekortsystemet i samarbete med Matkahuolto, så att resultatet blir tekniskt hållbart, administrativt tydligt och rättvist för olika användargrupper. Användningen av kollektivtrafik bland barn och ungdomar kan främjas på ett kontrollerat sätt, till exempel genom begränsade pilotprojekt, tidsbegränsade försök och utveckling av servicenivån, utan att hela systemets ekonomiska och operativa balans äventyras.

Bilaga
Fullmäktigemotion

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden föreslår stadsstyrelsen att det som sägs ovan ges som svar på fullmäktigemotionen och ger det vidare till stadsfullmäktige.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 34

7

Detaljplan 571 Äppelgården II, stadsdel 10 (Vårdalen)

Stadsutvecklingsnämnden 03.03.2026 § 34

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

Stadsplaneringen har berett ett förslag till detaljplan för Äppelgården II. Det gäller kvarteren 5744–5746, en del av kvarter 5709 samt rekreations-, park- och gatuområdena i stadsdel 10.

Detaljplaneändringen gäller en del av gatuområdet i stadsdel 10. Syftet med detaljplanen är att utvidga småhusområdet Äppelgården enligt generalplanen.

Området är cirka 7 hektar stort. Det ligger 2,7 km öster om Borgå centrum, i området mellan Veckjärvivägen och Gamla Veckjärvivägen. Det gränsar till egnahemsområdet Äppelgården. Staden äger nästan hela området. Vid kanten av området finns ett privat gårdsområde som utgör en del av en större privat fastighet. I planeringsarbetet ingår ett markanvändningsavtal med markägarna till den privata fastigheten.

Utbyggnaden av bostadsområdet Äppelgården placeras vid kanten av en bergmoränrygg i ett tidigare jord- och skogsbruksområde. Åkerbruket upphörde på 1970-talet, och åkrarna är bevuxna med lövträd, planterade lärkar, granar och tallar i olika åldrar. Det ena av områdets tidigare driftcentra för jordbruksfastighet är bebott och det andra rivet.

På den privata bebodda jordbruksfastigheten verkade vid millennieskiftet entreprenörer inom markbyggnad. Vid kanten av bergsryggen grävdes upp grus och sand. Överskottsjord deponerades i dalen och sandgropar. Efter verksamheten finns det i området avfall, byggmaterial och gamla maskiner. De finns i dalen i området med fyllnadsjord och på slutningarna runt en gammal ekonomibygnad. Ekonomibygnadens omgivning ingår i detaljplaneområdet, eftersom den ligger i det bebodda gårdsområdet.

Invånarna i det utvidgade området för Äppelgården kommer att omfattas av de befintliga tjänsterna i Vårberga, Östermalm och stadens centrum. I Äppelgården finns ett daghem. Fordonstrafiken går via Äppelgårdsvägen till Veckjärvivägen och vidare till stadens övriga trafiknät. Gång- och cykelvägarna går längs samma vägar.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 34

Det finns också en annan rutt till Vårberga och Östermalm via grönområdet i söder, där gång- och cykelvägen börjar i ändan av Rödkanelvägen.

I detaljplaneförslaget utvidgas bostadsområdet Äppelgården med 29 nya egnahemstomter (AO) och tre småhustomter (AP). Det finns sammanlagt 7070 m²-vy byggrätt för boende, och området kunde bli ett bostadsområde för 130–160 invånare. Ungefär en fjärdedel av AO-tomterna är små (450–550 m²), ungefär hälften är medelstora (550–650 m²) och en fjärdedel är stora (650–1000 m²). Största delen av kvartersområdena anvisas i jämn terräng. I ändan av Äppelgårdsvägen börjar en ny bostadsgata, Gulkanelvägen. Den svänger efter formen av den smala dalgången. Öster om bostadsområdet bevaras de skogsklädda sluttningar som omger Äppelgården. De anvisas som grönområde. I det tidigare gårdsområdet i skogsbrynet nära ändan av Äppelträdgårdsvägen placeras en funktionell närpark.

I det befintliga gårdsområdet av den privata fastigheten anvisas i detaljplanen en stor AO-tomt. Det finns möjligheter till tillbyggnad på två stora byggnadsytor som är placerade kring de befintliga byggnaderna. Mellan byggnadsytorna finns ett servitut för dagvatten från sluttningen. Området runt sidobyggnaden där det finns gamla maskiner och redskap som kan sprida skadliga ämnen i omgivningen har beteckningen saa. Den privata tomten kan anslutas till kommunaltekniken, och en ny körförbindelse finns i ändan av Gulkanelvägen.

Två alternativa utkast till detaljplan och det övriga planeringsmaterialet hölls 15.10–14.11.2025 framlagda i enlighet med MBF 30 § på stadens webbplats www.borga.fi samt på servicestället Borgåinfo. Ett meddelande om framläggningen sändes per brev till markägarna och dem som är ägare eller innehavare av mark i grannområdet, och en kungörelse om saken publicerades på stadens webbplats. Grannarna lämnade in två åsikter, ägarna till den privata fastigheten lämnade in ett meddelande och Borgå vatten avgav ett förhandsutlåtande. Utifrån responsen och förhandlingarna utarbetades detaljplaneutkastet till ett detaljplaneförslag. Förhandsutlåtandet, åsikterna och bemötandena följer som bilaga 5 till detaljplanebeskrivningen.

Bilagor till föredragningslistan:
Detaljplaneförslag
Detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden lägger fram förslaget till
detaljplaneändring i enlighet med 27 § i MarkByggF och begär

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 34

utlåtanden enligt 28 § i MarkByggF av Räddningsverket i Östra Nyland, Tillstånds- och tillsynsverket, Affärsverket Borgå vatten och hälsoskyddssektionen.

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till detaljplaneändring i enlighet med 27 § i MarkByggF och begära utlåtanden enligt 28 § i MarkByggF av Räddningsverket i Östra Nyland, Tillstånds- och tillsynsverket, Affärsverket Borgå vatten och hälsoskyddssektionen.

Paragrafen justerades genast.

Planläggare Anne Rihtniemi-Rauh lämnade mötet efter behandlingen av § 34 kl. 17.58.

Stadsutvecklingsnämnden 02.06.2026
1731/10.02.03/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:

planläggare Anne Rihtniemi-Rauh, fornamn.efternamn@borga.fi

Förslaget till detaljplan för Äppelgården II och planeringsmaterialet var 11.3–15.4.2026 framlagda i enlighet med 27 § i MarkByggF. Om framläggningen informerades och intressenterna meddelades enligt programmet för deltagande och bedömning.

Utlåtanden om detaljplaneförslaget begärdes enligt 28 § i MarkByggF och lämnades in av Räddningsverket i Östra Nyland, Tillstånds- och tillsynsverket, Affärsverket Borgå vatten och hälsoskyddssektionen. Med anledning av utlåtandet från Tillstånds- och tillsynsverket ändrades beteckningen "saa" på plankartan till "PIMA", och bestämmelsen om den formulerades utifrån utlåtandet. Med anledning av utlåtandet från hälsoskyddsnämnden tillades bestämmelsen om antalet träd som ska planteras, som redan fanns i bygganvisningarna, även till detaljplanekartans specialbestämmelser. Utifrån Räddningsverket i Östra Nylands och Borgå vattens utlåtanden fanns det inget behov av att göra ändringar i planen.

Äppelgårdens daghem och två grannar lämnade in en anmärkning mot detaljplaneförslaget. Daghemmet berömde lösningen för parken. Grannarna var oroliga bland annat för avsaknaden av cykelväg vid Rödkanelvägen, naturutredningen och naturförlusten. Planlösningen ändrades inte med anledning av anmärkningarna, men planbeskrivningen kompletterades med en motivering till lösningen

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 34

för cykelvägen samt med anvisningar om hur parken ska genomföras.

I området för detaljplanen 571 Äppelgården II finns en privat fastighet. Ingen anmärkning lämnades in av markägarna till den privata fastigheten. Vid förhandlingarna om markanvändningsavtalet önskade markägaren att tomt 10 skulle delas upp så att den befintliga bostadsbyggnaden skulle ligga på en separat tomt. Byggnadsrätten förblir oförändrad, 750 m²-vy, men fördelas jämnt mellan tre byggnadsrutor. Dessa ändringar gjordes i plankartan enligt markägarens önskemål.

I detaljplanen gjordes inga sådana ändringar som skulle kräva att planen borde offentligt läggas fram på nytt i enlighet med 32 § i MarkByggF.

Detaljplanen kan godkännas efter det att markanvändningsavtalet med markägarna till den privata fastigheten har undertecknats.

Bilagor till föredragningslistan:

Detaljplan
Detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena av utlåtandena och anmärkningarna och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen och detaljplaneändringen 571 Äppelgården II i stadsdel 10 godkänns efter det att markanvändningsavtalet har undertecknats. Med detaljplanen bildas kvarteren 5744–5746, en del av kvarter 5709 samt rekreations-, park- och gatuområden. Planändringen gäller en del av gatuområdet i stadsdel 10.

Stadsutvecklingsnämnden

8

Markanvändningsavtal, Äppelgården II

Stadsutvecklingsnämnden 02.06.2026

1336/10.00.00.01/2026

Beredning och tilläggsuppgifter:
Markanvändningingenjör Leevi Valkeavirta,
förnamn.efternamn(at)borga.fi

Detaljplaneförslaget för Äppelgården II (AK 571) har varit framlagt 11.3–15.4.2026. Efter framläggandet har man gjort preciseringar i detaljplaneförslaget. Stadsutvecklingsnämnden har behandlat godkännandet av detaljplanen vid samma sammanträde som detta ärende.

Planområdet ligger öster om Vårberga och det nuvarande Äppelgårdens planområdet. Planområdet omfattar sammanlagt drygt 7 hektar och består huvudsakligen av mark som ägs av staden. I planområdets södra del finns fastigheter som ägs av en privat markägare, varav den ena delvis ingår i detaljplaneprojektet. Den återstående delen av markägarens fastigheter har i generalplanen anvisats som rekreationsområde och har därför lämnats utanför detaljplanen. På den privatägda marken har anvisats byggrätt för bostadsbyggande om sammanlagt 556 m². Eftersom kvartersområdet för småhus på den privata marken också i gällande generalplan har anvisats för småhusbyggande, objektet redan utgör en bostadsbyggplats och detaljplaneringen syftar till att ansluta den privatägda fastigheten till planområdet, är det motiverat att utveckla området som en del av helheten genom markanvändningsavtal.

Enligt 91 a § i lagen om områdesanvändning är ägaren till ett område som detaljplaneras och som får betydande nytta av detaljplanen skyldig att delta i de kostnader som samhällsbyggandet orsakar kommunen. Om deltagandet i kostnaderna ska man sträva efter att avtala med markägaren. Enligt 91 b § i samma lag kan kommunen ingå avtal som gäller planläggning och genomförande av planer (markanvändningsavtal). I markanvändningsavtal kan man dock inte bindande avtala om planernas innehåll. Ett markanvändningsavtal kan göras bindande för parterna först efter att planutkastet eller planförslaget har varit offentligt framlagt.

I enlighet med stadens markpolitiska riktlinjer ingår staden markanvändningsavtal med sådana markägare som kommer att få betydande nytta av detaljplanen. Nyttan kan uppstå i form av extra byggrätt eller en mer värdefull användningsändamålsbeteckning som detaljplaneändringen tillåter. Genom den avtalsersättning som avtalas i markanvändningsavtalet deltar markägaren i de kostnader

Stadsutvecklingsnämnden

som samhällsbyggandet inom detaljplaneområdet orsakar eller tidigare har orsakat staden samt i kostnaderna för det samhällsbyggande som betjänar detaljplaneområdet. Som ersättning har man allmänt tagit ut hälften av den nytta som detaljplanen medför, till den del markägarens byggrätt i detaljplanen överstiger 500 m²-vy.

Fastigheten 638-477-1-13, som ägs av privatpersoner, har planlagts som två tomter för fristående småhus med tre separata byggplatser samt som närrekreationsområde. Detaljplanen medför betydande nytta för markägaren genom förbättrade användningsmöjligheter i området. Grunden för bedömningen av nyttan är att värdet på markägarens mark stiger i och med de ökade byggmöjligheterna. Ersättningen enligt markanvändningsavtalet motsvarar hälften av den nytta som markägaren får. Som värde på byggrätten i området har 260 euro per m²-vy använts utifrån jämförelseköp.

Med markägaren har man kommit överens om att markägaren betalar ersättningen enligt markanvändningsavtalet i pengar. Dessutom köper markägaren den del av småhustomten enligt planförslaget, cirka 1 373 m², som ligger på en fastighet som ägs av staden och som utgör en del av den småhustomt som bildas på markägarens område. I utbyte får staden det närrekreationsområde som anvisats i planen, sammanlagt 861 m². I samband med den slutliga fastighetsöverlåtelsen betalar markägaren till staden 55 567,50 euro eller 5 127,50 euro, ifall de tomtdelar som ägs av staden överläts till markägaren genom ett senare överlåtelsebrev. Beloppet består av priset för tomtdelen minskat med värdet av närrekreationsområdet samt ersättningen enligt markanvändningsavtalet.

Markanvändningsavtalet och det föravtal för fastighetsbytesbrevet som bilaga till avtalet undertecknas före detaljplanens godkännande. Det slutliga bytesbrevet undertecknas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Utöver markanvändningsavtalet avtalas med markägaren om de servitut som ska inrättas och som betjänar kvartersområdena enligt planförslaget i fråga om dagvatten.

Bilagor

Förslag till markanvändningsavtal

Förslag till föravtal

Förslag till servitutsavtal

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna det bifogade förslaget till markanvändningsavtal för undertecknande med ägarna till fastigheten 638-477-1-13. Till avtalet hör ett föravtal om

Stadsutvecklingsnämnden

fastighetsbyte, enligt vilket markägaren i samband med det slutliga bytet betalar en mellanskillnad på 55 567,50 euro eller 5 127,50 euro, varvid stadens tomtdelar senare överlåts till markägaren.

I samma sammanhang beslutar stadsutvecklingsnämnden godkänna det bifogade servitutsavtalet för områdena på fastigheterna 638-477-1-13 och 638-477-1-42, som betjänar detaljplaneområdet, att ingås med ägarna.

Tekniska justeringar av avtalen får göras före undertecknandet.

Den slutliga överlåtelsen som görs på basen av föravtalet kan genomföras med stöd av detta beslut.

Stadsutvecklingsnämnden

9

Undantagslov, Emsalö

Stadsutvecklingsnämnden 02.06.2026

953/10.03.00.03/2026

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

För ett ca 3,4 ha stort outbrutet område av fastigheten **638-412-2-6** anhålles om undantagslov för att bygga ett egnahemshus (250 m²-vy) på en utvidgad byggplats som i delgeneralplanen har anvisats som jord- och skogsbruksområde (M).

Hela fastighetens areal är 87,8 ha. Den ansökta byggplatsen är obebyggd skogsmark. Den är belägen i utkanten av ett vidsträckt skogsområde i den norra delen av Emsalö och gränsar i öster till Emsalövägen och i söder till ett mindre område för byggnader för icke miljöstörande industri. Genom den södra delen av byggplatsen löper en bomförsedd grusväg som leder till en telemast. I söder gränsar byggplatsen till en industrihall. I området finns vatten- och avloppsnät.

I delgeneralplanen för Emsalö och Haxalö (godkänd 14.5.2001) har byggplatsen anvisats som område för fristående småhus (AO) med en ny byggplats. Området för utvidgning av byggplatsen har anvisats som jord- och skogsbruksområde (M). Därtill har området i delgeneralplanen anvisats som ett kulturhistoriskt, landskapsmässigt och till sina naturförhållanden betydelsefullt område (km-1).

Motiveringar

Det är frågan om byggandet av ett egnahemshus på en utvidgad byggplats inom ett område som i generalplanen anvisats som jord- och skogsbruksområde (M). På byggplatsen är det möjligt att ordna vatten- och avloppsförsörjning, och den är till storlek och läge lämplig för byggande enligt användningsändamålet.

Utvidgningen av byggplatsen möjliggör placering av bostadsbyggnad utan olägenheter för privatlivet och boendekomforten som orsakas av grannfastighetens industrihall samt av körvägen till telemasten. Dessutom möjliggör utvidgningen av byggplatsen användning av en separat anslutning i enlighet med utlåtandet från trafikavdelningen vid Livskraftcentralen i Nyland.

Ansökan gäller placering av ett egnahemshus på en utvidgad byggplats, och det uppstår således inte en ny byggplats. Byggplatsen utvidgas längs med Emsalövägen och splittrar inte det vidsträckta

Stadsutvecklingsnämnden

skogsområdet väster om vägen. Med omsorgsfull planering kan byggnaderna på byggplatsen anpassas till områdets landskaps- och kulturmiljövärden. Det ansökta projektet försvårar därför inte genomförandet av landskapsplanens eller delgeneralplanens mål för markanvändningen.

Med beaktande av ovanstående kan konstateras att då det ansökta byggprojektet genomförs i enlighet med villkoren i beslutet, medför det inte sådan olägenhet som avses i 57 § i bygglagen 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 har annars inte betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser. Det förekommer särskilda skäl som stöd för ansökan.

Bygginskränkning

- Byggande i strid med gällande delgeneralplan med rättsverkningar (ByggL 50 §)

Bilagor

Tillståndsbeslutet 638-2026-5024

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 57 § i bygglagen godkänna det ansökta undantagslovet i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2026-5024 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

10**Invånarinitiativ behandlade av tjänsteinnehavare som är underordnade stadsutvecklingsnämnden sedan mötet 12.5.2026 samt inkomna initiativ**

Stadsutvecklingsnämnden 02.06.2026

30/00.00.02.01/2026

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

Enligt 101 § i Borgå stads förvaltningsstadga (10.12.2025) ska invånarinitiativen jämte svar ges för kännedom till det förtroendeorgan under vilket den tjänsteinnehavare hör som gett svaret.

De invånarinitiativ från och med mötet 12.5.2026 som är under behandling samt svar på invånarinitiativ som tjänsteinnehavarna behandlat ges till nämnden för kännedom.

Bilagor

Invånarinitiativ, tillfälliga farthiner på Kyrkogatan
Invånarinitiativ, bekämpning av lupiner

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden antecknar för kännedom de inkomna invånarinitiativen.