

Tomtöverlåtelseävtävling, Ändan av Lundagatan, detaljplan 529, fastighet 638-2-32-18

Stadsutvecklingsnämnden 22.09.2026
2188/10.00.02.04/2026

Beredning och tilläggsuppgifter
tomtchef Pekka Söyrlä, stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen,
stadsarkitekt Markku Partanen, detaljplanechef Emilia Saatsi,
fornamn.efternamn@borga.fi

I Lundagatans (östra) ända ligger det tidigare kvarteret för Borgå stads hälso- och sjukvård samt förvaltning med sitt byggnadsstånd i flera skikt. Helheten ligger på fastighet 638-2-32-18. För fastigheten gäller detaljplan DP-529 som i detalj visar byggandets omfattning och skyddsvärden. Detaljplanebeskrivningen ger också en god överblick över byggnadsbeståndets historia. Detaljplanen innehåller en bygganvisning jämte referensplan som enligt en bindande planbestämmelse ska iakttas.

Fastighetens omfattning är 7 606 m² och för den anvisas i detaljplanen sammanlagt 7 155 m²-vy byggrätt för boende, specialboende och affärsbyggande. Minst 2000 m²-vy ska användas för serviceboende och därtill hörande servicelokaler. I skyddade byggnader eller i gatuplan ska byggas affärs-, kontors- och restauranglokaler på 750 m²-vy. Dessutom ska 1,5 % av våningsytan i kvarterets nybyggnader användas för gemensamma utrymmen för boende, och de får byggas utöver den anvisade byggrätten.

Den gamla sjukstugan (F. A. Sjöström, 1883 jämte utbyggnader 1900–1926) och sjukhusets utbyggnad (J. V. Rinne, 1920-talet) med timmerstomme, sammanlagt 680 + 555 m²-vy, är skyddade med skyddsbeteckningen sr-1. Dessutom är två delar av det gamla stensjukhuset (Uno Ullberg, 1939), totalt 590 m²-vy, skyddade i detaljplanen med beteckningen sr-2, men målet är att ansöka om undantag från skyddsbeteckningen sr-2 så att de ovannämnda delarna av stensjukhuset kan ersättas med nybyggnader av samma storlek.

Tomten arrenderas på basis av ett anbudsförfarande.

De skyddade byggnader som blir kvar på tomten säljs på basis av anbud.

Borgå stad kommer att riva alla byggnader utom de timmerbyggnader som har beteckningen sr-1, efter det att det undantagslov som möjliggör rivning av de delar av stensjukhuset som är skyddade med beteckningen sr-2 har vunnit laga kraft. Rivningen av de icke skyddade byggnaderna på tomten kan vid behov också tidigareläggas.

Målet är att byggnaderna är rivna senast 28.2.2027. Tomten kan överlätas när byggnaderna är rivna och tomten byggbar.

Anbuden ska uppfylla följande kriterier:

- Tomten ska bebyggas i enlighet med den godkända detaljplanen, dock så att man genom undantagslovsförfarande försöker upphäva skyddet på de ovan beskrivna fragmenten av den gamla sjukhusbyggnaden i sten, sammanlagt 590 m²-vy, som skyddats med detaljplanebestämmelsen sr-2.
- De skyddade träbyggnaderna (sr-1) ska renoveras i samband med det övriga byggarbetet.
- Planen för gården ska uppfylla målvärdet för Borgå stads grönytefaktor.
- Tomten överläts för boende enligt detaljplanen, delvis för serviceboende och i mindre utsträckning för affärsbyggande.
- Vinnaren av tävlingen ska förbinda sig att genomföra projektet inom två år från det att arrendeavtalet har undertecknats.
- Den som är serviceproducent har erfarenhet av att producera tjänster inom serviceboende.
- Projektets finansiärer har övertygande ekonomiska resurser för att genomföra projektet.

Köparen av tomten väljs enligt följande urvalskriterier bland dem som lämnat in ett godkänt anbud:

Kvalitetsfaktorer totalt 60 %

Erbjudet årsarrende 30 %

Erbjudet pris för träbyggnader som ska bevaras (sr-1) 10 %

Kvalitetsfaktorerna bedöms utgående från följande utredningar:

- Servicekoncept med aktörer
- Utredning av finansieringen av projektet
- Företagets omsättning och lönsamhet
- Preliminär plan för ny- och ombyggnad. Den preliminära planen ska åtminstone innehålla följande:
 - Situationsplan i skala 1:500
 - Plan för gården
 - Byggnadernas användningsändamål
 - Färglagd kvartersfasad mot ostenordost, det vill säga mot Fänriksgatan, med materialbeteckningar
 - Perspektivbild av gatan eller av utsikten till gården samt axonometri av området från valfri bildvinkel.

Vid bedömningen av kvaliteten beaktas hur förslaget uppfyller kraven i bygganvisningarna.

Anbuden ska lämnas in senast i slutet av år 2026 på ett sätt som fastställs separat senare.

Tomten arrenderas enligt villkoren i de allmänna tomtöverlåtelsevillkoren 1.9.2025–31.8.2026 som har godkänts av fullmäktige.

Borgå stad har rätt att godkänna eller förkasta anbudet.

Detaljplanen DP 529 Ändan av Lundagatan med bilagor finns på
<https://www.porvoo.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning/detaljplaner/529-andan-av-lundagatan/>

Bilagor:

Lägeskarta över fastigheten

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att tomt 638-2-32-18 i ändan av Lundagatan överlåts genom ett anbudsförfarande.

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att nämnda kriterier och anvisningar gäller för anbudsförfarandet.

Paragrafen justeras genast.