

Stadsutvecklingsnämnden

Tid 22.09.2026 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	Uppföljning av tjänsteinnehavarbeslut, upptagning	5
4	Aktuella ärenden	9
5	Detaljplan 543, Gamla stan i Borgå 1303, stadsdel 1	10
6	Ändring av detaljplan DP 579, Prästgårdsbacken, Huvikumpu, stadsdel 7 (Prästgårdsbacken)	15
7	Stranddetaljplan och ändring av stranddetaljplan, Rånäs III, Virvik, R72	18
8	Svar på fullmäktigemotion, Smidiggörande av moderfastighetsprincipens tillämpning nära byskolor	22
9	Undantagslov, Kardrag	28
10	Undantagslov, Kalax	30
11	Tomtöverlåtelseävtävling, Ändan av Lundagatan, detaljplan 529, fastighet 638-2-32-18	33
12	Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol med anledning av besvär över Borgå stadsutvecklingsnämnds beslut 28.4.2026 § 77	36
13	Inrättande av en tjänst som gatuinspektör	37
14	Begäran om omprövning av stadsinfradirektörens beslut 14.8.2026 § 201 om skada på stängsel	39
15	Stadsutvecklingsnämndens budget för år 2027 och ekonomiplan för åren 2028 – 2029	41
16	Invånarinitiativ behandlade av tjänsteinnehavare som är underordnade stadsutvecklingsnämnden sedan mötet 25.8.2026 samt inkomna initiativ	43

Delatagare

Närvarande	Namn	Uppgift
	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
	Stenberg Camilla	planläggare
	Rahiala Antti	trafiksäkerhetschef
	Rihtniemi-Rauh Anne	planläggare
	Harsia-Mikkola Eveliina	generalplanläggare
	Muurinen Riku	ekonomiexpert

Stadsutvecklingsnämnden

1

Mötets laglighet och beslutförhet

Stadsutvecklingsnämnden 22.09.2026

Ordförande

Mötet konstateras lagenligt sammankallat och beslutfört.

Stadsutvecklingsnämnden

2

Protokolljusterare

Stadsutvecklingsnämnden 22.09.2026

Ordförande

Stadsutvecklingsnämnden väljer Kristel Pynnönen Andersson och
Mika Varpio till protokolljusterare.

Stadsutvecklingsnämnden

3

Uppföljning av tjänsteinnehavarbeslut, upptagning

Stadsutvecklingsnämnden 22.09.2026

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

[Tjänsteinnehavarbeslut](#)

Stadsgeodeten § 5/2026

Tonttijaon muutos osalle korttelia 148, Martantie, tonttijako 1386

Stadsgeodeten § 6/2026

Tonttijaon muutos osalle korttelia 3508, Haikkoo, tonttijako 1667

Stadsinfradirektören § 207/2026

Ritarinpuiston siltojen perusparannus – Urakoitsijan valinta

Stadsinfradirektören § 208/2026

Kuormauspaikan asettaminen Lundinkadulle

Stadsinfradirektören § 209/2026

Myrskyläntien kiertotalouspaikan yleissuunnittelun ja lupahakemusten hankinta

Stadsinfradirektören § 210/2026

Vanhan Helsingintien ylityskohdan liikenneturvallisuuden parantaminen

Stadsinfradirektören § 211/2026

Väistämisvelvollisuuksien tarkentaminen Näsintien ylityskohdassa Veteraanintien kohdalla

Stadsinfradirektören § 212/2026

Rakennus- ja kunnossapitotyöt – optiovuoden käyttöönotto 2027

Stadsinfradirektören § 213/2026

Väistämisvelvollisuuden osoittaminen Linjatien ylittävällä suojatiellä

Stadsinfradirektören § 214/2026

Aikarajoituksen asettaminen Siltapuiston linja-autopysäköintiin

Stadsutvecklingsnämnden

Stadsinfradirektören § 215/2026
Kadunpitopäätös, Haikkoonmetsänkatu

Stadsinfradirektören § 216/2026
Rauhankatu 18 pysäköintialue, Paikallisliikenteen liikennöitsijän
kuljettajien vaihtoauton pysäköintipaikka

Stadsutvecklingsdirektören § 11/2026
Järjestelmäkehitystyön hankinta-ympäristöministeriön Ryhti-
kumppanitestaus

Stadsplaneringschefen § 5/2026
Gammelbackan valotapahtuma ja kausivalojen 2026–2027
hankinta

Markanvändningsingenjören § 50 / 2026
Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5736-2

Markanvändningsingenjören § 51 / 2026
Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5733-4

Markanvändningsingenjören § 52 / 2026
Omakotitontin luovutuspäätöksen voimassaoloajan jatkaminen,
Kevätlaakso, 638-10-5733-8

Markanvändningsingenjören § 53 / 2026
Omakotitontin luovutuspäätöksen voimassaoloajan jatkaminen,
Kevätlaakso, 638-10-5735-4

Markanvändningsingenjören § 54 / 2026
Omakotitontin luovutuspäätöksen voimassaoloajan jatkaminen,
Kevätlaakso, 638-10-5736-3

Markanvändningsingenjören § 55 / 2026
Omakotitontin luovutuspäätöksen voimassaoloajan jatkaminen,
Kevätlaakso, 638-10-5733-3

Markanvändningsingenjören § 56 / 2026
Omakotitontin uudelleen vuokraaminen, Kevätkumpu,
638-12-913-1

Markanvändningsingenjören § 57 / 2026
Omakotitontin uudelleen vuokraaminen, Kevätkumpu,

Stadsutvecklingsnämnden

638-12-903-2

Markanvändningsingenjören § 58 / 2026
Omakotitontin uudelleen vuokraaminen, Kevätkumpu,
638-12-912-6

Markanvändningsingenjören § 59 / 2026
Omakotitontin uudelleen vuokraaminen, Kevätkumpu,
638-12-904-8

Markanvändningsingenjören § 60 / 2026
Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, Kevätlaakso,
638-10-5719-2

Markanvändningsingenjören § 61 / 2026
Omakotitontin luovutuspäätöksen voimassaoloajan jatkaminen,
Kevätlaakso, 638-10-5715-5

Markanvändningsingenjören § 62 / 2026
Omakotitontin luovutuspäätöksen muuttaminen ja
voimassaoloajan jatkaminen, Kevätlaakso, 638-10-5715-6

Tomtchefen § 80/2026
Omakotitontin luovutuksen muuttaminen, Haikkoonranta, 638-
33-3596-1

Tomtchefen § 81/2026
Maanvuokrasopimuksen uudistaminen 638-5-292-5, Tarmola,
Vianor Oy

Tomtchefen § 82/2026
Katualueen haltuunotto- ja korvaussopimusten hyväksyminen,
Kerkkoo, Kraanantie ja Kraananpolku

Tomtchefen § 83/2026
Yritystontin varauspäätöksen voimassaolon jatkaminen
Kilpilahden yritysalue tontti 638-36-4009-8

Stadsplaneringschefen § 5/2026
Gammelbackan valotapahtuman ja kausivalojen 2026–2027
hankinta

Ordföranden

Stadsutvecklingsnämnden

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

Stadsutvecklingsnämnden

4

Aktuella ärenden

Stadsutvecklingsnämnden 22.09.2026

- Trafiksäkerhetsläget och -arbetet i Borgå

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden antecknar de aktuella ärendena för kännedom.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsstyrelsen
Stadsfullmäktige
Stadsutvecklingsnämnden

§ 95
§ 166
§ 283
§ 72

5

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

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

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

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

Stadsutvecklingsnämnden	§ 95
Stadsutvecklingsnämnden	§ 166
Stadsstyrelsen	§ 283
Stadsfullmäktige	§ 72
Stadsutvecklingsnämnden	

användningen av Mellangatan 3 för affärs- och verkstadsbruk samt användningen av bostadsbyggnaden på gården på Mellangatan 3 för bostadsbruk samt användningen av den obebyggda arealen på gården på Mellangatan 3 för bostads- eller hjälplokalsbruk. 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.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsstyrelsen
Stadsfullmäktige
Stadsutvecklingsnämnden

§ 95
§ 166
§ 283
§ 72

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

Paragrafen justerades genast.

Stadsutvecklingsnämnden 28.10.2025 § 166

Beredning och tilläggsuppgifter:

Stadsplanechef Emilia Saatsi, fornamn.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:

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsstyrelsen
Stadsfullmäktige
Stadsutvecklingsnämnden

§ 95
§ 166
§ 283
§ 72

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

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna de små förändringarna i planbeskrivningen samt bemötandena av utlåtandena och anmärkningarna och beslutade föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att den godkänner ändringen av detaljplanen 543 Gamla stan i Borgå, i stadsdel 1.

Stadsstyrelsen 24.11.2025 § 283

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

Paragrafen justeras genast.

Beslut
Stadsstyrelsen beslutade enhälligt föreslå stadsfullmäktige att den godkänner ändringen av detaljplanen 543 Gamla stan i Borgå, i stadsdel 1.

Paragrafen justerades genast.

Stadsfullmäktige 10.12.2025 § 73

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden
Stadsstyrelsen
Stadsfullmäktige
Stadsutvecklingsnämnden

§ 95
§ 166
§ 283
§ 72

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade enhälligt att godkänna ändringen av detaljplanen 543 Gamla stan i Borgå, i stadsdel 1

Stadsutvecklingsnämnden 22.09.2026
2118/10.02.03/2023

Valmistelu ja lisätiedot
stadsplanchef Emilia Saatsi
fornamn.efternamn@borga.fi

Över stadsfullmäktiges beslut om godkännande 10.12.2025 § 72 anfördes besvär hos Helsingfors förvaltningsdomstol. Genom sitt beslut avslog förvaltningsdomstolen besvären 21.8.2026 i fråga om kulturmiljökonsekvenser, konsekvenser för grannarna och brandsäkerhet. Med den besvärsggrund som gällde parkeringsarrangemang upphävde förvaltningsdomstolen stadsfullmäktiges beslut.

Stadsplaneringen har berett detaljplaneförslaget på nytt i fråga om placeringen av parkeringen. Enligt den nya planlösningen får bilplatser, med undantag för platser för personer med nedsatt rörlighet, placeras i det område som är avsett för allmän parkering i kvarter 25. Detaljplaneförslaget ska läggas fram på nytt.

Stadsutvecklingsdirektören

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

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

6

Ändring av detaljplan DP 579, Prästgårdsbacken, Huvikumpu, stadsdel 7 (Prästgårdsbacken)

Stadsutvecklingsnämnden 22.09.2026

580/10.02.03/2026

Beredning och tilläggsuppgifter
planläggare Anne Rihtniemi-Rauh, 040 489 5752 och
planlägningsarkitekt Luca De Gol, luca.de.gol@porvoo.fi

Stadsplaneringen har utarbetat ett förslag till ändring av detaljplan DP 579 Prästgårdsbacken, Huvikumpu. Ändringen gäller tomterna nr 1–3 i kvarter 507, tomterna 10–11 i kvarter 508 samt en del av gatuområdet i stadsdel 7.

Det tvådelade planområdet ligger vid Gamla Kungsvägen knappt en kilometer norr om Borgå centrum och är cirka 8500 m² stort. De tidigare daghemsbyggnaderna och deras tomter ligger i kvarter 508, ingår i kvartersområdet för allmänna byggnader (YL-1) och ägs av staden. Kvarter 507 är ett kvarter för fristående småhus (AO-29). I kvarteret finns tre tomter med privata byggnader från 1800-talet som ingår i planområdet. En av tomterna är i privat ägo och två är stadens arrendetomter.

I detaljplaneändringen kommer användningsändamålet för tomterna för den gamla skolan och bostadsbyggnaden som fungerat som daghem ändras så att de kan användas för boende. Tomten för den gamla skolan anvisas i planförslaget som kvartersområde för bostadshus där miljön bevaras (A/s). Skyddsbestämmelsen för skolbyggnaden (sr-2) är strikt i förhållande till byggnadens ursprungliga utseende, och byggrätten på 700 m²-vy motsvarar den förbrukade byggrätten men ger möjlighet att bygga ytterligare en farstu. I byggnaden får placeras högst 7 bostäder. På övre våningen och i källaren får placeras service-, ateljé-, kontors- och utställningslokaler samt lokaler som betjänar bostäderna. Skolans gamla ekonomibyggnad på 165 m²-vy ska också bevaras (sr-4). Där får man placera en bostad samt förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen. På gården får byggas en ny ekonomibyggnad på 120 m²-vy.

Tomten för den blåa daghemsbyggnaden anvisas i planförslaget som kvartersområde för fristående småhus, som är betydande för stadsbildens tidsskikt och som ska bevaras (AO/s). Den gamla byggnaden anvisas som byggnad som ska bevaras (sr-4) och dess byggrätt 200 m²-vy är idag förbrukad samt ekonomibyggnader 80 m²-vy. Den stora tomten har delats upp i tre delar så att den gamla byggnadens infart och rörledningar behålls på sin nuvarande plats

Stadsutvecklingsnämnden

och utgör ett servitut på de två nya tomterna. På så sätt kan man bevara befintliga stora träd och trädgårdsjord. Byggrätten för den mindre tomten är 140 m²-vy och våningstalet I. Byggrätten för den större tomten är 150 m²-vy och våningstalet I½.

I detaljplaneförslaget är även tomterna i kvarter 507 för de gamla byggnaderna i privat ägo ett kvartersområde för fristående småhus som är betydande för stadsbildens tidsskikt och som ska bevaras (AO/s). Tomtgränserna, byggnadsytorna och beteckningarna för våningstal har ändrats så att de gamla byggnaderna kan bevaras, renoveras och tas i bruk. För alla gamla byggnader som ska bevaras (sr-4) anvisas den befintliga byggda våningsytan jämte ett litet ändringsutrymme, om våtrummen och vindfånget ligger inom den gamla byggnadsstommen. Även byggnadsrutan anvisas i enlighet med den befintliga gamla byggnaden med ett litet utrymme för utbyggnad. För nybyggnader anvisas byggrätt och en byggnadsruta i förhållande till detaljplanesammanställningen.

Två alternativa utkast till detaljplan och det övriga planeringsmaterialet hölls 3.6–14.7.2026 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, innehavarna av arrenderätt och dem som är ägare eller innehavare av mark i grannområdet, och en kungörelse om saken publicerades på stadens webbplats. Fyra åsikter lämnades in om utkastet till detaljplan. En av åsikterna kom från privata ägare till byggnaderna och markägare och tre från grannar. Ett preliminärt utlåtande lämnades in av Affärsverket Borgå vatten, Borgå museum, Tillstånds- och tillsynsverket samt Räddningsmyndigheten. Planförslaget utarbetades utifrån den mottagna responsen och förhandlingarna. Utlåtandena, åsikterna och bemötandena följer som bilaga 5 till planbeskrivningen.

Bilagor till föredragningslistan:

Detaljplaneförslag
Planbeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

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

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

Stadsutvecklingsnämnden

7

Stranddetaljplan och ändring av stranddetaljplan, Rånäs III, Virvik, R72

Stadsutvecklingsnämnden 22.09.2026

2033/10.02.03/2026

Beredning och tilläggsuppgifter
stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen, planläggare Eveliina Harsia-Mikkola, planläggare Camilla Stenberg, fornamn.efternamn@porvoo.fi.

Markägaren har inlett utarbetandet av en stranddetaljplan och ändring av stranddetaljplan för fastigheten 638-479-4-31 samt delarna av fastigheterna 638-479-4-1 och 638-479-4-43 i Virvik. Ändringen av stranddetaljplanen omfattar i sin helhet stranddetaljplanen R70, Rånäs II, samt en del av stranddetaljplanen R58, Rånäs. Planområdets totala areal uppgår till cirka 5,5 ha, varav cirka 4,2 ha är landareal. Stranddetaljplanen utarbetas av arkitekt Enni Wiljanen, YKS 645, FCG Rakennettu Ympäristö Oy.

Plansituation

I planeringsområdet gäller etapplandskapsplanen för Östra Nyland, som ingår i planhelheten Nylandsplanen 2050. I den gällande landskapsplanen har ingen separat områdesreserveringsbeteckning anvisats för planeringsområdet, utan de allmänna planeringsbestämmelserna gäller i området. Utöver de allmänna planeringsbestämmelserna har följande linje- och egenskapsbeteckningar anvisats: Natura 2000-område och behov av förbindelse för överföring av fjärrvärme.

I området gäller delgeneralplanen för byar och glesbygd i Borgå landskommun. Planen godkändes 22.4.1996 och den saknar rättsverkan. I planen har området anvisats som jord- och skogsbruksområde, behov av att styra friluftslivet eller miljövärden (MU).

I planeringsområdet gäller delvis stranddetaljplanerna R58, Rånäs stranddetaljplan, och R70, Rånäs II stranddetaljplan.

- I Rånäs II stranddetaljplan har en byggplats med beteckningen RA anvisats i kvarter 4 inom planeringsområdet.
- I Rånäs stranddetaljplan har planeringsområdet i sin tur i huvudsak anvisats som jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY) och delvis som parkområde (VP-1) och båthamn (LV). I parkområdet har byggrätt anvisats för en bastubyggnad på 60 våningskvadratmeter (sa-1).
- Parkområdet (VP-1) har reserverats för gemensamt bruk för kvarteret 2, och i området får uppföras en bastubyggnad för sambruk (sa-1). Kvarter 2 är kvartersområdet för byggnader

Stadsutvecklingsnämnden

- som betjänar fritidsboende och turism (RM-1) som är placerat uppe på bergsområdet. Kvarter 2 ingår inte i det nu aktuella planeringsområdet.
- Även båthamnen (LV) är reserverad för gemensamt bruk för RM-1-kvartersområdet. Enligt planbestämmelserna får det på området placeras högst 7 båtplatser.

Planeringsområdets nuläge

På strandområdet på fastigheten Rånäs (638-479-4-43), centralt beläget inom planeringsområdet, finns en bastubyggnad som ursprungligen anvisats för att betjäna RM-1-kvartersområdet i Rånäs stranddetaljplan. Den gällande stranddetaljplanen tillåter en 60 m²-vy stor bastubyggnad. Bastubyggnaden har uppförts med två separata bastur på cirka 30 m²-vy under ett enhetligt tak med ett öppet, kallt utrymme emellan. Det öppna, kalla utrymmet har senare isolerats och tagits i bruk som uppvärmt utrymme, varför det bör räknas in i våningsytan. I närheten av bastubyggnaden finns en brygga. I övrigt är området obebyggt. Områdets ursprungliga trädbestånd, framför allt på udden, har gallrats kraftigt sedan stranddetaljplanen för Rånäs fastställdes. Nya träd har planterats i området.

I planeringsområdets östra del, på fastigheten Pääsky II 638-479-4-31, som inte har detaljplan, finns en mindre fritidsbostadsbyggnad (70 m²-vy) och små ekonomibyggnader. Inom fastighetens område har i naturinventeringen påträffats en bäck och rännilar, klibbalskog samt lund.

Byggnaderna som funnits på fastigheten Pääsky 638-479-4-1 har rivits.

Mål och referensplan

Målet med planarbetet är att möjliggöra att bebyggelse placeras på Rånäsuddens spets, på ett område där det tidigare har funnits en byggplats. Avsikten är inte att skapa nya byggplatser, utan att överföra byggrätt från de nuvarande byggplatserna till den nya byggplatsen samt till den befintliga strandbastun. Byggrätt överförs från byggplatsen inom stranddetaljplaneområdet Rånäs II samt från byggplatsen i den östra delen av planeringsområdet. Samtidigt är avsikten att öka byggrätten för den befintliga strandbastun från 60 m² vy till 100 m² vy.

Målet med planläggningen är dessutom att utreda områdets natur- och landskapsvärden samt att säkerställa att dessa bevaras. Byggandet styrs så att områdets naturliga karaktär bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

I referensplanen har en ny byggplats placerats på udden, där det enligt utredningarna tidigare funnits ett torp. På den nya byggplatsen

Stadsutvecklingsnämnden

har föreslagits ett fritidsbostadshus (120 m²-vy), en gäststuga (35 m²-vy) samt en bastu (25 m²-vy). Den befintliga bastubyggnaden i mitten av planeringsområdet förblir i gemensamt bruk för RM-1-kvartersområdet och dess byggrätt föreslås höjas från 60 m²-vy till 100 m²-vy.

Målet är att antalet byggplatser inte ska förändras. Därför har den byggplats som anvisats i stranddetaljplanen för Rånäs II utelämnats ur referensplanen. I referensplanen har man inte i detta skede fastställt några mål för de nuvarande byggnaderna på den östligaste byggplatsen, utan avsikten är att behovet av att bevara eller riva dem kommer att bedömas under planarbetet.

Motiveringar

Enligt planens målsättningar kommer antalet byggplatser i planeringsområdet inte att öka, utan den i stranddetaljplan Rånäs II anvisade obebyggda byggplatsen flyttas till Rånäsuddens spets istället. Enligt bestämmelserna i 73 § i lagen om områdesanvändning ska det ses till att det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena. Detta har inte ännu utretts i referensplanen, varför ett villkor om saken ställs i beslutet om den fortsatta planeringen.

Planens mål är även att förstora den befintliga bastun, så att ytan mellan de två basturna räknas med i våningsytan. Bastubyggnaden är i den gällande stranddetaljplanen reserverad för gemensamt bruk för RM-1-kvartersområdet. Således är det motiverat med en större bastu än vad som tillåts för traditionellt fritidsboende. Det utrymme det är frågan om är beläget inom byggnadskroppen, och ökningen av våningsytan kommer inte ändra på byggnadskroppens storlek och inte heller märkbart på byggnadens utseende. Däremot är det viktigt att säkerställa att planbestämmelserna utformas så att bastubyggnaden faktiskt i fortsättningen även är avsedd för gemensamt bruk för RM-1-kvartersområdet.

Avsikten är att placera den nya byggplatsen inom det område som i gällande stranddetaljplan anvisats som jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden. Enligt gällande planbestämmelser ska landskaps-, natur- och miljövärdena bevaras och upprätthållas så bra som möjligt. Tyvärr har skogsbeståndet på udden gallrats väldigt kraftigt och det har förlorat sina natur- och miljövärden. Områdets landskapsvärden kvarstår dock, men genom en noggrann planering kan ett fritidsbostadshus placeras där det gamla torpet funnits utan att områdets landskapsvärden äventyras.

Utöver ovanstående ska under planprocessen särskilt fästas uppmärksamhet vid en godtagbar omfattning av byggandet, byggandets volym, placering samt projektets lämplighet i

Stadsutvecklingsnämnden

strandlandskapet, så att den planerade bebyggelsen uppfyller kraven i 73 § lagen om områdesanvändning och planen kan godkännas.

Programmet för deltagande och bedömning stämmer överens med principerna i lagen om områdesanvändning och växelverkan motsvarar Borgå stads praxis. Det finns dock brister i beskrivningen av nuläget och innehållet i de gällande planerna. Programmet för deltagande och bedömning bör kompletteras till dessa delar.

Bilagor

Program för deltagande och bedömning

Referensplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner det föreslagna programmet för deltagande och bedömning. Stadsutvecklingsnämnden anser att utarbetande av stranddetaljplanen kan fortsätta på basen av de mål som anges i referensplanen.

I den fortsatta planeringen ska innehållskraven enligt 73 § i lagen om områdesanvändning (OAL) beaktas till alla delar. Speciellt följande omständigheter ska tas i beaktande:

- Planeringsområdets naturvärden ska inventeras och beaktas vid utarbetandet av stranddetaljplanen.
- Till planhandlingarna ska bifogas en plan för områdets kommunaltekniska service (vatten- och avloppsvattenhantering). Lösningen ska uppfylla kraven i lagen om områdesanvändning.
- Utformningen av byggnadsmassorna och anpassningen till stranden ska garanteras genom planbestämmelser, illustrationer som bifogas planhandlingarna och tillräckliga bygganvisningar.
- Parkområdet, strandbastun och båthamnen ska även i fortsättningen betjäna kvartersområdet för byggnader som betjänar fritidsboende och turism (RM-1) i kvarter 2 i den del av stranddetaljplanen för Rånäs (R58) som förblir i kraft.
- Andelen obebyggd enhetlig strandlinje inom det nya stranddetaljplaneområdet bör säkerställas i den fortsatta planeringen. Den enhetliga fria strandlinjens längd får inte minska i förhållande till nuläget.
- Programmet för deltagande och bedömning ska kompletteras beträffande beskrivningen av nuläget och gällande planer.

Stadsutvecklingsnämnden

8

Svar på fullmäktigemotion, Smidiggörande av moderfastighetsprincipens tillämpning nära byskolor

Stadsutvecklingsnämnden 22.09.2026

424/10.03.00.04/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:

stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen, planläggare Eveliina Harsia-Mikkola, planläggare Camilla Stenberg

Fullmäktigeledamot Juha Kittilä har lämnat in en fullmäktigemotion (9.2.2025) där han framför följande (sammandrag):

- Moderfastighetsprincipen är en princip som används i Finland och som reglerar delningen av mark och fastställandet av byggrätten i synnerhet i områden på landsbygden. Den bygger på 1959 års jordregister, med vars hjälp den ursprungliga moderfastighetens byggrätt bestäms och byggandet begränsas i de områden som styckats senare.
- Syftet med principen är att förhindra en okontrollerad glesbygd och bevara landsbygdens landskapliga värden och naturvärden. Med hjälp av regeln styr man planmässigt placeringen av nya byggnader så att de lämpar sig för omgivningen och undviker att bygga onödig infrastruktur, såsom vägar och kommunalteknik, på ett stort område.
- Moderfastighetsprincipen tillämpas vanligtvis i samband med general- och detaljplanläggning, där byggplatsernas antal och storlek fastställs på basis av den ursprungliga moderfastighetens areal och planbestämmelser. I Borgå iakttas regelns principer vid styckning och planläggning av fastigheter, även om det inte nämns separat i stadens förvaltningsstadga eller byggnadsordning.
- Även om moderfastighetsprincipen inte har skrivits in i lagen, baserar sig dess tillämpning på paragrafer i markanvändnings- och bygglagen (MBL) och den kommunala planläggningsmakten.
- Ett av moderfastighetsprincipens syften är också att trygga likabehandling av markägarna, särskilt vid planläggning av strandområden. Denna härledda princip grundar sig på grundlagens krav på jämlikt bemötande, och kommunerna tillämpar det enligt prövning. Samstämmighet är viktigt för att principen ska kunna tillämpas på ett rättvist sätt och enligt principen om god förvaltning.
- Moderfastighetsprincipen tillämpas olika i olika kommuner. Enligt Kommunförbundets ställningstagande kan kommunerna ändra sina riktlinjer, förutsatt att besluten grundas på markanvändningsgrunder och följer principerna för god förvaltning. Om man börjar ändra moderfastighetsprincipen bör det finnas goda grunder för detta och likabehandlingen bör säkerställas med

Stadsutvecklingsnämnden

särskild omsorg. Om linjen ändras bör den nya linjen följas konsekvent i alla kommande projekt.

I motionen föreslås att styrandet av byggandet på glesbygdsområden ska granskas så, att mängden byggande kan ökas närmare skolor. I fullmäktigemotionen föreslås att tillämpningen av den s.k. moderfastighetsprincipen som används i generalplaneringen görs smidigare, särskilt i områden som ligger högst fem kilometer från en skola belägen i glesbygdsområde.

Vid beredningen av svaret på motionen har de dimensionerings- och styrprinciper som används i generalplaneringen samt deras inverkan på byggandets lokalisering granskats.

Stadsplaneringens svar på fullmäktigemotionen

Bakgrund, begrepp och tillämpade principer i Borgå

Vid diskussion om moderfastighetsprincipen är det viktigt att hålla isär moderfastighetsprincipen och dimensioneringsnormerna. Moderfastighetsprincipen är en metod som tillämpas i generalplaner för att säkerställa att byggrätten fördelas likvärdigt mellan markägare, medan dimensioneringsnormen fastställer hur stor byggrätt som bildas i planeringsområdet.

Inom generalplanläggningen har målet med moderfastighetsprincipen varit att säkerställa att den byggrätt som erhålls med vald dimensioneringsnorm fördelas på ett rättvis sätt mellan markägarna i planeringsområdet, så att

- även de markägare som inte ännu byggt på sin mark utan sparat dem för framtida exploatering erhåller sin andel av byggrätten,
- även tidigare styckade fastigheter beaktas vid fördelningen av byggrätten, och
- de markägare som redan sålt eller styckat byggplatser inte genom planläggning erhåller ytterligare byggrätt på bekostnad av dem som ännu inte har utnyttjat sina områden för byggande.

Moderfastighetsprincipen är således inte en dimensioneringsnorm, utan inom generalplaneringen en metod med vilken man fördelar den byggrätt, som erhålls genom de valda dimensioneringsnormen för planeringsområdet, mellan fastighetsägarna i planeringsområdet. Moderfastighetsprincipen tillämpas inte inom detaljplaneringen.

Dimensioneringsnormen är det instrument som fastställer hur mycket man får bygga. Den anges vanligtvis som antal byggplatser per markareal (bp/ha) eller antal byggplatser per kilometer strandlinje

Stadsutvecklingsnämnden

(bp/strand_km), eller som en kombination av båda. Dimensioneringsnormen fastställs separat för varje planeringsområde och valet grundar sig på planens målsättningar, områdets egenskaper, naturförhållanden, läge och andra lokala förutsättningar. Fastställandet av dimensioneringsnormen bygger på en noggrann och mångsidig bedömning som görs i början av planeringsprocessen.

I delgeneralplaner för skärgårdsområden har man länge tillämpat en zonindelning, där antalet byggplatser per strandkilometer och markareal är större på fastlandet och i innerskärgården och minskar ju längre ut i skärgården man kommer. Förutom antalet byggplatser har även byggnadernas storlek och byggrätten på envar byggplats anpassats till områdets känslighet, utifrån tanken att fastlandet och innerskärgården klarar av en tätare exploatering än ytterskärgården.

Inom planläggningen har även använts dimensioneringsnormer som bygger på förmånlighetszoner där planeringsområdet indelas i olika zoner, t.ex. strand-, by- och glesbygdszoner utifrån byggbehov och lägets fördelaktighet. Denna typ av dimensioneringsprincip har valts vid utarbetande av t.ex. delgeneralplanen för Fagersta-Vålax-Grännäs-Gäddrag. Praktiska erfarenheter av tillämpningen av zonbaserad dimensionering har också erhållits vid granskningarna inom arbetet med delgeneralplanen för Sköldvik-Kullo-Mickelsböle. I dessa granskningar har det varit möjligt att anvisa betydligt fler byggplatser i byarnas centrala områden än i randområdena.

Samma typer av dimensioneringsprinciper har även tillämpats i delgeneralplanerna för Emsalö och Haxalö, Onas skärgård och Pellinge skärgård. I dessa delgeneralplaner grundar sig dimensioneringen på förmånlighetszoner såsom strandområde, byzon och glesbygdszon, där strandområde ännu indelats i havszon, yttre skärgårdszon, inre skärgårdszon och fastlandszon. Dimensioneringen är högre i de områden som ligger inom för byggandet fördelaktiga områden, såsom i bycentrum och i närheten av skolor. En något lägre dimensionering har tillämpats i mer perifera områden och i yttre delarna av skärgården. I dessa delgeneralplaner har den byggrätt som erhållits utifrån dimensioneringsnormen fördelats mellan fastigheterna enligt moderfastighetsprincipen. Den erhållna byggrätten har sannolikt varit lämpligt dimensionerad eftersom det fortfarande finns outnyttjad byggrätt inom nämnda planområden.

Vid beredningen av dimensioneringsprinciperna i utkastskedet för delgeneralplanen för Fagersta-Vålax-Grännäs-Gäddrag granskades förutom alternativa dimensioneringsnormer även alternativa sätt att fördela byggrätten mellan fastigheterna inom området. I delgeneralplanearbetet deltar en grupp byinvånare i en erfarenhetsexpertgrupp och de förespråkade att den erhållna

Stadsutvecklingsnämnden

byggrätten fördelas mellan fastigheterna enligt moderfastighetsprincipen. Enligt gruppens uppfattning beaktar principen bättre de fastigheter som ännu inte har exploaterat sin mark och leder till en mer likvärdig fördelning av nybyggnationen i planeringsområdet.

Dimensioneringsnormen och den princip som används för att fördela byggrätten är två separata lösningar från varandra. Med hjälp av dimensioneringsnormen kan omfattningen av byggandet och dess lokalisering styras i olika delar av området. Principen för fördelning av byggrätten säkerställer däremot att den byggrätt som uppkommer genom planen fördelas mellan markägarna på ett likvärdigt, konsekvent och rättsligt hållbart sätt.

Utöver dimensionerings- och moderfastighetsprinciperna styrs byplaneringen i Borgå även av bystrukturprogrammet. I bystrukturprogrammet, som stadsfullmäktige godkände år 2014, fastställdes riktlinjerna enligt vilka Borgå styr befolkningstillväxten och stadens serviceställen huvudsakligen till stadsbebyggelsen och till sex servicebyar. Landsbygden kring servicebyarna och den livskraftiga skärgården utvecklas på ett kontrollerat sätt. I dessa områden erbjuder staden rörliga tjänster och rekreationstjänster. Invånarnas frivilliga verksamhet stöds i alla byar.

Bystrukturprogrammet beskriver målen för utveckling av bystrukturen i Borgå fram till år 2030. Syftet med programmet är att styra planläggningen, markpolitiken och byggandet i glesbygden. Riktlinjerna stöder utvecklingen av byinvånarnas levnadsförhållanden och livsmiljö samt ordnandet av stadens tjänster i glesbygdsområdena. Samtidigt skapar programmet förutsättningar för att förtäta samhällsstrukturen, minska utsläppen av växthusgaser och säkerställa en hållbar skötsel av stadens ekonomi.

Slutsatser och fortsatta åtgärder

De i motionen framförda målen att styra tyngdpunkten i byggandet närmare service är motiverade. Att styra byggandet till byarnas och tätorternas centrala områden främjar en enhetlig samhällsstruktur, tillgänglighet till service samt förutsättningar för hållbar rörlighet.

Inom generalplaneringen är moderfastighetsprincipen ett av de vedertagna sätten att fördela byggrätten mellan markägare så att markägarna behandlas på ett likvärdigt sätt. Principen gäller fördelningen av byggrätten och inte valet av dimensioneringsnormer som fastställer omfattningen av byggandet.

Byggandets omfattning och lokalisering kan framför allt påverkas genom dimensioneringsnormer och dimensioneringszoner. Genom

Stadsutvecklingsnämnden

en zonbaserad granskning kan byggandet styras till områden som är ändamålsenliga med hänsyn till service, skolor, trafiknät och övrig bystruktur. På så sätt kan fler byggplatser anvisas i byarnas centrala områden än i mer perifera områden, oberoende av vilken princip som används för att fördela byggrätten mellan fastigheterna.

Moderfastighetsprincipen är ett etablerat sätt att fördela byggrätt mellan markägare. Erfarenheterna från delgeneralplanen för Fagersta–Vålax–Grännäs–Gäddrag visar att principen även uppfattas som rättvis. Principen är däremot komplex och svår att ta till sig, och den upplevs föråldrad och ifrågasätts av många invånare och markägare. Tillämpningen av principen är också både resurs- och tidskrävande, och dess komplexitet medför risker för fel som kan vara svåra att upptäcka. Det är motiverat att bedöma lämpligheten av andra förfaranden och principer. Den centrala frågan är då hur en likvärdig behandling av markägare kan säkerställas på ett rättsligt hållbart och konsekvent sätt. Detta förutsätter en närmare utredning av alternativen, deras konsekvenser och de rättsliga förutsättningarna.

Alternativ till moderfastighetsprincipen för fördelning av byggrätt bör granskas i en separat utredning. Vid granskningen bör även beaktas hur ett eventuellt nytt förfarande kan tillämpas konsekvent samt dess förhållande till redan genomfört byggande och utnyttjad byggrätt. Det mest ändamålsenliga skulle vara att utarbeta utredningen i samband med beredningen av nästa delgeneralplan för byområdet.

Resultatet av utredningen kan inte förutses. Utifrån utredningen kan ett rättsligt hållbart och ändamålsenligt alternativ till moderfastighetsprincipen identifieras, men det är också möjligt att något bättre förfarande än det nuvarande inte kan påvisas. Målsättningen är dock att utreda om det i framtiden är möjligt att övergå till ett förfarande för fördelning av byggrätt där moderfastighetsprincipen inte behöver tillämpas och där en likvärdig behandling av markägarna fortfarande kan säkerställas.

Bilaga

Fullmäktigemotion, Juha Kittilä (9.2.2025)

Stadsutvecklingsdirektören

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

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

Stadsutvecklingsnämnden

9

Undantagslov, Kardrag

Stadsutvecklingsnämnden 22.09.2026
2074/10.03.00.03/2026

Beredning och tilläggsuppgifter
Stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen, planläggare Camilla Stenberg
planhandläggare Annukka Debenjak-Ijäs,
fornamn.efternamn@porvoo.fi.

För fastigheten 638-431-1-186 anhålles om undantagslov för byggandet av ett fritidsbostadshus (högst 100 m²-vy).

Fastigheten är belägen cirka 18 km sydost om Borgå centrum i Kardrag by, på en liten udde. Fastighetens areal är 0,9973 ha. På byggplatsen finns sedan tidigare en bastubyggnad, ett förråd och ett båthus. Fastigheten har cirka 150 meter strandlinje.

Fastigheten har befintlig vägförbindelse samt anslutning till vatten- och avloppsnät. I öster och väster gränsar fastigheten till Lillpernåviken, där ett Natura 2000-område är beläget. Norr om fastigheten, längst ut på udden, finns ett samfällt område för förvaring och sjösättning av båtar.

I området gäller delgeneralplanen för byar och glesbygd från 1996. Planen saknar rättsverkan. I planen är fastigheten anvisad som jord- och skogsbruksdominerat område (M-5).

Motiveringar

Det är frågan om byggandet av ett fritidsbostadshus inom ett strandområde utan sådan plan som förutsätts enligt OAL 72 § samt på mindre än 50 meters avstånd från strandlinjen.

Det är fråga om kompletteringsbyggande på en redan bebyggd byggplats. Byggplatsen har etablerats i samband med att bygglov tidigare beviljades för bastubyggnaden. Det planerade fritidsbostadshuset placeras inom det befintliga gårdsområdet tillsammans med bastun och övriga ekonomibyggnader och utvidgar inte den använda byggplatsen i någon betydande omfattning till obebyggt område. Den fria strandlinjen minskar inte till följd av projektet. Det ansökta projektet medför inte heller några betydande förändringar i den omgivande miljön, där det redan finns flera byggnader för både permanent boende och fritidsboende.

Byggprojektet förutsätter inte anläggande av en ny vägförbindelse. Genom att den planerade fritidsbostaden ansluts till befintligt vatten- och avloppsnät uppkommer ingen betydande belastning på miljön.

Stadsutvecklingsnämnden

På den skogsbevuxna fastigheten har byggnadens placering anpassats väl till terrängen. Trots att det avstånd till strandlinjen som anges i Borgå stads byggnadsordning inte uppnås, bedöms byggnaden inte dominera strandlandskapet.

Med beaktande av ovanstående kan konstateras att då det ansökta byggprojektet genomförs i enlighet med villkoren i lovbeslutet, medför det inte sådana olägenheter 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 eller 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 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 byggnadsordningens punkt 5.1 gällande fritidsbostadsbyggnadens avstånd från strandlinjen.

Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2026-5037

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 57 § i bygglagen godkänna det ansökta undantagslovet i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2026-5037 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

10

Undantagslov, Kalax

Stadsutvecklingsnämnden 22.09.2026

2170/10.03.00.03/2026

Beredning och tilläggsuppgifter

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

För fastigheten 638-429-2-12 anhålles om undantagslov för ändring av fritidsbostadhus (100 m²-vy) till egnahemshus.

Byggplatsen är belägen på östra stranden av Lillpernåviken. Byggplatsens areal är 1,0400 ha och dess strandlinje är ca 30 meter lång. Byggplatsen är ansluten till allmän vattenledning. I området finns inte avloppsvattennätverk.

På byggplatsen finns en fritidsbostadsbyggnad (100 m²-vy) (bygglov 638-2021-873) och ett skyddstak (bygglov 638-2021-876). Bygglov har även beviljats för en ersättande bastu (25 m²-vy) (bygglov 638-2021-874) och en gäststuga (35 m²-vy) (bygglov 638-2021-875). Enligt ansökan är markägarens avsikt att inleda byggandet av bastubyggnaden och gäststugan sommaren 2026, då även den gamla bastubyggnaden och två ekonomibyggnader rivs.

I området eller dess närhet finns inga kommersiella eller offentliga tjänster. Byggplatsen är belägen cirka 16 km från servicen i Borgå centrum och cirka 8 km från den närmaste svenskspråkiga skolan i Sannäs. Till den finskspråkiga skolan är avståndet längre (till Illby eller centrum).

En granskning av grundkartan samt byggnads- och lägenhetsregistret visar att det i närområdet finns flera lika stora eller större byggplatser med egen strand. Granskningen visar även att största delen av byggnadsbeståndet inom områdets strandområde består av fritidsbostäder. Inom strandområdet finns endast ett fåtal egnahemshus. De flesta av dem är byggda i början av 1900-talet och är inte belägna lika nära strandlinjen som fritidsbyggnaderna.

I området finns inte delgeneralplan med rättsverkan. I delgeneralplanen för byar och glesbygd, som godkännts år 1996 av fullmäktige i Borgå landskommun och saknar rättsverkan, är området anvisat som ett jord- och skogsbruksdominerat område (M-5).

I landskapsplanen har Lillpernåviken anvisats som Natura 2000-område. Utöver detta finns det inga andra områdesreserveringar för området i landskapsplanen. Enligt landskapsplanens allmänna

Stadsutvecklingsnämnden

planeringsbestämmelserna ska åretomboende i första styra till de centrum, huvudstadsregionens kärnzona, utvecklingszoner för tätortsfunktioner och servicekoncentrationer som anges i landskapsplanen. I bestämmelser anges även att ifall byggande av bostäder sker utanför dessa ovan nämnda områden, ska byggandet i första hand äga rum invid den befintliga samhällsstrukturen. Då byggandet styrs ska man se till att så effektivt som möjligt utnyttja den befintliga infrastrukturen, tjänsternas tillgänglighet och förutsättningarna för hållbara färdsätt.

Motiveringar

Det är frågan om ändring av nuvarande fritidsbostadshus till egnahemshus inom ett strandområde som i områdets delgeneralplan (utan rättsverkan) anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område (M-5). I landskapsplanen finns inga områdesreserveringar för området, och enligt de allmänna planeringsbestämmelserna ska året om bosättning i första hand inte placeras i området. Det ansökta projektet stämmer inte överens med målen för markanvändningen i området.

Byggplatsen är belägen inom ett strandområde där största delen av byggnadsbeståndet är fritidsbostäder. Ifall det ansökta undantagslovet skulle beviljas, skulle principen om markägarnas likvärdiga bemötande öka trycket att bevilja motsvarande lov för permanent boende också för andra motsvarande fastigheter i området. Detta skulle leda till att den oplanerade permanenta bosättningen skulle öka avsevärt inom ett strandområde som är avlagset beläget från kommersiell och offentlig service.

Förutsättningarna för etablering av permanent bosättning inom strandområdet ska utredas genom planläggning varvid man på ett mer övergripande sätt än vid granskningen av en enskild fastighet kan beakta även de övriga markägarnas behov och annan markanvändning i området. Detta är inte möjligt med ett separat lovförfarande. Med ett undantagslov kan inte beviljas sådant byggande eller ändring av användningsändamål som inte kan anvisas de andra motsvarande markägarna i samband med en planläggning. Byggande som tillåts genom undantagslov får inte heller senare hindra utarbetande av en plan som uppfyller de särskilda innehållskraven för generalplan eller detaljplan.

Med beaktande av ovanstående kan konstateras att det ansökta projektet medför sådana olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen som avses i bygglagens 57 §. Det förekommer inte särskilda skäl som stöd för ansökan och det förekommer inte förutsättningar att godkänna ansökan.

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. (Lagen för områdesanvändning 72 § 1 mom.)
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.1 gällande kravet på strandlinjens längd på byggplats

Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2026-5029

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 57 § i Byggl inte godkänna det ansökta undantagslovet i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2026-5029 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

11

Tomtöverlåtelseärvling, 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 Söyrilä, 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.

Stadsutvecklingsnämnden

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 överlåtas 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 osthordost, det vill säga mot Fänriksgatan, med materialbeteckningar
 - Perspektivbild av gatan eller av utsikten till gården samt axonometri av området från valfri bildvinkel.

Stadsutvecklingsnämnden

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 anbuden.

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.

Stadsutvecklingsnämnden

12

Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol med anledning av besvär över Borgå stadsutvecklingsnämnds beslut 28.4.2026 § 77

Stadsutvecklingsnämnden 22.09.2026

282/10.03.01.00.03/2026

Beredning och ytterligare information
markanvändningsexpert Mika Lehtonen, koncernjurist Tiina Fiskaali;
fornamn.efternamn@borga.fi

██████████ har anfört besvär hos Helsingfors förvaltningsdomstol över Borgå stads stadsutvecklingsnämnds beslut 28.4.2026 § 77, genom vilket en begäran om omprövning av stadsinfradirektörens beslut 23.2.2026 § 70 om avslutande av underhållet av Svinövägen har avslagits.

I besvären yrkas att stadsutvecklingsnämndens beslut 28.4.2026 § 77 upphävs, ärendet återförvisas till Borgå stad för ny beredning, innan ett nytt beslut fattas ska staden göra tillräckliga utredningar om de omständigheter som närmare specificeras i besvären och att förvaltningsdomstolen förbjuder verkställigheten av beslutet eller bestämmer att det ska avbrytas för den tid besvären behandlas.

Förvaltningsdomstolen begär med anledning av besvären om ett utlåtande av staden och uppmanar att till förvaltningsdomstolen sända samtliga dokument om beslutet över vilket besvär har anförts. På grund av semesterperioden begärdes en förlängning av tidsfristen för att lämna utlåtandet, och tidsfristen för inlämning av utlåtandet och dokumenten är 30.9.2026.

Grund för behörighet Borgå stads förvaltningsstadga 38.1 §

Bilagor:

1. Besvär till förvaltningsdomstolen 8.6.2026
2. Förvaltningsdomstolens begäran om utlåtande
3. Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden beslutar ge Helsingfors
förvaltningsdomstol det bifogade utlåtandet.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

13

Inrättande av en tjänst som gatuinspektör

Stadsutvecklingsnämnden 22.09.2026

2158/01.01.00.00/2026

Beredning och tilläggsuppgifter

stadsinfradirektör Kari Hällström, produktionschef Matias Pietilä, förvaltningschef Sirpa Salminen, fornamn@efternamn@borga.fi

Underhållet inom stadsinfra stöder stadens riktlinjer för stabilisering genom att förnya arbetslednings- och produktionsmodellen. Syftet med ändringen är att säkerställa en ändamålsenlig fördelning av resurserna för underhållet samt att förbättra verksamhetens effektivitet, kvalitet och hanterbarhet. En del av reformen kräver ändringar i arbetsuppgifterna. På basis av detta föreslås det att en andra tjänst som gatuinspektör inrättas, eftersom övervaknings- och inspektionsuppgifter i gatuområden samt de därtill hörande tillståndsärendena utgör ett eget specialiserat ansvarsområde. Samtidigt kan man ta hänsyn till att övervaknings- och inspektionsuppgifterna samt uppgifterna kring beviljande av tillstånd kommer att öka.

Till gatuinspektörens arbetsuppgifter hör bland annat att bevilja tillstånd för underhålls- och grävningsarbeten i gatuområden, övervakning, inspektioner och syner, styrning av användningen av gatuområden, samordning av tillståndsprocesser samt utfärdande av uppmaningar att flytta fordon.

Arbetsuppgiften omfattar utövning av offentlig makt särskilt i samband med utfärdandet av uppmaningar att flytta fordon samt övervakningen av användningen av gatuområden, varför arbetsuppgiften förutsätter ett tjänsteförhållande. Tjänsteförhållandet gör det möjligt att arbetsuppgifterna, som omfattar beslutsfattande, övervakning och myndighetsuppgifter, sköts i enlighet med lagstiftningen och stadens behörighetsbestämmelser.

Uppgifterna i tjänsten omfattar deltagande i arbetsledningsuppgifter och jour inom underhållet. Största delen av uppgifterna har dock myndighetskaraktär, såsom övervaknings- och inspektionsuppgifterna i gatuområden samt uppgifterna kring beviljande av tillstånd. Tjänsten innebär ett stort ansvar, den är krävande och förutsätter självständigt omdöme.

Avlöningsgruppen som koordinerar stadens personalfrågor samt utarbetar, definierar och tolkar lönesystemen har 24.8.2026 behandlat lämpligheten av beteckningen, och TS TVA-gruppen har

Stadsutvecklingsnämnden

definierat lönesättningen för tjänsten och tjänsteuppgifterna så att de ligger i linje med innehållet i den andra tjänsten som gatuinspektör.

Inom stadsinfrans serviceområde blir 17.9.2026 vakant en depåmästares uppgift som hör till samma lönesättningspunkt och har samma lönenivå. Arbetsuppgifter som blir vakanta granskas i enlighet med stabiliseringsprogrammets anda. Eftersom det i den nya organisationsmodellen är viktigt att effektivisera verksamheten genom tjänsten som gatuinspektör och omorganisera arbetsuppgifterna för den vakantblivande uppgiften föreslås det att den vakantblivande uppgiften som depåmästare avskaffas om tjänsten som gatuinspektör inrättas. På så sätt ökar organiseringen av verksamheten inte de befintliga personalkostnaderna.

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden föreslår stadsstyrelsen att en tjänst som gatuinspektör inrättas och om stadsstyrelsen inrättar tjänsten som gatuinspektör, avskaffas samtidigt uppgiften som depåmästare samt beviljas tillstånd att tillsätta tjänsten.

Beslutet justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

14

Begäran om omprövning av stadsinfradirektörens beslut 14.8.2026 § 201 om skada på stängsel

Stadsutvecklingsnämnden 22.09.2026

1962/03.07.02.00/2026

Beredning och tilläggsuppgifter
Stadsjurist Johanna Päiväranta
johanna.paivarinta2@borga.fi

I en begäran om omprövning som inkommit 14.8.2026 har [REDACTED] [REDACTED] begärt omprövning av stadsinfradirektörens tjänsteinnehavarbeslut 14.8.2026 § 201. Genom beslutet avslogs den sökandens ansökan om skadestånd för skada på stängslet.

I begäran om omprövning yrkas att Borgå stad på egen bekostnad reparerar de skador som snöplogen orsakat sökandens stängsel. Yrkandet avser att rätta till stängslet, som har blivit skevt på grund av den påskjutna snön, samt att återfästa det i dess fundament så att stängslet återfår det skick det hade före skadan.

Det handlar inte om ett utslitet eller "gammalt" stängsel, utan om ett stängsel i gott skick som uppfördes 2019 och som skadades under vintern på grund av snöplogningen (tung snö som tryckte ner stängslet).

I ansökan krävdes inte att staden skulle betala för ett nytt stängsel. Eftersom det rör sig om en mekanisk skada som orsakats av vårdslöshet i stadens vinterunderhåll (och inte normalt slitage) är det rimligt att staden ordnar med reparation och upprättning av stängslet.

Motiveringar

Den som enligt 2 kap. 1 § i skadeståndslagen uppsåtligen eller av vållande förorsakar annan skada skall ersätta den, såvida icke annat följer av vad i denna lag stadgas.

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

Det har inte bevisats att skadorna på den sökandes stängsel skulle ha ett orsakssamband endast med försummelse av gatuområdets underhåll eller att staden i övrigt skulle vara ansvarig för den inträffade skadan i enlighet med skadeståndslagen.

I ärendet har det inte påvisats sådan skada som kan anses vara en följd av stadens vårdslöshet eller försummelse. Staden är således inte skadeståndsskyldig i ärendet.

Stadsutvecklingsnämnden

Det finns inte någon anledning att ändra tjänsteinnehavarbeslutet.

Bestämmelser som har tillämpats Skadeståndslagen 2 kap. 1 §, 3 kap. 1 §, 5 kap. 1 §

Bilaga

begäran om omprövning

stadsinfradirektörens beslut §201 2026

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar avslå begäran om omprövning

Stadsutvecklingsnämnden

15

Stadsutvecklingsnämndens budget för år 2027 och ekonomiplan för åren 2028 – 2029

Stadsutvecklingsnämnden 22.09.2026

2239/02.02.00/2026

Beredning och tilläggsuppgifter

Controller Riku Muurinen, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Enligt kommunallagen ska fullmäktige före slutet av året godkänna en budget för följande kalenderår och en ekonomiplan för tre eller flera år.

Budgetåret är ekonomiplanens första år och i budgeten godkänns målen för sektorernas verksamhet och ekonomi samt anslag för driftsekonomi och investeringar. I samband med budgeten godkänner fullmäktige dessutom andra bindande direktiv, såsom bestämmelser om bindningsnivåer.

Efter att stadsfullmäktige har fastställt budgeten ska budgeten och de bindande mål som fastställs i budgeten följas i verksamheten och skötseln av ekonomin. Stadsstyrelsen har utarbetat anvisningar för upprättandet av budgeten, vilka också innehåller budgetramar för det kommande året.

Stadsutvecklingsnämndens verksamhetsintäkter enligt budgeten för år 2027 uppgår till 16 656 000 euro, vilket är 5,2 procent mer än i dispositionsplanen för år 2026. Nämndens verksamhetsutgifter uppgår enligt budgeten till 26 629 016 euro, vilket är 3,2 procent mindre än i dispositionsplanen för år 2026.

Nämndens investeringshelhet för år 2027 uppgår till 16 960 000 euro. Summan omfattar alla byggprojekt, markförvärv samt anskaffningar av lös egendom.

För den verksamhet som hör under nämnden har ett förslag till budget och ekonomiplan upprättats som bilaga. Förslaget innehåller budgetens textdel samt förslag till anslag för driftsekonomi och investeringar.

Bilaga:

Stadsutvecklingsnämndens förslag till budget och ekonomiplan för åren 2027–2029

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att det bifogade förslaget till budget för år 2027 och ekonomiplanen för åren 2028–2029 godkänns.

Stadsutvecklingsnämnden

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

16

Invånarinitiativ behandlade av tjänsteinnehavare som är underordnade stadsutvecklingsnämnden sedan mötet 25.8.2026 samt inkomna initiativ

Stadsutvecklingsnämnden 22.09.2026

30/00.00.02.01/2026

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

Enligt 101 § i Borgå stads förvaltningsstadga (27.5.2026) ska invånarinitiativen jämte svar ges för kännedom till det förtroendeorgan under vilket den tjänsteinnehavare hör som gett svaret.

De invånarinitiativ från och med mötet 25.8.2026 som är under behandling samt svar på invånarinitiativ som tjänsteinnehavarna behandlat ges till nämnden för kännedom.

Bilagar

Invånarinitiativ, farlig korsning

Svar på invånarinitiativ, farlig korsning

Svar på initiativ, bekämpning av lupiner

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden

1

antecknar för kännedom det inkomna invånarinitiativet.

2

konstaterar att de initiativ som har svarats på är slutbehandlade och skickas vidare till stadsstyrelsen och fullmäktige för kännedom.

.