Tillstånds- och tillsynsnämnden

Tid 17.11.2026 kl 17:00–

Plats Nimbushuset, 4. vån. mötesrummena Salonki och Kammar

Ärenden som skall behandlas

Ärende	Rubrik	Sida
1	Mötets laglighet och beslutförhet	3
2	Protokolljusterare	4
3	Byggnadstillsynschefens och inspektörernas tillstånd	5
4	Ansökan om bygglov, Linnankoskigatan 43	6
5	Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol gällande tillstånds- och tillsynsnämnden 18.8.2026 § 81	8
6	Beslut om samreglering enligt 135 § i bygglagen	9
7	Meddelanden	13
8	Aktuella ärenden	14

Delatagare

	Namn	Uppgift
Närvarande	Kivineva Sanna	ordförande
	Andersson Christer	viceordförande
	Ahola Riitta	ledamot
	Alava Ilkka	ledamot
	Jaakkola Jussi	ledamot
	Junes Heikki	ledamot
	Montonen Niklas	ledamot
	Naumanen Erkki	ledamot
	Parjanen Pirkko	ledamot
	Savin Charlotta	ledamot
	Sågbom Pia	ledamot
Övriga	Tapper Linn	ungdomsfullmäktiges representant
	Valasti Matti	stadsstyrelsens representant
	Nylander Mikaela	stadsstyrelsens ordförande
	Pitkäniemi Jani	stadsdirektör
	Salminen Sirpa	sekreterare
	Mollgren Dan	föredragande
	Mether Jesse	föredragande
	Hento Miia	föredragande
	Tiainen Tiina	föredragande

Tillstånds- och tillsynsnämnden

1
Mötets laglighet och beslutförhet

Tillstånds- och tillsynsnämnden 17.11.2026

Ordförande
Mötet konstateras lagenligt sammankallat och beslutfört.

Tillstånds- och tillsynsnämnden

2
Protokolljusterare

Tillstånds- och tillsynsnämnden 17.11.2026

Ordförande
Tillstånds- och tillsynsnämnden väljer Charlotta Savin och Heikki Junes till protokolljusterare.

Tillstånds- och tillsynsnämnden

3
Byggnadstillsynschefens och inspektörernas tillstånd

Tillstånds- och tillsynsnämnden 17.11.2026

Beredning och tilläggsuppgifter
byråsekreterare Heidi Vaskelainen,
heidi.vaskelainen@porvoo.fi

Lov och tillstånd som behandlats av byggnadstillsynschefen, ledande byggnadsinspektören, byggnadsinspektörerna och VVS-inspektören under tiden 10.10–6.11.2026.

Byggnadstillsynschefen
Antecknas för kännedom.

4
Ansökan om bygglov, Linnankoskigatan 43

Tillstånds- och tillsynsnämnden 17.11.2026
2636/10.03.00.04/2026

Beredning och tilläggsuppgifter
byggnadsinspektör Riku Järvinen,
riku.jarvinen@porvoo.fi

Bygglovet gäller ett nytt bostadshus med sex våningar. Samtidigt ansöker man om rivningstillstånd för att riva den gamla bostads- och ekonomibyggnaden. Vid Borgå centrumområde, fastigheten 638-2-27-6 på adressen Linnankoskigatan 43, 06100 Borgå.

Detaljplanen för området, DP 561 Linnankoskigatan 43, godkändes 11.12.2024. I detaljplanen är fastigheten betecknad som AK, område för flervåningshus. Tomten ägs av Suomen Osatontti skn.

Asunto Oy Porvoon Brita / YIT Housing Oy ansöker om lovet. Planerna har utarbetats av Arkworks Arkkitehdit Oy. Arkitekt Mika Ukkonen är huvudprojektledare och arkitekt Hanna-Sisko Hovila är byggprojekterare.

Bygglovets nummer är LP-638-2026-00459.

Tomtens areal är 1324 m². Enligt ansökan uppgår den planerade byggnadens totalyta till 3282 m², våningsytan enligt byggrätten är 2399 m² och volymen är 8700 m^3.

Byggnadens stomme är av betong. Fasaderna består huvudsakligen av putsad eller räfflad betong och är färgsatta i en kombination av gult, grått och vitt.

Det ska byggas sammanlagt 27 bostäder i byggnaden. Bostäderna varierar från tvåor på 51 m^2 till fyror på 140 m^2. Dessutom byggs en affärslokal på 36 m^2.

I anslutning till byggnaden byggs ett skyddsrum av klass S1 med en yta på 48 m² och en kapacitet på 73 personer.
Användningsändamålet under fredstid är förråd för lösöre.

Totalt planeras 23 bilplatser på den egna tomten. Av bilplatserna är en (1) markerad för rörelsehindrade. Därtill blir det 60 cykelplatser.

I samband med ansökan om bygglov har man ansökt om ett mindre undantag enligt 59 § i bygglagen:

Garaget sträcker sig utanför byggnadsytan för förvaringsplats för bil. Den del som sträcker sig utanför byggnadsytan har en areal på 1,2 m² och det största vinkelräta avståndet från byggnadsytans gräns är 100 mm. I ritningen bildar garagets väggar en vinkel på 90 grader med varandra, men gränserna inom byggnadsytan gör inte det.

Bilagor
Beslutsförslag
Huvudritningar
Utlåtanden

Byggnadstillsynschefen
Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutar bevilja det ansökta rivnings- och bygglovet för byggandet av ett flervåningshus enligt villkoren som avses i beslutsförslaget. Det mindre undantaget beviljas med stöd av 59 § i bygglagen.

Beslutet justeras genast.

5
Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol gällande tillstånds- och tillsynsnämnden 18.8.2026 § 81

Tillstånds- och tillsynsnämnden 17.11.2026
1914/10.03.00.10/2026

Beredning och tilläggsuppgifter
koncernjurist Tiina Fiskaali, tiina.fiskaali@porvoo.fi
byggnadstillsynschef Miia Hento, miia.hento@porvoo.fi och
byggnadsinspektör Jani Parkkisenniemi,
jani.parkkisenniemi@porvoo.fi

Helsingfors förvaltningsdomstol begär av Borgå tillstånds- och tillsynsnämnd ett utlåtande som gäller tillstånds- och tillsynsnämndens beslut 18.8.2026 § 81. Helsingfors förvaltningsdomstols diarienummer för ärendet är: 7949/03.04.04.04.16/2026. Utöver utlåtandet har det begärts att de handlingar som legat till grund för beslutet ska lämnas in senast 23.11.2026. Förvaltningsdomstolen har beviljat tilläggstid för utlåtandet ända fram till 30.11.2026.

Bilagor
Begäran om utlåtande, förvaltningsdomstolen
Utlåtande till förvaltningsdomstolen
Bilagor till utlåtandet
Beslut och bilagor till beslutet 18.8.2026 § 81

Byggnadstillsynschefen
Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutar ge Helsingfors förvaltningsdomstol det bifogade utlåtandet.

Beslutet justeras genast.

6
Beslut om samreglering enligt 135 § i bygglagen

Tillstånds- och tillsynsnämnden 17.11.2026
2713/10.03.00.08/2026

Beredning och tilläggsuppgifter
byggnadstillsynschef Miia Hento, 040 182 3894,
miia.hento@porvoo.fi

Ansökan och avtalsparter

Kiinteistö Oy Kokonniementie 1 (FO-nummer 2344868-4) i egenskap av ägare till fastigheten 638-22-449-2 (tomt 2);
Kiinteistö Oy Taidetehtaankatu 4 (FO-nummer 2344897-5) i egenskap av ägare till fastigheten 638-22-449-3 (tomt 3);
Asunto Oy Porvoon Taiteilija (FO-nummer 2344869-2) i egenskap av ägare till fastigheten 638-22-449-4 (tomt 4);
Kesko Oyj (FO-nummer 0109862-8) i egenskap av ägare till följande fastigheter:
fastigheten 638-22-449-8 (”Affärscentrumtomten”), dvs. basfastigheten, på vilken ett parkeringsgarage (”Parkeringsgarage 2”) samt affärslokaler för en stor detaljhandelsenhet ska placeras; och
fastigheten 638-22-449-3001 (”Hotelltomten”), dvs. en 3D-fastighet som är belägen ovanför basfastigheten och på vilken en hotellbyggnad ska placeras;
Asunto Oy Porvoon Taidetehtaanranta (FO-nummer 3573423-1) i egenskap av ägare till fastigheterna 638-22-449-3002 och 638-22-449-3003 (bostadstomterna);
SEB Leasing Oy (FO-nummer 0763414-5) med stöd av markarrendeavtal i egenskap av innehavare av följande tomter: innehavare av 638-22-449-8, Affärscentrumtomten (”Innehavaren av Affärscentrumtomten”), samt innehavare av 638-22-449-3001, Hotelltomten (”Innehavaren av Hotelltomten”);
Kiinteistö Oy Taidetehtaanparkki (FO-nummer 2344866-8, nedan ”Parkeringsbolaget”) i egenskap av ägare till fastigheten 638-22-449-1 (nedan ”tomt 1”) och, med stöd av ett markarrendeavtal, i egenskap av innehavare av det sammanhängande underjordiska område som är beläget på tomterna 2, 3 och 4 samt i egenskap av ägare till det parkeringsgarage som byggts på detta område (”Parkeringsgarage 1”) och uteparkeringsplatserna på tomt 1, samt med stöd av markarrendeavtal i egenskap av innehavare av de parkeringsområden ovan jord som byggts på tomterna 3 och 4 (Parkeringsgarage 1, uteparkeringsplatserna på tomt 1 samt parkeringsområdena ovan jord på tomterna 3 och 4, nedan tillsammans ”Parkeringsområdena”).

Kiinteistö Oy Kokonniementie 1, Kiinteistö Oy Taidetehtaankatu 4, Asunto Oy Porvoon Taiteilija, Kesko Oyj, Asunto Oy Porvoon Taidetehtaanranta, SEB Leasing Oy och Kiinteistö Oy Taidetehtaanparkki ansöker gemensamt genom en ansökan som undertecknats 6.11.2026 om ett beslut om samreglering som gäller fastigheterna 638-22-449-1, 638-22-449-2, 638-22-449-3, 638-22-449-4, 638-22-449-8, 638-22-449-3001, 638-22-449-3002 och 638-22-449-3003 samt om registrering av det bifogade avtalet om samreglering och samregleringen.

Avtalet om samreglering gäller den byggnadshelhet som ska genomföras i kvarter 449 på Västra åstranden i Borgå stad i enlighet med den lagakraftvunna detaljplanen Konstfabrikens strandkvarter (planbeteckning DP 503).

Syftet med avtalet är att komma överens om samregleringen mellan fastigheterna och om användningen av de områden som ska vara i gemensamt bruk. Genom avtalet avtalas således om nyttjanderätter, servitut och andra arrangemang i enlighet med det bifogade avtalet. Eftersom flera servitut eller rättigheter annars skulle behöva bildas mellan fastigheterna, anses det vara mer ändamålsenligt att avtala om dessa samlat genom samreglering av fastigheter enligt 135 § i bygglagen i stället för genom separata servitutsavtal mellan fastigheterna.

”Bygglagen (751/2023) 135 § Samreglering av fastigheter
Om genomförandet av detaljplanen förutsätter regleringar som är gemensamma för flera fastigheter, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet på en fastighetsägares initiativ i samband med byggande eller annars bestämma att ett kvartersområde eller en del av det eller en lägenhet som ansluter sig till fastigheten ska användas gemensamt.

Ett beslut om samreglering ska innehålla en regleringsplan, i vilken det bestäms hur området eller lägenheten ska användas, iståndsättas och underhållas samt hur kostnaderna för regleringen ska fördelas och betalas.

Byggnadstillsynsmyndigheten får utfärda ett förordnande om samreglering, om regleringen på ett bestående sätt främjar användningen av flera fastigheter och den inte orsakar någon fastighet oskälig belastning. Om de som saken gäller inte kommer överens om de ersättningar som hänför sig till regleringen, avgörs saken i enlighet med lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter.

Närmare bestämmelser om registreringen av rättigheter som stiftats genom ett beslut om samreglering får utfärdas genom förordning av statsrådet.”

Redogörelse
Sökandena ansöker gemensamt genom en ansökan som undertecknats 6.11.2026 om ett beslut om samreglering som gäller fastigheterna 638-22-449-1, 638-22-449-2, 638-22-449-3, 638-22-449-4, 638-22-449-8, 638-22-449-3001, 638-22-449-3002 och 638-22-449-3003 samt om registrering i fastighetsregistret av det bifogade avtalet om samreglering, som undertecknats 6.11.2026 och av samregleringen.

Innehållet i samregleringsplanen gäller:
- nyttjande- och passage-rättigheter
- arrangemang för tekniskt underhåll
- byggnadstekniska servitut
- att brandmurar inte uppförs
- utrymningsvägar
- servitut avseende fasta konstruktioner
- räddningsvägar
- bilplatser
- ordnande av avfallshantering
- skyddsrum
- ändringar som projektet medför i tomternas konstruktioner samt i delar av byggnaderna och deras grundsystem
- ersättningar
- övriga bestämmelser om avtalets bindande verkan, överföring, registrering, ändring och meningsskiljaktigheter.

Avtalet om samreglering har undertecknats för samtliga fastigheter och tomter som omfattas av regleringen.

Det undertecknade avtalet om samreglering som bifogats ansökan kan godkännas som den regleringsplan som ska ingå i beslutet om samreglering.

Det avtal om samreglering som avses i ansökan kan anses vara nödvändigt för genomförandet av detaljplanen. Samregleringen betjänar de fastigheter och tomter som är bundna av avtalet. Regleringen främjar på ett bestående sätt användningen av de fastigheter och tomter som är parter i avtalet och medför inte oskälig belastning för någon av fastigheterna.

Bilaga 1. Avtal om samreglering inklusive bilagor
Bilaga 2. Fastighetsregisterutdrag
Bilaga 3. Handelsregisterutdrag

Byggnadstillsynschefen
Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutar stifta de rättigheter och skyldigheter som grundar sig på avtalet om samreglering, undertecknat 6.11.2026, som samreglering av fastigheter enligt 135

§ i bygglagen.
Vill man ändra samregleringsplanen som avses i detta beslut, ska en ansökan om det lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten för behandling och godkännande.
Om samregleringen enligt detta beslut görs en anteckning enligt 81 § i MarkByggF i fastighetsregistret för de fastigheter och tomter som berörs av samregleringen.

Tillstånds- och tillsynsnämnden

7
Meddelanden

Tillstånds- och tillsynsnämnden 17.11.2026

Byggnadstillsynen

Beredning och tilläggsuppgifter
byggnadstillsynschef Miia Hento,
miia.hento@porvoo.fi

Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 15.10.2026, 7298/2026, Dnr 6362/03.04.04.04.16/2025. Beslutet gäller besvär över tillstånds- och tillsynsnämndens beslut 29.4.2025 § 46. Domstolen tar inte upp till prövning påståenden om en myndighets verksamhet som har karaktären av ett förvaltningsklagomål.
Förvaltningsdomstolen har genom sitt beslut förkastat besväret.

Stadsutvecklingsdirektören
Antecknas för kännedom.

Tillstånds- och tillsynsnämnden

8
Aktuella ärenden

Tillstånds- och tillsynsnämnden 17.11.2026

- Anförande av representanten för ungdomsfullmäktige

Stadsutvecklingsdirektören
Tillstånds- och tillsynsnämnden antecknar de aktuella ärendena för kännedom.