

Stadsutvecklingsnämnden

Tid 11.12.2023 kl 17:02 - 19:01

Plats Stadsstyrelsens sammanträdesrum

Behandlade ärenden

	Rubrik	Sida
§ 165	Mötets laglighet och beslutförhet	4
§ 166	Protokolljusterare	5
§ 167	Uppföljning av tjänsteinnehavarbeslut	6
§ 168	Stadsutvecklingsnämnden dispositionsplan för år 2024 och investeringsprogram	7
§ 169	Förlängning för planeringsreservering för Gamla Strömborgska och telehuset	8
§ 170	Detaljplan 453, Gamla Veckjärvivägen	14
§ 171	Detaljplan 519, Vindkulla	17
§ 172	Markanvändningsavtal, Vindkulla (5)	22
§ 173	Detaljplaneändring, Kokon idrottscentrum, stadsdel 27, DP 563	25
§ 174	Avgörande om planeringsbehov, Ebbo	28
§ 175	Uppdatering av hyresvillkoren för Borgå stads båtplatser fr.o.m. 1.1.2024	30
§ 176	Principer för beviljande av kommunalt bidrag till enskilda vägar 2024	31
§ 177	Invånarinitiativ behandlade av tjänsteinnehavare som är underordnade stadsutvecklingsnämnden sedan 9.11.2023 samt inkomna initiativ	32
§ 178	Aktuella ärenden	34

Stadsutvecklingsnämnden

Tid 11.12.2023 kl 17:02 - 19:01
Plats Stadsstyrelsens sammanträdesrum

Närvarande

	Namn	Uppgift	Tilläggsuppgifter
På plats	Ijäs Seppo	vice ordförande	
	Ahola Riitta	ledamot	
	Antman Sofia	ledamot	
	Malin Pekka	ersättare	
	Laurila Mika	ledamot	
	Mellin-Kranck Gia	ledamot	
	Sveholm Pehr	ledamot	
	Varpio Mika	ledamot	
	Virtanen Hanna	ledamot	
Borta	Pynnönen Andersson Kristel		
	Bergström Ilpo		
	Mattsson Nortamo Emilia		
	Lumme Mika		
Övriga	Suutarinen Sanni		
	Tapper Linn	ungdomsfullmäktiges representants ersättare	
	Salminen Sirpa	sekreterare	
	Mollgren Dan	stadsutvecklingschef	
	Hällström Kari	stadsinfradirektör	
	Kolis Karin	stadsgeodet	
	Kontio Maija-Riitta	generalplanechef	
Mikkola Pekka	planläggare		
Rihtniemi-Rauh Anne	planläggare	Lämnade sammanträdet efter behandlingen av § 172 kl. 17.41.	
	Nikkanen Mikko	delaktighetsplanerare	

Underteckningar

Protokollet är elektroniskt undertecknat

Seppo Ijäs
ordförande

Sirpa Salminen
protokollförare

Behandlade ärenden

§ 165 - 178

Protokoll justering

Sofia Antman

Gia Mellin-Kranck

Protokollet är till påseende på Borgå stads webbplats 20.12.2023 - 18.1.2024

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu keskiviikko 20. joulukuuta 2023



Kaupunkikehityslautakunta_11-12-2023_Pöytäkirja.pdf

(290854 byte)
SHA-512: 7ebe5b22d0e639a70c56056b3619466ab618a
d312b6023d2b562419f1f17b3eb423b2217211d33f546
a72ec19090ab4ebd83a120c3a7e62ab9c7cdd6f4f24



Stadsutvecklingsnämnden_11-12-2023_Pöytäkirja.pdf

(262283 byte)
SHA-512: 657189c5927c54d3ea9c5edf9bb2bb67b497a
fd554a269ce5d0094d45e31219e0c400cebd33f6f06845
18ee9fa828bd7c93f15115273c11f52cc77a80e5f2c7

Allekirjoitukset

15.12.2023 14.58.53 (CET)



Sirpa Helena Salminen

sirpa.salminen@porvoo.fi
Allekirjoitettu eiD: Iia (Finnish Trust Network)

15.12.2023 17.55.36 (CET)



Seppo Antero Ijäs

ljas1974@gmail.com
Allekirjoitettu eiD: Iia (Finnish Trust Network)

19.12.2023 13.46.56 (CET)



Sofia Elisabeth Antman

sofi.amansner88@hotmail.com
Allekirjoitettu eiD: Iia (Finnish Trust Network)

20.12.2023 10.00.46 (CET)



Gia Anna Matilda Mellin-Kranck

gia.mellin-kranck@hotmail.com
Allekirjoitettu eiD: Iia (Finnish Trust Network)



Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



Kaupunkikehityslautakunta 11 12 2023 Pöytäkirja

Tämän tosیتeen aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla ohainen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä
<https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
564747e0e81bd1fa7824b05b7335f92bc402f5e2d773bc667360e34f207120e61217b123744c8bb7b7fc3bda74b5ca3b920d2a17d835c29bf274cfb08593
1



Tästä tosیتteesta

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvistaa sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442
Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma

Stadsutvecklingsnämnden § 165

11.12.2023

Mötets laglighet och beslutförhet

Stadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 165

Stadsutvecklingsdirektören

Mötet konstateras lagenligt sammankallat och beslutfört.

En tilläggslista och ändringar i föredragningslistan godkändes. Stadsutvecklingsnämnden beslutade att från tilläggslistan ta upp till behandling detaljplan 519, Vindkulla och markanvändningsavtal, Vindkulla (5) efter §170. Konstaterades att § 170 presenterades av stadsutvecklingsdirektören.

Beslut

Sammanträdet konstaterades vara lagligen sammankallat och beslutfört.

Följande experter var närvarande i sammanträdet:

stadsgéodet Karin Kolis

generalplanechef Maija-Riitta Kontio

planläggare Pekka Mikkola

planläggare Anne Rihtniemi-Rauh

stadsinfradirektör Kari Hällström

delaktighetsplanerare Mikko Nikkanen

Stadsutvecklingsnämnden § 166

11.12.2023

Protokolljusterare

Stadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 166

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden väljer Sofia Antman och Seppo Ijäs till
protokolljusterare

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden valde Sofia Antman och Gia Mellin-
Kranck till protokolljusterare.

Stadsutvecklingsnämnden § 167

11.12.2023

Uppföljning av tjänsteinnehavarbeslut

Stadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 167

Följande tjänsteinnehavare har sänt sina beslut:

Stadsinfradirektören	§§ 111 - 113 och 116 - 118 / 2023
Tomtchefen	§§ 148 – 154 / 2023
Markanvändningsingenjören	§§ 68 – 80 / 2023
Stadsplaneringschefen	§ 10 / 2023
Stadsutvecklingsdirektören	§ 44 / 2023

Ordföranden

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

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden antecknade besluten för kännedom samt beslutade meddela tjänsteinnehavarna att nämnden inte använder sin upptagningsrätt i enlighet med 92 § kommunallagen.

Stadsutvecklingsnämnden § 168

11.12.2023

Stadsutvecklingsnämnden dispositionsplan för år 2024 och investeringsprogramStadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 168
1937/02.02.00/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:
ekomiexpert Riku Muurinen, förnamn.efternamn@borga.fi

Stadsstyrelsen ger sektorerna anvisningar för efterlevnad av budgeten 2024. Nämnderna ska enligt anvisningarna fördela de anslag och beräknade inkomster som fullmäktige godkänt på delanslag och delinkomster i sina dispositionsplaner.

I dispositionsplanen preciseras de åtgärder, genom vilka de bindande målen uppnås. Nämnderna och de andra redovisningsskyldiga förväntas följa upp ekonomin och ha beredskap för anpassning av sin verksamhet efter budgeten. Om utfallet för den aktuella tidpunkten på året visar att utgifterna är för höga eller inkomsterna för låga, ska åtgärder omedelbart vidtas. Dispositionsplanen ska då ses över så, att nettoanslaget i budgeten inte överskrids.

Bilagor:
Dispositionsplan för år 2024
Investeringsprojekt för år 2024 på kartan
Arbetsprogram för stadsplaneringen 2024

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden godkänner den bifogade användningsplanen och investeringsprogrammet samt stadsplaneringens verksamhetsplan för år 2024

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna den bifogade användningsplanen och investeringsprogrammet samt stadsplaneringens verksamhetsplan för år 2024

Stadsutvecklingsnämnden § 97
Stadsutvecklingsnämnden § 169

13.06.2023
11.12.2023

Förlängning för planeringsreservering för Gamla Strömborgska och telehuset

Stadsutvecklingsnämnden 24.05.2022 § 88

Beredning och tilläggsuppgifter:

Dan Mollgren, stadsplaneringschef, dan.mollgren@porvoo.fi
Markku Partanen, stadsarkitekt, markku.partanen@porvoo.fi
Pekka Söyrilä, tomtchef, pekka.soyrila@porvoo.fi

Strömborgska skolan och Telehuset finns på lokalitetsledningens lista över byggnader som ska säljas. Man planerar en ändring av detaljplanen för byggnadernas tomter. Detaljplaneändringen är i beredningsfasen och har prioriteringsklass 1. Planändringsprojektets namn är Gamla Strömborgska och telehuset (AK539).

Lokalitetsledningen, stadsplaneringen och markpolitiken har förhandlat med olika aktörer om att utveckla byggnaderna och tomterna.

Strömborgska skolan ligger på Lundagatan 1–3, på tomt 638-2-28-5. Skolverksamheten har upphört på tomten. På tomten finns en skolbyggnad som planerades av arkitekten Hilding Ekelund och färdigställdes åren 1955 och 1962 samt två träbyggnader från år 1843 som också har använts av skolan. Träbyggnaderna ska bevaras enligt detaljplanen (sr-2). Skolbyggnaden är delvis i dåligt skick. Enligt den nuvarande detaljplanen är tomten ett kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO). På tomten finns byggnadsrätt på 3 900 m²-vy enligt detaljplanen. Tomtens storlek är 3 694 m²-vy.

Byggnaden som är känd som Telehuset ligger på Stadshusgatan 5, på tomt 638-2-34-1. Enligt den nuvarande detaljplanen är tomten ett kvartersområde för förvaltningsbyggnader och ämbetshus (YH-2). På tomten finns byggnadsrätt på 3 200 m²-vy och 1 300 m²-vy under mark. Tomtens storlek är 1 886 m². Byggnadens gamla del är från 1950-talet. Byggnaden, som färdigställdes år 1981, ger uttryck för postmoderna influenser och övergick i stadens ägo på 2000-talet. I byggnadens källardel har Telia kablar som ska bevaras.

Ventidue Oy Ltd har skickat en förfrågan om planeringsreserv för objekten till staden. Borgå stad och bolaget har även förhandlat om projektet.

Bolagets mål är att genomföra ett projekt enligt Liberty Life (LLC)-konceptet på Telehusets tomt. LLC-konceptets bostäder säljs i första hand till personer över 55 år. Konceptet kompletteras av ett helt nytt

Stadsutvecklingsnämnden	§ 97	13.06.2023
Stadsutvecklingsnämnden	§ 169	11.12.2023

slags sätt att använda så kallade in-house tjänster för säkerhet och välbefinnande som beställs inifrån fastigheten. I konceptet ingår att en del av bostäderna är ägarbostäder och en del hyresbostäder. Det första objektet enligt Liberty Life-konceptet har färdigställts i Helsingfors. På fastigheten byggs hus med sammanlagt 94 bostäder enligt Liberty Life-konceptet. I fastighetens ena flygel finns 47 ägarbostäder och i den andra flygeln finns 47 hyresbostäder som riktas till den fria marknaden. I objektet inleds ett pilotprojekt med vardagstjänster 9/22.

På gamla Strömborgskas tomt planerar bolaget konceptet Mathallen Borgå, som kombinerar en matmarknad, där i synnerhet närproducenter skulle erbjuda sina produkter, och restauranger, där en del av helheten består av catering och bankettverksamhet, samt inkvartering och boende. Konceptet innefattar också olika slags evenemang och aktiviteter.

Projektet följer Borgås stadstrategi. Genomförandet av projektet skulle leda till fler invånare i centrum och komplettera tjänsterna där.

Eftersom området i sin helhet ägs av staden, säljer staden byggnaderna och hyr ut/säljer tomterna när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Planeringsreserven bör ges för ett år. Målet är att detaljplaneförslaget blir klart under reservtiden.

Bilagor:

Presentationer av konceptet
Karta över planeringsområdet

Biträdande stadsdirektör

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att bevilja planeringsreserven till Ventidue Oy Ltd för planerna som utarbetas för tomterna 638-2-28-5 och 638-2-34-1. Planeringsreserven gäller ett år från och med att det här beslutet har vunnit laga kraft.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade att bevilja planeringsreserven till Ventidue Oy Ltd för planerna som utarbetas för tomterna 638-2-28-5 och 638-2-34-1. Planeringsreserven gäller ett år från och med att det här beslutet har vunnit laga kraft.

Stadsutvecklingsnämnden § 97
Stadsutvecklingsnämnden § 169

13.06.2023
11.12.2023

Beredning och tilläggsuppgifter:
tomtchef Pekka Söyrilä, pekka.soyrila@porvoo.fi

Ventidue Oy söker en förlängning för planeringsreserveringen för att kunna fortsätta det planeringsarbete som påbörjats under reserveringstiden. Reserveringen gäller tomter 638-2-28-5 och 638-2-34-1.

Ventidue Oy framför följande motiveringar:

Företaget har som mål att skapa ett nytt Mathallen-koncept som baserar sig på närmat från Borgåtrakten, att föra ihop olika producenter och att bidra till att utveckla Borgå till Finlands första gastronomistad. Därtill har man planerat en mångsidig affärsverksamhet i byggnaden från vinhotell till nattklubb. Det slutgiltiga konceptet blir klart under en fortsatt planering i samarbete med kunden. Detta ökar turismen markant och ger Borgåbornas vardag omväxling och glädje.

Liberty Life Concept är ett boendekoncept för ett hem för en åldrande människa. Bostaden är detaljerat planerat för att stöda självständigt boende. Det första objektet i Forsby, Helsingfors, blev slutsålt.

Båda objekten har under planeringsreserveringen utvecklats mycket positivt och förutsättningarna för att båda projekten ska kunna genomföras utan problem har nu förstärkts.

Det allmänna ekonomiska läget i världen, kriget och de sista resterna av coronapandemin har emellertid medfört utmaningar. Ett gott exempel härpå är t.ex. byggnadsfirmornas ekonomiska läge / försiktighet samt prisökningen och tillgängligheten av råvaror.

Strömborska / Mathallen Borgå

Under planeringsreserveringen har vi utvecklat Mathallen-konceptet i den del som ligger på Runebergsgatan. Utgångspunkten för planeringen är att bevara och respektera Hilding Ekelunds arkitektoniska helhet. Detaljerna syns just i denna byggnad, som är i fas 2.

Vi har utarbetat, undersökt och skisserat, hur Mathallen-konceptet skulle kunna förverkligas som kommersiell verksamhet. Detta är viktigt för oss, eftersom vi vill att objektets affärsverksamhet ska bli framgångsrik och permanent. Linjerna för detta har dragits upp med hjälp av en omfattande marknadsundersökning över Borgå och objektet beställd av Real Ideal.

Stadsutvecklingsnämnden § 97
Stadsutvecklingsnämnden § 169

13.06.2023
11.12.2023

Byggrätten har använts för att bygga ett nytt höghus. På fastigheten planeras bygga ägar- och fritidsbostäder. Under planeringen har vi undersökt möjligheter att placera byggnader på tomten och hur den nya delen ska förenas med stadsbilden. Ett stort problem som ska lösas är att få byggt ett tillräckligt stort parkeringsområde.

Telehus

LLC-koncept Beredskap för sitt eget åldrande. Det skapar ramarna för ett fungerande hem. En bostad som är planerad i detalj med tanke på de krav som åldrandet för med sig.

De möjligheter som teknologin för med sig finns inbyggda i ett LLC-hem. Digitaliseringen gör det lätt att med säkerhets- och vardagsjänster stöjda sitt eget välmående. Bostaden är planerad för att hålla under hela livscykeln.

På grundval av undersökningarna har vi i skissen föreslagit att den gamla byggnaden rivs och en ny fungerande byggs. De utrymmen som Telia behöver kräver fortsatt undersökning och planering.

I fortsättningen ska planeringen koncentreras på att hitta lösningar till gårdsdäck / bilparkering och räddningsväg samt på hur telesystemens stora helhet genomförs.

Ventidue Oy har preliminärt kommit överens om att genomföra båda objekten tillsammans med byggföretaget SRV.

Bilaga: En karta över reserveringsområdena

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att fortsätta de planeringsreserveringar som beviljats Ventidue Oy Lyd till och med 31.12.2023.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade i enlighet med beslutsförslaget.

Stadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 169
915/10.02.06/2022

Beredning och tilläggsuppgifter:

tomtchef Pekka Söyrilä, pekka.soyrila@porvoo.fi

Ventidue Oy ansöker om förlängning av planeringsreserveringen för att kunna fortsätta det planeringsarbete som påbörjats under

Stadsutvecklingsnämnden § 97
Stadsutvecklingsnämnden § 169

13.06.2023
11.12.2023

reserveringstiden. Reserveringen gäller tomter 638-2-28-5 och 638-2-34-1.

Ventidue Oy framför följande motiveringar:

Ventidue Oy ansöker om förlängning av planeringsreserveringen för att kunna fortsätta med de redan pågående preliminära planerna. Reserveringen gäller tomter 638-2-28-5 och 638-2-34-1.

I takt med att planeringsarbetet framskred fas för fas uppstod ett strukturellt problem i fråga om Telehuset vilket allvarligt försvårar planeringen. Vid objektet har man planerat ett progressivt koncept för äldres boende (LLC). En förutsättning för god vardag är att man får frisk luft och kan pyssla för sig själv på balkongen.

Bärande konstruktioner för balkonger kunde inte byggas på grund av televerksamheten i källaren. Vi var tvungna att leta efter en helt ny lösning. Vi kom fram till ett flervåningshus i trä och kunde därmed utnyttja den minskade massan. Samtidigt kan vi medverka till att målet om att Borgå senast år 2030 är en kolneutral stad uppnås. Av samma skäl är nybyggnaden i Strömborska kvarteret också en träbyggnad. Förändringarna leder till en kedjereaktion. Vi var tvungna att börja om igen. Som arkitekt sökte vi en professionell inom träbyggande för att tillsammans med oss genomföra båda de unika byggobjekten. Huvudprojekterare är Niko Mähönen, Arco Oy, en arkitekt som vunnit flera höghustävlingar och projekt för flervåningshus. Affärsidéerna och Mathallens preliminära planer är oförändrade. De har alltså varit desamma sedan planeringsreserveringen trädde i kraft. De preliminära avtalen om genomförandet med SRV är oförändrade. Vi ansöker om förlängning på ett år av planeringsreserveringen.

Projektets nuläge har gått igenom med staden och projektet har gått framåt i en bra riktning. Borgå stadsplanering har skickat anvisningar till Ventidue om planeringsfrågor bl. a. i anslutning till projektets arkitektur och parkering. Stadsplaneringen anser att planeringsreserveringen kan förlängas med 1+1 års avtal. Optionsåret kan tas i bruk om planeringen framskrider under det första året så att de ovan nämnda planeringsfrågorna kan lösas på ett för alla parter tillfredsställande sätt. Dessutom ska planeringsarbetet fortsättas så att planprojektet kan framskrida åtminstone till utkaststadiet under det första året.

Bilaga: En karta över reserveringsområdena

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden beslutar förlänga de planeringsreserveringar som beviljats Ventidue Oy Ltd till och med 31.12.2024. Reserveringen förlängs till 31.12.2025 ifall de ovan

Stadsutvecklingsnämnden	§ 97	13.06.2023
Stadsutvecklingsnämnden	§ 169	11.12.2023

nämnda planeringsfrågorna har lösts och planläggningen har framskridit till utkastskedet.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade förlänga de planeringsreserveringar som beviljats Ventidue Oy Ltd till och med 31.12.2024. Reserveringen förlängs till 31.12.2025 ifall de ovan nämnda planeringsfrågorna har lösts och planläggningen har framskridit till utkastskedet.

Detaljplan 453, Gamla Veckjärvivägen

Stadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 170

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

Stadsplaneringen har berett ett förslag till detaljplan för Gamla Veckjärvivägen. Ändringen av detaljplanen gäller kvarteren 5738–5741 och en del av kvarteren 5702 och 5704 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdelen 10. Detaljplaneändringen gäller en del av parkområdet i stadsdel 5. Syftet är att göra den nuvarande bebyggelsen tätare, vilket minskar på utsläppen. Bebyggelsen ska bli ett mer energieffektivt småhusområde som liknar en skogsträdgård. Målet är att i enlighet med markägarnas önskemål ha tomter av olika storlek, olika stora och tomtvis varierande exploateringsstäl.

Området är cirka 18 hektar stort. Området ligger cirka 3 kilometer öster om centrum, mellan Äppelgårdens bostadsområde och arbetsplatsområdet i Östermalm. Staden äger endast de områden som i generalplanen anvisats som grönområden på planområdet. Bostadsområdet längs Gamla Veckjärvivägen som ska tätas ägs av privata personer. På området finns tolv kolonisationslägenheter från 1950-talet, av vilka fyra har delats. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 1.9.2015 att markanvändningsavtalen för kompletterande byggande vid Gamla Veckjärvivägen fastställs för fastigheter enligt den markägarsituation som rådde 1.9.2015. Troligtvis kommer markanvändningsavtalen gälla för 16 fastigheter.

I den klippiga skogsterrängen finns 14 bebodda fastigheter, och en före detta kolonisationslägenhet som använts som sommarställe. En av de ursprungliga bostadsbyggnaderna har rivits, och två har genomgått väsentliga ändringar. Åtta frontmannahus har bevarats så att formen och drag från återuppbyggningsperiodens kan identifieras. Det har gjorts kompletterande byggande på fyra fastigheter i slutet av 1900-talet. De krigstida odlingarna har antingen försvunnit, blivit trädbevuxna trädgårdar eller vuxit till skog. Hela området har en skogig stämning.

Invånarna i det nya, tätare bostadsområdet kommer att använda tjänsterna i Vårberga, Östermalm och centrum. Gamla Veckjärvivägen fungerar även i fortsättningen som områdets huvudgata. Det byggs en ny cykelväg längs vägen. I planförslagen har anvisats tre korta bostadsgator. De två riktgivande parkkorridorerna som anvisats till bostadsgatan och grönområdena

Stadsutvecklingsnämnden § 170

11.12.2023

bildar en tvärförbindelse för lätt trafik från Äppelgården till Sommarvindsvägen i Vårberga. Förbindelsens cykelvägar når områdets service och till centrum.

I planlösningen placeras byggandet längs Gamla Veckjärvivägen, medan grönområdet anvisas på åsen och den klippiga backen. De existerande 16 gårdarna har tillsammans med sina ekonomibyggnader anvisats som AO-tomter, som beroende på tomtens storlek (cirka 1000-3500m²) och ägarens önskemål har 170–750 m²-vy byggrätt och 1–4 rutor för byggnadsyta. Man har anvisat 59 AO-tomter runt de existerande gårdarna. Storleken på de fristående småhusen tomter varierar mellan 600–2000 m² och byggrätten mellan 100–400 m²-vy. På begäran av en av markägarna har man anvisat en A-tomt på området, som är menat för seniorboende och har totalt 1200 m²-vy byggrätt. Till fastigheten där det för tillfälle verkar ett företag i servicebranschen har anvisats en tomt för servicebyggnad som har 300 m²-vy byggrätt.

Utkastet till detaljplan hölls framlagt i enlighet med 30 § i MarkByggF 17.5–29.6.2023. Om planutkastet fick man fyra utlåtanden och 13 åsikter av markägarna samt fyra åsikter av grannarna. På basis av Borgå vattens utlåtande ändrademan linjedragningen för två gator och tillade bestämmelser om pumpning av avloppsvatten och om tomtledningar. På grund av utlåtandet från Borgå energi och stadens klimatmål tillades till planbestämmelserna att man ska ansluta sig till fjärrvärme. Tillsammans med kommunaltekniken kontrollerade man linjedragningen för två gator och en gång- och cykelväg samt bredden av gatuområdet på Gamla Veckjärvivägen. Man ändrade tre korta gator för gång- och cykeltrafik till parkområden. Parkgångens placering har anvisats vägledande. Nästan alla önskemål som togs upp under möten med markägaren kunde inkluderas i planförslaget. Byggrätten minskades en aning, och gränserna för byggnadsytorna och tomterna ändrades så som fastighetsägarna önskade. Grannarna som bor vid Äppelgården önskade att man skulle minska byggnadernas antal våningar och att byggnadsytorna skulle flyttas längre från gränsen. Man sänkte våningstalet från två till en och en halv. På gränsen utmärktes en åtta meter bred enhetlig zon som ska planteras med träd och buskar. Utlåtandena, åsikterna och bemötandena följer som bilaga 4 till planbeskrivningen.

Planen tätar samhällsstrukturen eftersom den gör det glest bebyggda området tätare och stöder sig på befintliga tjänster. Skogsområdet längs Gamla Veckjärvivägen blir mer urbant, men områdets miljö hålls trädbevuxet och blir till sin natur en skogig stadsdel. Genom planen stöder man bevarandet av husen från återuppbyggnadsperioden och områdets livskraftiga träd i miljön.

Bilagor till föredragningslistan:
Detaljplaneförslag

Stadsutvecklingsnämnden § 170

11.12.2023

Planbeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar lägga fram förslaget till detaljplan och detaljplaneändring i enlighet med 27 § MarkByggF och begära utlåtanden enligt 28 § MarkByggF av räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Borgå vatten och hälsoskyddssektionen.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till detaljplan och detaljplaneändring i enlighet med 27 § MarkByggF och begära utlåtanden enligt 28 § MarkByggF av räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Borgå vatten och hälsoskyddssektionen.

Stadsutvecklingsnämnden § 92
Stadsutvecklingsnämnden § 171

24.05.2022
11.12.2023

Detaljplan 519, Vindkulla

Stadsutvecklingsnämnden 24.05.2022 § 92

Stadsutvecklingsnämnden 1.3.2022 § 30

Stadsplaneringen har berett ett förslag till detaljplan för Vindkulla. Detaljplanen gäller kvarteren 2410-2416 samt gatu-, rekreations- och skyddsgrönområden i stadsdelen 26. Området är cirka 12 hektar stort och ligger vid Helsingforsvägen i ett kuperat odlingslandskap. På kullarna ligger sex privata bostadsfastigheter och i dalarna åkerskiften där odlingen nyligen har avslutats. I mitten av dalen leder ett stamdike som tidvis svämmar över, och vid diket finns problematisk jord med sulfatlera. Genom området leder en 110 kV:s kraftledning vars byggförbudsområde är 45 meter brett. Staden äger ungefär en hälften av området. Antalet privata markägare är åtta. Planarbetet omfattar flera markanvändningsavtal med privata markägare.

Invånarna i det nya bostadsområdet kommer att använda tjänsterna i Estbacka och Gammelbacka. Målet för planen är att skapa förutsättningar för byggandet av ett trivsamt, trädgårdslikande samt energi- och ekoeffektivt småhusområde med låga utsläpp samt för placeringen av ett servicehus för äldre nära Estbacka. Målet är också att bilda tomter i olika storlekar, bygga småhus i olika storlekar och skapa förutsättningar för olika byggformer. Avsikten är också att hindra att surt dagvatten från byggandet leder obehandlat till bäcken eftersom stamdiket rinner ut till den ekologiskt känsliga bäcken i Gammelbacka. De privata markägarnas mål för sina marker är möjlighet att bygga några egnahems- och parhus och använda området under kraftledningen för bland annat odling.

Planens lösningar för byggandet stöder sig på kullarna och grönområdet på områdena vid diket. De privata gamla gårdarna har inte styckats till tomter. Av dem har bildats sex stora AO-tomter med en byggrätt på 500 - 1 100 m²-vy och stora rutor för byggnadsytan. Kring gårdarna har anvisats 34 tomter för fristående småhus (AO-30). Av dem ligger cirka en fjärdedel på privat mark. Tomternas storlekar varierar mellan 500 - 1 100 m² och byggrätten mellan 150-250 m²-vy. För bostadsproduktion i bolagsform anvisas en stor AO-30-tomt och fyra AP-4-tomter för småhus. Byggrätten på dem är cirka 1 000 - 1 400 m²-vy. Vid Helsingforsvägen, mittemot Estbacka daghem, anvisas ett servicehus.

Utkastet till detaljplan hölls framlagt i enlighet med 30 § i MarkByggF

Stadsutvecklingsnämnden	§ 92	24.05.2022
Stadsutvecklingsnämnden	§ 171	11.12.2023

6.10-8.11.2021. Det lämnades 6 utlåtanden och 5 åsikter om planutkastet. Utlåtandegivarna hade inga anmärkningar mot planlösningen, men det önskades preciseringar i beskrivningen och planbestämmelserna. NTM-centralen föreslog att det görs en tilläggsutredning om buller och ordnas en arbetsförhandling om Helsingforsvägens anslutning. Arbetsförhandlingen ordnades och bullerbestämmelsen granskades på grund av bullerutredningen. På grund av Borgå vattens önskemål tillades bestämmelser om pumpning av avloppsvatten och om tomtledningar. Bestämmelserna om dagvatten precisades på grund av en noggrannare dagvattenutredning.

Nästan alla önskemål som framfördes i åsikterna kunde beaktas i planförslaget. Byggrätten minskades en aning, och gränserna för byggnadsytorna ändrades så som fastighetsägarna önskade. På en fastighet var det inte möjligt att uppfylla ägarens önskemål om att göra grönområdet vid diket smalare. Orsaken till det var att det ska reserveras minst 15 meter rum på båda sidorna av diket. I det smala grönområdet måste finnas rum för en parkgång, vattenledningar, diket som får översvämningsslätt samt de tidvisa översvämningarna. Ett sammandrag över hörandet, utlåtandena, åsikterna och bemötandena följer som bilaga 4 till planbeskrivningen.

Planen tätar samhällsstrukturen eftersom den placeras mellan bebyggda områden och stöder sig på befintliga tjänster. I områdena vid Helsingforsvägen bildas stadslignande intryck med planteringar, servicehuset samt ekonomibyggnader och inhägnader som skyddar mot buller. Med planen stöds bevarandet av de gamla driftcentrumen som riktmärken och identitetsfaktorer i miljön.

Bilagor:
detaljplaneförslag
planbeskrivning med bilagor

Biträdande stadsdirektören:
Stadsutvecklingsnämnden lägger fram förslaget till detaljplaneändring och detaljplan i enlighet med 27 § MarkByggF och ber utlåtanden enligt 28 § MarkByggF av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, räddningsverket i Östra Nyland, Affärsverket Borgå vatten och hälsoskyddssektionen.

Paragrafen justeras omedelbart.

Beslut:
Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till detaljplaneändring och detaljplan i enlighet med 27 § MarkByggF och ber utlåtanden enligt 28 § MarkByggF av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, räddningsverket i Östra Nyland, Affärsverket

Stadsutvecklingsnämnden	§ 92	24.05.2022
Stadsutvecklingsnämnden	§ 171	11.12.2023

Borgå vatten och hälsoskyddssektionen.

Paragrafen justerades omedelbart.

Stadsutvecklingsnämnden 24.5.2022

Beredning och tilläggsuppgifter
planläggare Anne Rihtniemi-Rauh, anne.rihtniemi-rauh@borga.fi

Planförslaget för Vindkulla och det övriga planeringsmaterialet var framlagda 9.3-11.4.2022. Intressenterna meddelades och om framläggningen informerades enligt programmet för deltagande och bedömning. Det lämnades fyra utlåtanden och två anmärkningar.

Hälsoskyddssektionen och Räddningsverket i Östra Nyland hade inget att anmärka. På grund av Närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande kompletterades planbeskrivningen med centralens förslag till fortsatt planering av Helsingforsvägen. På grund av Borgå vattens utlåtande tillades en planbestämmelse: Rören under körförbindelserna och i servitutsområdena är tomtledningar. Avsikten hade varit att tillägga denna bestämmelse redan vid utkastets hörande, men den hade uteblivit från planförslaget. De privata markägarna fick bestämmelsen för kännedom vid beredningsskedet. På grund av byggnadstillsynens iakttagelse utvidgades rutan för byggnadsytan under kraftledningen så att hela byggrätten kan användas också längre ifrån kraftledningen.

På grund av en anmärkning höjdes byggrätten för en markägare med 35 m²-vy, så att byggrätten för den gamla bostadsfastighetens tomt är totalt 500 m²-vy. På grund av en annan anmärkning ändrades en bindande körförbindelse på plankartan till riktgivande. Körförbindelsen finns vid den nuvarande Narevägen på tomten 16 i kvarteret 2410 och den leder till tomten 2.

I detaljplanen har inte gjorts sådana ändringar som kräver att planen ska offentligt läggas fram på nytt i enlighet med 32 § MarkByggF. På plankartan gjordes tre små ändringar, vilka gäller tre privata markägarens intressen. Markägarna hördes separat och de hade inga anmärkningar.

Inom detaljplaneområdet Vindkulla 519 finns åtta privata fastighetsägare. Godkännandet av detaljplanen förutsätter markanvändningsavtal med sex markägare.

Detaljplanen kan godkännas efter det att markanvändningsavtalen med markägarna har undertecknats.

Stadsutvecklingsnämnden	§ 92	24.05.2022
Stadsutvecklingsnämnden	§ 171	11.12.2023

Bilagor:

Detaljplan och detaljplaneändring
Planbeskrivning med bilagor

Biträdande stadsdirektör

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att den godkänner detaljplanen och detaljplaneändringen 519 Vindkulla i stadsdelen 26. Ändringen av detaljplanen gäller Helsingforsvägens trafikområde i Estbacka. Genom detaljplanen bildas kvarteren 2410–2416 samt gatu-, rekreations- och skyddsgrönområden.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden godkände bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att den godkänner detaljplanen och detaljplaneändringen 519 Vindkulla i stadsdelen 26. Ändringen av detaljplanen gäller Helsingforsvägens trafikområde i Estbacka. Genom detaljplanen bildas kvarteren 2410–2416 samt gatu-, rekreations- och skyddsgrönområden.

Stadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 171
245/10.02.03/2022

Beredning och tilläggsuppgifter:

planläggare Anne Rihtniemi-Rauh, anne.rihtniemi-rauh@borga.fi,
040 489 5752.

Behandlingen av detaljplanen för Vindkulla började i nämnden 24.5.2022. Efter det har staden ingått markanvändningsavtal med fem markägare. Efter önskemål från en markägare gjordes det i planen ytterligare sju små ändringar där vägen till en skafftomt på Naregränd togs bort, till tre AO-tomter anvisades 50 m²-vy mer byggrätt, till en AO-tomt anvisades 50 m²-vy mindre byggrätt, till ekonomibyggnaden på ägarens bostadstomt anvisades 50 m²-vy mindre byggrätt men rutan för byggnadsytan gjordes större. Staden ingår ett markanvändningsavtal med fastighetens markägare. På den andra markägarens fastighet justerades byggrätten enligt fastighetsägarens ursprungliga önskemål så, att byggrätten inte överstiger 500 m²-vy. Byggrätten minskades med 40 m²-vy. Med denna fastighetsägare ingår staden inget markanvändningsavtal.

Stadsutvecklingsnämnden	§ 92	24.05.2022
Stadsutvecklingsnämnden	§ 171	11.12.2023

I detaljplanen har det inte gjorts sådana ändringar som kräver att planen ska offentligt läggas fram på nytt i enlighet med 32 § i MarkByggF. Ändringarna på plankartan gällde tre privata markägares intresse. De hördes separat, per brev. Två markägare hade inget att anmärka om ändringar som hade gjorts. En markägare framförde åter att vilja ha 500 m²-vy byggrätt även om den har anvisats på markägarens fastighet. En liten del av denna byggrätt, 40 m²-vy, befinner sig i området för två nya egnahemstomter, och markägaren får för dem full ersättning. Dessutom meddelade markägaren motsätta sig stigen och parken i Lunddal med motiveringen att friden, boendetrivseln, lagring av ved och möjligheterna till stadsodling på tomten försvagas.

Inom detaljplaneområdet Vindkulla 519 finns åtta privata fastighetsägare. Godkännandet av detaljplanen förutsätter ett markanvändningsavtal med sex markägare. Staden har redan ingått markanvändningsavtal med fem markägare. Detaljplanen kan godkännas efter det att markanvändningsavtalet med en markägare har undertecknats.

Bilagor till föredragningslistan:

Detaljplan och ändring av detaljplan
Detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner de små ändringarna i plankartan och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen och detaljplaneändringen 519 Vindkulla i stadsdel 26 godkänns då även det sista markanvändningsavtalet är undertecknat. Ändringen av detaljplanen gäller Helsingforsvägens trafikområde i Estbacka. Genom detaljplanen bildas kvarteren 2410–2416 samt gatu-, rekreations- och skyddsgrönområden.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna de små ändringarna i plankartan och beslutade föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen och detaljplaneändringen 519 Vindkulla i stadsdel 26 godkänns då även det sista markanvändningsavtalet är undertecknat. Ändringen av detaljplanen gäller Helsingforsvägens trafikområde i Estbacka. Genom detaljplanen bildas kvarteren 2410-2416 samt gatu-, rekreations- och skyddsgrönområden.

Stadsutvecklingsnämnden § 172

11.12.2023

Markanvändningsavtal, Vindkulla (5)Stadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 172
2913/10.00.00.01/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:
Markanvändningsingenjör Leevi Valkeavirta,
leevi.valkeavirta@porvoo.fi

Detaljplanen för Vindkulla var framlagd 9.3.2022–11.4.2022. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 24.5.2022 (§ 92) föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen godkänns. Efter stadsutvecklingsnämndens beslut har det i planförslaget gjorts ändringar som gäller enskilt intresse.

Vindkullas detaljplaneområde ligger vid Helsingforsvägen. Detaljplaneområdet är delvis i privat ägo och på området finns några bostadshus omgivna av åkermark. Området har inte haft detaljplan tidigare. Nu planläggs 42 tomter för fristående småhus (AO-30) och fyra tomter för småhus (AP-4). Största delen av tomterna planläggs på område som ägs av staden. I området finns åtta privata markägare.

Enligt 91 a § i markanvändnings- och bygglagen är markägare inom ett område som detaljplaneras, vilka har avsevärd nytta av detaljplanen, skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Strävan ska vara att avtala med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna. Enligt 91 b § i lagen kan kommunen ingå avtal om planläggning och om genomförandet av planerna (markanvändningsavtal). I markanvändningsavtalen kan dock inte med bindande verkan avtalas om innehållet i planerna. Ett markanvändningsavtal kan ingås med bindande verkan för parterna först när ett utkast eller förslag till plan har varit offentligt framlagt.

Enligt stadens markpolitiska riktlinjer ingår staden markanvändningsavtal med de markägare som kommer att ha avsevärd nytta av detaljplaneändringen. Nyttan kan uppstå i form av tilläggsbyggrätt eller en mer värdefull beteckning för användningsändamålet till följd av detaljplaneändringen. I markanvändningsavtalet avtalas om den avtalsersättning med vilken en markägare deltar i stadens kommande eller tidigare kostnader för samhällsbyggande i detaljplaneområdet och kostnader för samhällsbyggande som betjänar detaljplaneområdet. Som ersättning har generellt tagits ut hälften av den nytta som detaljplanen resulterar i, till den del som markägarens byggrätt i detaljplanen överskrider 500 vy-m².

Fastigheten [REDACTED] som är i privat ägo, har planlagts som flera

Stadsutvecklingsnämnden § 172

11.12.2023

tomter för fristående småhus. Byggrätten för markägarens mark är 1 404 m² vy.

Detaljplanen ger markägaren avsevärd nytta på grund av de ökade möjligheterna att använda området. Uppskattningen av nyttan grundar sig på det ökade värdet av markägarens mark på grund av de ökade möjligheterna att bygga. Ersättningen enligt markanvändningsavtalet motsvarar i enlighet med praxis hälften av den nytta markägaren får. Som värde för byggrätten i området har man använt 220 €/m² vy, vilket baserar sig på jämförelsepris.

Staden har avtalat med markägaren att denne som ersättning för markanvändningsavtalet överlåter en del av tre småhustomter av vilka staden äger den andra delen samt fyra andra tomtdelar. Staden överlåter i sin tur tomtdelen till markägaren, som besitter en del av en tomt. Dessutom överlåter markägaren också gatu- och parkområde till staden. I gengäld för att staden har användningsrätt till ett markområde under byggandet av planområdet, anlägger staden en vägförbindelse som är nödvändig för planen då Narevägen stängs för trafik. Eftersom värdet på de områden som överlåts är större än ersättningen enligt markanvändningsavtalet, betalar staden mellanskillnad i samband med den slutliga fastighetsöverlåtelsen.

Markanvändningsavtalet och föravtalet om fastighetsöverlåtelse som finns som bilaga till markanvändningsavtalet ska undertecknas innan detaljplanen godkänns. Den slutliga överlåtelsehandlingen undertecknas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Bilaga:

Förslag till markanvändningsavtal

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna det markanvändningsavtal som staden har för avsikt att ingå med ägarna till fastigheten [REDACTED] enligt förslaget som finns som bilaga. Till markanvändningsavtalet hör ett föravtal om fastighetsöverlåtelse. Enligt föravtalet för fastighetsöverlåtelse betalar staden 12 601,97 euro i mellanskillnad vid den slutliga överlåtelsen.

Tekniska justeringar kan göras i avtalet före undertecknandet.

Den slutliga fastighetsöverlåtelsen kan göras med stöd av det här beslutet.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden § 172

11.12.2023

Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna det markanvändningsavtal som staden har för avsikt att ingå med ägarna till fastigheten [REDACTED] enligt förslaget som finns som bilaga. Till markanvändningsavtalet hör ett föravtal om fastighetsöverlåtelse. Enligt föravtalet för fastighetsöverlåtelse betalar staden 12 601,97 euro i mellanskillnad vid den slutliga överlåtelsen.

Tekniska justeringar kan göras i avtalet före undertecknandet.

Den slutliga fastighetsöverlåtelsen kan göras med stöd av det här beslutet.

Planläggare Anne Rihtniemi-Rauh lämnade sammanträdet efter behandlingen av § 172 kl. 17.41.

Stadsutvecklingsnämnden § 173

11.12.2023

Detaljplaneändring, Kokon idrottscentrum, stadsdel 27, DP 563Stadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 173
1852/10.02.03/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Pekka Mikkola, förnamn.efternamn@borga.fi

Stadsplaneringen har berett en detaljplaneändring för Kokon idrottscentrums centralaste delar. Området innehåller en del av Tolkisvägen, friluftsbadet och avgränsar sig i söder mellan Aurorahallen och Uusimaa Areena. Det avgränsade området innehåller endast de delar av idrottscentrumet som är väsentliga för utvecklingen i det första skedet, eftersom detaljplanen utanför detta planområde fortfarande är gällande och genomförbar i många hänseenden.

Bakgrund till projektet

Utvecklingen av Kokon idrottscentrum inleddes i sin nuvarande form genom stadsstyrelsens beslut 24.6.2019 § 225. Fastighets- och konceptutvecklingsplanen för Kokon idrottscentrum blev färdig som konsultarbete i början av år 2021. Den fortsatta planeringen kom i gång med ett interaktionsprojekt. Efter detta bildade staden utvecklingsbolaget Kokonniemen liikuntakeskus Oy år 2022 och anvisade bolaget tillräckliga resurser för utvecklingsarbetet. Detaljplanprojektet togs med i stadsplaneringens arbetsprogram. Området är helt i stadens ägo undantaget Oy Kokonhalli Ab:s fastighet där staden också är ägare.

Utkast till detaljplaneändring

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplaneändring hölls framlagda i enlighet med 62 § i MarkByggL och 30 § i MarkByggF 28.6–25.8.2023. Om utkastet till detaljplaneändring kom det in fem yttranden från idrottsföreningar (inklusive Oy Kokonhalli Ab) och dessutom sex yttranden från privatpersoner. Yttrandena innehöll flera iakttagelser, även detaljerade, som i sina huvuddrag har kunnat beaktas i beredningen av detaljplaneförslaget bl.a. genom att ta genomförandeanvisningar med i bygganvisningar. Föreningar och förbund i idrottsporten (Åkilles Bandy, Finlands Ishockeyförbund och Finlands Bandyförbund) stöder planen för den första fasen med tillägget att en stor konstisplan tilläggs till planen. Att i detaljplanen ta med en konstisbana som senare skulle kunna täckas är inte möjligt nu eftersom målen för idrottscentrumets första fas som stadsfullmäktige godkände i sitt beslut i mars 2022 inte innehåller ett sådant projekt. Väster om detaljplaneområdet finns det dock markområde där en bandyplan kan tänkas placeras men ännu inte i detta skede.

Stadsutvecklingsnämnden § 173

11.12.2023

De berörda myndigheternas kommentarer och preliminära utlåtanden innehöll närmast observationer av teknisk natur men gav ingen anledning till ytterligare utredningar. Museimyndigheterna hade inget att anmärka. Äldrerådet och handikapprådet betonade viktigheten av tillgänglighet. Detta har beaktats i styrningen av byggsättet.

Förslag till detaljplaneändring

Planprojektet baserar sig på den planerarkompetens som Kokkonniemi liikuntakeskus Oy har anskaffat för främjande av områdesplaneringsarbetet. Lösningen baserar sig på Schauman & Nordgren Architects Ab:s och MASU Planning Oy:s omfattande planeringsinsats.

Detaljplaneområdet omfattar ett verkligen stort kvartersområde för idrottsbyggnader, ett annat mindre kvartersområde för bilplatser, stora rekreatiomsområden såsom badstrandsområde, brett gatuområde och lite specialområde. Detaljplaneområdets areal är 16,1 ha.

Byggnaderna placerar sig huvudsakligen i kvartersområdet för idrottsbyggnader. Området innehåller också de centralaste gång- och cykelvägarna och utomhuslokalerna. Med tanke på byggandet är lösningen flexibel eftersom en noggrann placering av utomhusverksamheter kan preciseras enligt de behov som genomförandeplaneringen har.

Den totala byggrätten i detaljplaneområdet är 36 100 m²-vy. Byggrätten i detaljplaneområdet är i den gällande detaljplanen totalt 29 020 m²-vy. Med hänsyn till detta växer den totala byggytan med 7 080 m²-vy. Jämförelse av siffrorna är ändå tekniskt eftersom byggrätten i områdeslösningen enligt den gällande detaljplanen betonar sig också i områdets västra del, utanför detta detaljplaneområde.

Detaljplanelösningen baserar sig på en områdesplan med vilken hela trafiksystemet kommer att förnyas. Områdets nuvarande matargata, Ishockeyvägen som är en fortsättning i norr för Lappnäs vägen byggs om till en gång- och cykelväg, Motionsstigen. Den nya matargatan, Motionsbågen, byggs väster om idrottscentrumets kärnområde till Tolkisvägen. Gång- och cykelvägarna till och genom området är en alldeles väsentlig del av idrottscentrumet. De varvas med tre utomhusverksamhetsområden som liknar en öppen plats. Förbindelsen Spurtstigen som förmedlar gång- och cykeltrafik i riktning mellan öster och väster mellan Västra åstranden och Gammelbacka går genom området och är en del av den i rekreatioms- och kvartersområden. Man har fäst vikt vid friluftsbadets tillgänglighet. I detaljplaneområdet finns det cirka 530

Stadsutvecklingsnämnden § 173

11.12.2023

bilplatser. Söder om detaljplaneområdet finns det mer bilplatser och området kan byggas ut.

Bilagor:

förslag till detaljplaneändring

beskrivning av detaljplaneändring med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötanden till yttrandena, kommentarerna och utlåtandena och beslutar lägga offentligt fram förslaget till ändring av detaljplanen 563, Kokon idrottscentrum enligt 27 § i MarkByggF och begär utlåtanden enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 2500–2502 samt rekreations- och gatuområden i stadsdelen 27.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna bemötanden till yttrandena, kommentarerna och utlåtandena och beslutade lägga offentligt fram förslaget till ändring av detaljplanen 563, Kokon idrottscentrum enligt 27 § i MarkByggF och begärde utlåtanden enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 2500-2502 samt rekreations- och gatuområden i stadsdelen 27.

Avgörande om planeringsbehov, Ebbo

Stadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 174
2794/10.03.00.02/2023

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

För fastigheten [REDACTED] anhålles om lov för byggandet av ett egnahemshus (150 m²-vy, 1 vån.).

Byggplatsen är belägen söder om Ebbovägen, i ett område där det finns året om byggnation från tidigare. I byggplatsens norra del finns en gammal tegelbyggnad, som på basen av lokal information har uppförts 1949 och använts som brandbilsgarage fram till början av 1980-talet. Byggnaden är belägen inom landsvägens skyddsområde.

Enligt situationsplanen placeras nybyggnaden i byggplatsen södra del, i närheten av Mannolavägen. Mannolavägen går genom fastigheten och byggplatsen kan ansluta till den. I området finns vattenandelslagets vatten- och avloppsledning som byggplatsen kan anslutas till.

Ebbo är en av de byar som utsågs till serviceby i bystrukturprogrammet, som fullmäktige godkände år 2014. Den närmaste skolan ligger endast några hundra meter från byggplatsen.

Byggplatsen består av fastigheten [REDACTED] som registrerats 31.12.1986 och vars areal är 0,3150 ha. Enligt situationsplanen kommer ett mindre arrendeområde att bifogas till byggplatsen för att skapa en mer ändamålsenlig byggplats.

Fastighetens [REDACTED] moderlägenhet är Fogdasbacka [REDACTED]. Dess areal var 0,6010 ha år 1959. År 1986 styckades fastighet [REDACTED] i två delar som tilläggsområden till de angränsande fastigheterna. Den angränsande fastighetens moderlägenhet Smeds [REDACTED] hade en areal på 79,46 ha år 1959. Inom dess område finns idag fyra (4) fastigheter, av vilka tre (3) är bebyggda. Moderlägenhetens dimensioneringstal är idag 1 byggplats/ 26 ha.

Motiveringar

Det ansökta byggprojektet gäller byggandet av ett egnahemshus i ett område där det från tidigare finns året om bostäder. Den ansökta byggplatsen ligger bredvid de befintliga egnahemshusen inom ett byområde.

Ebbo har valts till serviceby i bystrukturprogrammet som godkänts av stadsfullmäktige. Det ansökta projektet är i linje med målen för

Stadsutvecklingsnämnden § 174

11.12.2023

markanvändningen i Borgå stad och beläget i byområdet. Det ansökta byggprojektet kompletterar den befintliga bystrukturen och stöder en hållbar utveckling av byområdet. Det ansökta byggprojektet kan utnyttja den befintliga samhällsstrukturen. Byggplatsen ligger nära byservicen och kan anslutas till vatten- och avloppsnätet och utnyttja existerande väg som går genom byggplatsen.

Med beaktande av styckningarna som skett i området, moderlägenheternas storlek, använd byggrätt och den ansökta byggplatsens läge, kan lov för det ansökta byggprojektet beviljas med stöd av kravet på fastighetsägarnas likvärdiga bemötande utan att det har en begränsande inverkan på planeringsalternativen vid en eventuell kommande planläggning i området.

På ovan nämnda grunder förorsakar det ansökta projektet inte olägenheter med tanke på detaljplanläggningen, generalplanläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen, då det genomförs i enlighet med lovvillkoren i beslutet.

Bygginskränkning:

- Byggande på ett område i behov av planering (MarkByggL 16 §).

Bilagor:

Tillståndsbeslut 638-2023-5036

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden konstaterar att det ansökta byggprojektet uppfyller de särskilda förutsättningarna i MarkByggL 137 § för beviljande av bygglov i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2023-5036 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade konstatera att det ansökta byggprojektet uppfyller de särskilda förutsättningarna i MarkByggL 137 § för beviljande av bygglov i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2023-5036 i bilagan.

Paragrafen justerades genast.

Stadsutvecklingsnämnden § 175

11.12.2023

Uppdatering av hyresvillkoren för Borgå stads båtplatser fr.o.m. 1.1.2024Stadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 175
2805/10.03.01.05.04/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:

Hamnmästare Janita Pihlaja-Wickholm, janita.pihlaja-wickholm@porvoo.fi

och kundrådgivare Johanna Wiljander-Backman, johanna.wiljander-backman@porvoo.fi

Stadsinfran har gjort små, förtydligande ändringar i hyresvillkoren för båtplatser. Förändringarna hjälper oss i de dagliga kundbetjäningssuppgifterna med båtplatsinnehavarna. Förändringarna i texten är markerade med rött. De uppdaterade hyresvillkoren träder i kraft 1.1.2024.

Bilagor

uppdaterade hyresvillkoren för båtplatser från och med 1.1.2024

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna de uppdaterade hyresvillkoren för Borgå stads båtplatser. Ändringarna träder i kraft 1.1.2024.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna de uppdaterade hyresvillkoren för Borgå stads båtplatser. Ändringarna träder i kraft 1.1.2024.

Stadsutvecklingsnämnden § 176

11.12.2023

Principer för beviljande av kommunalt bidrag till enskilda vägar 2024Stadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 176
343/10.03.01.00.03/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:
planerare Linda Antell-Behm, linda.antell-behm@borga.fi och
stadsinfradirektör Kari Hällström, kari.hallstrom@borga.fi

Enligt 39 § i Borgå stads förvaltningsstadga beslutar
stadsutvecklingsnämnden om villkoren för bidrag bidrag som beviljas
till underhåll av enskilda vägar.

Principerna för beviljandet av bidrag utgör anvisningar, enligt vilka
staden beviljar bidrag till enskilda vägar för väghållning och
vägbyggande. Då staden beviljar bidrag beaktar man vägens
betydelse för trafiken samt vägens läge och karaktär. Staden beviljar
bidrag inom ramen för gällande budget.

Vi har gjort preciseringar i principerna gällande "Stadens bidrag för
grundförbättring" och tillsatt en ny punkt i slutet av principerna
gällande utdelning av överskottet. Vi har också infogat
klassificeringen av underhållsbidrag, som tidigare utgjorde ett eget
dokument. Vi har också preciserat definitionen för klass I. Alla
preciseringar och tillägg är markerade med röd färg i texten.

Bilaga:
Principer för beviljande av bidrag till enskilda vägar 1.1.2024

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden godkänner de bifogade, uppdaterade
principerna för beviljande av kommunalt bidrag till enskilda vägar,
vilka träder i kraft 1.1.2024.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna de bifogade,
uppdaterade principerna för beviljande av kommunalt bidrag till
enskilda vägar, vilka träder i kraft 1.1.2024.

Stadsutvecklingsnämnden § 177

11.12.2023

Invånarinitiativ behandlade av tjänsteinnehavare som är underordnade stadsutvecklingsnämnden sedan 9.11.2023 samt inkomna initiativStadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 177
2224/00.00.02.01/2023Beredning och tilläggsuppgifter:
Förvaltningschef Sirpa Salminen, fornamn.efternamn@borga.fi

nligt 109 § i Borgå stads förvaltningsstadga ska invånarinitiativen jämte svar ges för kännedom till det förtroendeorgan under vilket den tjänsteinnehavare hör som gett svaret.

De invånarinitiativ från och med 9.11.2023 som anhängiga och som tjänsteinnehavarna behandlat jämte svaren ges till nämnden för kännedom.

Bilagor

Invånarinitiativ för ökande av antalet hundparker
Svar på invånarinitiativ för ökande av antalet hundparker

Invånarinitiativ_ Vädjan om begränsning av körhastigheterna i Prästgårdsbacken och avlägsnande av olägenheter som orsakas av kullerstensbeläggningen

Invånarinitiativ_ Vädjan om begränsning av körhastigheterna i Prästgårdsbacken och avlägsnande av olägenheter som orsakas av kullerstensbeläggningen_Deltagare

Svar på invånarinitiativet_om bullret på gatorna med kullerstensbeläggning i Prästgårdsbacken

Invånarinitiativ_ metallgrindar för att förhindra körning med motorfordon på övergångsställen och cykelbanor

Svar på invånarinitiativet_Metallgrindar för att förhindra körning med motorfordon på övergångsställen och cykelbanor

Invånarinitiativ gällande skicket av vägen och träbroarna m.fl. till Svinövägen samt Ruskis utsiktstorn

Svar på invånarinitiativet_skicket av vägen och trädbroarna till Svinövägen samt Ruskis utsiktstorn

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden

1

antecknar för kännedom invånarinitiativen enligt bilagan och konstaterar att de initiativ som har svarats på är slutbehandlade.

2

Stadsutvecklingsnämnden § 177

11.12.2023

sänder de initiativ som svarats på vidare till stadsstyrelsen och fullmäktige för kännedom.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade

1

anteckna för kännedom invånarinitiativen enligt bilagan och konstaterare att de initiativ som har svarats på är slutbehandlade.

2

sända de initiativ som svarats på vidare till stadsstyrelsen och fullmäktige för kännedom.

Stadsutvecklingsnämnden § 178

11.12.2023

Aktuella ärenden

Stadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 178

Presentation av planerna för Hopea kvarteret

Stadsutvecklingsdirektören
Antecknas för kännedom.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade anteckna ärendet för
kännedom.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 165, § 166, § 167, § 168, § 170, § 171, § 173, § 177, § 178

BESVÄRSFÖRBUD

Omprövning får inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.

Lagrum: 136 § i kommunallagen.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 169, § 172, § 175, § 176

Anvisningar om hur man begär omprövning (kommunallagen 16 kap.)

ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMPRÖVNING

Den som är missnöjd med detta beslut kan begära omprövning skriftligt. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär hos domstol.

Rätt att begära omprövning

Omprövning får begäras av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part)
- kommunmedlemmar.

Tidsfrist för begäran om omprövning

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

Begäran om omprövning ska lämnas in till Borgå stads registratur senast under tidsfristens sista dag innan registraturen stänger.

En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning. Om den sista dagen för omprövningsbegäran infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får omprövning begäras den första vardagen därefter.

Omprövningsmyndighet

Omprövning begärs hos Borgå Stadsutvecklingsnämnden

Registraturens kontaktinformation;

Post- och besöksadress: Krämaretorget B, 06100 Borgå
E-postadress: kirjaamo(at)porvoo.fi
Telefonnummer: 020 69 2250

Registraturen är öppen måndag–fredag kl. 9-15.

Omprövningsbegärens form och innehåll

Omprövning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

- det beslut i vilket omprövning begärs
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs.

I omprövningsbegäran ska dessutom uppges namnet på den som har begärt omprövning samt personens hemkommun, postadress och telefonnummer.

Om omprövningsbeslutet får delges som ett elektroniskt meddelande ska också e-postadress uppges.

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Borgå stads registratur.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 174

BESVÄRSANVISNING

Förvaltningsbesvär

Ändring i detta beslut kan sökas genom skriftliga besvär

Besvärsmyndighet och besvärstid	Besvärsmyndighet, adress och postadress Helsingfors förvaltningsdomstol	Besvärstid 30 dagar från dagen för utfärdandet av beslutet, denna dag inte medräknad
	Banbyggarvägen 5, 00580 Helsingfors tfn 029 56 42000 e-post helsinki.hao@oikeus.fi fax 029 56 42079	
	Annan besvärsmyndighet, adress och postadress	Besvärstid30 dagar
	Besvärstiden räknas från den dag ändringssökanden fått del av beslutet	
Besvärsskrift	Besvärsskriften skall innehålla - ändringssökandens namn, yrke, boningskommun och postadress - det beslut i vilket ändring söks - till vilka delar ändring söks och vilka ändringar som påyrkas - motiveringar till ändringsyrkandet Besvärsskriften skall egenhändigt undertecknas av ändringssökanden eller annan person som uppgjort den. Om endast den som uppgjort besvärsskriften undertecknat den, skall också denna persons boningskommun och postadress framgå. Till besvärsskriften skall bifogas beslutet i vilket ändring söks, i original eller som en officiellt bestyrkt avskrift samt intyg över den dag, från vilken besvärstiden skall räknas.	
Inlämning av besvärshandlingar	Besvärshandlingarna skall inlämnas till besvärsmyndigheten före utgången av besvärstiden. Om besvärstidens sista dag är helgdag, självständighetsdag, första maj, jul- eller midsommarafton eller helgfri lördag, får besvärshandlingarna inlämnas första vardagen därefter. På eget ansvar kan man sända besvärshandlingarna per post eller med bud. Besvärshandlingarna bör inlämnas till posten i så god tid, att de hinner fram under besvärstidens sista dag före utgången av ämbetsverkets öppethållningstid. Besvärshandlingarna kan anföras även via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/sv	
Utredning över delgivning av beslutet	Till parten	
	Då särskilt intyg över delgivningen finns, skall det bifogas till besvärsskriften	
Tilläggsuppgifter		