

Avtal om inledande av detaljplanering, Skjutbanelvägen

Stadsutvecklingsnämnden 14.10.2025 § 152
2319/10.02.06/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
stadsplanechef Emilia Saatsi
tomtchef Pekka Söyrlä
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Borgå stad och ägaren av fastigheten 638-486-6-23 har förhandlat om utarbetande av en detaljplan för fastigheten. Fastighetens totala areal är cirka 5,1 hektar och den ligger på adressen Skjutbanelvägen 2, 06150 Borgå. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret finns det inga byggnader på fastigheten. En del av området är i lagerbruk. I en del av området har det gjorts jordfyllnader.

Detaljplanens områdesavgränsning kan preciseras när planeringen framskrider. Avgränsningen av avtalsområdet motsvarar således inte nödvändigtvis avgränsningen av detaljplaneområdet.

Det finns ingen detaljplan för området. Markägarna ansökte 22.9.2016 om att en detaljplan skulle utarbetas. De ville att området skulle bli ett område för arbetsplatser/affärsbyggande samt ett byggområde för icke-miljöstörande industri och lagring. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 23.5.2017 att inleda utarbetandet av detaljplanen och ge stadsplaneringen i uppdrag att göra den.

I etappplansplanen för Östra Nyland anvisas området som utvecklingszon.

I delgeneralplanen för de centrala delarna med rättsverkningar (godkänd 15.12.2004, i kraft från 2006) har huvuddelen av området anvisats som arbetsplatsområde (TP). Delgeneralplanen för området håller på att revideras. Målet är att utkastet till delgeneralplan för de centrala stadsområdena blir färdigt före utgången av 2025.

Målet för avtalet är att komma överens om inledande av en detaljplanläggning för avtalsområdet samt om planläggningen och villkoren i anslutning till den. Markägaren har preliminärt för sin del godkänt utkastet till avtalet. Avtalsparterna är medvetna om att beredningen av detaljplanen som inleds inte nödvändigtvis leder till att detaljplanen godkänns och att markägaren inte har rätt att få eller kräva ersättningar för detta.

Markägarens mål är bland annat:

- att få området att omfattas av byggandet
- arbetsplats- och affärsbyggande samt icke-miljöstörande industri och upplagring på området
- samt att ordna trafiken och parkeringen på ett fungerande sätt.

Bolagen har som mål att börja realisera planerna så fort som möjligt efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

De allmänna mål som staden har uppställt sammanfaller till stor del med markägarens mål.

I utvecklingen av området är stadens mål också:

- inkorporering av området till en del av närområdets samhällsstruktur och effektivisering av markanvändningen i området
- säkerställande av att trafiknätet för fordonstrafiken i närområdet fungerar
- säkerställande av att förbindelserna mellan gång- och cykeltrafiken och kollektivtrafiken fungerar
- åstadkommande av en stadsbildsmässigt lyckad helhet
- säkerställande av att områdets dikesnät fungerar
- en bedömning av riskerna i områdets jordfyllnader samt utredning av eventuella ansvar i anslutning till dem samt av markbyten.

Markägaren är medveten om att man inte på förhand kan komma överens om innehållet i detaljplanen och att beredningen av detaljplanen som inleds inte nödvändigtvis leder till att detaljplanen godkänns och att markägaren på grund av detta inte har rätt att få eller kräva ersättningar.

I enlighet med planläggningsöversikten är detaljplanearbetet på gång. Målet är att detaljplanen ska vara färdig före utgången av 2027.

Markägaren svarar för alla kostnader för utarbetandet av detaljplanen. Till de ovan nämnda kostnaderna ingår kostnaderna för utarbetandet och behandlingen av detaljplanen samt i detta sammanhang behövliga utredningar (till exempel dagvattenutredning, byggbarhetsutredning och funktionsutredning av trafiknätet) och konsekvensbedömningar som krävs enligt lagen om områdesanvändning eller som annars krävs för genomförandet av projektet.

Staden får tillgång till detaljplanematerial och utredningar som gjorts för detaljplanen. De dokument som produceras ska vara på finska och översatta till svenska och de ska vara tillgängliga. Dokumenten levereras i word- och pdf-format. Detaljplanekartan levereras i pdf-format och i kompatibelt geografiskt dataformat. Koordinatsystemet för materialet i vektorformatet ska vara EPSG:3880 EUREF-FIN / GK26FIN som används i Borgå.

Detaljplanematerialet ska lämnas in som en .dgn-fil enligt objektmodellen StellaMap i systemet Bentley Opencities Map Ultimate for Finland. Eller, om det inte är möjligt, som en GML-fil enligt objektmodellen KuntaGML.

Markägaren anställer en konsult, som väljs i samarbete med staden, för planläggningsarbetet. Från stadens sida styrs planläggningen av stadsplaneringen som vid behov anlitar andra centrala myndigheter som sakkunniga. Stadsplaneringens representanter och konsulten ska hålla tillräckligt många arbetsmöten under arbetets gång.

Markägaren bestrider stadens kostnader för styrningen av planläggningen och stadens kontors-, postnings- och kungörelsekostnader som orsakas av ordnande av växelverkan i enlighet med gällande prislista för stadsplanering på basis av faktisk arbetsmängd och kostnader som orsakats samt bestrider stadens kostnader för granskning / utarbetande av baskarta samt kostnader för ändring av tomtindelningen oavsett om staden godkänner detaljplanen under beredning.

Kostnaderna för tomtindelningen tas ut enligt markpolitikens prislista. De övriga kostnaderna betalas då stadsstyrelsen har godkänt detaljplaneförslaget för avtalsområdet.

Om kostnaderna för genomförandet av detaljplanen avtalas separat. Vid behov förhandlar staden och markägaren fram ett i lagen om områdesanvändning avsett markanvändningsavtal då planen är i planförslagsskedet.

Bilaga: Utkast till avtal med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna avtalet enligt bilagan om inledande av detaljplanen och ger tomtchefen fullmakt att underteckna avtalet.

Paragrafen justeras genast.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna avtalet enligt bilagan om inledande av detaljplanen och ge tomtchefen fullmakt att underteckna avtalet.

Paragrafen justerades genast.