

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 planlägningsarbetet 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 köpoption 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, 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.

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
2118/10.02.03/2023

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 Itävyylä 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:

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.