

Avtal om att inleda en detaljplaneändring, Borgå folkakademi

Stadsutvecklingsnämnden 25.11.2025 § 181
2607/10.02.06/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
planlägningsarkitekt Pekka Mikkola
tomtchef Pekka Söyrlä
fornamn.efternamn@borga.fi

Borgå stad och ägaren till fastigheten 638-3-39-7 och hälften av fastigheten 638-3-39-3, Borgå folkakademi ab, har förhandlat om en ändring av detaljplanen för området.

Fastighetens totala areal är cirka 4711 m² och den ligger på adresserna Runebergsgatan 16–18 och Gymnasiegatan 2–4, 06100 Borgå. I området finns byggnader av vilka en del är skyddade.

För det område som avtalet berör gäller detaljplan DP 157, som fastställdes av Nylands länsstyrelse 20.12.1985.

I detaljplanen anvisas avtalsområdet som kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO). Byggrätten enligt den gällande detaljplanen för avtalsområdet anvisas med exploateringsstal $e = 0,9$ och är således cirka 5 089 m²-vy.

Målet för avtalet är att avtala om inledande av en ändring av detaljplanen för avtalsområdet samt om planläggningen och villkoren i anslutning till den.

Det område som planläggs kan vara större än det område som avtalet berör.

Avtalsparterna är medvetna om att beredningen av inledandet av detaljplaneändringen inte nödvändigtvis leder till att detaljplaneändringen godkänns och att markägaren inte har rätt att få eller kräva ersättningar för det.

Markägarens mål är att:

- ändra områdets användningsändamål så att försäljningen av fastigheten skulle lyckas bättre än i nuläget och för att fastigheten ska motsvara efterfrågan på marknaden. Preliminärt skulle användningsändamålet vara i huvudsak boende.
- öka byggrätten på fastigheten/-erna så att de byggnader som eventuellt ska skyddas inte skulle bli en ekonomiskt omöjlig börda för säljaren/köparen.
- undersöka möjligheten att placera ett nybygge i området för fastigheterna så att byggnaderna utgör en helhet och bedöma vilka byggnader som eventuellt ska rivas.
- uppdatera detaljplanen i fråga om byggnadsskyddet, samtidigt som man kritiskt bedömer om de byggnader

som ska bevaras har ekonomiska förutsättningar att motsvara de behov som marknaden i området har.

Stadens mål är att:

- undersöka hur området kunde bli ett utvecklingsobjekt som främjar boende i centrumområdet, med hänsyn till allt som hänför sig till detta, såsom undersökning av omfattningen av byggrätten och av olika alternativ till parkeringsarrangemang
- överväga alternativa användningsändamål för fastigheten på ett omfattande sätt
- se till att byggnadsbeståndets kulturhistoriska värden på fastigheten bevaras
- försäkra sig om att en eventuell tillbyggnad passar bra in i stadsbilden i omgivningen med tanke på byggnadsmassa, fasadarkitektur och skala.

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

Staden inleder ändringen av detaljplanen för avtalsområdet före 1.1.2026. Planprojektet ingår redan i stadsplaneringens planläggningsprogram som detaljplaneobjekt DP 525, Borgå folkakademi. Senast, 7.3.2025, har man informerat om det i planläggningsöversikten för 2025. Målet är att detaljplaneändringen blir färdig före 31.12.2027.

Markägaren svarar för alla kostnader för utarbetandet av detaljplaneändringen. Till de ovan nämnda kostnaderna ingår kostnaderna för utarbetandet och behandlingen av detaljplaneändringen samt i detta sammanhang behövliga utredningar och konsekvensbedömningar som krävs enligt lagen om områdesanvändning eller som annars krävs för genomförandet av projektet samt kostnaderna för behövliga referensplaner.

Redan innan detta avtal upprättades beställde staden utredningar som den separat kommit överens om med markägaren, både skriftligt och vid förhandlingar om planeringen i gott samarbete.

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

Kostnader som medförs av eventuella ändringar i tomtindelningen debiteras i enlighet med taxan. De övriga betalningarna erläggs när stadsfullmäktige har godkänt förslaget till ändring av detaljplanen för avtalsområdet.

Målet är att staden och markägaren förhandlar fram ett i lagen om områdesanvändning avsett markanvändningsavtal då planen är i förslagsskedet.

Bilaga: Utkast till avtal med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna avtalet enligt bilagan om att inleda detaljplaneändringen och ger tomtchefen fullmakt att underteckna avtalet.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna avtalet enligt bilagan om att inleda detaljplaneändringen och gav tomtchefen fullmakt att underteckna avtalet.