

Stadsutvecklingsnämnden

Tid 09.12.2025 kl 17:00 -

Plats Nimbushuset, mötesrummen Salonki och Kammari

Ärenden som skall behandlas

Ärende	Rubrik	Sida
1	Mötets laglighet och beslutförhet	3
2	Protokolljusterare	4
3	Uppföljning av tjänsteinnehavarbeslut, upptagning	5
4	Stadsutvecklingsnämndens verksamhetsplan och investeringsprogram för år 2026	9
5	Stadsutvecklingsnämndens mötesschema, våren 2026	10
6	Delegering av befogenheter gällande godkännande av tomtindelningar	11
7	Borgåbussens nya 90-dagars (3 månaders) periodbiljettprodukt till salu i mobilappen Resor och Biljetter från 7.1.2026	13
8	Principer för beviljande av kommunalt bidrag till enskilda vägar 2026	15
9	Delgeneralplanen för de centrala stadsområdena	16
10	Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol om besvär över undantagsbeslut, basstation för mobiltelefonnät, Finnby	23
11	Detaljplan och ändring av detaljplan, Sköldvik, Innovationsvägen, DP 573	24
12	Tillståndsvillkor för Borgå stads mikromobilitetstillstånd	27
13	Undantagslov, Pirlax (1)	30
14	Undantagsbeslut, Pirlax (2)	35
15	Aktuella ärenden	39

Delatagare

	Namn	Uppgift
Närvarande	Björkman Patrik	ordförande
	Eskola Vilhelmiina	viceordförande
	Ahonen Noora	ledamot
	Andersson Sanna	ledamot
	Antell-Neem Emma	ledamot
	Häyhä Marko	ledamot
	Ilomäki Jarkko	ledamot
	Pynnönen Andersson	ledamot
	Kristel	
	Simola Piritta	ledamot
	Sveholm Pehr	ledamot
	Varpio Mika	ledamot
Övriga	Pitkäniemi Jani	stadsdirektör
	Ijäs Seppo	stadsstyrelsens representant
	Nylander Mikaela	stadsstyrelsens ordförande
	Kadel Reeja	ungdomsfullmäktiges representant
	Mollgren Dan	stadsutvecklingsdirektör
	Salminen Sirpa	sekreterare
	Hällström Kari	stadsinfradirektör
	Lyytinen Jarkko	stadsplaneringschef
	Nikkanen Mikko	delaktighetsplanerare
	Söyrilä Pekka	tomtchef

Stadsutvecklingsnämnden

1

Mötets laglighet och beslutförhet

Stadsutvecklingsnämnden 09.12.2025

Ordföranden

Mötet konstateras lagenligt sammankallat och beslutfört.

Stadsutvecklingsnämnden

2

Protokolljusterare

Stadsutvecklingsnämnden 09.12.2025

Ordförande

Stadsutvecklingsnämnden väljer Vilhelmiina Eskola och Emma
Antell-Neem till protokolljusterare.

Stadsutvecklingsnämnden

3

Uppföljning av tjänsteinnehavarbeslut, upptagning

Stadsutvecklingsnämnden 09.12.2025

Följande tjänsteinnehavare har publicerat sina beslut i den elektroniska mötesservern. Tjänsteinnehavarbesluten samt tillhörande bilagor finns i stadsutvecklingsnämndens dokument, Tiedostot -> Viranhaltijapäätökset.

[Tjänsteinnehavarbeslut](#)

Stadsgeodeten § 11 / 2025

Toimivallan siirtäminen maanmittausinsinööreille, rakennusvalvontamittaukset

Stadsinfradirektören § 152 /2025

Pysyvän liikennemerkkin asettaminen yksityistielle, Ukintien yksityistie

Stadsinfradirektören § 153 /2025

Kauppatorin jäätelökioskipaikan optiovuosien 2026-2027 käyttöönotto

Stadsinfradirektören § 154 /2025

Gabriel Hagertin kujan jäätelökioskipaikan optiovuosien 2026-2027 käyttöönotto

Stadsinfradirektören § 155 /2025

Liukkaudesta varoittavat liikennemerkkit vanhalle sillalle

Stadsinfradirektören § 156 /2025

Katusuunnitelmaehdotus: Haikkoonmetsänkatu

Stadsinfradirektören § 157 /2025

Katusuunnitelmaehdotus, Galgbackantien uusi linja-autopysäkki

Stadsinfradirektören § 158 /2025

Delegointi, toimivallan siirto kaupunki-infrassa

Stadsinfradirektören § 159 /2025

Maksuttoman pysäköinnin pilotointi arkisin vyöhykkeellä 2

Stadsinfradirektören § 160 /2025

Pysäköintikiellon asettaminen Uljaksentielle Ja

Stadsutvecklingsnämnden

Tarkmansintielle

Markanvändningsingenjören § 77 / 2025

Omakotitontitarjouksen hylkääminen, Haikkoonranta,
638-33-3597-4

Markanvändningsingenjören § 78 / 2025

Omakotitontin luovutus tarjousten perusteella, Haikkoonranta,
638-33-3591-4

Markanvändningsingenjören § 79 / 2025

Omakotitontin luovutus tarjousten perusteella, Kevätlaakso,
638-10-5731-1

Markanvändningsingenjören § 80 / 2025

Omakotitontin luovutus, Haikkoonlampi, 638-33-3604-1

Markanvändningsingenjören § 81 / 2025

Omakotitontin luovutus, Toukovuori, 638-13-6018-11

Markanvändningsingenjören § 82 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5737-1

Markanvändningsingenjören § 83 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5736-3

Markanvändningsingenjören § 84 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5736-2

Markanvändningsingenjören § 85 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5736-1

Markanvändningsingenjören § 86 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5735-4

Markanvändningsingenjören § 87 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5733-9

Markanvändningsingenjören § 88 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5733-8

Markanvändningsingenjören § 89 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5733-5

Stadsutvecklingsnämnden

Markanvändningsingenjören § 90 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5733-7

Markanvändningsingenjören § 91 / 2025

Överlåtelse av egnahemstomt, Vårdalen, 638-10-5733-3

Markanvändningsingenjören § 92 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5733-1

Markanvändningsingenjören § 93 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5732-2

Markanvändningsingenjören § 94 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5732-5

Markanvändningsingenjören § 95 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5732-1

Markanvändningsingenjören § 96 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5715-6

Markanvändningsingenjören § 97 / 2025

Vuokratontin myyminen, Kevätkumpu, 638-12-915-6

Markanvändningsingenjören § 98 / 2025

Omakotitontin uudelleen vuokraaminen, 638-12-931-7

Markanvändningsingenjören § 99 / 2025

Omakotitontin uudelleen vuokraaminen, 638-11-868-3

Tomtchefen § 115 / 2025

Yritystontin vuokraaminen uudelleen, Tarmola, 638-5-295-36

Tomtchefen § 116 / 2025

Porvoon Puistokadun toteuttamisvaihtoehtot
aluekehityshankkeena – mallinnuksen tilaaminen

Tomtchefen § 117 / 2025

Maanvuokrasopimuksen päättäminen 638-486-2-9 ja 638-486-
11-1, Sikosaari, alue 19

Tomtchefen § 118 / 2025

Köp av markområde, Munkby, 638-446-3-31

Stadsutvecklingsnämnden

Tomtchefen § 119 / 2025

Kiinteistön 638-453-1-425 ostaminen Kokkonniemi

Ordföranden

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

.

Stadsutvecklingsnämnden

4

Stadsutvecklingsnämndens verksamhetsplan och investeringsprogram för år 2026

Stadsutvecklingsnämnden 09.12.2025

2125/02.02.00/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:

ekonomiexpert Riku Muurinen, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Stadsfullmäktige godkände vid sitt sammanträde den 12.11.2025 budgeten och ekonomiplanen för åren 2026–2028. Stadsstyrelsen godkände vid sitt sammanträde den 24.11.2025 anvisningar för efterlevnad av budgeten.

Med hjälp av dispositionsplanen och investeringsprogrammet styrs verkställigheten av budgeten. De upprättas utifrån den budget som fullmäktige har godkänt. Nämnderna fördelar de anslag och beräknade inkomster som fullmäktige har godkänt på delanslag och delinkomster i sina dispositionsplaner.

Stadsutvecklingsnämndens dispositionsplan för år 2026 har utarbetats så att de budgetanslag och beräknade inkomster som fullmäktige har godkänt fördelas mellan de resultatenheter som är verksamma under respektive uppgiftsområde.

I dispositionsplanen kan man preciseras de åtgärder genom vilka de bindande målen uppnås. Nämnderna och övriga redovisningsskyldiga ska följa den ekonomiska situationen och vara beredda att anpassa sin verksamhet enligt budgeten. Om utfallet under året visar att utgifterna är för höga eller inkomsterna för låga för den aktuella tidpunkten, ska åtgärder omedelbart vidtas. Dispositionsplanen ska då ses över så att nettoanslaget i budgeten inte överskrids.

Bilagor:

KAKE dispositionsplan 2026

KAKE investeringsprogram 2026

KAKE anslag 2026

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner den bifogade dispositionsplanen och investeringsprogrammet

Stadsutvecklingsnämnden

5

Stadsutvecklingsnämndens mötesschema, våren 2026

Stadsutvecklingsnämnden 09.12.2025

2475/00.00.02.01/2025

Beredning och tilläggsinformation:

kundrelationskoordinator Birgitta Forssell, birgitta.forssell@porvoo.fi

Enligt 43 § Borgå stads förvaltningsstadga sammanträder ett förtroendeorgan möte på den tid och på den plats som organet självt bestämmer.

Sammanträdet kan inhiberas om ordföranden anser att det finns skäliga grunder för det. Ett sammanträde hålls också om ordföranden anser det vara nödvändigt eller om en majoritet av ledamöterna föreslår det för ordföranden.

Nämndens mötesintervall varierar mellan tre och två veckor med undantag av sommaren.

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden fastslår följande mötesdagar för våren 2026:

20.1.

10.2.

3.3.

17.3.

7.4.

28.4.

12.5. (reserv)

2.6.

23.6 (klo 18.00)

Stadsutvecklingsnämnden sammanträder på tisdagar huvudsakligen kl. 17.00 i Nimbushuset.

Stadsutvecklingsnämnden

6

Delegering av befogenheter gällande godkännande av tomtindelningar

Stadsutvecklingsnämnden 09.12.2025

17/00.00.02.02/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:

stadsgeodet Karin Kolis, förnamn.efternamn@borga.fi

Enligt förvaltningsstadgan som stadsfullmäktige godkände 3.9.2025, är det stadsutvecklingsnämnden som godkänner tomtindelningar och ändringar av dessa.

I en tomtindelning anvisas indelningen av kvarteret i tomter och bl.a. tomtens nummer, areal, längden på råna och koordinaterna för råpunkterna. Om tomtindelningar föreskrivs i markanvändnings- och bygglagen samt -förordningen. En tomtindelning anvisas i detaljplanen eller godkänns separat efter att detaljplanen trätt i kraft.

Tomtindelningar och ändringar av tomtindelningar görs både för kvartersområden som ägs av staden och för privatägda områden. Då en privatperson ansöker om tomtindelning, eller ändring av tomtindelning, är målet oftast att man kan börja bygga som snabbt som möjligt. I detaljplaneområden är en förutsättning för bygglov att tomten har bildats i enlighet med den gällande tomtindelningen och har förts in i fastighetsregistret. Tomten styckas och förs in i fastighetsregistret när tomtindelningen har trätt i kraft. Efter detta är det möjligt att bevilja bygglov.

Delegering av beslutanderätt gällande tomtindelning från nämnden till en tjänsteinnehavare gör att tomtindelningen snabbare vinner laga kraft. Tiden för att begära omprövning av ett tjänsteinnehavarbeslut är 14 dagar. Om nämnden godkänner tomtindelningen i enlighet med förvaltningsstadgan, kan man inte begära omprövning utan man måste söka ändring genom besvär hos förvaltningsdomstolen. Då är besvärstiden 30 dagar. Även handläggningstiden för en begäran om omprövning är betydligt kortare än förvaltningsdomstolens handläggningstider.

Nämnden har rätt att ta upp ett tjänsteinnehavarbeslut om tomtindelning till behandling. Om någon begär omprövning av tjänsteinnehavarens beslut, behandlar nämnden ärendet.

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden delegerar befogenheten i förvaltningsstadgan att godkänna tomtindelningar och ändringar av dessa till stadsgeodeten.

Stadsutvecklingsnämnden

Detta beslut ersätter stadsutvecklingsnämndens beslut 28.2.2023 § 27. Detta beslut är i kraft till och med 31.12.2029.

Stadsutvecklingsnämnden

7

Borgåbussens nya 90-dagars (3 månaders) periodbiljettprodukt till salu i mobilappen Resor och Biljetter från 7.1.2026

Stadsutvecklingsnämnden 09.12.2025

2796/02.09.00/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:

Kollektivtrafikingenjör Matias Leinonen, matias.leinonen@porvoo.fi
Koordinator Johanna Wiljander-Backman, johanna.wiljander-backman@porvoo.fi

Den avgiftsfria kollektivtrafikmånaden i december 2025 erbjuder en utmärkt möjlighet att locka nya kollektivtrafikanvändare och stärka kollektivtrafikens ställning som ett hållbart färdssätt. För att både de som provar kollektivtrafik under kampanjen och nuvarande kunder skulle förbinda sig att använda kollektivtrafiken även efter kampanjen är det nödvändigt att erbjuda en attraktiv och kostnadseffektiv biljettprodukt.

Vi föreslår att vi tar i bruk nya periodbiljetter som är giltiga 90 dagar (3 månader) efter en månad med gratis kollektivtrafik från 7.1.2026.

De nya priserna för en 90-dagars (3 månaders) periodbiljett skulle vara:

- Vuxna (18–64 år) 150 €
- Unga (7–17 år) 75 €
- Seniorer (över 65 år) 105 €

Periodbiljetten är personlig och man får resa obegränsat under biljettens giltighetstid.

Priset för den nya 90-dagarsbiljetten är något förmånligare än summan av tre separata 30-dagarsbiljetter. Denna kostnadsfördel gör produkten attraktiv för regelbundna resenärer och uppmuntrar dem som provar kollektivtrafik att bli permanenta användare. Dessutom minskar den längre giltighetstiden besväret med att förnya biljetten samt stöder smidigheten i vardagen och rutinerna.

Borgåbussens enkel-, serie- och periodbiljetter kan köpas i Matkahuoltos mobilapp Resor och Biljetter. Enkelbiljetter kan också köpas kontant eller med betalkort i bussen.

Nuvarande periodbiljetter och priser:

- Vuxna (18–64 år) Periodbiljett (appen Resor och Biljetter) för 30 dagar: 55 €
- Unga (7–17 år) Periodbiljett (appen Resor och Biljetter) för 30 dagar: 27,50 €

Stadsutvecklingsnämnden

- Seniorer (över 65 år) Periodbiljett (appen Resor och Biljetter) för 30 dagar: 38,50 €

I biljettpriserna ingår moms 14 %. (moms 13,5 % från 1.1.2026)

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att från 7.1.2026 ta i bruk nya 90-dagars (3 månaders) periodbiljetter till följande priser: vuxna 150 €, unga 75 € och seniorer 105 €. Periodbiljetterna kan köpas i Matkahuoltos mobilapp Resor och Biljetter.
Beslutet justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

8

Principer för beviljande av kommunalt bidrag till enskilda vägar 2026

Stadsutvecklingsnämnden 09.12.2025

2828/10.03.01.06.00/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
planerare Linda Antell-Behm, linda.antell-behm@borga.fi

Enligt 38.2 § i Borgå stads förvaltningsstadga beslutar stadsutvecklingsnämnden om villkoren för 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. Vägens betydelse för trafiken samt vägens läge och karaktär beaktas då staden beviljar bidrag. Staden beviljar bidrag inom ramen för gällande budget.

Vi har tillsatt en nya punkter i principerna gällande "Stadens bidrag för grundförbättring". Alla tillägg är markerade med röd färg i texten.

Bilaga:
Principer för beviljande av bidrag till enskilda vägar 1.1.2026

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna de bifogade, uppdaterade principerna för beviljande av kommunalt bidrag till enskilda vägar, vilka träder i kraft 1.1.2026.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 180

9

Delgeneralplanen för de centrala stadsområdena

Stadsutvecklingsnämnden 25.11.2025 § 180

Beredning och tilläggsuppgifter: generalplanechef Maija Kontio,
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Delgeneralplanen för de centrala stadsområdena i Borgå omfattar det byggda stadsliknande området och det omgivande kransområdet. Planeringsområdets areal är cirka 134 km², varav markområden är cirka 115 km² och vattenområden cirka 19 km². I området bor ca 40 600 personer som är nästan 80 procent av hela befolkningen i Borgå. Det finns cirka 14 500 arbetsplatser i området, vilket är nästan 70 procent av de arbetsplatser som finns i staden.

Den nya delgeneralplanen ersätter delgeneralplanen för de centrala områdena i Borgå som godkändes i fullmäktige år 2004. (trädde i kraft 2006) Planeringsområdet för den nya delgeneralplanen har utvidgats en aning mot väst och norr jämfört med delgeneralplanen från år 2004. För en del av det utvidgade området gäller delgeneralplanen för byar och glesbygd från år 1996 (utan rättsverkan), och till de delar ersätter den nya delgeneralplanen också delgeneralplanen för byar och glesbygd. Den nya delgeneralplanen kommer att ha rättsverkan.

I delgeneralplanen för de centrala stadsområdena avgörs hur planeringsområdets markanvändning ska utvecklas under de följande 25 åren. Även om delgeneralplanen omfattar endast en del av Borgå stads område, påverkar delgeneralplanearbetet hela stadens utveckling och alla Borgåbors vardag på lång sikt.

Planeringsarbetet inleddes i början av sommaren 2021 med kommuninvånarnas egna planer. På basis av invånarenkäten Drömmarnas Borgå 2050 utarbetades 6 preliminära strukturmodeller. I stadsfullmäktiges strategiverkstad november 2021 funderade ledamöterna på de preliminära modellerna och kommenterade dem. På basis av invånarenkäten och fullmäktiges strategiverkstad utarbetades fyra alternativa strukturmodeller: Uppblomstring av Kungsporten, Två stationer – en stad, Nya grannar och Expansion av stora mått. Konsekvenserna av modellerna bedömdes och modellerna jämfördes med varandra. Med strukturmodellerna undersöktes olika utvecklingstrender och samtidigt identifierades möjligheter, risker och osäkerhetsfaktorer som hör samman med utvecklingen av staden, ändringarna i samhällsstrukturen, markanvändningen och trafiknätet. Östbanan fanns med i alla modeller. I modellarbetet testades också ett

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 180

scenario där Östbanan förverkligas betydligt senare än beräknat eller inte alls.

Strukturmodellerna och konsekvensbedömningen av dem var framlagda och på en omfattande remiss i slutet av år 2022. Samtidigt var det också möjligt att svara på strukturmodellenkäten och delta i strukturmodellverkstaden som ordnades i Konstfabriken och evenemanget Vi ses på torget. Det populäraste alternativet i responsen om strukturmodellerna var strukturmodellen Två stationer – en stad. En sammanfattning av den erhållna responsen har sammanställts.

Fullmäktiges strukturmodellverkstad hölls i maj 2023. I verkstaden valdes Två stationer- en stad till den bästa modellen för utvecklandet av samhällsstrukturen och Nya grannar till den näst bästa modellen. Den bästa kombinationen är en kombination av dessa två modeller som nämns ovan. Man har utarbetat en sammanfattning av resultaten av verkstaden.

Utifrån bedömningarna av strukturmodellerna och den omfattande responsen bereddes målen för delgeneralplanen och den målinriktade strukturmodellen "Drömmarnas Borgå 2050". Modellen kombinerar styrkorna hos de två bästa modellerna och svarar samtidigt på de utmaningar som identifierats i utvärderingen av dem. Strukturmodellen beskriver de huvudsakliga riktlinjerna för utvecklingen av samhällsstrukturen. Stadsutvecklingsnämnden godkände för sin del målen och den målinriktade strukturmodellen 17.9.2024, och på basis av detta har nu ett utkast till delgeneralplan beretts.

För arbetet med delgeneralplanen har man gjort ett betydande antal utredningar och konsekvensbedömningar som samlats på stadens webbplats på adressen [Ny delgeneralplan för centrala stadsområden 2050](#)

Utkast till delgeneralplan

Över 32 kilometer havsstrand, Borgå å, Svartsån, 11 sjöar, en mångsidig och värdefull naturmiljö samt en unik kulturmiljö och värdefulla landskap är enastående och värda att värna om som utgångspunkter för utvecklingen av de centrala områdena i staden. I delgeneralpanelösningen strävar man efter att trygga dessa värden som invånarna värdesätter i miljön. Största delen av den framtida samhällsstrukturen finns redan, men i och med stadens tillväxt behövs förändringar och utveckling.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 180

Delgeneralplanen styr markanvändningen i enlighet med sina mål: Hållbar tillväxt, ett attraktivt stadscentrum, en enkel och smidig vardag samt klimatsmart markanvändning och rörlighet syns i delgeneralplanens lösningar.

Staden växer, utvidgas och förtätas enhetligt kring nuvarande centrum. Det nya byggandet styrs i betydande delar till redan bebyggda områden som kompletteras vid befintlig infrastruktur och service. Det tätaste stadsliknande byggandet styrs till centrum och närmiljön. En stor del av de nuvarande småhusområdena utvecklas och kompletteras så att särdragen som finns i Borgå bevaras. De största nya reserveringarna för bostadsområden anvisas till Hattulastranden och i riktning mot Tarkis och Skaftkärr. Om tillväxten är långsammare än det uppställda målet behövs inte alla nya områden fram till 2050. Områdesreserveringarna i delgeneralplanen möjliggör att det finns mångsidiga boendialternativ för olika livssituationer i den unika miljön i Borgå.

För att trygga områdets livskraft och därigenom regionens tillväxt anvisas det i delgeneralplanen tillräckligt med områdesreserveringar för arbetsplatsbyggande. Staden förbereder sig för framtidens behov av verksamhetslokaler genom att utveckla centrum och arbetsplatsområdena Östermalm–Stadshagen, Kungsporten, Ölstens och Tolkis.

Borgå är också i framtiden det kommersiella huvudcentret i Östra Nyland: Centrum och Kungsporten samt Östermalm är regionalt attraktiva handelsplatser. Centrumområdet utvidgas och är avsett för ett mångsidigt och tätt stadsbyggande som kombinerar boende, arbetsplatser, tjänster, fritidsaktiviteter och turism. Stadens kärna fungerar som huvudcentret för handeln, som är huvudcentret för den centrumorienterade specialvaruhandeln, dagligvaruhandeln och hypermarketer. I centrum finns också största delen av kultur-, restaurang- och välbefinnandetjänsterna. Delgeneralplanen styr den mer detaljerade planeringen av centrum, där man bland annat ska främja en promenadvänlig och för alla stadsbor lockande stadsmiljö och områdets tillgänglighet med olika färdssätt från stadens olika delar.

Östermalm och Kungsporten är handelscentrum för utrymmeskrävande handel och handel med ett brett varusortiment, samt områden för byggande av verksamhetslokaler. Östermalm kan också utvecklas som en koncentration med supermarkethandel av lokal betydelse. Samhällsstrukturen som kompletteras gör det också möjligt att bevara och utveckla vardagstjänster i bostadsområden. Gammelbacka och Vårberga och Haiko utvecklas som närservicekoncentrationer för handel.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 180

Stadsstrukturen som kompletteras förbättrar förutsättningarna för ordnandet av kollektivtrafiken. Största delen av bostadsområdena kommer man till rätt bra med kollektivtrafiken, men i framtiden behövs nya ruttor i och med tillväxten. Delgeneralplanen styr planeringen av kollektivtrafikens ruttor och hållplatser funktionellt och kvalitativt.

Delgeneralplanen styr också till att förbättra förhållandena för gång- och cykeltrafik och till kontinuerliga, säkra och tillgängliga ruttor. I utkastet till delgeneralplan anvisas tre nya broar över Borgå å för gång- och cykeltrafik samt en bro för friluftsliv. Gång- och cykelförbindelserna till byarna ska också utvecklas: i planutkastet anvisas nya förbindelser i riktning mot Kerko, Illby, Ebbo och Hindhår.

Biltrafikens smidighet i det nuvarande trafiknätet är i huvudsak god även i framtiden. De största utmaningarna på broarna över ån finns i centrum och på motorvägsrampen som leder till Västra Mannerheimvägen. De nya gatuförbindelserna till Kungsporten över motorvägen i riktning mot Estbacka och broförbindelsen Hornhattula–Järnböle (den nya norra bron) som anvisas i utkastet till delgeneralplan minskar belastningen på broarna i centrum och på Parkgatan och Västra Mannerheimleden. Den nya Östra omfartsvägen minskar trafikmängderna särskilt i Tarkis, men även i centrum och på Parkgatan. Östra omfartsvägen stöder också utvecklingen av markanvändningen i riktning mot Tarkis och Skaftkärr. Parkgatan och Tolkisvägen med närmiljön utvecklas till en trivsam och mångsidig stadsmiljö.

I delgeneralplanen förbereder man sig för Östbanan. I planbeskrivningen föreslås tre alternativa bansträckningar: 1) Underjordisk bansträckning (centrum) där stationen ligger i centrum, ungefär under Borgå å. Stationen har ingångar från både torget och Västra åstranden. 2) Underjordisk bansträckning (Parkgatan), där stationen ligger i närheten av korsningen av Parkgatan och Hornhattulavägen. 3) Bansträckning ovan jord, där stationen ligger i Kungsporten och dessutom en närtågsstation i Hattula, i närheten av den gamla järnvägsstationen. Markanvändningslösningarna för de underjordiska alternativen är sinsemellan likadana. I alternativet ovan jord avviker markanvändningen i någon mån i stationens näromgivning i Kungsporten. Itärata Oy gör som bäst upp en miljökonsekvensbedömning och en preliminär utredningsplan för Östbanan. De alternativa bansträckningarna i planutkastet baserar sig på dessa. Sträckningarna är i detta skede riktgivande och sträckningarna preciseras ännu i den fortsatta planeringen.

Områdets kulturmiljöer är mångsidiga och återspeglar väl utvecklingen av staden och dess omgivning under olika århundraden

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 180

och årtionden. Här ingår såväl landsbygdsmiljöer, täta stads- och bymiljöer från olika tider, arkitektoniskt enhetliga helheter som enskilda betydande byggnader. Med delgeneralplanen skyddas värdefulla kulturmiljöhelheter som har identifierats i nationella, på landskapsnivå eller av Borgå stad utarbetade utredningar.

I delgeneralplanen anvisas ett centralt nät av grönområden samt yt- och grundvatten. Naturskyddsområdena tillsammans med andra områden med betydande naturvärden utgör grunden för det ekologiska nätverket. Det så kallade blågröna nätverket består förutom av naturskyddsområden även av rekreatiomsområden, skyddsgrönområden, jord- och skogsbruksområden och vattenområden. Den sammanlagda arealen av dessa är 73 procent av delgeneralplanens område. Målet är att trygga naturens mångfald, skydda vatten och trygga kolsänkor och -förråd. Grönområdeshelheten är också en viktig del av landskapets ekologiska nätverk, som fortsätter utanför delgeneralplaneområdet mot sydost långt ut i skärgården, norrut mot Kerko och Illby och från Svartsådalen norrut.

I utkastet till delgeneralplanen har man i avgränsningen av rekreatiomsområdena betonat grönnätverkets enhetlighet och kontinuitet samt strändernas och grönområdenas tillgänglighet som en del av nätverket. Nästan alla invånare har nu och i framtiden högst 300 meter till ett grönområde.

Nationalstadsparken kombinerar värdefulla naturmiljöer, rekreation och friluftsliv samt kulturmiljövärden. Stadsstränderna vid Borgå å utvecklas och stadsbornas "vardagsrum" växer söderut och norrut. Borgå å med stränder bildar en enhetlig rekreatiionskorridor inom stadsstrukturen, och längs den är det möjligt att ta sig från Borgå å mynning via Kokon längs havsstränderna i riktning mot Haiko och Sillvik samt via Jonasbacken till Humla friluftsleder.

Runt Veckjärvi och Tjärträsket utvecklas en omfattande ströv- och friluftsområdeshelhet som består av värdefulla naturområden, sjöstränder och skogsbruksområden. En del av de frilufts- och strövområden som är värdefulla med tanke på naturförhållanden kan senare skyddas med hänsyn till rekreatiomsbehovet.

Delgeneralplanen styr anpassningen till klimatförändringarnas effekter, hanteringen av dagvatten och ökningen av stadsgrönskan. I fortsättningen bör man i de olika stadsdelarna sträva efter trädkronstäckning på minst 30 procent. I utkastet till delgeneralplan har man också identifierat vissa områden som lämpar sig för restaurering av naturen och för att öka naturens mångfald.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 180

Utkastet till delgeneralplan läggs fram

I enlighet med planen för deltagande och bedömning kommer utkastet till delgeneralplan härnäst att läggas fram och utlåtanden begärs om det. Materialet läggs fram på stadens webbplats samt i Borgåinfo. Borgåbor och andra intressenter kan lämna sina åsikter genom att svara på en enkät som är öppen under påseendetiden eller genom att lämna in en skriftlig åsikt till staden. Samtidigt ordnas under fem olika dagar en planeringsverkstad där invånarna och markägarna kan ställa frågor och diskutera planutkastet med stadsplaneringsexperterna.

Delgeneralplanekartan har utarbetats i enlighet med miljöministeriets nya förordning (393/2025, den s.k. Katja-förordningen) om utformningen av planbestämmelser och planobjekt. Det har varit en utmaning att följa de nya bestämmelserna och utformningen på grund av att det saknas anvisningar, och kartans läsbarhet behöver fortfarande finslipas. För påseende kommer man därför också producera kartor som åskådliggör olika teman.

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden får en översikt över beredningsläget för delgeneralplanen för de centrala stadsområdena och diskuterar ärendet. Beredningsläget antecknas för kännedom.

Behandling

När behandlingen inleddes gjorde föredraganden följande ändrade beslutsförslag: Stadsutvecklingsnämnden beslutar att anteckna beredningsläget för delgeneralplanen för de centrala områdena för kännedom.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade att anteckna beredningsläget för delgeneralplanen för de centrala områdena för kännedom.

Under behandlingen avlägsnade sig delaktighetsplanerare Mikko Nikkanen från sammanträdet under § 180 kl. 18.41 – 18.52.

Detaljplanechef Emilia Saatsi lämnade sammanträdet under diskussionen vid § 180 kl. 19.15.

Generalplanechef Maija- Riitta Kontio lämnade sammanträdet efter behandlingen av § 180 kl. 19.24.

Stadsutvecklingsnämnden 09.12.2025
789/10.02.02/2022

Beredning och tilläggsuppgifter:

generalplanechef Maija-Riitta Kontio, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Bilagor:

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 180

Delgeneralplaneutkastets kartor:

- Alternativ 1 Station i centrum
- Alternativ 2 Station vid Parkgatan
- Alternativ 3 Station i Kungsporten

Planbestämmelser

Beskrivning av utkastet till delgeneralplan

Programmet för deltagande och bedömning

Beskrivningens bilagor 1-6

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden antecknar utkastet till delgeneralplan och övrigt material för kännedom och beslutar att stadsplaneringen kan fortsätta beredningen av delgeneralplanen i enlighet med programmet för deltagande och bedömning genom att höra intressenterna.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

10

Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol om besvär över undantagsbeslut, basstation för mobiltelefonnät, Finnby

Stadsutvecklingsnämnden 09.12.2025

133/10.03.00.03/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:

planläggningsarkitekt Pekka Mikkola, fornamn.efternamn@borga.fi

Hos Helsingfors förvaltningsdomstol har lämnats in besvär över stadsutvecklingsnämndens beslut 30.9.2025 § 142.

Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna undantaget som sökts med stöd av 171 § i MarkByggL enligt lovbeslutet 638-2025-5026. Genom beslutet är det möjligt att ansöka om bygglov för en 48 meter hög länkmast för en basstation för mobiltelefonnät och för en 9 m²-vy skyddsbyggnad i anslutning till stationen på den tekniska adressen Mosabackavägen (12), Finnby.

Den som söker ändring yrkar i första hand på att beslutet upphävs och i andra hand på att det upphävs och återförvisas för ny behandling. Helsingfors förvaltningsdomstol har bett att få ett utlåtande senast 29.12.2025.

Kompletterande material:

stadsutvecklingsnämndens beslut 30.9.2025 (142 §) med bilagor

Bilagor:

besvärsskrift

stadsutvecklingsnämndens utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden ger det bifogade utlåtandet om besvären.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 141

11

Detaljplan och ändring av detaljplan, Sköldvik, Innovationsvägen, DP 573

Stadsutvecklingsnämnden 30.09.2025 § 141

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Johannes Korpijaakko, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Stadsplaneringen har utarbetat ett förslag till detaljplan och detaljplaneändring i omgivningen av Innovationsvägen och Kullo industriväg i Sköldvik. Planeringsområdet ligger cirka 13 km sydväst om Borgå centrum och dess areal är cirka 20 hektar. Den nya detaljplanen omfattar ett ca 12 ha stort område och detaljplaneändringen ett ca 8 ha stort område.

Detaljplaneringen har inletts när Borgå stad och Woikoski Oy ingick ett avtal om detaljplanering och tomtförsäljning i januari 2025. Detaljplaneprojektet togs upp till behandling i planläggningsöversikten år 2025.

Målet med detaljplanen är att i planeringsområdet skapa en lämplig industritomt för Woikoski Oy genom att anvisa ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier får placeras (T/kem).

I det inledande skedet av detaljplanen har man förhandlat med NTM-centralen, Tukes och Nylands förbund. Utkastet till detaljplan hölls framlagt 21.5–24.6.2025. En presentation av detaljplaneutkastet ordnades i Kullo skola 2.6.2025. I utkastskedet har myndigheter kommenterat detaljplanen och det lämnades två åsikter om detaljplaneutkastet. Kommentarer och åsikterna och bemötandena till dem finns som bilaga till beskrivningen.

I detaljplaneförslaget anvisas en stor tomt på knappt 20 ha och ett gatuområde. Planens lösning är enkel och möjliggör storskalig industriverksamhet. I detaljplanen anges byggrätten med exploateringsstalet 0.4, vilket ger en byggrätt på 77 386 m²-vy varav 48 378 m²-vy är ny byggrätt.

De allmänna bestämmelserna i detaljplanen styr genomförandet av parkeringsplatser, dagvattenhantering, byggnadernas utseende och placering samt skyddszoner. Dessutom föreskrivs att Borgås grönkoefficient ska iakttas.

Genom bestämmelserna om skyddszoner säkerställs att verksamheten inte kan förändras så att den i framtiden hindrar

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 141

markanvändningen utanför detaljplanen mer än de nuvarande skyddszonerna i Sköldvik.

Woikoski Oy har planerat genomförandet av den första fasen, där en luftgasfabrik byggs på området, och är redo att fatta investeringsbeslut när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Bilagor:

detaljplaneförslag

detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden lägger fram förslaget till detaljplan 573, Sköldvik, Innovationsvägen, enligt 27 § i MarkByggF och begär utlåtanden om förslaget enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till detaljplan 573, Sköldvik, Innovationsvägen, enligt 27 § i MarkByggF och begär utlåtanden om förslaget enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Noora Ahonen meddelade att hon är jävig (ombudsjäv) och lämnade mötet under behandlingen av § 141 från kl. 18.33 till 18.56.

Stadsutvecklingsnämnden 09.12.2025
382/10.02.03/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:

planläggningsarkitekt Pekka Mikkola, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Förslaget till ändring av detaljplan hölls framlagt i enlighet med 27 § i MarkByggF 15.10– 14.11.2025. Det lämnades en anmärkning mot planförslaget. Den som lämnat anmärkningen upprepade sin tidigare åsikt om utkastet. Det har inte varit nödvändigt att göra ändringar i detaljplaneförslaget på grund av anmärkningen.

Ingen av delaktiga myndigheter hade något att anmärka mot detaljplaneförslaget. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har 18.11.2025 per e-post bedömt att ett myndighetssamråd i förslagsskedet är onödigt.

I detaljplanen har inte gjorts sådana ändringar som skulle kräva att planen borde läggas fram på nytt i enlighet med 32 § MarkByggF.

Bilagor:

detaljplaneförslag

detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsutvecklingsnämnden

§ 141

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandet av utlåtandet och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att den godkänner detaljplanen och detaljplaneändringen 573 Sköldvik, Innovationsvägen. Genom detaljplanen bildas en del av kvarter 4012 i Kullo. Ändringen av detaljplanen gäller kvarter 4012 och gatuområdena i stadsdel 36.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

12

Tillståndsvillkor för Borgå stads mikromobilitetstillstånd

Stadsutvecklingsnämnden 09.12.2025

2807/08.00.00.00/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:

Trafikingenjör Antti Javanainen

antti.javanainen@porvoo.fi

Bakgrund

Mikromobilitetstjänsterna, i synnerhet elsparkcyklar som hyrs ut, har medfört ett nytt alternativ till val av färdssätt i staden. Samtidigt är de förknippade med utmaningar som gäller trafiksäkerhet, renlighet, tillgänglighet och körsätt. I trafiksäkerheten betonas särskilt den försämrade känslan av trygghet som andra gatuansvändare upplever, trafikolyckor och utmaningar som dåligt parkerade anordningar medför för andra trafikanter.

Lagstiftningen om mikromobilitet trädde i kraft 1.8.2025. I och med den nya lagstiftningen blev uthyrning av mikromobilitetsfordon (cyklar i gemensamt bruk, lätta elfordon och motorförsedda cyklar) tillståndspliktig på det område som kommunen förvaltar.

Genom kommunens beslut har det varit möjligt att skjuta upp ibruktageandet av mikromobilitetstillståndet till senast 1.1.2026.

Genom beslut av Borgå stads infrastrukturdirektör (§93 2025) tas tillståndet i bruk i Borgå fr.o.m. 1.1.2026.

Kommunen kan förena ett mikromobilitetstillstånd med tidsmässiga eller geografiska villkor som behövs eller är nödvändiga med tanke på trafiksäkerheten, tillgängligheten i trafiken eller underhållet och renhållningen av en gata eller ett annat allmänt område.

Tillståndsvillkoren kan i fråga om de fordon som hyrs ut gälla körhastigheter, parkering och användningsområden, antal, användningstider, egenskaper hos användarapplikationen och förmedling av anonymiserade uppgifter om användningen till kommunen.

Borgå stads tillståndsvillkor

Den av Borgå stad fastställda grundperioden för verksamhet som omfattas av ett mikromobilitetstillstånd är 15.4–31.10.

Grundperioden har fastställts på grund av faktorer som inverkar på trafiksäkerheten (nattfrost, halka, plötsliga snöfall) som orsakas av de allmänna väglagsförhållandena i början av våren och början av vintern. Grundperioden kan utvidgas genom gemensam överenskommelse, om t.ex. väglagsförhållandena tillåter en tidigare start eller att verksamheten fortsätter längre på hösten.

Stadsutvecklingsnämnden

Felaktig parkering och körning av mikromobilitetsutrustning i vissa områden medför utmaningar för trafiksäkerheten, tillgängligheten i trafiken och underhållet och renhållningen av det allmänna området. Parkeringen och användningsområdena för mikromobilitetsutrustning regleras genom att man upprättar parkerings- och körförbudsområden. I gatuutrymmet planeras och märks parkeringsplatser för mikromobilitetsutrustning. Parkeringsförbudsområden är t.ex. broar och underfartstunnlar och körförbudsområden t.ex. en del av Gamla stan i Borgå. För förflyttning av färdmedel som parkerats i strid med villkoren tas av tjänsteleverantören ut en avgift enligt stadsinfrastrukturens prislista för år 2026.

Syftet med hastighetsbegränsningarna är att förbättra trafiksäkerheten och förebygga olyckor. Den högsta tillåtna hastigheten för elektriska mikromobilitetsredskap som kan hyras i Borgå är 20 km/h. Nattetid kl. 00–05 är den högsta tillåtna hastigheten 15 km/h. Dessutom kan man fastställa så kallade zoner för långsam körning där den högsta tillåtna hastigheten är 10 km/h. Det är förbjudet att använda elektriska mikromobilitetsredskap som hyrs ut på veckoslut (fre–lör och lör–sön) nattetid kl. 00–05. Förbudet gäller också helgdagar som infaller på vardagar, såsom valborgsmässoafton, första maj, midsommarafton, midsommardagen och nyårsafton. Målet med körförbuden är att öka säkerheten vid elsparkcykelåkning och förebygga olyckor. En betydande del av olyckorna med elsparkcyklar sker kvälls- och nattetid, särskilt nattetid under veckoslut, och orsaken till olyckorna är ofta berusning. Även polisen rekommenderar körförbud nattetid. Körförbudet under veckoslutsnätterna har varit i kraft i Helsingfors redan i flera år och det har konstaterats minska skador orsakade av elsparkcyklar. Tillstånd ska beviljas alla aktörer. Tillstånd kan enligt lagen beviljas från fall till fall för viss tid, dock för högst fem år. Eftersom det är fråga om ett nytt verksamhetstillstånd är det här ändamålsenligt att bevilja tillstånd för viss tid och endast för ett år i sänder. För behandlingen av tillståndet tas det ut en behandlingsavgift enligt stadsinfrastrukturens prislista för 2026. År 2026 är tillståndsavgiften 200 euro. Avgiften som tas ut enligt lagen kan motsvara kommunens totala kostnader för behandlingen av ett tillstånd, såsom kostnader för beredning, hörande och beslutsfattande samt kostnader för assistenter, tjänsteinnehavare, nämnder och informationssystem. Villkoren för Borgå stads mikromobilitetstillstånd finns i sin helhet som bilaga till beslutet.

Enligt lagen om transportservice är det möjligt att göra nödvändiga ändringar i tillståndsvillkoren under tillståndets giltighetstid. Utöver Borgå stads tillståndsvillkor ska den som tillhandahåller mikromobilitetstjänster följa de lagar och förordningar som gäller i Finland och som reglerar trafiken och framför allt mikromobiliteten.

Stadsutvecklingsnämnden

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att staden för år 2026 inför de tillståndsvillkor som presenterats ovan i enlighet med mikromobilitetstillståndet. Beslutet kan verkställas trots begäran om rättelse eller överklagande.

Stadsutvecklingsnämnden

13

Undantagslov, Pirlax (1)

Stadsutvecklingsnämnden 09.12.2025

1416/10.03.00.03/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:

stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen, planläggare Camilla Stenberg,
lupavalmistelu@porvoo.fi

För fastighet **638-454-1-195** anhålles om undantagslov för byggandet av ett fritidsbostadshus (130 m²-vy, 1/2kl vån) och ekonomibyggnader (sammanlagt 30 m²-vy).

Fastighetens areal är 2,0630 ha och den är registrerad 14.09.2007. Största delen av fastigheten ligger norr om Tegelbruksvägen, men fastigheten har även på södra sidan av vägen ett smalt område som sträcker sig ända ner till Pirlaxviken. Området är som smalast cirka fem (5) meter och breddas mot stranden. Strandlinjens längd är cirka 40 meter.

Byggplatsens område norr om Tegelbruksvägen är ett i obebyggt delvis bergigt och brant skogsområde. Enligt situationsplanen i ansökan placeras de ansökta byggnaderna i närheten av Tegelbruksvägen, i den branta bergiga sluttningen. Den ansökta byggplatsen är belägen i andra raden från stranden sett.

I närheten av byggplatsen finns både permanent året om bosättning och fritidsbyggelse. I området finns inte detaljplan eller generalplan som styr byggande och områdets bebyggelse har uppstått via lovförfarande. Längs med Tegelbruksvägen finns vatten- och tryckavloppsnät.

Det ansökta fritidsbostadshuset avviker i storlek från byggnadsordningens bestämmelser om den tillåtna maximala våningsytan för fritidsbostäder. Den ansökta byggplatsen uppfyller inte heller kraven i byggnadsordningen på strandlinjens längd för byggplats.

Vid ett terrängsbesök 15.9.2020 konstaterades att fastighetens område norr om Tegelbruksvägen består av ett vackert bergsområde som stiger ganska brant uppåt från vägen sett. Fastighetens norra del utgör skogsbruksmark och angränsar till Rånäs stranddetaljplaneområde. Inom stranddetaljplanen finns åtta obebyggda tomter för fritidsboende utan egen strand.

Tidigare beslut:

För samma byggplats har anhållits om tillstånd för byggande redan två gånger, åren 2005 och 2020:

Stadsutvecklingsnämnden

- År 2005 ansöktes om ett avgörande om planeringsbehov (MarkByggL 137 §) för att bygga ett fritidsbostadshus i närheten av Tegelbruksvägen, och tillståndet beviljades mot beslutsförslaget efter omröstning. Med stöd av avgörandet om planeringsbehov beviljades bygglov, men projektet påbörjades inte och tillståndet förföll. Den ansökta byggplatsen hade inte egen strand i detta skede.
- År 2020 ansöktes om undantag för att bygga ett egnahemshus på en högre plats på fastigheten, ovanpå berget. Nu hade byggplatsen styckats till en självständig fastigheten med en smal förbindelse ner till stranden. Även denna gång var beslutsförslaget nekande, men nämnden beslutade att bevilja det. Grannarna överklagade beslutet, och Helsingfors förvaltningsdomstol upphävde 31.12.2021 stadsutvecklingsnämndens beslut (8.12.2020 §180) och avslog ansökan.

Även för den angränsande fastigheten 638-454-1-154 har anhållits om undantag för byggandet av en fritidsbostad år 2001. Nyland miljöcentral avslog ansökan och beviljade inte det ansökta undantaget.

Områdets markanvändningsförhållanden har inte förändrats sedan de tidigare besluten fattades.

Moderfastigheten och från den bildade byggplatser:
Vid undantagslovsförfarande har man länge strävat efter att garantera ett likvärdigt bemötande av markägarna genom att följa den så kallade moderfastighetsprincipen. Som den ansökta fastighetens moderfastighet kan betraktas fastigheten 613-454-1-51 (registrerad 1957). Moderfastighetens markareal var 12,565 ha år 1959. Inom moderfastighetens område finns idag fem (5) bebyggda byggplatser, av vilka två finns på fastlandet och tre på tre holmar.

På fastlandet är moderfastighetens modifierade strandlinje ca 400 meter lång och där finns två fritidsbostadsbyggplatser. Detta motsvarar 5 byggplatser per kilometer modifierad strandlinje. Ifall lov för byggande beviljas i enlighet med ansökan, skulle antalet byggplatser uppgå till 7,5 byggplatser per kilometer modifierad strandlinje. En sådan dimensionering är högre än vad som i regel ansetts vara möjligt att bevilja med undantagsbeslut och tillämpa vid utarbetande av stranddetaljplaner.

Förvaltningsdomstolens avgörande om moderfastighetsprincipen: Tillämpningen av moderfastighetsprincipen i prövningen av undantagslov har lett till diskussioner sedan bygglagen trädde i kraft. Förvaltningsdomstolen har konstaterat i sitt avgörande 17.10.2025 (6532/2025) att moderfastighetsprincipen ursprungligen har utvecklats genom praxis för strandbyggande, och det har inte

Stadsutvecklingsnämnden

stadgats om den varken i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) eller i byggnadslagen (370/1958). Det har inte funnits föreskrifter, men inte heller ett förbud mot användning av dimensioneringsprinciper, såsom moderfastighetsprincipen, i lagen. Den nya bygglagen innehåller inte heller förbud eller anvisningar om användningen av dimensioneringsprinciper.

Förvaltningsdomstolen konstaterar ytterligare att på basis av rättspraxis har moderfastighetsprincipen kunnat tillämpats som ett verktyg för att säkerställa likvärdigt bemötande av markägare i ärenden som gäller bland annat undantag. Förvaltningsdomstolen anser, att eftersom rättsläget inte har förändrats sedan bygglagens ikraftträdande när det gäller dimensioneringsprinciper, kan kommunen, om den så önskar, använda moderfastighetsprincipen som en av grunderna för bedömningen av om villkoren för att godkänna ansökan om undantagslov är uppfyllda. Det måste dock beaktas att moderfastighetsberäkningen och den beräknade byggrätten som erhållits, inte enligt etablerad rättspraxis har en sådan rättsligt bindande betydelse för beslutsfattandet att ett nekande eller jakande tillståndsbeslut kan grunda sig enbart eller huvudsakligen på moderfastighetsprincipen. Oberoende av vilken dimensioneringsprincip som används ska det vid prövningen av ett undantagslov också beaktats att ett beslut om undantagslov inte kan användas för att möjliggöra byggande som är så effektivt att andra markägare inte kan anvisas motsvarande byggmöjligheter i en plan.

Hörande av grannar:

Mot ansökan har lämnats in två anmärkningar. Den ena anmärkningen berör eventuellt sprängningsarbete på byggplatsen, i den andra anmärkningen hänvisas till Helsingfors förvaltningsdomstols beslut av 31.12.2021 och till att förutsättningarna för beviljande av undantag inte förändrats sedan dess. En sammanställning av anmärkningarna finns i det bifogade tillståndsbeslutet.

Motiveringar

Det är frågan byggandet av ett fritidsbostadshus och ekonomibyggnader norr om Tegelbruksvägen. Största delen av fastigheten ligger på den norra sidan av vägen, men på den södra sidan sträcker sig fastigheten ända till stranden.

För samma fastighet ansöktes om undantag för byggande av ett egnahemshus år 2020. Även om det då planerade egnahemshuset placerades på fastighetens högsta punkt och den nu planerade fritidsbostaden placeras vid slutningens nedre del nära Tegelbruksvägen, förändras inte förutsättningarna för att bevilja undantagslovet.

Stadsutvecklingsnämnden

Det ansökta byggprojektet avviker även från byggnadsordningens bestämmelser gällande det ansökta fritidsbostadshusets våningsyta samt kravet på strandlinjens längd för byggplats. I ansökan har inte framfört särskilda skäl för de ansökta undantagen.

Markanvändningsförhållandena i området har inte förändrats sedan Helsingfors förvaltningsdomstolen upphävde det tidigare beslutet år 2021. Inom moderfastighetens område finns redan fem byggplatser med egen strand. Den ansökta byggplatsen är belägen i andra raden från stranden sett. Ifall undantag för det ansökta projektet beviljas, borde även de övriga motsvarande fastigheterna i området beviljas lika stor byggrätt enligt principen för likvärdigt bemötande av markägarna. Detta skulle betydligt öka byggandet i strandområdet och begränsa planeringsalternativen vid en eventuell kommande planläggning av området. Med ett beslut om undantagslov inte kan tillåtas ett så effektivt byggande att andra markägare inte kan anvisas motsvarande byggmöjligheter i en plan. Den byggnation som tillåts genom undantagslov får inte senare hindra upprättandet av en plan som uppfyller de särskilda innehållskraven för generalplan eller detaljplan.

Möjligheterna till ytterligare byggnation inom strandområdet ska utredas genom planläggning, varvid man kan avgöra inte bara enskilda undantagslov utan också omfattningen av strandbyggandet och annan markanvändning i området, med beaktande av kravet på ett likvärdigt bemötande av markägare. Som ett separat avgörande utan planläggningsmässig planering leder det ansökta byggprojektet till en ökning av den oplanerade bebyggelsen och orsakar sådana olägenheter för planläggningen och annan reglering av områdesanvändningen som avses i 171 § 2 mom. i lagen om områdesanvändning. Det förekommer inte särskilda skäl som stöd för ansökan och det finns inte förutsättningar för att godkänna de ansökta undantagen.

Bygginskränkning:

- Byggande i ett strandområde utan detaljplan eller sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov. (Lagen om områdesanvändning 72 §)
- Undantag från byggnadsordningens punkt 4.1 gällande kravet på strandlinjens längd på byggplats.
- Undantag från byggnadsordningens punkt 5.2 gällande omfattningen av byggandet.

Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2025-5041

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 57 § i bygglagen inte godkänna de ansökta undantagen i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2025-5041 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

14

Undantagsbeslut, Pirlax (2)

Stadsutvecklingsnämnden 09.12.2025

2736/10.03.00.03/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:

stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen, planläggare Camilla Stenberg,
lupavalmistelu@porvoo.fi

För fastigheten 638-454-1-133 anhålles om undantag för byggandet av ett egnahemshus (180 m²-vy, 1 vån.), en sidobostad (85 m²-vy) och en ekonomibyggnad (100 m²-vy).

Byggplatsen är belägen i Pirlax söder om Tegelbruksvägen. Fastighetens markareal är 9,75 ha och den är registrerad 30.7.1990. Strandlinjens längd är ca 165 meter. Byggplatsen är ett obebyggt skogsbevuxet område där strandzonen är låglänt och vattenområdet igenvuxet. Mellan fastigheten och Tegelbruksvägen finns en bebyggd fastighet, Magnusborg 638-454-1-131.

Enligt situationsplanen, som bifogats till ansökan, är det ansökta egnahemshus placerat i fastigheten norra kant, invid 5 meters höjdkurvan, i närheten av fastighet Magnusborg 638-454-1-131. Från havet sett blir byggnaderna bakom en liten kulle. Uppskattat från grundkartan är det ansökta egnahemshuset beläget 100–150 meter från strandlinjen. Strandzonen är låglänt och inte lämpligt för byggande eftersom det finns risk för översvämning. Vattenområdet framför fastigheten sumpigt och igenvuxet, så det är svårt att avgöra var strandlinjen vid medelvattenståndet är. Pirlaxviken ingår i Natura 2000 nätverket.

Längs med Tegelbruksvägen finns permanent året om bebyggelse och fritidsbebyggelse. I området finns inte detaljplan eller generalplan som styr byggande och områdets bebyggelse har uppstått via lovförfarande. I området finns vatten- och tryckavloppsnätverk.

Styckningar och undantagslov inom moderfastighetens område: År 1959 var moderfastighetens markareal 20,37 ha och strandlinjens längd ca 350 meter. År 1990 styckades fastigheten i tre delar: Magnusborg 638-454-1-131, Strandhagen 638-454-1-132 och Svanviken 638-454-1-133. Vid styckningstidpunkten var Magnusborg 638-454-1-131 redan bebyggd. De två andra fastigheterna var obebyggda och bestod av ett åkerskifte invid stranden och ett skogsskifte. Enligt förrättningsprotokollet styckades Strandhagen 638-454-1-132 och Svanviken 638-454-1-133 till jord- och skogsbruksmark. Av handlingarna framkommer även att det är frågan om ett arvskifte. Vid styckningen erhöll fastighet Svanviken

Stadsutvecklingsnämnden

638-454-1-133 rätt till en 8 meter bred väg genom fastighet Strandhagen 638-454-1-132.

År 1999 anhölls om undantagslov för att bygga två egnahemshus på fastighet Strandhagen 638-454-1-132. Nylands miljöcentral biföll ansökan för byggandet av ett egnahemshus sålunda att det placeras invid Tegelbruksvägen och avlog ansökan om byggandet av det andra egnahemshuset närmare stranden. I beslutet hänvisas till ett utkast till stranddelgeneralplan från år 1983, vars beredning i tiderna inte slutfördes. Enligt dess dimensioneringsgrund skulle fastigheterna Strandhagen 638-454-1-132 och Svanviken 638-454-1-133 erhållit 0,5 fritidsbostad/fastighet. Enligt dimensioneringsgrunderna kunde byggrätten höjas om byggplatsen flyttade längre bort från strandlinjen. En kartgranskning visar ett det byggda egnahemshuset på fastighet Strandhagen 638-454-1-132 är placerat ca 200 meter från stranden, invid Tegelbruksvägen, i enlighet med det beviljande undantagslovet. Enligt flygbilderna är strandområdet i övrigt obebyggt och det växer skog i området. Enligt information på webben förekommer det B&B verksamhet på fastigheten.

År 2000 styckades 638-454-1-132 i två delar, så att det sk. åkerskiftet och skogsskifte bildade självständiga fastigheter: 638-454-1-186 (skogsskiftet) och 638-454-1-187, det sk åkerskiftet invid stranden som år 1999 erhållit undantagslov för byggandet av ett egnahemshus.

Inom moderfastighetens strandområde finns således tre fastigheter, av vilka två är bebyggda. Moderfastighetens nuvarande dimensioneringstal inom strandområdet är således 5,7 byggplatser/strandkilometer. Om det ansökta lovet skulle beviljas, skulle antalet byggplatser inom moderfastighetens strandområde uppgå till 8,6 byggplatser/strandkilometer. För den ansökta fastighetens del skulle dimensioneringstalet inom strandområdet vara 6 byggplatser/strandkilometer. En sådan dimensionering är högre än vad som i regel ansetts vara möjligt att bevilja med undantagsbeslut och tillämpa vid utarbetande av stranddetaljplaner.

Förvaltningsdomstolens avgörande om moderfastighetsprincipen: Förvaltningsdomstolen har konstaterat i sitt avgörande 17.10.2025 (6532/2025) att moderfastighetsprincipen ursprungligen har utvecklats genom praxis för strandbyggande, och det har inte stadgats om den varken i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) eller i byggnadslagen (370/1958). Det har inte funnits föreskrifter, men inte heller ett förbud mot användning av dimensioneringsprinciper, såsom moderfastighetsprincipen, i lagen. Den nya bygglagen innehåller inte heller förbud eller anvisningar om användningen av dimensioneringsprinciper.

Stadsutvecklingsnämnden

Förvaltningsdomstolen konstaterar ytterligare att på basis av rättspraxis har moderfastighetsprincipen kunnat tillämpats som ett verktyg för att säkerställa likvärdigt bemötande av markägare i ärenden som gäller bland annat undantag. Förvaltningsdomstolen anser, att eftersom rättsläget inte har förändrats sedan bygglagens ikraftträdande när det gäller dimensioneringsprinciper, kan kommunen, om den så önskar, använda moderfastighetsprincipen som en av grunderna för bedömningen av om villkoren för att godkänna ansökan om undantagslov är uppfyllda. Det måste dock beaktas att moderfastighetsberäkningen och den beräknade byggrätten som erhållits, inte enligt etablerad rättspraxis har en sådan rättsligt bindande betydelse för beslutsfattandet att ett nekande eller jakande tillståndsbeslut kan grunda sig enbart eller huvudsakligen på moderfastighets-principen. Oberoende av vilken dimensioneringsprincip som används ska det vid prövningen av ett undantagslov också beaktats att ett beslut om undantagslov inte kan användas för att möjliggöra byggande som är så effektivt att andra markägare inte kan anvisas motsvarande byggmöjligheter i en plan.

Hörande av grannar:

En granne har lämnat in en anmärkning om körförbindelsen och krävt att den flyttas till en annan plats som inte stämmer överens med den vägrätt som fastställdes vid styckningen.

Motivering

Det är frågan om byggandet av ett egnahemshus, en sidobostad och en ekonomibyggnad på en byggplats inom ett strandområde där det från tidigare förekommer året om byggnation. I område finns vatten- och avloppsnätverk.

Enligt ansökan placeras de ansökta byggnaderna mellan 100–150 meter från den uppskattade strandlinjen vid medelvattenståndet. Byggplatsen är belägen mellan Pirlaxviken och en redan byggd fastighet invid Tegeluddsvägen och Det är således frågan om byggande i två rader från stranden sett.

Ur ansökan framkommer att det är frågan om ett arv, där två likvärdiga områden styckats ut. För den ena fastigheten har beviljats lov för byggande, medan den nu ansökta byggplatsen fortfarande är obebyggd. Enligt markanvändnings- och bygglagen kan kommunen på särskilda skäl bevilja undantag från bland annat MarkByggL 72 § för byggandet inom strandområde. De särskilda skälen ska hänföra sig till markanvändningen, personliga skäl som har anknytning till sökanden inte sådana särskilda skäl som avses i lagen. Från rättspraxis kan även konstateras att tidigare beviljade undantagslov inom området inte utgör en rättsgrund för beviljande av undantag.

Ifall det ansökta undantaget skulle beviljas, skulle principen om markägarnas likvärdiga bemötande innebära att motsvarande

Stadsutvecklingsnämnden

byggrätt borde bevilja andra motsvarande fastigheter i området. Detta skulle klart öka den oplanerade strandbyggnationen i området. Med ett beslut om undantagslov inte kan tillåtas ett så effektivt byggande att andra markägare inte kan anvisas motsvarande byggmöjligheter i en plan. Den byggnation som tillåts genom undantagslov får inte senare hindra upprättandet av en plan som uppfyller de särskilda innehållskraven för generalplan eller detaljplan.

Möjligheterna till ytterligare byggnation inom strandområdet ska utredas genom planläggning, varvid man kan avgöra inte bara enskilda undantagstillstånd utan också omfattningen av strandbyggandet och annan markanvändning i området, med beaktande av kravet på ett likvärdigt bemötande av markägare. Som ett separat avgörande utan planläggningsmässig planering leder det ansökta byggprojektet till en ökning av den oplanerade bebyggelsen och orsakar sådana olägenheter för planläggningen och annan reglering av områdesanvändningen som avses i 171 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen. Det förekommer inte särskilda skäl som stöd för ansökan och det finns inte förutsättningar för att godkänna det ansökta undantaget.

Byggbegränsning

- Byggande i ett strandområde utan detaljplan eller sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov. (MarkByggL 72 § 1 mom.)

Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2025-5042

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 171 § i MarkByggL inte godkänna det ansökta undantaget i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2025-5042 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.

Stadsutvecklingsnämnden

15

Aktuella ärenden

Stadsutvecklingsnämnden 09.12.2025

- Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 7262/2025 besvär över undantagsbeslut, Gäddrag
- Avgiftsfri kollektivtrafik

Stadsutvecklingsdirektören
Antecknas för kännedom.