

Avtal om inledning av detaljplaneändring, Hopeas kvarter

Stadsutvecklingsnämnden 20.01.2026
3027/10.02.06/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
tomtchef Pekka Söyriälä, detaljplanechef Emilia Saatsi,
fornamn.efternamn@borga.fi

Borgå stad och markägarna har förhandlat om en ändring av detaljplanen [REDACTED] Ägaren till tomten 638-2-18-9, Asunto Oy Porvoon Hopea, har bemyndigat Mari Karttunen från Bonava Suomi Oy att ansöka om en ändring av detaljplanen och underteckna ändringsansökan för tomterna 8 och 9 i kvarteret 18 i stadsdelen 2 i Borgå centrum. Mari Karttunen från Bonava Suomi Oy har rätt att avtala om villkoren för detaljplaneändringen på det sätt som hon anser vara bäst, att vid behov komplettera tillståndshandlingarna och skaffa behövliga myndighetsutlåtanden osv. samt att företräda i ärenden som gäller detaljplanen.

För kvarteret gäller detaljplaner som fastställts åren 1994 och 2008.

Den tidigare detaljplanen gäller underjordiska utrymmen. Enligt map-beteckningen för kvarteret 18 är området reserverat för ett underjordiskt utrymme där man får placera ett trapp- och hisschakt som leder från skyddsrummet till markytan. I utrymmet får dessutom placeras system för tekniskt underhåll.

I detaljplanen från 2008 fastställs att kvarterets användningsändamål är kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-1/s), där miljön bevaras. På tomten ska finnas område för lek och annat fritt område minst 15 m²/bostad. På tomten får dessutom placeras lokaler för offentlig service. Krav på bilplatser: 1 bp/bostad och 1bp/60 m² affärs- och kontorsyta. Minst 50 procent av bilplatserna ska placeras på tomten. Resten av bilplatserna ska placeras i kvarteren 19, 25 och 352 samt i en parkeringsanläggning som byggs på Krämaretorget eller i en underjordisk parkeringsanläggning.

I detaljplanen är det s.k. Lindroos-huset på Mannerheimgatan samt trähusen på Mannerheimgatan och Biskopsgatan skyddade. Byggnadsrätten uppgår för trähusen till sammanlagt 750 m² vy och för Lindroos-huset till 900 m²-vy. Den övriga byggrätten är sammanlagt 2900 m²-vy. Detaljplanen tillåter en kvartersexploatering på högst $4550/3727=1,22$.

Avtalsområdets totala areal är 3727 m².

Målet för avtalet är att avtala om inledandet av en detaljplaneändring för avtalsområdet samt om planläggningen och villkoren i anslutning till den. Markägarna har godkänt utkastet till avtalet. Avtalsparterna är medvetna om att beredningen av detaljplaneändringen som inleds inte nödvändigtvis leder till att detaljplaneändringen godkänns och att markägaren inte har rätt att få eller kräva ersättningar för det.

Markägarens mål är att bygga en helhet med ca 47 bostäder på tomterna 8 och 9. På tomten 9 planeras ett flervåningshus i fem våningar. På den sidan av flervåningshuset som är mot Mannerheimgatan kommer det att finnas affärsutrymmen på marknivå. I den sidan av byggnaden som är mot Fredsgatan blir våningstalet mindre, dvs. fyra våningar i den ända som är mot Krämaregatan. På innergårdens sida kommer att finnas ett underjordiskt parkeringsgarage. Man har planerat hjälputrymmen av trä längs Krämaregatan. Vi uppskattar att projektet uppgår till cirka 4500 kvadratmeter våningsyta, beroende på de kommande planeringslösningarna. Projektet förutsätter en ändring av detaljplanen i fråga om parkerings- och skyddsbestämmelser, våningstal, byggrätt och byggnadsyta. Byggrätten enligt den nuvarande detaljplanen är inte tillräcklig för byggande av ett kommersiellt lönsamt objekt.

Stadens mål är att

- Undersöka utvecklingen av kvarteret som ett lämpligt område för mångsidigt boende i centrum, inklusive granskning av omfattningen av byggrätten och alternativen för parkeringsarrangemang.
- Stärka placeringen av affärs-, kontors- eller servicelokaler på gatunivå i centrumområdet.
- Beakta byggnadsbeståndet som ska bevaras på fastigheten och värden och utmaningar i anslutning till det.
- Säkerställa att byggandet anpassas på ett lyckat sätt till stadsbilden genom högklassig arkitektur när det gäller byggnadsmassa, material, fasader och skala.

Detaljplanen har ingått i stadens planläggningsprogram sedan 2023. Målet är att förslaget till detaljplaneändring ska läggas fram före utgången av 2026.

Enligt avtalet svarar markägarna för alla kostnader för utarbetande av detaljplanen. I ovan nämnda kostnader 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.

Markägarna 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 betalar 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 betalar stadens kostnader för granskning/utarbetande av baskarta samt eventuella kostnader för ändring av tomtindelningen oavsett om staden godkänner detaljplaneändringen som bereds.

Kostnader som medförs av ändringar i tomtindelningen debiteras i enlighet med taxan. De övriga betalningarna ska erläggas när stadsstyrelsen har godkänt förslaget till detaljplaneändring för det område som avtalet berör.

Målet är att staden och ägarna till tomterna 638-2-18-8 och 638-2-18-9 i planförslagsskedet förhandlar om ett markanvändningsavtal enligt lagen om områdesanvändning.

Bilaga: Utkast till avtal

Kaupunkikehitysjohdaja

Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna avtalet enligt bilagan om inledande av en ändring av detaljplanen samt ger tomtchefen fullmakt att underteckna avtalet och göra korrigeringar av teknisk natur.

Paragrafen justeras genast.