

Avtal om inledande av en detaljplaneändring Östermalm Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag

Stadsutvecklingsnämnden 25.08.2026
1732/10.02.06/2026

Beredning och tilläggsuppgifter:
stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen
planlägningsarkitekt Pekka Mikkola
tomtchef Pekka Söyrilä
fornamn.efternamn@borga.fi

Borgå stad och ägaren av fastigheterna med fastighetsbeteckningarna 638-5-232-5, 638-5-232-6, 638-5-232-7, 638-5-232-12 och 638-5-232-14 Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag har förhandlat om en ändring av detaljplanen för området.

Avtalet avser fastigheterna 638-5-232-5, 638-5-232-6, 638-5-232-7, 638-5-232-12 och 638-5-232-14 i Borgå stads 5:e stadsdel, enligt den bifogade kartan. Fastigheterna är bebyggda.

För tomterna 638-5-232-5 och 638-5-232-6 gäller detaljplanen DP-115 med namnet Östermalms industriområde. Nylands länsstyrelse fastställde detaljplanen 7.4.1981. Enligt detaljplanen ligger tomten 638-5-232-5 inom kvartersområdet för affärsbyggnader (KL-1), och byggrätten på tomten är 3970 m²-vy. Enligt detaljplanen är tomten 638-5-232-6 belägen i ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T-1), byggrätten är 3378 m²-vy.

För tomterna 638-5-232-7, 638-232-12 och 638-5-232-14 gäller detaljplanen DP-399 med namnet Mikrokulma. Borgå stadsfullmäktige godkände detaljplanen 30.8.2006. Enligt detaljplanen hör tomterna till ett kvartersområde för icke miljöstörande industri-, affärs-, kontors- och lagerbyggnader (TKLY-4). Byggrätten på tomten 638-5-232-7 är 1994 m²-vy, på tomten 638-232-12 är byggrätten 6 487 m²-vy och på tomten 638-5-232-14 är byggrätten enligt detaljplanen 1334 m²--vy.

Avsikten med det här avtalet är att avtala om inledandet av detaljplaneändring för avtalsområdet samt planläggning och villkor i anslutning till detaljplaneändringen.

Markägarens mål är att
Placera följande verksamheter inom avtalsområdet:

- en affärsbyggnad på cirka 5500 m² med
 - ✓ en livsmedelsbutik
 - ✓ förmånsbutiker
- en biltvätt
- ett bränsledistributionsställe
- en laddstation för elbilar

Dessutom hoppas vi att den kommande detaljplanen ska göra det möjligt att en del av de befintliga affärsfastigheterna kan fortsätta sin nuvarande affärsverksamhet.

Borgå stads mål är

- förstärkning av dagligvaruhandelns tjänster som sker på ett sätt som är fördelaktigt för utvecklingen av samhällsstrukturen. Målet är en dagligvaruhandel i marketstorlek som passar in i handelns servicenätverk.
- säkerställande av att trafiknätet för fordonstrafiken i närområdet fungerar
- säkerställande av att förbindelserna för gång- och cykeltrafiken och kollektivtrafiken fungerar
- lösande av frågan om de parkeringsplatser som handeln behöver på markägarnas fastigheter
- åstadkommande av en stadsbildsmässigt lyckad helhet

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

I enlighet med avtalsvillkoren:

1. Projektet för ändring av detaljplanen är under behandling och har beskrivits i planläggningsöversikten som publicerades 7.4.2026. Målet är att detaljplaneändringen är färdig för godkännande senast 31.12.2027.
2. Markägaren svarar för alla kostnader för utarbetandet 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.
3. 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.
4. 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 kostnader för granskning / utarbetande av baskarta samt sannolika kostnader för ändring av tomtindelningen oavsett om staden godkänner detaljplaneändringen under beredning.
5. 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 markägaren och staden i planförslagsskedet förhandlar fram ett markanvändningsavtal enligt lagen om områdesanvändning.

Detta avtal träder i kraft som bindande för både markägaren och staden efter det att detta avtal har undertecknats och stadens beslut om godkännande av detta avtal har vunnit laga kraft.

Detta avtal upphör att gälla när det gått tio (10) år efter det att avtalet trätt i kraft eller när detaljplanen för avtalsområdet har vunnit laga kraft och avtalsvillkoren enligt detta avtal har uppfyllts.

Bilaga: Utkast till avtal med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

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