



Bakgrundsinformation och kvalitetsmål

Finnby Malmvägen, tomt 638-15-5002-3

Tomtöverlåtelseävtävling 1–30.10.2026

Flygbild av den tomt som ska överlåtas

Bildkälla: Lantmäteriverket CC Namn 4.0 Internationell 2026

1 Bakgrundsinformation

Tomt 638-15-5002-3 ligger cirka 3 km nordväst om Borgå centrum, i Finnby på adressen Malmvägen 2.

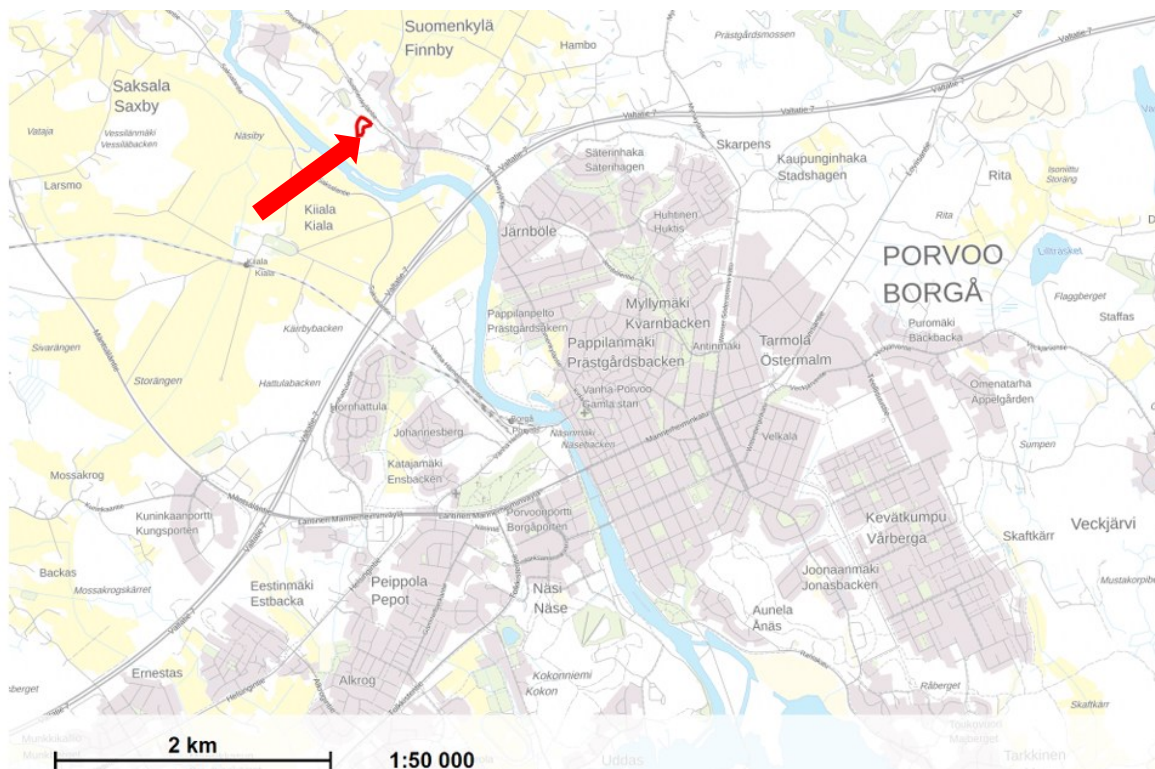


Bild 1. Tomtens läge är markerat med en röd ram och en pil.

1.1 Planeringssituation

1.1.1 Landskapsplan

I etapplandskapsplanen för Östra Nyland (vunnit laga kraft 13.3.2023) ingår tomten i ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. I området finns även en beteckning för grundvattenområde, och längs med den går en beteckning för behov av grönförbindelse till Borgå

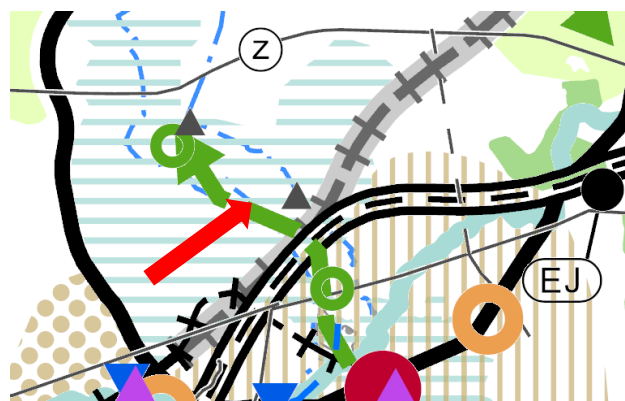


Bild 2. Utdrag ur landskapsplanen. Tomtens ungefärliga läge markerat med en röd pil.

ådal. Sydost om området anvisas en riktgivande sträckning för den spårförbindelse som hänför sig till Östbaneprojektet och kommer att genomföras på lång sikt.

1.1.2 Generalplan

I den lagakraftvunna delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå (beteckning 638003, godkänd 15.12.2004) anvisas tomten som område för offentliga tjänster och förvaltning (PY).

Revideringen av delgeneralplanen för de centrala stadsområdena i Borgå inleddes år 2018. Ett utkast till den nya delgeneralplanen lades fram i januari 2026.

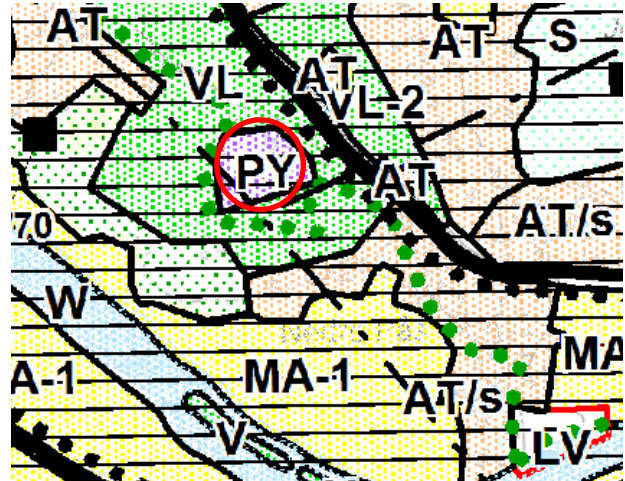


Bild 3. Utdrag ur generalplanen. Tomtens ungefärliga läge markerat med en röd cirkel.

Det finns tre alternativa utkast till delgeneralplanen, vilka dock är identiska vad gäller tomten. Norra delen av tomten anvisas som bostadsområde dominerat av småhus (AP-1) och södra delen som område för närrecreation med särskilda miljövärden (VL-2). De övriga beteckningar som gäller området är viktigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning (pv-1), värdefullt landskapsområde av riksintresse (vama) samt byggd kulturmiljö av riksintresse (rky).



Ett riktgivande frilufts- eller rekreationsstråk går strax väster om tomten.

Bild 4. Utdrag ur utkast 2 till delgeneralplanen för de centrala stadsområdena 2050. De tre utkasterna till delgeneralplanen är identiska i fråga om tomten och dess omedelbara omgivning. Tomtens ungefärliga läge är markerat med en röd cirkel.

1.1.3 Detaljplan

Den tomt som är föremål för tävlingen ingår i detaljplanen *DP 487 F.D. Suomenkylän koulu och Malmvägen* som godkändes år 2016. Tomten anvisas i detaljplanen som kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL). Tomtens exploateringsstal är $e=0,20$ och det högsta tillåtna antalet våningar är 2. Byggrätten på tomten uppgår således till något under 1 500 m²-vy Byggnadsytan och ett riktgivande parkeringsområde anvisas i tomtens norra del.

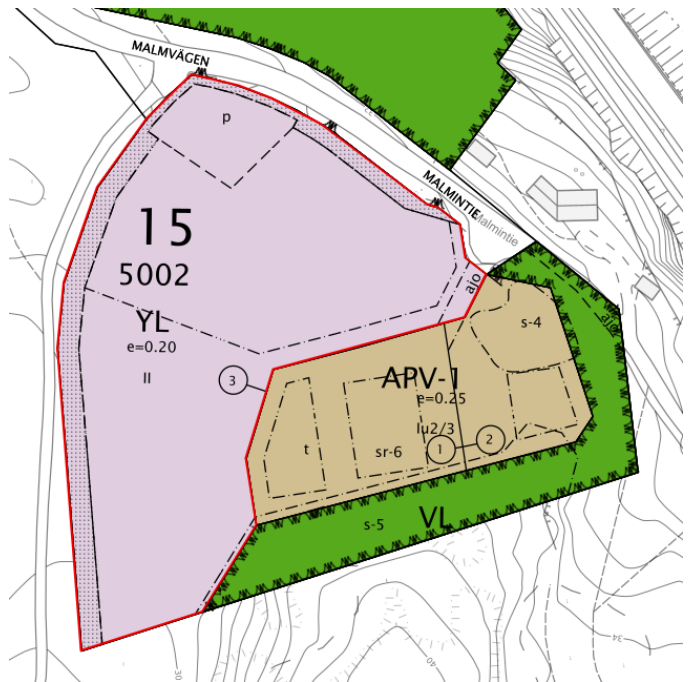


Bild 5. Utdrag ur den gällande detaljplanen vid tomten. Tomtens läge är markerat med en röd linje.

1.1.4 Östbanan

Den planerade sträckningen för Östbanan skulle eventuellt gå på cirka en kilometers avstånd från tomten, parallellt med och bredvid riksväg 7. Bansträckningen kan påverka även det område där tomten ligger.

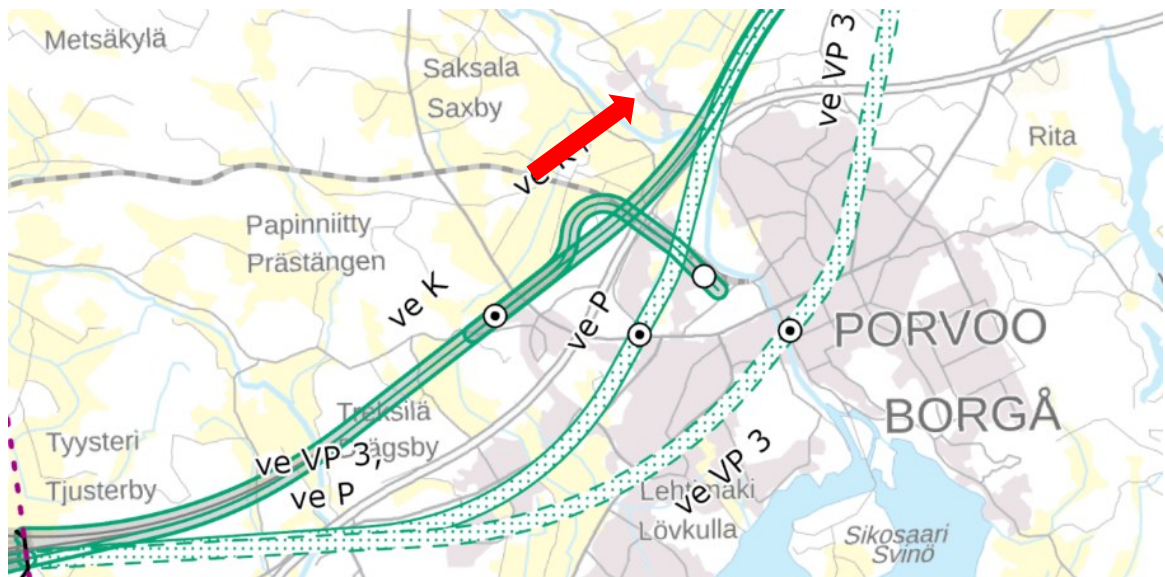


Bild 6. Alternativa sträckningar för Östbanan vid Borgå. Tomtens ungefärliga läge markerat med en röd pil. Kartbild: Östbanan Ab, laddats ned 9.2.2026.

1.2 Miljö

Tomten ligger i tätortsområdet i Borgå, i en bilzon i samhällsstrukturen (SYKE yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet 2021, taajamat 2024). I närheten av tomten finns två egnahemshus. Den övriga bebyggelsen i Finnby, som starkt domineras av egnahemshus, ligger längre borta på 150–500 meters avstånd.

Från ett område högt uppe på toppen av en ås finns utsikt mot dalgången på nordöstra sidan, över utfallsdiket som rinner från Karelabyrån ut i Borgå å och till slutningen av Jerusalemberget. I söder och väster gränsar landskapet till en moskog, i norr syns Malmvägen och träden vid vägkanten.

Norra delen av tomten, den plats där det fanns en skol- och daghemsbyggnad som revs, har jämnats ut till en grusplan. Sydväst om grusplanen finns moskog samt utrustning från lekplatsen till det tidigare daghemmet, till exempel gungor. På granntomterna på sydöstra sidan finns ett egnahemshus samt en äldre skolbyggnad i privat ägo. Vid östra hörnet av tomt 638-15-5002-3 är grannarna belagda med ett servitut för körförbindelse.

1.2.1 Jordmån

Tomten ligger på toppen av en ås i sydöst-nordvästlig riktning, 30–36 m.ö.h. Från toppen av åsen sluttar terrängen mot nordost och sydväst, i riktning mot Borgå ådal. Underlaget i området består av berg (GTK maaperäkartta 1:20 000), och i den obebyggda delen av området finns det också på många ställen berg i dagen.

1.2.2 Grundvattenområde

Tomten ligger delvis i grundvattenområdet i Saxby. Eventuella jordvärmebrunnar ska placeras utanför grundvattenområdet.

1.2.3 Naturvärden

Tomtens södra spets gränsar på vissa ställen till ett landskapsmässigt värdefullt område med berglandskap som anvisas i den gällande detaljplanen och där trädbeståndet ska bevaras (s-5). Längre söderut, på 20–100 meters avstånd från tomten, finns ett med stöd av skogslagen skyddat glest trädbevuxet berg i dagen (Delgeneralplanen för de centrala stadsområdena, objekt PA-30 i naturutredningen).

1.2.4 Kulturarvsvärden

Den äldre skolbyggnaden på granntomten 638-15-5002-1 är kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefull och är i den gällande detaljplanen skyddad med beteckningen sr-6 (byggnad som ska skyddas). Byggnaden är i privat ägo.

I Finnby finns flera objekt med kulturmiljövärde och fornlämningar. De som ligger närmast tomten är boplatser från stenåldern, cirka 40 meter till sydväst och 10 meter till nordväst (objekten 1000040476 och 1000039512 i Museiverkets fornlämningsregister).

Områdesavgränsningen av Finnbys gamla bycentrum går vid den tomt som är föremål för tävlingen (Kulturmiljöutredning för de centrala delarna i Borgå 2021).

Tomten ingår i Borgå ådals odlingslandskap av riksintresse. Områdesavgränsningen av herrgårds- och bylandskapet i Borgå ådal börjar cirka 100 meter söderut. I den kulturmiljöutredning från år 2021 som genomfördes inom ramen för projektet kring delgeneralplanen för de centrala stadsområdena i Borgå anvisas området för Finnby som en del av kulturlandskapet på Borgå ås östra strand.

1.3 Parkeringsarrangemang och körförbindelser

Enligt detaljplanen är kravet på bilplatser 1 bp / 120 m²-vy lokal för närservice eller kulturverksamhet. Tomtens norra ände har använts som parkeringsområde för skol- och daghemsbyggnaden. Körförbindelsen från Malmvägen till grusplanen går vid parkeringsområdet samt vid tomtens östra utkant. Även servitutet för körförbindelse som granntomterna är belagda med finns vid östra utkanten.

Den i detaljplanen anvisade körförbindelsen till Brobackavägen fortsätter från sydöstra ändan av Malmvägen. Vägen är avstängd med en bom, men den är öppen för gång- och cykeltrafik och ingår i nätverket av vägar som plogas. Väster om tomten går en liten enskild väg till en bostadsfastighet längre borta i söder.

1.4 Anslutningar

I tomtens östra ände finns en vatten- och avloppsledning samt Borgå Energis elnät. Telias telekommunikationskabel löper genom tomten. Vatten- och avloppsledningarna från grannhusen går genom tomtens östra hörn.

1.5 Faktorer som påverkar byggandet

1.5.1 Väg- och miljöbuller

Enligt bullerutredningen från år 2024 är ljudstyrkan på det vägbuller som från riksväg 7 når tomtens västra kant 45–50 dB (ljusgrön markering på kartan) och precis vid tomtens sydvästra hörn är ljudstyrkan 50–55 dB (mörkgrön markering på kartan) (Sitowise).

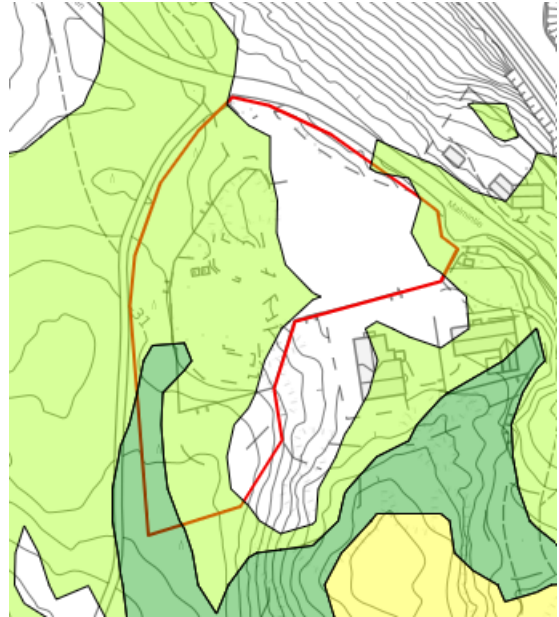


Bild 7. Bullerområden i tomtens omgivning. Tomten markerad med en röd linje.

1.5.2 Förorenad jord

I samband med renoveringen av skolbyggnaden på tomten upptäcktes PAH-föreningar i skolans konstruktioner. Ytterligare uppgifter finns i åtgärdsrapporten om sanering av förorenad mark och i utlåtandet (bilagor). Senare, i samband med rivningen av skolbyggnaden, har marken bytts ut ända ner till berggrunden.

2 Kvalitetsmål för byggandet

Det planerade byggandet ska anpassas till omgivningen i fråga om placering, storlek, byggnadsmassa, material, färgsättning och takform. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid följande faktorer:

- Byggnadernas form och volym ska anpassas till kulturlandskapet i Finnby. Vid utformningen av en stor byggnad ska man sträva efter småskalighet som i en by, där massan delas upp så att olika delar som eventuellt varierar i storlek följer varandra. Variationer i färgsättning och material på fasaderna samt en mångsidig takvärld kan bidra till att målet om småskalighet uppnås.
- Byggnaderna ska ha sadeltak med en lutning på 1:1,5–1:4.

- Byggnaderna ska vara byggda av trä och fasadmaterialet ska vara trä. Fasadernas färgnyanser ska vara brutna jordfärger som passar ihop med omgivningen.
- Vid byggandet av gårdsområdet ska man i mån av möjlighet bevara de befintliga bergen i dagen och trädbeståndet. Delar av gårdsområdet ska ha planterad yta så att tomtens grönytefaktor uppfyller målvärdet för grönytefaktorn i Borgå.

Stadsplaneringen har undersökt möjligheterna att utnyttja byggrätten för tomten i en envåningsbyggnad, med beaktande av tomtens topografi och byggnadsytans placering.

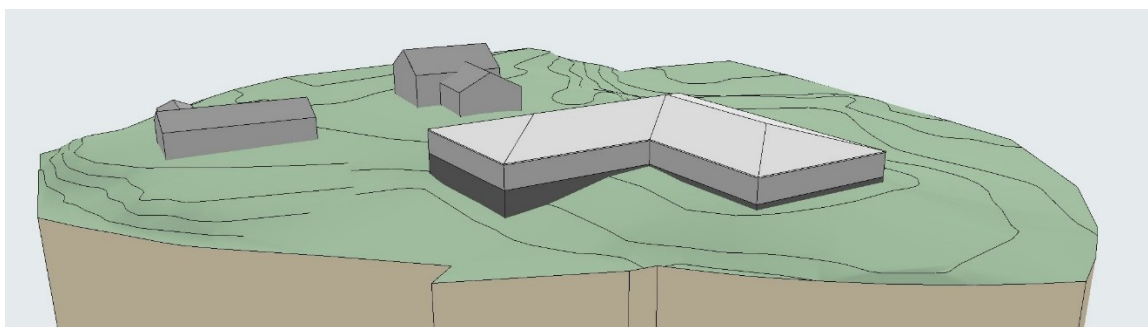


Bild 8. Undersökning om placering i riktning från nordost. Illustrationen återger inte den önskade takformen eller fasaden.

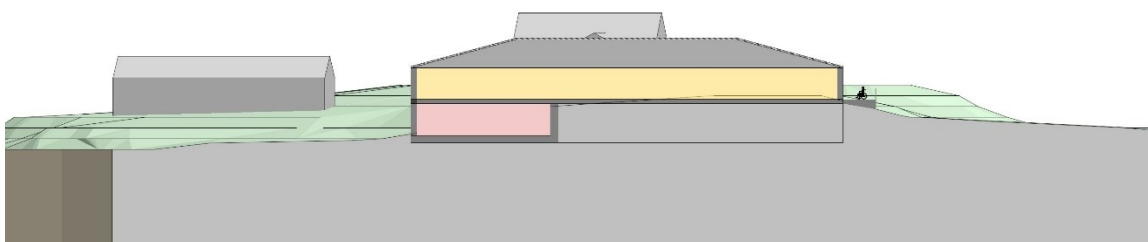


Bild 9. Undersökning om placering i riktning från nordnordväst. Illustrationen återger inte den önskade takformen eller fasaden.

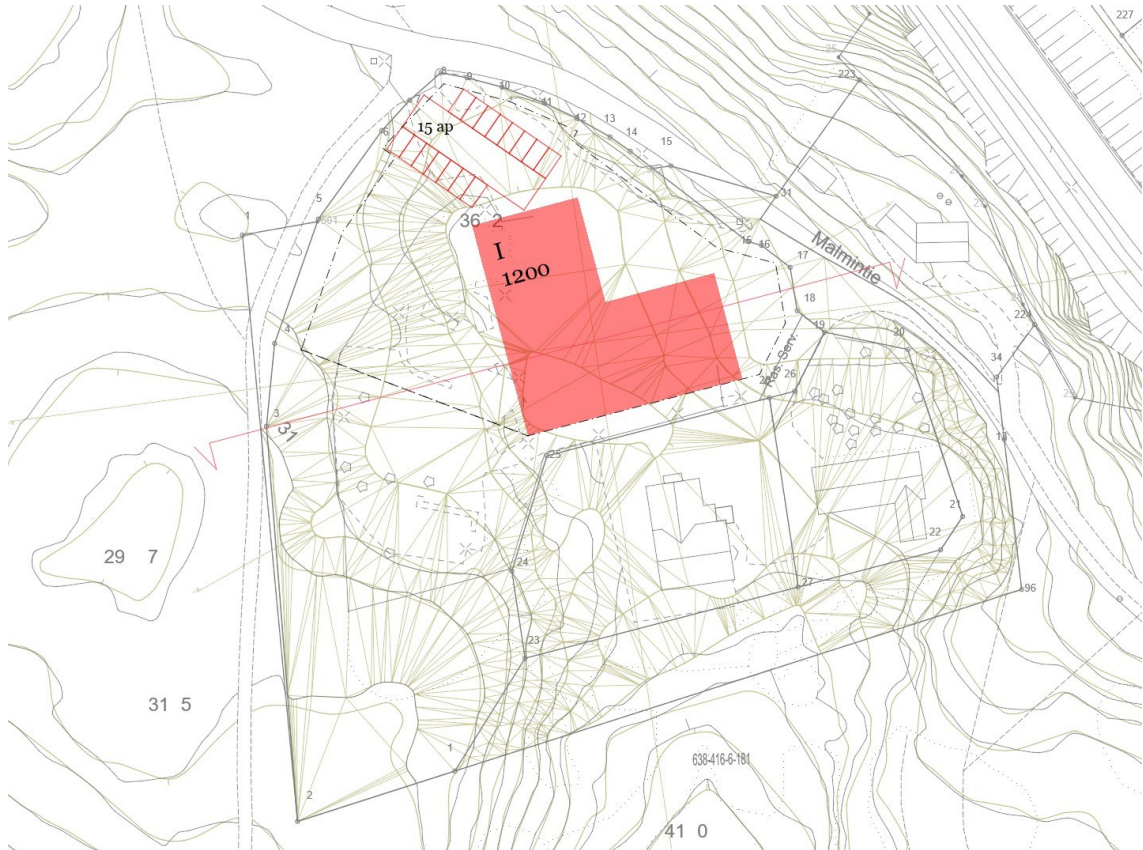


Bild 10. Illustrationens placering på tomten.