

Detaljplan 426

DETALJPLANEBESKRIVNING



Flygfoto 28.10.2004

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

ÖPPSTENS (ÖLSTENS)

**Stadsdelen 31,
Kvarteren 3207-3209 samt gatu-, park- och
skyddsgrönområden**

Detaljplan och ändring av detaljplan

**Detaljplaneändring gäller kvarteret 3 och gatuområden i Svartså och
Drägsby byar**

Ölstens

**Småindustrivägen, Entreprenörsvägen, Armerarvägen,
Verkstadsmekanikersvägen**

Detaljplaneändringen har tagits upp till behandling:
Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringsavdelningens arbetsprogram för 2007.

Behandling av detaljplan:
Förslaget till detaljplan i planläggnings- och byggnadsnämnden 22.11.2007 § 409

Förslaget till detaljplan i stadsstyrelsen:
17.12.2007 (567 §) och 12.1.2009 (13 §)

Godkännande av detaljplan:
Stadsfullmäktige 25.2.2009 (15 §)

1.2 Planområdets läge

Planområdet är beläget i den södra delen av arbetsplatsområdet i Ölstens, i Borgå stads sydvästra tätortsområde.

Området gränsar i norr till huvudgatan i Ölstens, Småindustrivägen, i väst till Entreprenörsvägen och i öst till en enskild väg, Langisvägen. Av tekniska skäl ingår den södra delen av Småindustrivägen och de i huvudsak redan bebyggda tomterna mellan Armerarvägen och Entreprenörsvägen i den gällande detaljplanens kvarter 3 i detaljplaneområdet. Genom detaljplaneändringen får kvarteret ett nytt nummer 3207. I sydöst gränsar området till odlade åkrar samt till bostadsfastigheter och i sydväst till skogsterräng (bilaga 1).

1.3 Syftet med detaljplanen

Målet är att utarbeta en detaljplan, genom vilken arbetsplatsområdet i Ölstens kan utvidgas söderut i enlighet med principerna i delgeneralplanen för de centrala delarna. Vid planeringen ska särskild uppmärksamhet ägnas åt hur de nya kvarteren för arbetsplatser anpassas till det för landskapet viktiga odlingslandskapet i öster. I samband med planarbetet undersöker man vilka alternativ det finns för den framtida användningen av driftscenariet för gårdsbruksenheten i området.

1.4 Förteckning över bifogade handlingar

Bilaga 1. Områdets läge
Bilaga 2. Detaljplanesammanställning
Bilaga 3. Förminskning av detaljplanekartan och utdrag ur detaljplanebestämmelserna
Bilaga 4. Illustration
Bilaga 5. Program för deltagande och bedömning
Bilaga 6. Sammandrag över utlåtandena och anmärkningarna
Bilaga 7. Tomtindelningsskarta
Bilaga 8. Bygganvisningar

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planläggningsprocessen

Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringsavdelningens arbetsprogram för 2007.
Meddelande om planeringsstarten gavs i samband med stadens planläggningsöversikt 2006 (12–13.12.2006).

Stadsstyrelsen utfärdade byggförbud i området för utarbetande av detaljplan 19.6.2006 § 277 och 16.6.2008 § 274. Byggförbudet är i kraft två år.

2.2 Detaljplan

Detaljplaneområdet utgör en naturlig fortsättning mot söder på arbetsplatsområdet i Ölstens. En del av de tomter som ska överlåtas omfattas direkt av färdig kommunalteknik. Behovet av nya gatuanslutningar till området är mycket rimligt. I gatunätet beaktas den nya förbindelsen av typen matargata enligt generalplanen som anläggs från Småindustrivägen över den öppna åkern till

Tolkisvägen. Det för landskapet värdefulla åkerområdet i planeringsområdets östra del innebär en utmaning när man ska avgränsa arbetsplatsbyggandet från det öppna landskapsrummet. För denna gräns anvisas som skyddszon ett parkområde som ska beskogas. I områdets södra del gränsar byggandet till en kuperad skogsterräng och stör inte landskapet.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Ölstens, som var centralortens viktigaste småindustriområde i forna Borgå landskommun, har byggts upp etappvis från och med mitten av 1970-talet. Man har i takt med behovet av utvidgande utarbetat byggnadsplaner för området, sist detaljplanen för Vallstens, som godkändes 1999. Borgå stad överlät arbetsplatstomter i Ölstens i början av 2000-talet så att det år 2006 visade sig att detaljplaneområdet måste utvidgas.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

- 3.1.1 Allmän beskrivning av området
Planeringsområdet ligger i södra delen av Ölstens arbetsplatsområde. I området ingår ett kvartersområde enligt den gällande detaljplanen, där tomternas sammanlagda areal är 10,4521 ha. På dessa tomter är bygggrätten enligt detaljplanen sammanlagt 41 808 m² -vy. Av detta är ca 16 700 m² -vy outnyttjad. Planområdet är ca 26,5 ha stort.
- 3.1.2 Naturmiljö och landskap
När delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå utarbetades gjordes också en naturutredning. Enligt den finns det inga viktiga naturobjekt i området. Åkerområdena i områdets östra del ansluter sig till det för landskapet viktiga åkerområdet öster om området. I mitten av området växer blandskog med övervägande gran. Den sydvästra delen är rätt så tät skog med övervägande gran där terrängen är svagt kuperad. I synnerhet i den södra delen av området finns flera stora flyttblock och stenjord.



Småskalig analys av landskapsrummet i planeringsområdet

3.1.3

Byggd miljö

Den västra halvan av planområdet (kvarter 3, som genom detaljplaneändringen blir en del av kvarter 3207) är i huvudsak bebyggd i enlighet med den gällande detaljplanen. För en del av tomterna finns ännu outnyttjad bygg rätt. Tre av de små tomterna vid Entreprenörsvägen bebyggdes 1988 - 2001. Den tomt som ligger längst söderut är obebyggd. Kvarterets två nordligaste tomter (638-409-1-482 och 638-469-10-58) har samma ägare trots att de före detaljplaneändringen hör till olika byar. Byggnadsbeståndet på de här tomterna uppfördes till huvuddelen för den första ägaren Oy Sul-mu Ab:s behov 1974–78. Den nuvarande ägaren har utöver industri- och lagerverksamhet inkvarteringsbaracker för tillfällig arbetskraft ca 205 m² -vy, för vilka planläggnings- och byggnadsnämnden beviljade undantag från områdets användningsändamål 16.8.2007 § 249.

Den sydligaste tomten i kvarter 3 (638-469-10-81) sträcker sig i väster ända till Entreprenörsvägen och på den finns sju byggnader av olika storlek för arbetsplatser, varav de äldsta är från början av 1990-talet och de nyaste byggdes av den nuvarande ägaren 2004–2007. I planeringsskedet håller man på att bygga ytterligare en industri/lagerhall på tomten.

Den del av planområdet som inte är planlagt är obebyggt, med undantag av driftscentret för gårdsbruksenheten vid Småindustrivägen, vars tre byggnader byggdes vid övergången mellan 1940- och 1950-talet. I områdets östra kant finns en lada i dåligt skick som ursprungligen hörde till samma hemman.

3.1.4

Markägarförhållanden

Planeringsområdets detaljplanlagda område är i privat ägo. På den icke planlagda delen av planeringsområdet finns ett privatägt tidigare driftscentrum för gårdsbruksenhet som är i bostadsbruk. De övriga delarna vid Armerarvägen och i planeringsområdet ägs av Borgå stad.

3.1.5

Trafik

Området gränsar i norr till Småindustrivägen, som har karaktär av matargata. I områdets östra kant finns i generalplanen en reservering för en gatuförbindelse som ska byggas från Småindustrivägen mot sydost till Tolkisvägen mellan stadsdelarna. Ungefär i områdets mitt ligger Armerarvägen av typen tomtgata. I skogsområdet i områdets södra del korsar fritt slingrande stigar, som visar att området är i regelbundet rekreativt bruk.

3.1.6

Teknisk försörjning

Området är för de bebyggda tomternas del kopplat till de kommunaltekniska näten. Näten kan ganska enkelt byggas ut till de obbyggda delarna av området.

3.1.7

Service

I områdets närhet finns en vid skala av produktions- och lagerlokaler inom olika branscher, många med butikslokaler i anslutning till branschen. I kvartersområdet för arbetsplatser i områdets norra del finns en lunchrestaurang. Till Estbacka servicecentrum med livsmedelsaffär och restaurang är det ca 2,3 km och till Gammelbacka områdescentrum, där det också finns kultur- och hälsovårdstjänster, är det ca 3,5 km längs Helsingforsvägen och Alkrogrvägen.

3.1.8

Grundvatten och jordmån

Området är inte grundvattenområde. Områdets västra del är moränrygg med berg i dagen på de högsta ställena. Ängs- och åkerområdena i områdets östra del är i huvudsak lermark som blir djupare längre österut.

3.1.9

Störande faktorer

Verksamheten på arbetsplatstomterna i områdets västra del kan medföra störningar i den närmaste omgivningen. I områdets sydöstra del går en 110 kV högspänningsledning.

3.2

Planeringssituation

3.2.1

Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskaps- och regionplan

Enligt sammanställningen av region- och landskapsplanen 5.4.2002 är området i huvudsak ett område för industrifunktioner (T) och delvis även ett jord- och skogsbruksdominerat område (M). Genom den sydöstra delen av området leder en huvudkraftledning, och vid den västra kanten en förbindelse- eller bibana.

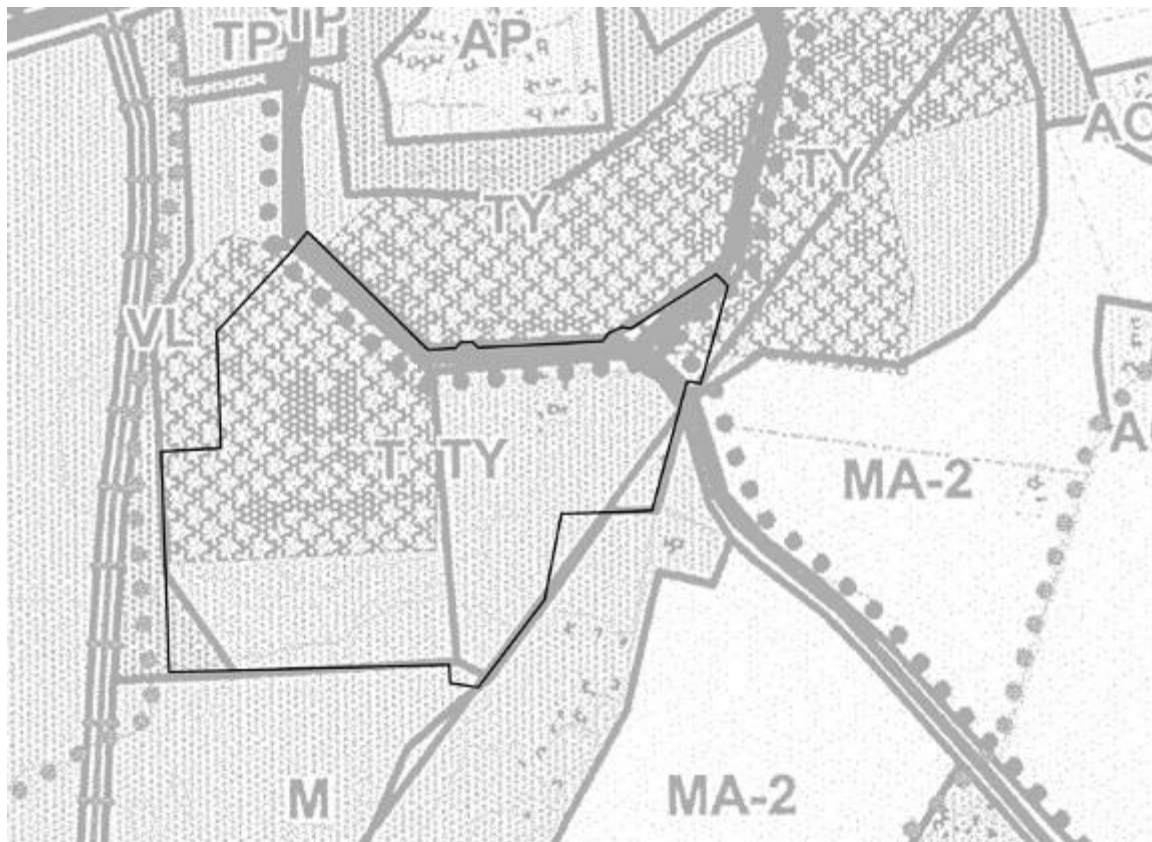
Utkast till landskapsplan

Enligt utkastet till landskapsplan 28.2.2005 är området i huvudsak ett industri- och lagerområde

(T) och delvis också ett jord- och skogsbruksdominerat område (M). I den sydöstra delen av området går en kraftledning, och vid den västra kanten en förbindelse- eller bibana.

Generalplan

Enligt delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) är området till sina obbyggda delar ett industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY). De tomter som ingår i den gällande detaljplanen har angetts som industri- och lagerområde (T). För detta område gäller också beteckningen: område som ska istandsättas/saneras. Den del av området som ligger längst västerut har angetts som närrekreationsområde (VL). Väster om området går en riktgivande friluftsled och en förbindelse/bibana. I det nordöstra hörnet av området finns en förbindelseväg/matargata med gång- och cykelvägar. En ellinje går i områdets sydöstra del.



Utdrag ur delgeneralplanen för de centrala delarna och detaljplaneområdets läge

Detaljplan

I hörnet längst till sydväst i området finns en triangelliknande del av en detaljplan som godkändes 27.4.1978, men som inte till den delen blivit genomförd. Den redan bebyggda västra delen av området ingår i en detaljplan som godkändes 30.12.1988. Enligt dessa detaljplaner finns det kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T) i området. Den västra delen av Småindustri- vägen nordväst om Armerarvägen ingår i detaljplanen som godkändes 30.12.1988 för området och den östra delen i detaljplanen som godkändes 27.4.1978. En liten del av den södra delen av Svetsarens väg ingår i en detaljplan som godkändes 31.8.1999. Till övriga delar finns det inga godkända detaljplaner för området.

Tomtindelning och register

Området ingår i fastighetsregistret som förs av Nylands lantmäteribyrå. Ingen tomtindelning har gjorts i området.

Baskarta

Baskartan över planområdet har utarbetats i enlighet med förordningen om planläggningsmätning (1284/99). Fastighets- och mättningsavdelningen uppdaterar uppgifterna i baskartan.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Borgå stad överlät arbetsplatsomter i Ölstens i början av 2000-talet så att det år 2006 visade sig att detaljplaneområdet måste utvidgas. I samband med arbetet med delgeneralplanen för de centrala delarna förberedde man sig redan på en utvidgning söderut av Ölstens arbetsplatsområde.

4.2 Beslut om planeringsstart

Eftersom efterfrågan på arbetsplatsomter i Ölstens är betydlig togs detaljplanearbetet in som brådskande i stadsplaneringsavdelningens arbetsprogram 2007.

4.3 Deltagande och samråd

4.3.1 Intressenterna, anhängiggörande, deltagande och växelverkan samt myndighetssamråd

Deltagandet har genomförts i enlighet med programmet för deltagande och bedömning (bilaga 5). Av programmet framgår intressenterna, formerna för deltagande och växelverkan samt myndighetssamrådet. Eftersom detaljplanen och detaljplaneändringen görs upp enligt principerna i delgeneralplanen har det inte funnits anledning att förhandla med Nylands miljöcentral om planändringen.

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplaneändring hölls framlagda enligt 62 § MarkByggl och 30 § MarkByggF 12.9– 5.10.2007. Två anmärkningar lämnades om planutkastet. Innehållet i den ena gällde huvudsakligen en ändring av användningsändamålet för en byggd tomt (Borgå Krona 638-469-10-81) som omfattas av detaljplaneändringen. Önskemålen i anmärkningen har beaktats i förslaget till detaljplan. I den andra anmärkningen var ägarna till grannfastigheterna (Mäntymäki 638-432-1-60 och Skogsgård I 638-432-1-47) bekymrade över problemen för landskapet och ändringarna i det traditionella odlingslandskapet som det utvidgade arbetsplatsområdet medför. Med anledning av anmärkningen har i de sydöstra delarna av detaljplaneområdet anvisats ett skyddsgrönområde samt tomtdelar som ska planteras med träd och buskar. Byggnadsvolymen i detaljplaneområdets sydöstra del har likaså minskats. Genom dessa ändringar sker övergången mellan arbetsplatsomterna och odlingslandskapet med hjälp av en grön planteringszon.

I samband med detaljplanearbetet har förhandlingar förts med ägaren till det gamla driftscentret för en gårdsbruksenhet (Hakala I 638-432-1-71) som nu är i bostadsbruk, men blir inklämt mellan arbetsplatsomterna. Ägaren ämnar fortsätta att bo på gården, men den kan senare byggas som en arbetsplatsomt. I samband med detaljplanearbetet har man försökt styra byggandet på de kringliggande tomtarna så att gården störs så lite som möjligt med hänsyn till att den ligger mitt i ett arbetsplatsområde.

I de myndighetsutlåtanden som begärdes samtidigt fästes uppmärksamhet närmast vid några dimensioneringsdetaljer, såsom siktområdena i korsningar och skyddsområdena kring kraftlinjen. Detaljplanen har justerats på basis av kommentarerna. Ett sammandrag av utlåtandena med bemötanden finns i bilaga 6.

Förslaget till detaljplanen var offentligt framlagt 23.1. - 22.2.2008 i enlighet med 27 § MarkByggF. Mot detaljplanen lämnades en anmärkning, i vilken önskades att möjligheten att förlänga den östra delen av Verkstadsmekanikersvägen slopas. På grund av anmärkningen har man för den östra delen av Verkstadsmekanikersvägen lagt till en del av gatuområdet som ska planteras. Möjligheten att förlänga gatan har dock bevarats eftersom bl.a. räddningsverket förutsätter detta. Detaljplanebestämmelsen om taklutning har setts över. Det är inte nödvändigt att lägga förslaget till detaljplan fram på nytt på grund av ändringarna.

4.4 Mål för detaljplanen

Målet är att göra upp en detaljplan som gör det möjligt att utvidga Ölstens arbetsplatsområde mot söder i enlighet med principerna i delgeneralplanen för de centrala delarna. Målet är också att fästa vikt vid avgränsningen mellan de nya arbetsplatskvarteren och det värdefulla odlingslandskapet i områdets östra delar. Alternativa lösningar undersöks för den framtida

användningen av gårdsbruksenhetens driftscentrum som ligger i området.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planeringsområdet är huvudsakligen kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. I områdets östra del ställs kravet att verksamheten ska vara icke-miljöstörande, med vilket man vill ta hänsyn till bostadsfastigheterna längs Langisvägen. På de flesta tomter tillåts också affärslokaler med anknytning till branschen, dvs. det huvudsakliga användningsändamålet. Boende tillåts endast på tomten till den förra gårdsenhetens driftscentrum, som också nu är i bostadsbruk. De ställen där terrängförhållandena är mest krävande har lämnats som parkområden. I områdets östra del finns ett bredare skyddsgrönområde, som samtidigt fungerar som skyddsområde för högspänningsledningen.

5.1.1 Dimensionering

Detaljplanen kan vid dimensioneringen angår granskas i två delar. En del av detaljplanens kvarter 3207 är redan till större delen ett färdigt kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. När det gäller området för den här detaljplaneändringen är detaljplaneändringen av teknisk natur och fastställer närmast nuläget. Den sammanlagda arealen av kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader i planändringsområdet är 10,4521 ha och områdets byggrätt, definierat enligt exploateringsstalet $e = 0,4$, är 41 808 m²-vy, varav för närvarande ca 16 700 m²-vy är outnyttjad.

För större delen av planeringsområdet utarbetas i det här sammanhanget områdets första detaljplan. Det här områdets (södra delen av kvarter 3207 samt kvarteren 3208 och 3209) kvartersområden har en sammanlagd areal på ca 11,13 ha och i området finns cirka 44.520 m² byggrätt, definierat enligt exploateringsstalet $e = 0,40$. I området kan placeras 20–100 arbetsplatser beroende på verksamhetens art. Boende får förekomma i området i en bostad på den tidigare gårdsenhetens driftcentrum, varvid antalet boende är 1–6 personer. Dessutom finns på den del av kvarter 3207 i detaljplaneändringen och som redan är bebyggt ca 205 m²-vy inkvarteringslokaler för tillfällig arbetskraft, som byggts med bygglov som motsvarar undantagslov.

Kvartersområdenas sammanlagda areal är cirka 21 ha. Parkområdenas sammanlagda areal är ca 1,25 ha.

5.1.2 Tomtindelning

I kvarter 3208 görs tomtindelning som en del av detaljplanen. För resten av detaljplaneområdet måste en särskild tomtindelning göras innan tomterna överläts.

5.2 Målen för miljö kvalitet

Målet är att lösningarna i detaljplanen och myndighetssamarbetet ska garantera ett så högklassigt byggande och en så trivsamt miljö och som möjligt.

I området följs de specialbestämmelser som anges i detaljplanekartan samt separata bygganvisningar som kompletterar detaljplanebestämmelserna.

Med hjälp av skyddande planterade randzoner ansluts området till odlingslandskapet i öster.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområdena:

Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna förklaras i detaljplanekartan som ingår som bilaga 3 till beskrivningen.

I området får placeras industri- och lagerbyggnader. Högst 30 % av den byggda våningsytan får användas för kontorslokaler. På större delen av området får 30 % av den byggda våningsytan utöver kontorslokaler användas för butikslokaler med anknytning till tomtens huvudsakliga användningsändamål. Bostadshuset i mitten av kvarter 3208 får användas för boende, renoveras

och byggas ut. Bostadshuset får emellertid inte ersättas med ett nytt eller delas upp i flera bostäder. Tanken bakom bestämmelsen är att boende på det här arbetsplatsområdet är en exceptionell funktion och tillåtet endast i specialfall, såsom en befintlig bostadsbyggnad.

Bilplatser ska reserveras 1 bp per 80 m²-vy industrilokaler, 1 bp per 300 m²-vy lagerlokaler och 1 bp per 50 m²-vy kontors- och affärslokaler. För bostaden ska reserveras två bilplatser.

5.3.2 Övriga områden

De ställen i området där terrängförhållandena är mest krävande har lämnats som parkområden. I närheten av Langisvägen vid kraftledningen finns ett större specialgrönområde.

I planeringsområdets nordöstra hörn finns en exceptionellt stor del gatuområde som hör till Småindustrivägen. Lösningen beaktar reserveringen i generalplanen för en framtida gatuförbindelse över åkrarna från Småindustrivägen till Tolkisvägen. På det stora gatuområdet ryms en tillräckligt stor rondell samt det utrymme som gång- och cykeltrafiken behöver. Området ska skötas som en park tills gatan byggs.



Preliminärt utkast till lösning av den nya gatan som ska leda trafiken mellan stadsdelarna och rondellen i anslutning till den. Gatuavdelningen, trafikingenjör Hanna Linna-Varis 4.5.2007.

5.4 Konsekvenser av planen

De viktigaste konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planläggningsprocessen vid planändringen.

5.4.1 Konsekvenserna för samhällsstrukturen

Detaljplanen gör det möjligt att utvidga Ölstens arbetsplatsområde mot söder enligt principerna i generalplanen. På Ölstens område har de nya kvarteren en gynnsam inverkan, eftersom de stärker områdets identitet och gör branschstrukturen i området mångsidigare. Bland arbetsplatsområdena i Borgå har Ölstens en etablerad ställning, som ytterligare stärks av utvidgningsområdet. Detaljplanens konsekvenser för samhällsstrukturen är i huvudsak positiva.

- 5.4.2 **Konsekvenserna för naturmiljön och landskapet**
 Utbyggnaden av området påverkar landskapet rätt kraftigt. I området finns inte i sig naturvärden som ska bevaras. Betydelse för landskapet har i praktiken områdets östra del, som utgör en del av randzonen till en odlad dal. Randzonen har visserligen inte varit särskilt enhetlig på länge, eftersom en del av åkrarna varit äng. Eftersom trädbeståndet domineras av gran måste träden nästan helt avlägsnas när området tas i bruk, med undantag för parkområdena. I samband med skogsvårdsåtgärderna försöker man se till att trädbeståndet i de angränsande områdena inte skadas när planeringsområdet bebyggs. För att minska konsekvenserna för landskapet lämnas i planeringsområdets östra del ett grönskyddsområde och tomtdelar som ska planteras, med vilka man eftersträvar en ny grönskande randzon som skydd för arbetsplatsbyggnaderna.
- 5.4.3 **Konsekvenserna för den byggda miljön**
 För den byggda miljön har utbyggnaden av området närmast en förenhetligande och kompletterande effekt. Småindustrivägens södra del får karaktären av central matargata i Ölstens, när den kantas av arbetsplatsbyggnader på bägge sidor. Med en lyckad styrning av byggandet kan de nya kvarteren bli ett till det yttre åskådligt och stramt tillskott i byggnadsbeståndet, som förbättrar hela Ölstens image.
- 5.4.4 **Konsekvenserna för trafikförhållandena**
 När planeringsområdet tas i bruk ökar naturligtvis trafiken. I trafikplaneringen har gatorna inne i området dimensionerats mycket rymligt. Reserveringen för Småindustrivägen, som förmedlar trafiken genom planeringsområdet, är tillräcklig, men gatans tekniska konstruktion är för närvarande anspråkslös. Planeringen har beaktat reserveringen i generalplanen för en framtida gatuförbindelse över åkrarna från Småindustrivägen till Tolkisvägen.

5.5 Störande faktorer i omgivningen

Planeringsområdet ligger i ett fungerande småindustriområde. Verksamheten i omgivningen medför inga störningar för den verksamhet som tillåts i området. I området ligger en bostadsfastighet, vars fortsatta användbarhet som bostad man försökt trygga genom skyddsplaneringar.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna förklaras på detaljplanekartan (bilaga 3).

5.7 Namnskicket

Områdets arbetsnamn Uppstens kommer från namnet på lägenheten som bildar den södra delen av kvarter 3207. I området finns en gata kallad Armerarvägen, som förlängs i den södra ändan. Från Armerarvägen förgrenar sig Verkstadsmekanikersvägen, vars namn smidigt anknyter till de övriga gatunamnen i området som hänvisar till metall- och byggbranschen. Parkerna har fått namnen Uppstensparken enligt lägenhetens namn och Armerarparken enligt Armerarvägen.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Åskådliggörande planer som styr genomförandet

För att styra genomförandet av detaljplanen har man utarbetat specialbestämmelser som ingår i detaljplanekartans bestämmelsedel samt för tomtöverlåtelsen praktiska särskilda byggbestämmelser, som finns i bilaga 8 till beskrivningen.

6.2 Genomförande och tidsplanering

I området finns en klar efterfrågan på detaljplanlagda arbetsplatstomter. Utbyggnaden av området startar naturligt med den del av kvarter 3208 som ligger mot Armerarvägen. Den nya förlängningen på Armerarvägen och Verkstadsmekanikersvägen kan byggas i etapper i takt med tomtöverlåtelsena.

6.3 Byggnade av kommunalteknik

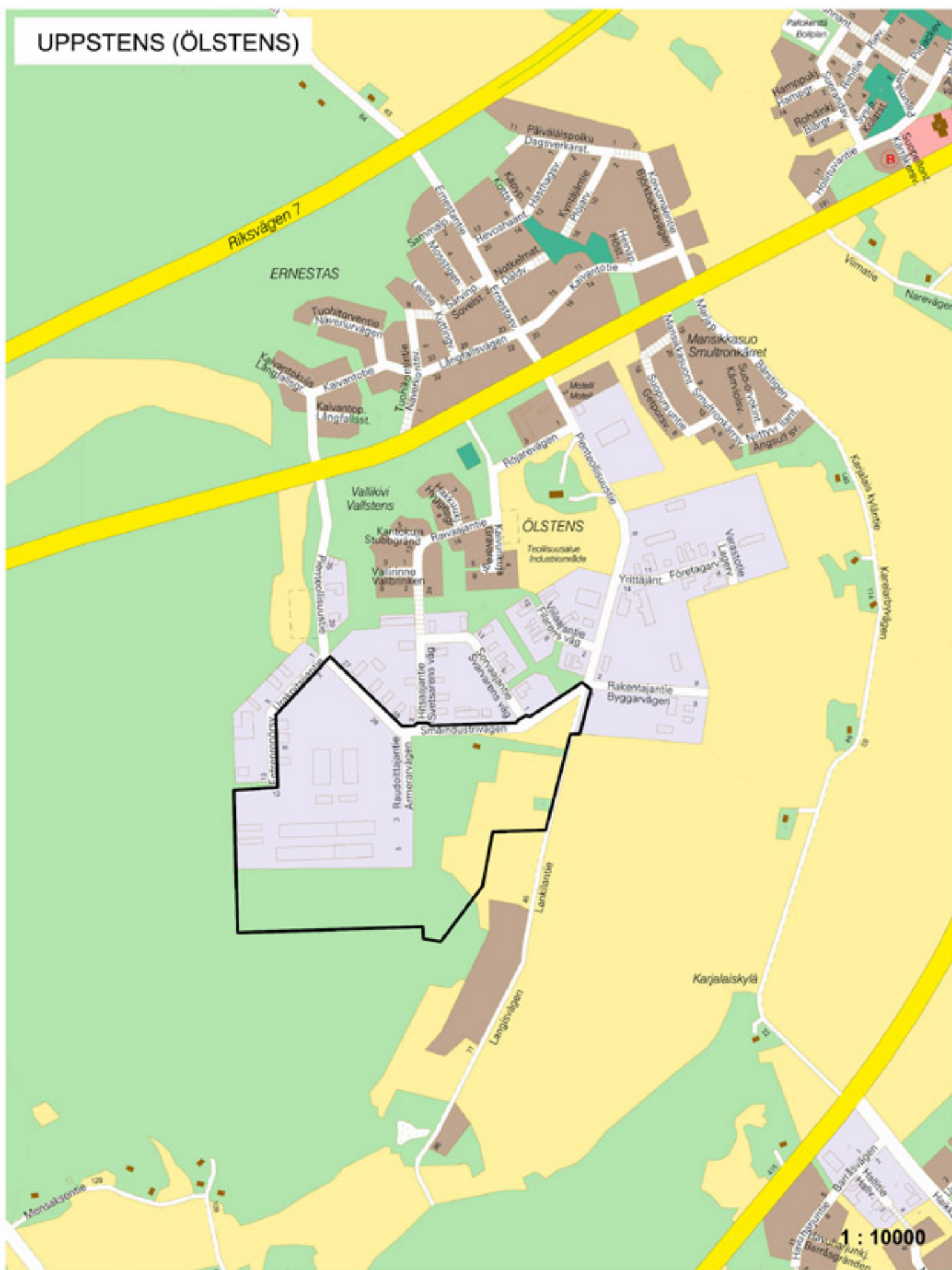
När kommunalteknik byggs ska beskogningen av skyddsgrönområdet beaktas. På skyddsgrönområdet ska så snart som möjligt planteras en ridå av träd som skyddar mot störningar i landskapet enligt önskemål från dem som bor nordost om området. Med planteringszonen bildas en ny randzon intill Langisvägen, som det för landskapet värdefulla åkerområdet öster om området gränsar till.

Borgå 22.11.2007, 5.5.2008, 11.9.2008, 15.12.2008, 25.2.2009

Eero Löytönen
stadsplaneringschef

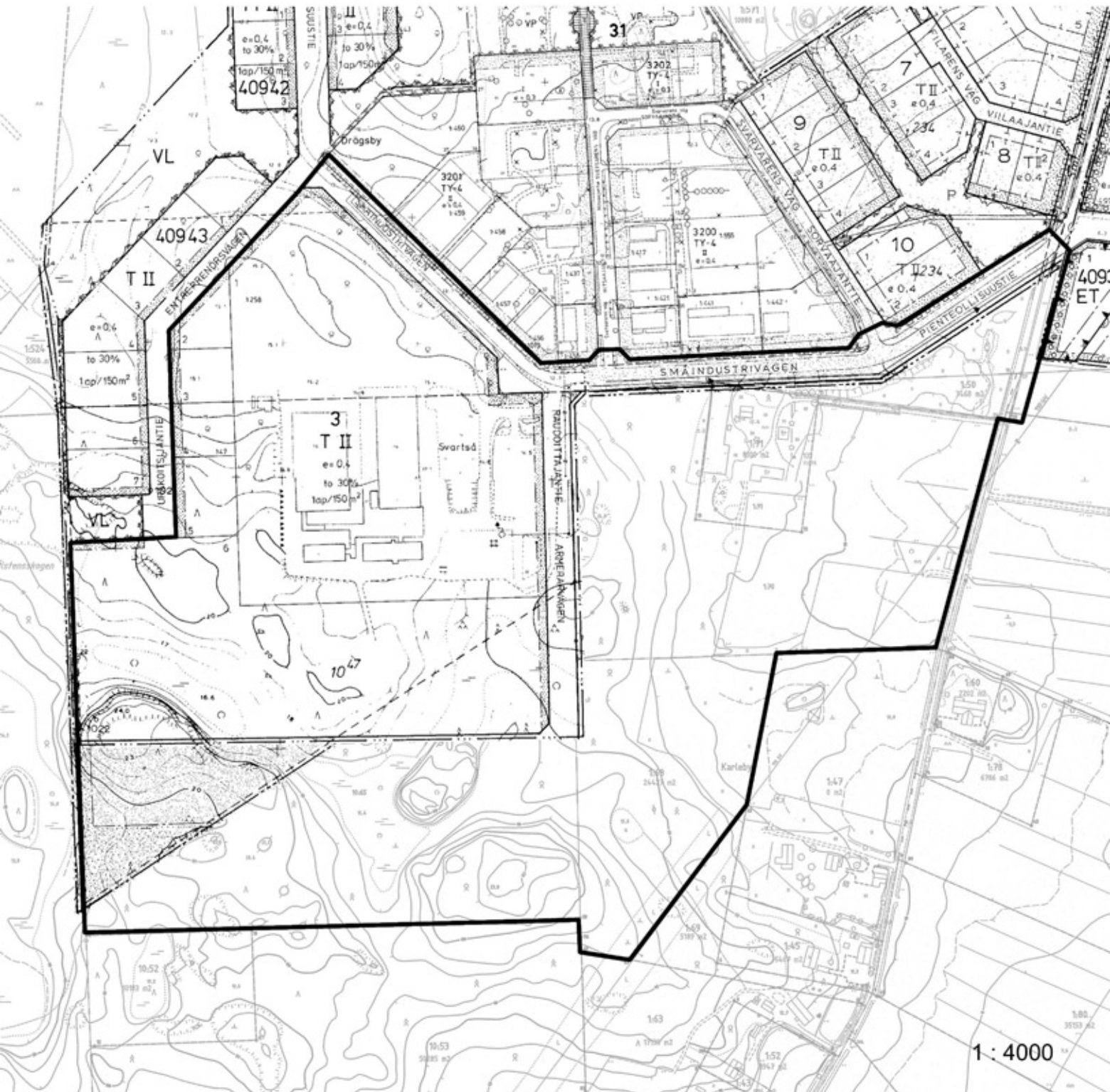
Pekka Mikkola
planläggare

UPPSTENS (ÖLSTENS)



1 : 10000

UPPSTENS
(ÖLSTENS)



Porvoon Kaupunki

UPPSTENS

31. kaupunginosa
Korttelit 3207-3209 sekä katu-, puisto- ja
suojaviheralueet
Asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaavan muutos koskee korttelia 3
ja katualuetta Mustijoen ja Treksilän kylissä

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

1 : 1000

Borgå stad

UPPSTENS

Stadsdel 31
Kvarter 3207-3209 samt gat-, park- och
skyddsgrönområden
Detaljplan och detaljplaneändring
Detaljplaneändringen gäller kvarteret 3 och
gatuområden i Svartså och Drägsby byar

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

1 : 1000

	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja varten. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 80 k-m2 teollisuustilaa, 1 ap/ 300 k-m2 varastotilaa ja 1 ap/ 50 k-m2 toimistotilaa kohti.
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja tai tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 80 k-m2 teollisuustilaa, 1 ap/ 300 k-m2 varastotilaa ja 1 ap/ 50 k-m2 toimisto- ja myymälätilaa kohti.
	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja tai tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 80 k-m2 teollisuustilaa, 1 ap/ 300 k-m2 varastotilaa ja 1 ap/ 50 k-m2 toimisto- ja myymälätilaa kohti.
	Lähi- ja viheralue.
	Suojaviheralue.
	3 metrin kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Siron tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Kaupunginosan numero.
	Korttelin numero.
	Kadun talpiston nimi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalustan.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuolin osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Puin ja pensain istutettava tontin osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliikennää.
	Vaara-alue.
	Ajoraj.

	Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Av tomtens bebyggda våningsyta får högst 30 % användas för kontorsutrymmen. Krav på antalet bilplatser: 1 bp/ 80 m2 industrivåningsyta, 1 bp/ 300 m2 lagervåningsyta och 1 bp/ 50 m2 kontorsvåningsyta.
	Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Av tomtens bebyggda våningsyta får högst 30 % användas för kontorsutrymmen eller för affärsutrymmen som anknäpts till tomtens huvudsakliga användning. Bilplatsfordran: 1 bp/ 80 m2 industritrymme, 1 bp/ 300 m2 lagertrymme och 1 bp/ 50 m2 kontors- och affärsutrymme.
	Kvartersområde för omgivningen icke störande industri- och lagerbyggnader. Av tomtens bebyggda våningsyta får högst 30 % användas för kontorsutrymmen eller för affärsutrymmen som anknäpts till tomtens huvudsakliga användning. Bilplatsfordran: 1 bp/ 80 m2 industrivåningsyta, 1 bp/ 300 m2 lagervåningsyta och 1 bp/ kontors- och affärsvåningsyta.
	Område för närrecreation.
	Skyddsgrönområde.
	Linje 3 m utanför planområdets gränser.
	Kvarter-, kvartersdels- och områdesgränser.
	Gräns för delområde.
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Riktigande tomtgräns.
	Stadsdelnummer.
	Kvarternummer.
	Namn på gata eller park.
	Römska siffror anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Exploateringsgrad, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Byggnadsyta.
	Linje som anger takens riktning.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall fängas.
	Del av område som skall planteras.
	Del av tomt som skall planteras med träd och buskar.
	Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Faroområde.
	Körförbindelse.

UPPSTENS
(ÖLSTENS)

UPPSTENS
(ÖLSTENS)

ERITYISMÄÄRÄYKSET/ SPECIALBESTÄMMELSER:

Kortteli 3207:

Korttelialueelle saa rakentaa korkeintaan yhden asunnon kiinteistön huollon ja toiminnan kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikkavaatimus: 2 ap/ asunto. Asuinhuoneiston käyttöön on varattava vähintään 100 m²:n suuruisen piha-alue, joka on alfauskin talistutuksin erotettava muusta korttelialueesta.

Kvarter 3207:

På kvartersområdet får placeras högst en bostad för fastighetens verksamhet och skötsel behövlig personal. Bilplatskrav: 2 bp/ bostad. Till en bostadslägenhet förfogande skall reserveras ett gårdsområde på minst 100 m² som med inhägnader eller planteringar skall avskiljas från kvartersområdet.

Kortteli 3208 tontti 3:

Alueella olevassa asuinrakennuksessa olevaa asuntoa saa käyttää asumiseen, korjata ja laajentaa käytettävissä olevan rakennusoikeuden puitteissa. Rakennusta ei saa kuitenkaan korvata uudella tai jakea useiksi asunnoiksi. Asuinhuoneistosta tulee olla välitön yhteys sen yksinomaisessa käytössä olevaan tonttiosaan, jonka pinta-ala on vähintään kaksi kertaa asunnon huoneistoala, kuitenkin vähintään 100 m². Asunnon piha-alue on aidalla talistutuksilla erotettava ja näkösuojattava muusta korttelialueesta. Autopaikkavaatimus: 2 ap/ asunto.

Kvarter 3208 tomt 3:

En bostad i ett bostadshus i området får användas för boende, renoveras och byggas ut inom den gällande byggrätten. En byggnad får emellertid inte ersättas med en ny eller delas upp i flera bostäder. Från bostadslägenheten skall finnas en direkt förbindelse till den del av tomten som bostaden har ensamrätt att använda och vars areal är minst två gånger bostadens lägenhetsyta, dock minst 100 m². Bostadens gårdsområde skall med inhägnader eller planteringar avskiljas och skyddas för insyn från det övriga kvartersområdet. Bilplatskrav: 2 bp/ bostad.

YLEISET MÄÄRÄYKSET/ ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Rakennukset tulee varustaa harjakatolla, jonka kaltevuus on 1:3. Kattomateriaalin tulee olla tummanharmaa. Byggnaderna skall förses med sadeltak med lutningen 1:3. Takmaterialet skall vara mörkgrått.

Julkisivut on jäseneltävä selvästi erotettavilla sisään- ja ulosvedoilla sekä korkeusvaihteluilla. Yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 40 m. Fasaderna bör förses med tydligt framträdande in- och utdragningar samt höjddvariationer. Den enhetliga fasadens längd får högst vara 40 m.

Korttelissa 3208 rakennuksen korttelin reunaa kohti olevassa päädyssä runkosyvyys saa olla enintään 18 metriä. Muilta osin runkosyvyys saa olla suurempi. I kvarter 3208 får stomdjupet i byggnadens gavel mot kvarterets kant vara högst 18 meter. Till övriga delar får stomdjupet vara större.

Julkisivumateriaalia ei ole määritetty. Rakennuksen pääväri korttelissa 3208 (itäsillä) tonteilla 4 ja 5 on punamullanpunainen tai tumma siniharmaa. Korttelin muilla tonteilla pääväri on vaaleanharmaa tai vaaleankeltainen. Korttelissa 3209 ja korttelin 3207 rakentamattomilla tonteilla pääväri on vaaleanharmaa tai tumma siniharmaa. Rakennuksia on suotavaa elävöittää päävärin sointuvalla korosteväriillä. Fasadmateriaalit har inte fastställts. Byggnadens huvudfärg i kvarter 3208 på (de östra) tomterna 4 och 5 är rödsfärgsgrått eller mörkt gråblått. På kvarterets övriga tomter är huvudfärgen ljusgrått eller ljusgult. I kvarter 3209 och de obebbyggda tomterna i kvarter 3207 är huvudfärgen ljusgrått eller mörkt gråblått. Det är bra att låta byggnaderna med effektfärg som harmonierar med huvudfärgen.

Ylläolevia rakentamistapaa koskevia määräyksiä tulee noudattaa soveltuvin osin ennen asemakaavan lainvoimaisuutta rakennetuissa rakennuksissa. Överstående bestämmelser om byggsätt skall till tillämpliga delar iaktas i byggnader som byggts innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Rakennus on yleensä sijoitettava vähintään neljän metrin päähän naapuritontin rajasta. Byggnad bör i allmänhet placeras minst fyra meter från gräns mot grannens tomt.

Tonttien istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma. Tomten skall planteras till de delar som den inte används för byggande eller som gångvägar. För planteringarna skall göras en planteringsplan.

Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata peittävällä, vähintään 180 cm korkealla aidalla. Områden vilka används för utelagring bör förses med ett skyddande minst 180 cm högt staket.

Alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä. Mahdollinen pilaantunut maa-aines on käsiteltävä ympäristöviranomaisten edellyttämällä tavalla ennen rakennustöiden myöntämistä. Eventuella föroreningar som kan finnas i marken skall undersökas. Innan byggnadslov beviljas skall eventuella förorenad marksubstans behandlas på det sätt som miljöverksmyndigheterna föreskriver.

Asemakaava-alueella on noudatettava lisäksierillisiä rakennustapaohjeita. På detaljplaneområdet skall dessutom de separata byggnadsvisningar följas.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa. Då man bygger på området bör man beakta ett radonsäkert byggande.

Tämän asemakaavan korttelissa 3208 tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan. Tonttijako on erillinen kortteleissa 3207 ja 3209. På detta detaljplaneområde i kvarter 3208 är tomtindelningen bindande. Kvarter 3207 och 3209 skall ha en separat tomtindelning.

UPPSTENS
(ÖLSTENS)

RAKENNUSVAIHE 1

BYGGNADSSKEDE 1



UPPSTENS
(ÖLSTENS)

RAKENNUSVAIHE 2

BYGGNADSSKEDE 2



UPPSTENS (ÖLSTENS)

1 (4)

STADSDELEN 31, KVARTEREN 3207-3209, GATU- OCH PARKOMRÅDEN

Detaljplaneändring gäller kvarter 3 och gatuområden i stadsdel 31.

Ändring av detaljplanen för delar av byarna Drägsby (409) och Svartså (469).

Detaljplan för delar av byarna Drägsby (409), Karleby (432) och Svartså (469).

Småindustrivägen, Entreprenörsvägen, Armerarvägen, Verkstadsmekanikersvägen

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Nr 426	DETALPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN
1. Planområde	Planområdet är beläget i den södra delen av arbetsplatsområdet i Ölstens, i Borgå stads sydvästra tätortsområde. Området gränsar i norr till huvudgatan i Ölstens, Småindustrivägen, i väst till Entreprenörsvägen och i öst till en enskild väg, Langisvägen. Ur tekniska skäl ingår den södra delen av Småindustrivägen och de i huvudsak bebyggda tomterna mellan Armerarvägen och Entreprenörsvägen (detaljplanens kvarter 3) i detaljplaneområdet. I och med detaljplaneändringen får kvarteret ett nytt nummer (3207). I sydöst gränsar området till odlade åkrar samt till bostadsfastigheter och i sydväst till skogsterräng.
2. Bakgrunden till projektet	Ölstens är bebyggd etappvis från och med mitten av 1970-talet, och var det viktigaste småindustriområdet i centralorten i Borgå landskommun. Man har enligt behov av utvidgande utarbetat byggnadsplaner för området, sist detaljplanen för Vallstens som godkändes år 1999. Borgå stad har överlåtit arbetsplatstomter i Ölstens i början av 2000-talet så att det år 2006 visade sig att detaljplaneområdet måste utvidgas. Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringsavdelningens arbetsprogram för år 2007. Staden meddelade i samband med planläggningsöversikten 2006 (12-13.12.2006) att planeringen av området inletts. Stadsstyrelsen beslutade 19.6.2006 (277 §) att området förläggs med byggnadsförbud för utarbetandet av en detaljplan. Byggnadsförbudet gäller i två år.
3. Målet för planeringen	Målet är att utarbeta en detaljplan, genom vilken arbetsplatsområdet i Ölstens kan utvidgas söderut i enlighet med principerna i delgeneralplanen för de centrala delarna. Vid planeringen ska särskild uppmärksamhet ägnas åt hur de nya kvarteren för arbetsplatser anpassas till det för landskapet viktiga odlingslandskapet i öster. I samband med planarbetet undersöker man vilka alternativ det finns för den framtida användningen av driftscentret för gårdbruksenheten i området.
4. Utgångsuppgifter (plansituation, verkställd plan osv.)	Områdets areal: Planområdet är ca 26,5 ha stort. Avgränsningen av planområdet preciseras under planeringsarbetet. Landskapsplan: Enligt sammanställningen av region- och landskapsplanen 5.4.2002 är området i huvudsak ett område för industrifunktioner (T) och delvis även ett jord- och skogsbruksdominerat område (M). Genom den sydöstra delen av området leder en huvudledning, och vid den västra kanten en förbindelse- eller bibana. Enligt utkastet till landskapsplan 28.2.2005 är området i huvudsak ett industri- och lagerområde (T) och delvis ett jord- och skogsbruksdominerat område (M). En kraftledning leder i den sydöstra delen av området, och vid den västra kanten en förbindelse- eller bibana. Generalplan: Enligt delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) är de delar av området som inte är bebyggda ett industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY). De tomter som ingår i den gällande detaljplanen har anvisats som industri- och lagerområde (T). För

	detta område gäller också beteckning område som ska istandsättas/saneras. Den del av området som ligger längst västerut har anvisats som ett närrekreationsområde (VL). Väster om området leder en riktgivande friluftsled och en förbindelse/bibana. I det nordöstra hörnet av området finns en förbindelseväg/matargata med gång- och cykelvägar. En elledning leder i områdets sydöstra del. Detaljplan: I det sydvästra hörnet av området finns en triangelliknande del som ingår i detaljplanen som godkändes 27.4.1978 men som inte till den delen genomförts. Den västra delen av området är bebyggd och ingår i detaljplanen som godkändes 30.12.1988. Enligt dessa detaljplaner finns det kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T) i området. Den västra delen av Småindustrivägen ingår i en detaljplan som godkändes 30.12.1988 för området nordväst om Armerarvägen. Den östra delen av Småindustrivägen ingår i detaljplanen som godkändes 27.4.1978. En liten del av den södra delen av Svetsarens väg ingår i detaljplanen som godkändes 31.8.1999. För övriga delar finns det inga godkända detaljplaner för området. Bebyggd miljö: Den västra delen av planområdet är i huvudsak bebyggd i enlighet med den gällande detaljplanen. För en del av tomterna finns ännu outnyttjad byggrätt. Tre av de små tomter som ligger vid Entreprenörsvägen bebyggdes under åren 1988 - 2001. Den tomt som ligger längst söderut är obebyggd. De stora tomterna längst norrut vid Armerarvägen ägs av en person, och byggnaderna i området är i huvudsak från åren 1974-78. Den tomt vid Armerarvägen som ligger längst söderut stäcker sig i väst ända till Entreprenörsvägen och på den finns sju byggnader för arbetsplatser, varav de äldsta är från början av 1990-talet och de nyaste byggdes under åren 2004-2007 av den nuvarande ägaren. Vid planeringsskedet håller man ännu på att bygga en industri/lagerhall på tomten. De delar av planområdet som inte är planlagda är obebyggda, med undantag av driftscentret för gårdbruksenheter vid Småindustrivägen, vars tre byggnader byggdes vid övergången mellan 1940- och 1950-talet. I områdets östra kant finns en lada i dåligt skick som ursprungligen hörde till samma gård. Invånare och arbetsplatser: Det finns ett hushåll i området. På de fastigheter som ligger i områdets västra del finns tiotals arbetsplatser. Naturmiljö och landskap: I samband med utarbetandet av delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå utarbetade man även en naturutredning. Enligt den finns det inga viktiga naturobjekt i området. Åkerområdena i områdets östra del ansluter sig till det för landskapet viktiga åkerområdet öster om området. I mitten av området växer skog med övervägande gran. Den sydvästra delen är rätt så tät skog med övervägande gran där terrängen är kuperad. I synnerhet i den södra delen av området finns flera stora flyttblock och stenjord. Jordmån: I den västra delen av området finns moränrygg med berg i dagen på de högsta ställena. Ängs- och åkerområdena i områdets östra del är i huvudsak lermark som blir djupare längre österut. Kommunalteknik: En del av området är ansluten till kommunaltekniken. Resten av området kan anslutas till kommunaltekniken. Störande faktorer: Verksamheten på arbetsplatstomterna i områdets västra del kan störa omgivningen. I den sydöstra delen av området leder en 110 kV:s elledning.
--	--

5. De centrala konsekvenserna av planläggningen	De centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som en led i planlägningsprocessen. Följande konsekvenser bedöms: - Konsekvenserna för samhällsstrukturen - Konsekvenserna för naturmiljön och landskapet - Konsekvenserna för den byggda miljön - Konsekvenserna för trafikförhållandena i området
6. Intressenter	Markägare: 638-409-1-482 (Sul-Mu II): Teollisuusasennus J.I. Palvelut Oy 638-469-10-58 (Sul-Mu): Teollisuusasennus J.I. Palvelut Oy 638-409-1-520 (K 3 T 2): Lars Lönnqvist Oy 638-469-10-64 (K 3 T 3): Granfelt Leif 638-469-10-59 (K 3 T 4): Granfelt Leif 638-469-10-60 (K 3 T 5): Gustafsson Einar 638-469-10-81 (Borgå Krona): Porvoon Yrityskiinteistö Oy 638-409-1-622 (Vallstens): Borgå stad 638-432-1-50 (Industri-Ölstens IV): Borgå stad 638-432-1-65 (Peltola II): Borgå stad 638-432-1-79 (Vallihaka II): Borgå stad 638-432-1-68 (Vallihaka): Borgå stad 638-469-10-65 (Uppstens): Borgå stad 638-432-1-71 (Hakala I): Andersson Vesa Markägande grannar: 638-469-3-31 (Birgers): 10 ägare: Sveholm, Numelin, Kuhavuori 638-469-10-52 (Mikaellund): Metallverkstad Tom Nyberg Kb 638-469-10-53 (Lövkulla I): Andersson Ivar 638-469-10-62 (K 40943 T 7): Monnin Tontti Ja Talo Oy 638-469-10-61 (K 40943 T 6): JKJ-Yhtiö Oy 638-409-1-523 (K 40943 T 4-5): Porvoon Vuokrahallit Oy 638-409-1-522 (K 40943 T 3): Kiint. Oy Porvoon Urakoitsijantie 5 638-409-1-521 (K 40943 T 2): Kiint. Oy Porvoon Urakoitsijantie 3 638-409-1-497 (K 40943 T 1): Holopainen Martti 638-409-1-460 (Ölstens 12/6): Lehikoinen Matti 638-409-1-459 (Ölstens 12/5): Lehikoinen Matti 638-409-1-458 (Ölstens 12/4): JK-lava Ky 638-409-1-457 (Ölstens 12/2): Ehal Oy 638-409-1-456 (Ölstens 12/1B): Berglöf Kimmo 638-409-1-455 (Ölstens 12/1A): Lindblom Olof 638-409-1-422 (Ölstens 11/3): Pocatello Oy 638-409-1-441 (K 11 T 2): Oy Dimico Ab 638-409-1-442 (K 11 T 1): T & K Gustafsson Oy 638-409-1-487 (Ölstens 10/1-2): Kiint. Oy Porvoon Sorvaajantie 1 638-409-1-547 (K 40931 T 1): Porvoon Sähköverkko Oy 638-432-1-69 (Lähdesmäki): Blomqvist Kim 638-432-1-63 (Koivula): Kirsti Johansson 638-432-1-47 (Skogsgård I): Järvinen Lars 638-432-1-60 (Mäntymäki): As Oy Porvoon mlk:n Mäntymäki Övriga intressenter: Porvoon Sähköverkko Oy Sonera/Carrier Elisa Networks Oy Porvoon Alueverkko Oy Borgå Energi Ab, fjärrvärme Fingrid Oyj Myndigheter osv. som hörs under planläggningen: Följande enheter inom Borgå stad: Fastighets- och mättningsavdelningen Gatuavdelningen Parkavdelningen Borgå Vatten Räddningsverket i Östra Nyland

	Byggnadstillsynen Hälsoskyddet Miljövården Nämnder: Planläggnings- och byggnadsnämnden Tekniska nämnden Miljövårdsnämnden	
7. Ordnande av deltagande och växelverkan	<u>Myndighetssamråd:</u> Det är inte frågan om en plan som avses i 66 § 2 mom MarkByggL och som förutsätter myndighetssamråd. <u>Hörande i planeringsskedet: (MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §)</u> Utkastet till plan och de övriga planläggningshandlingarna är framlagda på stadsplaneringsavdelningen, Krämaretorget B, 3 vån. samt på stadens websidor (www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att skriftligen framföra <u>åsikter</u>. Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att utkastet till plan är framlagt. Framläggningen meddelas dessutom med kungörelse på stadens officiella anslagstavla samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itävyälyä. <u>Preliminära utlåtanden, s.k. remissbehandling:</u> Kommentarer/preliminära utlåtanden av myndigheter och av de intressenter som nämns under punkt 6. <u>Samråd:</u> På basis av de kommentarer som man får in ordnas vid behov samråd med olika intressenter. <u>Offentligt hörande: (MarkByggL 65 §, MarkByggF 27 §)</u> Förslaget till plan och de övriga handlingarna är offentligt framlagda på stadsplaneringsavdelningen, Krämaretorget B, 3 vån. samt på stadens websidor (www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att skriftligen framföra <u>anmärkningar</u>. Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare, vars hemkommun är på en annan ort, att förslaget till plan är framlagt. Framläggningen meddelas dessutom med kungörelse på stadens officiella anslagstavla samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itävyälyä. <u>Offentliga utlåtanden: (MarkByggF 28 §)</u> Miljövårdsnämnden Tekniska nämnden Hälsoskyddssektionen Vattenverkets direktion <u>Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning: (MarkByggL 65 § 2)</u> De som gjort en anmärkning och som skriftligt har begärt det skall underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till anmärkningen. <u>Meddelande om godkännandet av plan: (MarkByggL 67 §)</u> Ett skriftligt meddelande till Nylands miljöcentral och till dem som skriftligt begärt det. <u>Kungörelse om plan som vunnit laga kraft: (MarkByggF 93 §)</u> Meddelande på kommunens officiella anslagstavla samt annons i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itävyälyä.	
8. Tidsplan för planläggningsprojektet	Planeringsarbetet inleddes i början av år 2007. Målet är att stadsfullmäktige godkänner detaljplanen i början av året 2009.	
9. För beredningen ansvarar	stadsplaneringschef J. P. Pfeifer johan.pfeifer@porvoo.fi	planeringsassistent Liisa Laakso Tel. 520 2720 liisa.laakso@porvoo.fi planläggare Pekka Mikkola Tel. 520 2757 pekka.mikkola@porvoo.fi
Datum 28.8.2007, 15.12.2008	J.P. Pfeifer stadsplaneringschef	

UPPSTENS (ÖLSTENS)

STADSDEL 31, KVARTEREN 3207–3209, GATU-, PARK- OCH SKYDDSGRÖNOMRÅDEN

SMÅINDUSTRIVÄGEN, ENTREPRENÖRSVÄGEN, ARMERARVÄGEN, VERKSTADSMEKANIKERSVÄGEN

DETALJPLAN 426

DELTALJPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN

1. Hörande i beredningsskedet (MarkByggF 30 §)

Programmet för deltagande och bedömning och utkastet till plan har varit framlagda enligt MarkByggF 30 § på stadsplaneringsavdelningen 12.9– 5.10.2007. Två anmärkningar lämnades om planutkastet.

Kungörelserna fanns på stadens officiella anslagstavla, i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itävyäla samt på stadens webbsidor. Preliminära utlåtanden (s.k. myndighetsremiss före 5.10.2007) begärdes och följande har lämnat utlåtande:

MYNDIGHETSREMISS	
Utlåtande har lämnats av utlåtandet förkortat	stadsplaneringsavdelningens bemötande
Ledningen för teknik- och miljösektorn, Matti Arvinen Gatuavdelningen, 23.10.2007: Inget väsentligt att anmärka. Siktområdet i Armerarvägens och Verkstadsmekanikersvägens anslutning kunde utvidgas något.	Siktområdet i Armerarvägens och Verkstadsmekanikersvägens anslutning har justerats enligt gatuavdelningens förslag.
Fastighets- och mättningsavdelningen, Maarit Ståhlberg	
Fastighets- och mättningsavdelningen, Terhi Pöllänen	-
Byggnadstillsynen, Ulf Blomberg	
Räddningsverket i Östra Nyland, Göran Westerlund, Tomi Pursiainen 2.10.2007: Uppkomsten av återvändsgator ska undvikas i ett industri- och lagerområde. I den fortsatta utredningen ska möjligheten att fortsätta Verkstadsmekanikersvägen undersökas så det går att köra runt kvarteret 3208. I planeringen av vattenledningsnätet ska behovet av brandposter beaktas.	Det är tekniskt möjligt att fortsätta Verkstadsmekanikersvägen till den enskilda Langisvägen som något slags tillfällig lösning i väntan på att matargatan från Småindustrivägen till Tolkisvägen byggs.
Borgå vatten, Mats Blomberg 26.9.2007: Inget att anmärka.	-
Hälsoskyddet, Outi Lankia 5.10.2007: På ett ledningsområde till hög- och medelspänningsnät bör inte byggas. Bredden på 110 kV ledningsgatan med randzoner är 36–42 meter. Nära befintlig bosättning bör inte planläggas miljöstörande industri (T-4). Fastigheterna vid Langisvägen omfattas inte av kommunalteknik.	Bredden på kraftöverföringslinjens riskområde har justerats. Nära befintlig bosättning har inte anvisats miljöstörande industri. Ett kvartersområde som tillåter icke- miljöstörande industri fungerar som skyddszon mot bosättningen.
Miljövården, Jukka Palmberg	
Sonera/Carrier,	
Borgå Elnät Ab	
Fjärrvärme,	
Elisa Oyj, Produktion/Byggherreverksamhet och underhåll/Nyland, Petri Holopainen 20.9.2007: Elisa har inga behov av att bygga nät i området.	-
Borgå Regionnät Ab,	
Fingrid Oyj, Tapio Suominen 2.10.2007: Ledningen i området ägs av Borgå Regionnät Ab, varför Fingrid Oyj inte har något att anmärka.	-
GRANNAR	
Porvoon Yrityskiinteistöt Oy (marknadsföringsnamn Borgå Krona) (Borgå Krona, 638-469-10-81), Kent Björklund 5.10.2007: En ändring önskas av Porvoon Yrityskiinteistöt Oy:s tomt så att affärslokaler enligt tomtens huvudsakliga användningsändamål blir möjliga. Vidare presenteras i kartbilagan företagets behov av tilläggsutrymme och en alternativ avgränsning av Armerarvägens gatuområde.	Tomtens användningsändamål har justerats så att affärslokaler enligt tomtens huvudsakliga användningsändamål kan placeras i området, högst 30 % av våningsytan. En ändring av användningsändamålet förutsätter markanvändningsavtal för tomtens nuvarande del. I det här skedet har man inte sett någon orsak att ändra dragningen av Armerarvägens gatuområde, eftersom dragningen har motiverats med att områdets backiga terrängformation har beaktats i kvartersstrukturen.

J-P, Katri, Anja och Leo Björkroth (Mäntymäki, 638-432-1-60) samt Lars och Raija Järvinen (Skogsgård I, 638-432-1-47) 5.10.2007: Åkerområdet väster om den enskilda Langisvägen ska bevaras som ett öppet landskapsrum. Mellan industritomterna och de bebodda grannfastigheterna ska anläggas en tillräcklig skyddszon. Skogsremsan öster om Armerarvägen skyddar nu bra den västra sidan av Armerarvägen mot störningar från industrin. Därför bör skogsdungen också bevaras. Verkstads-mekanikersvägen ska inte byggas. I kvarter 3208 finns en gårdsbruksenhets driftscentrum som används som bostad. Här har anvisats arbetsplats-byggnad. Särskild vikt ska fästas vid de problem för landskapet som verksamheterna i området medför, såsom de nu förekommande okontrollerade utomhusupplagen.	Utkastet till detaljplan har omarbetats så att i östra delen av kvarter 3208 har lagts till ett skyddsskogsområde, som så snabbt som möjligt ska planteras med träd som skyddar grannskapet mot estetiska störningar från arbetsplatsområdet. På så sätt försäkras man sig om att arbetsplatsområdet behärskat avgränsas från det enligt generalplanen landskapsmässigt värdefulla åkerområdet. Med tanke på en effektiv markanvändning av området är planen fortfarande den, att områdena vid Verkstadsmechanikers-vägen och Armerarvägen byggs såsom anvisas i utkastet till detaljplan. Förslaget till detaljplan följer principerna i delgeneralplanen för de centrala delarna, som har godkänts av stadsfullmäktige. Med ägaren till den tidigare gårdsbruksenhets driftscentrum (Hakala I, 638-432-1-71) diskuterades på ort och ställe 29.8.2007 utvecklingen av området, och de önskemål som ägaren då muntligt framställde har beaktats när utkastet till detaljplan färdigställdes. I detaljplanen meddelas föreskrifter om ingärdning av områden som används som utomhusupplag.
---	--

2. Offentligt hörande (MarkByggF 27 §)

Planutkastet och detaljplanehandlingarna var offentligt framlagda enligt MarkByggF 27 § på stadsplaneringsavdelningen 23.1. - 22.2.2008. En anmärkning lämnades om planutkastet. Kungörelserna fanns på stadens officiella anslagstavla, i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itävyäla samt på stadens webbsidor

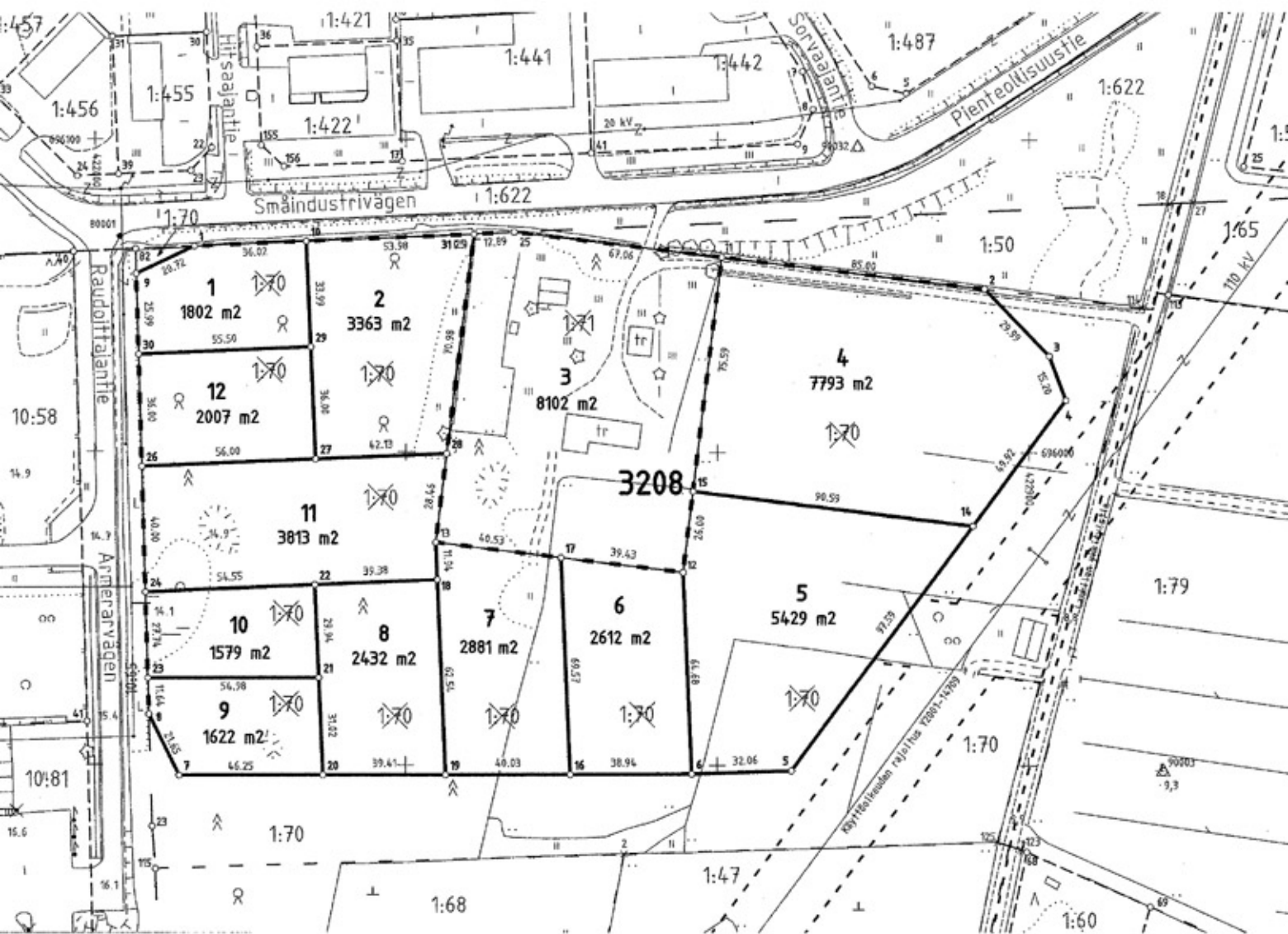
Utlåtanden har begärts (före 22.2.2008) och inlämnats av följande myndigheter:

UTLÅTANDEN	
Utlåtande har lämnats av Utlåtandet förkortat	Stadsplaneringsavdelningens bemötande
Tekniska nämnden , 25.3.2008 § 52: Tekniska nämnden föreslår stadsstyrelsen att detaljplanen godkänns.	-
Räddningsverket i Östra Nyland , 16.1.2008: Räddningsverket ansåg det i utkastskedet vara viktigt att man kan köra runt kvartersområdet. Stadsplaneringsavdelningen föreslog i sitt bemötande som en tillfällig lösning att Verkstadsmechanikervägen förlängs till Langisvägen. Denna lösning har dock inte beskrivits i planhandlingarna. Räddningsverket förordar den tillfälliga lösningen.	Att förlänga Verkstadsmechanikervägen till Langisvägens enskilda väg är möjligt och rekommenderas. Lösningen förutsätter dock att man kommer överens om ärendet med delägarna i Langisvägens väglag. Alternativt borde planområdet utvidgas så att det omfattar även Langisvägen som skulle byggas till en gata, vilket inte är ändamålsenligt jämfört med långsiktssplanen med en matargata. Av illustrationen i detaljplanens andra byggskede framgår principen för att förlänga Verkstadsmechanikersvägen.
Miljövarðsnaönden , 13.2.2008 § 22: De bestämmelser om den förorenade jordmånen och radonsäkert byggande som framförs i detaljplanen är motiverade och behövs.	-
Hälsoskyddssektionen , 23.1.208 § 13: Vid byggandet av kommunaltekniken i planområdet bör man beakta att vatten- och avloppsnätet ska sträcka sig ända till bostadsfastigheterna vid Langisvägen. Industrin i området får inte medföra sanitära olägenheter för invånarna i närheten av planområdet.	I detta skede omfattar detaljplanen endast markområden som Borgå stad äger. Fastigheterna vid Langisvägen kan anslutas till kommunaltekniken i samband med ett separat detaljplanearbete, vilket också är nödvändigt. Man har med detaljplanebestämmelserna strävat efter att se till att verksamheten i arbetsplatsområdet inte förorsakar olägenheter för bostadsfastigheterna i närheten av planområdet. I de kvarteren som ligger närmast bostadsfastigheterna får etableras endast icke miljöstörande verksamhet.
Vattenverkets direktion , 14.2.2008 § 10: Ingenting att anmärka.	-
GRANNAR	
Jussi-Pekka Björkroth (Mäntymäki, 638-432-1-60) 28.2.2008: Björkroth är nöjd med att man vid beredningen av detaljplanen har strävat efter att beakta de synpunkter på landskapet som framfördes i utkastskedets ställningstaganden. Träden i skyddsgrönområdet ska planteras i god tid innan tomterna bebyggs. Björkroth	Man strävar efter att styra byggandet och byggandet i uteområdena med detaljplanebestämmelserna och bygganvisningarna som kompletterar dem. I praktiken ska man sträva efter att övervaka byggandet och på det sättet försäkra sig om att stadsbilden uppnår en tillräcklig kvalitet. Den östra delen av gatuområdet vid Verkstadsmechanikersvägen har gjorts smalare genom att lägga till en del av gatuområde som ska planteras i den södra delen av

är dock fortfarande bekymrad över om slutresultatet blir snyggt. Förlängningen av Verkstadsmekanikersvägen till Langisvägen ska inte alls göras eller endast byggas som en gång- och cykelväg, längs vilken räddningsfordonen kan köra.	gatan. Att ändra gatans östra del till en gång- och cykelväg, så som i bostadsområden, verkar dock inte vara en motiverad och fungerande lösning i ett arbetsplatsområde.
--	--

UPPSTENS
(ÖLSTENS)

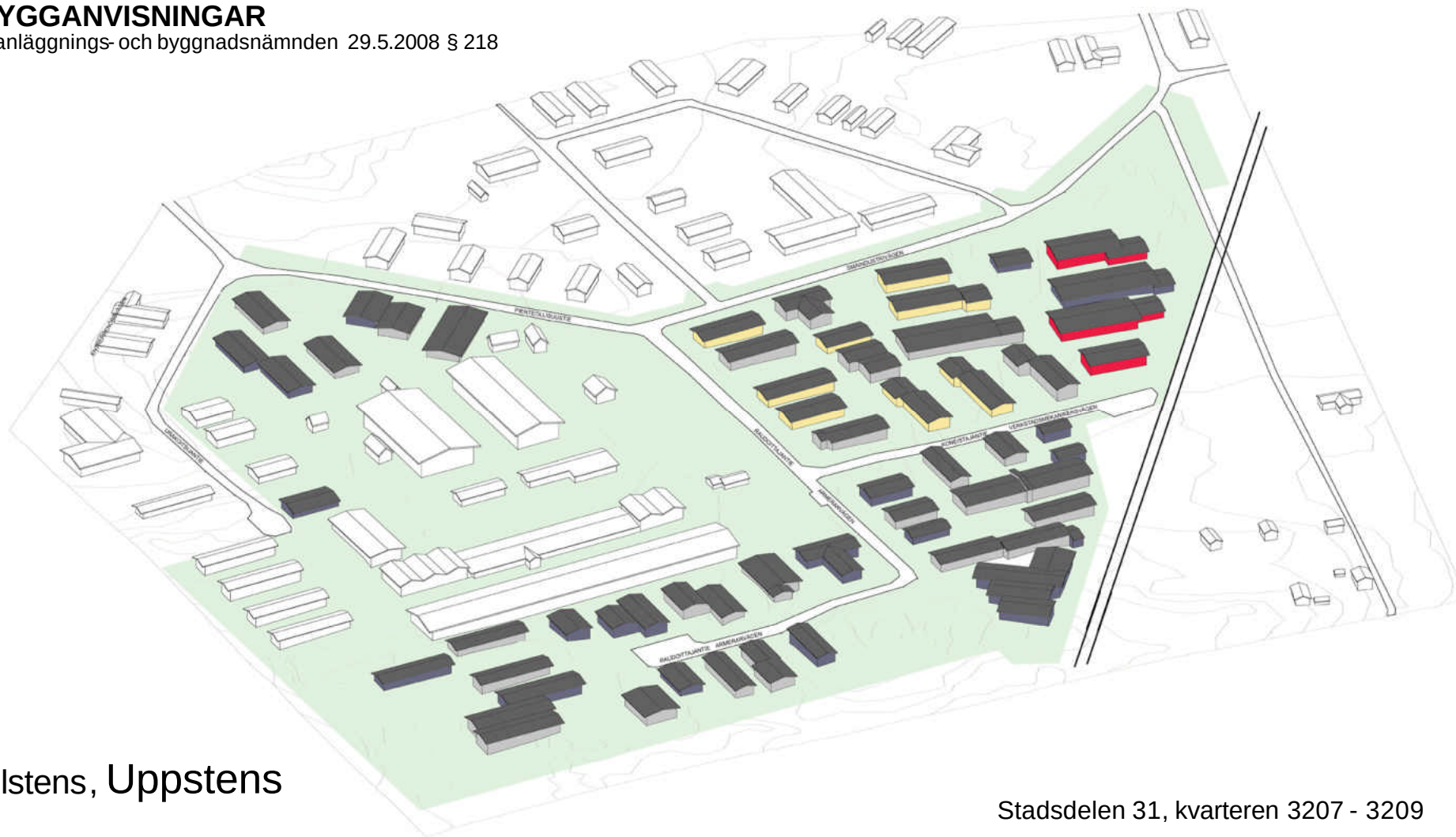
KORTTELI 3208
KVARTER 3208



Asemakaavaan n:o 426 sisältyvän sitovan tonttijakon tiedot			PORVOO BORÅ	638
Uppgifter om den bindande tomtindelningen, som ingår i detaljplanen nr 426			Kaupunginosa Stadsdel	31
1:1000			Kortteli Kvarter	3208
Asemakaava 426			Tontit Touleria	1-12
hyväksytty godkänd den			Karttalehti	96/22-23a
lainv. lagkraft.			Kartblad	95/22-23b
Lask./Bäkn. HAS			Koordinaatti- järjestelmä	kkj
Piirt./Rit. Cek			Koordinatystem	kkc
Tark./Gransk. TP			Tj-kartta T.ind-karta	1191

Detaljplan 426

Planläggnings- och byggnadsnämnden 29.5.2008 § 218



Ölstens, Uppstens

Stadsdelen 31, kvarteren 3207 - 3209

Borgå stad
stadsplaneringsavdelningen

ALLMÄNT

Uppstens arbetsplatsområde byggs enligt detaljplanen och dessa anvisningar. Det är fråga om minimikrav på byggnaders och deras gårdars kvalitet med avseende på stadsbilden.

Vid utformning av arbetsbyggnadens byggnadsmassa och dess exteriör ska man sträva efter ett dämpat och högklassigt intryck. Speciell uppmärksamhet ska fästas vid disponeringen av fasaden och öppningar i den. Byggnadens fasad ska avspegla den tid byggnaden byggs.

Byggnaden ska placeras på tomten så att ett eventuellt anslutningsförbud beaktas på gården. På grund av brandsäkerheten ska byggnaden i regel placeras minst fyra meter från granntomtens gräns.

Marken på kvarterets 3208 östra tomter är dåligt bärande, vilket ska beaktas vid planering av grunderna och gårdsstrukturen.

Den eventuella radonrisken i området ska beaktas vid byggandet. I samband med bygglovsansökan informerar byggnadsinspektören vid behov i varje enskilt fall om de åtgärder som krävs.

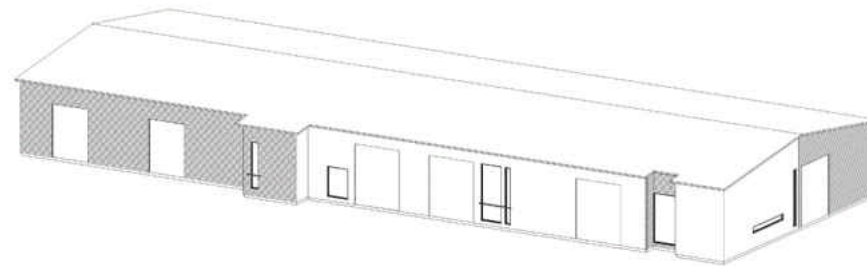
BYGGNADSPLANERING

Utformning av byggnadsmassan

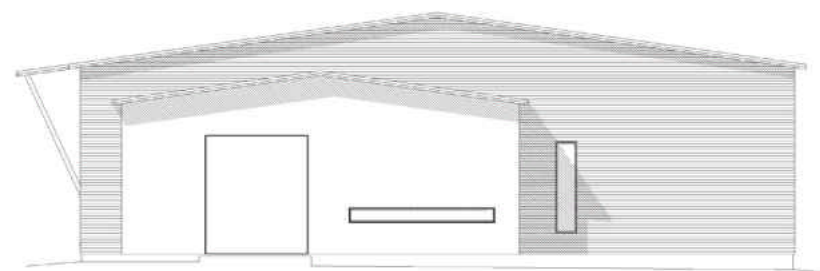
Byggnaderna kan ha en våning eller två våningar. Fasadens höjd, mätt från markytan till skärningspunkten av fasaden och taket (långa sidan), är minst 4,5 meter.

Byggnaden ska placeras fast i den byggnadsytans gräns mot gatan som på detaljplanekartan markerats med en pil.

Byggnadens enhetliga fasad får vara högst 40 meter lång. Om byggnaden är längre än 40 meter ska byggnadens stomme disponeras med tydliga in- och utdragningar av huskroppen. In- och utdragningarna ska gärna framhåvas med höjdskillnader. Byggnadens stomdjup på gaveln mot kvarteret 3208 får vara högst 18 meter. Byggnaden kan vid behov byggas så att vid dess gavel finns en minst tre meter lång del i vilken stomdjupet är högst 18 meter och stomdjupet i den övriga byggnaden är större. I de övriga delarna av kvarteret och i de övriga kvarteren får stomdjupet vara större.



Byggnadsstommar som är över 40 meter långa ska disponeras med tydliga in- och utdragningar av huskroppen. Även takskägget ska vara brutet.

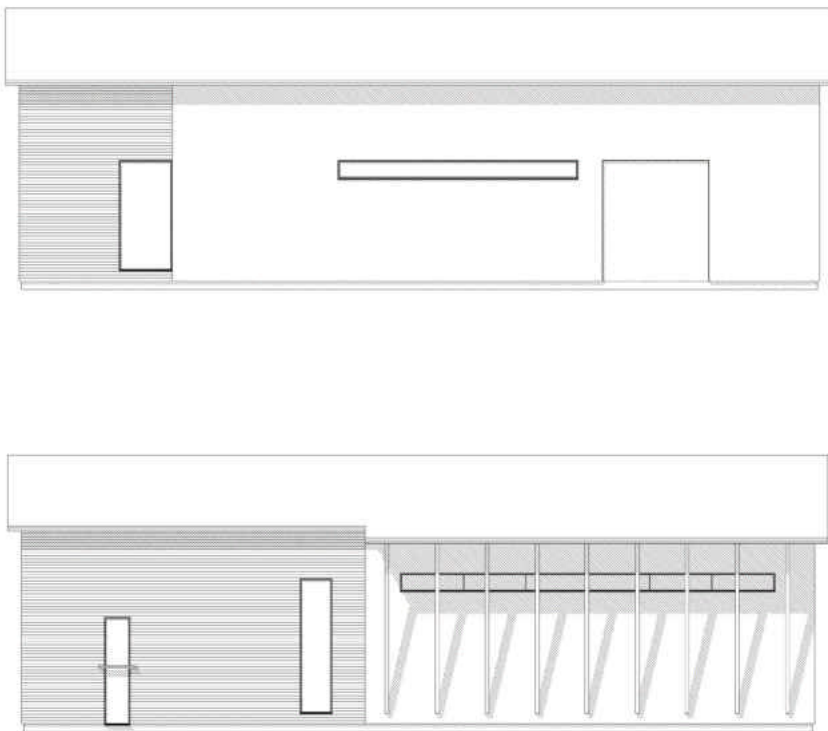


Stomdjupet på gaveln mot kvarterets gräns i kvarteret 3208 får vara högst 18 meter.

Behandling av fasader

Fasadmaterialet kan väljas fritt men det ska vara av högt kvalitet och föråldras vackert så att fasaden ger ett vårdat intryck. Vid planeringen av fasadens öppningar och disponering av olika ytor ska man sträva efter enhetliga, i huvudsak vertikala, fält som gör den annars massiva industrihallens intryck lättare.

Långa bandfönster eller regelbundna fönsteröppningar rekommenderas inte utan fönstren ska disponeras tydligt gärna i osymmetriska grupper. Höga, vertikala fönster kan beroende på verksamheten vara en bra lösning varvid man ser ut från arbetslokalerna. För de delar av fasader som inte har fönster rekommenderas tydliga helheter med varierande material och färger.

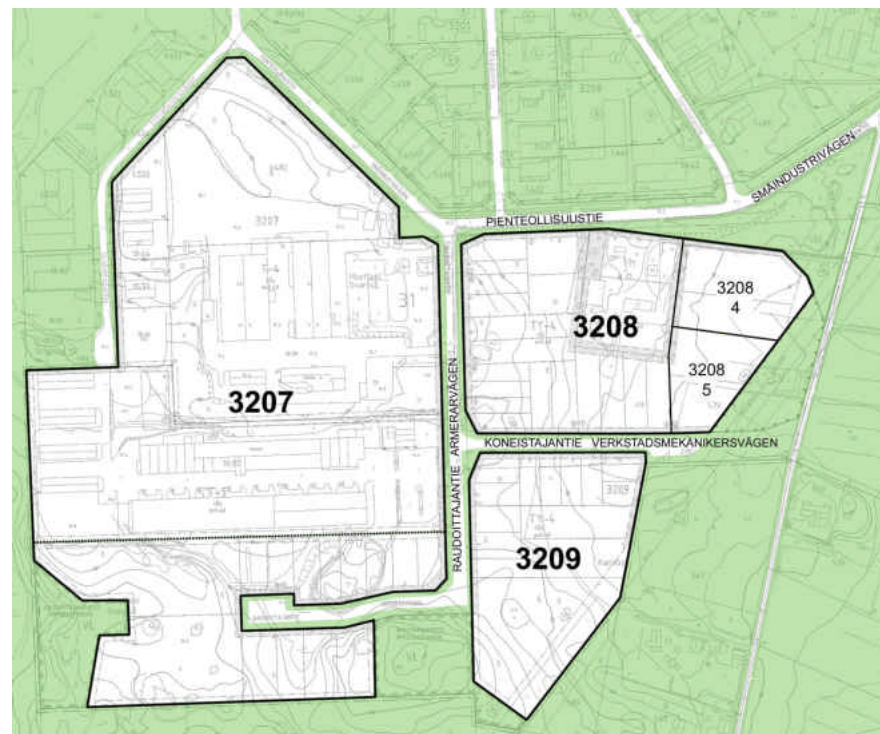


Exempel på rekommendationer för att disponera fasaden.

Färgsättning

Fasadmaterialet kan väljas fritt. Huvudfärgen i kvarteret 3208 är ljusgrå eller ljusgul. Huvudfärgen på tomterna 4 och 5 i kvarteret 3208 som gränsar i åkerområdet är rödockra eller mörk blågrå. I kvarteren 3209 och 3207 är huvudfärgen ljusgrå eller mörk blågrå. Huvudfärgen väljs av den bifogade färgsättningsplanen.

Det rekommenderas att byggnaderna livas upp med harmoniserande effektfärg. Fasaderna kan livas upp med en effektfärg som harmonierar med huvudfärgen och som fritt kan väljas så att de delar som behandlas med effektfärgen utgör högst 40 % av den sammanräknade ytan på alla fasader.



Karta över kvartersnumreringen

Tak

Taket är ett sadeltak med taklutning 1:3 i byggnader vars stomdjup är högst 18 meter. Taklutningen på de byggnader som har större stomdjup är inte fastställd. Takåsens riktning är parallell med byggnadens långa sida och anvisas på detaljplanekartan. Eftersom byggnadens enhetliga fasad får vara högst 40 meter lång, får det enhetliga takskägget vara högst 40 meter långt med undantag av den utskjutande delen på gaveln. Med andra ord ska fasadens in- och utdragningar eller höjdskillnader som disponerar fasaden även disponera takskägget.

Taket är mörkgrått. Materialet kan väljas fritt. Takskägg med utskjutande delar rekommenderas.

SKÄRMTAK

Skärmtaken, så som lagertaken, är element som är betydande för stadsbilden och som kompletterar kvartershelheten. De ska tillsammans med arbetsbyggnaderna bilda en enhetlig helhet till exteriör, material, färgsättning och höjd.

Skärmtakets fasadmateriäl kan väljas fritt. Färgsättningen ska följa anvisningarna om byggnadernas färger i respektive kvarter. På skärmtakens väggar kan användas effektfärg som harmonierar med huvudfärgen så som i byggnaderna.

Skärmtakets takform kan väljas fritt men skärmtaken ska även vad takform beträffar bilda en enhetlig helhet med byggnaderna. Takåsens riktning följer den långa sidan av skärmtaket. Taket är mörkgrått.

INHÄGNADER

Vid lagring utomhus ska området inhägnas med en minst 180 cm hög, tät inhägnad så att materialet som lagras inte ses från gatan eller granntomternas gårdar. För övriga delar kan tomten inhägnas med en för tomtens användning ändamålsenlig inhägnad. På de östra tomterna 4 och 5 i kvarteret 3208 och i östra delen av kvarteret 3209 ska tomterna inhägnas med en tät inhägnad.

Inhägnadens materiäl kan fritt väljas. Den ska vara av ljus, diskret färg. En tät inhägnad ska till färgsättning och byggsätt anpassas till byggnaderna på tomten och kan livas upp med t.ex. höjdskillnader eller in- och utdragningar eller öppningar. Om det på grund av tidpunkten då inhägnaden byggs är möjligt, ska inhägnaden även anpassas till byggandet på granntomten till färgsättning och byggsättet.

PLANTERINGAR

Arbetsplatsområdets allmänna intryck påverkas i tillägg till byggnaderna och konstruktionerna även av ett vårdat intryck som åstadkoms med planteringar och beläggningar.

De delar av tomten som inte byggs eller används för gång ska planteras. Vid kvarterets kanter finns även delar av tomter som ska planteras. På de delar av tomter som ska planteras ska man plantera ekar och skogslindar eller almar och tallar. En planteringsplan för planteringar ska utarbetas.

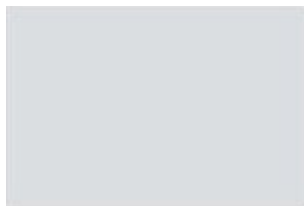
BILAGA

Färgsättningsplan

Byggnadernas huvudfärg väljs av denna färgsättningsplan. Effektfärgen kan väljas fritt men den ska harmoniera med huvudfärgen.

Taket är mörkgrått.

Kvarter 3208

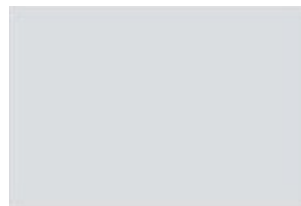


RR21 ljusgrå



RR24 ljusgul

Kvarteren 3209 och 3207



RR21 ljusgrå



RR22 mörk blågrå

Tomterna 4 och 5 i kvarteret 3208



RR29 rödockra



RR 22 mörk blågrå

Det är skäl att jämföra dessa färgprov till färgerna på den äkta färgkartan eftersom nyanserna förvrängas vid kopiering.