

DETALJPLANEBSKRIVNING

25092018, 12022019



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

KULLO FÖRETAGSOMRÅDE

stadsdel 36, kvarteren 4001–4012 samt
special-, gatu- och trafikområden

Detaljplan för en del av Kullo

Behandling av detaljplanen:

Anhängiggörande:

Offentlig framläggning av detaljplanen:

Godkännande av detaljplanen:

Stadsutvecklingsnämnden 08.05.2018 § 74, 25.09.2018

Planläggningsöversikt 2010

30.5–4.7.2018

Stadsfullmäktige 12.6.2019 § 38

1.2 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Identifikationsuppgifter.....	1
1.2	Beskrivningens innehållsförteckning.....	3
1.3	Planområdets läge.....	4
1.4	Planens namn och syfte.....	4
2	SAMMANFATTNING.....	4
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	4
2.2	Detaljplanen.....	4
2.3	Genomförandet av detaljplanen.....	4
3	UTGÅNGSPUNKTER.....	5
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	5
3.1.1	Allmän beskrivning av området.....	5
3.1.2	Naturmiljö.....	5
3.1.3	Byggd miljö.....	5
3.1.4	Trafik.....	5
3.1.5	Jordmån.....	5
3.1.6	Teknisk försörjning.....	6
3.1.7	Markägarförhållanden.....	6
3.1.8	Invånare och arbetsplatser.....	6
3.2	Planeringssituation.....	6
3.2.1	Landskapsplan.....	6
3.2.2	Delgeneralplan.....	7
3.2.3	Detaljplan.....	7
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	8
4.1	Behovet av detaljplanering.....	8
4.2	Beslut om planeringsstart.....	8
4.3	Deltagande och samarbete.....	8
4.3.1	Hörande i beredningsskedet.....	8
4.3.2	Hörande i förslagsskedet.....	8
4.3.3	Preciseringar som gjorts efter att utkastet till detaljplanen hållits framlagt.....	8
4.3.4	Myndighetssamråd.....	9
4.4	Mål för detaljplanen.....	9
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	10
5.1	Planens struktur.....	10
5.1.1	Dimensionering.....	10
5.1.2	Konsekvenser av konsulteringszonen i Sköldvik och av närheten till TFÄ	
5.1.3	Kvartersområden.....	11
5.1.4	Skyddsgronområden och specialområden (EV och EV/M/yks).....	12
5.1.5	Gator och trafikområden.....	12
5.1.6	Kommunalteknik.....	13
5.1.7	Behandling av dagvatten.....	13
5.1.8	Förorenade markområden.....	14
5.1.9	Radonsäkert byggande.....	14
5.1.10	Energieffektivitet.....	14
5.1.11	Tomtindelning.....	14
5.2	Områdesreserveringar.....	14
5.2.1	Kvartersområden.....	14
5.2.2	Övriga områden.....	15
5.3	Konsekvenserna av planen.....	15
5.3.1	Konsekvenserna för säkerheten i området.....	15
5.3.2	Konsekvenserna för människors levnadsförhållanden och livsmiljö.....	16
5.3.3	Konsekvenserna för samhällsstrukturen i området.....	17
5.3.4	Konsekvenserna för naturmiljön, landskapet och den byggda miljön.....	17
5.3.5	Konsekvenserna för trafikförhållandena i området.....	18
5.3.6	Konsekvenserna för samhällsekonomin.....	19
5.4	Detaljplanens förhållande till delgeneralplanen och annan planering.....	19
6	MARKANVÄNDNINGSAVTAL.....	20

bangården11

7	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	20
7.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	20
7.2	Genomförande och tidsplanering.....	20

Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Program för deltagande och bedömning
3. Kommunaltekniskt diagram över nätverk
4. Principplan för ledning av dagvatten
5. Illustration
6. Nesteentien toimivuustarkastelut Nybyntien liittymissä (utredning om hur Nestevägen fungerar vid anslutningar till Nybyvägen)
7. Sammandrag över hörandet i beredningsskedet
8. Sammanställning av tomtindelning
9. Sammandrag över hörandet i förslagsskedet

Bygganvisningar

1.3 Planområdets läge

Planeringsområdet består av Nyby småindustriområde i Kullo som ligger mellan Sköldviks industriområde och Borgå motorväg (riksväg 7). Området gränsar i öst till Nestevägen (landsväg 148). Avståndet till Borgå centrum är ca 14 km. **Bilaga 1.**

1.4 Planens namn och syfte

Företagsområdet i Kullo. Med detaljplanen skapas förutsättningar för att bygga ett företagsområde i Kullo.

2 SAMMANFATTNING

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planeringsprocessen inleddes år 2010 då man frågade om markägarnas önskemål om användning och planering av hela området och/eller den egna fastigheten.

Myndighetssamrådet i inledningsskedet hölls 16.11.2015. Utkastet till detaljplan var framlagt 7.6–30.6.2017 och förslaget till detaljplan 30.5 - 4.7.2018. Samtidigt begärdes myndighetsutlåtanden.

Stadsutvecklingsnämnden godkände markanvändningsavtalen i anslutning till detaljplanen 27.11.2018, 11.12.2018, 22.1.2019 och 12.2.2019 och stadsfullmäktige godkände detaljplanen 12.6.2019 § 38.

2.2 Detaljplanen

Med detaljplanen skapas förutsättningar för att utveckla Nybyområdet i Kullo till ett mångsidigt företagsområde i Kullo som uppfyller dagens krav, har en snyggare stadsbild och tydlig kvartersstruktur samt som lockar ny företagsverksamhet till området.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Målet är att detaljplanen godkänns under år 2018. Eftersom området är stort byggs gatunätet och kommunaltekniken i området under flera års tid. Målet är att byggandet av gatunätet och kommunaltekniken inleds t år 2019.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet består av Nyby småindustriområde i Kullo som ligger mellan Sköldviks industriområde och Borgå motorväg (riksväg 7). Området gränsar i öst till Nestevägen (landsväg 148). Området är ca 88 ha stort.

3.1.2 Naturmiljö

Vid Nestevägen finns odlade åkerområden på sammanlagt ca 7,8 ha och i västra och södra delen av området finns ett skogsområde på ca 25 ha som har skötts som ekonomiskog. Vid Metsäpirttivägen finns en åsformation där man sedan 1980-talet har tagit grus, sand och bergmaterial. Området har jämnats ut och slänterna har formats med ytjord. Detaljplaneområdet sträcker sig nära östra delen av Fågelmossens högmossa. Järnvägsbanan och den nya vägen till Sköldvik ligger mellan det östra myrområdet och västra delen av Fågelmossen som är ett Natura 2000-område. Området ligger i huvudsak i avrinningsområdet för Nybybäcken. I områdets västra del är avrinningsriktningen mot Kullobäcken.

3.1.3 Byggd miljö

Området har bebyggts utan planering, i huvudsak med stöd av undantagslov och tillfälliga bygglov. Där finns ca femton bebyggda småindustritomter. Av den gamla bystrukturen i Nyby finns kvar sträckningen av Nybyvägen och fyra boplatser som är i kläm mellan industriområdena. I planeringsområdet finns ingen bosättning.

I området finns inga fasta fornlämningar eller andra kulturarvsobjekt. Planeringsområdet ingår i inventeringen Borgå, Kullo, Sköldvik och Mickelsböle. Arkeologisk inventering av delgeneralplanområde, 2015, Museiverket, Vesa Laulumaa och Petro Pesonen.

3.1.4 Trafik

På östra kanten av planeringsområdet går Nestevägen (landsväg 148) som leder till Sköldviks industriområde. Den södra anslutningen till Nybyvägen har försetts med en mittrefug och underfart för gång- och cykeltrafik. Öster om Nestevägen går en gång- och cykelväg. Områdets interna trafiknät består av Nybyvägen och Metsäpirttivägen som är enskilda vägar.

Kollektivtrafiken till Sköldviks industriområde är livlig på Nestevägen. De hållplatser som betjänar området ligger norr och söder om området.

3.1.5 Jordmån

Största delen av området är ett bergsområde som täcks av ett tunt lager av ytjord. Mellan bergsområdena finns små grus- och sandfyndigheter. Vid Metsäpirttivägen har man med stöd av tillstånd tagit grus och bergmaterial sedan 1980-talet. De ängs- och åkerområden som gränsar till Nestevägen ligger på ett lerområde. I utkanten av lerområdet finns mojord. I områdets södra del finns bergssänkor med myraktig torvmark.

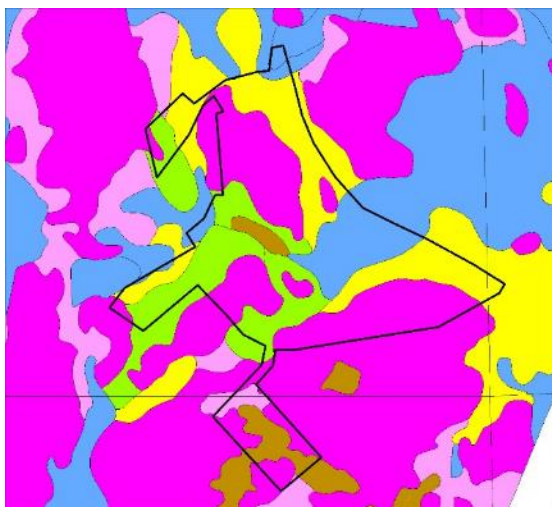


Bild 3. Jordmån i området



Bild 4. Förorenade markområden i området

Lerområden som gränsar till Nestevägen ligger på höjdnivån +11 (N43). Områdets höjdnivå stiger till nivån +25,0–30,0 redan på byggplatserna vid Nybyvägen. På det högsta stället i området är höjdnivån ca +40,0 söder om Metsäpirttivägen.

Under årens lopp har fyllnadsmassor placerats på områdets byggplatser och företagsverksamhet har också orsakat föroreningar i jordmånen. Miljövårdsbyrån har kännedom om sju förorenade/eventuellt förorenade markområden.

3.1.6 Teknisk försörjning

Östra delen av området har anslutits till vattenledningen. Gasum Oy:s naturgasledning och station för tryckminskning ligger öster om Nestevägen. Längs med Metsäpirttivägen går Aurora Kaasunjakelu Oy:s distributionsnät.

3.1.7 Markägarförhållanden

Området är huvudsakligen i privat ägo. Staden äger fastigheterna 638-440-12-2, 638-440-11-29 och 638-440-12-9.

3.1.8 Invånare och arbetsplatser

I planeringsområdet finns inga invånare. I området finns ca 250 arbetsplatser.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Landskapsplan

För området gäller landskapsplanen för Östra Nyland (fastställt vid miljöministeriet 1.2.2010) och etapplandskapsplan 2 för Nyland (fastställt vid miljöministeriet 30.10.2014). Hela området ligger inom konsuleringszonen i Sköldvik (sev1) och en del av området ligger inom skyddszonerna 1 och 2 i Sköldvik (sv1, sv2). Området anvisas för industri (T). Väster om området går en elhuvudledning (Z) och Estlink 2 (e2).

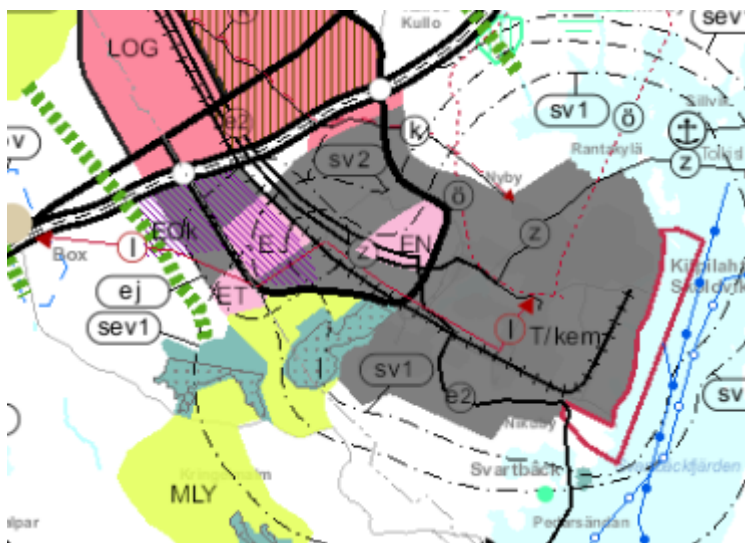


Bild 4. Sammanställning av landskapsplanerna

Konsuleringszonen och skyddszonerna i Sköldvik begränsar planeringen av markanvändningen i området. Bestämmelserna lyder enligt följande:

- sev1. Inom konsuleringszonen tillåts inte nya tätorter. På området tillåts jord- och skogsbruk. Då man planerar placandet av verksamheter innanför zonen bör man begära utlåtande av räddningsväsendet och vid behov utlåtande av Säkerhetsteknikcentralen (Tukes).
- sv1. Inom skyddszonen tillåts inte ny bebyggelse, och den befintliga bebyggelsen får inte kompletteras eller utvidgas. På området tillåts inte heller ny fritidsbebyggelse eller allmänna rekreationsområden. Inom zonen tillåts inte möteslokaler och -områden för allmänheten, skolor, vårdinrättningar och inte inkvartering för allmänheten. På området tillåts annan industri och lagring, som passar in i helheten och som endast i ringa mån har kundbetjäning.

- sv2. Inom skyddszonen tillåts inte ny bebyggelse, ny fritidsbebyggelse eller allmänna rekreationsområden. Inom zonen tillåts inte heller skolor, vårdinrättningar och inte inkvarteringsrörelser eller offentlig service, affärer eller samlingslokaler, i vilka det finns eller vilka besöks av en stor mängd besökare. Inom skyddszonen tillåts industri, kontor samt idkande av jord- och skogsbruk.

I etappplanskapsplan 4, som har trätt i kraft, ingår inga beteckningar för området.

3.2.2 Delgeneralplan

För området gäller delgeneralplanen för Sköldvik med rättsverkan (fastställdes vid miljöministeriet 9.6.1988). I delgeneralplanen anvisas området delvis som område för småindustribyggnader (TP), delvis som område för industri- och lagerbyggnader (T) och delvis som jord- och skogsbruksområde (MT-o). Delgeneralplanen för området ändras som bäst.

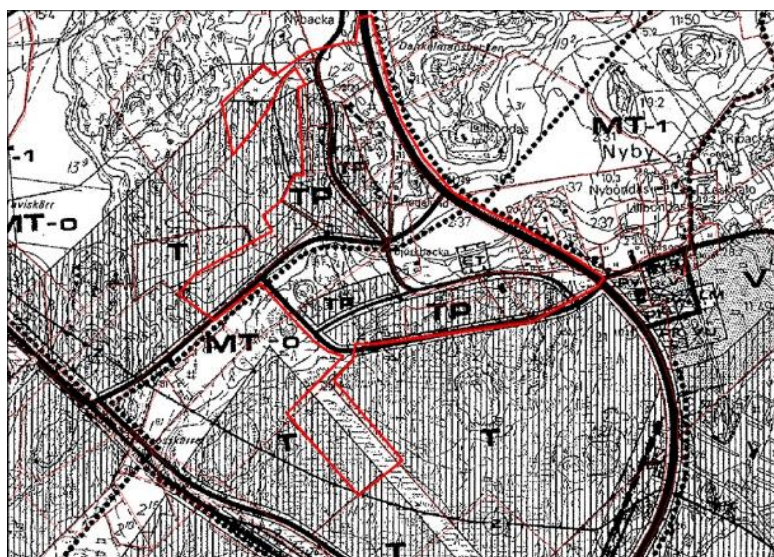


Bild 5. Delgeneralplan för Sköldvik med rättsverkan

3.2.3 Detaljplan

För området gäller ingen detaljplan. Detaljplanen för Sköldviks område gäller områden sydöst och söder om området. Detaljplanen för Sköldvik är föråldrad vad gäller t.ex. området kring tidigare Kulloon koulu och trafikområdena, och ändringen av planen ingår i Borgå stads planläggningsöversikt. Detaljplanen som möjliggör en avfallscentral gäller ett område väster om området.

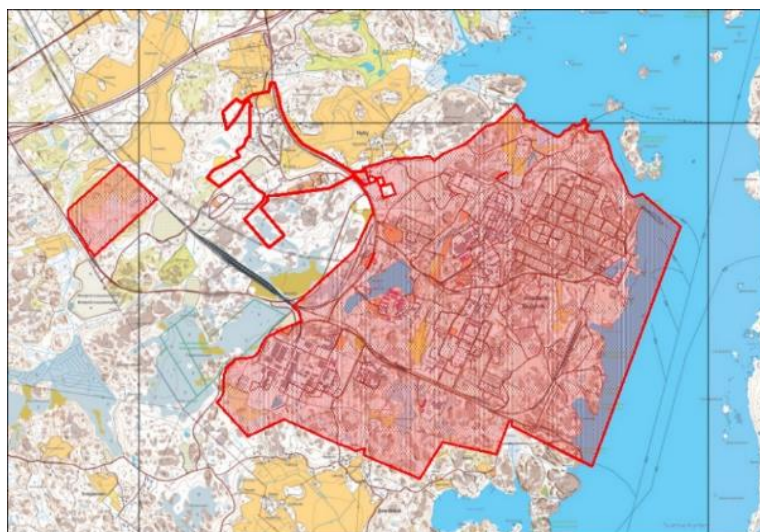


Bild 6. Detaljpaneläge (gällande detaljplaner, rött raster)

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Nyby område i Kullo har byggts invid Sköldviks industriområde sedan 1970-talet i huvudsak med stöd av tillfälliga lov och undantagslov. Den nuvarande byggvolymen förutsätter att området ska detaljplaneras och anslutas till kommunaltekniken. Genom detaljplanering garanteras aktörernas möjligheter att bygga i området samt utvecklingen av området.

4.2 Beslut om planeringsstart

Detaljplanen och detaljplaneändringen har ingått i stadsplaneringens arbetsprogram sedan 2010.

4.3 Deltagande och samarbete

Deltagandet genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning. Av programmet framgår intressenterna, deltagande och växelverkan, myndighetssamarbete samt de konsekvenser som bedöms i samband med planläggningen. Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades 8.5.2018. Myndighetssamrådet i inledningsskedet hölls 16.11.2015. Behovet av ett myndighetssamråd i förslagsskedet blir klart i samband med planläggningen. **Bilaga 2**

4.3.1 Hörande i beredningsskedet

Programmet för deltagande och bedömning samt ett preliminärt detaljplaneutkast hölls framlagda i enlighet med 62 § i MarkByggl och 30 § i MarkByggF 7.6–30.6.2018 och samtidigt begärde man utlåtanden av myndigheter. Om planutkastet lämnades tio åsikter, av vilka åtta lämnades av personer eller företag från planområdet, en åsikt av en person från grannskapet, och en åsikt av en aktör som är intresserad av området. Det lämnades elva utlåtanden.

På grundval av responsen ändrades/justerades planutkastet bland annat till följande delar:

- Sträckningen för Nybyvägens norra del gjordes rakare
- Åkerområdet som gränsar till Nestevägen anvisades till största delen för byggande (kvarteret 4010 och förlängningen av kvarteret 4008)
- I planen anvisades den nya tomtgatan Nybybacken, vilket möjliggör en ändamålsenlig förtätning av tomtindelningen i kvarter 4006. Kvartersområdena som gränsar till Nybybacken anvisades med beteckningen T-10, som tillåter 5 % mera affärsbyggande än kvartersbeteckningen T-9.
- I avgränsningarna av gatuområdena gjordes små justeringar, bl.a. Metsäpirttivägen och Nybyvägens södra anslutning.
- Beteckningen för skyddsgrönområde EV/M/yks ströks från fastigheten 638-440-2-42. Beteckningen ersattes med (saa-2)-beteckningen i kvartersområdet 4009.
- De ungefärliga höjdnivåerna för kvartersområdena kompletterades och granskades.

Ett sammandrag över utlåtanden, åsikter, stadsplaneringens bemötanden och utlåtandets/åsiktens inverkan på beredningen av planförslaget finns i bilaga 7. **Bilaga 7**

4.3.2 Hörande i förslagsskedet

Förslaget till detaljplan och ändring av detaljplan hölls offentligt framlagt i enlighet med 27 § i MarkByggF 30.5–4.7.2018. Sex utlåtanden erhöles. Därutöver meddelade Nylands förbund och Trafi att det inte var nödvändigt att lämna ett utlåtande. Mot förslaget lämnades 7 anmärkningar.

Ett sammandrag över utlåtandena och bemötandena, anmärkningarna och kommunens motiverade ställningstagande samt de preciseringar som gjorts i detaljplaneförslaget följer som bilaga 9. **Bilaga 9**

4.3.3 Preciseringar som gjorts efter att utkastet till detaljplanen hållits framlagt.

Utifrån responsen under förslagsskedet gjordes följande preciseringar i utkastet till detaljplan:

- detaljplanebestämmelserna kompletterades med en bullerbestämmelse som gäller kvartersområdet (AS-1) K4001 T1 som är avsett för tillfällig inkvartering.
- Avgränsningarna av gatuområdet, LT-området och K4006 T1 preciserades vid korsningsområdet av Nyby anslutningen och Nestevägen. Vägkorsningen genomförs som en T-korsning. Den nya preciserade avgränsningen gör det dock möjligt att bygga en cirkulationsplats om markanvändningen av området mellan detaljplaneområdet, järnvägen och motorvägen det kräver i ett senare skede.

- Mindre preciseringar gjordes gällande avgränsningarna till saa-2-området och randzonen där träd och buskar ska planteras på området K4009 T5.
- Markeringen av delen av området som ska ha planteringar ströks vid Metsäpirttivägen invid K4004 T2.

Utifrån den information som grundar sig på en preciserad kommunalteknisk planering har följande kompletteringar gjorts i utkastet till detaljplanen:

- I fråga om dagvattenflödet till Nybäcken bereder man sig i detaljplanen förutom på exceptionella störtregn och fördröjning av dagvatten från respektive tomt även på byggande av en fördröjningsbassäng och utjämningsbassäng invid Nestevägen på skyddsgronområdet EV. Bestämmelsen om infiltrering och fördröjning av dagvatten gällande K4012 T1 skärptes eftersom det på grund av höjdskillnaderna i terrängen inte är möjligt att styra kvartersområdets dagvatten i riktning mot Nybäcken. Dimensioneringsvolymen för fördröjningssänkor, fördröjningsbassänger eller fördröjningsbehållare ändras till 1 m³ per 100 m² vattenogenomtränglig yta (annat område 0,5 m³). Kvarteret ägas av staden.
- Markeringarna med förbud för väganslutning invid Nybyvägen tillfogades vid K4005 T1. Till följd av markeringen kommer den södra tvärs väganslutningen att strykas. Den nya anslutningen till en tomt från Metsäpirttivägen i utkastet gör det möjligt att bygga och använda den södra delen av tomten.
- De ungefärliga höjdlägena för kvartersområdena har preciserats. Det ungefärliga höjdläget för 4006 T2 har justerats så att det bättre motsvarar tomtens nuvarande höjdläge. Markeringarna om höjdläge för K4010 T1 och K4008 T2 har justerats så att de bättre passar ihop med den aktuella gatuplanen och planen för skyddsgronområdet EV.

I den bindande tomtindelningen i detaljplanen har man som nya tomter lagt till K4009 T8 och K4009 T10. De kommer att övergå i stadens ägo som ersättningar enligt markanvändningsavtal.

Preciseringarna är små och kräver inte att detaljplanen hålls framlagd på nytt (MBF 32§)

4.3.4 Myndighetssamråd

Myndighetssamrådet i inledningsskedet hölls 16.11.2015. Man har hållit ett möte om trafikfrågor med närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland. Ett möte om säkerhetsfrågor ordnades 10.3.2017 och i mötet deltog representanter för Tukes, Trafi, Räddningsverket i Östra Nyland och miljöhälsovården. Behovet av ett myndighetssamråd i förslagsskedet var inte nödvändigt.

4.4 Mål för detaljplanen

Med detaljplanen skapar man förutsättningar för att utveckla Nybyområdet. Målet är att området blir ett mångsidigt företagsområde i Kullo som uppfyller dagens krav, är snyggt med tanke på stadsbilden, har en tydlig kvartersstruktur och lockar ny företagsverksamhet. I området planeras ett ändamålsenligt, tryggt och fungerande trafikinät och vatten- och avloppsnät. Målet är att området får en mångsidig tomtreserv. Företagsområdet i Kullo kommer att vara en del av industrikoncentrationen i Sköldvik som utvecklas.

För att utveckla Sköldvik och dess närområde har inletts ett projekt som heter Sköldvik i Borgå till framtidens bioindustripark (Pobi-projektet). Projektet förs framåt av Posintra och Borgå stad tillsammans med företagen i Sköldvik och det finansieras av Nylands förbund. Målet är att skapa en vision och mål för att utveckla en park för bioekonomi och cirkulär ekonomi i Sköldvik. Projektet Pobi stöder i synnerhet arbetet med att utarbeta en delgeneralplan för Sköldviks område men när arbetet framskrider kan idéer och mål som uppstår under projektet Pobi utnyttjas också i detta detaljplanearbete.

Med detaljplanen strävar man efter att hitta en lösning för inkvarteringsproblem som uppstår under driftsstopp i Sköldviks industriområde.

Dessutom har statsrådet godkänt de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017 och dessa ska iakttas i samband med all planering av markanvändning. Beslutet om målen börjar gälla 1.4.2018.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Företagsområdet i Kullo byggs vid en ny matargata, Kullo industriväg (Kulloon teollisuustie). Kullo industriväg omfattas av detaljplanen mellan Nestevägen (södra anslutningen) och Metsäpirttivägen. Namnet på Nybyvägen ändras inte och Nybyvägen bevaras som en central tomtgata. Nya tomtgator är Innovationsvägen (Innovaationtie) och Resursvägen (Resurssitie), Nybybacken (Nybynmäki) och Nybydalen (Nybynlaakso).

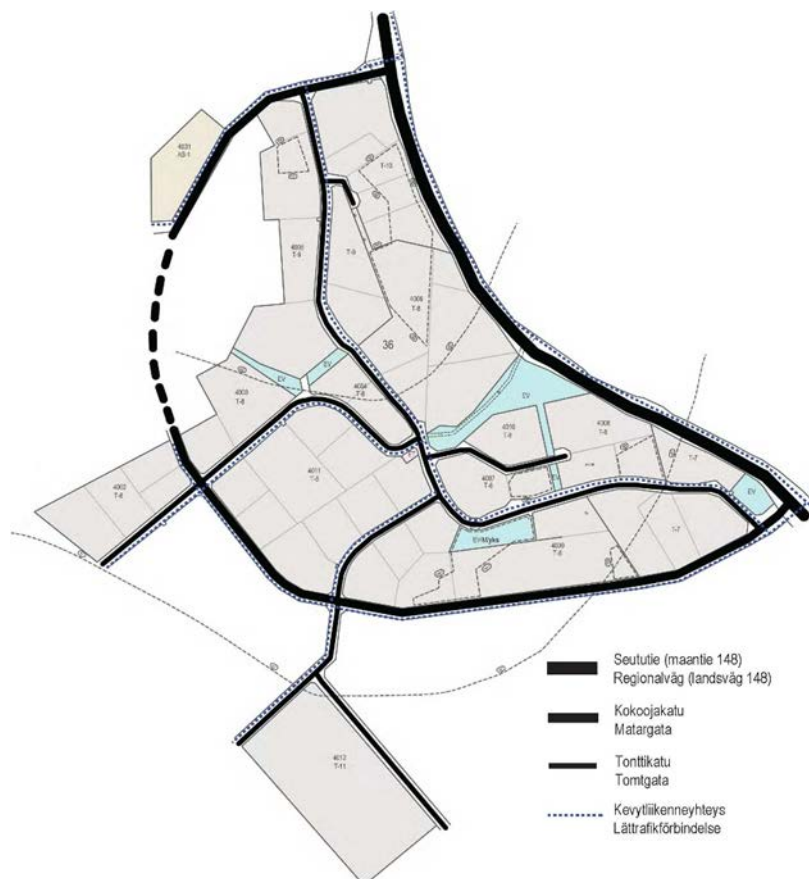


Bild 7. Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdets storlek är cirka 88 ha. Kvartersområdena anvisas sammanlagt ca 65 ha och byggrätten är totalt ca 255 000 m²-vy. Byggrätten anvisas enligt exploateringstalet. Tomtexploteringen i kvartersområdena är i regel $e=0,4$. Byggrätten för tomter där terrängformer eller andra förhållanden begränsar byggande är en aning mindre ($e=0,30$). I detaljplanen ingår en bindande tomtindelning som preciseras under detaljplanearbetet. I detaljplanen anvisas ca 50 tomter i kvartersområdena. Eftersom målet är att åstadkomma ett mångsidigt tomtutbud i området och att locka mycket olika aktörer till området, varierar också tomternas storlekar. Man förbereder sig för både småindustri och underleverans och ny industriverksamhet som behöver stora områden. Storleken på tomterna varierar mellan 5000 m² och 7 hektar.

För tillfällig inkvartering som betjänar områdena Sköldvik och Kullo är det möjligt att bygga inkvarteringsbyggnader på sammanlagt ca 8 700 m²-vy i kvarteret 4001. Dessa motsvarar ca 350 sängar.

I planområdet är kravet på bilplatser:

- 1 bilplats/80 m²-vy industrilokaler
- 1 bilplats/ 50 m²-vy affärs- och kontorslokaler och inkvarteringslokaler
- 1 bilplats/ 300 m²-vy lagerlokaler.

5.1.2 Konsekvenser av konsuleringszonen i Sköldvik och av närheten till TFÄ bangården

Målet för markanvändnings- och bygglagstiftningen och lagstiftningen om kemikaliesäkerhet är att risken för olyckor beaktas vid placering och utbyggnad av produktionsanläggningar samt vid planering av områdesanvändningen och byggandet i närheten av befintliga produktionsanläggningar. Hela detaljplaneområdet ligger inom konsuleringszonen i Sköldvik (sev2) som anvisas i landskapsplanen för Nyland och en del av området ligger inom skyddszonerna 1 och 2 i Sköldvik (sv1, sv2). Zonerna grundar sig på följande utredning: Suuronnettomuusriskien huomioiminen maankäytön suunnittelussa Kilpilahden alueella (beaktande av risken för storolyckor vid planeringen av markanvändningen i Sköldviks industriområde), Gaia Consulting, Östra Nylands förbund 2007, publikation nr 91. Zonerna enligt landskapsplanen anvisas på plankartan och det finns detaljplanebestämmelser om zonerna. Närheten till Sköldvik ställer begränsningar för byggande som detaljplanen godkänner samt för verksamheten i området.

Trafiksäkerhetsverket Trafi har fastställt att bangårdsområdet i Sköldvik är en bangård som är avsedd för transport av farliga ämnen (TFÄ-bangård). I utredningen från år 2007 har man beaktat också TFÄ-bangården och eventuella storolyckor på bangårdsområdet. Skyddszonen i Sköldvik (sv 1) enligt landskapsplanen omfattar ett högriskområde (klass III) och ett område med avsevärd risk (klass II) enligt utredningen. Bangården ligger inom högriskområdet (klass III).

För hela området gäller följande planbestämmelse: *"Området placeras i konsuleringszonen i Sköldvik enligt Seveso III-direktivet. För de planerade byggprojekten i området ska man inhämta det kommunala räddningsverkets och Säkerhets- och kemikalieverkets (Tukes) utlåtande, om byggprojektet inte är litet."*

Planbestämmelserna för zonerna sv1 och sv2 motsvarar bestämmelserna i landskapsplanen.

Dessutom ska man beakta att den planerade industri- och lagerverksamheten passar in i närheten av Sköldvik men att verksamheten och dess samverkningar inte utvidgar zonerna i Sköldvik som anvisas i landskapsplanen. För detta gäller följande detaljplanebestämmelse: *"Industri eller lagring som placeras i området får inte orsaka ändringar i gränserna för de nuvarande zonerna (sv-1, sv-2 eller sev) i Sköldvik."*

Det kortaste avståndet från kvarteret 4012 till TFÄ-bangården är ca 230 meter. I beteckningen för kvartersområdet (T-11) och i specialbestämmelserna om kvartersområdet beaktas närheten till TFÄ-bangården.

Inom planeringsområdet finns Innogas Oy:s område för lagring av gasflaskor (fastigheten 638-440-1-132). Enligt tillståndet som beviljats till Innogas Oy (Tukes 19.4.2017) får man i området lagra endast höljen till nya flytgasflaskor (flaskor som inte fyllts). Det nya tillståndet begränsar inte längre markanvändningen i grannområdet.

En utredning om hänsyn till storolyckor i Sköldvik i samband med planeringen av markanvändningen uppdateras för tillfället som utgångsmaterial till de inledda arbetena med delgeneralplanen och den övergripande landskapsplanen för Nyland. Arbetet utarbetas av Gaia Consulting Oy och utarbetandet av arbetet styrs av en styrgrupp bestående av sakkunniga. Arbetet blir färdigt hösten 2018. Vid styrgruppens möte som hölls 13.8.2018 konstaterades att utredningen som ska uppdateras ändrar inte anmärkningsvärt på situationen på detta detaljplansområde, och av utredningen framgick ingen sådan ny information som skulle inverka på innehållet i denna detaljplan.

Räddningsverket i Östra Nyland kompletterar varnings- och informationssystemet på Kullo området ännu år 2018.

5.1.3 Kvartersområden

Kvartersområdena i planområdet anvisas som kvartersområden för industri- och lagerbyggnader med beteckningarna T-7, T-8, T-9, T-10 och T-11. I bestämmelserna för kvartersområdena beaktas skyddszonerna i Sköldvik. Principen är att det tillåtna byggandet i kvarteren blir mångsidigare när man rör sig från Sköldvik mot Borgå motorväg (riksväg 7). För tillfällig inkvartering som betjänar områdena Sköldvik och Kullo är det möjligt att bygga inkvarteringsbyggnader i kvarteret 4001 i planeringsområdets norra del. Kvartersområdet har anvisats med beteckningen AS-1. Planbeteckningarna för kvartersområdena presenteras i kapitel 5.2.1 Kvartersområden, som följer nedan.

5.1.4 Skyddsgrönområden och specialområden (EV och EV/M/yks)

Områden för avledande och fördröjning av dagvatten anvisas som skyddsgrönområden (EV). Dessutom anvisas ett litet EV-område för att finslipa den södra anslutningen till Kullo industriväg. I detta område går också en distributionsledning för naturgas.

Med beteckningen EV/M/yks anvisas områden som inte är avsedda för byggande och som förblir i privat ägo. Dessa områden är till exempel ett olovligt jordupplag vid Nybyvägen.

I korsningen av Metsäpirttivägen och Nybyvägen anvisas ett ET-område för en pumpstation för avloppsvatten.

5.1.5 Gator och trafikområden

Område för allmän väg

Nestevägen (landsväg 148) ingår i detaljplanen och vägen anvisas som område för allmän väg (LT).

Nestevägen (landsväg 148) är en regional väg som styr trafiken från Sköldvik och Kullo till Borgå motorväg (riksväg 7), till Helsingforsvägen (landsväg 170) och mot Kervo och Lahtis motorväg (riksväg 4). Området för allmän väg stämmer i huvudsak överens med det område som fastställts i en vägförrättning. I avgränsningen har beaktats också områdesbehovet för korsningsområdet för den nya Nyby anslutning och för en underfart för gång- och cykeltrafiken som placeras i områdets mellersta del.

Området mellan detaljplanen, motorvägen och järnvägen har i den gällande landskapsplanen anvisats som ett industriområde och ett område för arbetsplatsverksamhet (T, TP). Arbetet med generalplanen, i samband med vilket man beslutar om ovannämnda områdes markanvändning, pågår för tillfället. Behov av en cirkulationsplats vid vägan slutningen till Nyby framgår inte ännu, men kan bli aktuellt i takt med att en noggrannare planering av närområdet fortskrider. För byggande av en cirkulationsplats har ett tillräckligt stort område reserverats, men förhandlingar om byggandet av den inleds inte i samband med denna detaljplan.

Som bilaga till beskrivningen följer utredningar om hur Nestevägen fungerar vid matargatornas anslutningar samt en preliminär översiktsplan över den nya Nyby anslutning. **Bilaga 6**

De direkta tomtanslutningar till Nestevägen som finns i områdets norra del (K4006 tomt 5) slopas. De anslutningar som leder till bostadsfastigheterna öster om Nestevägen bevaras i nuvarande bruk. De har anvisats med indexet li-1.

Gatunät

Kullo industriväg kommer att vara en ny matargata i området. Metsäpirttivägen och Nybyvägen bevaras som tomtgator. Nya tomtgator är Innovationsvägen, Resursvägen, Nybybacken och Nybydalen. I reserveringarna för gatuområden har beaktats dimensioneringen för tung trafik, gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik.

Kullo industriväg som i framtiden tjänar hela företagsområdet förstärks som en enhetlig gata mellan Nestevägen och Metsäpirttivägen i detaljplanen. Den södra anslutningen till Nybyvägen blir en anslutning till Kullo industriväg i och med detaljplanen. I detaljplanen anvisas en ny gatuanslutning till Nestevägen (landsväg 148) som kommer att vara den norra anslutningen till Kullo industriväg. Eftersom Kullo industriväg ska detaljplaneras och byggas i etapper har den norra delen av vägen fått ett tillfälligt namn (Nyby anslutning) för att undvika oklarheter.

Gång- och cykeltrafik

I detaljplanen bereder man sig på att bygga en gång- och cykelväg vid Kullo industriväg, Metsäpirttivägen och Innovationsvägen. I framtiden kommer Kullo industriväg att vara huvudrutten för gång- och cykeltrafiken i området. Eftersom gatan byggs i etapper under flera års tid omfattar områdesreserveringen för Nybyvägen också en smal gång- och cykelväg som kan byggas.

Gång- och cykeltrafiken riktas mot Helsingforsvägen (landsväg 170), där en lätt trafik led har redan byggts. Underfarten för gång- och cykeltrafik under den södra anslutningen till Kullo industriväg betjänar inte cyklister i områdets norra del. Gång- och cykeltrafiken vid Nyby anslutning i norra delen av området är på samma nivå som fordonstrafiken. Områdesreserveringen för Nyby anslutning är dock tillräckligt omfattande så att det är möjligt att bygga en mittrefug och senare en underfart för gång- och cykeltrafik i anslutningen. Underfarten för gång- och cykeltrafik torde bli aktuell först när detaljplaneringen har framskridit så att den omfattar området norr och väster om detta detaljplaneområde.

I planen ingår också en områdesreservering för en breddning av Nestevägens vägområde (LT) för en underfart för gång- och cykeltrafik som placeras i mitten av planområdet. Underfarten under Nestevägen blir aktuell först när detaljplaneringen har framskridit så att den omfattar området öster om Nestevägen.

Kollektivtrafik

I områdesreserveringen för Kullo industriväg beaktas områden som behövs för kollektivtrafiken. Kollektivtrafiken kan flyttas till Kullo industriväg dock först när Kullo industriväg i sin helhet har blivit planlagd och byggd. Under planarbetet utreds om det är möjligt att styra några kollektivtrafikens turer också till Nybyvägen för att kunna minska avståndet mellan busshållplatserna och för att kollektivtrafiken bättre skulle betjäna företagsområdet som kompletteras.

Parkering

All parkering sker på tomterna.

5.1.6 Kommunalteknik

Vattentjänster och avloppshantering

Hela området ska anslutas till vattenledningen och avloppet. Avloppshantering sker via en pumpstation (ET) som anvisas i planområdet. Därifrån pumpas avloppsvatten till Hermansö reningsverk för behandling. Avloppslinjen till Hermansö reningsverk går längs Nestevägen (landsväg 148) och Helsingforsvägen (landsväg 170). Enligt planerna är avloppen i området i huvudsak gravitationsavlopp. I planbestämmelserna finns en separat förteckning över de tomter där anslutningen till avloppet förutsätter en pumpstation på tomten. Dessa tomter omfattar tomterna i områdets norra del, kvarteret 4007, 4010, 4012 och en del av kvarteret 4008, stadens tomt vid Metsäpirttivägen och en tomt vid Kullo industriväg. Som bilaga följer en preliminär plan för ett vattentjänstnät som behövs. **Bilaga 3.**

För områdets vattentjänst- och avloppsnät reserveras rum i gatuområden. För den befintliga vattenledningen anvisas ett ledningsområde som sträcker sig genom kvarteret 4006 till kanten av Nestevägen. I kvarteret 4006 anvisas ett ledningsservitut för tomterna 7 och 8, och i kvarteret 4009 ett ledningsservitut för tomten 5.

Höjdnivåerna för vattentjänster, gator och kommande kvarter har preliminärt anpassats till varandra.

El

Elen i området överförs från luftledningar till kablar i gatuområden. För de transformatorstationer som behövs har anvisats sju "breddningar" i gatuområden (storleken är ca 5 m x 7 m) i enlighet med Borgå Elnät Ab:s behov.

Naturgas

I området går Aurora Kaasunjakelu Oy:s rörledning för lokal distribution av naturgas. Rörledningen går i huvudsak längs Nybyvägens och Metsäpirttivägens gatuområden. I anslutningen till Kullo industriväg anvisas ett ledningsservitut för ledningen.

5.1.7 Behandling av dagvatten

Största delen av avrinningsvattnet i området rinner mot Nybybäcken antingen direkt eller via norr. Avrinningsvattnet rinner mot Kullobäcken endast från några tomter i områdets nordvästra hörn. Dagvatten som uppstår i områdets mellersta del leds via den nuvarande rutten direkt mot Nybybäcken och under Nestevägen mot Kulloviken. Fördröjningen av dagvatten på några tomter i områdets norra och nordvästra del utgår från att dagvatten fördröjs och släpps ut på ett kontrollerat sätt på varje tomt.

Dagvattenhanteringen utgår från fastighetsvis fördröjning och eventuell infiltrering, svackor för fördröjning av dagvatten som placeras på gatuområden samt från en fördröjningsbassäng som byggs i skyddsgrönområdet EV i närheten av Nybyvägen. Före trumman under Nestevägen reserveras en tillräcklig fördröjningskapacitet för utjämning av dagvattenflödet i skyddsgrönområdet EV. I området leds dagvatten in i öppna diken alltid när det är möjligt.

På plankartan presenteras bestämmelser och beteckningar som gäller fördröjning och avledande av dagvatten. Dessa baserar sig på följande utredning: Kulloo Nyby Hulevesiselvitys (utredning om dagvatten i Nyby i Kullo), Sito 2015.

Antalet dagvatten som bildas har kontrollerats för kvarteren 4001 och 4012, Destia 2018. Till följd av preciseringen gavs K4012 T1 en striktare skyldighet att fördröja dagvattnet än de övriga områdena eftersom det på grund av terrängens höjdskillnad inte är möjligt att leda kvartersområdets dagvatten åt Nybäckens

håll. Dimensioneringsvolymen för fördröjningssänkor, fördröjningsbassänger eller fördröjningsbehållare ska vara 1 m³ per 100 m² vattenogenomtränglig yta (annat område 0,5 m³).

Som bilaga finns en principplan för ledning av dagvatten. **Bilaga 4.**

5.1.8 Förorenade markområden

Markområden som är förorenade eller som eventuellt är förorenade anvisas med beteckningarna (saa) på plankartan.

- | | |
|---------|--|
| (saa) | Markområde som skall undersökas/saneras. <i>Eventuellt förorenad mark ska undersökas och saneras på ett sätt som miljöförhållanden godkänner innan byggarbeten/markbyggarbeten inleds.</i> |
| (saa-2) | Markområde som skall undersökas/saneras. <i>Eventuellt förorenad mark ska undersökas och saneras på ett sätt som miljöförhållanden godkänner innan byggarbeten/markbyggarbeten inleds. Ytterligare ska beaktas att grundläggningsförhållandena är svåra på grund av de markutfyllnadsarbeten som gjorts i området.</i> |

Eftersom området också i fortsättningen utvecklas som industriområde, ges i detaljplanen inte ett ovillkorligt reningskrav utan behovet och nivån undersöks alltid från fall till fall i samband med byggprojekt.

5.1.9 Radonsäkert byggande

Då man bygger på området bör man beakta ett radonsäkert byggande.

5.1.10 Energieffektivitet

Vid byggande i området bör bestämmelserna i byggbestämmelsesamlingen beaktas. I Motivias broschyr presenteras också hur energi kan sparas i industribyggande
http://www.motiva.fi/files/5847/Energiatohokas_teollisuusiinteisto.pdf.

5.1.11 Tomtindelning

Tomtindelningen i detaljplaneområdet är bindande och ingår i detaljplanen. **Bilaga 8**

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Kvartersområden

I detaljplanen har använts följande planbeteckningar:

- | | |
|-------------|--|
| T-7 | Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader
<i>Högst 10 % av våningsytan på tomten får användas för kontorslokaler. Krav på bilplatser: 1 bp/80 m²-vy industrilokaler, 1 bp/300 m²-vy lagerlokaler och 1 bp/50 m²-vy kontorslokaler.</i> |
| T-8 | Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader
<i>Högst 20 % av tomtens våningsyta får användas för kontorslokaler och utställningslokaler som ansluter sig till tomtens huvudsakliga användningsändamål. Krav på bilplatser: 1 bp/80 m²-vy industrilokaler, 1 bp/300 m²-vy lagerlokaler och 1 bp/50 m²-vy kontors- och utställningslokaler.</i> |
| T-9 | Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader
<i>Högst 30 % av tomtens våningsyta får användas för kontorslokaler och 10 % för affärs- och utställningslokaler som ansluter sig till tomtens huvudsakliga användningsändamål. I området får inte placeras dagligvaruhandel eller stor detaljhandelsenhet. Krav på bilplatser: 1 bp/80 m²-vy industrilokaler, 1 bp/300 m²-vy lagerlokaler och 1 bp/50 m²-vy kontors-, affärs- och utställningslokaler.</i> |
| T-10 | Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader |

Högst 30 % av tomtens våningsyta får användas för kontorslokaler och 15 % för affärs- och utställningslokaler. I området får inte placeras dagligvaruhandel eller stor detaljhandelsenhet. Krav på bilplatser: 1 bp/80 m²-vy industrilokaler, 1 bp/300 m²-vy lagerlokaler och 1 bp/50 m²-vy kontors-, affärs- och utställningslokaler.

T-11 Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader

Högst 10 % av våningsytan på tomten får användas för kontorslokaler. I kvartersområdet får placeras sådan industri som lämpar sig för en skyddszon för anläggningar som orsakar fara för storolyckor och i närheten av en bangård för transport av farliga ämnen. I samband med beviljande av bygglov bedöms hur verksamheten lämpar sig för området.

Krav på bilplatser: 1 bp/80 m²-vy industrilokaler, 1 bp/300 m²-vy lagerlokaler och 1 bp/50 m²-vy kontorslokaler.

AS-1 Kvartersområde för tillfällig inkvartering

Området är avsett för industriområdena i Sköldvik och Kullo. Inkvarteringsbyggnaderna ska planeras och byggas så att man beaktar närheten till sådan industri som orsakar fara för storolyckor. Området är inte avsett för normal hotell- och inkvarteringsverksamhet som är öppen för alla.

5.2.2 Övriga områden

EV Skyddsgrönområde.

EV/M/yks Skyddsgrönområde/ jord- och skogsbruksområde. Området är avsett för privat område.

ET Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

5.3 Konsekvenserna av planen

Detaljplaneområdet i Kullo företagsområde består till största delen av småindustri- och lagerområden som har byggts utan planering under flera årtionden. Området ser ovårdat ut. I och med detaljplanen byggs det ett gatunät i området, kvartersstrukturen blir tydligare och hela området ansluts till den kommunalteknik som byggs i området. Tack vare detaljplanen bebyggs området mera effektivt än tidigare.

5.3.1 Konsekvenserna för säkerheten i området

Vid utarbetandet av detaljplanen har man varit medveten om att området ligger i ett område enligt direktivet Seveso III (obs. direktivet Seveso III ersatte direktivet Seveso II 4.7.2012). Vid utarbetandet av detaljplanen har beaktats zonerna enligt landskapsplanen (sev, sv-1 och sv-2) och deras begränsningar. Till denna del byggde landskapsplanen på utredningen Beaktande av risken för storolyckor vid planeringen av markanvändningen i Sköldviks industriområde, Östra Nylands förbund, 2007. För varje zon har anvisats verksamhet som stämmer överens med landskapsplanens bestämmelser. Dessutom krävs det att man i detaljplaneområdet inte får placera sådan verksamhet som utvidgar zonerna enligt landskapsplanen. Närheten till TFÄ-bangården har beaktats i planbestämmelserna för kvarteret 4012 (T-11). Då man beaktar att i området inte får placeras anläggningar som behandlar och/eller förvarar farliga ämnen enligt direktivet Seveso III, eller annan verksamhet som utvidgar de nuvarande zonerna för Sköldvik, kan man konstatera att detaljplanen inte ändrar risken för storolyckor för Sköldviks industriområde, Kullo företagsområde eller närområdet.

I kvarteret 4001 (AS-1) finns en möjlighet för tillfällig inkvartering. Detta gäller personer som utför reparations- och servicearbeten under driftsstopp i Sköldviks och Kullos industriområde. Logibygnader anvisas utanför skyddszonerna i Sköldvik (sv-1 och sv-2) men dock innanför konsulteringszonen. I området kan tillfälligt inkvarteras ca 350 personer.

Planbestämmelserna för kvartersområdena 4012 och 4001 säkerställer att man vid ansökan om bygglov ska ange tillräckliga skyddsåtgärder, ventilationssystem, larmsystem och räddningsverkets operativa verksamhetsföresättningar.

Räddningsverket i Östra Nyland kompletterar varnings- och informationssystemet på Kulloområdet ännu år 2018.

Om verksamheten i området är ansvarsfull och följer säkerhetsbestämmelserna kan man konstatera att det är tryggt att arbeta i området.

5.3.2 Konsekvenserna för människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Inom 500 meters avstånd från planområdet bor ca 40 personer. Av dem bor ca 20 vid Kulloviksvägen, några vid planområdet på östra sidan av Nestevägen och resten på norra sidan av planområdet söder om motorvägen. Bosättningen vid Kulloviksvägen ligger direkt på norra sidan om Sköldvik industriområde, i ett område som finns inom den inre skyddszonen för Sköldvik industriområde. Sköldvik industriområde ger redan nu tidvis upphov till bland annat buller, lukt och ljus i det närliggande grannskapet samt köbildning i trafiken. Särskilt stödfunktionerna i anslutning till driftstoppen i Sköldvik industriområde, så som lagring och tillståndskontoret, ökar redan nu trafikmängderna på Kulloviksvägen.

De konsekvenser som Nyby småindustriområde har haft för nära grannar har varit främst att den närliggande omgivningen har sett ovårdad ut och att trafikmängderna har ökat. Detaljplanens konsekvenser för trafiken har beskrivits i punkten 5.3.5 Konsekvenserna för trafikförhållandena i området.

Aktörerna i Kullo företagsområde är för närvarande främst entreprenörer för bygg- och underhållsprojekt i Sköldvik industriområde. I framtiden ger planen möjlighet till också annan sorts verksamhet i området. Verksamheten som placeras i området uppskattas inte ge upphov till så mycket buller i omgivningen att den skulle ändra resultatet av den bullerutredning som gjorts för området. På bilden nere till vänster syns bullernivåerna med den nuvarande trafikmängden och den nuvarande verksamheten i Sköldvik. På den högra bilden syns bullernivåerna med verksamhet som motsvarar den nuvarande verksamheten i Sköldvik och den prognostiserade trafikmängden 2030.

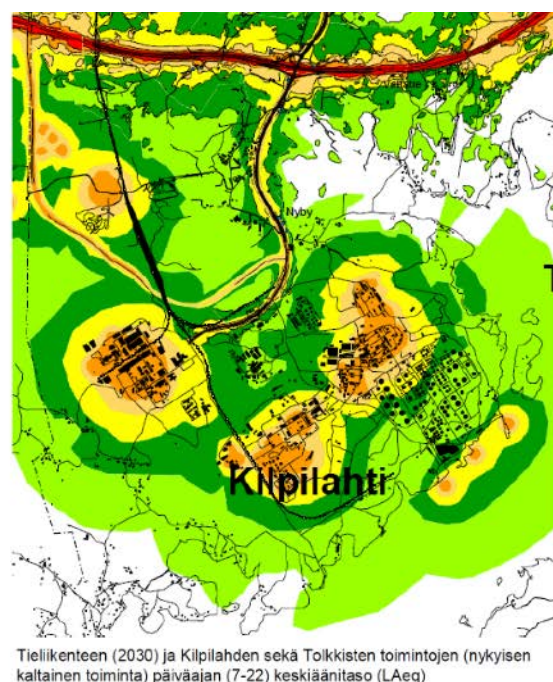
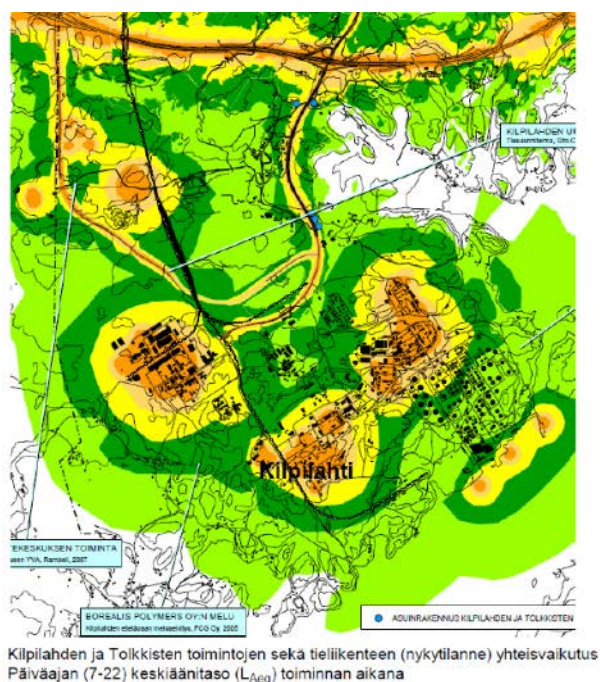


Bild x. Den gemensamma inverkan av vägtrafiken och verksamheterna i Sköldvik och Tolkis i nuläget (vänster) och i den prognostiserade situationen 2030 (höger).

Enligt utredningen utsätts redan fem bostadshus för buller med den nuvarande trafikmängden. Av dessa hus ligger tre alldeles i närheten av Nestevägen på östra sidan av detaljplaneområdet och två på norra sidan av planområdet. Med den prognostiserade trafikmängden år 2030 finns det på södra sidan av motorvägen sammanlagt sju hus som utsätts för buller, av vilka fem ligger i omedelbar närhet av detta detaljplaneområde.

Den ofullbordade utformningen av terrängen, det tillfälliga byggnadsbeståndet och den ostrukturerade lagringen i området är osnyggt och ger ett ovårdat och halvfärdigt intryck i riktning mot Nestevägen. I och med detaljplanen byggs Kullo företagsområde med bestående bygglov i enlighet med detaljplanen. Med detaljplanen styrs också utomhuslagringen i området. Tack vare detaljplanen utformas områdets stadsbildsmässiga framtoning och kvaliteten på byggandet förbättras.

Under byggtiden kan det spridas damm. Den dominerande vindriktningen är sydväst. Tre bostadshus på östra sidan av Nestevägen ligger i den dominerande vindriktningen. Damm sprids inte i riktning mot bostadshusen norr om området och inte heller mot husen vid Kulloviksvägen.

5.3.3 Konsekvenserna för samhällsstrukturen i området

Området ligger i närheten av Sköldviks industriområde. Sköldviks område är Nordens största centrum för oljeraffinering och kemiindustri och där finns en betydande produktion av biobränslen. Sköldviks industriområde är nästan 1 000 ha stort och där finns ca 3 500–4 000 arbetsplatser. Företagsområdet i Kullo har en areal på ca 88 ha. Det är möjligt att mycket olika aktörer flyttar till området och det uppskattas att detaljplanen möjliggör sammanlagt ca 400–500 arbetsplatser i området. I området finns för tillfället ca 250 arbetsplatser.

Syftet med det aktuella projektet Pobi (Sköldvik i Borgå till framtidens bioindustripark) är att utveckla Sköldviks område till en av världens ledande industriparker inom bioekonomi och den cirkulära ekonomin. Projektet skapar förutsättningar för att kunna placera tillväxtvilliga små och medelstora företag inom cleantech- och bioekonomibranschen i Sköldvik. Dessutom möjliggör projektet ett lockande ekoindustrisystem på området och erbjuder bl.a. mångsidiga tomter för företag.

Detaljplanen för företagsområdet i Kullo tätar och disponerar det nuvarande småindustriområdet i Nyby. Efter att den färdiga detaljplanen har vunnit laga kraft kan de nuvarande företagen i området, som i huvudsak säljer tjänster till Sköldviks område, planmässigt koncentrera sin verksamhet till Kullo. Planområdet har också ett bra läge i förhållande till Sköldviks nuvarande industriområde. Detaljplanen stöder utvecklingen av Sköldviks industriområde och den nya tomtreserven i företagsområdet i Kullo främjar att nya aktörer flyttar till området. Detaljplanen har ett bra läge i förhållande till de trafikleder som används. Detaljplanen stöder en kontrollerad tätning av samhällsstrukturen och den har positiva konsekvenser för samhällsstrukturen.

5.3.4 Konsekvenserna för naturmiljön, landskapet och den byggda miljön

Konsekvenserna för naturmiljön

I området finns inga betydande naturförekomster eller naturobjekt. I området finns ett skogsområde som sköts som ekonomiskog, av detta skogsområde blir ca 25 ha tomtmark. Marknivån i naturtillstånd ska jämnas till tomtmark genom brytning i ett område på ca 10 ha. De mest omfattande brytningsarbetena utförs i kvarteret 4009 och 4011 (vid Kullo industriväg) där bergsområdet, som på det högsta stället stiger till nivån ca + 39, bryts så att det stiger till nivån +33,0 – +36,0. Områdets vattenförhållanden beaktas i planbestämmelserna och vid byggandet. Ytvatten i området fördröjs på tomterna och skyddsgrönområdena (EV) så att byggandet inte medför ändringar i vattenbalansen i det omgivande området, särskilt i fråga om Nybybäcken. I detaljplaneområdet finns ett område i naturtillstånd som blir ett tätbebyggt industriområde men byggandet enligt detaljplanen har inga konsekvenser för naturförhållanden i ett stort område och detaljplanen förstör inga betydande naturobjekt. Avrinningsområden och vattenförhållanden i Natura-området på Fågelmossen har undersökts bl.a. i en översiktsplan för den nya vägen till Sköldvik (2006). Det konstateras att vattnets strömningsriktning är mot norr i Natura-områdets norra del. Från Natura-området finns dock ingen direkt hydrologisk förbindelse under järnvägen till myrområdena som finns norr om järnvägen. Byggandet av det södra kvartersområdet i detaljplaneområdet har inga konsekvenser för Natura 2000-området som ligger väster om banområdet och den nya vägen till Sköldvik.

Det kan förekomma eventuella effekter på dagvattnets mängd och/eller kvalitet genast då byggarbetena har börjat. De konstruktioner som har att göra med ledandet av dagvatten (fördröjning, uppsamling av dagvatten), och som placeras i skyddsgrönområdet EV, byggs därför till först så att de är i funktion genast då byggandet börjar. I bygganvisningarna anges också att dagvatten ska ledas och fördröjas på de enskilda tomterna under byggtiden. Då bygganvisningarna följs förhindras de största förändringarna gällande dagvatten. Under byggtiden kan det tidvis förekomma grumling.

På grundval av en noggrannare utredning är staden beredd att istandsätta Nybybäckens trummor och första delarna av diket i samarbete med närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland. På basis av de noggrannare utredningarna finns det inte behov av att istandsätta diket på en längre sträcka. Dikets kondition granskas i samband med planeringen av kommunaltekniken.

Konsekvenserna för landskapet

Enligt kulturmiljöutredningen (Kulttuurimaisemaselvitys Kulloo-Kilpilahti (kulturlandskapsutredning Kulloo-Sköldvik) stadsplaneringen i Borgå, 2008) har åkerområdet väster om Nestevägen varit en del av ett större

värdefullt åkerlandskap. Byggandet av Nestevägen har dock redan brutit den landskapsmässiga förbindelsen. Kvartersområdena 4006, 4008 och 4010 som omger åkerområdet bildar en ny bebyggd kantzon för åkerdalen.



Bild 9 Utsikt från Nestevägen, den ny bebyggd kantzonen

Konsekvenserna för den byggda miljön

I och med detaljplanen får området ett färdigt och tydligt gatunät. Detaljplanen möjliggör ett omfattande industribyggande på ca 255 000 m²-vy. Området ger ställvis ett osnyggt allmänt intryck och det allmänna intrycket blir snyggare i och med det nya byggandet. Det framtida byggandet skapar en image av ett nytt företagsområde som utvecklas. Illustrationen följer som bilaga. **Bilaga 5.**



Bild 10 Illustrationen

5.3.5 Konsekvenserna för trafikförhållandena i området

I dag betjänas området av den krokiga och smala Nybyvägen som är en enskild väg. Trafikmängderna på Metsäpirttivägen har minskat på grund av den nya vägen till Sköldvik. Den södra anslutningen till Nybyvägen har förbättrats och byggts då den nya vägen till Sköldvik byggdes och anslutningen betjänar också behoven i planområdet.

Trafiknätet i området blir tydligare i och med att den nya matargatan Kullo industriväg byggs. Eftersom Kullo industriväg kommer att byggas i etapper har det också anvisats tillräckligt med områden för förbättring av Nybyvägen i grannfastighetens område för att förbättra trafiksäkerheten på Nybyvägen. Byggandet av gatusträckan Nyby anslutning fördelar trafiken i området på två anslutningar. Den enskilda vägen Nybyvägen som blir utanför detaljplaneområdet kan ansluta till Nestevägen via den nya anslutningen, då kan den gamla anslutningen till den enskilda vägen stängas som onödig. Trafiken till och från industriområdet börjar använda nya Nyby anslutning som ska byggas. I planområdet slopas direkta tomtanslutningar till Nestevägen. Genomförandet av detaljplanen ökar trafiksäkerheten.

Detaljplanen innebär att trafikmängderna ökar en aning. Det kommer att bildas köer i trafiken då man kör från Kulloviksvägen till Nestevägen i lite större utsträckning än för tillfället. Enligt en undersökning av hur anslutningarna fungerar har de ökade trafikmängderna inga betydande konsekvenser för trafikens framkomlighet på Nestevägen (undersökningen Nesteen toimivuustarkastelut Nybyntien liittymissä, FCG 2016).). Utredningen grundar sig på de trafikmängder som framställs i trafikmodellen för Borgå stad 2015. I trafikmodellen har beaktats ändringen av markanvändningen i Kullo. **Bilaga 6.**

Om det senare behövs, ger gatuområdesreserveringen för Kulloviksvägen möjlighet till en tilläggsfil, vilket underlättar trafiken för dem som svänger höger till Nestevägen mot motorvägen. På Nestevägen finns redan nu, då man kommer från norr, en fil för dem som svänger vänster.

I detaljplanen bevaras tre anslutningar för privata hushåll till östra sidan av Nestevägen.

5.3.6 Konsekvenserna för samhällsekonomin

Området är i huvudsak i privat ägo, vilket innebär att ersättningarna i anslutning till markanvändningsavtalen är ytterst viktiga för att möjliggöra byggandet av området. Stadsstyrelsen godkände de markpolitiska principerna 29.5.2017.

Kostnaderna för gatunätet i området uppskattas vara cirka 6,0 milj. euro och kostnaderna för vattentjänsterna i området uppskattas vara cirka 2,5 milj. euro. Kostnaderna för byggande av vattentjänster tas ut som anslutningsavgifter till Borgå vatten.

I området bildas en stor privat tomtreserv. I området finns brist på tomter och detaljplanen tillgodoser väl detta behov. Staden kan sälja ca 11 ha tomtmark i området.

I och med detaljplanen är det möjligt att bilda ca 300 nya arbetsplatser i området.

5.4 Detaljplanens förhållande till delgeneralplanen och annan planering

Området har i delgeneralplanen med rättsverkan delvis anvisats som ett småhusområde (TP), delvis som ett industri- och lagerområde (T) och delvis som ett jord- och skogsbruksområde (MT-o). Detaljplanen motsvarar till denna del gällande delgeneralplanen. Gällande delgeneralplan är föråldrad i synnerhet vad gäller det anvisade trafiknätet i delgeneralplanen. Om kommande trafiknät på området har en preliminär utredning utarbetats som bakgrundsdokument till ändringen i generalplanen. Vad gäller trafiknätet grundar sig detaljplanen på den preliminära planen av trafiknätet.

Lagstiftningen om hänsyn till Seveso II och III-direktivet i samband med planering av markanvändning trädde i kraft efter att delgeneralplanen blev färdig. Till denna del grundar sig detaljplanen på gällande landskapsplan för området på vilken en Seveso-zon och Sköldviks industriområdes inre och yttre skyddsområde med begränsningar har angetts. En utredning om hänsyn till storolyckor i Sköldvik i samband med planeringen av markanvändningen uppdateras för tillfället som utgångsmaterial till de inledda arbetena med delgeneralplanen och den övergripande landskapsplanen för Nyland. Arbetet utarbetas av Gaia Consulting Oy och utarbetandet av arbetet styrs av en styrgrupp bestående av sakkunniga. Arbetet blir färdigt hösten 2018. Vid styrgruppens möte som hölls 13.8.2018 konstaterades att utredningen som ska uppdateras ändrar inte anmärkningsvärt på situationen på detta detaljplansområde, och av utredningen framgick ingen sådan ny information som skulle inverka på innehållet i denna detaljplan.

I Borgå stads strategi för åren 2013–2017 betonas främjandet av företagets och näringslivets verksamhetsmöjligheter och konkurrens med hjälp av markpolitik och planläggning som ett av stadens huvudsakliga mål. Även i uppdateringen som pågår av stadstrategin "Drömmarnas Borgå 2030", poängteras vikten av att säkerställa förutsättningarna för näringslivsverksamheten. Detaljplanen motsvarar detta mål.

Statsrådet godkände de nya riksomfattande målen för områdesanvändning 14.12.2017 och de började gälla 1.4.2018. Detaljplanen stämmer väl överens med statsrådets mål. Företagsområdet passar bland annat väl in i samhällsstrukturen och är med tanke på kollektivtrafiken och cykelåkning lätt att nå. I planeringen av området har hänsyn tagits till närheten till anläggningar som utgör en risk för storolyckor och bangården i anslutning till transport av farliga ämnen. Dessutom har i detaljplanen en ändamålsenlig markering angivits för den på riksplan betydande kraftledningen (Eslink).

6 MARKANVÄNDNINGSAVTAL

Stadsstyrelsen har godkänt principerna för markanvändningsavtalen för området, STST 29.5.2017 och 9.4.2018 § 129. Godkännandet av detaljplanen förutsätter att markanvändningsavtalen mellan markägarna och staden godkänns.

7 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

7.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För genomförande av detaljplanen utarbetas separata bygganvisningar som närmare styr byggandet inom området. Bygganvisningarna är bindande för byggaren och tomtinnehavaren. Bygganvisningarna har utarbetats i förslagsskedet och godkänns tillsammans med detaljplanen.

Kommuntekniken utarbetar gatuplaner för området och affärsverket Borgå vatten utarbetar planer för vatten- och avlopps nätet. I detaljplanen ingår en bindande tomtindelning som styr fastighetsbildningen.

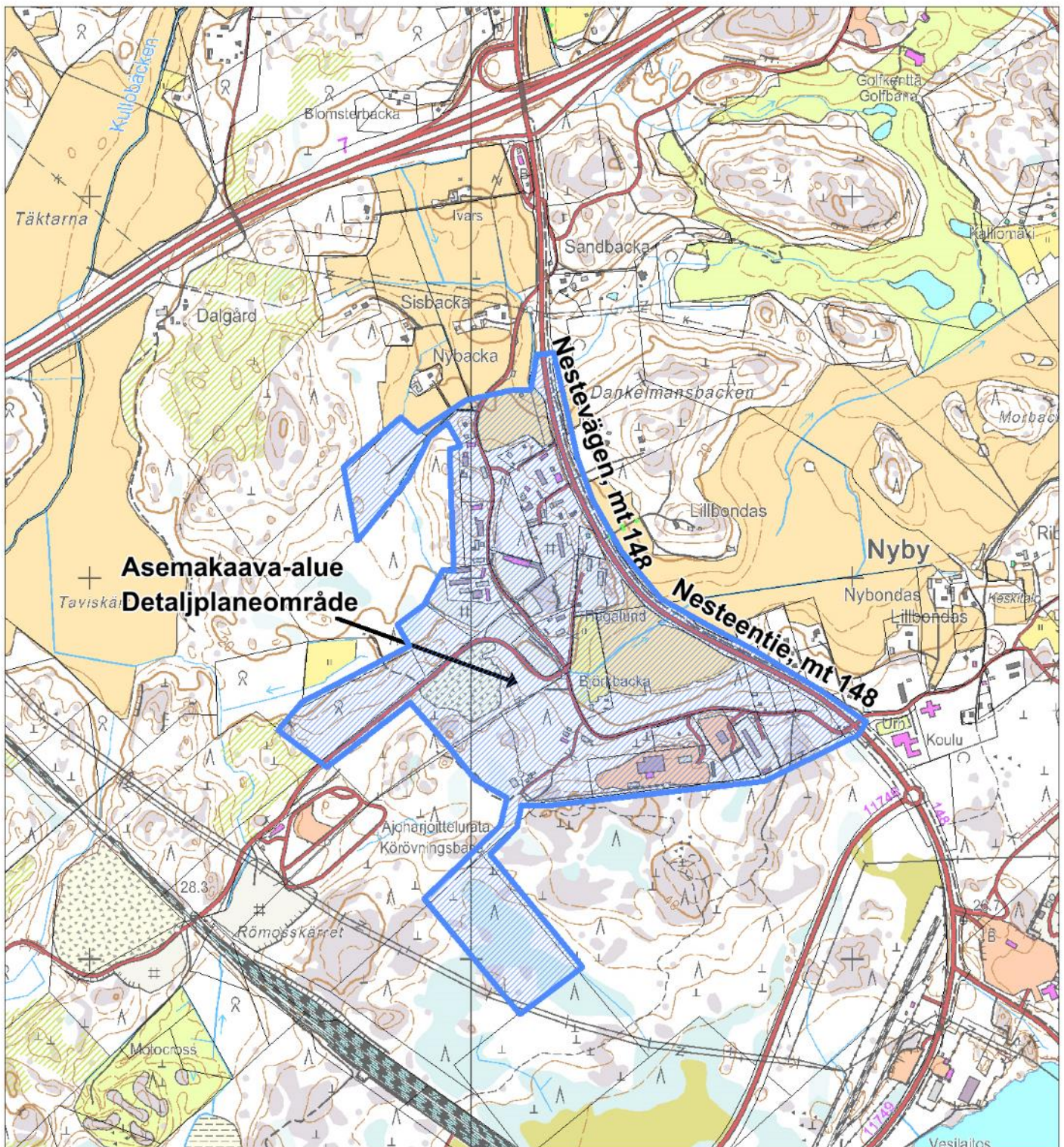
7.2 Genomförande och tidsplanering

Målet är att detaljplanen godkänns år 2018 och att byggandet kan inledas tidigast 2019.

Borgå 8.5.2018, 25.9.2018, 12.2.2019

Dan Mollgren
stadsplaneringschef

Hilkka Jokela
planläggare



Porvoo Borgå
AK 461 Kulloon yritysalue
DP 461 Kullo företagsområde
Alueen sijainti
Områdets läge

BORGÅ

KULLO FÖRETAGSOMRÅDE

DETALJPLAN FÖR EN DEL AV KULLO BY

Nr 461

DETALJPLAN

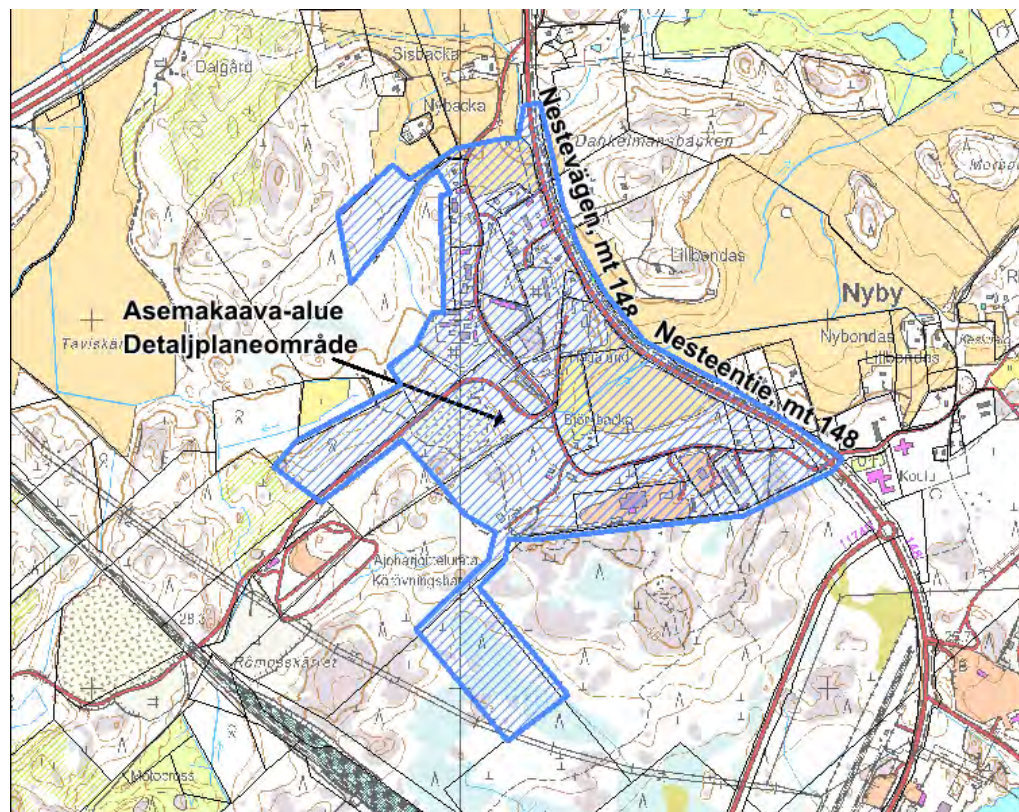


Bild 1. Områdets läge

1. Planeringsområde

Planeringsområdet består av Nyby småindustriområde i Kullo som ligger i ett område mellan Sköldviks industriområde och Borgå motorväg (riksväg 7). Området gränsar i öst till Nestevägen (landsväg 148). Avståndet till Borgå centrum är ca 14 km.

2. Bakgrunden till projektet

Nyby område i Kullo har byggts invid Sköldviks industriområde från 1970-talet i huvudsak med tillfälliga lov och undantagslov. Den nuvarande omfattningen av byggandet förutsätter detaljplanläggning och anslutning av området till kommunalteknik. Genom detaljplanläggning garanteras aktörernas möjligheter att bygga i området samt utvecklingen av området.

Detaljplanearbetet ingår i stadsplaneringsavdelningens arbetsprogram för år 2015. Staden meddelade i samband med planläggningsöversikten år 2010 (12–13.12.2010) att planeringen inletts. År 2011 ordnades en enkät om aktörernas och markägarnas behov.

3. Målet för planeringen

Med detaljplanen skapar man förutsättningar för att utveckla Nyby område. Målet är att området blir ett mångsidigt företagsområde som uppfyller dagens krav, är snyggt med tanke på stadsbilden, har en tydlig kvartersstruktur och lockar ny företagsverksamhet. I området planeras ett ändamålsenligt, tryggt och fungerande trafiknät och vatten- och avloppsnät. Målet är att det i området bildas en mångsidig tomtreserv.

4. UtgångsuppgifterOmrådets storlek:

Planeringsområdet är ca 88 ha stort. Gränsningen av området preciseras under planeringsarbetet. Planeringsområdet kan under planarbetet delas i delområden.

Markägarförhållanden:

Området är huvudsakligen i privat ägo. Staden äger fastigheterna 638-440-12-2, 638-440-12-9 och 638-440-11-29.

Landskapsplan:

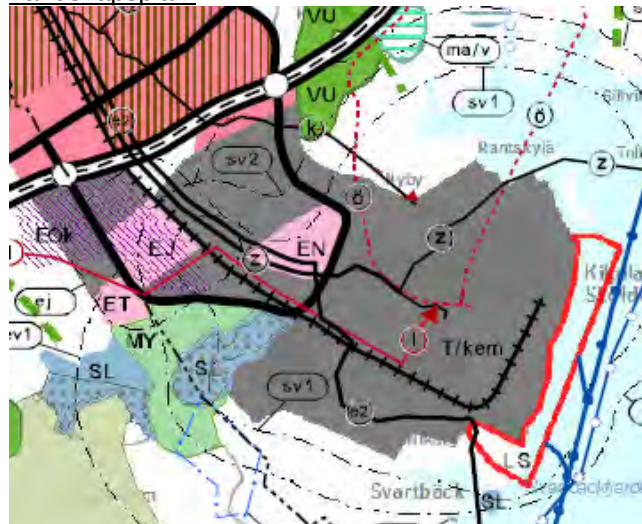


Bild 2. Sammanställning av de fastställda landskapsplanerna.

För området gäller landskapsplanen för Östra Nyland (fastställt vid miljöministeriet 1.2.2010) och etapplandskapsplan 2 för Nyland (fastställt vid miljöministeriet 30.10.2014). Hela området ingår i konsuleringszonen i Sköldvik (sev1) och en del av området ingår i skyddszonerna 1 och 2 i Sköldvik (sv1, sv2). Området anvisas för industri (T). Väster om området leder en elhuvudledning (Z) och Estlink 2 (e2). I utkastet till etapplandskapsplan 4 ingår inga beteckningar för området.

Generalplan:

I delgeneralplanen för Sköldvik (fastställt vid miljöministeriet 9.6.1988) anvisas området delvis som område för småindustribyggnader (TP), delvis som område för industri- och lagerbyggnader och delvis som jord- och skogsbruksområde. Delgeneralplanen för området ändras som bäst.

Detaljplan:

Det finns inte en gällande detaljplan för området.

Byggd miljö:

Området har bebyggts utan planering, i huvudsak med stöd av undantagslov och tillfälliga bygglov. Där finns ca femton byggda industritomter. Av den gamla bystrukturen i Nyby finns kvar sträckningen av Nybyvägen och fyra boplatser som är i kläm mellan industriområdena.

Invånare och arbetsplatser:

I området finns inga invånare. I området finns ca femton företag med flera tiotal arbetsplatser.

Naturmiljö och landskap:

På basis av en naturinventering finns det inga värdefulla naturobjekt i området. En stor del av området är bebyggt och skogarna i området är ekonomiskog. Vid Metsäpirttivägen har det funnits marktäkt. Öster om Nestevägen öppnar sig ett havs- och odlingslandskap med bebyggelse i områdets kanter och på små åkerkullar (annat landskapsmässigt vackert område (A-2)).

Jordmån:

Största delen av områdets jordmån är bergsområde som är täckt av ett tunt lager av ytjord. Mellan bergsområdena finns små grus- och sandfyndigheter. Vid Metsäpirttivägen har man med stöd av tillstånd tagit grus och bergmaterial från 1980-talet. De åkerområden som gränsar till Nestevägen är lermark. Vid kanten av lermarken förekommer sandjord. I södra delen finns också torvjord i bergsfördjupningarna.

Kommunalteknik:

Östra delen av området har anslutits till vattenledningen. Gasum Oy:s naturgasledning och station för tryckminskning finns öster om Nestevägen. Längs med Metsäpirttivägen leder Aurora Kaasunjakelu Oy:s distributionsnät.

Störande faktorer:

Oljeraffinaderiet och kemiska industrin i Sköldvik medför risker och begränsningar för markanvändningen i området. Hela området ingår i konsuleringszonen i Sköldvik (sev2) och en del av området ingår i skyddszonerna 1 och 2 i Sköldvik (sv1, sv2). Oplanerade jordupplag begränsar ställvis möjligheterna att bygga. I området finns också PIMA-objekt (objekt med förorenad mark).

5. Gjorda utredningar:

Vid planarbetet utnyttjas följande utredningar och inventeringar:

- Beaktande av risken för storolyckor vid planeringen av markanvändningen i Sköldviks industriområde, Östra Nylands förbund, 91/2007
- Delgeneralplan för Sköldvik, naturutredning, Borgå stads miljövårdsbyrå, 20.12.2007
- Delgeneralplan för Sköldvik, kulturmiljöutredning, Borgå stad, stadsplanering, utkast 2008
- Borgå, Kullo, Sköldvik och Mickelsböle, Arkeologisk inventering av delgeneralplanområde, Museiverket, 2015
- Kulloo Nyby-Hulevesiselvitys (utredning om dagvatten i Nyby i Kullo), Sito 2015, täydennys Destia 2018
- Porvoon meluselvitys (bullerutredning för Borgå), Ramboll, 2013
- Trafikmodell, hela kommunen, 2015
- PIMA-objekt, Borgå stad, miljövården
- Tulevaisuuden Kilpilahti (det framtida Sköldvik), Posintra
- Pobi – Porvoon Kilpilahdesta tulevaisuuden teollisuuspuisto (Pobi – Sköldvik i Borgå blir en framtida industripark), Posintra, utarbetas som bäst.

6. De centrala konsekvenserna av planläggningen

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

Följande konsekvenser bedöms:

- konsekvenserna för säkerheten i området
- konsekvenserna för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- konsekvenserna för samhällsstrukturen
- konsekvenserna för naturmiljön och landskapet
- konsekvenserna för den byggda miljön
- konsekvenserna för trafikförhållandena i området
- konsekvenserna för samhällsekonomin

7. Markanvändningsavtal

Staden kommer att ingå markanvändningsavtal med markägare innan detaljplanen godkänns. Principer för markanvändningsavtalen fastställs när planeringen framskrider.

8. Intressenter

8.1 Markägare:

8.2 Markägande grannar:

8.3 Företag i området och de som arbetar i området

8.4 Invånare i närområdet

8.5 Myndigheter osv. som hörs under planläggningen:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Säkerhets- och kemikalieverket, Tukes
- Museiverket
- Porvoon museo
- Trafiksäkerhetsverket Trafi
- Trafikverket

8.6 Följande enheter inom Borgå stad:

- Stadsutveckling
 - Markpolitik
 - Kommunteknik
 - Kommunteknik, grönområden
- Tillstånds- och tillsynsändamålen
 - Byggnadstillsyn
 - Miljövård
- Affärsverket Borgå vatten
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Hälsoskyddet

8.7 Övriga intressenter:

- Borgå Elnät Ab
 - Sonera/Carrier
 - Elisa Oyj
 - Porvoon Alueverkko Oy
 - Borgå Energi Ab
 - Fingrid Oyj

9. Ordnande av deltagande och växelverkan

- Auris Kaasunjakelu Oy
- 8.8 Nämnder, stadsutvecklingsnämnden
- 8.9 Alla kommuninvånare
- 8.10 Alla de som anser sig vara intressenter

Myndighetssamråd i inledningsskedet (66 § MarkByggl)

- Myndighetssamrådet i inledningsskedet hålls 16.11.2015. På basis av utlåtandena och åsikterna om utkastet utreder man om ett myndighetssamråd behövs i förslagsskedet..

Hörande i planeringsskedet: (62 § MarkByggl, 30 § MarkByggF)

- **Planutkastet**, programmet för deltagande och bedömning och det övriga materialet hålls framlagda på Borgå stads servicekontor KOMPASSen, Krämaretorget B, gatuplan och på Borgå stads webbplats på adressen www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Man meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens officiella anslagstavla, på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä.
- Kommentarer begärs av de intressenter som nämns under punkterna 8.5–8.7. Planarbetet görs i ett tätt samarbete med intressenterna och samråd ordnas vid behov.

Informationsmöten under planeringsskedet:

- Informationsmöte för allmänheten när utkastet till detaljplan är framlagt.

Samråd:

- På basis av de kommentarer som fås in ordnas vid behov samråd med olika intressenter.

Offentligt hörande: (65 § MarkByggl, 27 § MarkByggF)

- **Planförslaget** och de övriga handlingarna hålls offentligt framlagda på servicekontoret KOMPASSen, Krämaretorget B, gatuplan, och på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att förslaget till plan är framlagt. Man meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä.

Officiella utlåtanden: (28 § MarkByggF)

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, vid behov	
Hälsoskyddssektionen	Trafikverket, vid behov
Räddningsverket i Östra Nyland	Tukes
Affärsverket Borgå vatten	Trafi
Nylands förbund	

Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning (65 § 2 MarkByggL):

- De som gjort en anmärkning och som angett sin adress underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till anmärkningen.

Meddelande om godkännandet av planen (94 §, 67 § MarkByggL)

- Ett skriftligt meddelande till NTM-centralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det. Kungörelse på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats www.borga.fi.

Kungörelse av plan som träder i kraft (93 § MarkByggF)

- Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

Arbetet med detaljplanen påbörjas hösten 2015. Målet är att stadsfullmäktige godkänner detaljplanen år 2018.

10. Tidsplan för planläggningsprojektet

11. För beredningen ansvarar

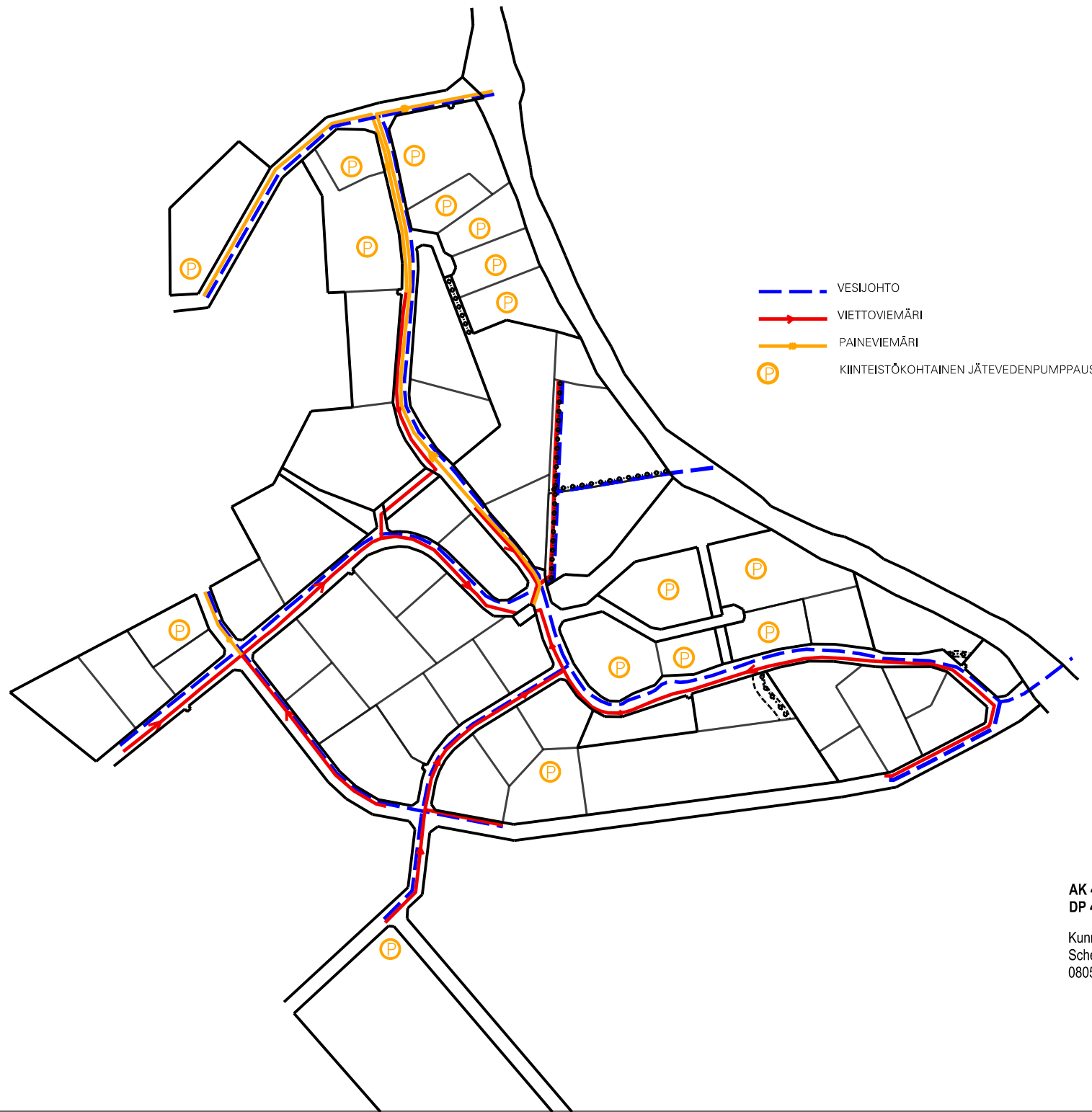
planläggare	planeringsassistent
Hilkka Jokela	Christina Eklund
040 489 5750	040 489 5755
fornamn.efternamn@porvoo.fi	fornamn.efternamn@porvoo.fi
Stadsutveckling, stadsplanering	
PB 23	
06101 BORGÅ	
Besöksadress: Krämaretorget B, III vån.	

12. Tillägsinformation

<http://www.borga.fi/detaljplaner>

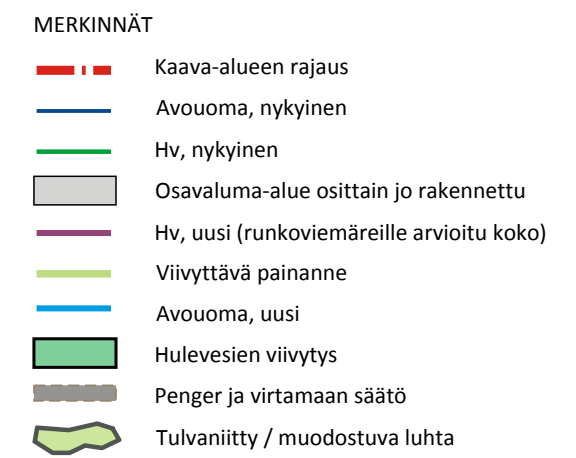
Datum ~~3.3.2017~~ 8.5.2018

Eero Löytönen
stadsplaneringschef



AK 461 KULLOON YRITYSALUE
DP 461 KULLO FÖRETAGSOMRÅDE

Kunnallisteknikan verkostokaavio
Schema över kommunaltekniska nät
08052018, 12022019



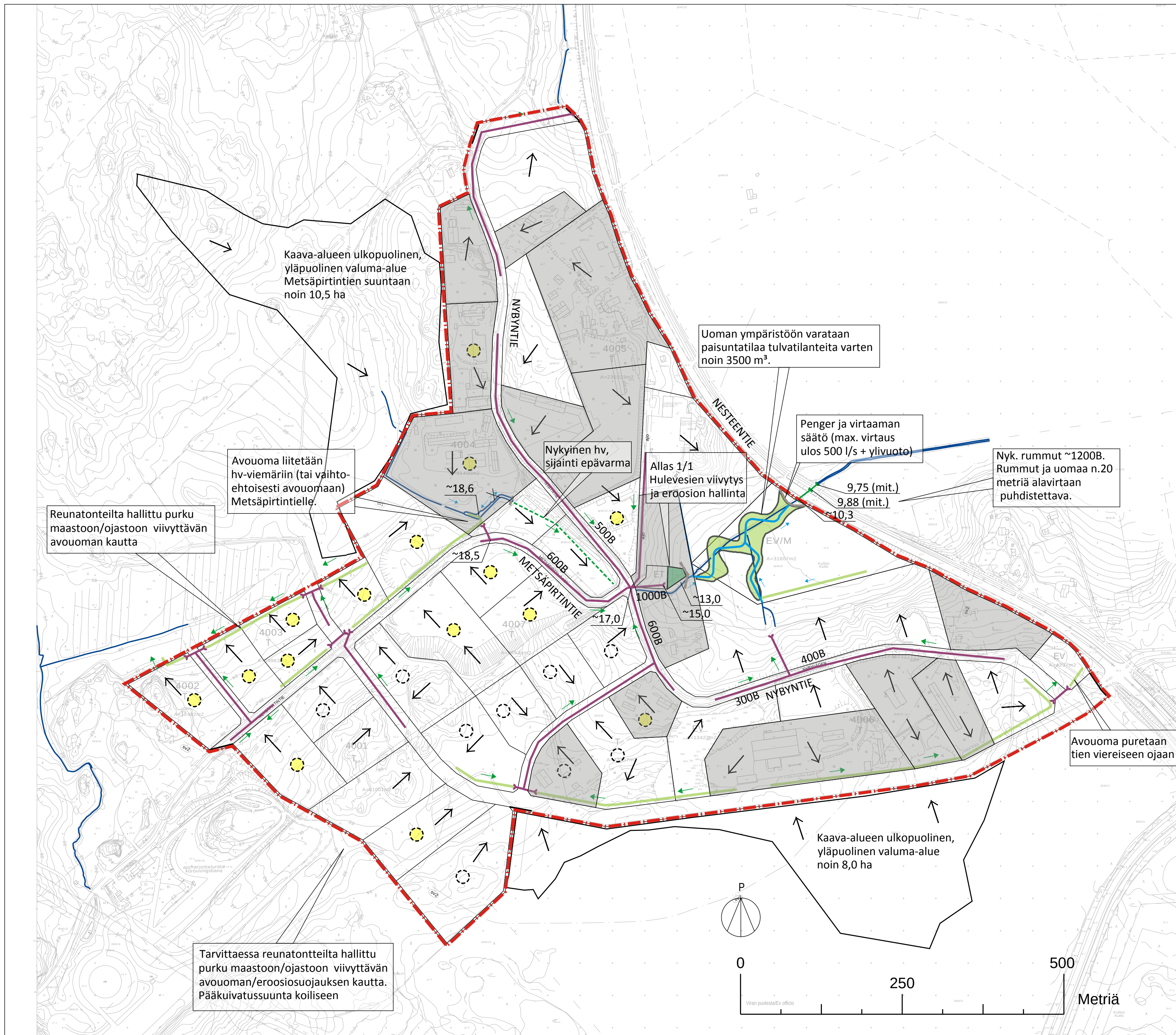
PIHA- JA KATTOVESIEN JOHTAMINEN TONTEILTA

-  Kattovesien imeytäminen voi olla mahdollista, tilavaraus tällöin 1m² per 50 m² kattopintaa. Pelkällä Katkovilla tontit, joilla merkittävä loushintaa vähentään imeytämismahdollisuuksia. Louhetätön läpi voidaan toisaalta imeyttää hyvin vettä läpäisevään pohjamaahan.
-  Tontin hulevesien / pintavalunnan viitteellinen virtausuunta

KESKITETYT HALLINTARAKENTEET

Kaava-alueen hulevesien keskitettyyn hallintaan esitetään kolmivaiheista järjestelmää:

1. Viivyttävät painanteet. Avouomat katujen viereen joissa tasaisin välein virtaamaa hidastavista rakenteista. Karttopohjalta haetaan mottolu osuudet jotka vaikuttavat sopivimmilla (loiva gradientti, vettääläpää maaperä).
2. Karttopohjalta on merkitty viivyttävä alla jyrkään pudotuskohtaan Nybyntien kohdalla, johon nykyisen hv-purun kohdalle on syöpynt svä uoma. Altaan tarkoituksena on hallittu virtaamaan pudotus alemmaksi peltoualueella sekä suurempien kiintoainespartikkelien ja irtoroskien kulkeutumisen estämien alavirtaan. Mitoitustilavuus noin 200 m³ ja purkaukumaan porrastetut esimerkiksi 5-10 l/s (vedenkorkeus Hv 0... ,50 cm), 50 -200 l/s (hv 50 cm ... 100 cm (150 cm) ja ylimmän purkauksen jälkeen hallittu ylivoito.
3. Ennen Nesteentien rumpuja säädätään virtaamaa siten että, maksimivirtaama on 500 l/s) (maastonmottoli/penger sekä mittapito tai sopiva (t) rumpukoko (esim. 3 x NS 500). Uoman varteen varataan paisuntatilavuutta noin 3500 m³. Nykyinen uoma voidaan maisemoida samassa yhteydessä meanderioivaksi puroksi joka saa ajan myötä kehittyä kosteikkois/luhtamaisiksi. Karttopohjalta "talu-alueen pinta-ala n 7000 m². Tämä vastaa keskimäärin 0,5 metrin vedensyvyysllä maksimi padotustilanteessa.





AK 461 KULLOON YRITYSALUE, Havainnekuva, 25092018
DP 461 KULLO FÖRETAGSOMÅDE, Illustration

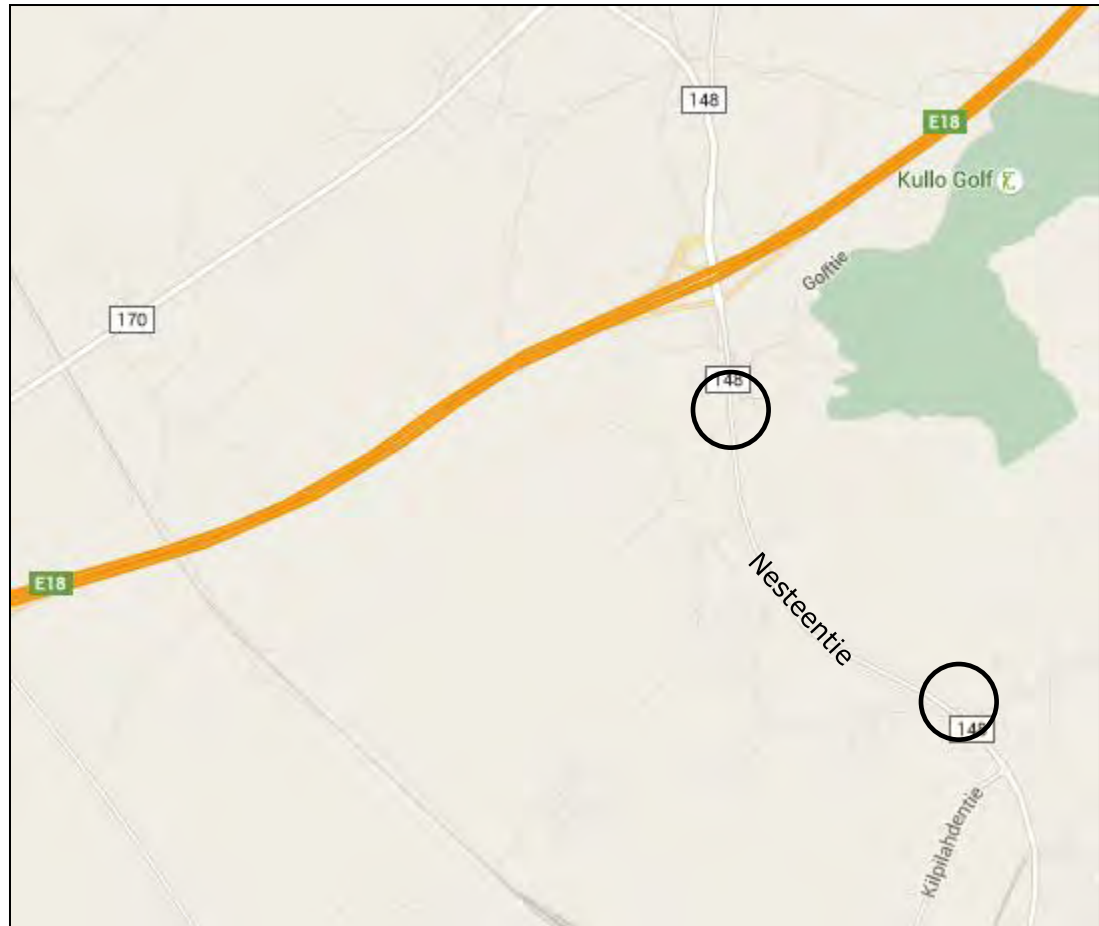
Nesteentien toimivuustarkastelut Nybyntien liittymissä (2kpl)

Kulloon yritysalueen maankäytön
kehittymisen vaikutusten arviointi

Porvoon kaupunki

Sisältö

- Työn taustaa
- Liikennemäärät nykytilanteessa ja tulevaisuudessa
- Tarkastelut
- Johtopäätökset



Työn taustaa

- FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on saanut Porvoon kaupungilta toimeksiannon liikenteellisestä tarkasteluista kahdessa Nesteentien liittymässä
- Kyseessä on Nybyntien nelihaaraliittymät, jotka ovat noin 1,5 kilometrin päässä toisistaan Nesteentiellä
- Nybyntien ympäristössä on nykytilanteessa teollisuuteen keskittynyttä maankäyttöä jolle on kaavailtu laajennusta



Työn taustaa

- Tavoitteena oli selvittää, millä tavalla Nybyntien ympäristön yritysalueen kehittyvä maankäyttö vaikuttaa liittymien liikenteelliseen toimivuuteen
- Liittymien eteläpuolella sijaitsee Kilpilahden teollisuusalue, jossa on 13 neliökilometrin öljynjalostuksen ja kemianteollisuuden keskus
 - Alue aiheuttaa voimakasta läpiajoliikennettä Nesteentiellä aamun ja illan huipputunneille
- Toimivuustarkastelut toteutettiin nykytilanteessa sekä tilanteessa, jossa asemakaava on toteutunut
 - Toimivuutta tutkittiin aamun (AHT) ja illan (IHT) huipputuntien liikennemäärillä
- Tarkastelun ovat tehneet DI Saara Aavajoki, ins. (AMK) Jukka Aravirta sekä DI Tuomas Miettinen

Työn taustaa

- Kehittyvä maankäyttö laajentaa nykyistä teollisuusaluetta länteen, asemakaava esitetty seuraavalla sivulla
- Nybyntien pohjoisempi liittymä siirtyy etelään päin ja muuttuu kolmihaaraiseksi uudessa asemakaavassa
- Nesteentie on tarkastelualueella 2-kaistainen eteläänpäin mutta 1-kaistainen pohjoiseen (kuvassa Nesteentie pohjoiseen päin katsottuna liittymien välisellä alueella)



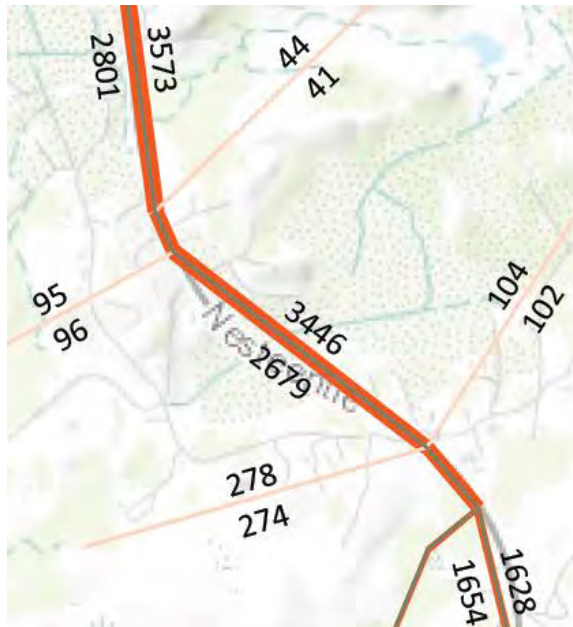
Liikennemäärät

- Liittymiin on tehty liikennelaskennat arki-illan huipputunnille klo 15.30-16.30
- Arki-illan huipputunnin pohjalta arvioitiin aamun huipputunnin liikennemäärät
 - Aamun huipputunnin liikennemääriin vaikuttaa myös noin 1000 työpaikkaa, joissa 12 tunnin työvuoro vaihtuu klo 07.00 sekä 19.00, eli myös aamun huipputunnille tulee kotiinpaluuliikennettä Nesteentietä pohjoiseen päin
- Vuoden 2040 ennustetilanteeseen on laadittu ennuste eri suuntien vuorokausiliikennemääristä, joiden pohjalta arvioitiin kyseiselle vuodelle liikennemäärät aamun sekä illan huipputunneille
- Liikennemäärät ovat esitettynä myöhemmillä sivuilla tarkastelutilannekohtaisesti

Liikennemäärät

- Alla esitettynä lähtöaineistona saadut vuorokausiliikennemäärät tarkastelualueelle vuosien 2014 ja 2040 tilanteisiin:

2014



2040



Työn taustaa

- Simuloinnit suoritettiin Synchro-/SimTraffic ohjelmistolla (v.7)
- Toimivuuden tunnuslukuina käytettiin keskimääräisiä viivytyksiä (kaista-/liittymäkohtaiset) sekä jonoutumista
- Alla esitettynä tarkastelussa käytetyt liittymien palvelutasorajat viivytyksien sekä kuormitusasteen perusteella:

Taulukko 6. Valo-ohjauksettoman liittymän palvelutasokriteerit (Luttinen ym. 2005, RIL 2005).

Palvelutaso	Ajoneuvot	Jalankulkijat	
	Ohjausviive (s/ajon)	Odotusaika (s/jk)	Riskikäyttäytymisen todennäköisyys
A	≤ 10	≤ 5	Alhainen
B	≤ 15	≤ 10	
C	≤ 25	≤ 20	Kohtalainen
D	≤ 35	≤ 30	
E	≤ 50	≤ 45	Korkea
F	> 50	> 45	Hyvin korkea

Tieliikenteen palvelutason määrittäminen,
Tiehallinnon selvityksiä 55/2007

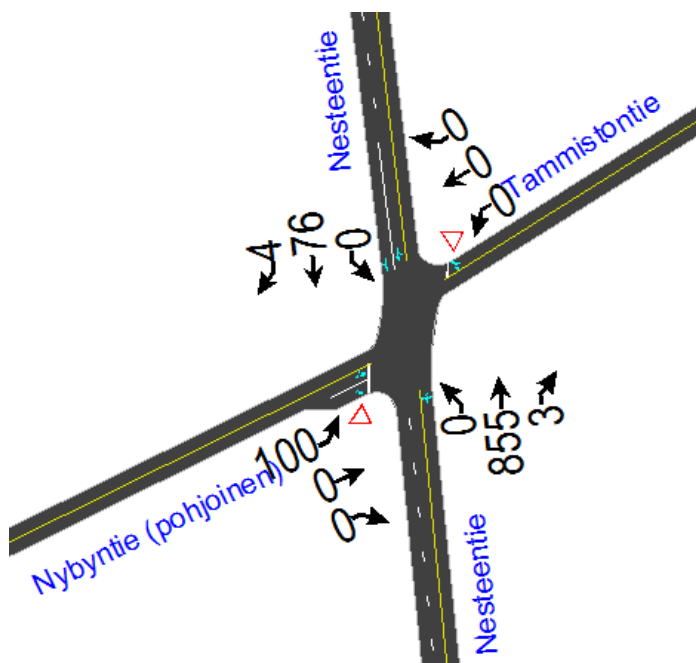
Tarkastelut

- Tarkasteluissa ajettiin 60min simulointijakso SimTrafficilla kolmella eri siemenluvulla (siemenluku määrittää satunnaisuuden simuloinnissa, ts. millaisissa sykleissä ohjelma syöttää määritettyä liikennemäärää, tarkastelussa esitetään huonoiten toimineen simulointijakson tulokset)
- Tarkastelut tehtiin seuraavissa tilanteissa:
 - 1a. nykytilanteen illan huipputunnin liikenne
 - 1b. nykytilanteen aamun huipputunnin liikenne
 - 2a. vuoden 2040 illan huipputunnin liikenne
 - 2b. vuoden 2040 aamun huipputunnin liikenne
- Liittymien välinen etäisyys (n.1,5km) on niin suuri, ettei niiden toiminnalla ole vaikutusta toisiinsa
- Tulokset ovat koottuna yhteen taulukkoon tarkasteluiden jälkeen

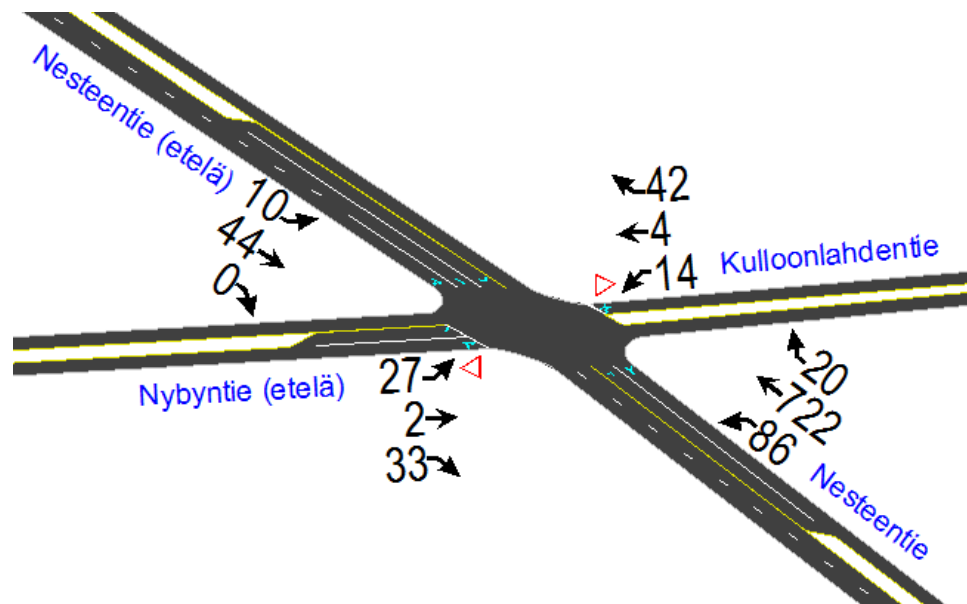
Tarkastelut – 1a. nykytilanteen illan huipputunti

- Alla on esitettyinä molempiin liittymiin tehtyjen liikennelaskentojen tulokset arki-illan huipputunnille klo 15.30-16.30:

Pohjoisempi liittymä:

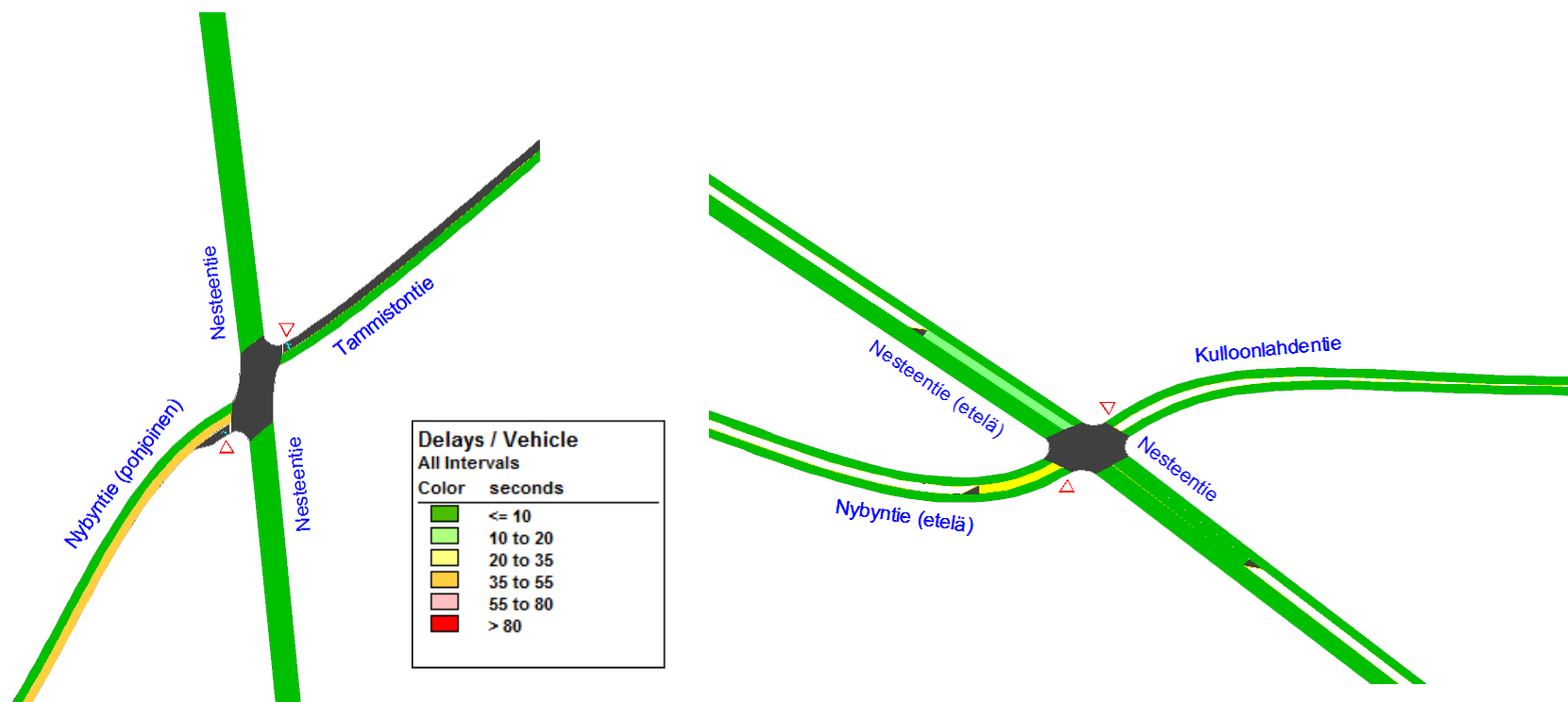


Eteläisempi liittymä:



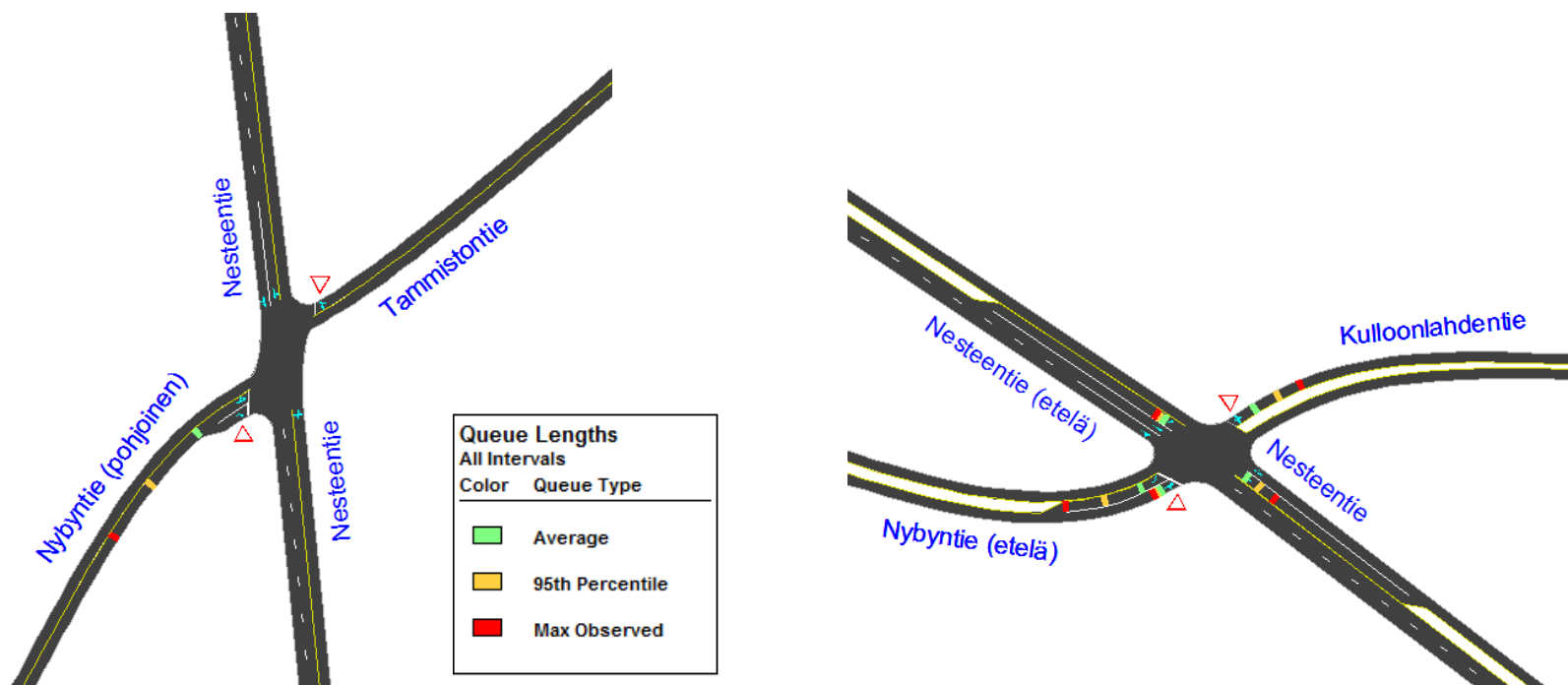
Tarkastelut – 1a. nykytilanteen illan huipputunti

- Alla esitettynä kaistakohtaisen viivytykset liittymissä
- Pohjoisemmassa liittymässä liittymäkohtaiset viivytykset ovat 6,9s/ajon., eteläisemmässä liittymässä 5,2s/ajon. → molempien liittymien palvelutaso A, hyvä



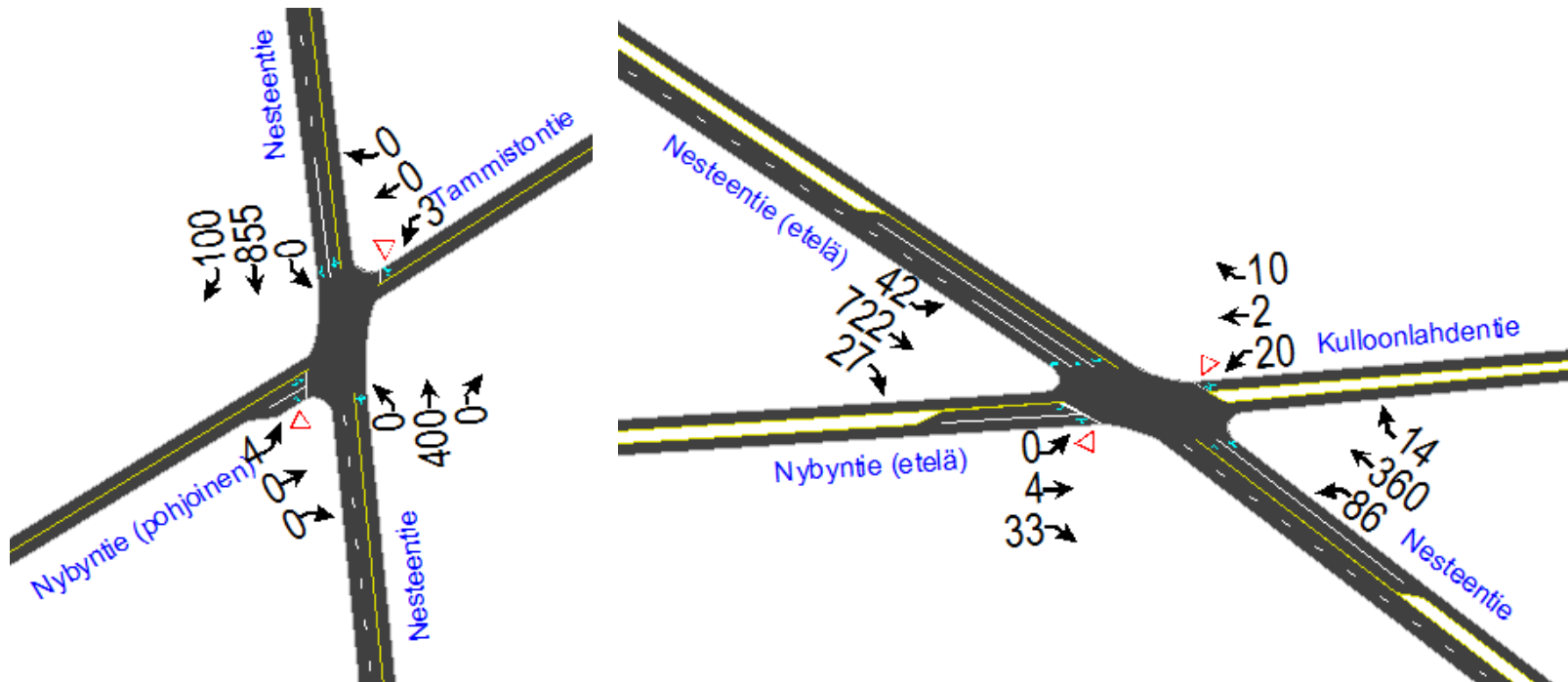
Tarkastelut – 1a. nykytilanteen illan huipputunti

- Alla esitettynä jonoutuminen liittymissä
- Nybyntien pohjoisemmalla haaralla maksimijono simulointijaksolla oli n.60 metriä, muilla suunnilla alle 30 metriä



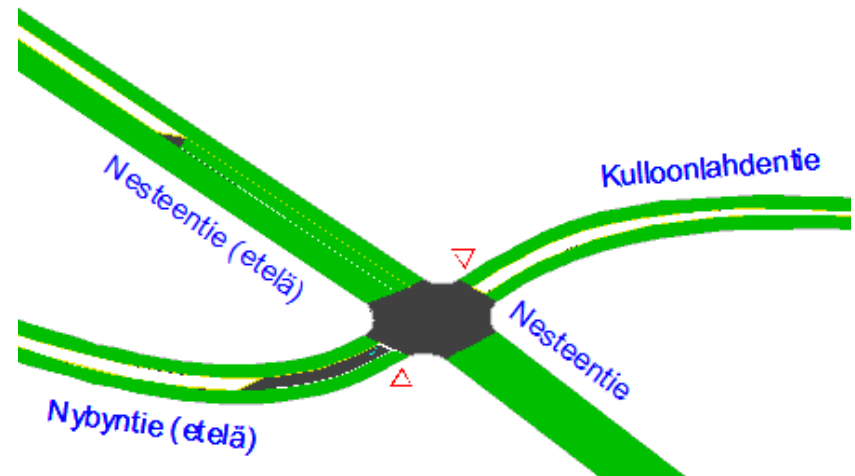
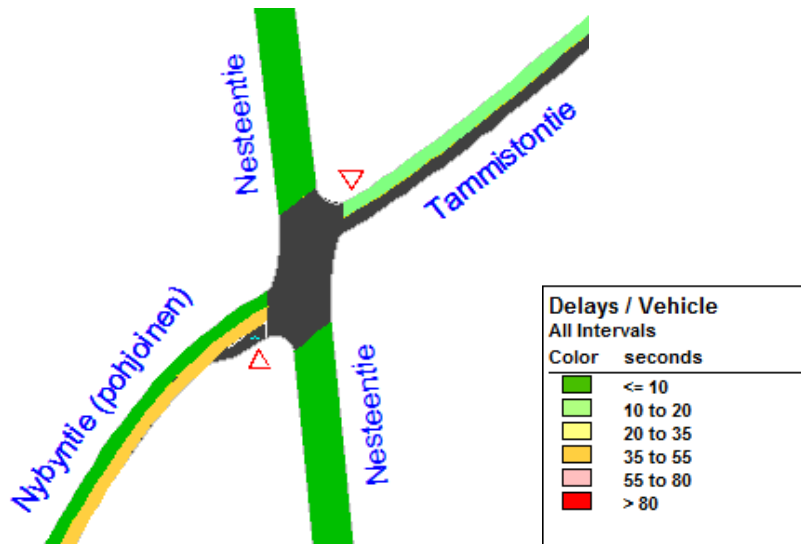
Tarkastelut – **1b.** nykytilanteen aamun huipputunti

- Aamun huipputuntiliikenne arvioitiin käänteiseksi illan huipputuntiin verrattuna, eli illalla työpaikka-alueelta kotiin ajavat ajoneuvot tulevat aamulla kotoa työpaikka-alueelle jne.
- Lisäksi aamun huipputuntiliikenteeseen huomioitiin noin 1000 työpaikkaa, joissa 12 tunnin työvuoro vaihtuu 07.00 sekä 19.00, eli myös aamun huipputunnille tulee kotiinpaluuliikennettä pohjoiseen päin



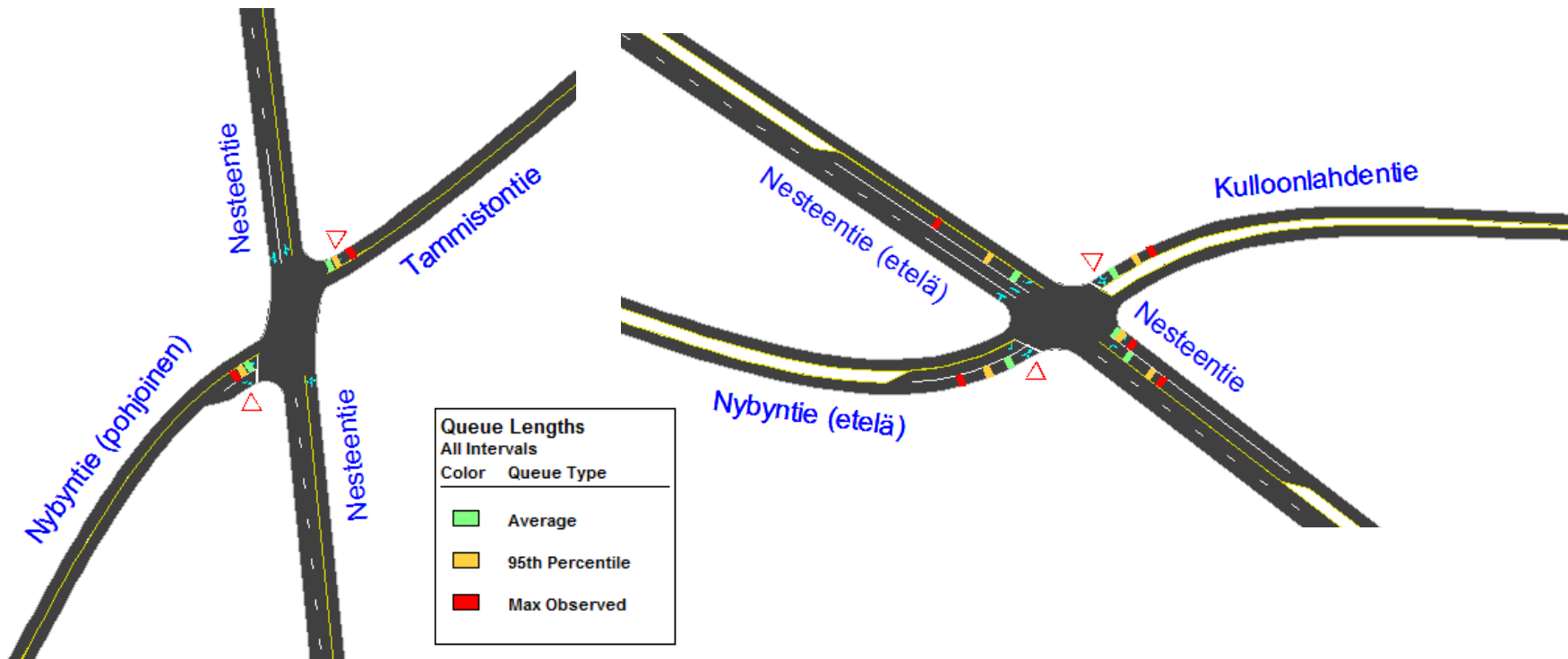
Tarkastelut – **1b.** nykytilanteen aamun huipputunti

- Alla esitettynä kaistakohtaiset viivytykset liittymissä
- Pohjoisemmassa liittymässä liittymäkohtaiset viivytykset ovat 1,3s/ajon., eteläisemmässä liittymässä 2,8s/ajon. → molempien liittymien palvelutaso A, hyvä



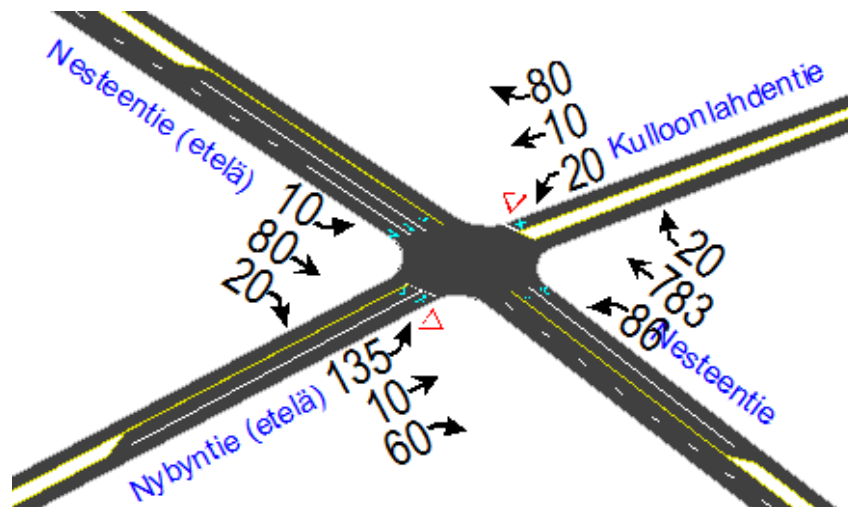
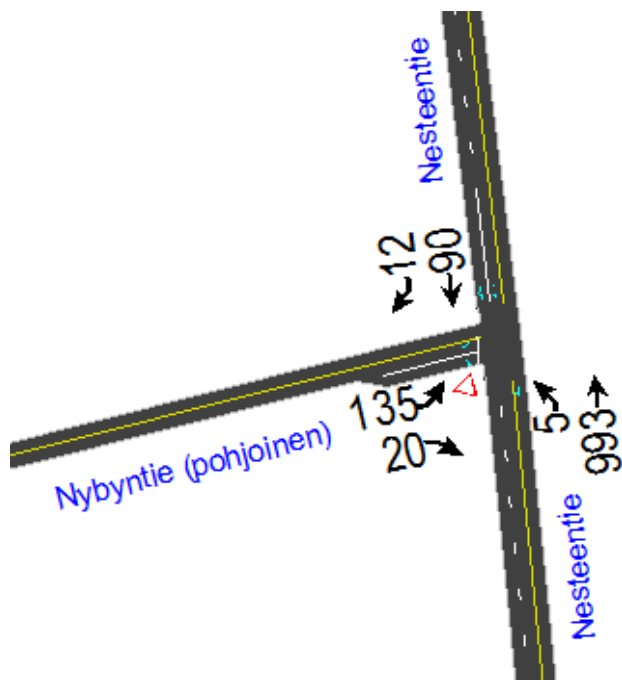
Tarkastelut – **1b.** nykytilanteen aamun huipputunti

- Alla esitettynä jonoutuminen liittymissä
- Maksimijonot tulosuunnilla 6-30m → 1-5 ajoneuvoa



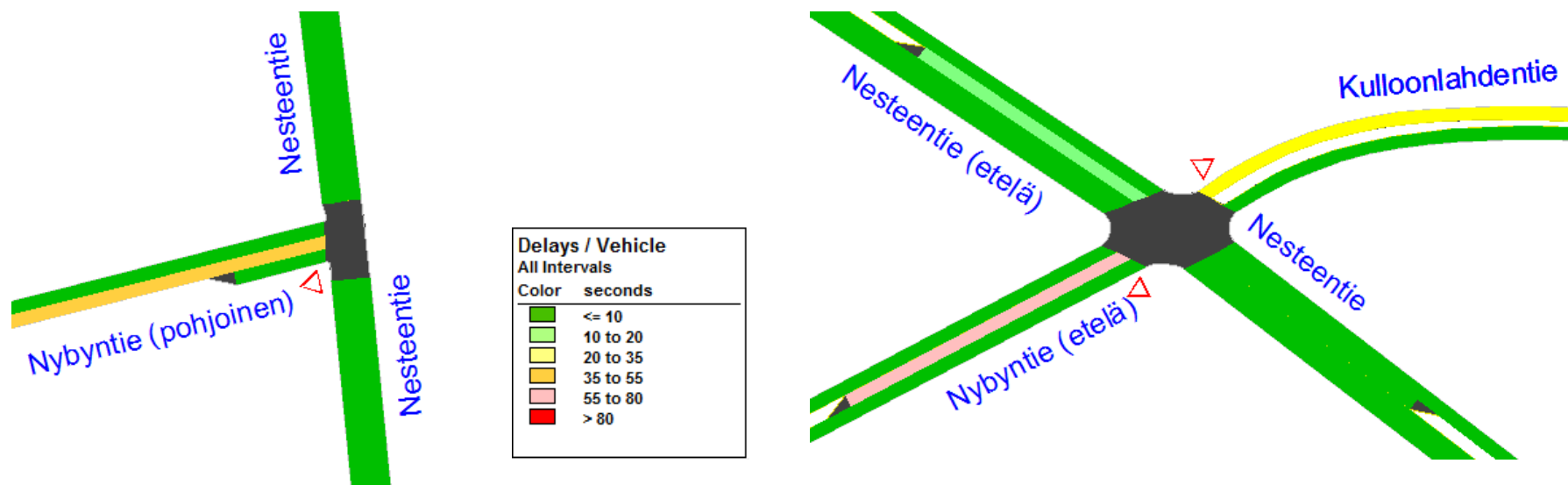
Tarkastelut – 2a. vuoden 2040 illan huipputunti

- Alla on esitettynä vuoden 2040 illan huipputuntiliikenne nykyisten liikennelaskentojen sekä vuodelle 2040 tehdyn vuorokausiliikennearvion pohjalta
- Pohjoisempi Nybyntien haara on siirretty asemakaavan mukaisesti etelään päin ja muutettu kolmihaaraiseksi



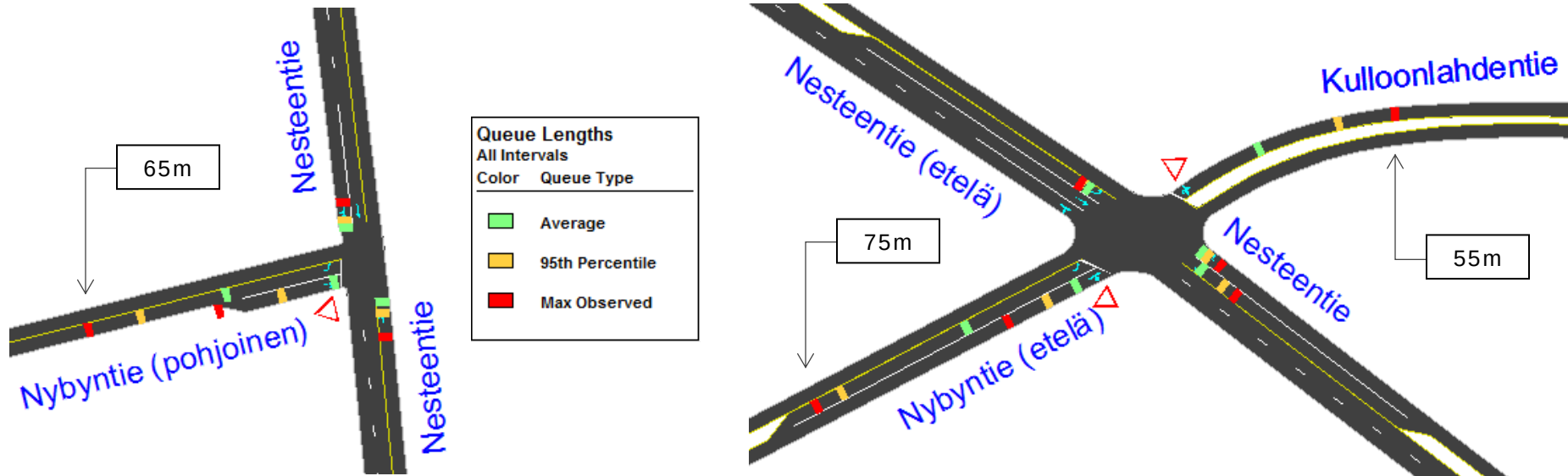
Tarkastelut – 2a. vuoden 2040 illan huipputunti

- Alla esitettynä kaistakohtaiset viivytykset liittymissä
- Pohjoisemmassa liittymässä liittymäkohtaiset viivytykset ovat 7,4s/ajon. (palvelutaso A), eteläisemmässä liittymässä 13,5s/ajon. (palvelutaso B)



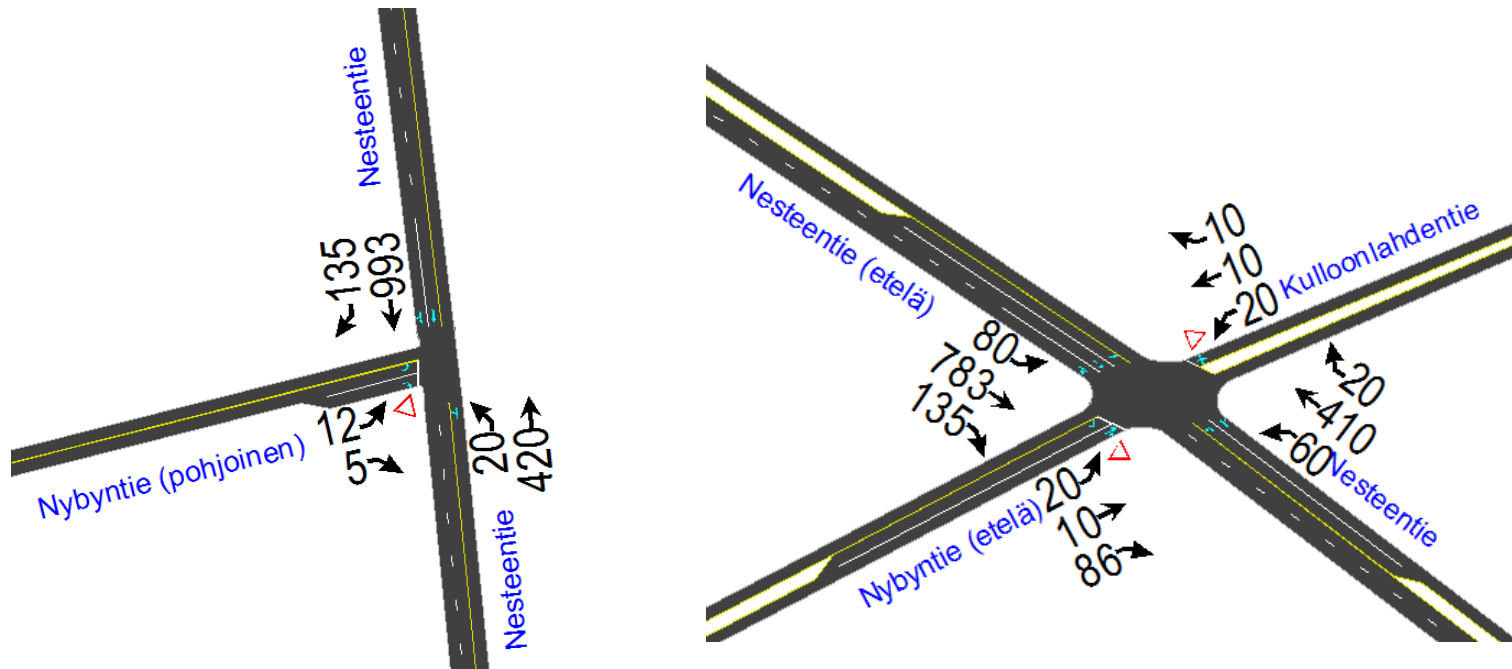
Tarkastelut – 2a. vuoden 2040 illan huipputunti

- Alla esitettynä jonoutuminen liittymissä
- Maksimijonot tulosuunnilla 6-75m



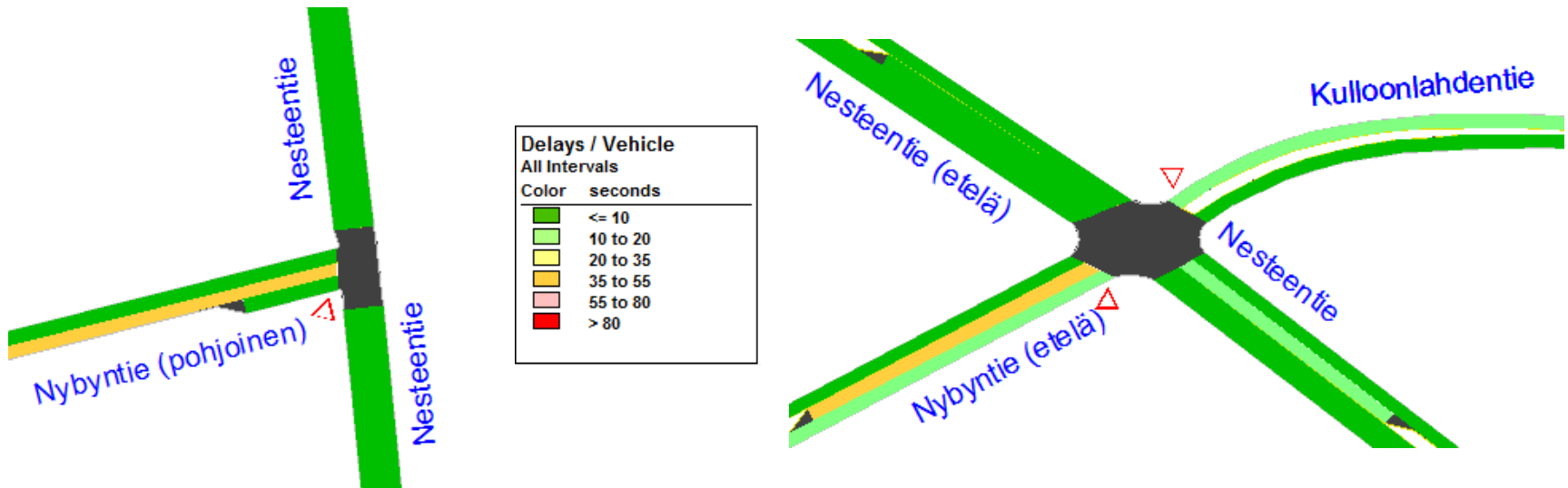
Tarkastelut – **2b.** vuoden 2040 aamun huipputunti

- Alla on esitettynä vuoden 2040 aamun huipputuntiliikenne nykyisten liikennelaskentojen sekä vuodelle 2040 tehdyn vuorokausiliikennearvion pohjalta
- Pohjoisempi Nybyntien haara on siirretty asemakaavan mukaisesti etelään päin ja muutettu kolmihaaraiseksi
- Myös aamun kotiin suuntautuva liikenne huomioitu (kts. tarkastelu 1b)



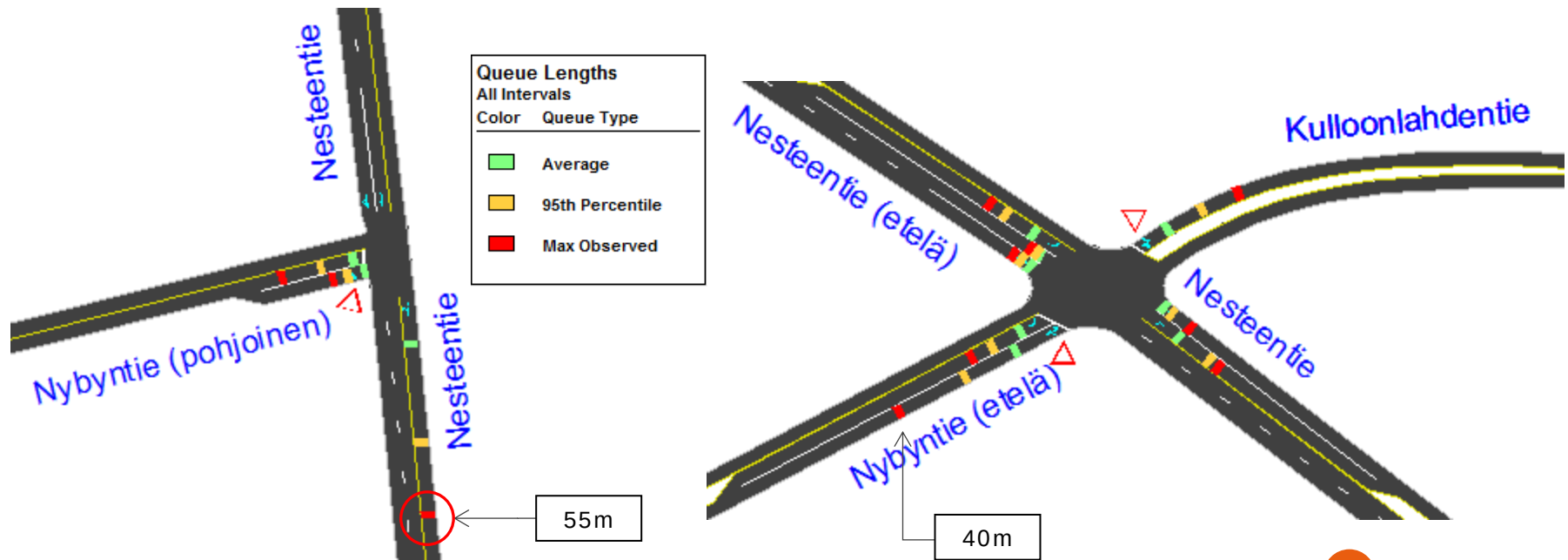
Tarkastelut – 2b. vuoden 2040 aamun huipputunti

- Alla esitettynä kaistakohtaiset viivytykset liittymissä
- Pohjoisemmassa liittymässä liittymäkohtaiset viivytykset ovat 2,2s/ajon., eteläisemmässä liittymässä 3,9s/ajon. → molempien liittymien palvelutaso A, hyvä



Tarkastelut – 2b. vuoden 2040 aamun huipputunti

- Alla esitettynä jonoutuminen liittymissä, maksimijonot tulosuunnilla 6-55m
- Pohjoisemmassa liittymässä Nesteentien etelästä tuleva ajoneuvovirta jonoutuu hetkeksi, koska vasemmalle kääntyminen ja suoraan ajaminen tapahtuu samalta kaistalta
- Tilanne olisi mahdollista välttää rakentamalla lyhyt kääntymiskaista tai leventämällä Nesteentietä kyseisestä kohdasta, jolloin suoraan ajava ajoneuvo pääsisi väistämään kääntymistä jonottavan ajoneuvon



Tuloksien koonti

- Oheisiin taulukoihin on koostettu eri tilanteiden viivytykset sekä jonoutuminen molemmissa liittymissä:

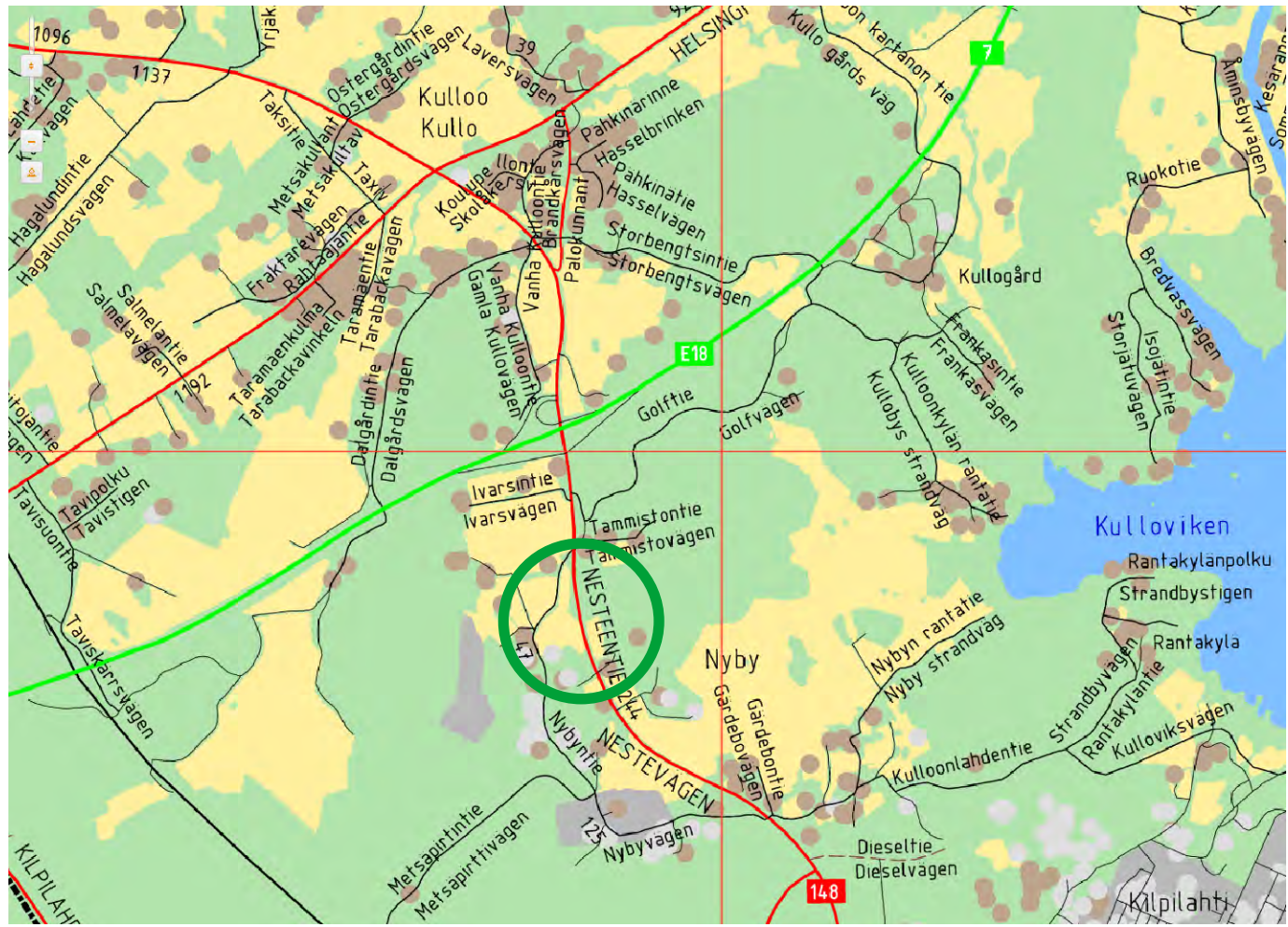
Keskimääräinen viivytys
(Palvelutaso)

Nesteentie / Nybyntien pohjoisempi liittymä			
TILANNE	AHT	IHT	MAKSIMIJONOT
Nykytilanne	1,3s/ajon. (A)	6,9s/ajon. (A)	AHT 6m IHT 6-60m
Ennustetilanne 2040	2,2s/ajon. (A)	7,4s/ajon. (A)	AHT 6-55m IHT 6-65m

Nesteentie / Nybyntien eteläisempi liittymä			
TILANNE	AHT	IHT	MAKSIMIJONOT
Nykytilanne	2,8s/ajon. (A)	5,2s/ajon. (A)	AHT 6-30m IHT 6-30m
Ennustetilanne 2040	3,9s/ajon. (A)	13,5s/ajon. (B)	AHT 6-40m IHT 6-75m

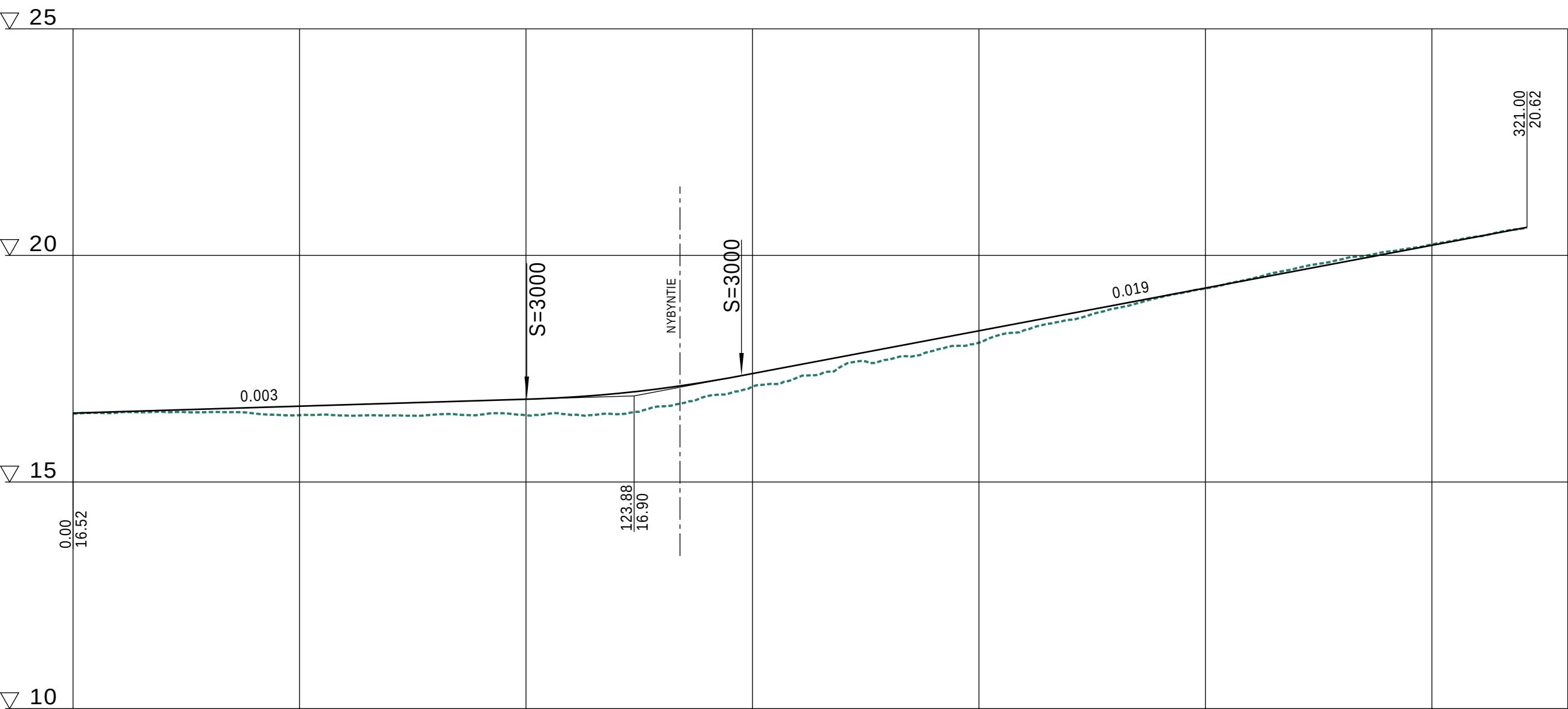
Tulokset ja johtopäätökset

- Liittymien toiminta pysyy simulointien perusteella hyvänä vuoden 2040 ennustetilanteessa (palvelutaso A-B), jolloin uusi maankäyttö Nesteentien varteen on toteutunut
 - Nybyntien tulosuunnilla oli simuloinneissa kohtalaisia viivytyksiä ajoittain, mutta nämä eivät vaikuta Nesteentien toimintaan eikä Nybyntiekään jonoudu merkittävästi
 - Koska raportissa esitetyt tulokset ovat huonoimmat kolmesta ajetusta simulointijaksosta, voidaan tuloksia pitää viikon kuormittavimman tilanteen mukaisina, esim. perjantairuuhkana
- Suurimman haasteen liikenteelliselle toimivuudelle asettaa Nesteentien voimakas läpiajoliikenne, johon tämän tarkastelun maankäytöllä ei ole merkittävää vaikutusta
 - Tämä koskee erityisesti voimakasta läpiajoliikennettä pohjoiseen päin illan huipputunnin aikana, koska kyseiseen suuntaan Nesteentiellä on vain yksi ajokaista
- Minimitoimenpiteenä pohjoisempaan liittymään olisi suositeltavaa rakentaa Nesteentielle vasemmalle kääntymiskaista tai vähintään väistötila, josta suoraan jatkava ajoneuvo pääsee ajamaan kääntymistä odottavan ajoneuvon ohi, tällöin vilkas läpiajoliikenne ei seisahtu
- Myös Nybyntien haaroille on suositeltavaa rakentaa ainakin lyhyet erilliset kääntymiskaistat tarkastelutilanne 2:n kuvien mukaisesti vähentämään jonoutumista sekä viivytyksiä



Merkki	Muutos	Pvm	Suunn.	Tark.
Hankkeen nimi		Kilpilahden alueen asemakaavan toimivuustarkastelu , Porvoo		
Piirustuksen sisältö		Yleissuunnitelma, vaihtoehto 1		
		 PORVOON KAUPUNKI Tekninen ja ympäristötoimi		 Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Pvm	Hyv.	Tuomas Miettinen	Pvm	Hanna Linna-Varis
07.10.2016	Suunn.	Timo Alatalo		
Tieregisteritunnus		Mittakaava 1:500	Koordinaattijärjestelmä Korkeusjärjestelmä	Piir.nro VE1

NESTEENTIE



Päällysrakenne
Putkien perustamistapa

Matka

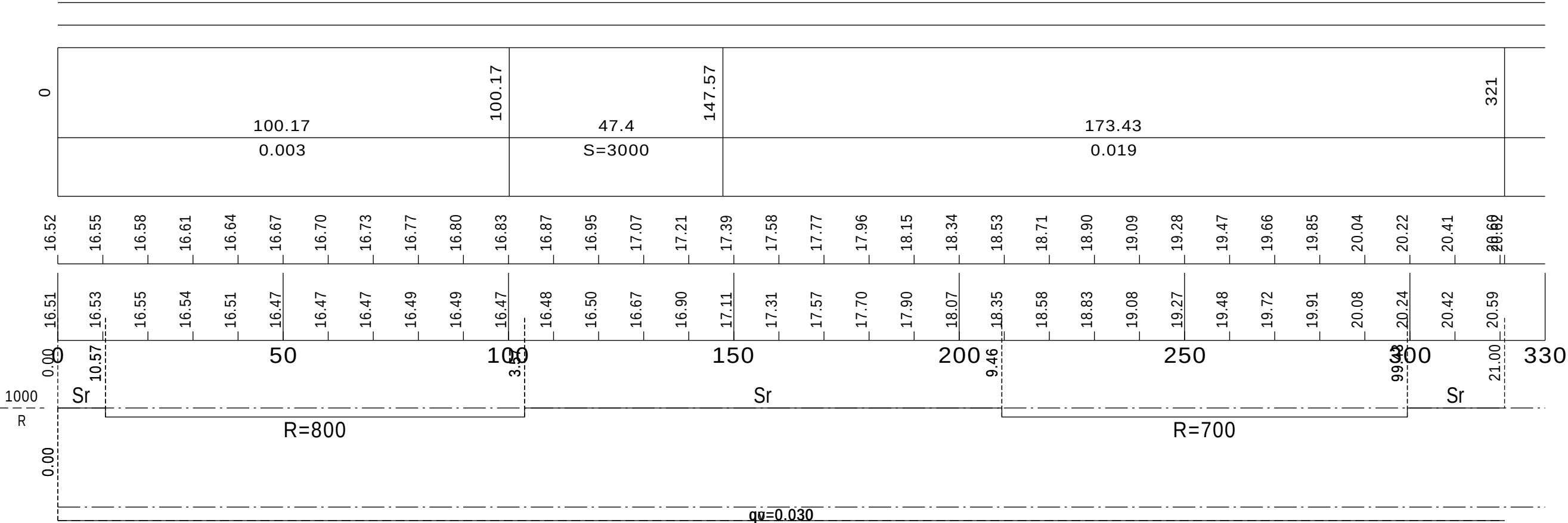
Kaltevuus / pyöristyssäde

Tasausviivan korkeus

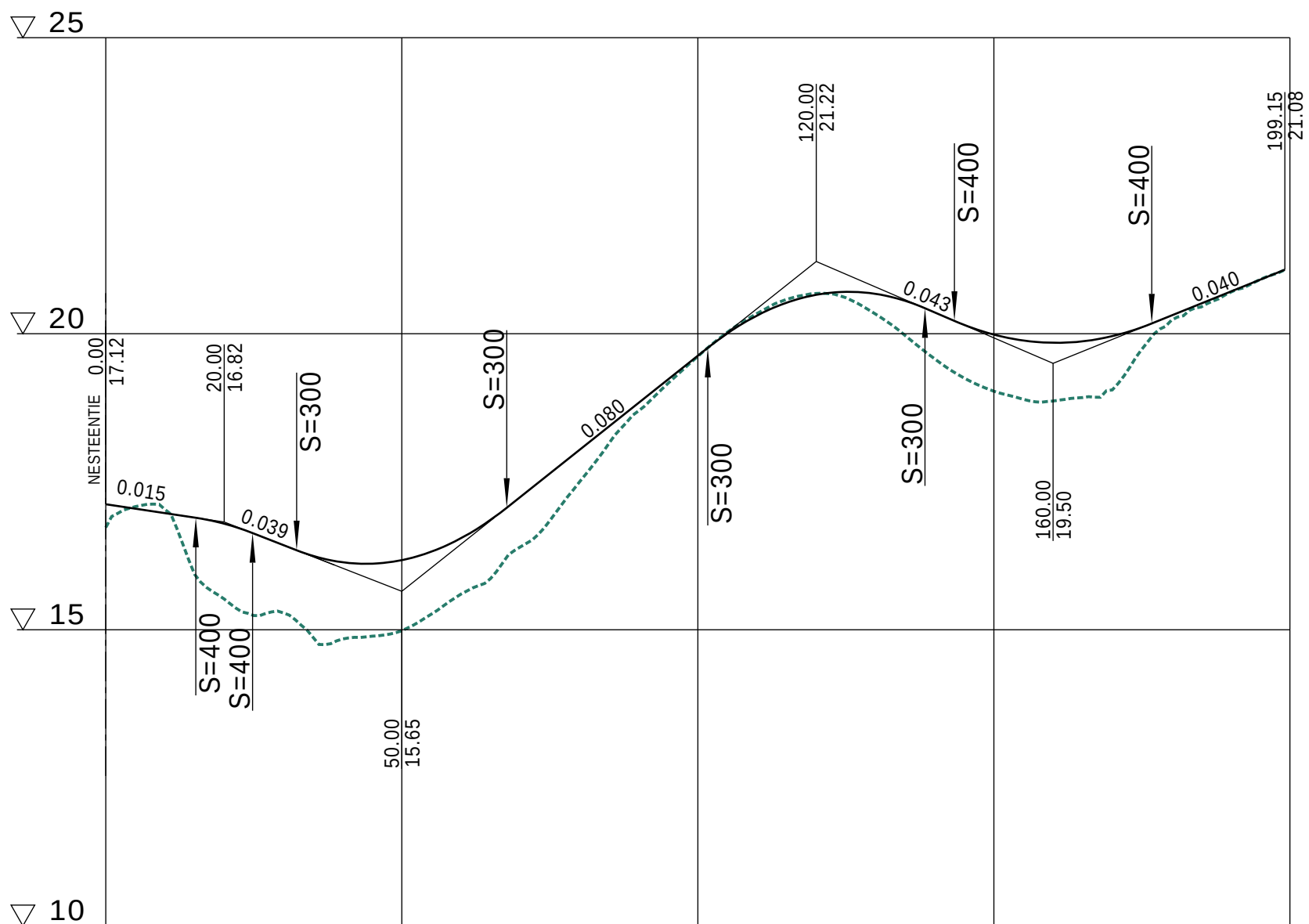
Maanpinnan korkeus

Kaarevuus

Ajoradan sivukaltevuus



NYBYNTIE



Päällysrakenne
Putkien perustamistapa

Matka

Figure 1 is a multi-axis chart illustrating the relationship between road width (R), side slope (Sr), and various geometric parameters for a road with a 0.030 cross-slope. The chart includes data for side slope (Sr), ground surface elevation, road surface elevation, and road width (R) for different side slope values (0, 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100).

Side Slope (Sr)	Side Slope (Sr)	Ground Surface Elevation (m)	Road Surface Elevation (m)	Road Width (R) (m)
0	0	17.12	16.73	0.00
10	15.2	16.97	17.03	1000
20	24.79	16.79	15.52	1000
30	32.24	16.43	15.28	1000
40	35.49	16.14	14.84	1000
50	67.72	16.18	14.98	1000
60	33.96	16.55	15.60	1000
70	101.68	17.24	16.40	1000
80	36.68	18.04	17.50	1000
90	138.36	18.83	18.70	1000
100	143.34	19.63	19.62	1000
110	36.68	20.31	20.34	1000
120	36.68	20.66	20.68	1000
130	36.68	20.67	20.33	1000
140	138.36	20.36	19.58	1000
150	33.33	19.99	19.03	1000
160	33.33	19.85	18.86	1000
170	176.67	19.96	19.05	1000
180	22.48	20.31	20.23	1000
190	199.15	20.71	20.70	1000
200	199.15	21.08	20.70	1000

SAMMANFATTNING AV ANORDNANDE AV HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET

Planutkastet samt programmet för deltagande och bedömning har varit framlagda till påseende enligt MarkByggF 30 §, under perioden 7–30.6.2017. Myndigheterna bads samtidigt om utlåtanden. Elva utlåtande och tio åsikter inkom om planutkastet.

UTLÅTANDEN I BEREDNINGSSKEDET

UTLÅTANDE, MarkByggF 30 §	STADSPLANERINGENS GENMÅLE MED ANLEDNING AV UTLÅTANDET SAMT INVERKAN PÅ INNEHÅLLET AV DETALJPLANEFÖRSLAGET
1. NTM-centralen i Nyland I det preciserade detaljplaneutkastet har NTM-centralens tidigare kommenterar om förhållandena och arrangemangen avseende trafiken beaktats. I fråga om de nya trafikarrangemangen ska Borgå stad ingå avtal med väghållaren om planeringen och genomförandet av dem.	Genmåle: Utlåtandet antecknas för kännedom. De i utlåtandet nämnda avtalen om planeringen och genomförandet ingås med väghållaren när planläggningsarbetet har framskridit. Ändringar: -
2. Trafiksäkerhetsverket Trafi I det här skedet har Trafi inget att kommentera. Planen är väl markerad med närheten av TFÅ-bangården och utifrån den har även särskilda bestämmelser införts i planen.	Genmåle: Utlåtandet antecknas för kännedom. Ändringar: -
3 Trafikverket -	Genmåle: Ändringar: -
4. Nylands förbund Nylands förbund ger inte något utlåtande om det preciserade detaljplaneutkastet. Förbundet har i ett tidigare utlåtande av den 7 november 2016 fastställt att detaljplanen för Kullo företagsområde följer landskapsplanen. Planeringsbestämmelserna för de i landskapsplanen anvisade skyddszonerna (sv1 och sv2) har beaktats i planeringsbestämmelserna för detaljplanen och endast sådan industriell verksamhet har förlagts till skyddszonen som är lämplig för zonen. Nylands förbund har inte något att anmärka på detaljplaneutkastet.	Genmåle: Utlåtandet antecknas för kännedom. Ändringar: -
5. Säkerhets- och kemikalieverket (TUKES): Tukes har den 15 november 2016 gett ett utlåtande om det tidigare planutkastet. Den 10 mars 2017 hölls även en arbetspalaver om planläggningen av området som Tukes deltog i. Vad gäller förebyggande av konsekvenserna av riskerna för en storolycka har de fakta som Tukes framhöll i sitt tidigare utlåtande och under arbetspalavern i tillräcklig omfattning tagits i beaktande i det nuvarande planutkastet. Den 19 april 2017 har Tukes dessutom på grund av en anmälan från Innogas Oy beslutat att från 1.1.2018 återkalla det tillstånd som Innogas Oy	Genmåle: Utlåtandet antecknas för kännedom och texten i planbeskrivningen justeras för detta. Ändringar: Kapitel 5.1.2. Konsekvenser av konsuleringszonen i Sköldvik och konsekvenser av närheten till TFÅ bangården, i planbeskrivningen, kompletteras med upplysningen om ändringen i tillståndet, som beviljats Innogas Oy.

beviljats för hantering och förvaring av farliga kemikalier på sitt lager (Metsäpirttivägen 3, 638-440-0001-0132). Efter det får endast höljen för nya flytgasflaskor (ofyllda flaskor) lagras i området. Därmed försvinner den risk från planområdet som flytgasen medför.	
6. Räddningsverket i Östra Nyland Räddningsverket i Östra Nyland har den 17 november 2016 gett ett utlåtande om det tidigare detaljplaneutkastet. På basis av de inkomna utlåtandena höll man en arbetsförhandling den 10 mars 2017 där man diskuterade hur faktorer med inverkan på säkerheten kan beaktas i detaljplaneringen. I detaljplaneutkastet, som nu framförs, har man beaktat såväl till de frågor som behandlats i det tidigare utlåtandet och under arbetsförhandlingen som till överenskomna fortsatta åtgärder. Räddningsverket i Östra Nyland tar även upp förvaringstillståndet, som Tukes beviljat Innogas Oy (Metsäpirttivägen 3, 06850 KULLO, fastighetsnummer: 638-440-0001-0132).	Genmäle: Utlåtandet antecknas för kännedom. Dessutom hänvisar man till Tukes utlåtande, där Tukes meddelade att förvaringstillståndet för Innogas Oy har ändrats på bolagets ansökan så att Tukes från den 1 januari 2018 endast tillåter förvaring av tomma oanvända gasflaskor i området. Det nya förvaringstillståndet begränsar inte markanvändningen i grannområdet. Ändringar: Se genmålet ovan med anledning av Tukes utlåtande.
7. Miljöhälsovård Det finns inget att anmärka avseende miljöhälsovården.	Genmäle: Antecknas för kännedom. Ändringar: -
8. Museiverket Utifrån data som Museiverket förfogar över finns det varken några sådana fasta fornlämningar som avses i eller är fredade genom fornminneslagen (295/1963) eller andra arkeologiska kulturarvsplatser i området. Uppgifterna bygger på en arkeologisk inventering som genomfördes 2015, av delgeneralplaneområdet med Kullo, Sköldvik och Mickelsböle där även Kullo företagsområde är beläget. (Museiverket ARKE/Vesa Laulumaa 2015). Museiverket har således inte någonting att anmärka på planprojektet. Det är inte heller längre nödvändigt att skicka planen till Museiverket på nytt för utlåtande i ett senare behandlingsskede av den.	Genmäle: Utlåtandet antecknas för kännedom. Ändringar: -
9. Borgå museum Arrangemangen i området att genomföras genom planen är inte sådana att Borgå museum skulle ha någonting att anmärka på dem visavi kulturmiljön och hållbarheten av landskapet i området.	Genmäle: Utlåtandet antecknas för kännedom. Ändringar:
10. Fingrid Fingrid ber att det kontrolleras att detaljplanebeteckningarna motsvarar det inlösta kraftledningsområdet. I detaljplaneutkastet har kraftledningsområdet anvisats som faroområde (v). Vi förslår att ett kraftledningsområde anvisas med beteckningen <i>för ledning reserverad del av område</i>. Det är inte nödvändigt att begränsa rörligheten i kraftledningsområdet.	Genmäle: De i utlåtandet framförda preciseringarna och förklaringarna införs i detaljplanekartan. Korsningsutlåtanden inhämtas enligt gängse praxis vid beredning av bygglov, varför saken inte behöver nämnas särskilt i detaljplanebestämmelsen. Vid förfrågan har företrädaren för Fortum Power and Heat inte meddelat något behov av ytterligare kraftledningar.

Fingrid påminner om att det är skäl att fråga närmare av Fortum Power and Heat Oy om behoven för deras kraftledningsförbindelse. De i det föregående utlåtandet nämnda faktorerna om begränsningarna från kraftledningarna för planeringen av markanvändningen bör dock även beaktas i den fortsatta planeringen. Vi påminner även om behovet av korsningsutlåtanden, om det byggs i ett kraftledningsområde eller dess närhet (risteamalausunnot@fingrid.fi).	Ändringar: Ett kraftledningsområde markeras med beteckningen <i>för ledning reserverad del av område</i>. Avståndet från kanten av ledningsområdet till Fingrids 450 kV ledning Nikuviken-Anttila är 15,5 m.
11. Elisa Abp Elisa Abp är intresserad av att lägga skyddsror för telekablar i området, i samband med byggande av gator och kommunalteknik. De önskar att gemensamt byggande tillämpas för detta och att plats för skyddsror och eventuella fördelningsskåp eller brunnar reserveras i de allmänna gatuområdena.	Genmäle: Elisa Abp inbjuds att delta i planeringsgruppen för genomförandet av området, när planläggningsarbetet framskrider. Ändringar:
12. Auris Kaasunjakelu Oy Bestämmelser om skyddsavstånd till byggnader och konstruktioner samt om andra faktorer med anknytning till säker användning av naturgas föreskrivs i förordningen om säkerhet vid hantering av naturgas (551/2009). Vid planering och byggande av kommunalteknik och annan infrastruktur ska skyddsåtgärderna för naturgasledningar beaktas och genomföras. Grävarbeten närmare än fem meter och sprängningsarbeten närmare än 30 meter från naturgasledningar ska genomföras enligt de anvisningar som Auris Kaasunjakelu Oy ger. Byggplanerna ska lämnas till Auris Kaasunjakelu Oy i god tid innan byggandet börjar, så att eventuella förflyttningar av rör eller skydd kan genomföras. Auris Kaasunjakelu Oy har ett ledningsnät för distribution av naturgas i Kullo området. Schaktning och annat byggande i närheten av naturgasledningar kräver att tillstånd ansöks hos naturgasledningens ägare. Vårt företag har i det här skedet inte någonting i övrigt att anmärka på eller tillägga till ärendet.	Genmäle: I detaljplaneområdet löper naturgasledningen huvudsakligen längs gatuområdena. På tomt 4 i kvarter 4008 har anvisats ett ledningsservitut för en naturgasledning. Gasröret löper dessutom i skyddsgrönområdet EV i korsningen av Nybyvägen och Kullo industriväg. Naturgasledningen beaktas vid planeringen av kommunaltekniken i området. Auris Kaasunjakelu Oy:s instruktioner för beaktande av naturgasledningen vid byggande antecknas även i bygganvisningarna för området. Ändringar: -
13. Telia Abp -	Genmäle: -. Ändringar:

ÅSIKT, MBF 30 §	STADSPLANERINGENS GENMÅLE MED ANLEDNING AV ÅSIKT SAMT INVERKAN PÅ INNEHÅLLET AV DETALJPLANEFÖRSLAGET
1. 638-440-12-2 (K4011 T2-6) (A.A) Höjdmarkering saknas på tomt 4. Höjdmarkeringarna på tomterna 5 och 6 bör vara samma som på tomt 4, inte 21,8, vilket är längs Metsäpirttivägen. Markeringarna med punktstreckade linjer är oklara och varierar på olika tomter. Gränsen för byggnadsytan på tomterna 4 och 6 bör flyttas mer söderut och då kan ett tvåvåningshus anpassas på slänten. Då blir det även möjligt med direkt infart till byggnadens andra våning. Gatuområdets bredd vid tomt 5 bör korrigeras.	Genmäle: De höjdlägen som angetts i detaljplanen för kvartersområdena är ungefärliga och i regel har ett höjdläge/tomt angetts. Höjdmarkeringarna justeras och kompletteras med det obefintliga höjdläget av tomt 4 i detaljplanekartan. Punktstreckade linjer används för att bindande avgränsa planbeteckningar av olika innebörd. Vid tomt 6 i kvarter 4011 hänför sig den punktstreckade linjen längs tomtgränsen till exploateringsstalet ($e=0,3$) som avviker från kvarteret i övrigt. Denna punktstreckade linje förblir oförändrad. Den punktstreckade linjen längs slänten vid sydgränsen av tomt 6 i kvarter 4011 anvisar gränsen av den del av området som ska planteras. Härvidlag har syftet i planutkastet varit att höjdskillnaden mellan tomterna ska utjämnas med planteringar. Den punktstreckade linjen avgränsar också slänten så att den ställs utanför byggandet. Det är också möjligt på tomten att förlägga önskat byggande i slänten. Fundamentförhållandena bör undersökas och framföras i samband med bygglov. Läget av tomt 5 i kvarter 4011 ligger i en punkt där Metsäpirttivägen gör en krök på cirka 90 grader. Vid avgränsning och dimensionering av gatuområdet har trafik med tunga fordon i gatuområdet beaktats, liksom även såväl befintliga och planerade diken som infrastruktur (vattenförsörjning, el och naturgas) att förläggas i gatuområdet. Förutsättningarna för att göra gatuområdet vid tomt 5 i kvarter 4011 smalare är ringa. Ändringar: Siffrorna för den ungefärliga höjdnivån vid tomterna 4 – 6 i kvarter 4011 justeras till nivå + 22,0 – +23,4, och siffran för tomt 3 till +26,8 så att den motsvarar det beviljade marktäktstillståndet. Den punktstreckade linjen, som anger byggnadsytan, flyttas cirka 15 m från tomtgränsen så att det är möjligt att bygga i slänten vid sydgränsen av tomt 4 och 6 i kvarter 4011. Linjedragningen av Metsäpirttivägen inskränks i krökarna till maximum cirka 3,5 meter. Gatuområdet blir cirka 21–22 meter brett.
2. 638-440-12-17 (K4005 T4) (B.B.) Beteckningen om förbud för anslutning förhindrar användningen av befintliga anslutningar. Endera av de befintliga anslutningarna bör kunna användas även i fortsättningen.	Genmäle: Avsikten i detaljplanen har varit att så långt som möjligt anvisa tomtanslutningarna till tomtgator så att det inte uppstår onödiga anslutningar till matargatan (Kullo industriväg/Nyby anslutning), vilka äventyrar trafiken. Avgränsningen av Nyby anslutning och korsningsområdet vid Nybyvägen har justerats i förslaget för att förbättra korsningsområdets funktionsduglighet och trafiksäkerhet. Anslutningsförbudet kan inte strykas ur detaljplanen. Anslutningen till tomt 4 i kvarter 4005 anvisas alltså till Nybyvägen. Vid förhandlingar om detaljplanen har markägaren lovats att man i gatuplanen som utarbetas ska anvisa en möjlighet att tillfälligt använda den västligaste anslutningen till fastigheten innan nybyggande på tomten i enlighet med detaljplanen sker. Ändringar:

	-
3 638-440-2-42 (K4009 T5 ja V/M/yks) (Porvoon Maske Oy) Beteckningen V/M/yks måste avlägsnas från fastighetens område. Planbeteckningen är grundlös, eftersom fastighetens hela yta kan användas för byggande. Planbeteckningen Saa för fastighetens västra del ska avgränsas till att enbart gälla för den del av fastigheten som omfattas av markfyllnad, om det finns godtagbara grunder för beteckningen. Markfyllnad i området har huvudsakligen skett på grannfastigheten. Det finns inte någon grund för att anvisa hela västra delen av fastigheten under detaljplanebeteckningen Saa. Bolaget har haft tillstånd för miljöåtgärd för jordfyllnad på fastigheten (tillstandsnummer 2013-1080). Fastigheten har anvisats två förbindelser till nya Kullo industriväg, som är under planering. Till Kullo industriväg borde det vara möjligt att vid behov ordna med fyra skilda förbindelser. Det är nödvändigt med fungerande förbindelser för den framtida användningen och utvecklingen av fastigheten.	Genmäle: Områden, där det har skett jordtippning, har i detaljplanen anvisats med beteckningen (saa), för markområde som ska undersökas/saneras, i synnerhet om renheten av markmaterialet är osäker. Detta gäller även för fastighet 638-440-2-42 i området. Fastighetens område har beviljats i åsikten nämnt tillstånd för miljöåtgärd (2013–1080), men igensättningen har inte slutbearbetats och tills vidare inte slutgranskats. På fyllnadsområdets jämna parti finns det förmodligen en lerjordsfyllnad på cirka 1–5 meter. Det jämna partiet av fyllnadsområdet ligger i nivå med gårdsområdet vid industrihallen. Ramperna har inte slutbearbetats och de är ställvis branta. Hela fastigheten kan anvisas som tomtområde, men detaljplanen kompletteras med en bestämmelse för delområde där grundläggningsförhållandena är utmanande. Ett nödvändigt område för ramperna anvisas att ingå i ett delområde som ska planteras. Utgångspunkten för planeringen är att till matargatan (Kullo industriväg) anvisas tomtanslutningar endast om de inte kan anvisas till tomtgator. För tomt 1 i kvarter 4009 har redan nu två anslutningar till Kullo industriväg anvisats, på grund av tomtens långsträckt form och för att underlätta användbarheten. Den vägförbindelse via grannfastigheten till Nybyvägen som fastigheten använder nu har säkerställts med beteckningen ajo för körförbindelse, emedan det inte ännu finns något preciserat tidsschema för byggandet av Kullo industriväg. Vägförbindelsen blir onödig när Kullo industriväg byggs. Det går inte att öka antalet anslutningar till Kullo industriväg, men man strävar efter att läget av dem preciseras med markägarna. Ändringar: Tomt K4009T5 anvisas att följa fastighetens gränser, beteckningen EV/M/yks tas bort från fastighetens område. De slänter som har uppstått vid jordtippning lämnas utanför byggnadsytan och ska anpassas till marknivån i grannområdet och planteras med träd. Beteckningen (saa-2) läggs in vid fyllnaden. (saa-2) Markområde som skall undersökas/saneras. En eventuellt förorenad mark ska undersökas och saneras på ett sätt som miljöförhållanden godkänner innan byggarbeten/ jordbyggnadsarbeten inleds. Ytterligare ska beaktas att grundläggningsförhållandena är svåra på grund av de markutfyllnadsarbeten som gjorts i området.
4. 638-440-2-52 (K4009 T9) (C.C) Det är inte rättvist att hälften av fastigheten som hon äger tas till gatuområde. Hon anser att områdets värde är 2,4 ha * 40 € / m² = 960 000 € och kan inte godkänna att områdets värde efter planutkastet är 161 116 – 57 599 €. Hon anser att priserna per kvadratmeter har satts för lågt.	Genmäle: Fastigheten 638-440-2-52 ligger vid korsningen av nya Kullo industriväg och Nybyvägen och gränsar till Nestevägen. Nybyvägens nya trygga anslutning till Kullo industriväg ska läggas tillräckligt långt från Nestevägen. Med anledning av kraven på trafiksäkerhet kan endast ringa ändringar i markreservationen för gatuområdet göras på basis av upplysningarna från en mer detaljerad granskning (den anhängiga gatuplanen). Läget vid knutpunkten för trafiklederna medför tyvärr också att mer

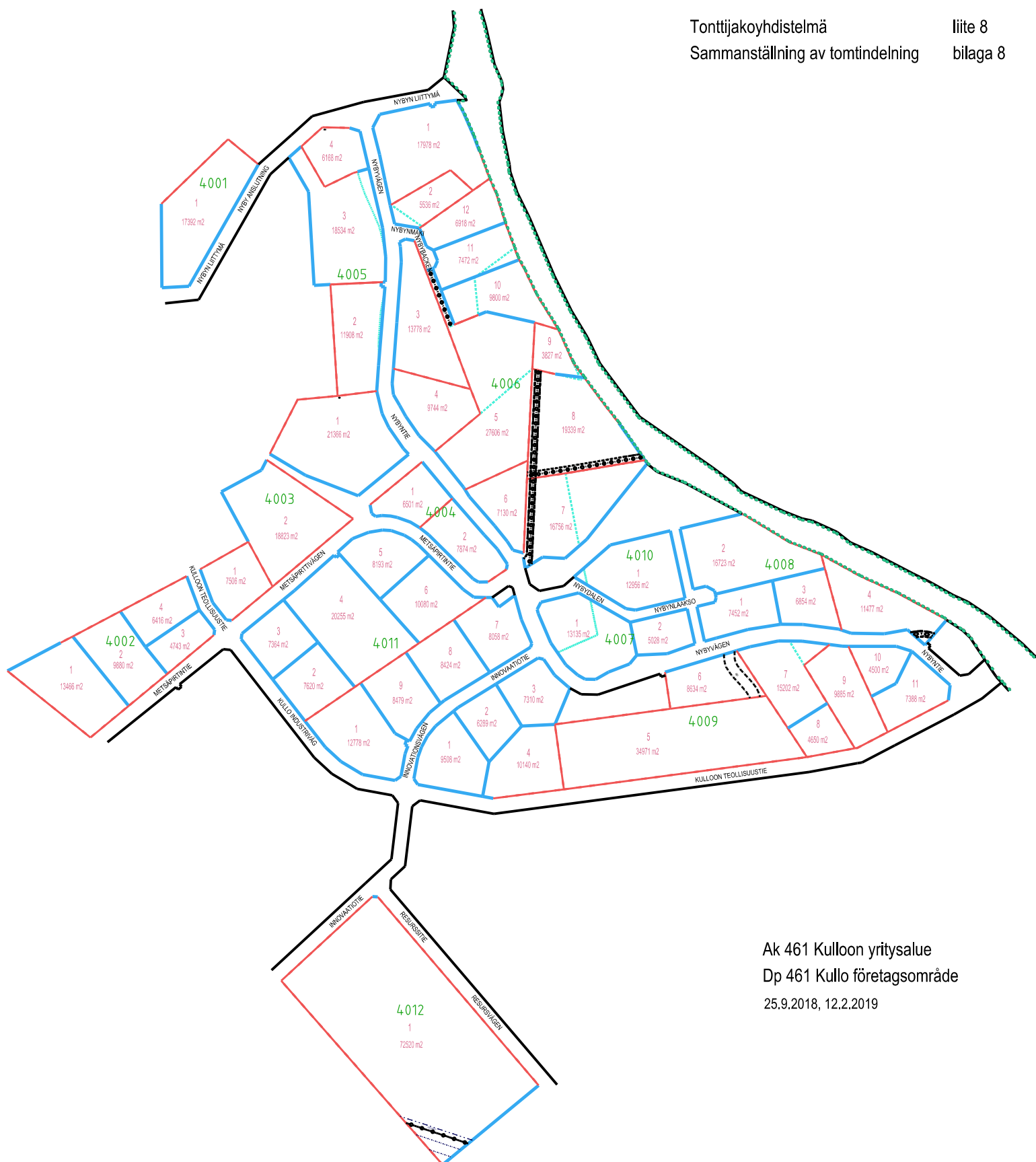
	än normalt av fastigheten tas till annat än tomtområde. I utkastet har tomten en areal på cirka 11 349 m², därav blir cirka 5 450 m² gata och cirka 3 805 m² ett EV-område. Dessutom sker det mindre markbyten med grannen. Fastighetens nuvärde och frågorna kring ersättningar genom ett markanvändningsavtal avgörs under förhandlingarna om markanvändningsavtalet. Ersättningen att betalas markägaren för gatuområdet fastställs utifrån principerna i markanvändnings- och bygglagen. Ändringar: Gatuområdet vid Nybyvägen görs 1–6 meter smalare mot tomten; även linjedragning justeras. I detaljplaneförslaget ökar arealen av tomtområdet för fastighet 638-440-2-52 till cirka 11 888 m², varav cirka 4 564 m² blir gatuområde och cirka 4 062 m² skyddsgronområde.
5. 638-440-2-6, 638-440-2-62, 638-440-2-64 (K4006 T8 och 9, K4007 T 1 och 2, EV, EV/M/yks) (Paalurakenne Oy) 1. Kanten av tomt 2:64 (K4006 T9) mot Nestevägen samt gång- och cykelvägen bör flyttas mot dagvattenutfallet. Dagvattenutfallet borde utvidgas till EV/M/yks-området, som är 2,7 ha. 2. Tomtdelen mot Nestevägen av tomt 2:6 borde utvidgas så att den får en vettig form, genom en vinkeluträtning till EV-området. 3. Släntrampen mot Nestevägen på fastighet 2:64 kunde bli jämn tomtmark genom utfyllning med sprängsten. Utsikten mot Nestevägen kunde skyddas med att lämna en zonremsa träd vid kanten av EV/M-området. 4. I avtalet om markanvändning skulle vi vilja diskutera om staden kunde köpa/gottgöra för EV/M/yks-området, som den behöver för dagvatten och traditionslandskap. Området är ca 2,7 ha.	Genmäle: Fastigheterna 2:6 och 2:62 ligger på en landskapsmässigt väl synlig plats i en åkerdal som gränsar till Nestevägen. I planutkastet strävade man efter att hålla åkerdalen öppen, och även den brantaste sluttningen anvisades som skyddsgronområde. Hösten 2017 utfördes undersökningar av markgrunden i området för att reda ut möjligheterna att bygga på det. På grund av åsikten undersöks ett planalternativ där åkerområdet och sluttningen effektivt togs i bruk som tomtområde. Ändringar: För området har en ny tomtgata vid namn Nybydalen anvisats och avgränsande till den två nya tomter i åkerområdet (K4010 T1, K4008 T2) samt en ny tomt i sluttningen (K4008T1). Byggande på tomten i sluttningen kan utföras som en släntlösning och då kan man köra till tomten både från den nya gatan och från Nybyvägen. Vid linjedragningen för den nya gatan finns cirka 3–5 meter lera. På tomterna i åkerområdet finns huvudsakligen cirka 7–10 meter lera. Skyddsgronområdet EV anvisas endast i ett område där det behövs avledning och fördröjning av dagvatten. I EV-området bevaras en förbindelse för lätt trafik som torde bli aktuell att bygga först senare. Avsikten är att staden köper upp hela EV-området till sin egendom.
6. 638-440-2-38 (Kulloviksvägen, utanför planområdet) (D.D.) Undertecknad vill att följande åsikt beaktas i detaljplaneringen: Närliggande område är redan nu till bristningsgränsen belastad av utsläpp, avfall, lukt och buller. Vid planeringen bör ökad miljöbelastning beaktas. Som markägare vill jag att det görs upp ett avtal om hur exempelvis regn- och ytvatten leds till våra diken (HULE-2) (Nestevägen öster om). Vatten som rinner i diket till fastighet 2:56 får inte belastas mera än tidigare. Diket och dess uppsamlade vattenmängd och underhåll bör skriftligen avtalas om innan detaljplanen träder i kraft. Området får inte föranleda olägenheter för	Genmäle: Som bakgrundsutredning för detaljplanen har det gjorts utredning om dagvatten i Nyby i Kullo (KULLOO Nyby – Hulevesiselvitys, Sito 2015). Byggande i området kommer att ge upphov till förändringar i arten och volymen av dagvattnet området. I detaljplan framförs metoder för dagvattenhanteringen. Det primära målet är att uppstående dagvatten ska infiltreras redan på tomterna, eller fördröjas på dem, om infiltrering inte är möjlig. Nybybäcken är det huvudsakliga utfallet för dagvatten i området, såväl innan detaljplanen som efter den. Genom de tomtspecifika bestämmelser om dagvatten som framförs i detaljplanen och genom fördröjning av dagvatten i skyddsgronområdena EV strävar man efter en situation där det inte finns verkningar utanför området. Den genomförda utredning visar att såväl trummorna

oss närliggande markägare. Diket och utfallet till Kulloviken bör dikas upp innan bygg- och vägarbeten inleds. Korsningen vid Kulloviksvägen och Nestevägen behövs förbättras, nu är det dåligt sikt i korsningen. Sedan bör övervakning av olovlig trafik ordnas. Jag är oroad för olyckor och tror att problemet med buskörande fordon ökar ju mera industrivägar som byggs på området. Utredningar över miljöbelastningar samt konsekvenserna för miljön och människorna är inte gjorda tillräckligt omfattande. Information och samarbete med närliggande områdets bosättning har varit bristfällig. Tilläggsutredningar behövs gällande området och dess framtida bebyggelse, samt vilka buller och miljöbelastningar som kommer till. Personligen är jag av den åsikten att även östra sidan av Nestevägen skall planeras för industrins behov. Logistiskt och säkerhetsmässigt vore det bättre alternativ än som bostadsområde. Känns inte mera varken tryggt eller trivsamt att bo i området, ännu mindre när nya detaljplanen träder i kraft.	under Nestevägen som cirka 20–30 meter av utfallets fåra mot nedre loppet bör renas. Mängden dagvatten som bildas har granskats för kvarteren 4001 och 4002, Destia 2018. Konditionen av Nybybäcken kommer att granskas vid den noggrannare kommunaltekniska planeringen i samband genomförandet av planområdet. Staden är enligt kapitel 5 i vattenlagen skyldig att delta i eventuella, nödvändiga iståndsättningar av Nybybäcken och i skötseln av den. Det föreligger inget behov av att avtala om avledning av dagvatten innan detaljplanen godkänns. Avsikten är att störningarna i kontrollen av dagvatten fås i styr medan området byggs ut, genom att bygga konstruktionerna i skyddsgronområdet EV för dagvatten först, före övrigt byggande i området. I bygganvisningarna ska dessutom en anteckning infogas om hanteringen av dagvatten under byggtiden på tomterna. Kapitel 5.3 Konsekvenser av planen, kompletteras i detaljplanebeskrivningen med underrubriken 5.3.2 Konsekvenserna för människors levnadsförhållande och livsmiljö. Utvärderingen av planens konsekvenser ska kompletteras även i fråga om övriga delar i beskrivningen av detaljplaneförslaget. Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vad gäller utvärderingen av konsekvenserna. Några brister med anknytning till utvärderingen av konsekvenserna har inte framkommit genom myndighetsförhandlingar eller myndighetsutlåtanden. Med kompletteringar att genomföras och genom myndighetssamarbete säkerställs att utvärderingen av konsekvenserna utarbetas i den omfattning som föreskrivs genom MarkByggL. Samarbetet med markägarna i grannområdet har skett i enlighet med programmet för deltagande och bedömning, som har utarbetats i den omfattning som föreskrivs genom MarkByggL. Det har i samband med planläggningsöversikter informerats under flera år om inledandet av planläggningsarbetet. Programmet för deltagande och bedömning och detaljplaneutkastet fanns framlagda till påseende 7–30.6.2017 i servicepunkten KOMPASSEN och på Borgå stads webbplats. Alla intresserade av planprojektet informerades dessutom vid ett presentationsmöte som ordnades den 14.6.2017. Om framläggningen av planen för påseende och om presentationsmötet annonserades i de lokala tidningarna (Nyland, Östnyland och Itävyä) och på stadens webbplats. Markägarna och rågrannarna informerades även med brev om att detaljplaneutkastet fanns för påseende och de fick också ett brev med kallelse till presentationsmötet om planprojektet. Även den som uttryckt sin åsikt fick ett brev om att planen var framställd för påseende. I programmet för deltagande och bedömning har det getts information om hur detaljplaneprocessen framskrider och om dess olika skeden. Det har varit möjligt att följa förloppet av planläggningsarbetet såsom föreskrivs i MarkByggL. Sändlistan utvidgas för ägarna till några fastigheter vid Kulloviksvägen.
--	--

	Önskemålet i åsikten vad gäller planläggningen av områdena öster om Nestevägen avgörs genom en ändring av Sköldvikens delgeneralplan för området som är anhängig. I samband med arbetet för delgeneralplanen har det vid årsskiftet 2017–2018 bl.a. genomförts en enkät om markägarnas önskemål. Ändringar: Programmet för deltagande och bedömning och kapitel 5.3 Konsekvenser av detaljplanen, i planbeskrivningen, kompletteras såsom beskrivs ovan.
7. 638-440-12-19 (K4005 T 2) (Arme Oy) Detaljplaneplaneringen får inte under några omständigheter begränsa Arme Oy:s parkeringsmöjligheter vid Nybyvägen. Området används också vid transporter med truck av material till förberedande tillverkning. Vi ber att dessa omständigheter tas i beaktande vid planeringen. Vid behov ger vi mer upplysningar om saken. Vid de förhandlingarna som förts har markägaren ytterligare framför att tilläggsområde till tomten inte anvisas från grannfastigheten.	Genmäle: Man strävar efter att förbättra trafiksäkerheten på Nybyvägen i hela detaljplaneområdet. Linjedragningen av Nybyvägen i områdets norra del rätas ut och korsningsområdet med den norra anslutningen planeras bättre än hittills för trafik med tunga fordon, och sikten förbättras. Ändringen förbättrar också situationen för tomt 2 i kvarter 4005. Förslaget till detaljplan ger möjligheten att utnyttja vägbotten för den gamla Nybyvägen vid t.ex. lastningar. Anslutningarna fastställs senare när gatuplanen utarbetas. Tilläggsområdet i bakre delen av tomten förblir oförändrad. Ändringar: Vid tomt 2 i kvarter 4005 flyttas Nybyvägens gatuområde med ca bredden av vägen österut och då breddas området mellan den nuvarande industrihallen och gatuområdet. Från fastighet 638-440-12-37 på den motsatta sidan av den privata vägen ska ett område på ca 200 m² inlösas för tomtområdet. Det anvisade tilläggsområdet från grannfastigheten tas bort från planlösningen.
8. 638-440-12-28 (K4005 T3) (E.Helaakoski Oy) De föreslår en ändring till detaljplaneutkastet så att väglinjen för den nya Nybyvägen skulle dras utanför tomtens nuvarande gränser och längs kanten av åkern på motsatta sidan. Främre delen av tomten vid Nybyvägen är särskilt viktig för företagets verksamhet. De motiverar förslaget med bl.a. att företaget har verksamhet med uthyrning av fordonskranar och då rör sig stora och tunga maskiner (max 20 m) samt släpvagnsekipagen i tomtområdet. Maskinerna behöver rejält med utrymme för att kunna röra sig tryggt (bland annat vida svängradier, säker körning, utsikt från styrhytten, osv.). Det är inte möjligt för maskiner att röra sig tryggt på ett för litet gårdsområde och utrymmena på främre sidan av tomten är redan nu på väg att bli tränga efter hand som maskinparken ökar och maskinerna blir större. Företaget betjänar bland annat kunder i Sköldviks industriområde (Neste Oy, Borealis, osv.). Krantjänsterna som levereras till dem har ofta karaktären av larm. Då måste maskinerna starta och åka i väg så fort och obehindrat som möjligt. Reaktionshastigheten vid alarmerade uppgifter öka kraftigt om det inte finns	Genmäle: Man strävar efter att förbättra trafiksäkerheten på Nybyvägen i hela detaljplaneområdet. Linjedragningen av Nybyvägen i områdets norra del rätas ut och korsningsområdet med den norra anslutningen planeras bättre än hittills för trafik med tunga fordon, och sikten förbättras. Ändringen förbättrar också situationen för tomt 3 i kvarter 4005. Den föreslagna ändringen av tomtens avgränsning är ändamålsenligt. Exploateringstalet 0,3 har använts också för några andra tomter där höjdskillnaderna begränsar byggandet. Ändringar: Vid tomt 3 i kvarter 4005 flyttas kanten av Nybyvägens gatuområde en aning österut, i tomtens södra del till mittlinjen av den privata vägen, och i dess norra del österut om den nuvarande privata vägen. Från fastighet 638-440-12-37 på den motsatta sidan av den privata vägen ska ett område på ca 1 200 m² inlösas för tomtområdet. Tilläggsområdet i bakre delen av tomten förblir oförändrad. Anslutningarna fastställs senare när gatuplanen utarbetas.

tillräckligt med utrymme på främre tomten och anslutningarna inte är tillräckligt rymliga. Förflyttning av gatan så som visas i bilagan skulle göra både den allmänna trafiken och även trafiken med våra maskiner smidigare och skulle vara tryggare för andra trafikanter. För att säkra en trygg anslutning skulle en smidig användning av tomten och vägen kräva två skilda anslutningar (för in- och utfart) till tomten på ca 20 meter. Vid de förhandlingar som förts har markägaren ytterligare framfört, att tomtens exploateringsstal ska sänkas till 0,3, eftersom bl.a. höjdskillnaderna på tomten försvårar ett effektivare byggande. Tomten är nu redan bebyggd i två nivåer. Därtill framförde markägaren, att det anvisade tilläggsområdet skulle avgränsas smalare men dock så att det sträcker sig ända fram till matargatan Nyby anslutning.	I tomtens bakre del anvisas ett tilläggsområde, som är ca 25 meter brett och stäcker sig ända fram till matargatan Nyby anslutning. Tomtens exploateringsstal sänks till 0,3.
9. 638-440-12-41, 638-440-12-43, 638-440-1-103 (K 4006) (Bilfinger) Företaget har lämnat in en plan över verksamheten som planeras för området i bolagets ägo och framför att den tas i beaktande i detaljplanen. I planen föreslås att området delas upp i fyra separat tomter.	Genmäle: Området i bolagets ägo är omfattande, cirka 5,4 ha, och i planutkastet har det ännu anvisats som en tomt. Området kan delas upp i mindre tomter utgående från bolagets plan. Ändringar: Fastigheternas område anvisas som fyra tomter, tomt 5 och 10–12 i kvarter 4006. Tomterna (11 och 12) längst i norr gränsar mot en ny gata, Nybybacken, och tomt 10 ansluts via en kort körförbindelse genom tomt 5 till Nybybacken. För tomt 5 kvarstår de för företagets trafik viktiga anslutningarna till Nybyvägen, i norr via Nybybacken och i söder med en direkt tomtanslutning. För tomter 10-12 anvisas en reservation T-10 för kvartersområde som även tillåter kontors- och affärsbyggande. Tomt 5 anvisas med beteckningen T-8, som tillåter kontorsbyggande. Affärsbyggandet som uppstår genom beteckningarna koncentreras till de norra tomterna i området.
10. Person A (E.E.) Är intresserad av att köpa ett område reserverat för inkvartering i kvarter 4001 (AS-1). Framför att inkvarteringslokalerna borde kunna byggas i 4–6 våningar i stället för de två som anvisas i planen. En byggnad i stället för många små skulle vara synnerligen vettig vad gäller verksamheten för en inkvarteringsrörelse.	Genmäle: Detaljplanen kan justeras i ringa mån utan att glömma att kvartersområdet ligger inom konsulteringszonen i Sköldviken. Ändringar: Exploateringsstalet för tomt 1 i kvarter 4001 höjs från e = 0,4 till e = 0,5 och våningstalet från II till III.

liite 8
bilaga 8



Ak 461 Kulloon yritysalue
Dp 461 Kullo företagsområde
25.9.2018, 12.2.2019

SAMMANFATTNING OM ORDNANDE AV HÖRANDE I FÖRSLAGSSKEDET

Förslaget till detaljplan har varit offentligt framlagt i enlighet med MBF 27 § 30.5–4.7.2018. Myndigheterna bads samtidigt om utlåtanden. Om förslaget till detaljplan gavs sex utlåtande och sju anmärkningar.

UTLÅTANDEN I FÖRSLAGSSKEDET, MBF 28 §

SAMMANFATTNING AV UTLÅTANDENA, MBF 28 §	STADSPLANERINGENS GENMÅLE OCH ÄNDRINGAR SAMT JUSTERINGAR I DETALJPLANEFÖRSLAGET TILL FÖLJD AV UTLÅTANDEN
1. NTM-centralen i Nyland <u>Trafik:</u> I förslaget till detaljplan har tidigare NMT-centralens utlåtanden om landsvägens område och landsvägsarrangemang beaktats. Markanvändningen, inberäknat väg- och gatuarangemang på områdets norra del kommer att planeras i delgeneralplanen över Sköldvik, Kullo och Mickelsböle. Nybyvägens norra anslutning till landsväg 148 kan tas ur bruk då den inte längre behövs när en ersättande väganslutning är ordnad. I samband med förrättningar av fastigheter och enskilda vägar i anslutning till genomförandet av detaljplanen ska rätten till Nybyvägens norra ända upphöra i enlighet med 28.2 § i lagen om enskilda vägar. <u>Buller</u> I planen har ett kvartersområde AS-1 anvisats för tillfällig inkvartering. Eftersom en tillfällig inkvartering på området kan bli rätt långvarig, ska planbestämmelserna även omfatta kvartersområdet AS-1 så att bullernivån inte överstiger riktvärden för bullernivån som anges Statsrådets beslut 993/1992. <u>Dagvatten</u> Principerna och bestämmelserna för hanteringen och ledningen av dagvatten är ändamålsenliga. Vid beslut om byggnadslov/åtgärdstillstånd ska särskild vikt fästas vid behovet av kvalitativ hantering av dagvatten och att hanteringsmetoderna enligt dagvattenplanen för respektive tomt är tillräckliga.	Genmåle: Så som framgår av utlåtandet blir Nybys enskild norra väganslutning onödig i samband med att en ny anslutning byggs. Även markägaren, på vars område denna del av den enskilda vägen löper, önskar att den enskilda vägen stängs av. Staden strävar efter att främja upphävande av onödiga vägrätter i samband med alla lantmåteriförrättningar som staden är delaktig i. När den nya väganslutningen är klar stängs den överflödiga anslutningen. Bullerbestämmelsen för AS-1 kvartersområdet kompletteras enligt utlåtandet. Hantering av dagvatten justeras i de byggnadslov som beviljas. Ändringar i förslaget till detaljplan: De allmänna bestämmelserna kompletteras med bestämmelsen för kvarter 4001 (AS-1) Bullernivån på gårds- och vistelseområden får inte överskrida medelljudnivån enligt SRb 993/1992, 55 dB på dagen och 50 dB på natten. Dessutom ska byggnadernas fasader ha tillräcklig ljudisolering. Inomhus får bullernivån inte överstiga riktvärdena 35 dB på dagen och 30 dB på natten.
2. Nylands förbund Nylands förbund har meddelat att förbundet inte lämnar ett utlåtande om förslaget till detaljplan.	Genmåle: Antecknas för kännedom. Ändringar i förslaget till detaljplan: -
3. Trafiksäkerhetsverket Trafi Trafi har meddelat att verket inte har behov av att ge ett utlåtande.	Genmåle: Antecknas för kännedom. Ändringar: -
5. Säkerhets- och kemikalieverket (TUKES): Säkerhets- och kemikalieverket (TUKES) anser att man i förslaget till detaljplan i tillräcklig grad har beaktat risken för en storolycka som Sköldviks	Genmåle: Räddningsverket i Östra Nyland kompletterar varnings- och informationssystemet på Kullo företagsområde år

industriområde medför det planerade företagsområdet. Vad gäller specialbestämmelserna för kvartersområdena T-11 och AS-1 har nödvändiga krav på säkerhetsarrangemang givits. I förslaget till detaljplan kunde man mer omfattande beakta att hela Kullo industriområde kan effektivt varnas för en storolycka som sker på Sköldviks industriområde. Tukes har gemensamt med andra myndigheter deltagit i förhandlingar som hållits om planprojektet. Tukes är även medveten om en utredning som genom Gaia Consulting Oy:s försorg ska göras om Sköldviks markanvändning. Utifrån dessa uppgifter har Tukes inget att anmärka om planläggningen av Kullo industriområde. Vid tidpunkten då detta utlåtande gavs var Gaias utredning ännu inte klar. Om det i den slutliga rapporten ingår sådana riktlinjer gällande markanvändningen som påverkar planläggningen av det nu planerade industriområdet, ska de tas i beaktande.	2018. Om varnings- och informationssystemet tillfogas ett omnämnande i detaljplanebeskrivningen. En utredning om hänsyn till storolyckor i Sköldvik i samband med planeringen av markanvändningen uppdateras för tillfället som utgångsmaterial till de inledda arbetena med delgeneralplanen och den övergripande landskapsplanen för Nyland. Arbetet utförs av Gaia Consulting Oy och arbetet styrs av en styrgrupp bestående av sakkunniga. Arbetet blir färdigt hösten 2018. Vid styrgruppens möte som hölls 13.8.2018 konstaterades att utredningen som ska uppdateras, ändrar inte anmärkningsvärt på situationen på detta detaljplansområde, och av utredningen framgick ingen sådan ny information som skulle inverka på innehållet i denna detaljplan. Ändringar i förslaget till detaljplan: Anmärkningen om säkerhetssystemet kompletteras i planbeskrivningen.
6. Räddningsverket i Östra Nyland På det planerade planområdet ska förutsättningar för räddningsoperationer skapas. Till förutsättningarna hör bland annat körbanor som är tillräckligt breda och har tillräcklig svängradie och bärighet och tillräcklig tillgång till släckningsvatten. Därutöver ska i samband med byggandet av infrastrukturen beaktas att det på området finns en naturgasledning, och vad gäller byggnadens formgivning ska strukturell brandsäkerhet tryggas. (YMa 84812017, PL 37912011). Adresserna ska vara tydliga och avancera på ett logiskt sätt. En workshop har hållits 10.3.2017 om ett skyddsområde och om krav som ställts av Tukes. Resultaten från workshopen har beaktats i beredningen av detaljplanen.	Genmäle: I detaljplanen har tillräckligt breda gatuområden reserverats för byggandet av ett tryggt trafiknät. Auris kaasunjakelu Oy:s naturgasledning löper på Nybyvägens och Metsäpirttivägens gatuområden och vid vägkorsningen till Kullo industriområde på skyddsgrönområdet EV. Hänsyn till naturgasledningen tas i samband med planeringen av infrastrukturen. Anvisningar om hänsyn till naturgasledningen nämns även i punkt 7 i byggnadsanvisningarna (Hänsyn till naturgasens distributionsnät i samband med byggande på området). Borgå vatten har meddelat att det för första släckningsinsatsen är möjligt att från vattenledningssystemet få 6-10 liter per sekund. Beslutet om antalet vattenposter och planeringen av dem fattas i samband med en noggrannare planering av det kommunaltekniska nätverket. Adresserna på området är tydliga. Ändringar: -
7. Hälsoskyddssektionen Hälsoskyddssektionen har inget att anmärka	Genmäle: Antecknas för kännedom. Ändringar i förslaget till detaljplan: -
8. Affärsverket Borgå vatten Planområdets vattenförsörjning grundar sig på stamledning 160 M som förgrenas till en slinga via Golfherrgården i Kullo. Ansamlingen av avloppsvatten sker i huvudsak med en självfallsledning till en pumpstation på området varifrån avloppsvattnet pumpas till Borgå med tryckavlopp 200M. Planområdets interna vattentjänst har planerats i samarbete mellan planläggaren och kommunaltekniken, och Borgå vatten har till denna del inget att anmärka.	Genmäle: Antecknas för kännedom. Behovet av vattenreservoarer invid respektive fastighet beror på vilken verksamhet som pågår på fastigheten, och beslutet om behovet av reservoarer fattas i samband med beviljande av byggnadslov. Ändringar i förslaget till detaljplan: -

I sin helhet ligger planområdet vid ytterkanten av vattennätet bakom långa stamledningsanslutningar. Stamledningarna är dimensionerade för uttag av hushållsvatten och jämförbar vattenanvändning och har inte kapacitet till stora mängder släckningsvatten från vattennätet. För första släckningsinsatsen är det möjligt att från vattenledningssystemet i Nyby få 6-10 liter per sekund. Tillgången till släckningsvatten på planområdet ska tryggas genom vattenreservoarer vid respektive fastighet och genom naturvattenbassänger eller liknande lösningar som kompletterar vattennätet.	
--	--

SAMMANFATTNING AV ANMÄRKNINGEN, MBF 27 §	STADSPLANERINGENS GENMÅLE TILL FÖLJD AV ANMÄRKNINGEN OCH ÄNDRINGAR SAMT JUSTERINGAR I DETALJPLANEN
1. A.A. (K4006T1 och T3, 4003T2) Anmärker om bland annat följande: 1. Ny väganslutning i norr Anslutningen borde ligga längre söderut på den mark som ägs av företagarna eller åtminstone gränsa till företagarnas område så att den inte splittrar åkerområdet på fastighet . Detta skulle även minska den olägenhet som den tunga trafiken förorsakar bebyggelsen. Efter att företagsområdets trafik börjat löpa via den nya Nyby-anslutning ska den norra delen av Nybys enskilda väg som löper genom fastighet stängas av från trafik, och endast användas av fastighet . Även den gamla väganslutningen till Nestevägen kan stängas av. Detta förutsätter att staden kommer överens med NMT-centralen om att användningen av den gamla norra anslutningen upphör efter att den nya anslutningen byggs och tas i bruk. 2. YTTERLIGARE ANMÄRKNINGAR GÄLLANDE LINJEFÖRINGEN AV DEN NYA NORRA VÄGANSLUTNINGEN: Den nya väglinjeföringen och tomten leder till en minskning på 2 ha på området som nu är arrenderat. På den nya vägens område finns en lada vars försäkringsvärde uppgår till 3 650 €. Ersättning betalas inte för den planerade vägen vilket ska beaktas. Staden ska utreda hur byggandet av vägen påverkar grundvattnet. Byggandet kan ha konsekvenser för bland annat brunnen på fastigheten. Bostadshuset ska skyddas mot buller, damm och ökad trafik under byggnadsskedet. Om en ny väg byggs på fastighet 12:37 området ska staden bygga ett bullerskyddsplank. Vad gäller den gamla rian från 1700-talet ska Museiverket kontaktas. Rian är eventuellt ett skyddsobjekt och kommer att ligga alldeles intill den nya vägen. En vägförbindelse till skogstomten ska garanteras. Det bör säkerställas att väg diket vid den nya anslutningen fungerar. 3. DESSUTOM Bostäder har föreslagits på tomt 12-9 som ägs av staden. Det har inte varit möjligt att bygga bostäder på fastighet området vilket leder till en ojämlig situation. På fastighet området finns en byggnad som kräver förstoring för att kunna användas som bostad, och denna byggnad kräver förstoring för att den ska kunna användas av ägaren som har nedsatt rörlighet. Det bör observeras att det inte finns garantier på att det finns köpare av tomterna på området. I det fallet är det orimligt att markägarna på förhand	Genmåle: 1. Placeringen som angetts gällande den nya Nyby-anslutningen beaktar markanvändningen enligt denna detaljplan och markanvändningen som är att vänta på lång sikt på det område som avgränsas av denna detaljplan, motorvägen och järnvägen. I Nylands landskapsplan har området anvisats som ett industriområde och arbetsplatsområde. En preliminär utredning har gjorts om områdets trafiknät som bakgrundsutredning för generalplansarbetet. NMT-centralen i Nyland har godkänt placeringen av väganslutningen. Det är inte möjligt att ändra linjeföringen för vägen Nyby-anslutning. I samband med förhandlingar med NMT-centralen tar staden upp frågan om att ta bort Nybyvägens norra anslutning som blir överflödig. 2. Som en del av markanvändningsavtalet förhandlar staden om olägenheter som överlåtandet av vägområdet orsakar (rian förloras). Ändringar i grundvattnet som eventuellt gatubyggandet orsakar, följs upp i samband med att de kommunaltekniska byggnadsarbetena framskrider Vattenprov tas från brunnen för hushållsvatten på fastigheten innan byggnadsarbetena inleds enligt kontrollundersökningar av hushållsvatten (SHMF 401/2001 bilaga II). Provtagningen görs på nytt enligt behov när byggnadsarbetet framskrider. Förebyggande av buller, damm och ökad trafik beaktas när man planerar det arbetet på arbetsfältet. Fastighetens situation förbättras då trafiken från Kullo företagsområde flyttas till det nya gatunätet. Nybyvägens norra del används endast av dem som anmärkte om den. I fråga om kulturmiljön och landskapet har ett utlåtande om planen givits av Borgå museum i enlighet med ett samarbetsavtal mellan Museiverket och Borgå museum (Östra Nylands landskapsmuseum). Borgå museum och Museiverket hade inte något att anmärka om innehållet i detaljplanen. Borgå museum har undersökt situationen för den ria som nämndes i anmärkningen och ger sitt omdöme: Borgå museum anser att den nya matargatan inte påverkar rian i den mån som utifrån anmärkningen skulle kräva ändringar i detaljplanen. Vägförbindelsen till skogstomten och dikningen av den nya anslutningen beaktas i samband med gaturitningen som sker i ett senare skede. 3. I detaljplanen har kvartersområdet 4001 angetts för tillfällig inkvartering (AS-1). Kvartersområdet ligger utanför Sköldviks yttersta skyddszon på Sköldviks konsuleringszons område. I kvartersområdets planbestämmelse krävs att inkvarteringsbyggnaderna planeras och byggs så att närheten till industrin som kan orsaka en storolycka beaktas. Uppgifterna om kvartersområdets säkerhetsarrangemang såsom skyddsåtgärder, ventilationsarrangemang, larmsystem

ska ersätta staden en eventuell försäljningsvinst. Staden kan få en del av vinsten bara om tomterna säljs.	och förutsättningar för räddningsväsendets operativa insatser ska lämnas in i samband med ansökan om byggnadslov. Det är inte fråga om konventionellt boende. Anmärkarens brukningscentrum ligger på Sköldviks konsuleringszons område. Beslut om en liten förstoring av befintliga bostadshus fattas i samband med byggnadslovet. Ett nytt bostadshus kräver s.k. avgöranden av planeringsbehov. Räddningsmyndigheten och vid behov Tukes hörs i fråga om byggnadslov/avgöranden om planeringsbehov som tas upp för behandling. Intäkterna från markanvändningsavtalet riktas direkt till områdets kommunaltekniska kostnader. Eftersom byggnadskostnaderna för kommunaltekniken är höga, är det viktigt att staden får avtalsersättningar redan direkt efter att detaljplanen träder i kraft. Detta hör till vedertagen praxis. Markägarna har erbjudits möjlighet att betala ersättning enligt markanvändningsavtal genom att överlåta tomt- eller råmark. Då behöver inte markägaren placera pengar i förskott för att betala en avtalsersättning. Detta minskar samtidigt risken i anknytning till markägarens försäljning av tomt. Markpolitikenheten har gett en anmärkning som gäller ersättningar enligt markanvändningsavtal (avsnitt från punkterna 2 och 3). Ändringar i förslaget till detaljplan: -
2. B.B. (K4011 T2-6) och C.C. 638-440-2:60 (K4011 T1, T7-9, K4009 T1-3) På grund av den höga ersättningsnivån vill de poängtera följande: 1. I det första utkastet till detaljplan över Kullo företagsområde tjänade Kullo industriväg tomterna på båda sidor om vägen. I det förslag som offentligt lagts fram har tomterna på vägens södra sida strukits vilket leder för alla parter till en högre kostnads/verkningsgrad. 2. Vi har vid förhandlingar med staden lämnat in en uppskattning och en värdering av den värdeökning av kvarter 4011 området och omgivning som den fastställda detaljplanen kan tänkas leda till. Dessa är uppgjorda av Jordägarnas Värderingscentral Ab. Värdeökningen är cirka 55 % av den uppskattning som ges av konsulten och på vilken stadens krav grundar sig på. 3. Detaljplanen kan ännu gallras och kostnaderna för gatubyggnad sänkas ansevärt om Kullo industriväg inte tas med i det här skedet i detaljplanen. Detaljplanen motsvarade fortfarande till betydande delar det detaljplaneförslag som hade offentligt framlagts. 4. Kullo industriväg borde tas i beaktande i ett senare skede när detaljplanområdet utökas mot söder, i huvudsak enligt redan uppgjorda planer.	Genmäle: 1. Staden beslutar om detaljplanläggningens framskridande i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Därutöver planlägger staden enligt Borgås markpolitiska program i huvudsak endast områden som staden äger. Redan nu har stora områden i privat ägo omfattats av detaljplanområdet över Kullo företagsområde i syfte att uppnå en ändmålsenlig helhet. 2. Jordägarnas Värderingscentral Ab:s uppgjorda värdering grundar sig delvis på felaktiga antaganden om efterfrågan på företagstomter och noterar inte att på varje tomt i detaljplanen byggs en väganslutning och annan kommunalteknik. Dessa har beaktats i den värdering staden utgått ifrån. 3. Områdesreserveringen av Kullo industriväg kan inte utelämnas ur detaljplanen eftersom den utgör vägnätets stam. Vägen är den enda förbindelsen till tre tomter. Vägen behövs dessutom för att möjliggöra kompletteringsbyggnad enligt detaljplanen K4009 T5 och byggnad av kvartersområdet K4012. 4-5. Ersättningarna enligt markanvändningsavtal grundar sig på den nytta markägaren får utgående ifrån detaljplanen och inte på de vägbyggnadskostnader som genomförandet av nämnda detaljplanområde orsakar. För fastställandet av ersättningarna har det ingen betydelse i

5. En kostnadsinbesparing som uppnås med en sådan ändring av detaljplanen (ca 50 %) borde beaktas i samband med att ersättningen enligt markanvändningsavtal fastställs.	vilket skede Kullo industriväg planläggs eller byggs. Den kostnadsinbesparing på cirka 26 % som skulle nås genom att låta bli att bygga Kullo industriväg i detta skede sänker inte ersättningarna enligt markanvändningsavtal. Med hänsyn till detta är det ändamålsenligt att planlägga och beakta Kullo industriväg i samband med denna plan. Vägen är även nödvändig för planerade tomtanslutningar. Markpolitikenheten har gett ett genmäle gällande ersättningar enligt markanvändningsavtal (punkterna 2. och 4-5). Ändringar i förslaget till detaljplan: -
3. D.D. 638-440- Vill försäkra sig om att vägförbindelsen till den delen av fastigheten som ligger bredvid Metsäpirttivägen kan användas även under byggnadsskedet. Vägen borde kunna användas åtminstone med traktor. Vägförbindelsen löper via kvarter 4003.	Genmäle: Nämnda cirka 100 meter långa vägförbindelse på fastighets 638-440-12-2 område (K4003) som staden äger är den enda förbindelsen till fastigheten nära Metsäpirttivägen. Staden förbinder sig att bevara vägförbindelsen i ett sådant skick att vägen kan köras med traktor tills Kullo industriväg har byggts mellan kvarteren 4002 och 4003, då det är möjligt att nå lägenheten via gatuområdet. Förbindelsen till fastigheten beaktas i samband med gaturitningen. Ändringar i förslaget till detaljplan: -
4. 638-440-1-131 (K4004 T 2) Arme Oy Detaljplaneringen i samband med planläggningen ska observeras att vi måste lossa och lasta leveranser med byggnadsställningar på vägen, och att på andra sidan staketet på den egna tomten står personalens bilar och för byggande nödvändiga bygghytter och lastpallar parkerade. På grund av detta ska det från gatuområdet finnas en hinderfri infart till tomten.	Genmäle: Lossande och lastande av material ska i huvudsak ske på den egna tomtens område och inte direkt på vägen. Ändringar i förslaget till detaljplan: Området med planteringar stryks invid Metsäpirttivägen. Byggnadsytans gräns förblir oförändrad.
5. 638-440-2-42 (K4009 T5) Porvoon Maske Oy 1. Saa-2-planbeteckning Saa-2-planbeteckningen på fastighetens västra del ska enligt den bifogade kartan avgränsas att omfatta endast den del som gäller markfyllnad. Markfyllnad i området har huvudsakligen skett på grannfastigheten. Det finns inte någon grund för att anvisa hela västra delen av fastigheten under detaljplanebeteckningen Saa-2. 2. Kantzon Kantzonen har gjorts alltför bred och den ska begränsas att gälla endast det verkliga kantområdet i enlighet med trafikkartan.	Genmäle: Avgränsningen av Saa-2 beteckningen grundar sig på stomkartor från olika år. På Saa-2 området har fyllnad utförts ca 1-5 meter. Om massorna som använts för fyllnad finns inte noggrannare uppgifter. Avgränsningen av kantzonen som ska planteras med buskar och träd grundar sig på stomkartan över området. Gränserna har kontrollerats i terrängen tillsammans med markägaren. Ändringar i förslaget till detaljplan: Områdesavgränsningen av kantzonen som ska planteras med träd och buskar och saa-2 -områden har förminskats en aning.
6. 638-440-2-46 (K4009T8) FSP Finish steel painting Oy Planändringen och förbättringen av området är en bra sak. Jag ber er vänligen ta i beaktande Nestes storstrejk våren 2020 i samband med planeringen av förbättringsarbetena av Nybyvägen. Vid den tidpunkten kommer det på	Genmäle: Samordnandet av tidtabellerna gällande byggandet av kommunaltekniken och Sköldviks kommande storstrejker säkerställs i samband med gaturitningen. Det är möjligt att i samband med utförandet av gaturitningar ta ställning till planeringen av korsningar till

området och vägen att finns mer än normalt av mycket tung trafik, specialtransporter, personbilstrafik m.m. Om möjligt skulle det vara bra om vägarbeten och arbeten som stör trafiken vid den tidpunkten kunde hållas på ett minimum. Önskvärt är att de arbeten som mest stör trafiken skulle vara färdiga eller eventuellt uppskjutits till en senare tidpunkt. Är det möjligt att påverka planeringen av vägkorsningarna till tomterna innan arbetena inleds?	tomter och i övrigt till noggrannare planeringa av vägbyggande. Gaturitningarna grundar sig på detaljplanen, och ritningarna inleddes när detaljplaneringen hade påbörjat, men fortsätter till slut när detaljplanen har trätt i kraft. Ändringar i förslaget till detaljplan: -
7. Nybyvägens väglag Vid årsmötet 29.5.2018 togs ett ärende upp som antecknades i protokollet och på grund av vilket man beslöt att kontakta Borgå stad enligt följande: I detaljplaneringen i samband med planläggningen ska beaktas att det skulle vara bra att genomföra Nybyvägens anslutning till Nestevägen i form av en cirkulationsplats. Detta ger anse- nliga förutsättningar för en tryggare matartrafik och antalet kollisioner och skador skulle minska betydligt. På den bifogade bilden har en motsvarande anslutning vid Nestevägen och den nya Sköldviksvägen framställts.	Genmäle: Köbildning på den nya Nyby-anslutningen som ska byggas, förebyggs genom att bygga ett körfält på Nestevägen för dem som kommer söderifrån och svänger till vänster. Detta i enlighet med den slutförda utredningen. (Nestes lämplighetskontroller vid Nybyvägens korsning, FCG 2016). Vid Nyby-anslutningen vid utkörning på Nestevägen byggs dessutom körfält för både dem som svänger till höger och dem som svänger till vänster. Enligt den slutförda utredningen leder den ökande trafikmängden en aning köbildning vid nämnda korsning. Ändringen är emellertid inte stor i jämförelse med köbildningen i dag. Den planerade T-korsningen anses tjäna trafiken i tillräcklig grad. Området mellan denna detaljplan, motorvägen och järnvägen har i gällande landskapsplan anvisats som industriområde och ett område för arbetsplatsverksamhet (T, TP). Arbetet med generalplanen som noggrannare avgör områdets markanvändning har inletts. Även om behovet av den cirkulationsplats som angetts i anmärkningen ännu inte framkommer, kan den bli aktuell i och med att en noggrannare planering av närområdet framskrider. På grund av detta utredes en områdesreservering för och effekten av en cirkulationsplats i synnerhet i det nordligaste kvarteret 4006 redan i samband med denna detaljplan. Enligt Destia Oy:s preliminära granskning av områdesreserveringen ryms en cirkulationsplats vid väganslutningen om bredden på korsningsområdet ökas med några meter. Ändringen minskar en aning även ytan av K4006 tomt 1. Ändringarna gäller området på fastighet 638-440-12-37 och av de områden som ingår i markägarens detaljplan utgör de cirka en procent. För byggande av en cirkulationsplats reserveras enligt nämnda små justeringar ett tillräckligt stort område, men förhandlingar om byggandet av cirkulationsplatsen inleds inte i samband med denna detaljplan. Ändringar i förslaget till detaljplan: Det allmänna områdets LT gränser justeras en aning vid östra och västra delen av Nyby-anslutningen. Ökningen på LT-området är ca 1000 m². Storleken på K4006 tomt 1 minskar till följd av justeringen ca 500 m².

	Justeringarna är små och kräver inte att detaljplanen hålls offentligt framlagd på nytt (MBF 32§).
--	--