

DP 537

ÖLSTENS PORT



BESKRIVNING AV DETALJPLAN

3.12.2019

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

ÖLSTENS PORT

Stadsdel 31, kvarter 3222–3224 samt gatu- och skyddsgrönområden.

Detaljplan och ändring av detaljplan

Detaljplanändringen gäller tomterna 1–3 i kvarter 40942 samt rekreations- och gatuområden i stadsdel 31.

Behandling av detaljplanen:

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2018

Detaljplanen officiellt framlagd till påseende:

Stadsutvecklingsnämnden 3.9.2019 § 133

Godkännande av detaljplanen:

Stadsfullmäktige i Borgå 29.01.2019 § 5

1.2 Planområdets läge

Detaljplanområdet är beläget längs Småindustrivägen mellan Helsingforsvägen och Entreprenörsvägen, omkring 5 km väster om Borgå centrum. Området omfattar tre hektar och består av fält samt Småindustrivägen och ett skogsområde öster om den. En lägeskarta finns i bilaga 1.

1.3 Planens namn och syfte

Detaljplanens namn är Ölstens port och genom detaljplanen förverkligas effektiv markanvändning enligt generalplanen samt nya tomter för industri och verksamhetslokaler för Borgå stads tomtreserv.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Planens namn och syfte	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.5	Förteckning över bilagorna till beskrivningen	3
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	3
2	SAMMANDRAG	4
2.1	Olika skeden i planprocessen	4
2.2	Detaljplan	4
2.3	Genomförandet av detaljplanen	4
3	UTGÅNGSPUNKTER	4
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	4
3.1.1	Allmän beskrivning av området	4
3.1.2	Byggbarhet	4
3.1.3	Sulfatlera	4
3.1.4	Naturmiljö	4
3.1.5	Byggd miljö	5
3.1.6	Kommunalteknik	5
3.1.7	Trafik	5
3.1.8	Markägarförhållanden	5
3.1.9	Invånare	5
3.2	Planeringssituation	5
3.2.1	Landskapsplan	5
3.2.2	Delgeneralplan	5
3.2.3	Detaljplan	6
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	6
4.1	Behovet av detaljplanering	6
4.2	Inledning av planeringen och beslut om planeringsstart	6
4.3	Deltagande och samarbete	6
4.4	Mål för detaljplanen	6
5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	6
5.1	Planens struktur	6
5.1.1	Hantering av dagvatten	6
5.1.2	Radonsäkert byggande	7
5.1.3	Tomtindelning	7
5.2	Områdesreserveringar	7
5.2.1	Kvartersområden	7
5.3	Konsekvenser av planen	8
5.3.1	Konsekvenser för naturmiljön och landskapet	8
5.3.2	Konsekvenser för den byggda miljön	8
5.3.3	Konsekvenser för samhällsstrukturen	8
5.3.4	Konsekvenser för trafikförhållandena i området	8
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	8
6.1	Planer som styr och illustrerar genomförandet	8
6.2	Genomförande och tidtabell	8

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur den gällande detaljplanen
3. Utdrag ur detaljplanekartan och bestämmelserna
4. Program för deltagande och bedömning
5. Sammanfattning av hörandet i utkastskedet
6. Byggnadsanvisningar
7. Preliminär tomtindelningsskarta (Liite puuttui hyväksymiskäsittelyn asiakirjoista)

1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

Utredning 1. Byggbarhetsutredning, Småindustrivägen 35, Borgå (FCG SUUNNITTELU JA TEKNIikka OY 19.12.2018)

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplanområdet är ett lerigt fält som förblivit obebyggt på grund av de dåliga förutsättningarna för byggande. Undersökningar av jordmånen som utfördes 2016 visade att området inte är så dåligt för byggande som tidigare antagits och att byggande kan anvisas till området. Detaljplaneringen för området inleddes 2018 och detaljplanutkastet var framlagt för påseende i mars 2019.

2.2 Detaljplan

Planeringsområdet är beläget omkring 5 km väster om Borgå centrum. Planeringsområdet omfattar omkring 3 hektar. Detaljplanen omfattar två tomter för affärsbyggnader samt tre industritomter.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Genomförandet av detaljplanen styrs av bygganvisningar, som finns bifogade som bilaga till beskrivningen. Området kan anslutas till kommunalteknik och genomförandet kräver inte byggande av gator.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

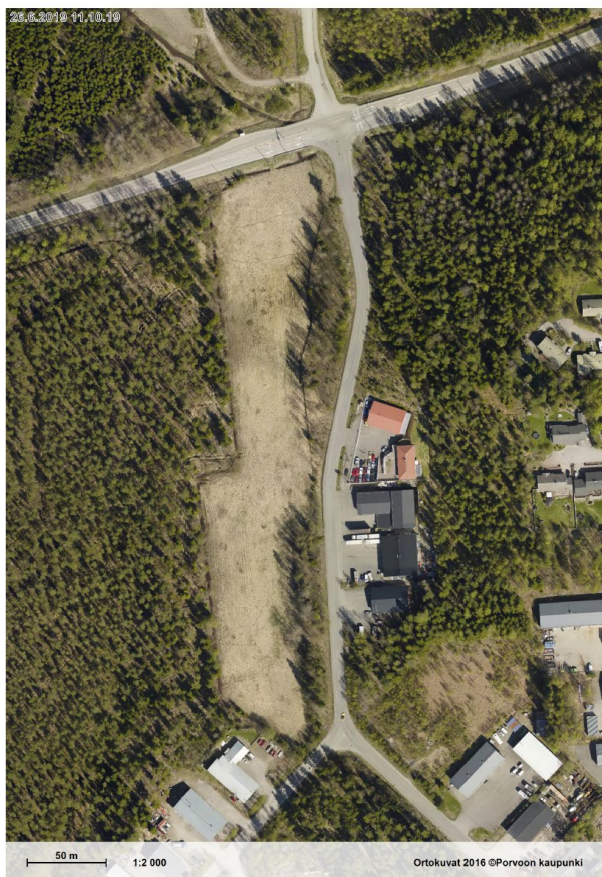


Bild 1 Ortofoto av området 2016

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är beläget omkring 5 km väster om Borgå centrum. Planeringsområdet omfattar omkring 3 hektar. Området består huvudsakligen av fält, och därtill ingår i detaljplanen en del av Småindustrivägen och en bit skog i den östra delen.

3.1.2 Byggbarhet

Områdets jordmån väster om Småindustrivägen består av lera. Enligt jordmånsundersökningar utförda 2016 är lerlagret 5–6 meter tjockt. En byggbarhetsutredning för området gjordes 2018, utifrån vilken lönsamheten i byggande och nödvändiga åtgärder för byggande på området utvärderades. Utifrån utredningen bedömdes kostnaderna för grundande av byggnader vara omkring 1,33 gånger det normala, kostnaderna för byggande av rör och ledningar 1,15 gånger det normala och kostnaderna för trafikområden 2,5 gånger det normala. Därmed bedömdes kostnaderna för projektet som helhet uppgå till 1,44 gånger det normala.

På de delar som är belägna öster om Småindustrivägen är byggbarheten normal eller bergig sluttning.

3.1.3 Sulfatlera

I Ölstensområdet kan det finnas mark med sulfatlera, vilket bör beaktas vid byggandet. Geologiska forskningscentralen har undersökt en plats på fältet och där inte hittat tecken på sulfatlera.

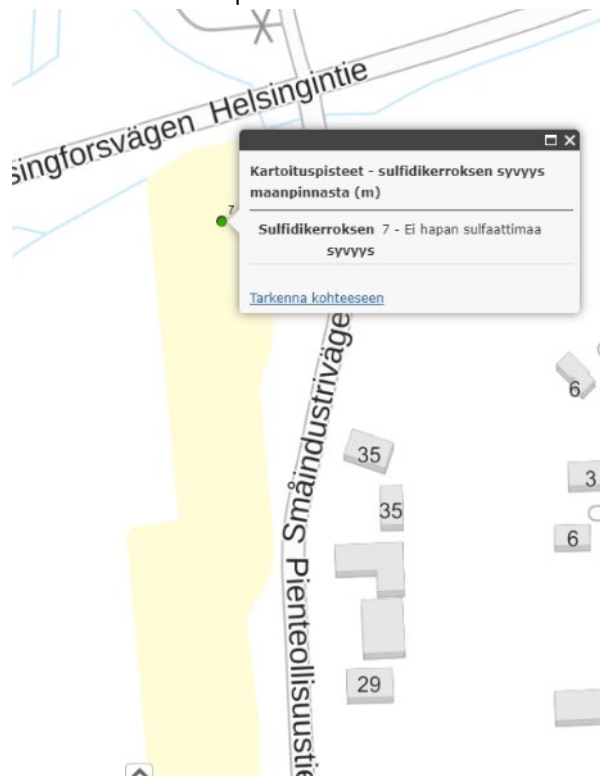


Bild 2 Utdrag från Geologiska forskningscentralens karttjänst Sura sulfatjordar

3.1.4 Naturmiljö

Planeringsområdet består till största delen av ett jämnt lerfält bevuxet med buskar. Det avgränsas av små trädbevuxna remsor i öster. Området öster om Småindustrivägen är skogbevuxet och sluttar uppåt mot

I delgeneralplanen för centrala områden (godkänd 15.12.2004) anvisas den norra delen av planområdet som arbetsplatsområde (TP) och den södra delen som industriområde (TY). Genom området löper en grön korridor (VL). Småindustrivägen är markerad som regionalväg/huvudgata, genom området löper en lättrafikled och även längs Helsingforsvägen finns en lättrafikled.

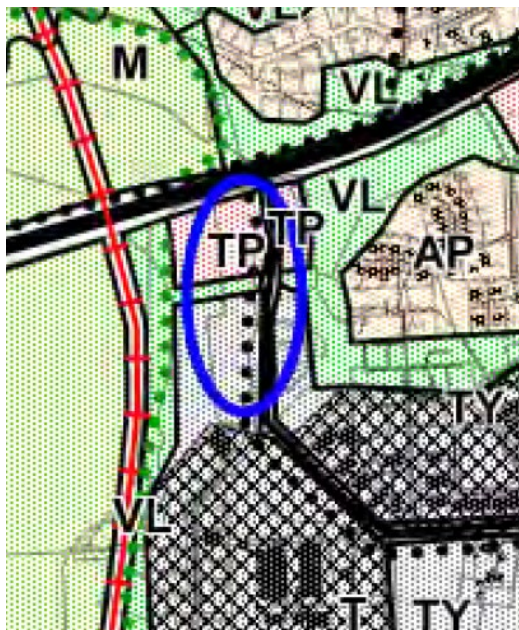


Bild 6 Utdrag ur generalplanen, där detaljplanens läge är markerat i blått.

3.2.3 Detaljplan

En del av planeringsområdet omfattas av byggnadsplan 116 från 1988. Planbeteckningen för kvartersområdena är TY II "Kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar". Som tilläggsbeteckning anges "to 30 %", som anger bygggrätt för kontor. Exploateringsstalet för kvarteret är $e=0,4$, vilket ger en bygggrätt på 1 763 m²-vy för kvarteret.

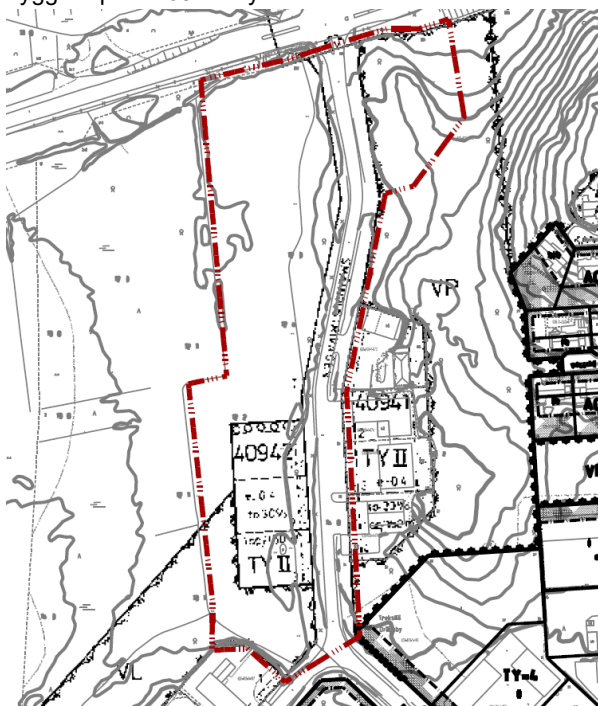


Bild 7 Utdrag ur detaljplaneringssituationen på området. Detaljplanens preliminära gränser anges med rött på bilden.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Genom detaljplanen effektiviserad stadens markanvändning och man skapar tomter till stadens tomtreserv.

4.2 Inledning av planeringen och beslut om planeringsstart

Detaljplanen och detaljplanändringen har ingått i arbetsprogrammet för stadsplaneringen sedan 2018.

4.3 Deltagande och samarbete

Deltagandet har skett enligt programmet för deltagande och bedömning (bilaga 4). I planen framgår information om delaktiga, deltagande och kommunikation. Det är inte fråga om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom. MBL som förutsätter myndighetssamråd.

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplan var framlagda för påseende 28.2–29.3.2019 i enlighet med MBL 62 § och MBF 30 §. Samtidigt begärdes åsikter (preliminära utlåtanden) från myndigheter. Två åsikter och fem utlåtanden lämnades in gällande planen.

Detaljplaneförslaget var till påseende 25.9. – 24.10.2019. Inga anmärkningar har inlämnats och de som lämnade utlåtande om detaljplaneförslaget hade ingenting att anmärka.

4.4 Mål för detaljplanen

Genom detaljplanen strävar man efter effektiv markanvändning i enlighet med generalplanen samt nya tomter för industrier och affärsfastigheter till Borgå stads tomtreserv.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planens struktur är ganska enkel. I det norra området placeras kvartersområden för affärsfastigheter och på fältet i den södra delen placeras ett kvartersområde för industri som inte stör omgivningen. Småindustrivägen löper genom mitten av området och området avgränsas av skyddsgrönområden i söder, mitten och norr.

5.1.1 Hantering av dagvatten

Lutningarna på området är utmanande med tanke på hanteringen av dagvatten. Dagvattnet strömmar för närvarande längs områdets västra kant norrut och fortsätter därifrån österut mot Ölstens. Vid vägen finns också ett dike, men dess lutning är nästan obefintlig och vattnet står stilla. I områdets mittersta del finns också en

fördjupning som ofta är blöt. Området anvisas i planen som ett skyddsgrönområde. På bilden nedan visas ett preliminärt utkast för områdets diken, färgkoder för deras funktion och flödesriktningen. Grönt betyder bra, gult nöjaktig och rött dålig. Kartan har sammanställts av Harry Pihlaja från kommuntekniken i Borgå.



Bild 8 Karta över områdets diken, preliminärt utkast

I detaljplanen fastslås att om man på tomterna använder impermeabla beläggningar ska ett system för fördröjning av dagvatten byggas, som fördröjer 1 m³/100 m² hård byggd yta på tomten. Takytor och ogenomträngliga områden på gården räknas med i denna yta. Dagvattenplanen och systemet ska godkännas som en del av bygglov. Vattnet ska fördröjas minst 12 timmar inom tomten innan det avleds till dagvattenavloppet. Fördröjningssystemet ska vara tomt inom omkring 24 timmar efter att regnet börjat. Takvatten får inte ledas direkt till dagvattenavloppet, utan ska ledas till tomtens system för fördröjning eller infiltrering av dagvatten. Tomtens dagvatten ska kunna ledas via granntomten/-tomterna, om terrängen i området och ytvattenförhållandena förutsätter det. Nödvändiga diken eller rör ska i mån av möjlighet placeras vid tomternas gränser.

5.1.2 Radonsäkert byggande

Radonsäkert byggande ska beaktas när området bebyggs.

5.1.3 Tomtindelning

På detta detaljplanområde är tomtindelningen bindande och ingår i planen.

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Kvartersområden

För detaljplanens kvartersområden är Kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar (TY-4) en beteckning som används allmänt i Ölstens, som tillåter småskalig affärsverksamhet och mindre affärslokaler vid sidan av industri eller förråd. Bestämmelserna utesluter industri som orsakar störningar på grund av närheten till bostadsområden. Byggrätten för detta kvarter har anvisats genom exploateringsstalet $e=0,4$, vilket ger en byggrätt på 3 498 m²-vy.

Kvartersområde för affärsfastigheter (KL-15) är den planbestämmelse som utformats för denna detaljplan. Där styrs byggandet mot värdefullare affärsfastigheter på grund av områdets läge och terrängförhållanden. Området är beläget på en synlig plats och kan därmed möjligen intressera kommersiella aktörer, men de högre byggkostnaderna förutsätter även täckning för byggandet.

Byggrätten i de två kvartersområdena för affärsfastigheter har anvisats med exploateringsstalet $e=0,4$, vilket ger byggrätt på 2 479 respektive 1 392 m²-vy. Den totala byggrätten är 3 875 m²-vy och den totala byggrätten för affärsfastigheter är därmed under 4 000 m²-vy, vilket betyder att området inte utgör en stor detaljhandelsenhet. Detta förbjuds också separat i en bestämmelse.

Nedan anges de planbeteckningar som används i detaljplanen:

KL-15 Kvartersområde för affärsfastigheter.

Affärs-, arbets-, kontors-, utställnings-, produktions- och förrådslokaler får placeras på området. Det är förbjudet att placera en stor detaljhandelsenhet i området. Krav på bilplatser: 1 bilplats/25 m²-vy lokaler för dagligvaruhandel, 1 bilplats/50 m²-vy affärs- och kontorslokaler, 1 bilplats/80 m²-vy produktionslokaler, 1 bilplats/300 m²-vy förrådslokaler.

TY-4 Kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar.

Högst 30 procent av den byggda våningsytan på tomten får användas till kontorslokaler eller till butikslokaler med anknäring till tomtens huvudsakliga användningsändamål. Krav på bilplatser: 1 bilplats/80 m²-vy industrilokaler, 1 bilplats/300 m²-vy förrådslokaler och 1 bilplats/50 m²-vy kontors- och affärslokaler.

5.3 Konsekvenser av planen

5.3.1 Konsekvenser för naturmiljön och landskapet

Genomförandet av detaljplanen förändrar fältlandskapet till en byggd miljö. Området fungerar som en port till såväl Ölstens industriområde som Borgå när man närmar sig längs Helsingforsvägen. Bygganvisningarna strävar därför efter ett högklassigt förverkligande av fasaderna.

Skogen i områdets östra del hänger samman med ett större grönområde, och en ombyggnad till ett kvartersområde för affärsfastigheter minskar därför rekreativvärden i liten utsträckning. Ändringen överensstämmer med generalplanen och relativt stora skogsområden bevaras i området.

5.3.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Konsekvenserna för den byggda miljön är ringa, eftersom det inte finns byggnader på området. I förhållande till tomterna öster om området fortsätter detaljplanen samma typ av verksamhet och exploatering på vägens andra sida.

5.3.3 Konsekvenser för samhällsstrukturen

Samhällsstrukturen förblir genom planen enhetlig och utvidgas till att även omfatta detta kantområde. Området kompletterar Ölstens industriområde och använder dess kommunalteknik och gatuområden. Detaljplanens effekter kan därmed betraktas som förtätande.

5.3.4 Konsekvenser för trafikförhållandena i området

När området förverkligas ökar trafiken på området i måttlig grad. Trafikmängderna anpassar sig till områdets

gatuförhållanden och dimensionering. Detaljplanens effekter kan därmed betraktas som ringa.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet

Byggnadsanvisningar har utformat för styrningen av förverkligandet av detaljplanen. Där styrs byggandet i synnerhet i fråga om affärslokalernas fasader samt på ett allmännare plan i fråga om användningen av tomterna och byggnadernas utseende.

6.2 Genomförande och tidtabell

Målet är att detaljplanen ska godkännas under 2020. Detaljplanen kan genomföras genast när den vunnit laga kraft.

Borgå 29.01.2019

Johannes Korpjaakko
planläggare

Dan Mollgren
stadsplaneringschef

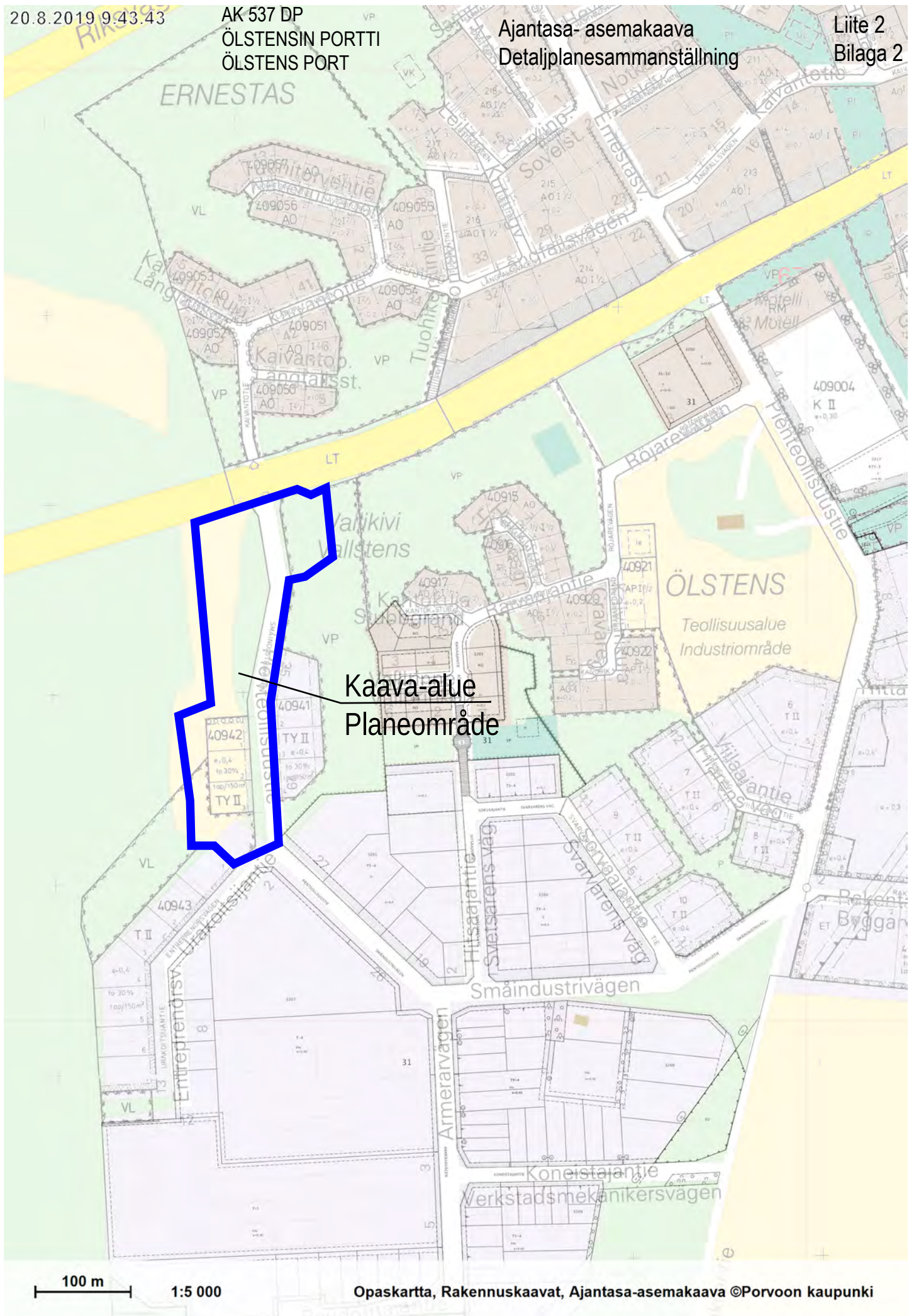


20.8.2019 9:43:43

AK 537 DP
ÖLSTENSIN PORTTI
ÖLSTENS PORT

Ajantasa- asemakaava
Detaljplanesammanställning

Liite 2
Bilaga 2



Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
1:1000

	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myymälä-, työ-, toimisto-, näyttely-, tuotanto- ja varastotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 25 k-m² päivittäistavarakaupantilaa, 1 ap/ 50 k-m² liike- ja toimistotilaa, 1 ap/ 80 k-m² tuotantotilaa, 1 ap/ 300 k-m² varastotilaa kohti.
	Ympäristöhäiriöiltä alieuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30% käyttää toimistotiloja tai tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 80 k-m² teollisuustilaa, 1 ap/ 300 k-m² varastotilaa ja 1 ap/ 50 k-m² toimisto- ja myymälätilaa kohti.
	Suojaviheralue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva vilva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
31	Kaupunginosan numero.
3222	Korttelin numero.
PIENTEOLLISUUST	Kadun nimi.
II	Romaalinen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspalkan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

Detallplanebeteckningar och -bestämmelser
1:1000

	Kvartersområde för affärsbyggnader, där man får bygga butiks-, arbets-, kontors-, utställnings-, produktions- och lagerbyggnader. I området får inte placeras en stor detaljhandelsenhet. Bilplatsfordran: 1 bp/ 25 m²-vy affärslokaler för dagligvaruhandel, 1 bp/ 50 m²-vy affärs- och kontorslokaler, 1 bp/ 80 m²-vy produktionslokaler och 1 bp / 300 m²-vy lagerlokaler.
	Kvartersområde för omgivningen icke störande industribyggnader. Av tomtens bebyggda våningsyta får högst 30% användas för kontors- eller för affärsutrymmen som anknyts till tomtens huvudsakliga användning. Bilplatsfordran: 1 bp/ 80 m²-vy industrivåningsyta, 1 bp/ 300 m²-vy lagervåningsyta och 1 bp/ 50 m²-vy kontors- och affärsvåningsyta.
	Skyddsgrönområde.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
31	Stadsdelsnummer.
3222	Kvartersnummer.
SMÅINDUSTRI	Namn på gata.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
e=0.40	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
	Byggnadsyta.
	Del av område som skall planteras.
	Riktigtivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.
	Gata.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentaminen:
Istutettavaa tontinosaa ei saa käyttää varastointiin tai muuhun vastaavaan, mutta sille saa rakentaa tonttiliittymän.

Kortteleille 3223 ja 3224 on rakennettava paineviemärinti, joka edellyttää kiinteistökohtaista pumpaamaa tonteille.

Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua, erillistä rakentamistapaohjetta.

Radon turvallinen rakentaminen on otettava huomioon rakennettaessa.

Hulevedet:
Hulevesijärjestelyt on sovitettava vierekkäisten tonttien kesken. Kattamattomilla pysäköintialueella tulee käyttää hulevettä läpäiseviä pinnoitteita. Mikäli tontilla käytetään läpäisemättömiä päällysteitä, tulee huleveden viivyttämiseksi rakentaa viivytysjärjestelmä, joka viivyttää 1 m³/100m² tontin kovaa rakennettua pintaa. Pinta-alaan lasketaan mukaan kattopinnat ja piha-alueen läpäisemättömät alueet. Hulevesisuunnitelma ja järjestelmä tulee hyväksyttää osana rakennuslupaa. Vettä tulee viivyttää tontilla vähintään 12 tuntia, ennen kuin se johdetaan hulevesijärjestelmään. Viivytysjärjestelmä pitää olla tyhjentynyt noin 24 tunnin kuluessa sateen alusta. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan hulevesijärjestelmään vaan ne tulee johtaa tontin hulevesien viivytys- tai imeytysjärjestelmään.

Tontin hulevedet tulee voida johtaa naapuritontin/-tonttien kautta, mikäli alueen maasto ja pintavesiolosuhteet sitä edellyttävät. Tarvittavat ojat tai putket tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa tonttien rajolle.

Tonttijako:
Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnad:
Den del av tomten som ska planteras får inte användas som lager eller dylikt men där får byggas en tomtanslutning.

På tomterna i kvarteren 3223 och 3224 ska byggas tryckavloppsnät, vilket förutsätter en pumpstation för respektive fastighet.

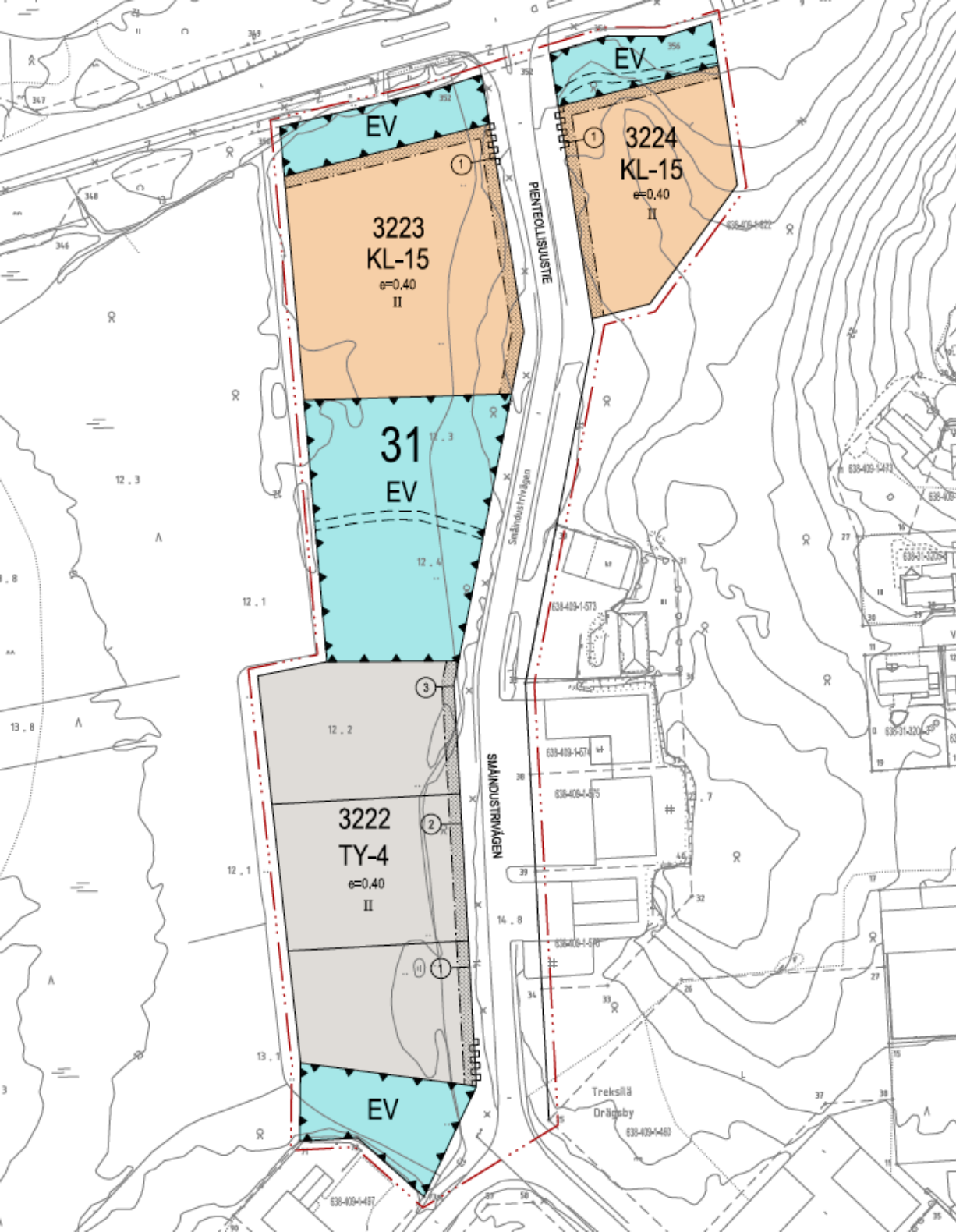
När detaljplanen genomförs ska man följa en separat byggnadsvisning för detaljplanen.

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

Dagvatten:
Dagvattenlösningar ska samordnas mellan angränsande tomter. Vid parkeringsområden utan tak ska användas ytbeläggning som släpper igenom dagvattnet. Om ytor som inte släpper igenom vatten används, ska ett fördröjnings-system byggas för dagvatten, som fördröjer 1 m³/100 m² tomtens hård bebyggd yta. I ytan ingår takytan och de områden på gården som inte släpper igenom vatten. Planen och systemet för dagvatten ska godkännas som en del av bygglov. Vattnet ska fördröjas på tomten minst 12 timmar innan det avleds till dagvattensystem. Fördröjnings-systemet ska bli tomt på 24 timmar efter det att det börjat regna. Takvattnet får inte direkt ledas till dagvattensystem utan det avleds till tomtens fördröjnings- eller infiltreringssystem för dagvatten.

Det ska vara möjligt att leda dagvattnet genom granntomten/ tomterna ifall områdets terräng och ytvattenförhållanden kräver detta. De diken eller ledningar som behövs ska i mån av möjlighet placeras vid tomtgränserna.

Tomtindelning:
Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.



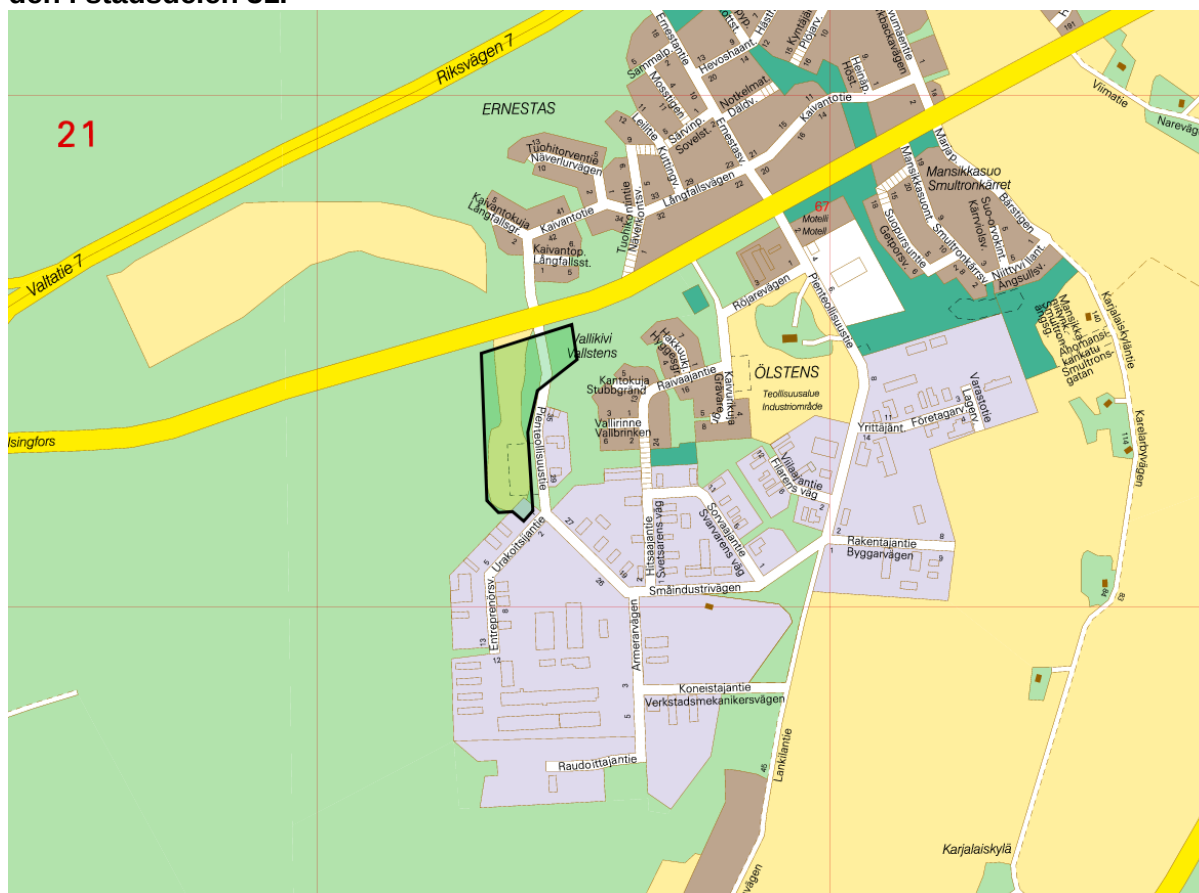
PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

BORGÅ

Ölstens port

STADSDELEN 31, KVARTEREN 3222, 3223 OCH 3224 SAMT GATU- OCH SKYDDS-GRÖNOMRÅDEN

Ändringen av detaljplanen gäller tomterna 1-3 i kvarteret 40942 samt rekreations- och gatuområden i stadsdelen 31.



Området är beläget vid Småindustrivägen i Ölstens, mellan Helsingforsvägen och Entreprenörsvägen.

NR 537

DETALJPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN

1. Planeringsområde

Planeringsområdet består av åkerområdet som ligger mellan Helsingforsvägen och Entreprenörsvägen väster om Småindustrivägen.

2. Bakgrunden till projektet

Det har ansetts att byggbarheten i åkerområdet är speciellt dålig, men de jordborrningar som gjorts har visat att lerlagret är tunnare än förmodat. Genom detaljplanen byggs ett arbetsplats- och industriområde enligt generalplanen.

3. Målet för planeringen

Med detaljplanen strävar man efter en effektiv markanvändning och ett utbud av nya industri- och lokalitetstomter i Borgå stads tomtreserv i enlighet med generalplanen.

4. Utgångsuppgifter (plansituation, genomförande av plan osv.)

Områdets läge och areal:

Planeringsområdet ligger ca 5 km väster om Borgå centrum och är ca tre hektar stort.

Landskapsplan:

I landskapsplanen för Östra Nyland (fastställd 30.10.2014) ingår området i ett område för tätortsfunktioner.

Generalplan: I delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå (godkänd 15.12.2004) är området anvisat i norr som område för arbetsplatser och i söder som industriområde. Mellan områdena finns en smal grön remsa.

Detaljplan: En del av planeringsområdet ingår i byggnadsplanen 116 från år 1988. Planbeteckningen för kvartersområden är TY II "Kvartersområde för icke miljöstörande industribyggnader". Som tilläggsbeteckning finns to 30 %, som ger rätt att använda 30 % av byggrätten för kontorslokaler. Exploaterings-talet för kvarteret är $e=0,4$, vilket betyder en byggrätt på 1 763 m²-vy.

Ägarförhållanden:

Området består i sin helhet av fastigheten 638-409-1-622 som ägs av staden.

Invånare:

I planeringsområdet finns inga bostadsbyggnader eller invånare. 150 meter öster om planeringsområdet finns Vallstens bostadsområde med ca 40 egnahemstomter och norr om Helsingforsvägen finns Ernestas bostadsområde.

Byggbestånd:

Området är obebyggt. På andra sidan av Småindustrivägen finns fyra bebyggda industritomter och söder om området Ölstens industriområde.

Naturmiljö och landskap:

Planeringsområdet är till största delen förbuskad leråker. Området öster om Småindustrivägen är skog. Från områdets västra kant börjar ett skogs- och kärrområde. Områdena i söder och öster är i huvudsak bebyggda industritomter.

Avrinnande av dagvatten från området har undersökts och det konstaterades att lutningarna är utmanande men möjliga. I Ölstens är lutningarna nedströms från området också svaga, vilket är utmanande med tanke på dagvatten. Därför är stränga dagvattenbestämmelser motiverade vid byggande i området.

Nedan finns en bild, på vilken de diken som måste åtgärdas anges med rött, de som fungerar dåligt anges med gult och de som fungerar bra anges med grönt.



Kommunalteknik:

Områdena bredvid planeringsområdet har kommunalteknik.

5. Grundläggande utredningar: 6. De centrala konsekvenserna av planläggningen	Följande utredningar har gjorts/görs för planområdet: - Jordborrningar 17.7.2017 - Utredning om sulfatjord - Utredning om dagvatten och byggbarhet De centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget och den gällande detaljplanen. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planlägningsprocessen i samband med utarbetandet av detaljplanen. Följande konsekvenser bedöms: - Konsekvenserna för naturmiljön och landskapet - Konsekvenserna för den bebyggda miljön - Konsekvenserna för samhällsstrukturen - Konsekvenserna för trafikförhållandena i området
7. Intressenter 8. Ordnande av deltagande och växelverkan	<u>7.1 Markägare:</u> Borgå stad 638-409-1-622 <u>7.2 Markägande grannar:</u> 638-409-1-497 638-409-1-521 638-409-1-573 638-409-1-574 638-409-1-575 638-409-1-576 638-409-1-482 638-409-1-460 <u>7.3 Företag:</u> Telia Sonera Finland Oyj Elisa Oyj Borgå Energi Ab, fjärrvärme Borgå Elnät Ab Porvoon Alueverkko Oy <u>7.4. Myndigheter och övriga aktörer:</u> Räddningsverket i Östra Nyland NTM-central <u>7.5 Enheter inom Borgå stad:</u> Koncernledningen Markpolitiken Stadsmätningen Kommuntekniken Byggnadstillsynen Miljövården Social- och hälsovårdssektorn Miljöhälsovården Borgå vatten 7.6 Organ Stadsutvecklingsnämnden Hälsoskyddsektionen 7.7. Alla kommuninvånare 7.8 Alla andra som anser sig vara intressenter <u>Myndighetssamråd:</u> - Det är inte fråga om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom. Mark-Byggl som förutsätter myndighetssamråd.

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

- **Planutkastet** och det övriga materialet hålls framlagda i 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. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens webbplats.
- Kommentarer begärs per e-post av de intressenter som nämns under punkterna 7.3 - 7.5.

Samråd:

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

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

- **Planförslaget** och det övriga materialet 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. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä.
- Officiella utlåtanden: (28 § MarkByggF)
Hälsoskyddsektionen
Räddningsverket i Östra Nyland
Borgå vatten

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

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

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

Ett skriftligt meddelande till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det och som meddelat sin adress. Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

Kungörelse av plan som vunnit laga kraft (93 § MarkByggF):

- Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

9. Tidtabell för planläggningsprojektet

Planläggningsarbetet påbörjades hösten 2018. Målet är att stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringen i slutet av år 2019 eller i början av år 2020.

10. För beredningen ansvarar

planhandläggare
Johannes Korpjaakko
tfn 040 489 5496
fornamn.efternamn@porvoo.fi

planeringsassistent
Christina Eklund
tfn 040 489 5755
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Stadsplaneringen
PB 23
06101 BORGÅ
Besöksadress: Krämaretorget B, 3 vån.

Datum 9.7.2019

Dan Mollgren
stadsplaneringschef

Bygganvisningar

Detaljplan 537 Ölstens port

BORGÅ STAD

15. elokuuta 2019

Författare: KORPIJAAKKO JOHANNES

Bygganvisningar

Detaljplan 537 Ölstens port

Innehåll

KVARTEREN FÖR AFFÄRSLOKALER OCH INDUSTRI	2
PLANERING AV BYGGNADER.....	2
BYGGNADENS ARKITEKTONISKA ARTIKULATION	2
FASADBEHANDLING	2
FÄRGSÄTTNING	3
TAK	3
PLANERING AV ANDRA BYGGNADER OCH GÅRDSPLANEN	3
SKÄRMTAK	3
REKLAMANORDNINGAR OCH REKLAMPYLONER.....	3
STAKET	3
PLANTERINGAR.....	3
TRAFIKARRANGEMANG.....	4
DAGVATTEN.....	4
BEHOV OCH MÅL.....	4
DIMENSIONERING.....	4
LÖSNINGSMODELLER.....	4

Bygganvisningar

Detaljplan 537 Ölstens port

Kvarteren för affärslokaler och industri

Planering av byggnader

Byggnadens arkitektoniska artikulation

Husen kan byggas i en eller två våningar. Fasadhöjden mätt från marknivån till fasadens och takets skärningspunkt (på långsidan) ska uppgå till minst 4,5 meter.

Längden på byggnadens enhetliga fasad får uppgå till högst 40 meter. Om byggnaden är längre än 40 meter ska byggnadens stomme utformas med tydliga fördjupningar och utsprång. Det är skäl att betona fördjupningar och utsprång med höjdskillnader.

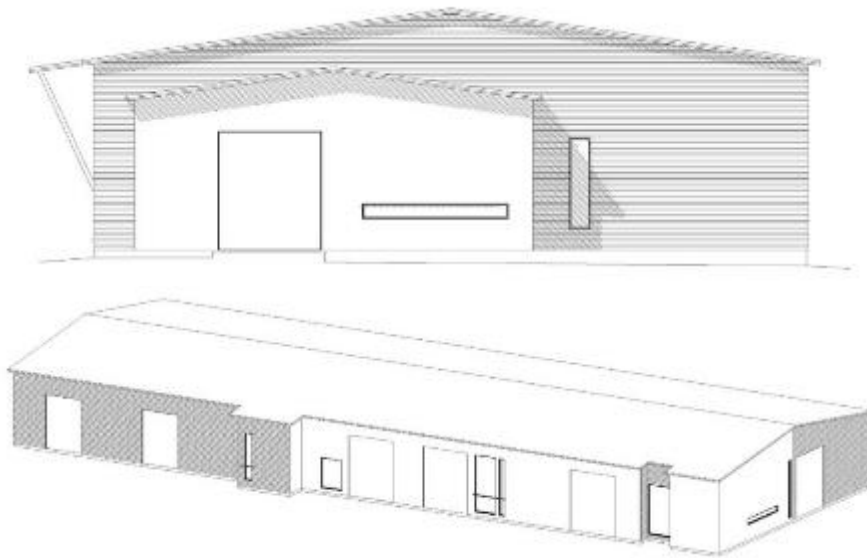


BILD 1 EN BYGGNADS STOMME SOM ÄR LÄNGRE ÄN 40 METER SKA UTFORMAS MED TYDLIGA FÖRDJUPNINGAR OCH UTSPRÅNG. TAKFOTSLINJEN SKA OCKSÅ BRYTAS.

Fasadbehandling

Mot Helsingforsvägen ska fasaden vara av hög kvalitet. Särskilt vad gäller fasaden som syns till Helsingforsvägen bör affärskvartersområdena ha fasader som till stor del är av antingen glas eller något annat särskilt högkvalitativt material. I övrigt får fasadmaterialet väljas fritt. Vid valet av material ska man dock se till att materialet är av hög kvalitet, finslipat och att det åldras vackert.

Vad gäller hanteringen av dagvatten rekommenderas att en del av fasaderna genomförs som gröna väggar.

I planeringen av öppningar och olika ytbehandlingar ska man sträva efter att använda lösningar som lättar upp intrycket av en massiv och lång industrihall.

Färgsättning

Färgsättningen ska vara dämpad och passa färgerna på de övriga industribyggnaderna i Ölstensområdet. Vitt och svart får användas, men inte som huvudsaklig färg på byggnadernas väggar.

Tak

Sadeltak rekommenderas. Taklutningen kan väljas fritt. Taket ska emellertid anpassas till byggnadens stomdjup och höjd och får inte utgöra ett dominerande element hos byggnaden.

Eftersom längden på byggnadens enhetliga fasad får uppgå till högst 40 meter, får en enhetlig takfot uppgå till högst 40 meter, med undantag av takfoten på gavlarna. Med andra ord ska fördjupningar och utsprång i fasadens yta bryta takfotslinjen.

Färgen på taket ska vara svart. Takbeläggningsmaterialet får väljas fritt. Utskjutande takskägg rekommenderas.

Planering av andra byggnader och gårdsplanen

Skärmtak

Med tanke på stadsbilden utgör skärmtak, såsom förrådstak och skyddstak, betydande element som kompletterar kvartershelheten. De ska tillsammans med företagsbyggnaderna bilda en sammanhängande helhet vad gäller utseende, material, färg och höjddimension. Skärmtakets fasadmateriell får väljas fritt. Färgen ska följa färgerna på de övriga byggnaderna på tomten.

Takets utformning får väljas fritt, men även skärmtaket ska till sin form bilda en sammanhängande helhet tillsammans med byggnaderna. Takåsens riktning ska följa skärmtakets långsida. Beläggningen ska ha samma färg som de övriga byggnadernas beläggning.

Reklamanordningar och reklampyloner

Reklamanordningarna ska vara av hög kvalitet. Lösa och fladdrande reklamskyltar tillåts inte.

Reklamanordningar som placeras på byggnaderna ska fästas på byggnadens fasad. Planeringen av reklamanordningarna ska ingå i byggnadsplaneringen.

Förutom de reklamanordningar som fästs på fasaden tillåts högst en separat och permanent reklamanordning vid gatan på varje gård. Denna reklamanordning får placeras på det planteringsområde på tomten som vetter mot gatan.

Reklamanordningar får inte placeras eller belysas på ett sådant sätt att de äventyrar trafiken.

Staket

Områden som används för utomhusförvaring ska inneslutas med ett täckande staket som är minst 180 centimeter högt, så att det material som förvaras, inte på ett störande sätt syns från gatan eller granntomternas visteområden. För övrigt får tomten ingärdas med ett staket som är ändamålsenligt med tanke på tomtens användning.

Staketets material får väljas fritt. Ett kompakt staket ska ha en mörk nyans, som passar ihop med färgen på byggnaderna på tomten, och staketet ska varieras med höjdskillnader eller öppningar. Om tidtabellen gör det möjligt ska staketet även anpassas efter de färger och det byggnadssätt som har använts på granntomten.

Planteringar

Vilket intryck företagsområdet ger beror inte bara på byggnaderna och konstruktionerna, utan även i stor utsträckning på det välvårdade helhetsintryck som planteringarna och beläggningarna ger.

I detaljplanen har områden för plantering av träd och buskar samt anläggning av gräsmattor anvisats. Planteringar anläggs även på de delar av tomten som inte bebyggs eller används. De lövträd som planteras ska vara minst tre meter höga och barrträden minst 80 centimeter höga. **Till ansökan om bygglov ska en planteringsplan fogas.**

Den del av tomten som ska planteras får inte användas för förvaring, bilparkering eller liknande, men en tomtanslutning får byggas där. Om det på detta planteringsområde finns stora träd ska de lämnas kvar eller träd och buskar ska planteras eller gräsmatta anläggas där. Träd som lämnas kvar eller planteras ska utgöra minst 1 träd/250 byggd m²-vy. Om träden dör ska de ersättas med nya.

Trafikarrangemang

Gång- och cykelbanor ska byggas så att de är säkra och lättillgängliga, och de ska på ett naturligt sätt anslutas till områdets allmänna gång- och cykelbanor. Till byggnadens ingångar ska det finnas en gångväg som är tydligt avskild från den övriga trafiken.

I planeringen av trafikanslutningen ska särskild uppmärksamhet fästas vid att trafiken är allmänt säker och löper smidigt. Trafikarrangemangen på tomten ska planeras så att de transportfordon som verksamheten kräver kan svänga på det fria området på tomten.

Dagvatten

Behov och mål

Dagvattenförhållandena i området är en utmaning till följd av att markytan är platt och byggandet på planeringsområdet leder till att dagvattenmängden ökar betydligt. Om hanteringen av dagvatten inte verkställs kommer mängden dagvatten vid ösregn att vara riklig och vattenflödena via regnvattenavloppen på området att uppnå skadliga proportioner.

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen är att förebygga uppkomsten av dagvatten och den skada det förorsakar samt att försöka bibehålla vattnets kretslopp så naturligt som möjligt. Målet är även att främja användningen av naturenliga, markbundna och estetiskt tilltalande lösningar.

Dimensionering

Dagvattensystemen för respektive tomt dimensioneras så att de klarar av att hantera ofta återkommande och korta regnskurar, som i början av regnet upprepade gånger spolar med sig föroreningar från området (first flush) och på så sätt förorsakar en kronisk dagvattenbelastning i regnvattenavloppen.

På detaljplaneområdets tomter ska dagvattnet fördröjas med 1 m³ per 100 kvadratmeter ogenomtränglig yta, varvid dagvattnets maximala flöde kan fördröjas effektivt med hjälp av tomtens egna system. Samtidigt sporrar kravet på fördröjning tomterna att minimera mängden vattenogenomträngliga ytor.

Kravet på fördröjning innebär att man med hjälp av tomtspecifika dagvattensystem kan hantera regnmängder på tio millimeter, vilka statistiskt sett motsvarar ett femton minuters regn som förekommer ungefär en gång på två år (9 mm, 100 l/s*ha).

Lösningsmodeller

Lösningsmodeller finns till exempel i bygganvisningarna för detaljplanen för Lovisavägens företagsområde i vilka det finns Lösningsmodeller för företagstomter. <https://www.borga.fi/500-lovisavagensforetagsomrade>

BILAGA 6

BORGÅ Ölstensporten 31. STADSDEL	
Detaljplan och ändring av detaljplan 28.2–29.3.2019	
UTLÅTANDE/ÅSIKT (MBL 30 §) sammanfattning	STADSPLANERINGENS GENMÅLE OCH UTLÅTANDETS/ÅSIKTENS KONSEKVENSER FÖR DELTALJPLANENS INNEHÅLL
NTM-centralen i Nyland Anmärker att områdets norra del, som gränsar mot landsväg 170, ska ändras till ett skyddsgrönområde och att man längs Småindustrivägen ska bygga ett gatustråk för lätt trafik. Bestämmelserna för dagvatten är relevanta och uppmärksamhet bör fästas vid funktionen. Antalet kvadratmeter våningsyta för affärs- och butiksfastigheter framgår inte i materialet, varför man inte kan ta ställning till dem.	Genmåle: Detaljplanens norra del har ändrats till ett skyddsgrönområde och detaljplanens gatubredd möjliggör byggande av en lättrafikled längs Småindustrivägen. Hanteringen av dagvatten på tomterna styrs av dagvattenbestämmelserna och bygganvisningarna. Byggrätten för affärs- och butikslokaler är 3 875 m ² vy, vilket är under gränsen för stora detaljhandelsenheter på 4 000 m ² vy. Förhandlingar om detaljplanen fördes med NTM-centralen i Nyland den 9 april 2019. I förhandlingarna avgjordes frågan om skyddsgrönområdet i den norra delen och byggrätterna för affärs- och butikslokaler gicks igenom. De konstaterades i förhandlingarna vara fungerande. Ändringar i detaljplanen: Den norra delen har ändrats till ett skyddsgrönområde.
Borgå vatten Tryckavlopp måste byggas för kvarteren 3203 och 3204, vilket förutsätter fastighetsspecifika pumpstationer på tomterna. Vattenledningens exakta läge för kvarteret 3203 är inte känd, flyttas vid behov till småindustrivägen.	Genmåle: Ändringar i detaljplanen: En bestämmelse om fastighetsspecifik pumpning för kvarteren 3203 och 3204 läggs till i planens allmänna bestämmelser.
Miljöskyddet Anmärker på de utmanande dagvattenförhållandena i områden och eventuella sulfatlerjordar, vilka bör utredas.	Genmåle: Kommuntekniken har gjort en utredning om dagvattnet och gällande sulfatlera har Geologiska forskningscentralen tagit ett prov från fältet utan att hitta sulfatlera.
Räddningsverket i Östra Nyland Konstaterar i sitt utlåtande att förutsättningarna för räddningsverksamhet måste beaktas i fråga om adressförteckningen, tillgången till släckningsvatten och vändradier. I dimensioneringen av byggnaderna måste man beakta avstånden mellan byggnaderna.	Genmåle: Detaljplanen möjliggör räddningsverksamhet i området. Mer exakta lösningar planeras i genomförandeskedet.
Miljöhälsovården Inget att anmärka.	Genmåle: -
Åsikt 1 Tomt 3204 (KL15) som planeras i detaljplanen, som avgränsas av den nordöstra vinkeln mellan Helsingforsvägen och Småindustrivägen, hamnar i parkområdet intill Vallstens bostadsområde. Detta parkområde bildar en naturlig gräns mellan Vallstens egnahemshusområde och företagen på industriområdet, och ger egnahemshusområdet lugn och ro. Genom detta område i korsningen tar	Genmåle: Detaljplanen förverkligar planläggningen enligt generalplanen, där ett arbetsplatsområde planeras även öster om Småindustrivägen. Tomten vid Småindustrivägens nordöstra vinkel är därmed motiverad markanvändning. Parkförhållandena i området lider inte märkbart av genomförandet och stigen kan bevaras på skyddsgrönområdet längs Helsingforsvägen.

sig invånarna i Vallstens och Munkberget till parkområdets skog, och en tydlig stig löper på platsen. Denna stig används av motionärer i området och även av personer som tar sig till Munkbergets busshållplats för arbets- och skolresor. Vi önskar att denna tomt inte planläggs för byggande, utan att den lämnas kvar som passage för fotgängare, samtidigt som skogsområdets enhetlighet bevaras. • Trafiken på Ölstens industriområde pågår redan nu dygnet runt, och med den nya planläggningen kommer trafikmängden att öka ytterligare. Särskilt på vardagarna kör många fordon i hög hastighet, och i planeringen av Småindustrivägen har man inte beaktat exempelvis farthinder, som skulle kunna användas för att begränsa körhastigheterna. Vi begär att man i planutkastet styr trafiken till och från Ölstens industriområde så att den i första hand löper genom den korsning som syns i planen. Exempelvis placering av skyltar i denna korsning skulle bidra till detta. Samtidigt skulle det vara bra att beakta säkerheten och sikten i korsningarna mellan Småindustrivägen och Helsingforsvägen samt korsningen till Munkberget. Att trafiken i första hand styrs till denna rutt skulle förbättra säkerheten vid den andra infarten till Småindustrivägen, där invånare i Vallstens och bland annat skolelever rör sig dagligen. Vi önskar alltså att man i planändringen ska beakta en begränsning av körhastigheterna och god sikt i korsningarna för alla som rör sig i området. Den idealiska lösningen skulle vara att bygga rondeller vid båda infarterna till Småindustrivägen. Detta skulle tjäna såväl områdets företagare och invånare som trafiken på Helsingforsvägen.	Trafikförhållandena i området förändras inte märkbart då denna detaljplan förverkligas. Det är möjligt att bygga en lättrafikled längs Småindustrivägen, men genomförandet av detta avgörs först i gatuplanen. Reserveringen för gatuområdet i detaljplanen möjliggör byggande av en lättrafikled. Trafikskyltar kan inte påverkas genom en detaljplan. Helsingforsvägen förvaltas av staten och staden har därför inte möjlighet att bygga rondeller i korsningarna. Ändringar i detaljplanen: En riktgivande markering av en stig österut har lagts till i skyddsgrönområdet i den norra delen.
Åsikt 2 När vi köpte vår tomt för 20 år sedan skulle fältet nedanför oss vara ett grönområde. Därför beslöt vi att bygga ett egnahemshus och en hall på vår tomt. Om en stor hall byggs mitt emot oss har vi ingen utsikt över huvud taget. Det kan komma fler tomter på nummer 33, såsom man planerade redan då, men jag förstår inte varför hela grönområdet måste bebyggas. Småindustrivägen är redan nu så trafikerad att man inte kan gå på promenad med hundarna utan att vara rädd för att bli överkörd. Nu går vi genom skogen till landsvägen, men om en hall byggs också där, var ska vi då gå? Småindustrivägen är redan smal och i dåligt skick vintertid. När det snöar mycket smalnar vägen så att två lastbilar knappt kan mötas. Vägen har också gett vika så att avloppsledningen hänger i luften vid nummer 33 och 35. Vi vill inte att ni bygger på fältet intill 35. Vi går mycket där och tar oss till skogen bakom fältet.	Genmäle: Detaljplanen förverkligar planläggningen enligt generalplanen. Effektivisering av användningen av området mitt emot tomten är motiverad, och man kan inte lämna området obebyggt på grund av önskemål från enstaka invånare. På fältområdet lämnas ett skyddsgrönområde, genom vilket man kan ta sig till skogsområdet även i framtiden. Trafikproblemen beaktas i detaljplanen genom ett tillräckligt gatuområde, vars bredd räcker även för byggande av en lättrafikförbindelse längs vägen. Trafikfrågorna avgörs dock genom en gatuplan, som är en process som är separat från detaljplanen. Ändringar i detaljplanen: En riktgivande markering av en stig västerut har lagts till i skyddsgrönområdet mitt på området.

Detaljplan 25.9–24.10.2019	
UTLÅTANDE (Markanvändnings- och bygglag, 27 §) sammanfattning	STADSPLANERINGENS GENMÅLE OCH UTLÅTANDETS KONSEKVENSER FÖR DELTALJPLANENS INNEHÅLL
Borgå vatten Inget att anmärka. Hälsoskyddssektionen Inget att anmärka. Räddningsmyndigheten Inget att anmärka.	

