Porvoon kaupunki
KILPILAHTI JA KULLOO

36. kaupunginosa
Korttelі 8 tontit 1-4 sekä suojaviher-, katu-, ja liikennealueita.

Asemakaavan muutos
Asemakaavan muutos koskee kortteleita 1, 3, 4, 6 ja 8
sekä virkistys-, suojaviher-, katu- ja liikennealueita.

ALUSTAVA LUONNOS 30.5.2023

Borgå stad
SKÖLDVIK OCH KULLO

Stadsdel 36
Kvarter 8 tomter 1-4 samt skyddsgrön-, gatu-, och trafikområden.

Detaljplaneändring
Ändring av detaljplanen berör kvarteren 1, 3, 4, 6 och 8 samt
rekreations-, skyddsgrön-, gatu- och trafikområden.

PRELIMINÄRT UTKAST 30.5.2023

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET 1: 7500

T — Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Alueelle ei saa sijoittaa suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaa toimintaa, eikä tuotanto-, varasto- tai työpaikkatiloja, jotka eivät liity suuronnettomuusvaarallisien teollisuuteen. Alueelle saa sijoittaa vain suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaa teollisuutta palvelevia teollisuus- ja varastorakennuksia, jotka eivät aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, hajua tai muuta häiriötä asumiseen tarkoitetulla alueella, sekä muita Kilpilahden alueen teollisuustoimintaan liittyviä rakennuksia, kuten toimisto-, vahvomo-, ruokalo-, kiinteistöhuolto-, paikoitus- ja vartiointirakennuksia sekä pysäköintialueita. Alueella sallitaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien johtojen ja laitteiden sekä muuntamoiden rakentaminen.

T/kem — Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Suuronettelaessa laitosten sijoittamista alueelle on pyydettävä pelastusviranomaisen ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto. Hankkeille on tarvittaessa haettava ympäristölupa jaitai kemikaalilupa. Alueelle saa sijoittaa suuronnettomuusvaaraa aiheuttavan teollisuuden teollisuus- ja varastorakennuksia, tuotantolaitoksia, energiantuotantolaitoksia sekä muita alueen teollisuustoimintaa palvelevia rakennuksia, kuten toimisto-, vahvomo-, ruokalo-, kiinteistöhuolto-, paikoitus-, vartiointirakennuksia ja pysäköintialueita. Alueella sallitaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien johtojen, laitteiden ja muuntamoiden sekä putkistöjen rakentaminen. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennuksiin mahdollisesti tulevien automaattisten sammutuslaitteistojen tarvitsemat vesimäärät ja vesilähdevaatimukset sekä varata alueella riittävästi palovesiasemia.

LT — Yleisen tien alue.

LR — Rautatealue.

LS — Satama-alue.
Alueella saallitaan satamaan liittyvä yritystoiminta ja rakentaminen. Rantaviivan muokkaus on sallittua.

EV — Suojaviheralue.
Alue on tarkoitettu viereisen teollisuusalueen suojaviheralueeksi. Alueen toteuttamisvastuu on T-alueella toimivalla yrityksellä tai yrityksillä. Alueella ei saa suorittaa avohakkuuta eikä louhintaa.

W — Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1 — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

36 — Kaupungin- tai kunnanosan numero.

8 — Korttelin numero.

RAJATIE — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Satamatie — Sisäisen ajoväylän nimi.

11 334 000 m3 — Tonttikohtainen rakennusoikeus kuutiometreinä.

mu — Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

ls — Rakennusala, jolle saa sijoittaa satamatoimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita.

et — Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alueen osa.

w — Vesiallas.

Istutettava alueen osa.

Katu.

ajo — Ajoyhteys.

Ohjeellinen ajoyhteys.

ajo — Johtoa varten varattu alueen osa.

Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa.

e — Eritaosoriteys.

Ajoneuvoliittymän liikimäärinen sijainti.

sp — Alueen osa tai kohde, jolla sijaitsee muinaismuistoialla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Alueita koskevista suunnitelmista on pyydettävä museovirastoa ennakolta lausunto.

lsp — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät suojelurarvoja.

A — Suojaryöhyke A.
Tällä informatiivisella merkinnällä on osoitettu Kilpilahden suuronnettomuuksien huomioiminen maankäytön suunnittelussa-selvityksen päivityksen 2018 (Gaia Consulting Oy) mukaiset A-suojavyöhykkeet. Selvitys on luonteeltaan suositus, joka perustuu työtaä mukana olleiden viranomaisten näkemyksiin. Selvitys tulee päivittää alueen toimintojen merkittävästi muuttuessa.

T — Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.
På området får inte placeras sådan verksamhet som medför risk for en storolycka eller sådana produktions-, lager- eller arbetsplatsutrymmen som inte hänför sig till storolycksfarlig industri. På området får endast placeras industri- och lagerbyggnader som betjänar industri som medför risk for en storolycka och som inte orsakar miljöstörande buller, skakningar, luftföroreningar, lukter eller andra störningar på områden som är avsedda för boende, samt andra byggnader som hänför sig till industriverksamheten på Sköldviksområdet, såsom kontors-, kontrollrums-, mattsalls-, fastighetsskötsels-, parkerings- och bevakningsbyggnader samt parkeringsområden. På området är det tillåtet att bygga ledningar och anordningar samt transformatorstationer som betjänar samhällsteknisk försörjning.

T/kem — Ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader på vilket det finns/får placeras en betydande anläggning som tillverkar eller lagrar farliga kemikalier. Vid planeringen av anläggningarnas placering i området ska ett utlåtande begäras av räddningsmyndigheten och Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes). Vid behov ska miljötillstånd och/eller kemikalietillstånd sökas för projekten. På området får placeras industri- och lagerbyggnader, produktionsanläggningar, energiproduktionsanläggningar, vilka medför risk för en storolycka, samt andra byggnader som betjänar industriverksamheten på området, såsom kontors-, kontrollrums-, mattsalls-, fastighetsskötsels-, parkerings-, bevaknings- och parkeringsområden. På området är det tillåtet att bygga ledningar, anordningar och transformatorstationer samt förbrar som betjänar samhällsteknisk försörjning. Vid planeringen av området ska hänsyn tas till de mängder vatten och krav på vattenkällor som eventuellt behövs för automatiska släckanläggningar som kommer i byggnaderna samt reserveras tillräckligt många brandvattenstationer på området.

LT — Område för allmän väg.

LR — Järnvägsområde.

LS — Hamnområde.
På området tillåts företagsverksamhet och byggande som hänför sig till hamnen.
Ändring av strandlinjen är tillåten.

EV — Skyddsgrönområde.
Området är avsett som skyddsgrönområde till det angränsande industriområdet. Ansvaret för förverkligandet av området vilar på ett företag eller de företag som är verksamt/verksamma på T-området.
På området får inte kalhyggen göras eller gruvbrytning bedrivas.

W — Vattenområde.

Linje som är 3 m utanför planområdesgränsen.

Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns.

Delområdets gräns.

Riktgivande områdes- eller delområdesgräns.

1 — Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

36 — Stads- eller kommundelsnummer.

8 — Kvartersnummer.

RAJATIE — Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Satamatie — Namn på intern körväg.

11 334 000 m3 — Byggrätt per tomt i kubikmeter.

Byggnadsyta.

mu — Riktgivande byggnadsyta där transformatorstationer får placeras.

ls — Byggnadsyta där byggnader, konstruktioner och anläggningar som betjänar hamnverksamheten får placeras.

et — Den del av området som betjänar samhällsteknisk försörjning.

w — Vattenbassäng.

Den del av området som ska planteras.

Gata.

Körförbindelse.

ajo — Riktgivande körförbindelse.

ajo — För ledning reserverad del av området.

Riktgivande för ledning reserverad del av området.

e — Planskild korsning.

sp — Ungefärlig läge för utfart.

sp — lsp — Del eller objekt på området där det finns en fast fornlämning som är fridlyst enligt lagen om fornminnen.
Med stöd av lagen om fornminnen är det förbjudet att gräva, tacka, ändra, skada, avlägsna eller på annat sätt inkräkta på området. Ett utlåtande av museimyndigheten ska begäras om de planer som hänför sig till området.

lsp — Ett område som är särskilt viktigt för den biologiska mångfaldens del.
På området får inga åtgärder vidtas som undergräver skyddsvärdena.

A — Skyddszon A.
Med denna informativa beteckning har man påvisat A-skyddszoner enligt (Gaia Consulting Oy) i rapporten "Kilpilahden suuronnettomuuksien huomioiminen maankäytön suunnittelussa-selvityksen päivitys 2018". Utredningen är till sin natur en rekommendation som grundar sig på synpunkter som getts av de myndigheter som deltagit i arbetet.
Utredningen ska uppdateras när verksamheten på området förändras väsentligt.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Ennen satama-altaan ulkopuolisilla vesialueilla tehtävä vesirakennustöitä on oltava yhteydessä Museovirastoon, jotta vedenalaista kulttuuriperintöä koskevan inventoinnin tarve voidaan arvioida.

Kaava-alueella on merkittävä, vaarallisia kemikaaleja valmistavia tai varastoivia laitoksia, jota koskee EU-direktiivi vaarallisten aineiden aiheuttamien suuronnettomuusriskien torjunnasta (Seveso III-direktiivi). Suunnitelteassa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista laitosten konsultointivyöhykkeelle on pyydettävä pelastusviranomaisen ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.

Kokonaisvaara-alueet eivät saa merkittävästi muuttua korttelialueen ulkopuolella.

Kilpilahden suurteollisuusalue on Tukesin määrittelemä dominokohde, jossa teollisuusalueella voi vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista seurata suuronnettomuus, joka voi levitä laitoksella toiselle, ns. dominovaikutus. Laitosten sijoittelussa on huomioitava dominovaikutukset onnettomuustilanteissa viranomaisten edellyttämällä tavalla.

Hakijan tulee esittää rakennuslupaa haettaessa selvitys korttelialueelle sijoittuvasta toiminnasta sekä alueen erityispiirteet huomioivista turvallisuusjärjestelyistä. Selvityksessä on esitettävä ainakin suojausratoimenpiteet, ilmanvaihtojärjestelyt, hälytysjärjestelmä sekä pelastustoimen operatiiviset toimintaedellytykset.

Rakentaminen, ulkovarastointi ja piha-alueet
Korttelialueille saa rakentaa maanalaisia tiloja.

Merivesitulvan vaikutuksesta vaurioituvat tai vahinkoa aiheuttavat kiinteät rakenteet ja pysyvät toiminnot tulee sijoittaa korkeustason N2000 +3,4 metrin yläpuolelle.

T-korttelialueella rakennusten on sijaittava vähintään 5 metrin päässä tontin rajasta, kuitenkin niin, että jos rakennuksen korkeus on yli 8 m, tulee se sijoittaa rakennuksen korkeuden etäisyydelle tontin rajasta. Vaarallisia kemikaaleja käsitelleviven tai varastoiven tuotantolaitosten sijoittelua ohjaa Tukes.

Pysäköinti on järjestettävä korttelialueella. Autopaikkoja on varattava riittävä määrä työntekijöille ja vierailijoille.

Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, jolta ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on istutettava soveltuvin osin tai hoidettava luonnonvaraisena ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

Korttelialueet tulee aidata niillä osin kuin toiminta sitä edellyttää.

Ulkovarastointi on järjestettävä niin, ettei se turmele yleisellä tellä tai kadulta näkyvää maisemaa tai katunäkymää. Ulkovarastointin käytettäväksi alueet tulee Nesteentien suuntaan rajata suojavaella aidalla, rakennuksilla tai katoksilla. Lisäksi rakennusten ja/ tai katosten ja tontin rajan välinen alue katualuetta, yleisen tien aluetta ja/ tai suojaviheraluetta vasten tulee istuttaa puin ja pensain.

Maaperän laatu ja kantavuus on tutkittava oikean perustamistavan määrittämiseksi ja piha-alueen vakavuuden varmistamiseksi.

Alueella tapahtuvien rakentamistoimien yhteydessä on arvioitava happamat sulfaattimaa-alueet.

Radontuvallinen rakentaminen on otettava huomioon rakennettaessa.

Alueella tapahtuvien rakentamiseen liittyvien kaivuutöiden yhteydessä on huomioitava mahdolliset maaperän sisältämät haitta-aineet. Maaperän puhdistamiseen pilaantuneella alueella sekä puhdistamisen yhteydessä kaivetun maa-aineksen hyödyntämiseen kaivuualueella tai poistamiseen toimittavaksi muualla käsiteltäväksi on settävä ilmoitus valtion valvontaviranomaiselle.

Hulevesien käsittely
Alueella rakennettaessa laadittaan rakentamisen aikainen ja käytön aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Laadittava suunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa. Suunnitelmassa tulee huomioida myös mahdollisten sammutusvesien ja kemikaalivuotojen vaikutus hulevesien laatuun, ja ikäisiet hulevedet on johdettava jätevesiverkoston ja jätevedenpuhdistamolle puhdistettavaksi. Viivytysjärjestelmät on mahdollisuuksien mukaan rakennettava alueella ennen muuta rakentamista. Rakentamisen aikaista hulevesien laatua ja viivytysrakenteiden toimintaa ja kuntoa on seurattava.

Mahdollinen tarve öljyn- ja/ tai hiekanerotukseen tulee ottaa huomioon hulevesisuunnitelmaa laadittaessa. Tontella, jolla käsitellään tai varastoidaan öljyä, pottitoneistolta tai kemikaaleja on pilaantumisille alttiit hulevedet johdettava öljyneerotuskaivojen kautta ja varauduttava siihen, että öljyneerotuskaivot ja öljytisten vesien keräilyjärjestelmä voidaan onnettomuuden sattuessa sulkea.

Korttelialueita koskevia määräyksiä
Öljyjen ja kemikaalien varastointi sallitaan vain katoksellisissa ja suojarakentein varustetuissa tiloissa.

Korttelialueille sijoittuvien toimintojen osalta on huolehdittava meluntorjunnasta, ettei melutaso ylitä VNp 993/1992 melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päivä- ja yöajan ohjearvoja yhdessä alueen muiden toimintojen kanssa asumiseen tarkoitetuilla alueilla tai virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä.

Tonttijako
Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Innan vattenbyggnadsarbeten utförs i vattenområden utanför hamnbassängen ska Museiverket kontaktas så att det kan bedöma behovet av en inventering av kulturarv under vatten.

På planområdet finns det betydande anläggningar som tillverkar eller förvarar farliga kemikalier och som omfattas av EU-direktivet om att förebygga risker för storolyckor orsakade av farliga ämnen (Beveso III-direktivet). Vid planering av placering av riskutsatta verksamheter inom anläggningarnas konsultationszon ska utlåtande begäras av räddningsmyndigheten och Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes).

De totala riskområdena får inte ändras väsentligt utanför kvartersområdet.

Storindustriområdet i Sköldviken är ett av Tukes definierat dominoobjekt där hantering och upplagring av farliga kemikalier på industriområdet kan leda till en storolycka som kan spridas från en anläggning till en annan, en så kallad dominoeffekt. Vid placeringen av anläggningarna ska dominoeffekterna i olyckssituationer beaktas på det sätt som myndigheterna förutsätter.

Vid ansökan om bygglov ska sökanden lägga fram en utredning om den verksamhet som ska placeras på kvartersområdet samt om säkerhetsarrangemang som beaktar områdets särdrag. I utredningen ska presenteras åtminstone skyddsåtgärder, ventilationsarrangemang, larmsystem samt räddningsväsendets operativa verksamhetsförutsättningar.

Byggande, upplagring utomhus och gårdsområden
Det är tillåtet att bygga underjordiska utrymmen i kvartersområden.

Fasta konstruktioner och permanenta funktioner som skadas eller orsakas skada på grund av havsvattenöversvämning ska placeras ovanför höjdnivån N2000 +3,4 meter.

På ett T-kvartersområde ska byggnaderna placeras minst 5 meter från tomtgränsen, dock så att om en byggnads höjd är över 8 m ska den placeras på ett avstånd av byggnadens höjd från tomtgränsen. Placering av produktionsanläggningar som behandlar eller lagrar farliga kemikalier styrs av Tukes.

Parkering ska ordnas på kvartersområdet. Ett tillräckligt antal bilplatser skall reserveras för arbetstagare och besökare.

De delar av bygglatsen som inte behyggs och som inte används som körvägar eller parkering skall planteras i tillämpliga delar eller skötas i naturligt tillstånd och hållas i väliskött skick.

Kvartersområdena ska inhägnas till den del verksamheten förutsätter det.

Upplagring utomhus skall ordnas så att den inte förstör det landskap eller den gatuvy som syns från allmän väg eller gatan. De områden som används för upplagring utomhus ska i riktning mot Nästelvägen avgränsas med ett skyddande stängsel, byggnader eller tak. Dessutom ska området mellan byggnaderna och/ eller taken och tomtgränsen mot gatuområdet, området för allmän väg och/eller skyddsgrönområdet planteras med träd och buskar.

Markens beskaffenhet och bärighet skall undersökas för att bestämma det rätta sättet att anlägga marken och säkerställa gårdsområdets stabilitet.

I samband med byggnadsåtgärder som vidtas på området ska områden med sura sulfatjordar utvärderas.

Radonsäkert byggande ska tas i beaktande vid byggande.

I samband med att grävningsarbeten som hänför sig till byggandet utförs på området ska eventuella skadliga ämnen som finns i marken beaktas. En anmälan till den statliga tillsynsmyndigheten ska göras för sanering av jord på förorenade områden samt för återvinning av jordmaterial som grävts upp på grävningsplatsen i samband med sanering eller för avlägsnande av jord för behandling någon annanstans.

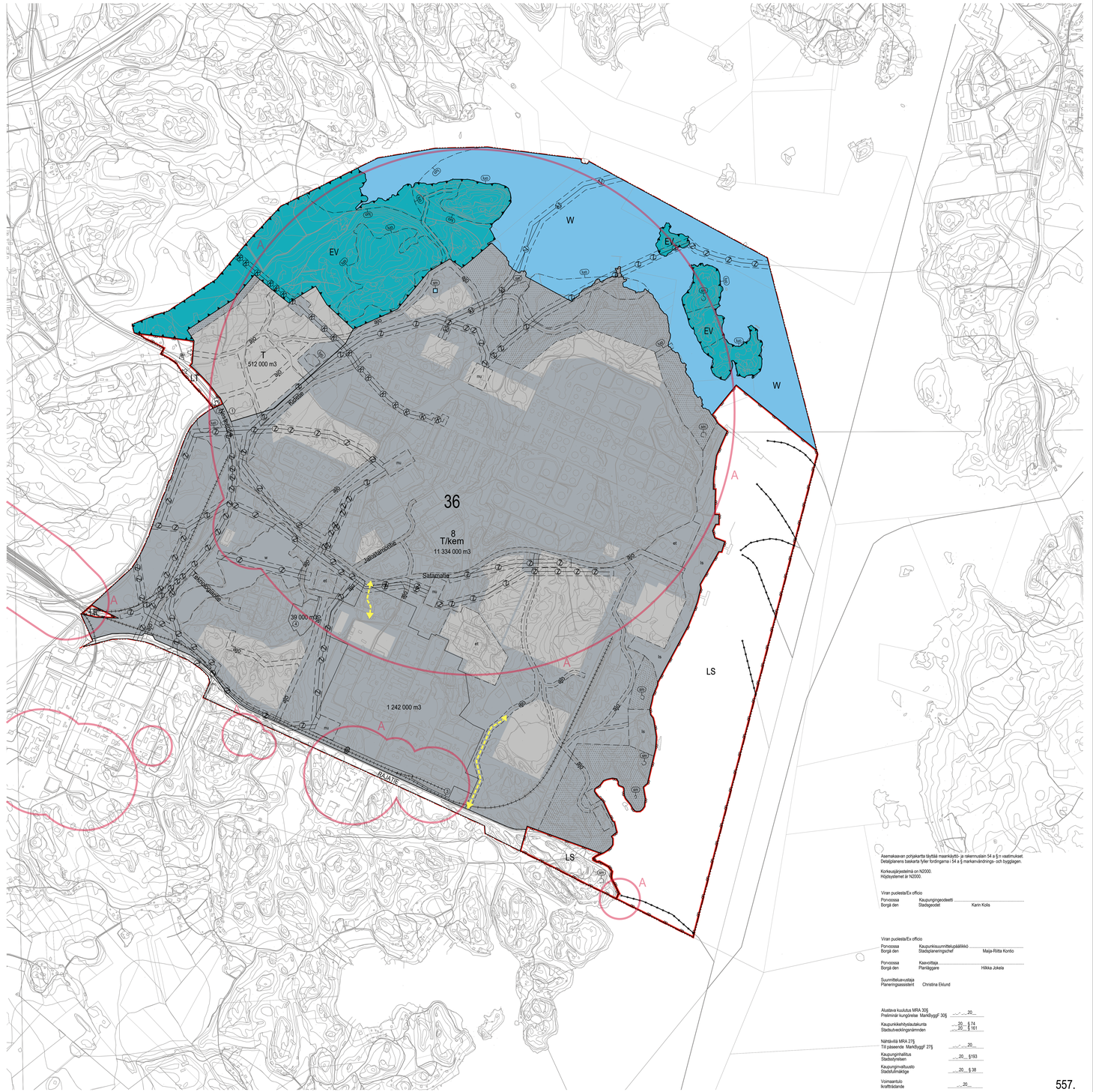
Behandling av dagvatten
Vid byggande på området uppgörs en dagvattenhanteringsplan för byggnadstiden och för användningstiden. Den utarbetade planen ska presenteras vid ansökan om bygglov. I planen ska det också beaktas hur eventuellt släckvatten och kemikalieläckage påverkar dagvattnets kvalitet, och smutsigt dagvatten ska ledas till spillvattenavlopp och avloppsreningsverk för att renas. Fördröjningssystem ska i mån av möjlighet byggas på området innan annat byggande. Dagvattenkvaliteten under byggtiden samt fördröjningskonstruktionernas funktion och skick ska övervakas.

Eventuellt behov av olje- och/eller sandavskiljning ska beaktas när dagvattenplanen utarbetas. På tomter, där olja, flytande bränslen eller kemikalier hanteras eller lagras, ska dagvatten som riskerar att utsättas för förorening ledas genom oljeavskiljningsbrunnar och förberedande åtgärder vidtas så att oljeavskiljningsbrunnar och uppsamlingssystem för oljigt vatten kan stängas vid en olycka.

Bestämmelser som gäller kvartersområden
Lagring av olja och kemikalier tillåts endast i utrymmen som är utrustade med tak och skyddskonstruktioner.

I fråga om verksamheter som placeras i kvartersområden skall bullerbekämpningen säkerställas så att bullernivån inte överstiger riktvärdena för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) för buller under dagen och natten i Statsrådets beslut 993/1992 tillsammans med andra funktioner i området på områden som är avsedda för boende eller rekreationsområden i tätorter och i tätorters omedelbara närhet.

Tomtindelning
Inom detta detaljplaneområde är tomtindelningen bindande och den ingår i detaljplanen.



Asemakaavan pohjakarta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.
Detaljplanens baskarta fyller fordringarna i 54 a § markanvändnings- och bygglagen.

Korkeusjärjestelmä on N2000.
Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta/Ex officio
Porvoossa / Borgå den — Kaupungingodeetti / Stadsgeodet: Karin Kolis

Viran puolesta/Ex officio
Porvoossa / Borgå den — Kaupunkisuunnittelujohtaja / Stadsplaneringschef: Maija-Riitta Kontio

Porvoossa / Borgå den — Kaavoittaja / Planläggare: Hilkka Jokela

Suunnittelusvastaja
Planeringsansvarig: Christina Eklund

Alustava kuulutus MRA 30§ / Preliminär kungörelse MarkByggF 30§: __.__.20__

Kaupunkikehityslautakunta / Stadsutvecklingsnämnden: __.20__ § 74 / __.20__ § 161

Nähtävillä MRA 27§ / Till påseende MarkByggF 27§: __.__.20__

Kaupunginhallitus / Stadsstyrelsen: __.20__ §193

Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige: __.20__ § 38

Voimaantulo / Ikraftträdande: __.__.20__