


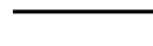
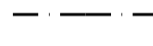
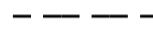
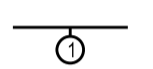
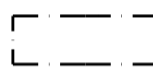


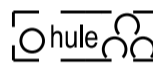
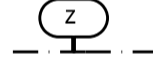




ÖLSTENS, RAKENTAJANTIE 8

Kaupunginosa 31
Kortteli 3225, tontti 1 ja suojavheralue

Asemakaavan muutos koskee:
Osaa korttelin 40930 teollisuus- ja varastokorttelia- sekä katualuetta

Asemakaavamerkinntä ja -määräykset 1: 1000

	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30% käyttää toimistotiloja tai tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Autopaikkavaatimus: 1 ap/80 k-m² teollisuustilaa, 1 ap/300 k-m² varastotilaa ja 1 ap/50 k-m² toimisto- ja myymälätilaa kohti.
	Suojavheralue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.
31	Kaupunginosan numero.
e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Puin ja pensain istutettava alue.
	Istutettava alue.
	Puin ja pensain istutettava hulevesien käsittelyalue.
	Voimajohtoa varten varattu alueen osa.
	Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Alueen maaperä on tutkittava ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET JA ERITYISMÄÄRÄYKSET

Rakentamista suunniteltaessa alueella on tehtävä hankekohtaisesti yksityiskohtaiset pohjatutkimukset perustamistavan varmistamiseksi ja pohjarakennesuunnittelun lähtötietojen täydentämiseksi. Tulevat painumat tulee huomioida rakentaessa. Rakentamisen alin taso on oltava vähintään + 8,7 mmp. Rakentamisen ratkaisuille ei saa muuttaa maaperän vesitasapainoa.

Voimajohto

Voimajohtolle on varattu johtoaue, joka ulottuu 22,5 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta. Johtoaueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Johtoauetta voi käyttää matalin istutuksiin tai pysäköintiin. Istutettavan kasvillisuuden luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä.

Hulevesi

Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee huomioida niin, että ensimmäinen vaihe on hulevesijärjestelmän toteuttaminen. Eroosion estämiseen tulee kiinnittää työmailla huomiota sekä säästää alkuperäistä pintamaata ja maanpintaa sitovaa kasvillisuutta, etenkin purku-uomien läheisyydessä. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma rakentamisaikaisesta hulevesien hallinnasta ja eroosiolle alttiiden pintojen suojaamisesta.

Kiinteistöillä syntyviä hulevesiä on viivytettävä ennen niiden johtamista alueen päävirtausreitoin ojiin. Alueelle sijoituvien teollisuus- ja varastotoimintojen luonteesta johtuen tulee kiinnittää erityistä huomiota öily- ja metalliyhdisteistöisten vesien hallintaan. Liikenne- ja pysäköintialueilta tulevat vedet on puhdistettava, esimerkiksi biosuodatusalueella tai öily- ja hiekkanerotuskaivoilla, ennen niiden johtamista oja- ja koston.

Hulevesijärjestelmän mitoituksen lähtökohdana tulee olla rakentamista edeltäneen tilan (luonnontilan) hulevesivirtaamat. Rakentamisella ei tule lisätä tontilta poistuvia virtaamia. Hulevettä tulee viivytää tontilla 1 m³ / 100 m² rakennettua vettä läpäisemätöntä pintaa. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Sulfidisavi

Alueella esiintyvä sulfidisavea (potentiaalista ja todellista hapanta sulfaattimaata). Alueella on selvittävää sulfaattimaiden esiintyminen hankekohtaisesti. Alueen rakentamisessa sekä maamassojen käsittelyssä ja läjityksessä tulee estää happamienvulumavesien päätyminen alueen oja- ja koston. Mahdollinen hapan valumavesi tulee neutraloida ennen sen pääsyä vesistöön. Myös kaivuumaat, jotka jätetään alueelle, tulee neutraloida. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma valumavesien hallinnasta ja niiden mahdollisesti tarvitsemasta neutraloinnista rakennusaikana ja sen jälkeen.

EV-kortteli

Suojavheralueen hoitotoimenpiteissä täytyy ottaa huomioon, että ojan varren puut toimivat näköesteenä maisemallisesti arvokkaan peltoalueen suuntaan.

TY-4-kortteli

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

Tonttien viherkertoimen tulee täyttää Porvoon viherkertoimen tavoiteluku.





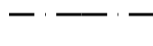
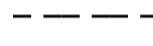
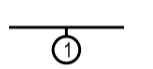
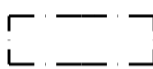
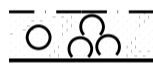


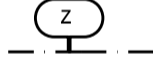
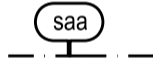

Puin ja pensain istutettavalle alueelle on istutettava epäsäännöllisin välein kotimaisia jalopuita ja muuta kotimaisia kasvillisuutta. Jalopuita on istutettava 1 jalopuu 100 m² kohden. Lisäksi on istutettava kotimaisia lehtopuita (1 puu/50 m²) ja lehtopensaita (1 pensas/20 m²).

ÖLSTENS, BYGGARVÄGEN 8

Stadsdel 31
Kvarter 3225, tomt 1 och skyddsgrönområde

Detaljplaneändringen berör:
Del av kvarter 40930 i industri- och lagerbyggnadskvarteret samt gatuumråde

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser 1: 1000

	Kvartersområde för omgivningen ickestörande industri- och lagerbyggnader. Av tomtens bebyggda våningsyta får högst 30% användas för kontorsutrymmen eller för affärsutrymmen som anknyts till tomtens huvudsakliga användning. Bilplatsfordran: 1 bp/80 m² industrivåningsyta, 1 bp/300 m² lagervåningsyta och 1 bp/50 m² kontors- och affärsvåningsyta.
	Skyddsgrönområde.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
31	Stadsdelsnummer.
e=0.40	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Byggnadsyta.
	Område som ska planteras med träd och buskar.
	Område som ska planteras.
	Område för hantering av dagvatten som ska planteras med träd och buskar.
	Del av område som reserveras för kraftledning.
	Markområde som ska rengöras/iståndsättas. Områdets jordmån ska undersökas och saneras innan byggandet inleds.
	Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

ALLMÄNNA OCH SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

När byggnade planeras ska det i området göras detaljerade projektspecifika grundundersökningar för att säkerställa grundläggningssättet och komplettera utgångspgifterna för planeringen av grundkonstruktioner. De kommande sättningarna ska beaktas vid byggandet. Den lägsta nivån för byggandet ska vara minst + 8,7 m ö.h. Bygglösningar får inte ändra vattenbalansen i marken.

Kraftledning.

För kraftledningen har reserverats ett ledningsområde som sträcker sig 22,5 meter från kraftledningens mittlinje. I ledningsområdet får inte utan tillstånd av ledningens ägare placeras byggnader eller konstruktioner ovan eller under jord. Ledningsområdet kan användas för låga planteringar eller parkering. Den planterade växtlighetens naturliga växthöjd får ej överstiga 4 meter.

Dagvatten

Hantering av dagvatten under byggandet ska beaktas så att det första steget är att bygga upp ett system för dagvatten. På byggarbetsplatserna ska uppmärksamhet fästas vid förebyggandet av erosion, och den växtlighet som binder den ursprungliga yttjorden och markytan ska sparas, särskilt i närheten av utloppsdikeyna. Till ansökan om bygglov ska bifogas en plan för dagvattenhantering under byggtiden och för skydd av de ytor som är utsatta för erosion.

Det dagvatten som uppkommer på fastigheten ska fördröjas innan det leds till diken i områdets huvudsakliga strömningsrutter. På grund av karaktären hos de industri- och lagerverksamheter som finns i området bör särskild uppmärksamhet fästas vid hanteringen av vatten som innehåller olja och metallföreningar. Vattnet från trafik- och parkeringsområden ska rengöras till exempel i biofilteringsområden eller i olje- och sandavskiljningsbrunnar innan det leds in i ett nätverk av diken.

Utgångspunkten för dimensioneringen av dagvattensystemet ska vara de dagvattenflöden som föregick byggandet (naturligt tillstånd). Byggnadet får inte öka de flöden som rinner från tomt. På tomtens ska man fördröja 1 m³ av dagvattnet per 100 m² byggd yta som inte släpper igenom vatten. Fördröjningsdammar, -bassängerna och -magasinen ska tömmas inom 12 timmar från det att de blivit fulla och för dem ska planeras en bräddning.

Sulfidlera

I området förekommer sulfidlera (potentiell och riktigt sur sulfatmark). I området ska förekomsten av sulfatmark utredas projektvis. Då området bebyggs och vid behandling och deponering av jordmassor ska man hindra surt avrinningsvatten från att hanna i områdets nätverk av diken. Eventuellt surt avrinningsvatten ska neutraliseras före utloppet till vattendraget. Även de upprädda jordmassor som lämnas kvar i området ska neutraliseras. Till ansökan om bygglov ska bifogas en plan för dagvattenhantering och dess eventuella neutralisering under byggtiden och därefter.

EV-kvarter

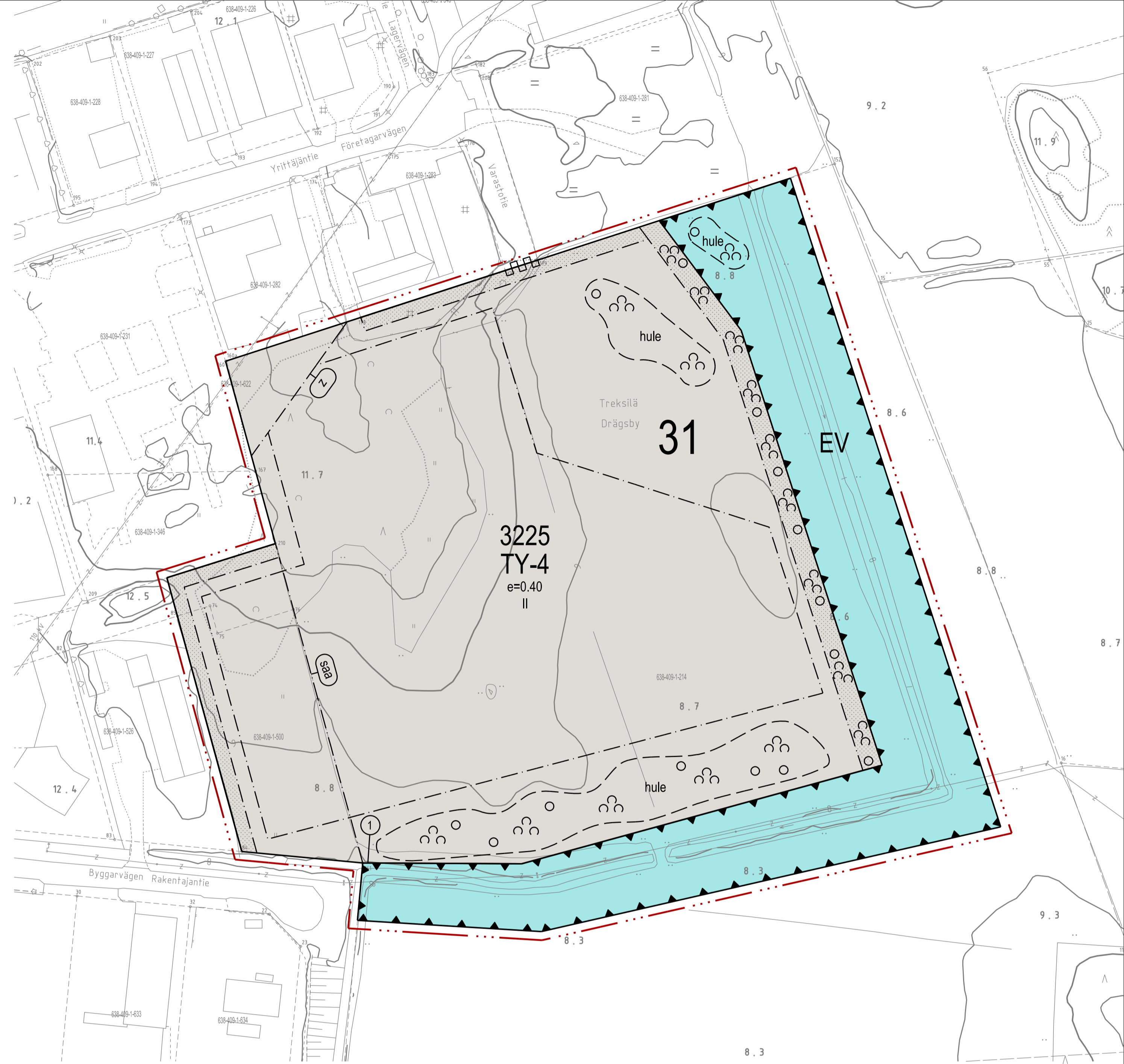
I skötselåtgärderna för skyddsgrönområdet ska det beaktas att träden vid diket fungerar som sikthinder i riktning mot ett landskapsmässigt viktigt åkerområde.

TY-4-kvarter

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

Tomternas grönytefaktor ska uppfylla målvärdet för grönytefaktorn i Borgå.

I det område som planteras med träd och buskar ska med öppna mellanrum planteras inhemska ädelträd och annan inhemsk växtlighet. Ädelträden ska planteras 1 ädelträd per 100 m². Dessutom ska man plantera inhemska lundträd (1 träd/50 m²) och lundbuskar (1 buskar/20 m²).



Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo Vt. kaupunkisuunnittelupäällikkö
Borgå Stadsplaneringschef **Majja-Riitta Kontio**

Porvoo Kaavoittaja
Borgå Planläggare **Elna Bertell**

Alustava kuulutus MRA 30§
Preliminär kungörelse MarkByggf §30

Kaupunkikehityslautakunta
Stadsutvecklingsnämnden

Nähtävillä MRA 27§
Till påseende MarkByggf §27

Kaupunginhallitus
Stadsstyrelsen

Kaupunginvaltuusto
Stadsfullmäktige

Voimaantulo
Ikraftträdande

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §: n vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyller kraven i 54 a § i markanvändnings- och bygglagen. Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo Kaupungeedeetti
Borgå Stadsgeodet **Karin Kolis**