



DP 504

Program för deltagande och bedömning

Byggarvägen 8, Ölstens

Detaljplan och ändring av detaljplan, 31.10.2023

Planbeteckningar över en ortofoto, 2021 ©Ortofotot från Borgå kartaservice.

Innehåll

1	Planeringsområde.....	3
2	Bakgrund till projektet	3
3	Mål för planering	3
4	Utgångsuppgifter	3
	4.1 Områdets läge och areal	3
	4.2 Landskapsplan	3
	4.3 Generalplan.....	4
	4.4 Detaljplan	4
	4.5 Ägarförhållanden.....	6
	4.6 Invånare och arbetsplatser	6
	4.7 Byggnadsbestånd.....	6
	4.8 Naturmiljö och landskap	6
	4.9 Kommunalteknik.....	8
	4.10 Jordmån	8
5	Grundläggande utredningar	9
6	De centrala konsekvenserna av planläggningen	9
7	Intressenter.....	10
8	Ordnande av deltagande och växelverkan	11
	8.1 Anhängiggörande.....	11
	8.2 Inledningsskede	11
	8.3 Utkastsskede	11
	8.4 Förslagsskede	11
	8.5 Godkännandeskede.....	12
9	Tidtabell för planeringsprojektet.....	12
10	För beredningen ansvarar	12

1 Planeringsområde

Det ursprungliga planeringsområdet omfattade ett större område på till och med 18 ha i Ölstens sydöstra del, men på grund av den dåliga marken har man förminskat planeringsområdet att omfatta endast åkern mellan Byggarvägen och Företagarvägen. Planområdets areal är nu cirka 5,3 ha.

2 Bakgrund till projektet

Stadsutvecklingsnämnden beslutade 28.4.2015 (79 §) att inleda detaljplanläggningen av området. Målet med detaljplanen var att undersöka placeringen av industritomter av betydande storlek på området. Utarbetandet av detaljplanen har ingått i också stadsplaneringens verksamhetsprogram sedan år 2015. Den dåliga byggbarheten på detaljplanområdets jordmån har ändrat planerna och nu koncentrerar sig detaljplanens utarbetning endast på det norra området, som har rimlig byggbarhet, och dess omgivning.

3 Mål för planering

Med hjälp av detaljplanen undersöker man utvidgandet av arbetsplatsområdet Ölstens. Målet är att öka utbudet av industritomter i Borgå genom att tillsätta en stor industritomt.

4 Utgångsuppgifter

4.1 Områdets läge och areal

Planeringsområdet ligger cirka 4,5 km sydväst om Borgå centrum i sydöstra delen av Ölstens. Planeringsområdets storlek är ca 5,3 ha.

4.2 Landskapsplan

Östra Nylands etapplandskapsplan, som är en del av Nylandsplanen, har godkänts i landskapsfullmäktige 25.8.2020 och har vunnit laga kraft med Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Enligt landskapsplanen hör planeringsområdet till utvecklingszonen för tätortsfunktioner. I närheten av området finns vägar som är betydande både på landskapsnivå och regionalt.

4.3 Generalplan

I delgeneralplan för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) har planeringsområdet till största delen anvisats som industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY) och till en liten del som landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA-2). (se **Bild 1**). En liten del av planeringsområdet hör till markområde som skall rengöras/istandsättas. Enligt bestämmelsen ska jordmånen undersökas i samband med detaljplanläggningen, och saneras innan byggandet inleds.

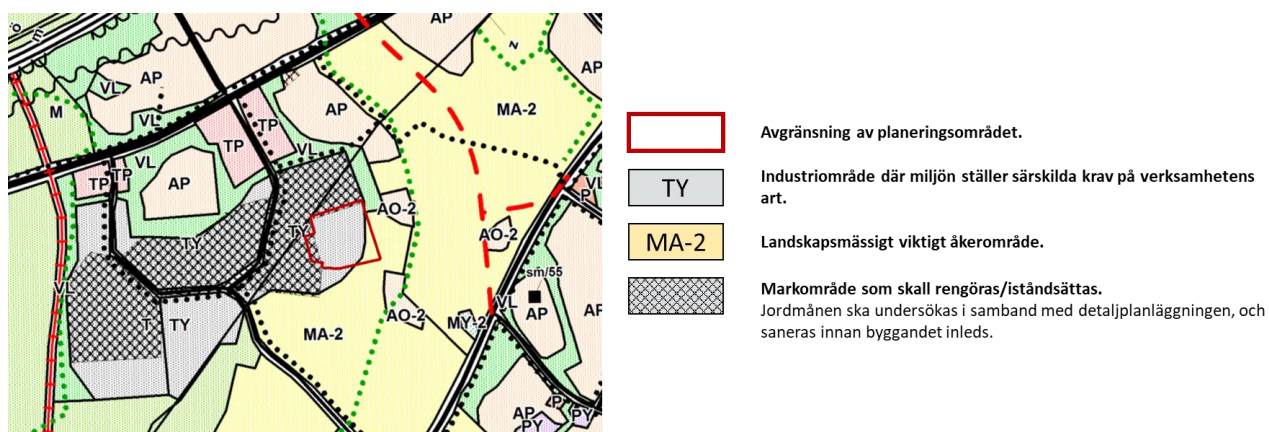


Bild 1 Avgränsningen av detaljplaneområdet över delgeneralplanen

4.4 Detaljplan

Planeringsområdet angränsar till och ingår delvis i två detaljplaneområden. En del av planeringsområdet ingår i byggnadsplan rk131, som är fastställd 27.11.1990 (se **Bild 2**).

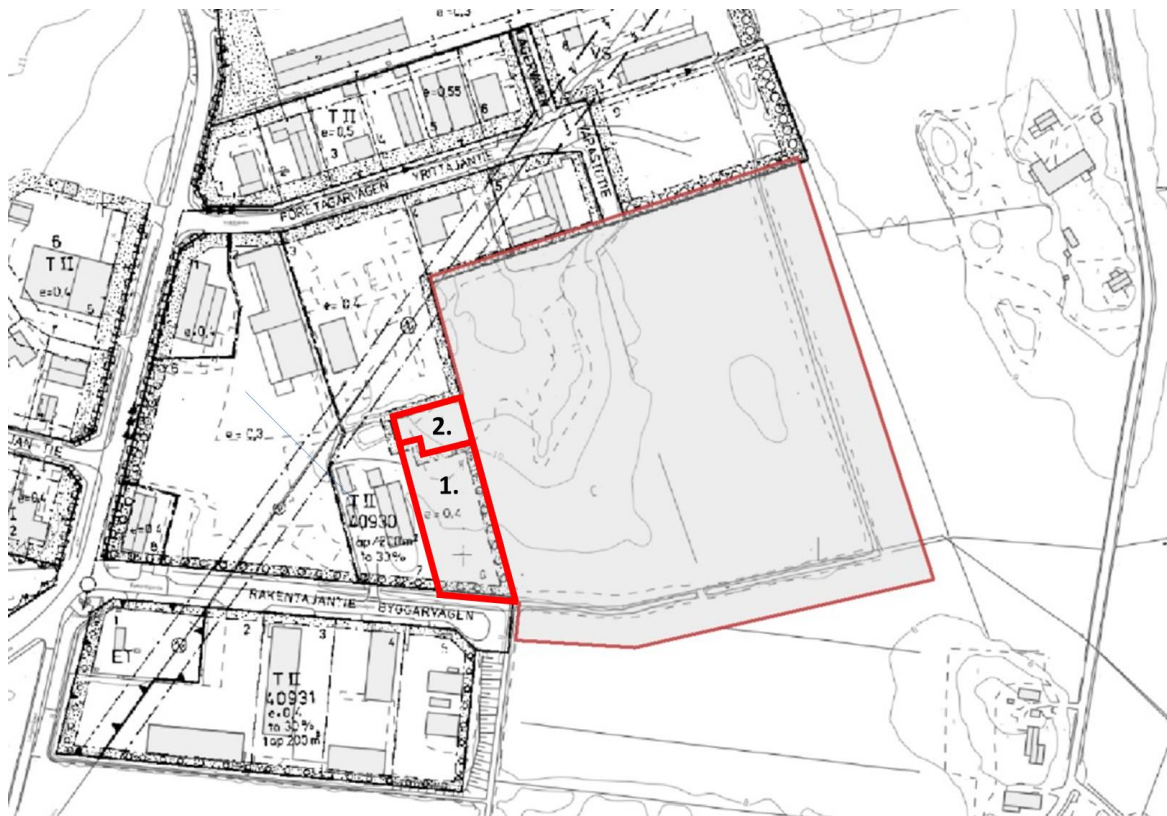


Bild 2 Avgränsningen av detaljplaneområdet ovanpå byggnadsplanen. 1. område som ingår i byggnadsplanen rk131 (fastställd 1990). 2. Gatuområde, vars byggnadsplan är fastställd år 1989.

Området som byggnadsplanen rk131 omfattar har beteckningen Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T). Enligt bestämmelserna i byggnadsplanen får man bygga högst en bostad för fastighetens verksamhet och skötsel behövlig personal på T-kvartersområde. För bostaden på kvartersområdet bör reserveras en minst 100 m² stor del av byggplatsen som gårdsplan och det ska skiljas från det övriga kvartersområdet med staket eller planteringar. Eventuella öppna lager ska inhägnas med ett tillräckligt högt staket som skyddar mot insyn. I kvartersområdet får inte placeras sådana anläggningar som utsätter bostadsområdena i närheten för buller, skakningar, luftföroreningar, tung trafik eller andra men.

En liten del av planeringsområdet kvarstår som gatuområde i en byggnadsplan som är fastställd 9.2.1989 (se **Bild 2**).

4.5 Ägarförhållanden

Staden äger hela planområdet. Fastigheten som ligger på byggnadsplanområdet ägdes tidigare privat, och numera av staden.

4.6 Invånare och arbetsplatser

Det bor ingen i planeringsområdet. I närheten av planområdet finns några enstaka egnahemshus. Planeringsområdet gränsas av Ölstens småindustriområde och åkrar.

4.7 Byggnadsbestånd

Planeringsområdet är obebyggt. Bredvid planeringsområdet finns lager- och industribyggnader. Det finns också ett antal egnahemshus en längre bit från området.

4.8 Naturmiljö och landskap

Ett terrängbesök utfördes på planeringsområdet i september 2023, och på basis av den har man skrivit följande beskrivning av området. Planeringsområdet är flackt åkerområde förutom en liten skogsdunge, troligen gammal hagmark, i områdets nordvästra del (se **Bild 3**). I skogsdungen växer flerförgrenade lövträd som är typiska för hagmark, exempelvis björk (*Betula* sp.), hägg (*Prunus padus*), rönn (*Sorbus aucuparia*) och sälg (*Salix caprea*). Dessutom finns det aspar (*Populus tremula*) och gråalar (*Alnus incana*) i skogsdungen, samt yngre träd, som björkar, tallar (*Pinus sylvestris*) och granar (*Picea abies*). Bland de större träden växer också enar (*Juniperus communis*), som är en vanlig art på hagmark. För tillfället finns det också murkna träd och tickor i skogsdungen.



Bild 3 Ortofoto över planeringsområde

Vid åkerområdets kant rinner ett stort stamdike. Utöver den rinner också mindre diken genom åkern. Längs stamdiket, som rinner från norr till söder, växer träd av måttlig storlek, till exempel björkar, tallar, aspar, sälgar samt andra viden (*Salix* sp.).

Planeringsområdet gränsas i söder och öster till ett i generalplanen anvisat för landskapet värdefullt åkerområde. Åkrarna används för odling, och det finns även små skogsdungar på området. Det finns även bosättning inom åkerlandskapet.

Man har gjort en utredning om planeringsområdets dagvatten år 2016. Enligt utredningen ligger planeringsområdet på avrinningsområde för Sillviks dike. Arealen för planeringsområdets omedelbara avrinningsområde är cirka 117 ha. Dagvattnet från avrinningsområdet leds genom stamdiket, och senare till diket som kommer från öst. Regn och smältvatten antas höja vattennivån för dikena. Stamdiket rinner till slut i havet vid Sillvik. Innan diket i Sillvik rinner ut i havet går den runt en byggd sötvattenbassäng. Till bassängen pumpas vatten från Sillviks dike. Man har inte identifierat särskilda naturvärden längs avrinningsvägarna.

Lutningen för dagvattnets rutt är i medeltal endast 0,2 %, vilket är lågt, fast avståndet till havet är över 4,5 km. Dagvattenrutten i planeringsområdets sydvästra hörn och därifrån vidare är helt utan lutning, vilket ökar på risken för översvämning.

4.9 Kommunalteknik

Kommunaltekniken omfattar områdets energi- och vattenförsörjning samt avloppsvattenhantering, och dessutom trafikförbindelser. Planeringsområdet gränsar till gator, längs med vilka det ansluta till befintlig kommunalteknik. Byggarvägen, Företagarvägen och Lagervägen går i närheten av planeringsområdet.

4.10 Jordmån

En utredning om planeringsområdets byggbarhet gjordes år 2016. I den ingick en utredning om områdets jordmån. Enligt utredningsrapporten består undersökningsområdet av lermark. Lerlagrets exakta jordart är i de flesta prover gyttjig lera, i ett prov lerig gyttja och i tre prover lera. Under lerlagren finns lager av silt och morän. Borrningarna har slutat när man träffat på stenar eller berg i moränlagret på cirka 2,1–15,8 meters djup från markytan.

Undergrunden är utsatt för tjäle. Det finns ingen observationsdata om grundvattennivån på undersökningsområdet. På basis av data från bottenundersökningen kan man anta att grundvattennivån ligger mycket nära den nuvarande markytan.

Sur sulfatjord är svavelhaltigt sedimentjord, som förekommer naturligt i jordmånen. Vattemättad sulfatjord medför inga problem för den närliggande naturen. Oxidering av sulfatjord kan leda till försurning, vilket i sin tur kan leda till att svavelsyra bildas. Detta kan till exempel leda till att kvaliteten av ytvatten försämras, och att betongen på marken fräts. Man har analyserat jordmånens totala svavelhalt på två ställen. På basis av resultaten av analysen finnas det potentiellt sur sulfatjord (icke oxiderad sulfidsvavelhaltig markskikt) på området, samt tecken på egentlig sur sulfatjord (oxiderad markskikt).

Områdets byggbarhet varierar mellan två klasser (se **Bild 4**). Den större delen av området är svårt byggbar lerjord, och som förutsätter pålgrundläggning (byggbarhetsklass 4). I detta område ligger det bärande markskiktet på 4,5–13 meters djup från markytan. Planeringsområdets nordvästra hörn är svårt byggbar silt- eller lerjord (byggbarhetsklass 3a), där det bärande markskiktet ligger på 2,5–4,5 meters djup. Av dessa grunder har detaljplanens planeringsområde begränsat till den norra delen, där jordmånen och byggbarheten är rimliga.

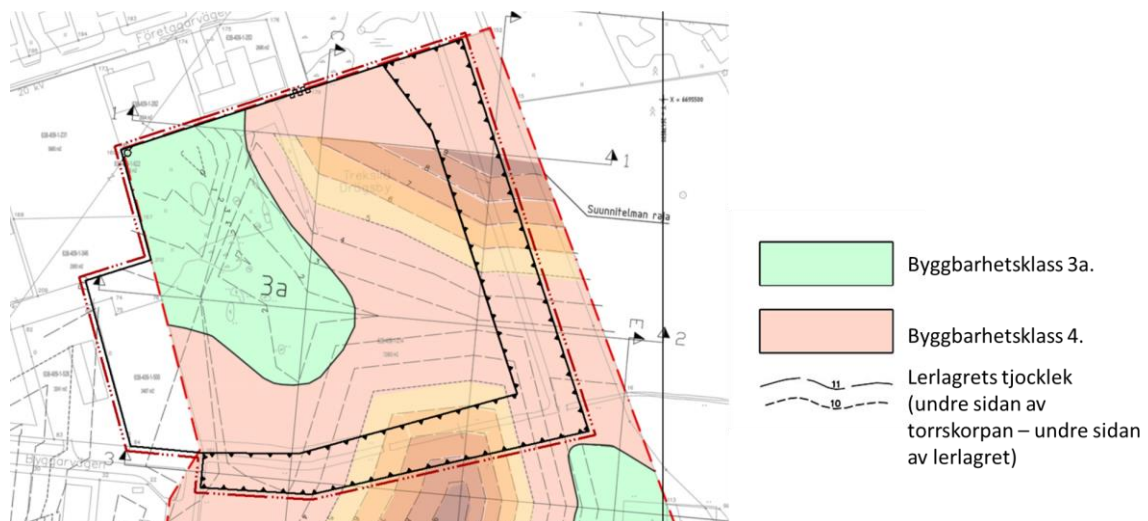


Bild 4 Bygghetsklassen på planeringsområdet enligt markundersökningar.

5 Grundläggande utredningar

Följande grundläggande utredningar har gjorts för planområdet:

- Ölstens – Hulevesiselvitys (Sito, 13.5.2016).
- Porvoo, Ölstensin rakennettavuusselvitys – Rakennettavuusselvitys asemakaavaluonnoksen tontilla (Sito, 8.4.2016).

Andra utredningar som använts i planeringen:

- Voimajohtojen huomioon ottaminen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maankäytön suunnittelussa (Fingrid 2020).

6 De centrala konsekvenserna av planläggningen

De centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget och den gällande detaljplanen. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som en led i planläggningsprocessen. Följande konsekvenser bedöms:

- Konsekvenserna för samhällsstrukturen.
- Konsekvenserna för naturmiljön och landskapet.
- Konsekvenserna för lokala trafikförhållanden

7 Intressenter

- Markägare
 - Borgå stad
- Markägande grannar
 - Borgå stad
 - Privata
 - Företag
- Företag
 - Digita Oy
 - Elisa Oyj
 - LPOnet Oy Ab
 - Telia Finland Oyj
 - Borgå Energi Ab/fjärrvärme
 - Borgå Elnät Ab
 - Porvoon Alueverkko Oy
- Myndigheter och andra parter
 - Räddningsverket i Östra Nyland
- Enheter inom Borgå stad
 - Stadsutveckling
 - Stadsutvecklingens ledning
 - Stadsinfra
 - Stadsplanering
 - Markpolitik
 - Byggnadstillsyn
 - Miljövård
 - Miljöhälsovård
- Affärsverken
 - Affärsverket Borgå vatten
- Alla kommuninvånare
- Alla andra som anser sig vara intressenter

8 Ordnande av deltagande och växelverkan

8.1 Anhängiggörande

Utarbetandet av detaljplanen har ingått i stadsplaneringens verksamhetsprogram sedan år 2015. Staden har informerat om projektet i samband med planläggningsöversikten 2023 (MarkByggL 7 §).

8.2 Inledningsskede

I inledningsskedet utarbetas ett program för deltagande och bedömning (MarkByggL 63 §). Detaljplaneprojektet kräver inget myndighetssamråd (MarkByggL 66 §).

8.3 Utkastsskede

I utkastskedet arrangeras hörande (MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §). Under hörandet är planutkastet och det övriga materialet framlagda på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) samt på Borgå stads webbplats på adressen www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.

Staden meddelar markägarna på planområdet samt grannar som är markägare per brev om att utkastet till plan är framlagt. Skriftliga kommentarer begärs per e-post av de intressenter som nämns under punkt 7. Dessutom informeras det om ärendet på stadens webbplats.

På basen av erhållna åsikter och kommentarer kan planeringen ändras vid behov och samråd ordnas i samarbete med intressenterna. Inkomna åsikter och utlåtanden samt bemötandena till dem bifogas även till planeringsmaterialet. Programmet för deltagande och bedömning kan vid behov preciseras och kompletteras under arbetet.

8.4 Förslagsskede

Under förslagsskedet anordnas ett offentligt hörande om planen (MarkByggL 65 §, MarkByggF 27 §) Planförslaget och de övriga handlingarna hålls offentligt framlagda på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) samt på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar. De som gjort en anmärkning och som angett sin adress ska underrättas om stadens

motiverade ställningstagande till den framförda åsikten (MarkByggL 65 §). Officiella utlåtanden (MarkByggF 28 §) bes av Räddningsverket i Östra Nyland, Affärsverket Borgå vatten och miljöhälsosektionen.

Staden meddelar markägarna på planområdet samt grannar som är markägare per brev om att förslaget till plan är framlagt. Staden publicerar dessutom en kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälyä.

8.5 Godkännandeskede

Planen godkänns av stadsutvecklingsnämnden. I planens godkännandeskede meddelar staden lagenligt om godkännandet av planen (MarkByggL 67 §, MarkByggF 94 §). Ett skriftligt meddelande om godkännande ges till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det och som meddelat sin adress. Dessutom publiceras en kungörelse om godkännande på stadens webbplats www.porvoo.fi. Också kungörelse av plan som vunnit laga kraft (MarkByggF 93 §) görs på stadens webbplats <https://www.porvoo.fi/sv/>.

9 Tidtabell för planläggningsprojektet

Målet är att lägga fram detaljplanen under hösten 2023.

10 För beredningen ansvarar

Kontaktuppgifter:

Borgå stad

Stadsplanering
 PB 23 (besöksadress: Krämaretorget B, III vån.)
 06101 Borgå

Kundservice:

Servicekontoret Kompassen
 Krämaretorget B, gatuplan
 tfn 020 692 250
kirjaamo@porvoo.fi

Planläggare
Elina Bertell
tfn. 040 160 6174
elina.bertell (at) porvoo.fi

Datum 31.10.2023

Tf. stadsplaneringschef
Maija-Riitta Kontio