
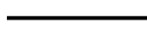
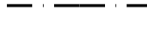
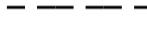
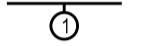



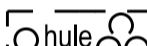
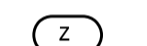



## ÖLSTENS, RAKENTAJANTIE 8

Kaupunginosa 31  
Kortteli 3225 ja suojaviheralue

Asemakaavan muutos koskee:  
Osa kortteliä 40930 sekä katualue kaupunginosassa 31

Asemakaavamerkinntä ja -määräykset 1: 1000

<b>TY-4</b>	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-m <sup>2</sup> teollisuusalaa, 1 ap / 300 k-m <sup>2</sup> varastotilaa ja 1 ap / 50 k-m <sup>2</sup> toimisto- ja myymäläalaa kohti.
<b>EV</b>	Suojaviheralue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
<b>31</b>	Kaupunginosan numero.
16000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<b>II</b>	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.
	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 tydentämiseksi. Tulevat painumat tulee huomioida rakentaessa. Rakentamisen alimman tason on oltava vähintään + 8,7 mmp. Rakentamisen ratkaisulla ei saa muuttaa maaperän vesitasapainoa.

**Rakentamistapa**  
Asemakaava-alueella on noudatettava erillistä rakentamistapaohjetta. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä piha- ja istutussuunnitelma.

**Voimajohto**  
Voimajohdolle on varattu johtoalue, joka ulottuu 22,5 metrin etäisyydelle voimajohdon keskiliinjasta. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Johtoaluetta voi käyttää mataliin istutuksiin tai pysäköintiin. Istutettavan kasvillisuuden luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä.

**Hulevesi**  
Tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee huomioida niin, että ensimmäinen vaihe on hulevesijärjestelmän toteuttaminen. Erosion estämiseen tulee kiinnittää työmäärä huomiota sekä säästää alkuperäistä pintamaata ja maanpintaa sitovaa kasvillisuutta, etenkin purku-uomien läheisyydessä. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma rakentamisaikaisesta ja sen jälkeen toteutettavasta hulevesien hallinnasta sekä eroosiolle alttien pintojen suojaamisesta.

Kiinteistöillä syntyviä hulevesiä on viivytettävä ennen niiden johtamista alueen päivirtausreitlin ojaan. Alueelle sijoittuvien teollisuus- ja varastotoimintojen luonteesta johtuen tulee kiinnittää erityistä huomiota öljy- ja metallihdisteipitoisten vesien hallintaan. Liikenne- ja pysäköintialueilla tulevat vedet on puhdistettava, esimerkiksi öljyn- ja hiekkanerotuskaivoilla, ennen niiden johtamista ojaoverkoston.

Hulevesijärjestelmän mitoituksen lähtökohtana tulee olla rakentamista edeltäneen tilan (luonnontilan) hulevesivirtaamat. Rakentamisella ei tule lisätä tontilla poistuvia virtaamia. Hulevetä tulee viivytellä tontilla 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> rakennettua vettä läpäisemätöntä pintaa. Viivytyspainanteiden, -alttien tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

**Sulfidisavi**  
Alueella esiintyy sulfidisavea (potentiaalista ja todellista hapanta sulfaattimaata). Alueella on selvítettävä happamien sulfaattimaiden esiintyminen hankekohtaisesti. Alueen rakentamisessa sekä maamassojen käsittelyssä ja läjityksessä tulee estää happamienvalmuaviesien päätyminen alueen ojaoverkoston. Mahdollinen hapan valumavesi tulee neutraloida ennen sen pääsyä vesistöön. Happamien maiden käsittely tulee tehdä niin, ettei niistä aiheudu ympäristöhaittaa. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma valumaviesien hallinnasta ja niiden mahdollisesti tarvitsemasta neutraloinnista rakennusaikana ja sen jälkeen.

**EV-alue**  
Suojaviheralueen hoitotoimenpiteissä täytyy ottaa huomioon, että ojan varren puut toimivat näkösteenä maisemallisesti arvokkaan peltoalueen suuntaan.

**TY-4-kortteli**  
Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Porvoon viherkertoimen tavoiteluku.

Puin ja pensain istutettavalle alueelle on istutettava epäsäännöllisin välein kotimaisia jalopuita ja muuta kotimaista kasvillisuutta. Jalopuita on istutettava vähintään 1 jalopuu 100 m<sup>2</sup> kohden. Lisäksi on istutettava kotimaisia lehtopuita (1 puu / 50 m<sup>2</sup>) ja lehtopensaita (1 pensas / 20 m<sup>2</sup>).

Rakentaminen on toteutettava radonturvalisest.

Sammunsveden riittävyys sekä tonttikohtaisten vesisäiliöiden tarve on selvítettävä rakentamislupavaiheessa.



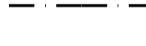
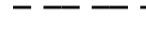
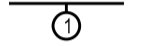




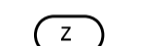

Tämän asemakaavan alueella tonttijaako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

## ÖLSTENS, BYGGARVÄGEN 8

Stadsdel 31  
Kvarter 3225 och skyddsgrönområde

Detalplaneändringen berör:  
Del av kvarter 40930 och gatuområde i stadsdel 31

Detalplanebeteckningar och -bestämmelser 1: 1000

<b>TY-4</b>	Kvarter sområde 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 m <sup>2</sup> industrivåningsyta, 1 bp / 300 m <sup>2</sup> lagervåningsyta och 1 bp / 50 m <sup>2</sup> kontors- och affärsvåningsyta.
<b>EV</b>	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.
<b>31</b>	Stadsdelsnummer.
16000	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
<b>II</b>	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.
	Del av gatuområdes 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 grundläggnings sättet och komplettera utgångsuppgifterna 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.

**Byggnavvisning**  
I detaljplanområdet ska de separata byggnavvisningarna följas. Gärdns- och planeringsplan ska lämnas i samband med bygglovsansökan.

**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**  
För tomterna ska utarbetas en plan för dagvattenhanteringen. Hantering av dagvatten under byggtiden 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 vjorden och markytan ska sparas, särskilt i närheten av utloppsdikena. Till ansökan om bygglov ska bifogas en plan för dagvattenhantering och för skyddet av ytor som är utsatta för erosion. Planen ska gälla både under byggtiden och för tiden efter det.

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 olje- och sandavskiljningsbrunnar innan det leds in i ett nätverk av diken.

Utgångspunkten för dimensioneringen av dagvattenssystemet ska vara de dagvattenflöden som föregick byggandet (naturligt stånd). Byggandet får inte öka de flöden som rinner från tomten. På tomten ska man fördröja 1 m<sup>3</sup> av dagvattnet per 100 m<sup>2</sup> byggd yta som inte släpper igenom vatten. Fördröjningsdammarna, -bassängerna och -magasinen ska tömmas inom 12 timmar från det att de blivit fulla och för dem ska planeras en bröddning.

**Sulfidlera**  
I området förekommer sulfidlera (potentiell och riktigt sur sulfatmark). I området ska förekomsten av sur sulfatmark utredas projekktivt. Då området bebyggs och vid behandling och deponering av jordmassor ska man hindra sur avrinningsvatten från att hanna i områdets nätverk av diken. Eventuellt surt avrinningsvatten ska neutraliseras före utloppet till vattendraget. Sur jordar måste behandlas på ett sådant sätt att de inte orsakar miljökador. Till ansökan om bygglov ska bifogas en plan för dagvattenhantering och dess eventuella neutralisering under byggtiden och därefter.

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

**TY-4-kvarter**  
Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla målvärdet för Borgås grönkoefficient.

I det område som planteras med träd och buskar ska med ojämn mellanrum planteras inhemska ädelträd och annan inhemska växtlighet. Ädelträden ska planteras minst 1 ädelträd per 100 m<sup>2</sup>. Dessutom ska man plantera inhemska lundträd (1 träd / 50 m<sup>2</sup>) och lundbuskar (1 buske / 20 m<sup>2</sup>).

Byggandet ska vara radonsäkert.

I bygglovskedet ska utredas släckningsvattnets tillräcklighet samt behovet av tomtvisa vattenbehållare.

Tomtindelningen i detta detaljplanområde är bindande och ingår i detaljplanen



Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §: n vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyller kraven i 54 a § i lagen om områdesanvändning. Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta / Ex officio

Kaupungingeodeetti 16.6.2025 Karin Kolfs  
Stadsgeodet

Viran puolesta / Ex officio

Kaupunkisuunnittelupäällikkö  
Stadsplaneringschef

Jarkko Lyytinen

Kaavoittaja  
Planläggare

Elina Bertell

Kaavoittaja  
Planläggare

Camilla Stenberg

Suunnitteluvastaja  
Planeringsassistent

Christina Eklund

Alustava kuulutus MRA 30§  
Preliminär kungörelse MarkByggF §30

15.11.-15.12.2023

Kaupunkikehityslautakunta  
Stadsutvecklingsnämnden

17.12.2024 § 206, 27.5.2025 § 93

Nähtävillä MRA 27§  
Till påseende MarkByggF §27

29.1.-28.2.2025

Kaupunginhallitus  
Stadsstyrelsen

16.6.2025 § 148

Kaupunginvaltuusto  
Stadsfullmäktige

3.9.2025 § 123

Voimaantulo  
Kraftträdande

24.10.2025