

KILPILAHTI, INNOVAATIOTIE

Kaupunginosa 36
Kortteli 4012 ja katualue

Asemakaava osalle Kullota
Asemakaavan muutos koskee:
Kortteli 4012 ja katualuetta kaupunginosassa 36

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 1: 1000

T/kem	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/olla saa sijottaa merkittävää, varsinkin kemikaaleja valmistavaa tai varastointilaitosta.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaoon mukainen tontin raja ja numero.
36	Kaupunginosan numero.
4012	Korttelin numero.
INNOVAATIOTIE	Kadun nimi.
e=0,40	Tehokkuusluku eli kerroslatan suhde tontin pinta-alaan.
II	Romaalinen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suunnitman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen pintavesien käsittelyä ja johtamista varten varattu alueen osa.
	Katu.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

Borgå stad SKÖLDVIK, INNOVATIONSVÄGEN

Stadsdel 36
Kvarter 4012 och gatuumråde

Detaljplan för en del av Kullo
Ändring av detaljplan berör:
Kvarter 4012 och gatuumråde i stadsdel 36

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser 1: 1000

T/kem	Kvarteretsområde för industri- och lagerbyggnader där en betydande anläggning för produktion eller lagring av färdiga kemikalier finns/får placeras.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdele- och områdesgräns.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
36	Stadsdelsnummer.
4012	Kvarteretsnummer.
INNOVATIONSV	Namn på gata.
e=0,40	Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, byggnaden eller i en del därav.
	Byggnadsyta.
	Riktgivande del av område som reserveras för behandling och ledning av ytvatten.
	Gata.
	För ledning reserverad del av område.
	Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Pysäköntö on järjestettävä korttelialueella. Autopaikkoja on varattava riittävä määrä työntekijöille ja vierailijoille. Rakentamisen yhteydessä tulee esittää laskelma tulevasta työntekijöistä ja heille riittävästä pysäköintipaikasta. Pysäköintipaikka tulee osoittaa polkupyörille selkeä oma katettu pysäköintipaikka ja järjestää sähköpyörille latausmahdollisuus.

Koko korttelialueelle tulee suunnitella yleispiirteinen hulevesien hallintasuunnitelma ensimmäisen rakentamisluvan myöntämisen aikainen hulevesijärjestelmä tulee suunnitella ja toteuttaa ennen rakentamisen ryhtymistä. Lisäksi ylimääräisen eroosion suojaamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota sekä säästää akuperäistä kasvillisuutta ja pinta-alaa, mikäli mahdollista.

Huleveden viivytämiseksi tulee rakentaa viivytysjärjestelmä, joka viivytää hulevettä 1 m³ / 100 m² tontin kovaa rakennettua pintaa kohti. Pinta-alaan lasketaan mukaan kattojohdat ja pihalleen läpäisemättömät alueet. Hulevesisuunnitelma ja järjestelmä tulee hyväksyttävä osana rakentamislupaa. Vettä tulee viivytää tontilla vähintään 12 tuntia, ennen kuin se johdetaan hulevesijärjestelmään. Viivytysjärjestelmän pitää olla toiminnut noin 24 tunnin kuluessa sateen alkusta. Hulevesijärjestelmä tulee suunnitella siten, että se voidaan sulkea onnettomuusilanteessa. Huleveden laatu tulee seurata säännöllisesti. Liikennealueita tulee hulevedet ohjata hulevesijärjestelmään öljynerotuskaivojen kautta.

Rakennusten ulkomuodon, ulkomateriaalin ja värityksen on sopeuduttava ympäristönsä.

Julkisivujen väliavaruuden ja värityksen tulee kiinnittää huomiota. Julkisivuissa ei sallita kirkkaita värejä suurina pintoina.

Rakennusten on sijaittava vähintään 4 metrin päässä tontin rajasta, kuitenkin niin, että jos rakennuksen korkeus on yli 8 m, tulee se sijaittaa rakennuksen korkeuden etäisyydellä tontin rajasta.

Suunnitelmissa riskiä aiheiden toimintojen sijoittamista tontille sijoittajien lastosten konsultointivaihtokäytölle on pyydettävä pelastusviranomaisen ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.

Suorannettomuusvaarallisen teollisuuden maankäytön suunnittelussa huomioidaan suorannettomuussuunnitelmat eivät saa ylittää Nestententtiä eikä Kilpilahden suojavyöhykettä 2, ja lastosten tulee voida sijoittaa alueelle Tuksen lupakäytäntöä noudattaen.

Rakennettavan suorannettomuusvaarallisen teollisuuden myötä muille kiinteistöille ei saa muodostua Kilpilahden suojavyöhykettä 1, ja 2. laajempia maankäytön rajoitteita.

Tontin viherkehikkuuden tulee täyttää Porvoon viherkertoimen tavoitteet.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon.

Tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Parkeringen ska placeras på kvartersområdet. För anställda och besökare ska reserveras tillräckligt med parkeringsplatser. I samband med bygglovet ska man lägga fram en kalkyl över kommande anställda och tillräckliga parkeringsplatser för dem. Vid parkeringen ska det tydligt anvisas en separat täckt parkeringsplats avsedd för cyklar och ordnas laddningsmöjligheter för elcyklar.

För hela kvartersområdet ska en översiktlig plan för dagvattenhantering planeras i samband med det första bygglovet. Dagvattnesystemet under byggnaden ska planeras och genomföras innan byggnandet påbörjas. Dessutom ska särskild uppmärksamhet fästas vid förbyggnadet av erosion på byggarbetsplatserna och ursprunglig vållighet och yttjord ska sparas, om möjligt.

På tomten ska byggas ett fördämpningssystem för dagvattnet, som fördämpar 1 m³ av dagvattnet per 100 m² tomtens hårda bebyggda yta. I arealen ingår kalkytorna och de områden på gården som inte släpper igenom vatten. Planen och systemet för dagvattnet ska godkännas som en del av bygglovet. Vattnet ska fördämpas på tomten minst 12 timmar innan det avleds till dagvattenssystemet. Fördämpningssystemet ska bli tomt inom cirka 24 timmar efter det att det börjar regna. Dagvattenssystemet ska planeras så att det kan stängas i händelse av en olycka. Dagvattnets kvalitet ska följas upp regelbundet. Dagvattnet från trafikområden ska ledas till dagvattenssystemet via oljefångningsbrunnar.

Byggnadernas utseende, fasadmateriäl och färgsättning ska passa in i miljön.

Uppmärksamhet bör fästas vid fasadernas belysning och färgsättning. Inga granna färger i stora ytor är tillåtna på fasaderna.

Byggnaderna ska ligga minst 4 meter från tomtgränsen, ändå så att om byggnadens höjd överstiger 8 m, ska avståndet från tomtgränsen vara samma som byggnadens höjd.

Då man planerar att placera riskfyllda verksamheter inom konsulteringszonen för befintliga anläggningar på tomten ska man begära utlåtande av räddningsverket samt av Säkeshets- och kemikilverket (Tukes).

De scenarier för stora olyckor som ska beaktas vid planering av markanvändning för industri med risk för storolycka får inte överskrida Nestevägen eller skyddszon 2 i Sköldvik, och anläggningarna bör kunna placeras på området enligt Tukes tillståndspraxis.

I och med industrin med risk för storolycka som byggs får det inte på andra fästigheter uppstå mer omfattande begränsningar i markanvändningen än skyddszonerna 1 och 2 i Sköldvik.

Tomtens gröntekoefficient ska uppfylla måkvärdet för Borgås gröntekoefficient.

Radontsäkert byggande ska beaktas.

Tomtindelningen är bindande och ingår i detaljplanen.

Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäytön 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 18.12.2025 Karin Kollis
Stadsgeodet

Viran puolesta / Ex officio
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen
Stadsplaneringschef

Kaavottaja Johannes Korpiakko
Planläggare

Suunnitteluvastaja Christina Eklund
Planeringsassistent

Akustava kuulutus MRA 30§ Preliminär kungörelse MarkByggF §30	21.5.-24.6.2025
Kaupunkikehityslautakunta Stadsutvecklingsnämnden	30.9.2025 § 141, 9.12.2025 § 196
Nähtävää MRA 27§ Tillfälle att se MarkByggF §27	15.10.-14.11.2025
Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen	12.1.2026 § 3
Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige	28.1.2026 § 5
Voimaantulo Ikraftträdande	2.4.2026

