

# Porvoon kaupunki KILPILAHTI JA KULLOO

36. kaupunginosa  
Korttelit 4013 tomit 1-4 sekä suojajvier-, katu- ja liikennealueita.

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

EHDOTUS 28.10.2024

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄKYYSET 1:7500

**T** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaa toimintaa, eikä tuotanto-, varasto- tai työpajakäyttöä, jotka eivät liity suuronnettomuusvaaralliseen teollisuuteen. Alueelle saa sijoittaa vain suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaa teollisuutta palvelevia teollisuus- ja varastorakennuksia, jotka eivät aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, lämpöä, ilman pilaantumista, hajua tai muuta häiritsevää äänitasoa. Alueella sallitaan myös suojajvier-, katu- ja liikennealueita. Alueella sallitaan yhdyskuntateknistä huolta palvelevien johtojen ja laitteiden sekä mauntamoiden rakentaminen.

**T/kem** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on jolle saa sijoittaa merkittävää, vaarallista kemikaaleja valmistavaa tai varastointia laajaa. Henkilöille on tarjottava suojajvier-, katu- ja liikennealueita. Alueelle saa sijoittaa suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaa teollisuutta palvelevia teollisuus- ja varastorakennuksia, tuotantolaitteita, energiantuotantolaitteita sekä muita alueen teollisuustoimintaa palvelevia rakennuksia, kuten toimisto-, valvomo-, ruokailu-, kiinteistöhoito-, palvelu-, varustintalouksia ja pysäköintialueita. Alueella sallitaan yhdyskuntateknistä huolta palvelevien johtojen, laitteiden ja mauntamoiden sekä puhdistajien rakentaminen. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennuksen mahdollisesti aiheuttamien automaattisten sammutuslaitteistojen laivastamisesta ja vesilohkeavalmuutuksesta sekä varustalaitteistojen laivastamisesta ja vesilohkeavalmuutuksesta.

**LT** Yleisen tien alue.  
**LR** Rautatiealue. Alueella sallitaan lisäksi rautatieä palvelevien rakennuksien ja niihin liittyvien pysäköintien rakentaminen.  
**LS** Satama-alue. Alueella sallitaan satamaan liittyvä yritys- ja rakentaminen. Rantaviivan mukaus on sallittua.  
**LSW** Sataman vesialue. Alueella sallitaan satamatoimintoja palvelevia ulkuri-ym. rakennuksia ja rakennuksia. Rantaviivan mukaus on sallittua. Pohjasedimenttien pilaantumisesta on selvitettävä alueella, jolla on rakentamissuunnitelma sijoittava ruoppausaste.  
**EV** Suojajvieralue. Alue on tarkoitettu korttelin 4013 teollisuusalueiden suojajvieralueeksi. Alueen toteuttamiseksi on korttelin 4013 alueella toimittava yhtiö, joka on sijoittava sataman toiminnasta vastaavalla. 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.  
Sivon tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.

**36** Kaupungin- tai kunnanosan numero.  
**4013** Korttelin numero.  
**RAJATIE** Kadun, tien, kataukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.  
**Satamatie** Sisälisen ajoyhteyden nimi.  
**350** Rakennuskoikeus kerrosalanelonmetreina.  
**11 334 000 m<sup>3</sup>** Tonttikokonaisten rakennuskoikeus kuutiometreinä. Maanalaista kallosäätöä ei lasketa rakennuskoikeuteen.  
**e=0,3** Tehokkuuskuu eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

**is** Rakennusala, jolle saa sijoittaa satamatoimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita.  
**is** Rakennusala, jolle saa sijoittaa satamatoimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita.  
**w** Vesialue.  
Istutettava tai luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Alueelle saa sijoittaa johtoja.  
**aj** Katu.  
**aj** Ajoyhteyks.  
**aj** Ohjeellinen ajoyhteyks.  
**+** Yhdysrata.  
Johtoa varten varattu alueen osa.  
Ajoneuvoliikymän ikimääräinen sijainti.  
**is** Alue, jolla ympäristö säilytetään.  
**is** Alueen osa tai kohde, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen käynnin on muinaismuistolain nojalla kielletty. Alueita koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausuntoa.  
**is** Luonnon monimuutolosuhteen kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella ei saa tehdä toimintaa, joka häiritsevää suojajvieralueita. Kun luo-alueella tai niiden läheisyyteen suunnitellaan toimintaa, on otettava yhteyttä ympäristönsuojeluviranomaiseen.

# Borgå stad SKÖLDVIK OCH KULLO

Stadsdel 36  
Kvarter 4013 tomit 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.

FÖRSLAG 28.10.2024

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMLSER 1:7500

**T** Kvarteretsområde för industri- och lagerbyggnader. På området får inte placeras sådan verksamhet som medför risk för en storrycka eller sådana produktions-, lager- eller arbetsplatsutrymnen som inte hanterar sig till storryckofärdig industri. På området får endast placeras industri- och lagerbyggnader som betjänar industri som medför risk för en storrycka och som inte orsakar miljöstörande buller, skakningar, luftföroreningar, lukt eller andra störningar på områden som är avsedda för boende, samt andra byggnader som hänför sig till industriverksamheten på Sköldviksområdet, såsom kontors-, kontrollrum-, matsal-, fastighetsskötelse-, parkerings- och bevakningsbyggnader samt parkeringsområden. På området är det tillåtet att bygga ledningar, anordningar och transformatorstationer samt tillhörande anordningar och anordningar samt transformatorstationer som betjänar samhällells teknisk försörjning.

**T/kem** Ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader på vilket det finns/får placeras en betydande anläggningar som tillverkar eller lagrar farliga kemikalier. Vid behov ska miljöstörande och/eller kemikalieutsläpp och/eller projekter. På området får placeras industri- och lagerbyggnader, produktionsanläggningar, energiproduktionsanläggningar, vilka medför risk för en storrycka, samt andra byggnader som betjänar industriverksamheten på området, såsom kontors-, kontrollrum-, matsal-, fastighetsskötelse-, parkerings-, bevaknings- och parkeringsområden. På området är det tillåtet att bygga ledningar, anordningar och transformatorstationer samt tillhörande anordningar och anordningar samt transformatorstationer samt tillhörande anordningar och anordningar samt transformatorstationer som betjänar samhällells teknisk 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 reserverna tillräckligt många brandtjänststationer på området.

**LT** Område för allmän väg.  
**LR** Järnvägsområde. På området tillåts dessutom byggande av byggnader som tjänar järnvägen och parkeringsplatser som anknöper till den.  
**LS** Hamnområde. På området tillåts företagsverksamhet och byggande som hänför sig till hamnen. Ändring av strandlinjen är tillåten.  
**LSW** Hamnens vattenområde. På området får kajbyggnader och -konstruktioner med mera som betjänar hamnverksamheten. Ändring av strandlinjen är tillåten. Det ska utredas hur förorenade botten sedimenten är på området och om p.g.a. byggande behöver muddras.  
**EV** Skyddsgrönområde. Området är avsett som ett skyddsgrönområde för industriområdena i kvarter 4013. Ansvaret för att förbehålla området ligger på de på området för kvarter 4013 verksamma företagen eller de som ansvarar för hamnverksamheten. På området får inte kallhyggen göras eller gruvgrävning bedrivas.  
**W** Vattenområde.  
Linje som är 3 m större planområdesgränsen.  
Kvarter-, kvartersdel- och områdesgräns.  
Delområdets gräns.  
Riktgivande områdes- eller delområdesgräns.  
Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

**36** Stads- eller kommunalsnummer.  
**4013** Kvarteretsnummer.  
**RAJATIE** Namn på gata, vägg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.  
**Satamatie** Namn på intern körförbindelse.  
**350** Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.  
**11 334 000 m<sup>3</sup>** Byggnätt per tomt i kubikmeter.  
**e=0,3** Exploateringsrätt, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsytans yta.  
**is** Byggnadsyta där byggnader, konstruktioner och anläggningar som betjänar hamnverksamheten får placeras.  
**w** Vattenbassäng.  
Del av området som ska planteras eller bevaras i naturtillstånd. Ledningar får placeras på området.  
**aj** Gata.  
**aj** Körförbindelse.  
**aj** Riktgivande körförbindelse.  
**+** Förbindelsebana.  
För ledning reserverad del av området.  
Ungfärdig läge för utfart.  
Område där miljön bevaras.

**is** Del eller objekt på området där det finns en fast förtämling som är fridyt enligt lagen om förorening. Med stöd av lagen om förorening är det förbjudet att gräva, tacka, ändra, skada, avlägsna eller på annat sätt inkräkta på området. Ett utsläpp av museimyndighetens ska begränsas om de planer som hänför sig till området.  
**is** Ett område som är särskilt viktigt för den biologiska mångfaldens del. På området får inga åtgärder vidtas som undergräver skyddsvärdena. Då man planerar åtgärder på ett luo-område eller i närheten av det ska man ta kontakt med miljövårdsnmyndigheten.  
**is** Del eller objekt på området där det finns en fast förtämling som är fridyt enligt lagen om förorening. Med stöd av lagen om förorening är det förbjudet att gräva, tacka, ändra, skada, avlägsna eller på annat sätt inkräkta på området. Ett utsläpp av museimyndighetens ska begränsas om de planer som hänför sig till området.  
**aj** Gata.  
**aj** Körförbindelse.  
**aj** Riktgivande körförbindelse.  
**+** Förbindelsebana.  
För ledning reserverad del av området.  
Ungfärdig läge för utfart.  
Område där miljön bevaras.  
Del eller objekt på området där det finns en fast förtämling som är fridyt enligt lagen om förorening. Med stöd av lagen om förorening är det förbjudet att gräva, tacka, ändra, skada, avlägsna eller på annat sätt inkräkta på området. Ett utsläpp av museimyndighetens ska begränsas om de planer som hänför sig till området.  
**aj** Gata.  
**aj** Körförbindelse.  
**aj** Riktgivande körförbindelse.  
**+** Förbindelsebana.  
För ledning reserverad del av området.  
Ungfärdig läge för utfart.  
Område där miljön bevaras.

## YLEISMÄÄRÄKYYSET:

Ennen kuin entuudestaan ruoppaamattomilla vesialueilla tehdään vesirakennustöitä, on oltava yhteydessä museoviranomaiseen, jota vedonalaista kulttuuriperintöä koskevan inventoinnin tarve voidaan arvioida.

Kaava-alueella on merkittävää, vaarallista kemikaaleja valmistavaa tai varastointia laajaa, jota koskee EU-direktiivi vaarallisten aineiden aiheuttamien suuronnettomuusrisien torjunnasta (Seveso III-direktiivi). Suunnitellaessa riskiä aiheuttavien toimintojen sijoittamista laitosten konsultointivaihtokäytölle on pyydettävä pelastusviranomaisen ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausuntoa.

Kaava-alueella ei sallita vakuita tai loma-asutusta. Suuronnettomuusvaarallisten teollisuuden maankäytön suunnittelussa huomioidaan suuronnettomuusvaaralliset eivät saa ylittää suojajvieruutta 1 m ja vesialueita ja laitosten tulee voida sijoittaa alueelle. Tukes-lupakäytäntöä noudatetaan.

Kilpilahden suurteollisuusalue on Tukesin määrittelemä dominokohde, jossa teollisuusalueella voi vaarallisten kemikaalien käyttöä ja varastointia seurata suuronnettomuus- ja vaarallisten aineiden lähtöä koskevia toimia, ns. dominovaikutus. Laitosten sijoittelussa on huomioitava dominovaikutukset onnettomuustilanteissa viranomaisten edellyttämällä tavalla.

**Rakentaminen, ukkovarasointi ja pihajalueet**  
Korttelialueella saa rakentaa maanalaista tieta.

Merveistulvan vaikutuksesta vaurioituvat tai vahinkoa aiheuttavat kiinteät rakenteet ja pysyvät toiminnot tulee sijoittaa korkeustasoon 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 käsittelevien tai varastointien tuotantolaitosten sijoitusta ohjaa Tukes.

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

Rakentaminen jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoneuvojen eikä pysäköintiin, on istutettava soveltuvin oin tai hoidettava luonnonvaraisena ja pidettävä huoltotilassa kunnossa.

Korttelialueet tulee alustaa nytteä oon kuin toiminta sitä edellyttää. Mikäli kulunvointaan liittyy portit sijoitetaan alle 50 m etäisyydellä yleisistä teistä, on suunnitelmista ja toteutuksesta neuvoteltava toimivaltaisen viranomaisen kanssa.

Ukkovarasointi on järjestettävä niin, ettei se turmele yleisistä teistä tai kadulla näkyvää maisemaa tai katukäytymää. Ukkovarasointiin käytettävät alueet tulee Nesteröiden suuntaan rajata suojajvieralueella, rakennuksilla tai katukäytymällä. Lisäksi rakennusten ja tai katosten ja tontin rajan välinen alue katualetta, yleisen tien aueita ja tai suojajvieruutta vasten tulee istuttaa puu ja pensä.

Maaperän laatu ja kantavuus on tutkittava oikean perustustavan määrittämiseksi ja pihajalueen vakavuuden varmistamiseksi.

Alueella tapahtuvien rakentamistöiden yhteydessä on arviotava happamat sulfaattimaa-alueet.

Radonluovallinen rakentaminen on otettava huomioon rakentettaessa.

Alueella tapahtuvien rakentamisen liittyvien kavuutoiden yhteydessä on huomioitava mahdolliset maaperän sisältämät haitta-ainet. Pilaantunut maaperä on tarkastettava puhtaustava.

**Hulevesien käsittely**  
Alueella rakennettaessa laaditaan rakentamisen aikana ja käytön aikana hulevesien hallintasuunnitelma. Laadittava suunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa. Suunnitelmassa tulee huomioida myös mahdollisten sammutusvesien ja kemikaaliväyöjen vaikutus hulevesien laatuun, ja ilkaist hulevedet on johdettava jätevesiviemäriin ja jätevedenpuhdistamolle puhdistettavaksi. Viivytystilanteista on mahdollisuuden mukaan rakennettava alueella ennen muuta rakentamista. Rakentamisen aikana hulevesien laatu ja viivytystilanteiden toimintaa ja kuntoa on seurattava.

Uudisrakentamisen yhteydessä on pääteltävä myös pysäköintialueiden ja raskaanliikenteen käyttämien pihaj- ja varastointialueiden hulevesien hallinta suunnitelmassa ja toteutettaessa otettava huomioon heikän- ja ajoneutuksen tarve.

**Korttelialueita koskevia määräyksiä**  
Korttelialueille sijoittuvien toimintojen osalta on huolehdittava melu- ja tärinäsuojasta, ettei melutaso ylitä Vnp 993/1992 melun A-painotetun ekvivalenttason (L<sub>eq</sub>) päivä- ja yöajan ohjearvoja yhdessä alueen muiden toimintojen kanssa asumiseen tarkoitettuihin alueilla tai virkistysalueilla taajamissa ja taajamien viittämässä läheisyydessä.

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

## ALLMÄNNA BESTÄMMLSER:

Innan vattenbyggnadsarbeten utförs på vattenområdet som tidigare inte har muddrats ska man vara i kontakt med museimyndigheten, så att man kan bedöma om en inverkning av kulturvärdet under vattnet behöver göras.

På planområdet finns det betydande anläggningar som tillverkar eller förvarar farliga kemikalier och som omfattas av EU-direktivet om att förbehålla risker för storrycka orsakade av farliga ämnen (Seveso III-direktivet). Vid planering av placering av riskfyllda verksamheter inom anläggningarna konsulteras tontin ska utvärdera begräns av räddningsmyndigheten och Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes).

På planområdet tillåts ingen permanent betyggslo eller fridställebyggnad. De storryckscenarier som ska beaktas vid markanvändningsplanering för storryckofärdig industri får inte överskrida skyddszon 1 från de inre delarna och anläggningar bör kunna placeras på området genom att följa Tukes tillståndspraxis.

Storindustriområdet i Sköldvik är ett av Tukes definierat dominokohde där hantering och upplagring av farliga kemikalier på industriområdet kan leda till en storrycka från som spridas från en anläggning till en annan, en så kallad dominoeffekt. Vid placeringen av anläggningarna ska dominoeffektens i olycksfallssituationer beaktas på det sätt som myndigheterna föreskriver.

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. Utredningen ska presenteras åtminstone skyddsgrön-, ventilationsarrangemang, läroymten samt räddningsväsendets operativa verksamhetsförutsättningar.

**Byggnad, upplagring utomhus och gårdsområden**  
Det är tillåtet att bygga underjordiska utrymnen i kvartersområdena.

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

På ett T-kvarteretsområde 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 byggnads 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 arbetstagar och besökare.

De delar av byggplatsen som inte betyggs och som inte används som körvägar eller parkering skall planteras i tillämpliga delar eller skötas i naturligt tillstånd och hållas i väskott skick.

Kvartersområdena ska inhägnas till den del verksamheten försätter det. Om portarna relaterade till passeröversvakningen placeras mindre än 500 m från allmänna vägar, måste planerna och genomförandet förhandlas med den behöriga myndigheten.

Upplagring utomhus skall ordnas så att den inte förstör det landskap eller den gaturv som syns från allmän väg eller gatan. De områden som används för upplagring utomhus ska i riktning mot Nesterövägen avgränsas med ett skyddande stängsel, byggnader eller tak. Dessutom ska områden mellan byggnaderna och eller taken och tomtgränsen mot gatorna, 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.

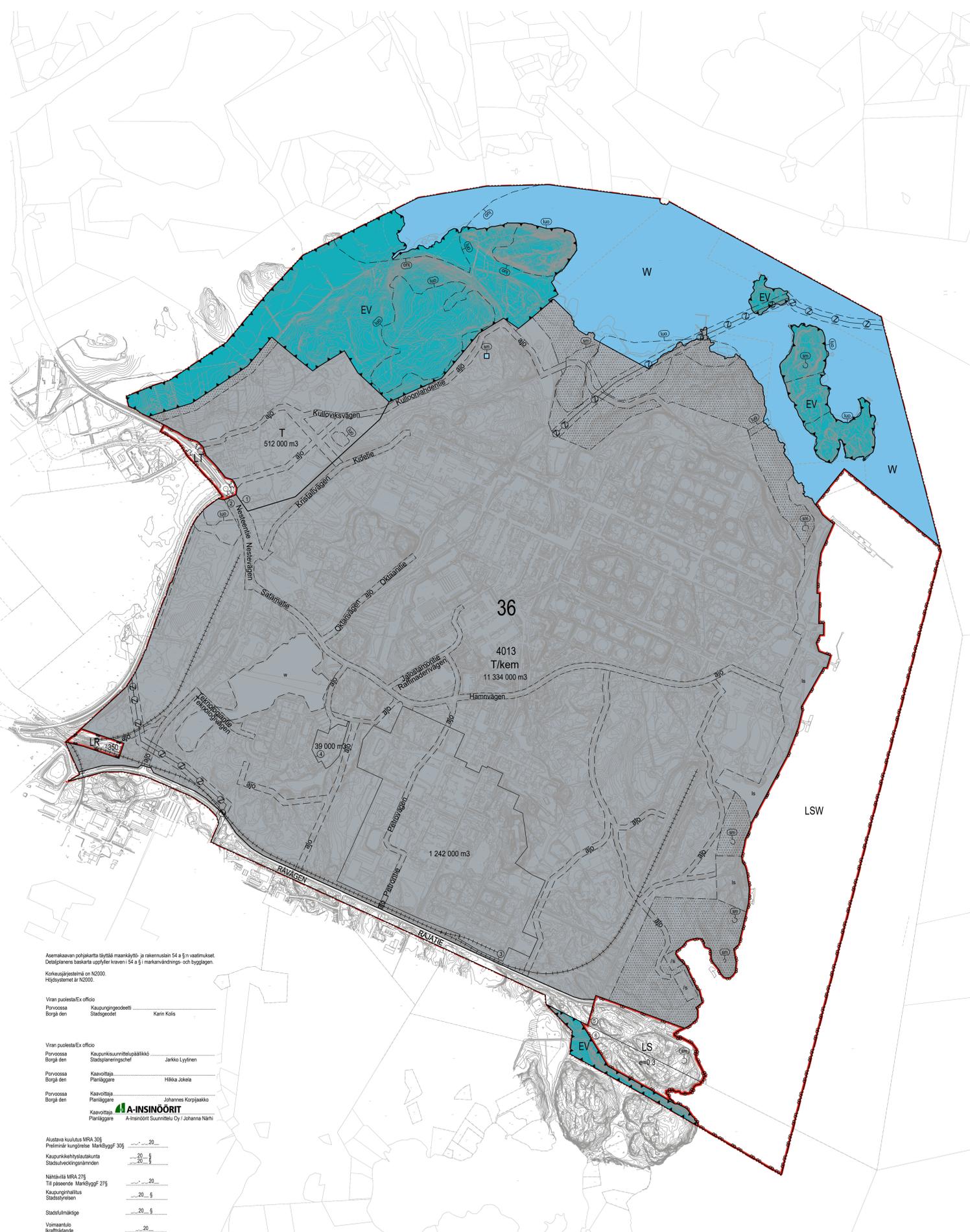
I samband med att grävningar arbeten som hänför sig till byggandet utförs på området ska eventuella skadliga ämnen som finns i marken beaktas. Förorening jord ska vid behov rensas.

**Behandling av dagvatten**  
Vid byggande på området uppögs en dagvattenhanteringsplan för byggnadsdelen och för användningsdelen. Den utarbetade planen ska presenteras vid ansökan om bygglov. I planen ska det också beaktas hur eventuellt släckvatten och kemikaliesläckningsvätskor dagvattens källor, och smutsvatten dagvatten ska leda till spalttätning och avlopprensingsverk för att rensa. Fördrygningssystem ska i mån av möjlighet byggas på området innan annat byggande. Dagvattenkvaliteten under byggdets samt fördrygningkonstruktionens funktion och skick ska övervakas.

I samband med nybyggande ska man vid planering och övervakning av dagvattenhantering på asfalterade parkeringsområden och gårds- och lagområden som den tunga trafiken använder beakta behovet av sand- och oljeavskiljning.

**Bestämmelser som gäller kvartersområden**  
I fråga om verksamheter som placeras i kvartersområden skall buller- och vibrationsskydd bestämmas så att buller- och vibrationsnivåerna för den A-vägdga ekvivalentnivån (L<sub>eq</sub>) för buller under dagen och natten i Stadsrådets beslut 993/1992 tillsammans med andra funktioner i området som är avsedda för boende eller rekreationsområden i lätorer och i lätorer ombeaktas nämnt.

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



Asemakaavan pohjakartta täysin maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vaatimukset. Detailleina lisäksi on lisätty kaavakuvien 54 §:n mukainen kaavakuvien ja -kuvien. Kaavakuvien nimet: N2000, Höjysalueen N2000.

Viran puolesta/Ex officio	Kaupunginjohtaja	Kari Kotis
Porvoon Borgå den	Stadsordförande	
Viran puolesta/Ex officio	Kaupunkisuunnittelupäällikö	Jarkko Lyytinen
Porvoon Borgå den	Stadsplaneringschef	
Porvoon Borgå den	Kaavottaja/Planläggare	Hikka Jokela
Porvoon Borgå den	Kaavottaja/Planläggare	Johannes Korjaako
Porvoon Borgå den	Kaavottaja/Planläggare	A-Insiinööri Suunnittelu Oy / Johanna Nahl

Alustava kutsutus MRA 305	20
Prelimiär kutsutus MRA 305	20
Kaupunkikehityskeskitys/ Stadsutvecklingsgruppen	20
Nähtävillä MRA 275	20
Tilipäätös MRA 275	20
Kaupunginvaltuusto/ Stadsfullmäktige	20
Stadsfullmäktige	20
Vormantulo kvarttialue	20