



DP 504

Ölstens, Byggarvägen 8

Beskrivning av detaljplan, förslagsskedet
17.12.2024

Planområdets avgränsning på ortfoto, Borgå stad 2021

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

BYGGARVÄGEN 8

STADSDEL 31, KVARTER 3225 OCH SKYDDSGRÖNOMRÅDE

Detaljplanen och detaljplaneändringen gäller:

Stadsdel 31, en del av kvarter 40930 och gatuområde.

Byggarvägen 8.

Detaljplan och detaljplaneändring

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planlägningsöversikt 2016

Detaljplaneförslaget officiellt framlagd till påseende: Stadsutvecklingsnämnden x.x.20xx §

Godkännande av detaljplanen: Borgå stadsfullmäktige xx.xx.20xx

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i sydöstra delen av Ölstens cirka 4,5 km sydväst om Borgå centrum. Planeringsområdet har en areal på cirka 5,3 hektar. Planeringsområdets läge beskrivs närmare i bilaga 1.

1.3 Planens syfte

Genom detaljplanen utreds utvidgning av arbetsplatsområdet i Ölstens. Målet är att öka utbudet av företagstomter i Borgå med en stor industritomt.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter.....	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge.....	2
1.3	Planens syfte	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.5	Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....	5
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	5
2	SAMMANFATTNING	6
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	6
2.2	Detaljplanen	6
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	6
3	Utgångspunkter om förhållandena i planeringsområdet.....	7
3.1	Allmän beskrivning av området.....	7
3.2	Naturmiljö.....	7
3.2.1	Landskapsstruktur	7
3.2.2	Ytformer, mark och byggbarhet	7
3.2.3	Yt-, grund- och dagvatten	9
3.2.4	Flora, fauna och andra viktiga egenskaper i naturen.....	10
3.2.5	Jordbruk	11
3.3	Byggd och social miljö.....	11
3.3.1	Byggnadsbestånd, byggd kulturmiljö och fornminnen	11
3.3.2	Samhällsstruktur	11
3.3.3	Trafik	11
3.3.4	Arbetsplatser och näringslivsverksamhet.....	11
3.3.5	Tekniskt underhåll och specialfunktioner	12
3.3.6	Miljöskydd och miljöstörningar	13
3.4	Markägarförhållanden	13
3.5	Planeringssituation	13
3.5.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	13
3.5.2	Landskapsplan	14
3.5.3	Generalplan.....	15
3.5.4	Detaljplanen	16
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	17
4.1	Behov av planering och inledande av detaljplanen	17

4.2	Deltagande och samarbete	17
4.2.1	Intressenter	17
4.2.2	Anhängiggörande	17
4.2.3	Deltagande, samarbete och myndighetssamarbete	17
4.3	Mål för detaljplanen	17
4.3.1	Kommunens målsättningar	17
4.3.2	Målsättningar som härrör från områdets förhållanden och egenskaper.....	18
4.4	Detaljpanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem	19
4.5	Behandlingar och beslut i planeringsskedena	19
4.5.1	Åsikter och preliminära kommentarer i utkastfasen samt beaktande av dem	19
4.5.2	Anmärkningar och officiella utlåtanden i förslagsskedet och beaktande av dem	19
5	Detaljplanebeskrivning	20
5.1	Planens struktur	20
5.1.1	Dimensionering.....	20
5.1.2	Kraftledning	20
5.1.3	Dagvatten	20
5.1.4	Sulfidlera	21
5.1.5	Grönkoefficient och planteringar	21
5.1.6	Tomtindelning.....	21
5.2	Områdesreserveringar	21
5.2.1	Kvartersområden	21
5.2.2	Övriga områden.....	22
5.3	Konsekvenser av planen.....	22
5.3.1	Konsekvenser för samhällsstrukturen	22
5.3.2	Konsekvenser för naturmiljön och landskapet.....	23
5.3.3	Konsekvenser för de lokala trafikförhållandena.....	23
5.4	Störningsmoment i miljön.....	23
5.5	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	23
5.6	Namn	23
6	Genomförande av detaljplanen	24

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur detaljplanesammanställningen
3. Program för deltagande och bedömning
4. Sammandrag av hörande
5. Bygganvisningar
6. Sammanställning av tomtindelningen

1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

1. Ölstens – Dagvattenutredning (Sito, 13.5.2016)
2. Borgå, utredning om byggbarhet i Ölstens – Utredning om byggbarhet på tomten i detaljplaneutkastet (Sito, 8.4.2016)
3. Undersökningsrapport, Byggarvägen 8, Borgå – Undersökning av föroreningar i marken (Ramboll, 11/2024)
4. Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin – Opas happamien sulfaattimaiden huomioimiseen ja vaikutusten hallintaan (Miljöministeriets publikationer 2022:3)
5. Maisema – Opas arvokkaiden maisema-alueiden maankäytön suunnitteluun (ProAgria Etelä-Suomi Ry, Etelä-Suomen maa- ja kotitalousnaiset, 2016).
6. Voimajohtojen huomioon ottaminen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maankäytön suunnittelussa (Fingrid 2020).

2 SAMMANFATTNING

2.1 Olika skeden i planprocessen

I staden har ett behov av större industritomter uppstått, så stadsutvecklingsnämnden beslöt den 28 april 2015, § 79, att inleda detaljplanering i området. Utarbetandet av detaljplanen och detaljplaneändringen har ingått i arbetsprogrammet för stadsplaneringen sedan 2016.

Planen för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplan och detaljplaneändring var framlagda till påseende 15.11.2023–15.12.2023 i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen (MarkByggL) och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen (MarkByggF). Samtidigt begärdes åsikter från intressenter samt preliminära kommentarer från myndigheterna. I förslagsskedet ordnas ett offentligt hörande av planen i enlighet med 65 § i MarkByggL (Lagen om områdesanvändningslag fr o m 1.1.2025) och 27 § i MarkByggF.

2.2 Detaljplanen

Detaljplaneområdets areal är cirka 5,3 hektar. Planområdet omfattar en tomt som ingår i ett större kvartersområde (TY-4) för omgivningen icke störande industri- och lagerbyggnader samt ett skyddsgrönområde (EV). Kvartersområdet TY-4 är cirka 40 000 m² stort och har byggrätt på cirka 16 000 kvadratmeter våningsyta (m²-vy). Skyddsgrönområdets areal är cirka 13 000 m².

2.3 Genomförande av detaljplanen

Den närmare tidpunkten för genomförandet av detaljplanen fastställs senare.

3 Utgångspunkter om förhållandena i planeringsområdet

3.1 Allmän beskrivning av området

Största delen av planeringsområdet är ett nytt område som ska detaljplaneras. Detaljplaneändringen gäller delar av ett gatuområde och kvarteret 40930 vid planeringsområdets västra kant. Planeringsområdets areal är cirka 5,3 hektar. Planeringsområdet är till största delen öppna åkrar med undantag av ett litet skogsbestånd i områdets nordvästra hörn. Hela planeringsområdet är obyggt.

3.2 Naturmiljö

3.2.1 Landskapsstruktur

Miljön i planeringsområdet är mycket tvådelad. I västra och norra delen av planeringsområdet finns ett industriområde, medan det i östra och södra delen finns ett åkerområde som enligt generalplanen är landskapsmässigt värdefullt. Det landskapsmässigt värdefulla åkerområdet består av åkrar som används för odling samt små skogsfläckar. Mitt bland åkrarna finns också några små bebyggelseområden med bostadshus och ekonomibyggnader.

3.2.2 Ytformer, mark och byggbarhet

Ytformer

Man har gjort en utredning om byggbarheten i planeringsområdet (Sito, 2016). Undersökningsområdet är i huvudsak mycket jämnt och höjdvariationerna små. Markytan sluttar svagt mot söder.

Jordmån

Enligt grundundersökningarna i utredningen om byggbarhet har området lermark. Den exakta jordarten i lerskiktet är i de flesta proverna gyttjig lera (liejuinen savi, ljSa), i tre prov lera (savi, Sa) och i ett prov lerig gyttja (savinen lieju, saLj). Under lerskikten finns silt- och moränskikt. Man har borrarat ända tills man stött på stenar eller berg i moränskiktet cirka 2,1–15,8 meter från markytan. Marken är tjälfarlig.

Sur sulfatjord

Enligt geologiska forskningscentralens (GTK) allmänna kartläggning varierar sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar i Ölstensområdet från liten till stor och är som störst i planeringsområdets södra del (se bild 1). I utredningen om byggbarhet undersöktes den totala svavelhalten i marken på två ställen söder om det nuvarande planeringsområdet. Utifrån resultaten finns det både potentiell sur sulfatjord i området (ooxiderat sulfidsvavelhaltigt jordlager) och tecken på verklig sur sulfatjord (oxiderat jordlager).

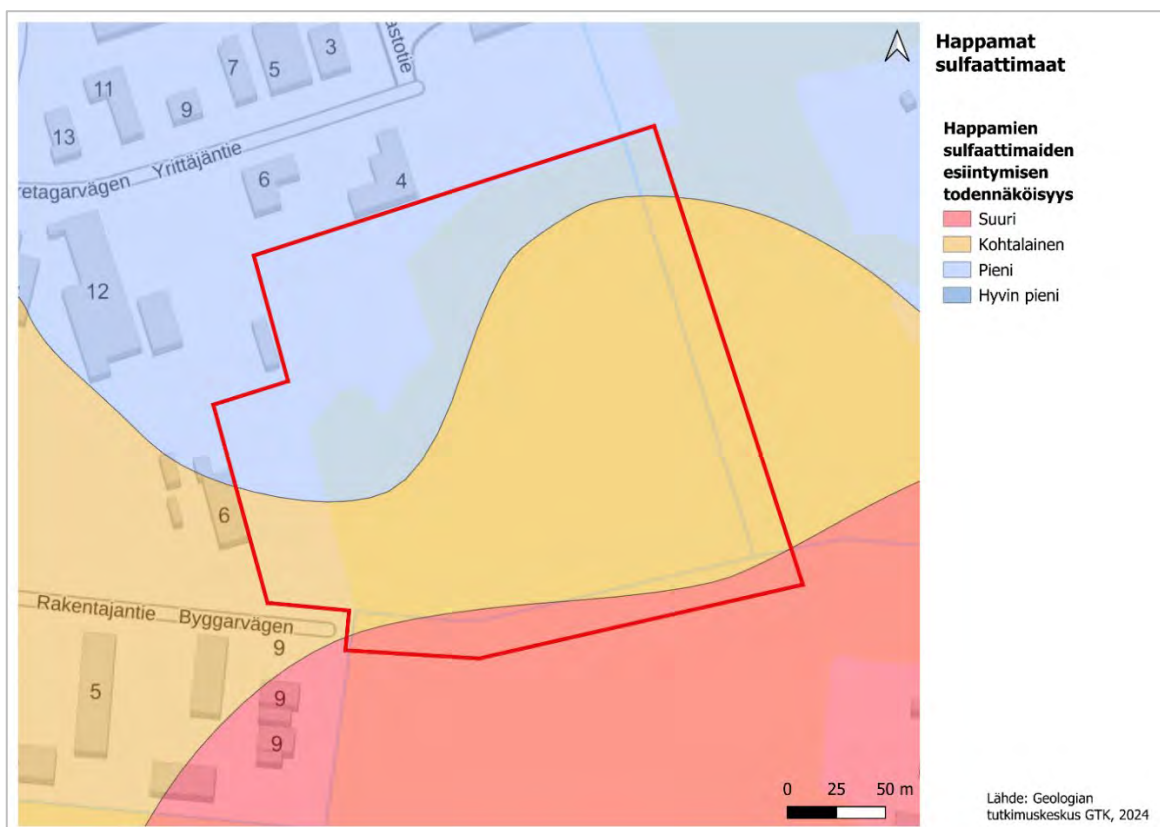


Bild 1. Enligt GTK:s allmänna kartläggning är sannolikheten för förekomst av sur sulfatjord störst i södra delen av planeringsområdet (källa: <https://gtkdata.gtk.fi/hasu/>, 2024).

Byggbarhet

Enligt utredningen om byggbarhet hör planeringsområdet till två byggbarhetsklasser (se bild 2). En större del av området har lerjord som kräver svårbyggd pålgrund (byggbarhetsklass 4), där det bärande jordlagret finns 4,5–13 meter från markytan. Planeringsområdets nordvästra hörn hör i sin tur till svårbyggd silt- eller lerjord (byggbarhetsklass 3a), där det bärande jordlagret eller bergytan finns 2,5–4,5 meter från markytan.

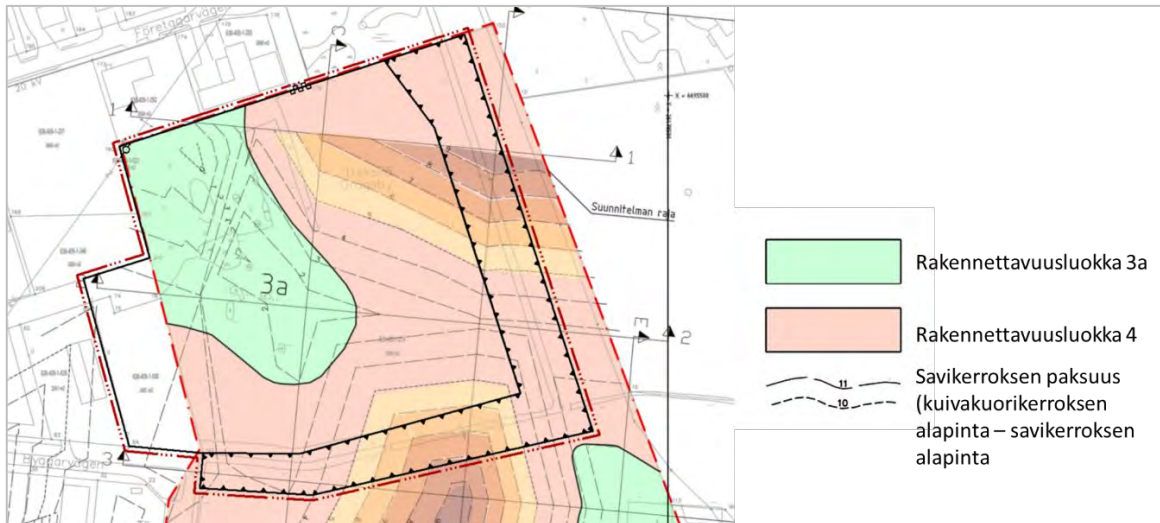


Bild 2. Byggbarheten i planeringsområdet enligt jordmånsundersökningarna (källa: dagvattenutredning, Sito, 2016).

3.2.3 Yt-, grund- och dagvatten

Det finns inga exakta undersökningsuppgifter om grundvattennivån. På basis av uppgifterna i grundundersökningarna kan den dock antas ligga mycket nära den nuvarande markytan. Planeringsområdet ligger inte i ett klassificerat grundvattenområde.

I kanten av åkerområdet rinner ett stort stamdike, och utöver detta finns det mindre diken på åkern. Enligt dagvattenutredningen om planeringsområdet (Sito, 2016) är planeringsområdet beläget i avrinningsområdet för diket i Sillvik. Arealen på det omedelbara avrinningsområdet i planeringsområdet är cirka 117 hektar. Dagvattnet från avrinningsområdet rinner till en början längs ett stamdike, och efter att det förenats med ett dike från öster rinner det slutligen ut i havet i Sillvik. Innan diket i Sillvik rinner ut i havet går det runt en större anlagd sötvattensbassäng där man pumpar vatten från diket.

Vattennivån i dikena blir hög på grund av regn och smältvatten. Dagvattenruttens genomsnittliga snedlutning är endast cirka 0,2 procent, det vill säga mycket liten, trots att det är över 4,5 km till havsstranden. Längs en del av ruttan rinner dagvattnet till och med utan snedlutning, vilket ökar till exempel översvämningsrisken.

Inga särskilda naturvärden har identifierats längs dagvattnets avrinningsrutt.

3.2.4 Flora, fauna och andra viktiga egenskaper i naturen

I planeringsområdet gjordes ett terrängbesök i september 2023, och på basis av besöket har följande beskrivning av området skrivits: Planområdet består förutom jämn åkermark av ett litet skogsbestånd, uppenbarligen gammal hagmark, i områdets nordvästra hörn (se bild 3). I skogen växer gamla greniga lövträd som är typiska för hagmark, såsom björk (*Betula sp.*), hägg (*Prunus padus*), rönn (*Sorbus aucuparia*) och sälg (*Salix caprea*). I skogsbeståndet förekommer dessutom asp (*Populus tremula*) och gråal (*Alnus incana*) samt yngre trädbestånd som björk, tall (*Pinus sylvestris*) och gran (*Picea abies*). Bland de större träden växer även enar som är typiska för hagmarker (*Juniperus communis*). I skogen fanns under terrängbesöket även murkna träd och tickor.



Bild 3. Flygbild av planeringsområdet från 2021 (källa: Borgå stad).

Ett trädbestånd av måttlig storlek med till exempel björk, tall, asp, sälg samt andra pilträd (*Salix sp.*) växer vid stamdiket som rinner i nord-sydlig riktning längs planeringsområdets östra utkant.

3.2.5 Jordbruk

Planeringsområdet gränsar till och ingår delvis i de åkerområden som fortfarande används för odling och som i generalplanen har definierats som landskapsmässigt värdefulla åkerområden.

3.3 Byggd och social miljö

3.3.1 Byggnadsbestånd, byggd kulturmiljö och fornminnen

Planeringsområdet är obyggt. Bredvid planeringsområdet finns lager- och industribyggnader. Lite längre bort från planeringsområdet ligger också en del bostadshus. Eftersom planeringsområdet gränsar till ett område med åkermark som enligt generalplanen är ett landskapsmässigt värdefullt markområde, kan de byggnader som ligger mitt på åkrarna betraktas som en del av den byggda kulturmiljön.

Det finns inte kända fornlämningar eller annat arkeologiskt kulturarv i planeringsområdet.

3.3.2 Samhällsstruktur

Ingen bor i planeringsområdet. I närheten av planeringsområdet finns bebyggelse i någon mån. Planeringsområdet gränsar till företags- och industriområdet i Ölstens samt åkrar.

3.3.3 Trafik

Planeringsområdet gränsar till gatorna Byggarvägen och Företagarvägen. Via dessa kommer man till Småindustrivägen, därifrån det fortfarande finns en rutt till Helsingforsvägen och via anslutningen i Drägsby en rutt till Riksväg 7. Närmaste hållplats för kollektivtrafiken ligger cirka en kilometer bort. Det går inga gång- och cykelvägar till planeringsområdet.

3.3.4 Arbetsplatser och näringslivsverksamhet

I företags- och industriområdet i Ölstens finns för närvarande cirka 70 företag som representerar en rad olika branscher, men framför allt traditionell produktionsindustri och lagerverksamhet.

3.3.5 Tekniskt underhåll och specialfunktioner

Planeringsområdet gränsar till gator där det är möjligt att göra anslutningar till befintlig kommunalteknik. Byggarvägen, Företagarvägen och Lagervägen finns i närheten av planeringsområdet.

Borgå Energis 110 kilovolts kraftledning går genom planeringsområdets nordvästra hörn. Bolaget har löst in nyttjanderätten till kraftledningen i området. Bolaget har således rätt att upprätthålla kraftledningar och tillhörande konstruktioner i området samt att begränsa byggandet och trädbeståndets höjd inom ledningsområdet. Ledningsområdet består av ledningsöppningen och kantzoner på båda sidor om den. På bild 4 visas utrymmesbehovet i tvärsnitt för kraftledningen som går genom området.

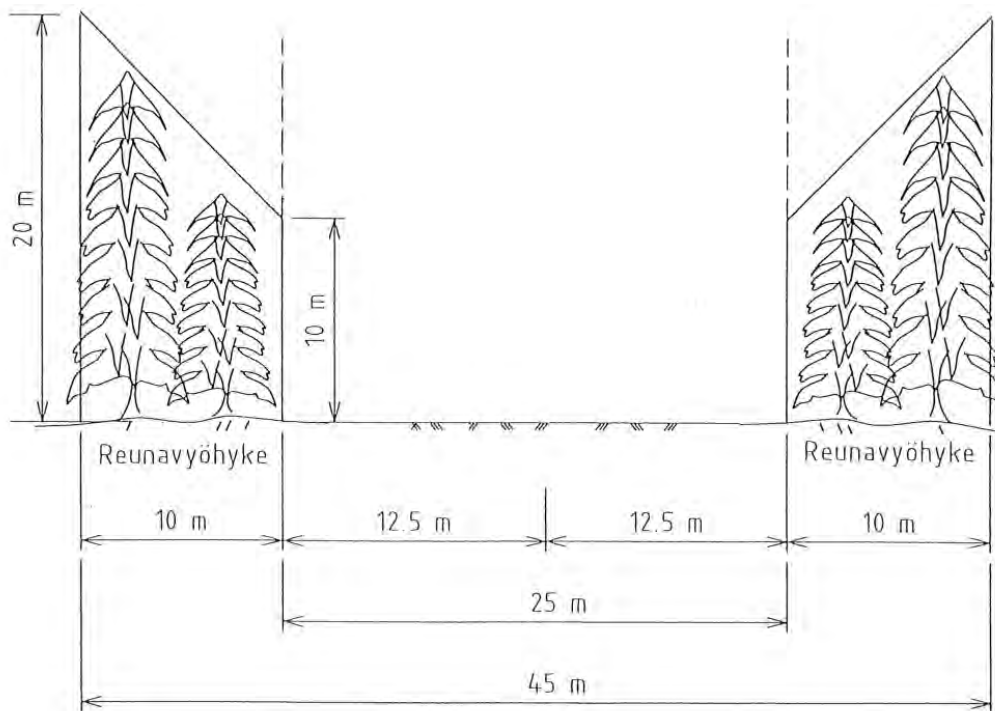


Bild 4. Utrymmesbehovet för kraftledningen som går genom planeringsområdet (källa: Borgå Energi, 2023).

I Finland finns inga officiella bestämmelser om vilken markanvändning som kan anvisas i närheten av kraftledningar. Centrala principer är dock både kravet på en trygg livsmiljö (MarkByggL 54 §) och att elsäkerheten inte äventyras (elsäkerhetslagen 16.12.2016/1135). I ledningsområdet får det inte utan tillstånd av kraftledningens ägare placeras byggnader eller konstruktioner ovan jord eller under jord. Ledningsområdet kan dock användas till exempel för parkering och planteringar med låg växtlighet. Man ska begära ett korsningsutlåtande av kraftledningens ägare beträffande användningen av

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

Områdets dagvattenhantering grundar sig på dräneringsdiken.

3.3.6 Miljöskydd och miljöstörningar

En del av planeringsområdet har i generalplanen definierats som ett markområde som ska saneras/återställas (se avsnitt 3.5.3 generalplan). Områdets mark ska undersökas vid detaljplaneringen och återställas innan byggande påbörjas.

I planeringsområdet har man gjort en undersökning av föroreningar i marken (Ramboll, 2024). Miljötekniska markundersökningar genomfördes i oktober 2024. Målet med undersökningarna var att undersöka halterna av skadliga ämnen i marken i den västra delen av detaljplaneområdet. Enligt utredningen konstaterades halter som överskred tröskelvärdena för metaller på flera ställen på platsen. De beror dock sannolikt på naturliga halter, eftersom inga yttre belastningar, avfall eller andra orsaker till detta konstaterades i undersökningarna. På platsen konstaterades inga överskridningar av de lägre eller högre riktvärdena. Utifrån jämförelsen av referensvärden är marken på undersökningsplatsen inte förorenad och det finns inget behov av återställande i området. Om man på grund av byggarbete i området gräver jordmaterial som konstaterats ha halter som överstiger tröskelvärdena, ska nyttoanvändningen av jordmaterialet vara planerat och även slutförvaringen av materialet begränsas.

3.4 Markägarförhållanden

Planeringsområdet ägs helt av staden.

3.5 Planeringssituation

3.5.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Tabell 1. Planeringssituation.

Väsentliga planer, beslut och utredningar		Väsentliga datum och övrig information
Markanvändningens planeringssystem	De nationella målen för områdesanvändning	Beslut 14.12.2017, statsrådet. Ikraftträdande och verkställande 1.4.2018.

	Nylandsplanen 2050, Östra Nylands etapplandskapsplan	Godkänd 25.8.2020, landskapsfullmäktige. Vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.
	Delgeneralplan för de centrala områdena	Godkänd 15.12.2004, § 101, stadsstyrelsen. Vunnit laga kraft 24.5.2006.
	Detaljplan BP 131	Godkänd 27.11.1990.
	Gatuområde	Godkänd 9.2.1989.
	Detaljplaneutkast DP 504	Var framlagt till påseende 15.11–15.12.2023.
Stadsstrategi samt program som styr stadens utveckling och verksamhet	Drömmarnas Borgå 2022–2025	Godkänd 25.5.2022, stadsfullmäktige.
	Klimatprogram 2019–2030	Godkänt 14.10.2019, § 301. Uppdaterat 22.3.2021, § 109, stadsstyrelsen.
	Markpolitiska riktlinjer 2012	Godkända 30.5.2012, § 30, stadsfullmäktige.
Anvisningar för området	Byggnadsordning	Godkänd 12.12.2007, § 143, stadsfullmäktige. Ikraftträdande 20.2.2008.
	Tomtindelning och fastighetsregister	Området omfattas av de fastighetsregister som upprätthålls av Borgå stad och Lantmäteriverket. Området har tomtindelning.
	Baskarta	Planeringsområdets baskarta uppfyller kraven i § 54 a i markanvändnings- och bygglagen. Markpolitikens stadsmätning upprätthåller uppgifterna i baskartan.
	Byggförbud	Området har inte byggförbud.
	Grönkoefficient för Borgå stad	Beslut om ibruktagande, stadsutvecklingsnämnden 13.6.2023. Bruksanvisning 6.3.2024.
Närmare beslut om planeringen	Beslut om att inleda planeringen	Godkänt 28.4.2015, § 79, stadsutvecklingsnämnden.
Utredningar och beslut, som inventarier och skyddsbeslut som berör övriga områden och dess närmiljö	Anges i beskrivningen i avsnitt 1.6	

3.5.2 Landskapsplan

Nylandsplanens etapplandskapsplan för Östra Nyland 2050 har godkänts i landskapsfullmäktige den 25 augusti 2020 och vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut den 13 mars 2023. I landskapsplanen ligger planeringsområdet i en zon för utveckling av tätortsfunktioner (se bild 5). I närheten av planeringsområdet finns vägar som är betydande både på riks- och landskapsnivå. Det går en kraftledning genom området.



Bild 5. Utdrag ur landskapsplanen där planeringsområdets ungefärliga läge anges med en vit pil (källa: <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/>).

3.5.3 Generalplan

I delgeneralplanen för centrala områden (godkänd 15.12.2004) har planeringsområdet huvudsakligen anvisats som ett industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens kvalitet (TY), och till liten del som ett delvis landskapsmässigt värdefullt åkerlandskap (MA-2) (se bild 6). En liten del av planeringsområdet hör till ett markområde som ska saneras/återställas. Enligt bestämmelsen ska områdets mark undersökas vid detaljplaneringen och återställas innan byggande påbörjas.

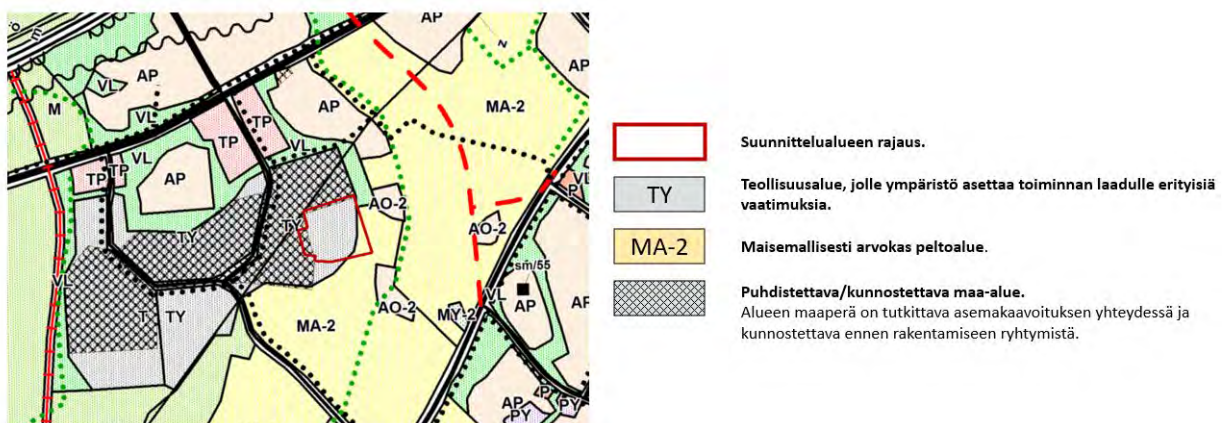


Bild 6. Planeringsområdets gränser markerade på delgeneralplanen.

3.5.4 Detaljplanen

Planeringsområdet gränsar till och ingår delvis i två byggnadsplaneområden (se bild 7). En del av planeringsområdet ingår i byggnadsplan 131 som godkändes den 27 november 1990 (1.). En liten del av planeringsområdet hör till ett gatuområde på vilket tillämpas byggnadsplanen som godkänts den 9 februari 1989 (2.).



Bild 7. Detaljplaneområdets avgränsning på byggnadsplanerna. 1. Område som omfattas av byggnadsplan BP 131 (1990). 2. Gatuområde där byggnadsplanen från 1989 gäller.

Det område som omfattas av byggnadsplan BP 131 har beteckning som ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T). Enligt bestämmelserna i byggnadsplanen får högst en (1) bostad på kvarter T byggas för den personal som är nödvändig med tanke på fastighetens underhåll och verksamhet. För användningen av bostadslägenheten i kvartersområdet ska det reserveras en minst 100 m² stor del av byggnadsplatsen som gårdsområde, som ska avskiljas från det övriga kvartersområdet genom staket eller planteringar. Eventuella öppna lager ska inhägnas med ett tillräckligt högt staket som skyddar mot insyn. I kvartersområdet får man inte placera anläggningar som orsakar buller, vibrationer, luftföroreningar, tung trafik eller andra störningar för bostadsområdena i omgivningen.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av planering och inledande av detaljplanen

I staden har ett behov av större industritomter uppstått, så stadsutvecklingsnämnden beslöt den 28 april 2015, § 79, att inleda detaljplanering i området. Målet med detaljplanen är att undersöka placeringen av industritomter av betydande storlek i området.

4.2 Deltagande och samarbete

Deltagandet beskrivs i sin helhet i programmet för deltagande och bedömning i bilaga 3.

4.2.1 Intressenter

Intressenterna beskrivs i avsnitt 7 i planen för intressenter och bedömning i bilaga 3.

4.2.2 Anhängiggörande

Information om anhängiggörandet av detaljplanen och detaljplaneändringen har getts första gången i planläggningsöversikten 2016, som publicerades den 15 mars 2016, under namnet Ölstens, utvidgning av arbetsplatsområde. Senast informerades det om projektet i planläggningsöversikten för 2024 (MarkByggL 7 §) som publicerades den 9 april 2024.

4.2.3 Deltagande, samarbete och myndighetssamarbete

Deltagandet har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning i bilaga 3. I planen framgår information om intressenter, deltagande och kommunikation. Denna plan förutsätter inte en myndighetsförhandling enligt MarkByggL 66 § 2 mom.

4.3 Mål för detaljplanen

4.3.1 Kommunens målsättningar

Strategiska mål

Detaljplanen stöder alla de strategiska mål som ställts upp av staden. Med detaljplaneändringen stöds i synnerhet temat om den populäraste hemstaden i Borgå stadsstrategi,

som siktar på framgångsrika företag, arbetsplatsufficiens och konkurrenskraft. Borgå stads mål är att kontinuerligt ha tomter för företag av olika storlek i sitt utbud. Målet med denna detaljplan och detaljplaneändring är att öka utbudet av företagstomter i Borgå med en stor tomt.

Grönkoefficient

Den 13 juni 2023 beslutade stadsutvecklingsnämnden att en grönkoefficient tas i bruk i alla områden som detaljplaneras. Grönkoefficienten är ett verktyg som styr detaljplaneområdenas grönstruktur. Stadsgrönskan har en viktig betydelse förutom för att öka trivseln i den urbana miljön även för att svara på utmaningarna som klimatförändringen orsakar och bevara den biologiska mångfalden.

4.3.2 Målsättningar som härrör från områdets förhållanden och egenskaper

På grund av planeringsområdets läge är det ett viktigt mål att minska miljöstörningarna, eftersom planeringsområdet ligger i utkanten av ett landskapsmässigt betydande åkerområde. Även själva planeringsområdets egenskaper, såsom terrängformer och jordmån, inverkar på de mål som syftar till att minska miljöstörningarna.

Värdefulla landskapsområden är representativa landskapshelheter som har till uppgift att trygga bevarandet av kulturlandskapen även i framtiden. Södra Finland kännetecknas av vidsträckta öppna åkerslätter med ett landskap som i allmänhet har stora drag och utspridd bebyggelse. Landskap med stora drag tolererar kompletteringsbyggande till och med i stor skala bättre än landskap med små drag, så det är särskilt viktigt att ägna uppmärksamhet åt det närbelägna landskapet som öppnas från slätterna. Det viktigaste elementet i kulturlandskapen är åkrar som ska bevaras för odlingsbruk. Till åkerlandskapet hör också olika skogsdungar och kantzoner, såsom övergångszoner mellan åker och skog, som ofta har många olika arter och därmed är betydande med tanke på naturens mångfald och hur intressant landskapet är. Det lönar sig alltså att spara trädbestånden i skogsdungarna och kantzoner för att skydda det värdefulla landskapet. (Maisema – Opas arvokkaiden maisema-alueiden maankäytön suunnitteluun, ProAgria 2016).

Hanteringen av dagvatten i området är utmanande och detta måste beaktas både med tanke på planeringsområdet och det större avrinningsområdet. Dessutom har sura sulfatjordar upptäckts i området, vilket kan orsaka många olika slags miljöolägenheter. Genom

planbeteckningar och planbestämmelser kan olägenheter som beror på förhållandena förhindras och minskas.

4.4 Detaljpanelösningens alternativ och konsekvenserna av dem

Det ursprungliga planeringsområdet omfattade ett större område på upp till 18 hektar i det sydöstra hörnet i Ölsten, men den dåliga byggbarhet på marken i planeringsområdet ändrade planerna och utarbetandet av detaljplanen koncentreras nu endast till tomten jämte omgivning i norra delen som rimligen kan byggas. Planeringsområdet omfattar nu en åkeröppning mellan slutet av Byggarvägen och Företagarvägen och har en areal på cirka 5,3 hektar.

4.5 Behandlingar och beslut i planeringsskedena

4.5.1 Åsikter och preliminära kommentarer i utkastfasen samt beaktande av dem

Planen för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplan och detaljplaneändring var framlagda till påseende 15.11.2023–15.12.2023 i enlighet med 62 § i MarkByggL och 30 § i MarkByggF. Samtidigt begärdes åsikter från intressenter och preliminära kommentarer från myndigheterna. I utkastskedet emottogs en (1) åsikt av intressenterna inom den utsatta tiden. Av myndigheterna meddelade miljöhälsovården att de inte har något att kommentera. Det har inte ansetts nödvändigt att specificera kommentarerna som tydligt anknyter till den interna interaktionen inom stadsutvecklingen, eftersom samarbetet sker internt inom organisationen.

I åsikten ansågs det vara viktigt med planbestämmelser och planbeteckningar som gäller i synnerhet dagvatten och landskapsarkitektur, såsom skyddsgronområden och områden som planteras med träd och buskar. En sammanfattning av åsikterna och stadens bemötande på dem finns i beskrivningens bilaga 4 Sammandrag över hörande.

4.5.2 Anmärkningar och officiella utlåtanden i förslagsskedet och beaktande av dem

I förslagsskedet ordnas ett offentligt hörande av planen i enlighet med 65 § i MarkByggL (lagen om områdesanvändning fr o m 1.1.2025) och 27 § i MarkByggF.

5 Detaljplanebeskrivning

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplaneområdets areal är totalt cirka 5,3 hektar, det vill säga 53 000 kvadratmeter (m²). Planområdet omfattar ett större kvartersområde (TY-4) för industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar samt ett skyddsgrönområde (EV). Arealen på tomten som ingår i kvartersområdet TY-4 är cirka 40 000 m², exploateringstalet är $e = 0,40$ och våningstalet II. Det finns således byggnadsrätt på cirka 16 000 kvadratmeter våningsyta (m²-vy) i kvartersområdet TY-4. Högst 30 procent av den byggda våningsytan på tomten får användas till kontorslokaler eller till butikslokaler med anknytning till tomtens huvudsakliga användningsändamål. Skyddsgrönområdets areal är cirka 13 000 m².

Utgångspunkten för dimensioneringen har varit att möjliggöra en stor företagstomt. Exploaterings- och våningstalen överensstämmer med områdets övriga motsvarande kvartersområden. Skyddsgrönområdet har dimensionerats i enlighet med diket som finns i området och därmed ändamålsenligt med tanke på dagvattenhanteringen.

5.1.2 Kraftledning

Genom det nordvästra hörnet i detaljplaneområdet går en kraftledning som Borgå Energi har löst in nyttjanderätten till i området. För kraftledningen har reserverat ledningsområde som sträcker sig 22,5 meter från kraftledningens mittlinje. Ledningsområdet består av ledningsöppningen (25 m) och kantzonerna (10 + 10 m) på båda sidor om den. I ledningsområdet får det inte utan tillstånd av kraftledningens ägare placeras byggnader eller konstruktioner ovan jord eller under jord. Ledningsområdet kan dock användas till exempel för parkering eller planteringar med låg växtlighet, förutsatt att växtlighetens naturliga växthöjd inte överstiger fyra meter.

5.1.3 Dagvatten

Vattenbalansen i marken får inte ändras genom byggnadslösningarna. För tomterna ska det utarbetas en dagvattenplan som lämnas in i samband med ansökan om bygglov. Det finns detaljplanebestämmelser i fråga om dagvatten samt ytterligare anvisningar i bygganvisningarna i bilaga 5.

5.1.4 Sulfidlera

Förekomsten av sura sulfatjordar ska utredas projektspecifikt. I samband med ansökan om bygglov ska en plan lämnas om hur avrinningsvattnen hanteras och om den neutralisering vattnet eventuellt behöver under byggtiden och efteråt. Det finns detaljplanebestämmelser i fråga om sulfidlera samt ytterligare anvisningar i bygganvisningarna i bilaga 5.

5.1.5 Grönkoefficient och planteringar

I samband med ansökan om bygglov ska en gårds- och planteringsplan läggas fram. Det finns planbestämmelser i fråga om grönkoefficient och planteringar samt ytterligare anvisningar i bygganvisningarna i bilaga 5.

5.1.6 Tomtindelning

På detta detaljplanområde är tomtindelningen bindande och den ingår i detaljplanen.

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Kvartersområden

I detaljplanen har anvisats ett (1) kvartersområde, det vill säga ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar (TY-4).

TY-4-kvartersområde:

- Högst 30 procent av den byggda våningsytan på tomten får användas till kontorslokaler eller till butikslokaler med anknytning till tomtens huvudsakliga användningsändamål. Kravet på bilplatser är en (1) bilplats (ap) per 80 m²-vy industrilokal, en (1) bilplats per 300 m²-vy lagerlokal samt en (1) bilplats per 50 m²-vy kontors- och butikslokal.
- Den bindande beteckningen för byggnadsytan anger det område där byggnader får placeras.
- Det område som ska planteras samt det område som ska planteras med träd och buskar anger de områden som ska planteras med bindande beteckning. På området som ska planteras med träd och buskar ska det med oregelbundna mellanrum planteras inhemska ädellövträd och annan inhemsk växtlighet. Minst ett (1)

ädellövträd per 100 m² ska planteras. Dessutom ska inhemska lundträd (1 träd/50 m²) och lundbuskar (1 buske/20 m²) planteras.

- Områdena för dagvattenbehandling som ska planteras med träd och buskar anger med en vägledande beteckning var de områden och/eller konstruktioner som hänför sig till dagvattenbehandlingen ska placeras.
- Den del av området som reserverats för kraftledningen anger genom en bindande beteckning det område som har lösts in för användning av kraftledningen.

5.2.2 Övriga områden

I detaljplanen har anvisats ett övrigt område, det vill säga ett skyddsgrönområde (EV).

I EV-området

- måste man vid skötselåtgärder beakta att träden längs diket fungerar som synhinder i riktning mot det landskapsmässigt värdefulla åkerområdet
- ska området för dagvattenbehandling som planteras med träd och buskar med en vägledande beteckning ange var de områden och/eller konstruktioner som hänför sig till dagvattenbehandlingen ska placeras.

5.3 Konsekvenser av planen

De viktigaste konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget och den gällande detaljplanen. Inga särskilda utredningar görs upp över konsekvenserna utan de bedöms inom planprocessen i planbeskrivningen, i samband med att detaljplanen utarbetas. Följande konsekvenser bedöms: konsekvenser för samhällsstrukturen, konsekvenser för naturmiljön och landskapet samt konsekvenser för de lokala trafikförhållandena.

5.3.1 Konsekvenser för samhällsstrukturen

Detaljplaneområdet gör samhällsstrukturen tätare i enlighet med stadsstrategin, delgeneralplanen och landskapsplanen. Kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar är beläget i det industriområde som anges i delgeneralplanen. Detaljplaneområdet utvidgar företags- och industriområdet i Ölstens, dock tätt förenat med det intilliggande nuvarande området. Den nya verksamheten är förenlig med redan befintliga funktioner.

5.3.2 Konsekvenser för naturmiljön och landskapet

Detaljplanen påverkar områdets naturmiljö och landskap. I och med byggandet minskar det nuvarande åkerområdet och det lilla skogsbeståndet på planeringsområdet försvinner. Detaljplaneområdet har dock redan i generalplanen huvudsakligen definierats som ett industriområde. I skyddsgronområdet förblir naturmiljön och landskapet i stort sett desamma som nu och vid skötselåtgärderna av skyddsgronområdet ska man beakta trädbeståndet som fungerar som sikthinder i riktning mot det landskapsmässigt värdefulla åkerområdet. Växtligheten som ska planteras i områdena som är reserverade för plantering och dagvattenbehandling kan till och med förbättra landskapet österut, eftersom området för närvarande i huvudsak är jämna åkrar. Det lämpar sig för naturmiljön och landskapet att plantera inhemska arter, det vill säga ädellövträd och lundväxtlighet, eftersom de är typiska i området.

5.3.3 Konsekvenser för de lokala trafikförhållandena

Det är ännu inte närmare känt vilken typ av industri- eller lagerbyggande som placeras i området. Beroende på verksamhetens art kan den påverka de lokala trafikförhållandena. Trafikvolymen kan öka i någon mån, särskilt mängden tunga fordon. Detta kan i sin tur inverka till exempel på slitningen av gatorna.

5.4 Störningsmoment i miljön

I enlighet med detaljplanebeteckningen har kvartersområdet TY-4 anvisats uttryckligen som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar. Beroende på den framtida verksamhetens karaktär kan den dock leda till mindre miljöstörningar, såsom till exempel en ökning av trafiken.

5.5 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna finns i detaljplanedokumentet. Särdrag som eventuellt gäller planbeteckningarna beskrivs i avsnitt 5.1 och 5.2 ovan.

5.6 Namn

Det finns inga nya namn i detaljplaneområdet.

6 Genomförande av detaljplanen

För området har utöver detaljplanen utarbetats en separat bygganvisning som man är bunden att iaktta enligt bestämmelsen i plankartan. Bygganvisningarna finns i bilaga 5 till beskrivningen.

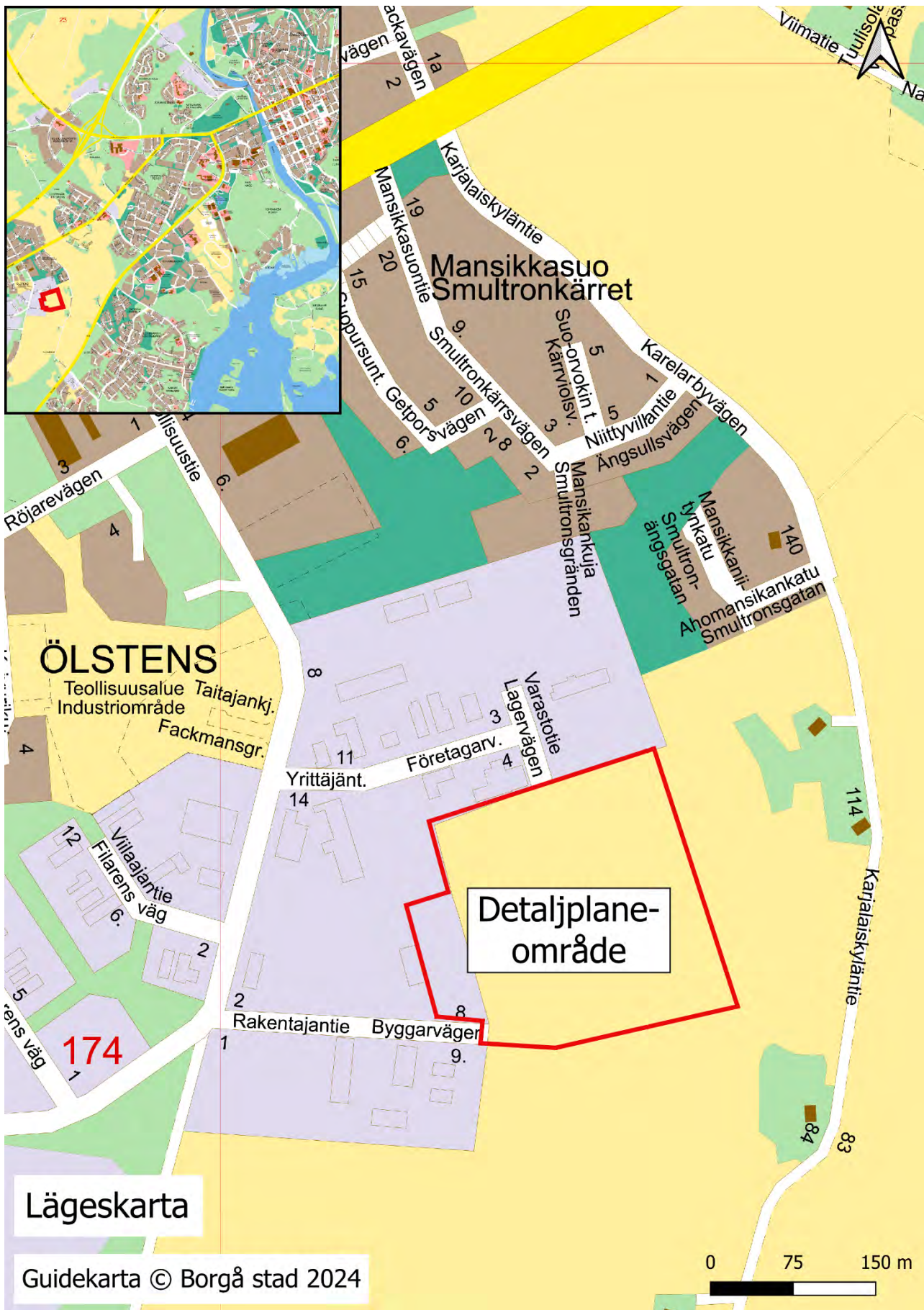
Den närmare tidpunkten för genomförandet av detaljplanen fastställs senare.

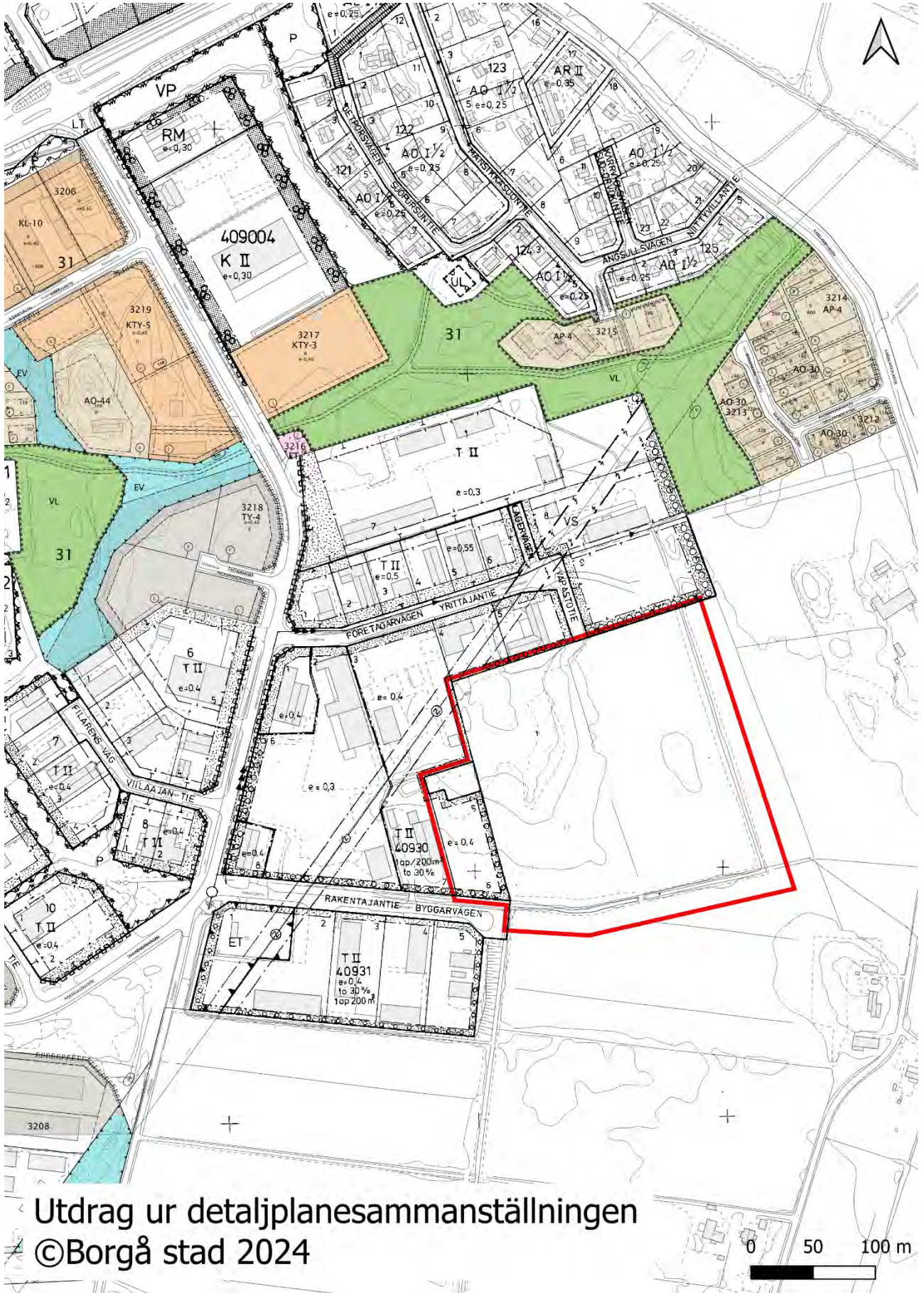
Borgå den 17.12.2024

Jarkko Lyytinen
Stadsplaneringschef

Elina Bertell
Planläggare

Camilla Stenberg
Planläggare





Utdrag ur detaljplanesammanställningen

©Borgå stad 2024



DP 504

Program för deltagande och bedömning

Byggarvägen 8, Ölstens

Detaljplan och ändring av detaljplan

Pämbild: Planområdets avgränsning, ©Ortofotot från Borgå kartservice.

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	10
7	Intressenter.....	10
8	Ordnande av deltagande och växelverkan	11
8.1	Anhängiggörande.....	11
8.2	Inledningsskede	11
8.3	Utkastsskede	12
8.4	Förslagsskede	12
8.5	Godkännandeskede.....	12
9	Tidtabell för planeringsprojektet.....	13
10	För beredningen ansvarar	13

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.

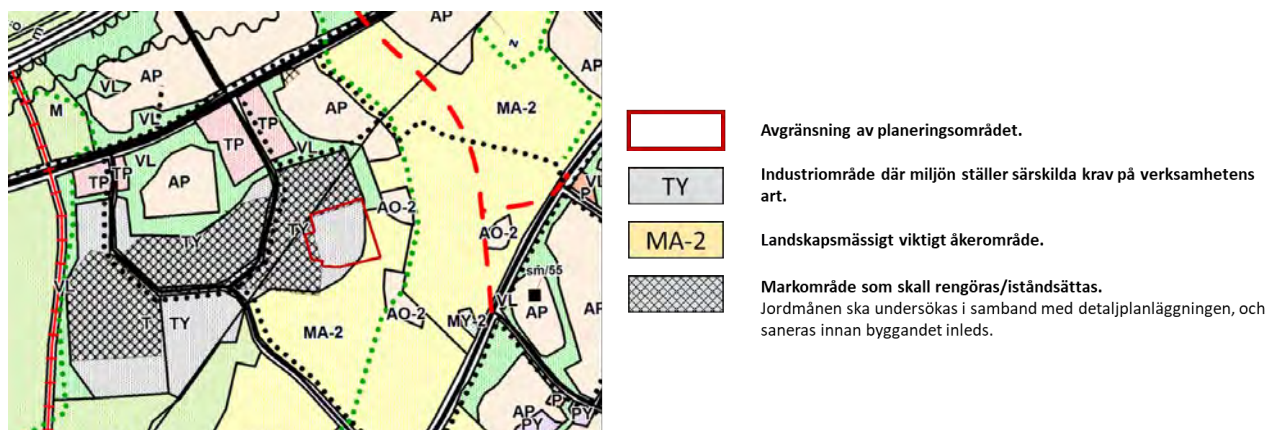


Bild 1 Avgränsningen av detaljplaneområdet över delgeneralplanen

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*), rönnskog (*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 Ortobild över planeringsområdet

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 anslutas 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 sikt- eller lerjord (byggbarhetsklass 3a), där det bärande markskiktet ligger på 2,5–4,5 meters djup. Av dessa grunder har detaljplanens planeringsområde begränsats till den norra delen, där jordmånen och byggbarheten är rimliga.

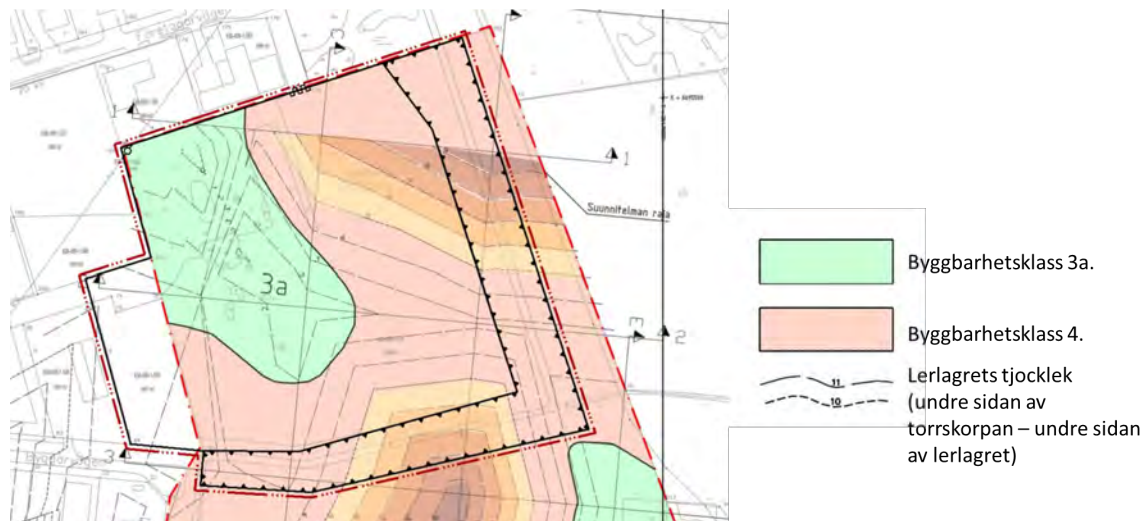


Bild 4 Bygghetsklassen på planeringsområdet enligt markundersökningar.

I planeringsområdet har man också gjort en undersökning av föroreningar i marken (Ramboll, 2024). Miljötekniska markundersökningar genomfördes i oktober 2024. Målet med undersökningarna var att undersöka halterna av skadliga ämnen i marken i den västra delen av detaljplaneområdet. Enligt utredningen konstaterades halter som överskred tröskelvärdena för metaller på flera ställen på platsen. De beror dock sannolikt på naturliga halter, eftersom inga yttre belastningar, avfall eller andra orsaker till detta konstaterades i undersökningarna. På platsen konstaterades inga överskridningar av de lägre eller högre riktvärdena. Utifrån jämförelsen av referensvärden är marken på undersökningsplatsen inte förorenad och det finns inget behov av återställande i området. Om man på grund av byggarbete i området gräver jordmaterial som konstaterats ha halter som överstiger tröskelvärdena, ska nyttoanvändningen av jordmaterialet vara planerat och även slutförvaringen av materialet begränsas.

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).
- Tutkimusraportti, Rakentajantie 8, Porvoo – Maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ramboll, 11/2024)

Andra utredningar som använts i planeringen:

- Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin – Opas happamien sulfaattimaiden huomioimiseen ja vaikutusten hallintaan (Ympäristöministeriön julkaisuja 2022:3)
- Maisema – Opas arvokkaiden maisema-alueiden maankäytön suunnitteluun (Pro-Agria Etelä-Suomi Ry, Etelä-Suomen maa- ja kotitalousnaiset, 2016).
- 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 § (Lag om områdesanvändning fr.o.m 1.1.2025), 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 § (Lag om områdesanvändning fr.o.m 1.1.2025)). 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 Itävyälä.

8.5 Godkännandeskede

Planen godkänns av stadsutvecklingsnämnden. I planens godkännandeskede meddelar staden lagenligt om godkännandet av planen (MarkByggL 67 § (Lag om områdesanvändning fr.o.m 1.1.2025), 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 (Mark-ByggF 93 §) görs på stadens webbplats <https://www.porvoo.fi/sv/>.

9 Tidtabell för planläggningsprojektet

Målet är att detaljplanen godkänns under år 2025.

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@porvoo.fi

Planläggare
Camilla Stenberg
tfn 040 351 5462
camilla.stenberg@porvoo.fi

Datum 31.10.2023, 5.12.2024

stadsplaneringschef
Jarkko Lyytinen

Detaljplan 504 Ölstens, Byggarvägen 8

Sammandrag av hörande

1 Hörande i beredningsskedet (MBF 30 §) 8.5–7.6.2024

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplan och detaljplaneändring hölls framlagda 15.11–15.12.2023 i enlighet med 62 § i MarkByggL och 30 § i MarkByggF i servicekontoret Kompassen och på stadens webbplats www.borga.fi. Åsikter och preliminära utlåtanden begärdes av intressenter före 15.12.2023 kl. 15.00. Kungörelserna om framläggande publicerades på stadens anslagstavla och på stadens webbplats.

En åsikt om detaljplaneutkastet lämnades in. Inga preliminära kommentarer lämnades in. De kommentarer och åsikter som inlämnats finns i sammandrag i detta dokument. Man ansåg att det inte finns behov att detaljerat gå igenom de kommentarer som klart hänför sig till stadsutvecklingens interna växelverkan eftersom man samarbetar inom organisationen.

1.1 Preliminära kommentarer

Inga preliminära kommentarer till utkastet till detaljplan och detaljplaneändring lämnades in.

1.1.1 Miljöhälsovården, Borgå stad

Preliminär kommentar

Miljöhälsovården har inga kommentarer.

1.2 Åsikter

En åsikt om utkastet till detaljplan och detaljplaneändring lämnades in och har sammanfattats.

1.2.1 Intressent 1

Åsikt

I åsikten ansåg man att det är viktigt med planbestämmelser och planbeteckningar som gäller framför allt dagvatten och landskapsarkitektur, såsom skyddsgrönområdet samt området där det planteras träd och buskar. De upplevdes öka trivsel och trygghet på bostadsområdena vid Karelarbyvägen. Dessutom ansågs det vara bra att man i planen har beaktat dagvattenhanteringen så att den redan utmanande dagvattensituationen inte skulle förvärras. Det som ansågs vara beklagligt var att det landskapsmässigt värdefulla åkerområdet inkluderades i planeringsområdet. Slutligen önskade man att utvecklingen av objektet och valet av aktören inte skulle försämra trivsel och trygghet på bostadsområdena vid Karelarbyvägen.

Stadens bemötande

Planbeteckningarna och -bestämmelserna om dagvatten och landskapsarkitektur bevaras också i planförslaget. Planbeteckningarna och -bestämmelserna har dessutom preciserats i bygganvisningen som finns som bilaga 5 till planbeskrivningen. Största delen av det åkerområde som i generalplanen definieras som landskapsmässigt värdefullt överlappar skyddsgrönområdet (EV), varför situationen med tanke på det inte ändras nämnvärt jämfört med nuläget. Även andra planbeteckningar samt allmänna och särskilda bestämmelser syftar till att bevara och öka trygghet och trivsel på området.

2 Officiellt hörande (27 § MarkByggF)

Under förslagsskedet anordnas ett officiellt hörande om planen enligt MarkByggL 65 § (Lag om områdesanvändning fr o m 1.1.2025) och MarkByggF 27 §.



DP 504

Ölstens, Byggarvägen 8

Bygganvisningar

17.12.2024

Illustration, Borgå stad

Innehåll

1	Allmänt.....	3
2	Kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader	3
2.1	Byggnader.....	3
2.1.1	Dimensionering av byggnader	3
2.1.2	Fasad	4
2.1.3	Tak	4
2.2	Konstruktioner.....	4
2.2.1	Skärmtak	4
2.2.2	Reklamanordningar och reklampyloner.....	5
2.2.3	Staket	5
2.3	Grönkoefficient och planteringar	5
2.3.1	Grönkoefficient	5
2.3.2	Planteringar	6
2.4	Dagvatten	7
2.5	Sulfidlera	8

1 Allmänt

Bygganvisningarna kompletterar beteckningarna och bestämmelserna i detaljplanen och säkerställer att de mål som gäller stadsbilden uppfylls. Bygganvisningarna för byggnader och konstruktioner överensstämmer med övriga bygganvisningar för Ölstensområdet. Med anvisningarna för dagvatten, planteringar och sulfidlera vill man skapa en trivsamt och mångsidig miljö samt förebygga och minska skadliga miljöstörningar som byggandet orsakar.

2 Kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader

2.1 Byggnader

2.1.1 Dimensionering av byggnader

Husen kan byggas i en eller två våningar. Fasadhöjden mätt från marknivån till fasadens och takets skärningspunkt (på långsidan) ska uppgå till minst 4,5 meter.

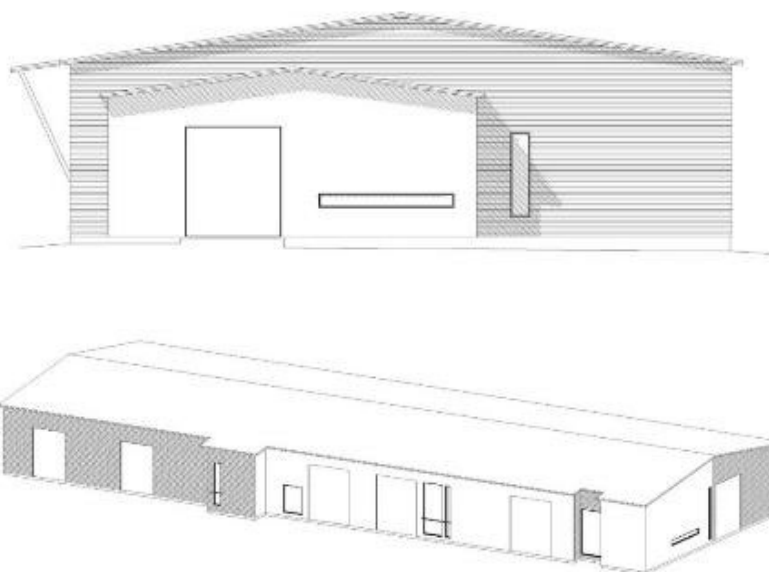


Bild 1. Stommen i en byggnad med en längd på över 40 meter ska utformas med tydliga fördjupningar och utsprång. Takfotslinjen ska också brytas.

Längden på byggnadens enhetliga fasad får uppgå till högst 40 meter. Om byggnaden är längre än 40 meter ska dess stomme utformas med tydliga fördjupningar och utsprång (se bild 1). Det är skäl att betona fördjupningar och utsprång med höjdskillnader.

2.1.2 Fasad

Vid valet av fasadmateriäl ska man beakta att materialet är av hög kvalitet, har en god finish och föråldras vackert. Presenningsytor är inte tillåtna.

I planeringen av öppningar och olika ytbehandlingar ska man sträva efter att använda lösningar som lättar upp intrycket av en massiv och lång industrihall.

Den måttfulla färgsättningen ska passa in med färgerna på de övriga industribyggnaderna i Ölstensområdet.

2.1.3 Tak

Sadeltak rekommenderas. Takets form och lutning kan väljas fritt. Taket ska emellertid anpassas till byggnadens stomdjup och höjd och får inte utgöra ett dominerade element hos byggnaden.

Eftersom längden på byggnadens enhetliga fasad får uppgå till högst 40 meter, får en enhetlig takfot uppgå till högst 40 meter, med undantag av gavelsprånget. Med andra ord ska fördjupningar och utsprång i fasadens yta bryta takfotslinjen.

Färgen på taket ska vara svart. Takbeläggningsmaterialet får väljas fritt. Utskjutande takskägg rekommenderas.

Även grönt tak får användas.

2.2 Konstruktioner

2.2.1 Skärmtak

Med tanke på stadsbilden utgör skärmtak, såsom förrådskak och skyddskak, betydande element som kompletterar kvartershelheten. De ska tillsammans med företagsbyggnaderna bilda en sammanhängande helhet vad gäller utseende, material, färg och höjdsposition. Skärmtakets fasadmaterialet får väljas fritt, men vid färgsättningen bör man iaktta färgerna på andra byggnader på tomten.

Takets utformning får väljas fritt, men även skärmtaket ska till sin form bilda en sammanhängande helhet tillsammans med byggnaderna. Takåsens riktning ska följa skärmtakets långsida. Skärmtakets beläggning ska vara av samma färg som byggnadens beläggning. På skärmtak får ett grönt tak användas även om huvudbyggnaden är täckt med annat material.

2.2.2 Reklamanordningar och reklampyloner

Reklamanordningarna ska vara av hög kvalitet. Lösa och fladdrande reklamskyltar tillåts inte.

Reklamanordningar som placeras på byggnaderna ska fästas på byggnadens fasad. Planeringen av reklamanordningarna ska ingå i byggnadsplaneringen.

Förutom de reklamanordningar som fästs på fasaden tillåts högst en separat och permanent reklamanordning vid gatan på varje gård. Den maximala höjden på en reklamanordning är fem meter.

Reklamanordningar får inte placeras eller belysas på ett sådant sätt att de äventyrar trafiken eller stör grannarna.

2.2.3 Staket

Områden som används för utomhuslagring ska ingärdas med ett minst 1,80 meter högt täckande staket så att det material som lagras inte syns störande mot gatan eller i riktning mot grannarnas gårdsområden. För övrigt får tomten ingärdas med ett staket som är ändamålsenligt med tanke på tomtens användning.

Staketets material får väljas fritt. Ett kompakt staket ska ha en mörk nyans och passa ihop med färgen på byggnaderna på tomten, och staketet ska varieras med höjdskillnader eller öppningar. Om tidtabellen gör det möjligt ska staketet även anpassas efter de färger och det byggnadssätt som har använts på granntomten.

Klätterväxter på staketen rekommenderas.

2.3 Grönkoefficient och planteringar

2.3.1 Grönkoefficient

Grönkoefficientmetoden är ett verktyg med vilket man säkerställer att en tillräckligt stor grön yta bevaras på tomterna. Växtligheten minskar till exempel översvämningsrisken, binder koldioxid och ökar trivseln. Grönkoefficienten beskriver gröneffektiviteten, det vill säga hur stor del av tomtens areal som har utnyttjats för olika planteringar och lösningar i anknytning till dagvattenhantering.

Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla målvärdet för Borgå stads grönkoefficient. Olika mål för gröneffektiviteten, det vill säga vegetationens mängd och kvalitet i förhållande till

tomtens areal, har fastställts för olika markanvändningsformer. Gröneffektiviteten för gårdar styrs med Borgå stads grönkoefficienträknare, som är ett Excel-baserat beräkningsverktyg som man kan använda för att mäta tomternas gröneffekt. Olika element, till exempel träd, regnträdgårdar eller vattengenomsläppliga ytor, har olika fokusområden. Räkna-rens målvärden kan uppnås med flera olika lösningar.

MER INFORMATION om grönkoefficienten finns på Borgå stads webbplats. Där finns både det Excel-baserade beräkningsverktyget och anvisningar för att använda verktyget: *Grönkoefficient för Borgå stad – bruksanvisning* (Borgå stad, 2024).

2.3.2 Planteringar

Det finns bestämmelser för det område som ska planteras med träd och buskar i fråga om växtligheten som ska planteras. Det fastställda trädbeståndet och den övriga växtligheten är naturligt i området och utformar vyn i riktning mot ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde.

Inhemska ädellövträd är

- lind (*Tilia cordata*)
- lönn (*Acer platanoides*)
- ek (*Quercus robur*)
- ask (*Fraxinus excelsior*)
- skogsalm (*Ulmus glabra*)
- vresalm (*Ulmus laevis*).

Exempel på lundträd och lundbuskar är

- rönn (*Sorbus aucuparia*)
- gråal (*Alnus incana*)
- hägg (*Prunus padus*)
- hassel (*Corylus avellana*)
- skogsolvon (*Viburnum opulus*)
- skogstry (*Lonicera xylosteum*).

2.4 Dagvatten

Dagvattensituationen i området är utmanande på grund av terrängens former och jordmånen, eftersom området är mycket jämnt, höjdvariationerna små och marken lerig. Dagvattenhanteringen i området baserar sig på dräneringsdiken och ett utfallsdike som rinner genom planområdets skyddsgrönområde.

I detaljplanens särskilda bestämmelser finns bestämmelser om hanteringen och reningen av dagvatten. 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. Dagvattenplanen ska innehålla information om fördröjning av dagvatten, avledande av dagvatten och arrangemang för översvänningsrutter.

Målet med hanteringen av dagvatten tomtspecifikt är att förhindra överbelastningen av det allmänna dagvattensystemet och hantera de förhållanden som beror på extrema väderfenomen. Målet är även att främja användningen av naturenliga, markbundna och estetiskt tilltalande lösningar.

I samband med byggandet uppstår en takyta och gårdsyta som är ogenomtränglig för vatten. Dagvatten som bildas av dessa ska fördröjas på tomten. Rent tak- och gårdsvatten som bildas på tomterna fördröjs eller absorberas i första hand på tomten. Om man inte lyckas uppnå den fördröjnings- och absorberingsfrekvens i sänkorna som behövs, kompletteras dessa med konstruktioner för fördröjning och absorbering av dagvatten, till exempel dagvattenkassetter. Fördröjningskonstruktionerna kan också finnas i ett ytbelagt område. Den vattenmängd som överskrider kapaciteten hos fördröjnings- och absorberingssystemen leds till kommunens dagvattensystem.

Vattnet leds längs markytan till dagvattensänkorna. Sänkorna ska vara planterade med många arter och i skikten. Dagvattensänkorna ska vara försedda med ett biofiltreringsskikt genom vilken vattnet passerar före det rinner till absorberingsskiktet.

Vatten från områden med bilar och parkeringsplatser leds till dagvattensystemet via olje- och sandfångsbrunnar och konstruktioner med fördröjande kassetter.

MER INFORMATION om planeringen av dagvattenhanteringen finns i Borgå stads anvisning: *Bygganvisning – Naturliga dagvattenlösningar för gården* (Borgå stad, 2023)

2.5 Sulfidlera

Med sulfidlera avses svavelhaltiga sediment som förekommer naturligt i marken. Sulfidlera kan dock orsaka försurning av marken eller bilda sur avrinning när det sker förändringar i jordens vattenbalans. Vattenmättade sulfidlor orsakar inga problem för den omgivande naturen, utan endast deras oxidation orsakar försurning. Dikning, byte av massa och dränering i samband med byggandet sänker grundvattenytan, vilket leder till oxidering av sulfidleran så att den blir sur sulfatjord och de skadliga effekter som detta ger upphov till. Som en följd av oxideringen bildas svavelsyra som kan orsaka korrosion i stål- och betongkonstruktioner. Surhet kan också orsaka skadliga effekter på vattendrag och vattenorganismer, såsom upplösning av miljöskadliga metaller i vattendrag, fiskdöd, ensidig vegetation samt förorening av grundvattnet. (Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin, Ympäristöministeriö 2022).

På grund av de eventuella skadliga effekterna av sura sulfatjordar ska förekomsten av sulfatjordar utredas projektspecifikt. Vid byggandet av området samt vid hanteringen och lagringen av jordmassor ska man förhindra att surt avrinningsvatten når dikesnätet i området. Eventuellt surt avrinningsvatten ska neutraliseras innan det når vattendrag. Även schaktjord som lämnas kvar i området ska neutraliseras. I samband med ansökan om bygglov ska en plan lämnas om hur avrinningsvattnen hanteras och om den neutralisering vattnet eventuellt behöver under byggtiden och efteråt.

Vid byggandet av grunder i området ska förekomsten av sulfatjordar beaktas bland annat genom att i mån av möjlighet gynna sådana metoder (t.ex. kalkpelarstabilisering) som förutom att förbättra bärförmågan även höjer markens pH. Enbart neutralisering av vattnet med kalk kan leda till stora mängder kalk, som i värsta fall bildar lager i diken i området. I dagvattenplanen kan man i områden som reserverats för behandling av dagvatten undersöka lösningar där dagvatten kan neutraliseras (t.ex. styrning av dagvattnet till avrinningsvattendraget via en bassäng eller damm som innehåller kalkkross).

MER INFORMATION om sura sulfatjordar finns till exempel i miljöministeriets guide (på finska): *Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin – Opas happamien sulfaattimaiden huomioimiseen ja vaikutusten hallintaan* (Miljöministeriets publikationer 2022:3)

