

Detaljplan och ändring av detaljplan, Ölstens, Byggarvägen 8, stadsdel 31, DP 504

Stadsutvecklingsnämnden 17.12.2024
2704/10.02.03/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Elina Bertell och planläggare Camilla Stenberg,
fornamn.efternamn@porvoo.fi.

Stadsplaneringen har berett en detaljplan och ändring av detaljplan för sydöstra delen av Ölstens arbetsplatsområde. Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 40930 och ett gatuområde.

Bakgrund till projektet

I staden hade det uppstått ett behov av större industritomter, så stadsutvecklingsnämnden beslutade 28.4.2015 § 79 att inleda detaljplanläggningen av området. Målet med detaljplanen är att undersöka placeringen av industritomter av betydande storlek på området.

Planutkastet

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplan och ändring av detaljplan hölls framlagda 15.11–15.12.2023 i enlighet med 62 § i MarkByggL och 30 § i MarkByggF. Det lämnades en åsikt om planutkastet. I åsikten ansåg man att det är viktigt med planbestämmelser och planbeteckningar som gäller framför allt dagvatten och landskapsarkitektur, såsom skyddsgrönområdet och området där det planteras träd och buskar. Miljöhälsovården meddelade att den inte har något att kommentera.

Planförslaget

I förslaget till detaljplan och ändring av detaljplan har planbeteckningarna och -bestämmelserna preciserats och en kompletterande bygganvisning har utarbetats för området. De planbestämmelser och -beteckningar gällande dagvattnet och landskapsarkitekturen, som lyftes fram i utkastskedet, har bevarats. Utöver de tidigare utredningarna av utgångsuppgifterna har en utredning om markens förorening gjorts år 2024. Enligt utredningen upptäcktes ingen förorening och därför finns det inget behov av sanering i området.

Detaljplaneområdets areal är totalt cirka 5,3 hektar. Planområdet omfattar ett större kvartersområde för omgivningen icke störande industri- och lagerbyggnader (TY-4) och ett skyddsgrönområde (EV). Kvartersområdet TY-4, som består av en tomt, har en areal på cirka 40 000 m² och dess exploateringsgrad $e=0,40$ och våningstal II. Byggrätten i kvartersområdet TY-4 är således cirka 16 000 kvadratmeter våningsyta (m²-vy). Högst 30 % av tomtens bebyggda våningsyta får användas för kontorsutrymmen eller för affärsutrymmen som anknyts till tomtens huvudsakliga användning. Skyddsgrönområdenas areal är cirka 13 000 m².

I detaljplanen har man dessutom beaktat områdets utmanande dagvattensituation, eventuell förekomst av sulfidlera samt kraftledningen som går tvärs över områdets nordvästra hörn. Skyddsgrönområdet har dimensionerats i förhållande till diket som löper på området och är därmed ändamålsenligt med tanke på dagvattenhanteringen.

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla målvärdet för Borgås grönkoefficient. Detaljplaneområdet har en bindande tomtindelning och den ingår i detaljplanen.

Bilagor

Förslag till detaljplan och ändring av detaljplan
Detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandet till åsikten och beslutar lägga offentligt fram förslaget till detaljplan och ändring av detaljplan 504, Ölstens, Byggarvägen 8, stadsdel 31, kvarter 3225 och skyddsgrönområdet, och begära utlåtanden enligt programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 40930 och gatuområdet i stadsdelen 31.