Porvoon kaupunki
KILPILAHTI JA KULLOO

36. kaupunginosa
Kortteli 4013 tontit 1-4 sekä suojaviher-, katu-, ja liikennealueita.

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

HYVÄKSYMINEN 16.4.2025

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET 1: 7500

T-12 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa vain vireistä T/kem-aluetta palvelevia teollisuus- ja varastorakennuksia, jotka eivät aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, hajua tai muuta häiriötä asumiseen tarkoitetuilla alueilla, sekä muita Kilpilahden alueen teollisuustoimintaan liittyviä rakennuksia, kuten toimisto-, valvomo-, ruokailu-, kiinteistönhoito-, paikoitus- ja vartiointirakennuksia sekä pysäköintialueita. Alueelle ei saa sijoittaa suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaa toimintaa. Alueella sallitaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien johtojen ja laitteiden sekä muuntamoiden rakentaminen.

T/kem Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittäviä, vaarallisia kemikaaleja valmistavia tai varastoivia laitoksia. Hankkeille on tarvittaessa haettava ympäristölupa ja/tai kemikaalilupa. Alueelle saa sijoittaa suuronnettomuusvaaraa aiheuttavan teollisuuden teollisuus- ja varastorakennuksia, tuotantolaitoksia, energiantuotantolaitoksia sekä muita alueen teollisuustoimintaa palvelevia rakennuksia, kuten toimisto-, valvomo-, ruokailu-, kiinteistönhoito-, paikoitus-, vartiointirakennuksia ja pysäköintialueita. Alueella sallitaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien johtojen, laitteiden ja muuntamoiden sekä putkisillojen rakentaminen. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennuksiin mahdollisesti tulevien automaattisten sammutuslaitteistojen tarvitsemat vesimäärät ja vesilähdevaatimukset sekä varata alueella riittävästi paloveisiasemia.

LT Yleisen tien alue.

LR Rautatiealue.
Alueella sallitaan lisäksi rautatietä palvelevien rakennuksien ja niihin liittyvien pysäköintialueiden rakentaminen.

LS Satama-alue.
Alueella sallitaan satamaan liittyvä yritystoiminta ja rakentaminen. Rantaviivan muokkaus on sallittua.

LSW Sataman vesialue.
Alueelle saa rakentaa satamatoimintoja palvelevia laitureita ja rakenteita. Rantaviivan muokkaus on sallittua. Pohjasedimenttien pilaantuneisuus on selvitettävä alueilla, joilla on rakentamisesta johtuva ruoppaustarve.

EV Suojaviheralue.
Alue on tarkoitettu korttelin 4013 teollisuusalueiden suojaviheralueeksi. Alueen toteuttamisvastuu on korttelin 4013 alueella toimivilla yrityksillä tai sataman toiminnasta vastaavilla. 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.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

36 Kaupungin- tai kunnanosan numero.

4013 Korttelin numero.

RAJATIE Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Satamatie Sisäisen ajoyhteyden nimi.

350 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

11 334 000 m3 Tonttikohtainen rakennusoikeus kuutiometreinä.
Maanalaisia kallosäiliöitä ei lasketa rakennusoikeuteen.

e=0.3 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

ls Rakennusala, jolle saa sijoittaa satamatoimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita.

w Vesiallas.

Istutettava tai luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.
Alueelle saa sijoittaa johtoja.

Katu.

ajo Ajoyhteys.

ajo Ohjeellinen ajoyhteys.

Yhdysrata.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

/s Alue, jolla ympäristö säilytetään.

sm Alueen osa tai kohde, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

sm

vark Valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen alue.
Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät suojeluarvoja. Kun luo-alueelle tai niiden läheisyyteen suunnitellaan toimenpiteitä, on otettava yhteyttä kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiseen.

s-1 Suojeltava alueen osa.
Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 77 §:n mukainen erityisesti suojeltavan eliölajin esiintymispaikka, jota ei saa häivittää eikä heikentää.

Borgå stad
SKÖLDVIK OCH KULLO

Stadsdel 36
Kvarter 4013 tomter 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.

GODKÄNNANDE 16.4.2025

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER 1: 7500

T-12 Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.
Endast industri- och lagerbyggnader som betjänar det intilliggande T/kem-området får placeras på området och som inte orsakar miljöstörande buller, skakningar, luftföroreningar, lukter eller andra störningar på områden som är avsedda för boende, samt andra byggnader som hänför sig till industriverksamheten på Skölduiksområdet, såsom kontors-, kontrollrums-, matsals-, fastighetsskötsels-, parkerings- och bevakningsbyggnader samt parkeringsområden. På området får ingen verksamhet som orsakar storolycksfara placeras. På området är det tillåtet att bygga ledningar och anordningar samt transformatorstationer som betjänar samhällsteknisk 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 miljötillstånd och/eller kemikalietillstånd sökas för projekten. På området får placeras industri- och lagerbyggnader, produktionsanläggningar, energiproduktionsanläggningar, vilka medför risk för en storolycka, samt andra byggnader som betjänar industriverksamheten på området, såsom kontors-, kontrollrums-, matsals-, fastighetsskötsels-, parkerings-, bevaknings- och parkeringsområden. På området är det tillåtet att bygga ledningar, anordningar och transformatorstationer samt rörbroar som betjänar samhällsteknisk 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 reserveras tillräckligt många brandvattenstationer på området.

LT Område för allmän väg.

LR Järnvägsområde.
På området tillåts dessutom byggande av byggnader som tjänar järnvägen och parkeringsplatser som anknyter 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 undersökas hur föroreande bottensedimenten är på de områden som p.g.a. byggande behöver muddras.

EV Skyddsgrönområde.
Området är avsett som ett skyddsgrönområde för industriområdena i kvarter 4013. Ansvaret för att förverkliga området ligger på de på området för kvarter 4013 verksamma företagen eller de som ansvarar för hamnverksamheten. På området får inte kalhyggen utföras eller grävbrytning bedrivas.

W Vattenområde.

Linje som är 3 m utanför planområdesgränsen.

Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns.

Delområdets gräns.

Riktgivande områdes- eller delområdesgräns.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

36 Stads- eller kommundelsnummer.

4013 Kvartersnummer.

RAJATIE Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Satamatie Namn på intern körförbindelse.

350 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

11 334 000 m3 Byggrätt per tomt i kubikmeter.
Underjordiska berghankar räknas inte till byggrätten.

e=0.3 Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta.

Byggnadsyta.

ls Byggnadsyta där byggnader, konstruktioner och anläggningar som betjänar hamnverksamheten får placeras.

w Vattenbassäng.

Del av området som ska planeras eller bevaras i naturtillstånd.
Ledningar får placeras på området.

Gata.

ajo Körförbindelse.

ajo Riktgivande körförbindelse.

Förbindelsebana.

För ledning reserverad del av området.

Ungefärlig läge för utfart.

Område där miljön bevaras.

sm Del av området eller objekt där det finns en fast fornlämning som är fridlyst enligt lagen om fornminnen.
Med stöd av lagen om fornminnen är det förbjudet att gräva, täcka, ändra, skada, avlägsna eller på annat sätt inkräkta på området. Ett utlåtande av museimyndigheten ska begäras om de planer som hänför sig till området.

sm

vark Nationellt betydande arkeologiskt objekt.
Med stöd av lagen om fornminnen är det förbjudet att gräva, täcka, ändra, skada, avlägsna eller på annat sätt inkräkta på området. Ett utlåtande av museimyndigheten ska begäras om de planer som hänför sig till området.

luo 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 stadens miljövårdsmyndigheten.

s-1 Del av området som skall skyddas.
På området är belägen förekomstplatsen för en djurart som kräver särskilt skydd enligt 77 § naturvårdslagen, som inte får förstöras eller förvagas.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

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

Kaava-alueella on merkittäviä, vaarallisia kemikaaleja valmistavia tai varastoivia laitoksia, joita koskee EU-direktiivi vaarallisten aineiden aiheuttamien suuronnettomuusriskien torjunnasta (Seveso III-direktiivi). Suunnitteluessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista laitosten konsultointivyöhykkeelle on pyydettävä pelastusviranomaisen ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.

Kaava-alueella ei sallita vakituista tai loma-asutusta.

Suuronnettomuusvaarallisen teollisuuden maankäytön suunnittelussa huomioitavat suuronnettomuuskenaariot eivät saa ylittää suojavyöhykettä 1 sisäpuolella ja laitosten tulee voida sijoittua alueelle Tukes-lupakäytänteitä noudattaen.

Kilpilahden suurteollisuusalue on Tukesin määrittelemä dominokohde, jossa teollisuusalueilla voi vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista seurata suuronnettomuus, joka voi levitä laitokselta toiselle, ns. dominovaikutus. Laitosten sijoittelussa on huomioitava dominovaikutukset onnettomuustilanteissa viranomaisten edellyttämällä tavalla.

Hakijan tulee esittää rakennuslupaa haettaessa selvitys korttelialueelle sijoittuvasta toiminnasta sekä alueen erityispiirteet huomioivista turvallisuusjärjestelyistä. Selvityksessä on esitettävä ainakin suojaustoimenpiteet, ilmanvaihtojärjestelyt, hälytysjärjestelmä sekä pelastustoimen operatiiviset toimintaedellytykset.

Rakentaminen, ulkovarastointi ja piha-alueet
Korttelialueille saa rakentaa maanalaisia tiloja.

Merivesitulvan vaikutuksesta vaurioituvat tai vahinkoa aiheuttavat kiinteät rakenteet ja pysyvät toiminnot tulee sijoittaa korkeustason N2000 +3,4 metriä 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 varastoivien tuotantolaitosten sijoittelua ohjaa Tukes.

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

Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on istutettava soveltuvin osin tai hoidettava luonnonvaraisena ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

Korttelialueet tulee aidata niiltä osin kuin toiminta sitä edellyttää.
Mikäli kulunvalvontaan liittyvä portteja sijoitetaan alle 500 m etäisyydelle yleisistä teistä, on suunnitelmista ja toteutuksesta neuvotteltava toimivaltaisen viranomaisen kanssa.

Ulkovarastointi on järjestettävä niin, ettei se turmele yleiseltä tieltä tai kadulta näkyvää maisemaa tai katunäkymää. Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee Nesteentien suuntaan rajata suojaavalla aidalla, rakennuksilla tai katoksilla. Lisäksi rakennusten jär tai katosten ja tontin rajan välinen alue katualuetta, yleisen tien aluetta ja/ tai suojaviheralueetta vasten tulee istuttaa puin ja pensain.

Maaperän laatu ja kantavuus on tutkittava oikean perustamistavan määrittämiseksi ja piha-alueen vakavuuden varmistamiseksi.

Alueella tapahtuvien rakentamistoimien yhteydessä on arvioitava happamat sulfaattimaa-alueet.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon rakennettaessa.

Alueella tapahtuvien rakentamiseen liittyvien kaivuutöiden yhteydessä on huomioitava mahdolliset maaperän sisältämät haitta-aineet. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava.

Teollisuusalueen ulkovalaistuksen suunnittelussa on huomioitava turvallisuuden kannalta riittävät valaistusolosuhteet. Valaisimet suositellaan suunnattavan mahdollisuuksien mukaan kohti alueen keskiosia siten, ettei häiriö- tai häikäisyvalo turhaan leviä alueen ulkopuolelle.

Hulevesien käsittely
Alueella rakennettaessa laaditaan rakentamisen aikainen ja käytön aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Laadittava suunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa. Suunnitelmassa tulee huomioida myös mahdollisten sammutusvesien ja kemikaalivuotojen vaikutus hulevesien laatuun. Likaantuneet hulevedet on johdettava jätevesiviemäriin ja jätevedenpuhdistamolle käsiteltäväksi. Hulevesijärjestelmät on mahdollisuuksien mukaan rakennettava alueella ennen muuta rakentamista. Rakentamisen aikaista hulevesien laatua ja virtaamia tulee tarkkailla ja kuntoa on seurattava.

Uudisrakentamisen yhteydessä on päällystettyjen pysäköintialueiden ja raskaanliikenteen käyttämien piha- ja varastointialueiden hulevesien hallintaa suunniteltaessa ja toteutettaessa otettava huomioon hiekan- ja öljynerotuksen tarve.

Korttelialueita koskevia määräyksiä
Linnuston pesimärauhaa häiritsevä rakentaminen ja muut toimenpiteet ovat kiellettyjä luonnonsuojelulain mukaisesti.

Rakentaminen ja toiminnot on sijoitettava siten, ettei melutaso ylitä yhdessä alueen muiden toimintojen kanssa VNp 993/1992 melun päivä- ja yöajan ohjearvoja asuinalueella. Rakentamisen ja toimintojen osalta on huolehdittava riittävästä meluntorjunnasta.

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

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

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

På planområdet finns det betydande anläggningar som tillverkar eller förvarar farliga kemikalier och som omfattas av EU-direktivet om att förebygga risker för storolyckor orsakade av farliga ämnen (Seveso III-direktivet). Vid planering av placering av riskutsatta verksamheter inom anläggningarnas konsultationszon ska utlåtande begäras av räddningsmyndigheten och Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes).

På planområdet tillåts ingen permanent bebyggelse eller fritidsbebyggelse.

De storolycksscenarier som ska beaktas vid markanvändningsplanering för storolycksfarlig industri får inte överskrida skyddszon 1 från de inre delarna och anläggningar bör kunna placeras på området genom att följa Tukes tillståndspraxis.

Storindustriområdet i Sköldviken är ett av Tukes definierat dominoobjekt där hantering och upplagring av farliga kemikalier på industriområdet kan leda till en storolycka som kan spridas från en anläggning till en annan, en så kallad dominoeffekt. Vid placeringen av anläggningarna ska dominoeffekterna i olyckssituationer beaktas på det sätt som myndigheterna förutsätter.

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. I utredningen ska presenteras åtminstone skyddsåtgärder, ventilationsarrangemang, larmsystem samt räddningsväsendets operativa verksamhetsförutsättningar.

Byggande, upplagring utomhus och gårdsområden
Det är tillåtet att bygga underjordiska utrymmen i kvartersområden.

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

På ett T-kvartersområde 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 byggnadens 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 arbetstagare och besökare.

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

Kvartersområdena ska inhägnas till den del verksamheten förutsätter det.
Om portarna relaterade till passerövervakningen 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 gatuvy som syns från allmän väg eller gatan. De områden som används för upplagring utomhus ska i riktning mot Nestevägen avgränsas med ett skyddande stängsel, byggnader eller tak. Dessutom ska området mellan byggnaderna och/ eller taken och tomtgränsen mot gatuområdet, 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 grävningsarbeten som hänför sig till byggandet utförs på området ska eventuella skadliga ämnen som finns i marken beaktas. Förorenad jord ska vid behov renas.

Vid planering av utomhusbelysningen av industriområdet ska tillräckliga ljusförhållanden för säkerheten beaktas. Lamporna rekommenderas att rikta mot de centrala delarna av området så att störningar eller bländningsljus inte i onödan sprids utanför området.

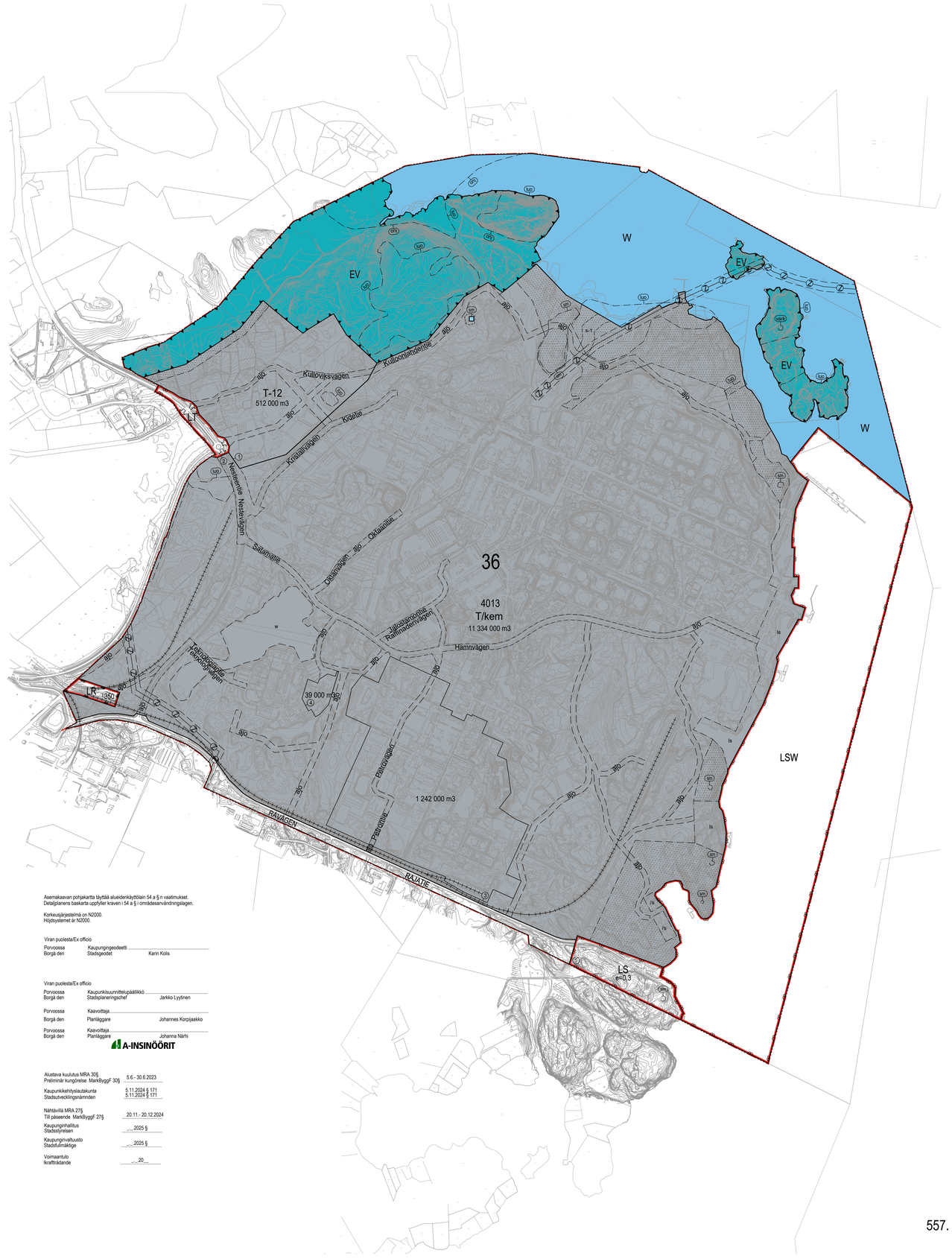
Behandling av dagvatten
Vid byggande på området uppgörs en dagvattenhanteringsplan för byggnadstiden och för användningstiden. Den utarbetade planen ska presenteras vid ansökan om bygglov. I planen ska det också beaktas hur eventuellt släckvatten och kemikalieläckage påverkar dagvattnets kvalitet. Smutsad dagvatten ska ledas till spillvattenavlopp och avloppsreningsverk för att hanteras. Dagvattens behandlingssystem ska i mån av möjlighet byggas på området innan annat byggande. Dagvattenkvaliteten under byggtiden samt fördröjningskonstruktionernas funktion och skick ska övervakas.

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

Bestämmelser som gäller kvartersområden
Byggande och andra åtgärder som störs fågelmas häckningsfreden är förbjudna enligt naturvårdslagen.

Byggande och verksamheter ska placeras på så sätt att bullernivån tillsammans med andra verksamheter på området inte överstiger de riktvärden för buller i ett bostadsområde dagtid och nattetid som anges i SRb 993/1992. För byggandets och verksamheternas del ska ses till att buller bekämpas i tillräcklig utsträckning.

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



Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a § :n vaatimukset.
Detaljplanens baskarta uppfyller kraven i 54 a § i områdesanvändningslagen.

Korkeusjärjestelmä on N2000.
Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta/Ex officio
Porvoossa Kaupungingeodeetti .....
Borgå den Stadsgeodet Karin Kolis

Viran puolesta/Ex officio
Porvoossa Kaupunkisuunnittelupäällikkö .....
Borgå den Stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen

Porvoossa Kaavoittaja .....
Borgå den Planläggare Johannes Korpijaakko

Porvoossa Kaavoittaja .....
Borgå den Planläggare Johanna Närhi

A-INSINÖÖRIT

Alustava kuulutus MRA 30§
Preliminär kungörelse MarkByggF 30§ 5.6.- 30.6.2023

Kaupunkikehityslautakunta 5.11.2024 § 171
Stadsutvecklingsnämnden 5.11.2024 § 171

Nähtävillä MRA 27§ 20.11.- 20.12.2024
Till påseende MarkByggF 27§

Kaupunginhallitus ..... 2025 §
Stadsstyrelsen

Kaupunginvaltuusto ..... 2025 §
Stadsfullmäktige

Voimaantulo .....20.....
Ikraftträdande