

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

Stadsutvecklingsnämnden 17.12.2024 § 206

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 exploateringstal $e=0,40$ 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.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden godkände bemötandet till åsikten och beslutade 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.

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025
2704/10.02.03/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:

planläggare Camilla Stenberg, namn.efternamn@porvoo.fi.

Förslaget till detaljplan för Ölstens, Byggarvägen 8, och planeringsmaterialet var framlagda 29.1–28.2.2025.

Kommunmedlemmarna och intressenterna meddelades och om framläggandet informerades enligt programmet för deltagande och bedömning. Det lämnades tre utlåtanden och två anmärkningar.

Räddningsverket i Östra Nyland anmärkte i sitt utlåtande att man bör försäkra tillräckligheten av och tillgången på släckningsvatten i området. Enligt miljöhälsosektionens utlåtande ska det i detaljplanens bestämmelser eller i de bindande bygganvisningarna läggas till ett krav på radonsäkert byggande för att förebygga olägenheter orsakade av radon. Affärsverket Borgå vatten meddelade att tomtledningar för avloppsvatten och vatten har byggts

från Byggarvägen till plantomt 1, så det är möjligt att ansluta till vattentjänst. De kompletteringsbehov som tagits fram i utlåtandena kan tas i beaktan genom att komplettera planbestämmelserna.

Det lämnades två anmärkningar mot planförslaget. I den ena anmärkningen krävs det att det smala skogsområdet som finns i planområdets nordvästra del bör lämnas obebyggd och bevaras som rekreatiomsområde för att kunna ta i beaktan ifrågavarande skogsområdes landskaps- och naturvärden samt häcknings- och boplatser för områdets djurarter samt obehindrad passage från en plats till en annan. I sitt bemötande konstaterar staden att områdets naturvärden har utretts i planens beredningsskede och skogsområdet har inte konstaterats ha särskilda naturvärden. I planområdet och dess närområde finns ingen grönremsa som klassas som ekologisk korridor och som skulle brytas i och med projektet.

Den andra anmärkningen gäller anslutandet av en liten markremsa i planområdets västra del till grannfastigheten. I sitt bemötande konstaterar staden, att uppnående av målen i detaljplanen inte försvåras även om ett litet markområde ansluts till grannfastigheten. Planområdets avgränsning kan ändras så att ifrågavarande markområde inte ingår i planen, vilket innebär att den nuvarande detaljplanen förblir i kraft för ifrågavarande markområde och markområdet kan anslutas till grannfastigheten. För att göra planen mer lättläst och underlätta försäljningen av tomten kan planbestämmelserna ändras så att byggrätten för planområdet anvisas i kvadratmeter våningsyta istället för med ett exploateringsstal.

Som bilaga till planbeskrivningen finns ett sammandrag av hörandet av detaljplaneförslaget och stadens bemötanden.

I detaljplanen har gjorts tekniska korrigeringar. I planområdets västra del har planområdet minskats och avgränsningen av byggnadsytan ändrats. Områdets byggrätt har anvisats i kvadratmeter våningsyta istället för med ett exploateringsstal. Planbestämmelserna har kompletterats gällande radonsäkert byggande och säkerställande av att det finns tillräckligt med släckningsvatten. Bestämmelserna har också preciserats gällande hantering av dagvatten och sulfidlera på basis av mer fullständiga utgångsuppgifter.

I detaljplanen har det inte gjorts sådana ändringar som kräver att planen ska läggas fram offentligt på nytt i enlighet med 32 § i MarkByggF.

Bilagor till föredragningslistan:
Detaljplan och ändring av detaljplan
Detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna och beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen och detaljplaneändringen 504

Ölstens, Byggarvägen 8, i stadsdelen 31 godkänns. Genom detaljplanen bildas kvarteret 3225 samt skyddsgrönområde. Planändringen berör del av kvarteret 40930 och gatuområde i stadsdelen 31.

Paragrafen justeras genast.