

ÖLSTENS, RAKENTAJANTIE 8

Kaupunginosa 31
Kortteli 3225 ja suojaviheralue

Asemakaavan muutos koskee:
Osa kortteliä 40930 sekä katualue kaupunginosassa 31

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset 1: 1000

TY-4	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja tai tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Autopaikkavaatimus: 1 ap / 80 k-m ² teollisuustilaa, 1 ap / 300 k-m ² varastotilaa ja 1 ap / 50 k-m ² toimisto- ja myymälätilaa kohti.
EV	Suojaviheralue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.
31	Kaupunginosan numero.
16000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Puin ja pensain istutettava alue.
	Istutettava alue.
	Puin ja pensain istutettava hulevesien käsittelyalue.
	Voimajohtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET JA ERITYISMÄÄRÄYKSET

Rakentamista suunniteltaessa alueella on tehtävä hankekohtaisesti yksityiskohtaiset pohjatutkimukset perustamistavan valmistamiseksi ja pohjarakennesuunnittelun lähtötietojen tydentämiseksi. Tulvat painumat tulee huomioida rakentaessa. Rakentamisen alimman tason on oltava vähintään + 8,7 mmp. Rakentamisen ratkaisulla ei saa muuttaa maaperän vesitasapainoa.

Rakentamistapa
Asemakaava-alueella on noudatettava erillistä rakentamistapaohjetta. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä piha- ja istutussuunnitelma.

Voimajohto

Voimajohtolle on varattu johtoalue, joka ulottuu 22,5 metrin etäisyydelle voimajohdon keskiliinjasta. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Johtoaluetta voi käyttää mataliin istutuksiin tai pysäköintiin. Istutettavan kasvillisuuden luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä.

Hulevesi

Tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee huomioida niin, että ensimmäinen vaihe on hulevesijärjestelmän toteuttaminen. Erosion estämiseen tulee kiinnittää työmailla huomiota sekä säästää alkuperäistä pintamaata ja maanpintaa sitovaa kasvillisuutta, etenkin purku-uomien läheisyydessä. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma rakentamisaikaisesta ja sen jälkeen toteutettavasta hulevesien hallinnasta sekä eroosiolle alttien pintojen suojaamisesta.

Kiinteistöillä syntyviä hulevesiä on viivytettävä ennen niiden johtamista alueen päivärausreitlin ojain. Alueelle sijoittuvien teollisuus- ja varastotoimintojen luonteesta johtuen tulee kiinnittää erityistä huomiota öljy- ja metallijhdisteipitoisten vesien hallintaan. Liikenne- ja pysäköintialueilta tulevat vedet on puhdistettava, esimerkiksi öljyn- ja hiekkanerotuskaivoilla, ennen niiden johtamista ojaverkostoon.

Hulevesijärjestelmän mitoituksen lähtökohtana tulee olla rakentamista edeltäneen tilan (luonnontilan) hulevesivirtaamat. Rakentamisella ei tule lisätä tontilta poistuvia virtaamia. Hulevetä tulee viivytellä tontilla 1 m³ / 100 m² rakennettua vettä läpäisemätöntä pintaa. Viivytyspainanteiden, -alttien tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Sulfidiseivi

Alueella esiintyy sulfidiseava (potentiaalista ja todellista hapanta sulfaattimaata). Alueella on selvítettävä happamien sulfaattimaiden esiintyminen hankekohtaisesti. Alueen rakentamisessa sekä maamassojen käsittelyssä ja läjityksessä tulee estää happamienvalumavesien päätyminen alueen ojaverkostoon. Mahdollinen hapan valumavesi tulee neutraloida ennen sen pääsyä vesistöön. Happamien maiden käsittely tulee tehdä niin, ettei niistä aiheudu ympäristöhaittaa. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma valumavesien hallinnasta ja niiden mahdollisesti tarvitsemasta neutraloinnista rakennusaikana ja sen jälkeen.

EV-alue

Suojaviheralueen hoitotoimenpiteissä täytyy ottaa huomioon, että ojan varren puut toimivat näkösteenä maisemallisesti arvokkaan peltoalueen suuntaan.

TY-4-kortteli

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Porvoon viherkertoimen tavoiteluku.

Puin ja pensain istutettavalle alueelle on istutettava epäsäännöllisin välein kotimaisia jalopuita ja muuta kotimaista kasvillisuutta. Jalopuita on istutettava vähintään 1 jalopuu 100 m² kohden. Lisäksi on istutettava kotimaisia lehtopuita (1 puu / 50 m²) ja lehtopensaita (1 pensas / 20 m²).

Rakentaminen on toteutettava radonturvallisesti.

Sammutusveden riittävyys sekä tonttikohtaisten vesisäiliöiden tarve on selvítettävä rakentamislupavaiheessa.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

ÖLSTENS, BYGGARVÄGEN 8

Stadsdel 31
Kvarter 3225 och skyddsgrönområde

Detaljplaneändringen berör:
Del av kvarter 40930 och gatuområde i stadsdel 31

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser 1: 1000

TY-4	Kvarter sområde för omgivningen ickestörande industri- och lagerbyggnader. Av tomtens bebyggda våningsyta får högst 30% användas för kontorsutrymmen eller för affärsutrymmen som anknyts till tomtens huvudsakliga användning. Bilplatsfordran: 1 bp / 80 m ² industrivåningsyta, 1 bp / 300 m ² lagervåningsyta och 1 bp / 50 m ² kontors- och affärsvåningsyta.
EV	Skyddsgrönområde.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
31	Stadsdelsnummer.
16000	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Byggnadsyta.
	Område som ska planteras med träd och buskar.
	Område som ska planteras.
	Område för hantering av dagvatten som ska planteras med träd och buskar.
	Del av område som reserveras för kraftledning.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

ALLMÄNNA OCH SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

När byggnade planeras ska det i området göras detaljerade projektspecifika grundundersökningar för att säkerställa grundläggnings sättet och komplettera utgångsuppgifterna för planeringen av grundkonstruktioner. De kommande sättningarna ska beaktas vid byggandet. Den lägsta nivån för byggandet ska vara minst + 8,7 m ö.h. Bygglösningar får inte ändra vattenbalansen i marken.

Bygганvisning

I detaljplanområdet ska de separata bygганvisningarna följas. Gårds- och planteringsplan ska lämnas i samband med bygglovsansökan.

Kraftledning

För kraftledningen har reserverats ett ledningsområde som sträcker sig 22,5 meter från kraftledningens mittlinje. I ledningsområdet får inte utan tillstånd av ledningens ägare placeras byggnader eller konstruktioner ovan eller under jord. Ledningsområdet kan användas för låga planteringar eller parkering. Den planterade växtlighetens naturliga växthöjd får ej överstiga 4 meter.

Dagvatten

För tomterna ska utarbetas en plan för dagvattenhanteringen. Hantering av dagvatten under byggtiden ska beaktas så att det första steget är att bygga upp ett system för dagvatten. På byggarbetsplatserna ska uppmärksamhet fästas vid förebyggandet av erosion, och den växtlighet som binder den ursprungliga vjorden och markytan ska sparas, särskilt i närheten av utloppsdikena. Till ansökan om bygglov ska bifogas en plan för dagvattenhantering och för skyddet av vtor som är utsatta för erosion. Planen ska gälla både under byggtiden och för tiden efter det.

Det dagvatten som uppkommer på fastigheten ska fördröjas innan det leds till diken i områdets huvudsakliga strömningsrutter. På grund av karaktären hos de industri- och lagerverksamheter som finns i området bör särskild uppmärksamhet fästas vid hanteringen av vatten som innehåller olja och metallföreningar. Vattnet från trafik- och parkeringsområden ska rengöras till exempel i olje- och sandavskiljningsbrunnar innan det leds in i ett nätverk av diken.

Utgångspunkten för dimensioneringen av dagvattenssystemet ska vara de dagvattenflöden som föregick byggandet (naturligt stånd). Byggandet får inte öka de flöden som rinner från tomten. På tomten ska man fördröja 1 m³ av dagvattnet per 100 m² byggd yta som inte släpper igenom vatten. Fördröjningsdammarna, -bassängerna och -magasinen ska tömmas inom 12 timmar från det att de blivit fulla och för dem ska planeras en bröddning.

Sulfidlera

I området förekommer sulfidlera (potentiell och riktigt sur sulfatmark). I området ska förekomsten av sur sulfatmark utredas projekktivt. Då området bebyggs och vid behandling och deponering av jordmassor ska man hindra sur avrinningsvatten från att hanna i områdets nätverk av diken. Eventuellt surt avrinningsvatten ska neutraliseras före utloppet till vattendraget. Sura jordar måste behandlas på ett sådant sätt att de inte orsakar miljökador. Till ansökan om bygglov ska bifogas en plan för dagvattenhantering och dess eventuella neutralisering under byggtiden och därefter.

EV-område

I skötselåtgärderna för skyddsgrönområdet ska det beaktas att träden vid diket fungerar som sikthinder i riktning mot ett landskapsmässigt viktigt åkerområde.

TY-4-kvarter

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla målvärdet för Borgås grönkoefficient.

I det område som planteras med träd och buskar ska med ojämn mellanrum planteras inhemska ädelträd och annan inhemsk växtlighet. Ädelträden ska planteras minst 1 ädelträd per 100 m². Dessutom ska man plantera inhemska lundträd (1 träd / 50 m²) och lundbuskar (1 buske / 20 m²).

Byggandet ska vara radonsäkert.

I bygglovskedet ska utredas släckningsvattnets tillräcklighet samt behovet av tomtvisa vattenbehållare.

Tomtindelningen i detta detaljplanområde är bindade och ingår i detaljplanen



Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttöilän 54 a §: n vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyller kraven i 54 a § i lagen om områdesanvändning. Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta / Ex officio

Porvoo Kaupungeingeodeetti Karin Kolis
Borgå Stadsgeodet

Viran puolesta / Ex officio

Porvoo Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen
Borgå Stadsplaneringschef
Porvoo Kaavoittaja Elna Bertell
Borgå Planläggare
Porvoo Kaavoittaja Camilla Stenberg
Borgå Planläggare

Alustava kuulutus MRA 30§
Preliminär kungörelse MarkByggF §30 15.11.-15.12.2023

Kaupunkikehityslautakunta
Stadsutvecklingsnämnden 17.12.2024 § 206

Nähtävillä MRA 27§
Till påseende MarkByggF §27 29.1.-28.2.2025

Kaupunginhallitus
Stadsstyrelsen

Kaupunginvaltuusto
Stadsfullmäktige

Voimaantulo
Kraftträdande