



DP 573

Sköldvik Innovationsvägen

Detaljplanbeskrivning

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

DP 573 Sköldvik, Innovationsvägen

36. STADSDEL, KVARTER 4012 OCH GATUOMRÅDET

Detaljplan för en del av Kullo

Detaljplaneändringen gäller:

Stadsdel 36, kvarter 4012 och gatuområdet

Detaljplan och ändring av detaljplan

Behandling av detaljplan

Anhängiggörande: planläggningsöversikt 2025

Detaljplanen offentligt framlagd: stadsutvecklingsnämnden 30.9.2025 § 141

Godkännande av detaljplanen: stadsutvecklingsnämnden 9.12.2025 § ____, **stadsstyrelsen** ____.202_ § ____, **stadsfullmäktige** ____.2026 § __

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet för detaljplanen ligger i närheten av Sköldviks område för storindustri mellan bangården för transport av farliga ämnen (VAK) och Sköldviks företagsområde. Planeringsområdet består av en tomt, ett gatuområde och ett cirka 13 hektar stort område utan detaljplan. Tomten är obebyggd. En del av gatuområdet är bebyggt.

1.3 Planens syfte

Med detaljplanen vill man göra det möjligt att på området anvisa ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier får placeras (T/kem).

1.4 Beskrivningens innehåll

1	Bas- och identifikationsuppgifter.....	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge.....	2
1.3	Planens syfte	2
1.4	Beskrivningens innehåll.....	3
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	4
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	4
2	SAMMANFATTNING	5
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	5
2.2	Genomförande av detaljplanen.....	5
3	Utgångspunkterna för förhållandena i planeringsområdet	6
3.1	Allmän beskrivning av området.....	6
3.2	Naturmiljö och landskapsstruktur	6
3.2.1	I samband med utarbetandet av detaljplanen har det gjorts en naturutredning om planeringsområdet.....	7
3.3	Mark och byggbarhet	8
3.4	Byggd miljö.....	8
3.4.1	Byggnadsbestånd	8
3.4.2	Dagvatten	8
3.4.3	Trafik	11
3.4.4	Tekniskt underhåll och specialverksamheter	12
3.4.5	Markägarförhållanden	12
3.5	Planeringssituation	13
3.5.1	Landskapsplan	13
3.5.2	Generalplan	13
3.5.3	Detaljplan	15
3.6	Skyddszoner	16
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	20
4.1	Behov av detaljplanering	20
4.2	Deltagande och samråd	20
4.2.1	Myndighetssamarbete	20
4.2.2	Deltagande	20
4.3	Mål för detaljplanen	21
4.4	Alternativen i detaljpanelösningen.....	21
4.4.1	Beskrivning och gallring av preliminära alternativ	21

5	Beskrivning av detaljplanen	22
5.1	Planens struktur	22
5.2	Dimensionering	22
5.3	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	22
5.4	Namn	23
6	Detaljplanens konsekvenser	23
6.1	Konsekvenser för samhällsstruktur	23
6.2	Konsekvenser för naturmiljö och landskap.....	24
6.3	Konsekvenser för trafikförhållanden.....	24
6.4	Konsekvenser för klimatförändring.....	25
7	Genomförandet av detaljplanen	27
7.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	27
7.2	Genomförande och tidsplanering.....	28

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur detaljplanesammanställningen
3. Program för deltagande och bedömning
4. Sammandrag av hörande
5. Riktgivande sammanställning av tomtindelning

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

Kulloo Nyby – Hulevesiselvitys 2015 (Kulloo Nyby Dagvattenutredning 2015), Sito

Uppdatering av studien om beaktande av storolyckor vid planering av markanvändning i Sköldvik 2024, Gaia consulting

Kulturmiljöutredning för delgeneralplanen för Sköldvik, Kulloo och Mickelsböle, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 2021

Kilpilahti-Kulloo-Mickelsbölen osayleiskaava, Luontoselvitys, 2023, Borgå stad (Delgeneralplan för Sköldvik, Kulloo och Mickelsböle, naturutredning)

Porvoon osayleiskaavan liikennetarkastelut -selvitys 2024, Ramboll (Delgeneralplan för Borgå, trafikutredning 2024)

Kilpilahti-Kulloo-Mickelsbölen osayleiskaava hulevesiselvitys 2024, AFRY (Delgeneralplan för Sköldvik-Kulloo-Mickelsböle, dagvattenutredning 2024)

AK 557 Kilpilahti ja Kulloo asemakaavan liikenneselvitys 2024, A-insinööri (DP 557 Sköldvik och Kulloo, trafikutredning 2024)
Vetyselvitys 2025, Sweco (Väteutredning 2025)
Porvoon meluselvitys (Bullerutredning för Borgå) 2024, Sitowise
Luontoselvitys 2025 (Naturredning 2025), Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy

2 SAMMANFATTNING

2.1 Olika skeden i planprocessen

Borgå stad och Woikoski Oy har ingått ett avtal om detaljplanering och tomtförsäljning i januari 2025. Detaljplanen togs upp till behandling i planläggningsöversikten 2025. Utkastet till detaljplan var framlagt i maj 2025. Förslag till detaljplan läggs fram under hösten 2025 och målet är att detaljplanen behandlas för godkännande i slutet av 2025.

2.2 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen stöder sig på det byggda gatunätet och är färdig att genomföras i sin helhet genast när detaljplanen vunnit laga kraft. Förutom detaljplanen planerar Woikoski Oy genomförandet och deras mål är att göra investeringsbeslutet genast när planen vinner laga kraft.

3 Utgångspunkterna för förhållandena i planeringsområdet

3.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger cirka 13 km sydväst om Borgå centrum och dess areal är cirka 20 hektar. Planeringsområdet är ett utvidgningsområde för industriområdet och en del av området har detaljplanerats som industritomt 2019. En gata har byggts på området, men för övrigt är området råmark.

3.2 Naturmiljö och landskapsstruktur

En del av skogen i planeringsområdet har avverkats tidigare, en del under våren 2025. Landskapet är ett öppet kalhygge. Tvärs över området går ett gatuområde, vars norra del är färdigbyggt.

Planeringsområdet ligger i landskapet på en avsats som är en aning högre än sin omgivning. Körvningsbanans höjdsposition ligger cirka 5 meter under det övriga planeringsområdet. Vid planeringsområdets östra kant finns också områden som är lägre och där terrängen är fuktigare. I sydväst är området bergigare och några meter högre. Höjdlägena varierar från cirka 25 meter vid körvningsbanan till 40 meter vid den sydvästra kanten. Största delen av området har ett höjdläge på cirka 32 meter.

I norr och nordost gränsar planeringsområdet till Sköldviks företagsområde med sina gator. I söder och sydväst gränsar planeringsområdet till en kraftledningsgata bakom vilken det finns en TFÄ-bangård på cirka 350 meters avstånd från planeringsområdet. I öster gränsar planeringsområdet till en skogsmark som saknar detaljplan, och i väster till en körvningsbana.

För delgeneralplanen Sköldvik-Kullo-Mickelsböle har man 21.6.2023 gjort en naturutredning som utgör en del av generalplanen. Utredningen har inte upptäckt värdefulla objekt på planeringsområdet. I utredningen har ett lokalt värdefullt trädfattigt område med berg i dagen markerats med beteckningen P-40. Området ligger cirka 150 m öster om planeringsområdet. Söder om planeringsområdet på cirka 350 meters avstånd finns ett område

med beteckningen M-2 Fågelmossen, den östra delen, som är en odikad rätt så vidsträckt högmosse.

3.2.1 I samband med utarbetandet av detaljplanen har det gjorts en naturutredning om planeringsområdet.

I naturutredningen om planeringsområdet lades fokus på att beskriva naturen i området i allmänna drag och eventuella objekt som vore värdefulla med tanke på naturens mångfald. Sådana är skyddade naturtyper enligt 64 § i naturvårdslagen, särskilt viktiga livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen, småvatten enligt 11 § i vattenlagen samt objekt som i övrigt är värdefulla med tanke på miljön. I fråga om djur och växtarter på planeringsområdet gjorde man iakttagelser särskilt om hotade arter (75 § i naturvårdslagen) samt arter som kräver särskilt skydd (77 § i naturvårdslagen) och deras livsmiljöer. Dessutom granskades arter i bilaga IV (a) till habitatdirektivet och arter i bilaga I till fågeldirektivet samt områden som lämpar sig som habitat för dem.

Utredningsområdet består i huvudsak av nyligen kalhuggen rätt så torr och torr mo. Det allmänna intrycket man får av den norra ändens kalhuggna område är att det är gräsbevuxet och buskigt. Buskaget erbjöd gömställen för bland annat skogssnäppan och vitsvanshjorten. I områdets östra delar finns ris-tallmosse och tuvulls-tallmosse, som till sitt trädbestånd och sin vattenhushållning har bevarats i någotsånär naturligt tillstånd. Båda mosstyperna har klassificerats som hotade i södra Finland. På området konstaterades inte särskilt viktiga livsmiljöer eller småvatten enligt vattenlagen eller skogslagen.

På utredningsområdet upptäcktes hotade fågelarter och fågelarter som är skyddade enligt fågeldirektivet. Avverkningarna i området inskränkte och splittrade habitatet för hotade skogsmesarter och andra beaktansvärda skogsarter som observerats i området. Att området tas i industribruk påverkar således i högre grad det artbestånd som etablerat sig på området efter avverkningen och som omfattar arter på gårdsområden och på områden med buskage, åkrar och andra öppna marker, eller fåglar som har det som rastplats under flyttningstiden. På grund av det fabriksområde som redan är i drift och de fragmenterade moskogarna bedöms förändringen i markanvändningen inte medföra någon betydande skada med tanke på en gynnsam skyddsnivå för dessa arter.

I utredningsområdets omgivning har man gjort vissa observationer av asknätfjäril (fridlyst, dir) som införts i Artdacentrets system, varför man i samband med besök i terrängen också bedömde hur lämpliga naturtyperna i utredningsområdet är för arten. Under

terrängbesöket gjordes inga observationer av asknätfjäril. På området konstaterades emellertid att det växer rikligt med ängskovall, den växt som arten tar sin näring från. På grund av kalhygget finns det ändå sannolikt inga lämpliga fortplantningsplatser för asknätfjärilen på utredningsområdet, eftersom arten i larvstadiet kräver en skyddad, ljus sluttning. En biotop av detta slag bedöms finnas i de fastigheter som gränsar till utredningsområdet.

I området upptäcktes inga fridlysta eller hotade arter. I områdets norra del i närheten av en dikesren upptäcktes blomsterlupin som det rekommenderas att man tar bort.

3.3 Mark och byggbarhet

Planeringsområdet består huvudsakligen av berg och delvis morän, sandmark och torv. Markundersökningar har gjorts i planeringsområdet och byggbarheten har fastställts.

3.4 Byggd miljö

3.4.1 Byggnadsbestånd

Planeringsområdet är huvudsakligen obebyggt. En gatuförbindelse har byggts till områdets östra kant. En del av träningsbanan för halkkörning ligger på planeringsområdet.

3.4.2 Dagvatten

På detaljplanens område har gjorts en dagvattenutredning av nivån generalplan och på grannfastigheten av nivån detaljplan. Dagvatten i området består av vatten som rinner bort från området i riktning mot norr och nordväst. Det vatten som rinner mot norr samlar dagvatten till Kullobacken och det vatten som rinner nordväst går genom Neste raffinaderi i Sköldvik. Situationen med dagvatten är inte kritisk på någotdera hållet, men den får inte försämrats, utan dagvatten bör fördröjas och behandlas förrän vattnet får rinna vidare från tomt.

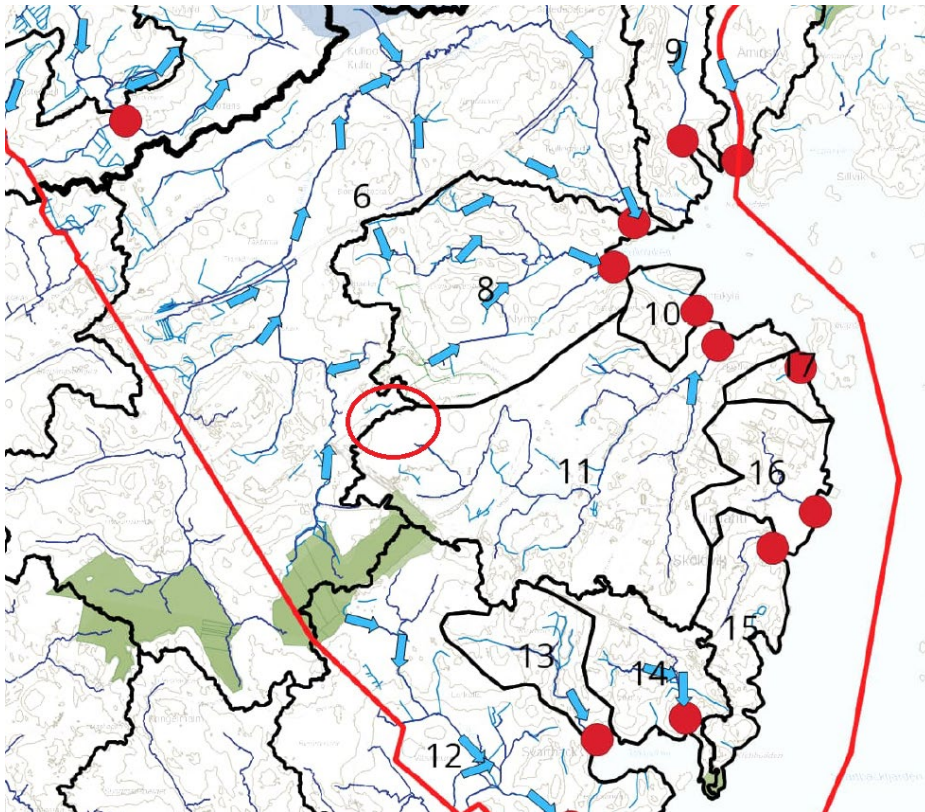


Bild 1 Utdrag ur kartan över avrinning runt planeringsområdet.

En allmän princip och målsättning i delgeneralplanens utredning är att dagvatten behandlas och utnyttjas där det bildas, och att dagvatten leds bort från denna plats med ett system som gör att vattnet rinner långsammare och fördröjer det, ett system där vatten absorberas i marken, blir kvar i vegetationen och avdunstar i luften.

I utredningen för detaljplanen som godkändes 2019 har man samlat faktorer som är betydande för dagvattenhanteringen på området, som fungerar som anvisning hur detaljplanens dagvattenhantering verkställs.

Hotfaktorer som orsakar kvalitetsolägenheter är föroreningar i de dagvatten som spolar avrinningsytorna och erosion. Trafikområdena orsakar mest föroreningar i dagvatten på områden för industri- och lagerverksamheter. Bland annat organiska ämnen, näringsämnen, metaller, oljor och fetter kan spolas ut i dagvatten från trafikområden. Klorider spolas ut till följd av saltning och fasta ämnen till följd av sandning. Andra faktorer som eventuellt orsakar kvalitetsolägenheter är tunga arbetsmaskiner, hantering och lagring av avfall samt andra eventuella utsläpp, vars bekämpning man fäster uppmärksamhet vid genom att förebygga att skadliga ämnen kommer till omgivningen.

Den mest rekommenderade lösningen är biofiltrering av dagvatten (särskilt trafik-/parkeeringsområden) som också har en positiv inverkan på dagvattenkvaliteten. Även ovanjordiska sänkor kommer i fråga och vid behov underjordiska system såsom fördröjningskassetter, överstora avlopp utrustade med en konstruktion som fördröjer flödet med mera.

När dagvatten avrinner från en tomt i kraftigt sluttande eller annars erosionskänslig terräng bör man sörja för tillräckligt erosionsskydd och att lugna flödet redan på fastigheten som byggs, före vatten leds i terrängen. Avledning av dagvatten ovan jord bör planeras så att dagvatten inte kan rinna och skada grannfastigheter och byggnader.

Förmodligen är byggarbetsplatserna i byggets inledningsfas den största enskilda vattenbelastande faktorn. Erosionen är som starkast under byggtiden och kvaliteten på det dagvatten som rinner ut i vattendrag är dålig då ytjord och vegetation ofta har avlägsnats. Detta är fallet särskilt när man inte har fäst tillräcklig uppmärksamhet vid det tillfälliga erosionsskyddet. Det genomsnittliga specifika belastningsvärdet för fasta partiklar är över sex gånger större under byggtiden än till exempel på ett färdigt småhusområde. Även fosfors specifika belastningsvärde är betydligt högre under byggtiden än därefter.

Dagvatten eller dräneringsvatten som innehåller rikligt med fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen från byggarbetsplatsen får inte ledas direkt i vattendrag eller dike. Byggtidens dagvattenhantering bör planeras noggrant och planeringen kan påverka på ordningsföljden för hela byggnadsobjektets genomförande. Byggnadsskedets dagvattenhantering bör beaktas genom att starta med att bygga upp ett system för dagvatten med diken, sänkor och bassänger. Dessutom bör särskild uppmärksamhet fästas vid skydd mot erosion på byggarbetsplatserna. Ursprunglig växtlighet och ytjord bör sparas, om möjligt. En förutsättning för byggarbetsplatserna är bl.a. en plan för byggtiden där man tagit i beaktan dagvattenhantering och skydd av ytor som är utsatta för erosion.

Växtlighet som binder ytjord bör sparas så mycket som möjligt, i synnerhet i närheten av de platser där dagvatten fårorna börjar. För behandling av dagvatten i byggskedet rekommenderas att man använder enkla konstruktioner, t.ex. sedimenteringsdammar som byggs genom uppdämning av svackor i terrängen. Om en dagvattenkonstruktion som är avsedd vara permanent också uppförs för behandling av vatten som rinner under byggtiden, bör man sörja för erosionsskydd och vid behov avlägsna de fasta partiklar som samlas.

3.4.3 Trafik

Den huvudsakliga vägförbindelsen till Sköldvik är motorvägen mellan Helsingfors och Vaalimaa (riksväg 7), från vilken man kommer till Nestevägen (regionväg 148), som är en allmän landsväg. Till planeringsområdet kommer man genom att färdas ca 2 km längs Nestevägen till anslutningen Kullo industriväg och genom att sedan fortsätta längs Kullo industriväg ca 1 km.

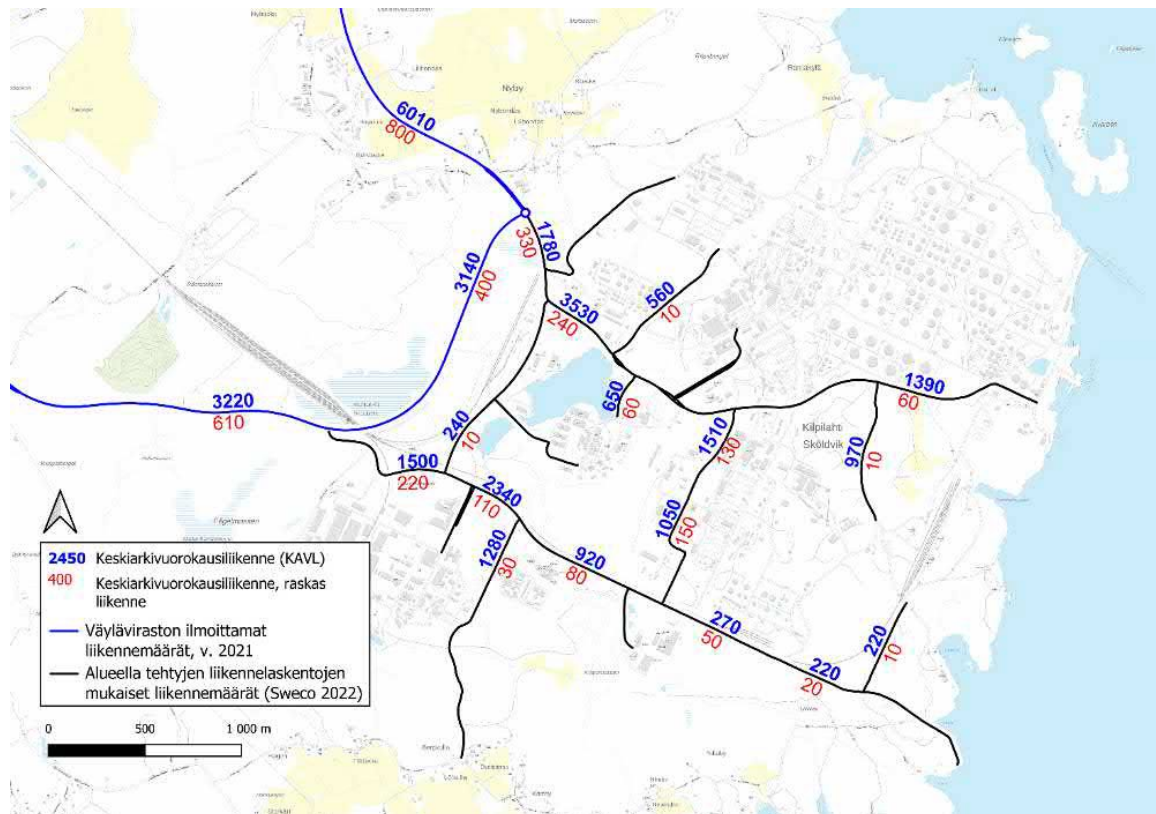


Bild 2 Trafikmängderna på landsvägarna som leder till Sköldvik 2021 enligt Trafikledsverkets material.

Enligt Trafikledsverkets uppgifter om trafikmängder är den genomsnittliga trafiken per vardagsdygn (KAVL 2021) på Nestevägen (rv 148) cirka 6 000 fordon/dygn (figur 4.1) och på Sköldviksvägen cirka 3100–3200 fordon/dygn (figur 4.1). Den tunga trafikens mängd per vardagsdygn är 800 fordon på Nestevägen och 400–610 fordon på Sköldviksvägen.

De uppskattade trafikmängderna för tung trafik i första fasen för Woikoski fabriks projekt är cirka 10–20 fordon/dygn och för arbetsplatstrafik cirka 35 fordon/dygn. Trafiken ökar relativt lite. i Sköldviks område för storindustri är effekten jämfört med förändringarna i trafiken mycket liten. Med tanke på anslutningarnas tillräcklighet kan det i den långa utvecklingsgången uppstå samverkan mellan Sköldviks företagsområde och det intilliggande

området som är ägt av Fortum. I detaljplan 573 Sköldvik Kullo har man dock i dimensioneringen av trafikområdena beaktat möjligheterna att i framtiden, vid behov, förbättra eller ändra anslutningarna. Även gatuförbindelsens förlängning längs Kullo industriväg till en gata som heter Nyby anslutning möjliggör i framtiden ett trafiktryck mellan anslutningarna. I delgeneralplanarbetet har man också undersökt möjligheten att förverkliga en direkt förbindelse från Metsäpirttivägen över banan till Sköldviksvägen, men det eventuella genomförandet är långt i framtiden.

I trafikutredningen 573 Sköldvik Kullo undersöktes olika scenarier för trafikens ökning. I olika scenarier är den genomsnittliga vardagstrafiken på Nestevägen (rv 148) 5600–7600 fordon/dygn (KAVL 2050). Den genomsnittliga variationen i trafiken per vardagsdygnstrafiken är 400–910 fordon/dygn. Motsvarande på Sköldviksvägen (lv 11746) är KAVL-prognosen för år 2050 2900–3 900 fordon/dygn. Prognoserna för tung trafik är 300–690 fordon/dygn (KAVL). Trafikmängderna är ganska små i förhållande till anslutningarnas kalkylerade kapacitet, och kapaciteten för den nuvarande kanaliserade Kullo industrivägs anslutning är betydligt större än nuvarande trafikmängder. Problemen uppstår stundvis av köbildning, orsakade av driftstopp. Nestes portlösning förnyas, vilket kommer att förbättra situationen under driftstoppen, då trafiken momentant ökar kraftigt.

3.4.4 Tekniskt underhåll och specialverksamheter

Detaljplanen godkändes 2019 och därefter har gator byggts på området.

Borgå energi placerar en elstation cirka 300 m norr om planeringsområdet, varifrån tillräckliga elförbindelser kan byggas till planeringsområdet.

Borgå vatten har byggt vatten- och avloppsförbindelser på planeringsområdet. Vattentrycket är inte på tillräcklig nivå för industriell användning utan investeringar.

3.4.5 Markägarförhållanden

Borgå stad äger planeringsområdet.

3.5 Planeringssituation

3.5.1 Landskapsplan

För området gäller Östra Nylands etapplandskapsplan (vunnit laga kraft 13.3.2023), som ingår i planhelheten Nylandsplanen 2050. Planeringsområdet ligger i landskapsplanen vid utvecklingsområdet för produktion och logistikverksamhet och anvisas med beteckningarna "skyddszonen i Sköldvik" och "konsulteringszonen i Sköldvik". Södra sidan av området anvisas med beteckningarna "kraftledning" och "Sköldvikbanan".

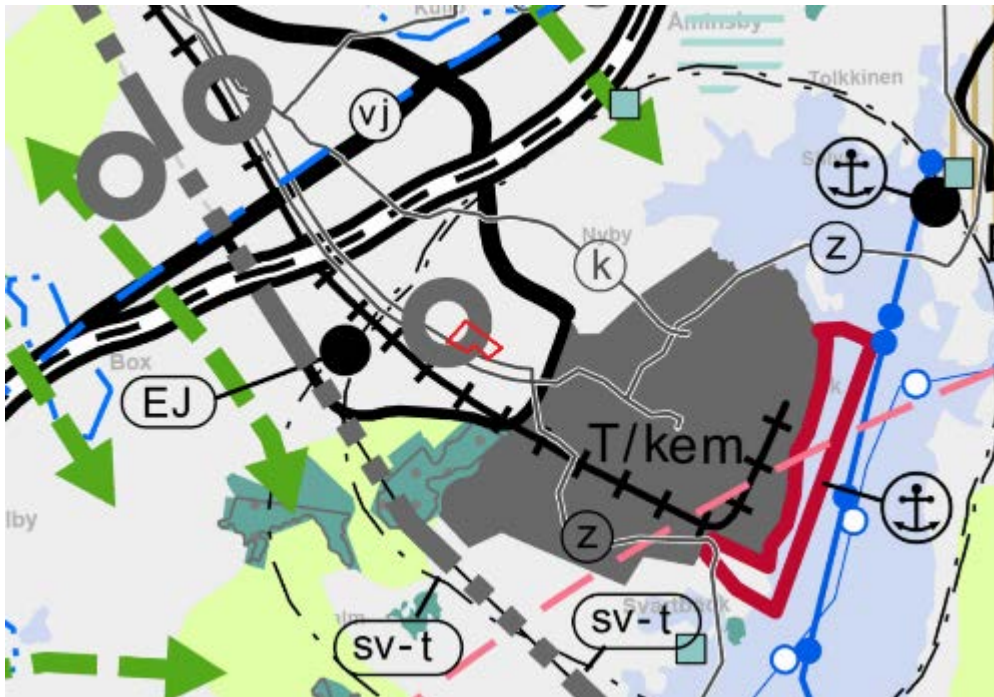


Bild 3 Utdrag ur landskapsplanen. Planeringsområdets ungefärliga läge anvisas med rött i mitten av bilden.

3.5.2 Generalplan

För planeringsområdet gäller delgeneralplanen för Sköldvik som fastställdes 1988. I delgeneralplanen anvisas planeringsområdet delvis som industri- och lagerområde (T) och delvis som jord- och skogsbruksområde (MT-O). Delgeneralplaneändringen pågår och är i utkastskedet. Generalplanen kan anses vara uppenbart föråldrad. Detaljplanen kan av grundad anledning utarbetas eller till sitt innehåll ändras avvikande från 42 § 1 mom. i MarkByggl. Detaljplanen anpassas till helheten, som består av generalplanen och landskapsplanen, och uppfyller kraven på generalplanens innehåll, eftersom tillräckliga utredningar har gjorts för att uppdatera generalplanen.



Bild 4 Utdrag ur delgeneralplanen för Sköldvik med ungefärlig avgränsning av planeringsområdet.

Delgeneralplanens preliminära mål hölls framlagda under hösten 2023. De har härletts från landskapsplanen, stadens strategi, bystrukturprogrammet, områdets utgångspunkter och den första invånarenkäten. Enligt delgeneralplanens preliminära mål ligger planeringsområdet på ett område för produktion och logistik. Målet är att lägga fram utkastet till delgeneralplanen i slutet av 2025.

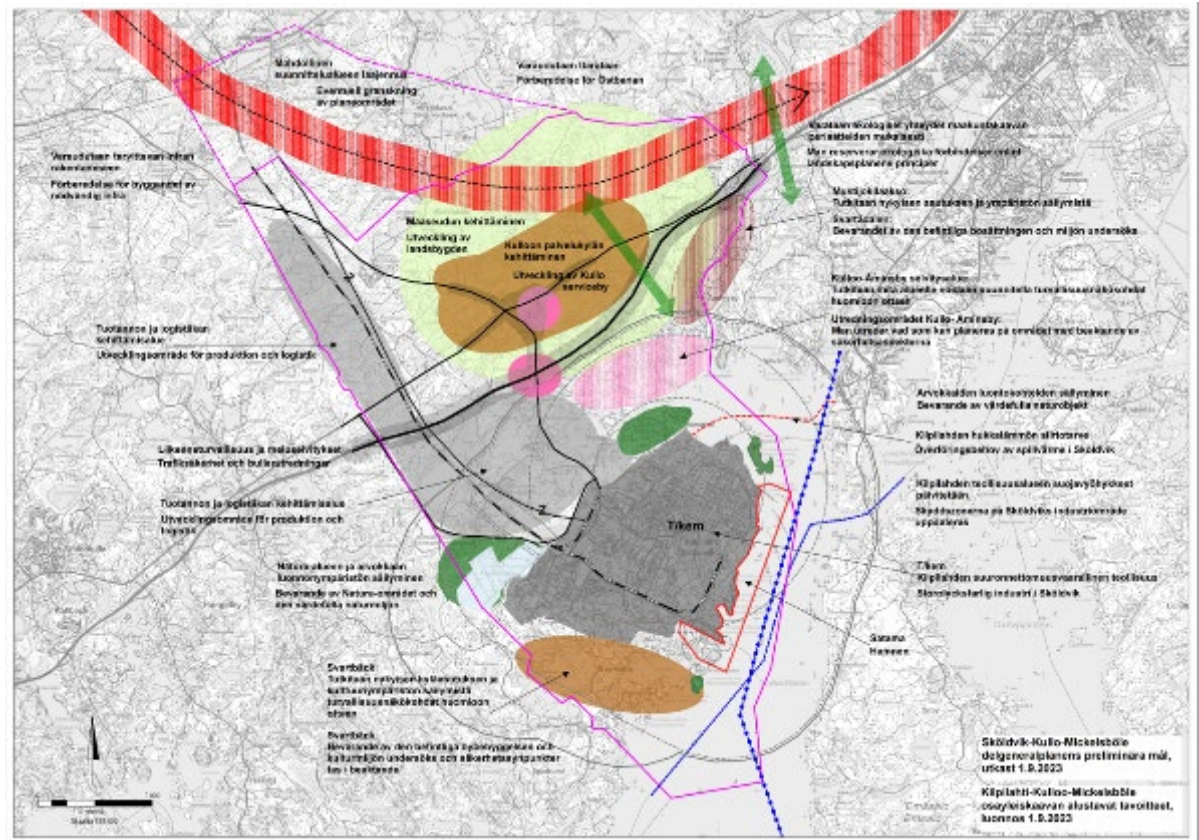


Bild 5 Karta över preliminära mål för den delgeneralplan som ska utarbetas. Utvecklingsområde för produktion och logistik med ljusgrått.

3.5.3 Detaljplan

I detaljplanen 2019 har knappt hälften av planeringsområdet detaljplanerats med beteckningen T-11 som kvartersområde där man får placera industriverksamhet som lämpar sig för en skyddszon och i närheten av en TFÄ-bangård. Dessutom finns det gatuområden på planeringsområdet.

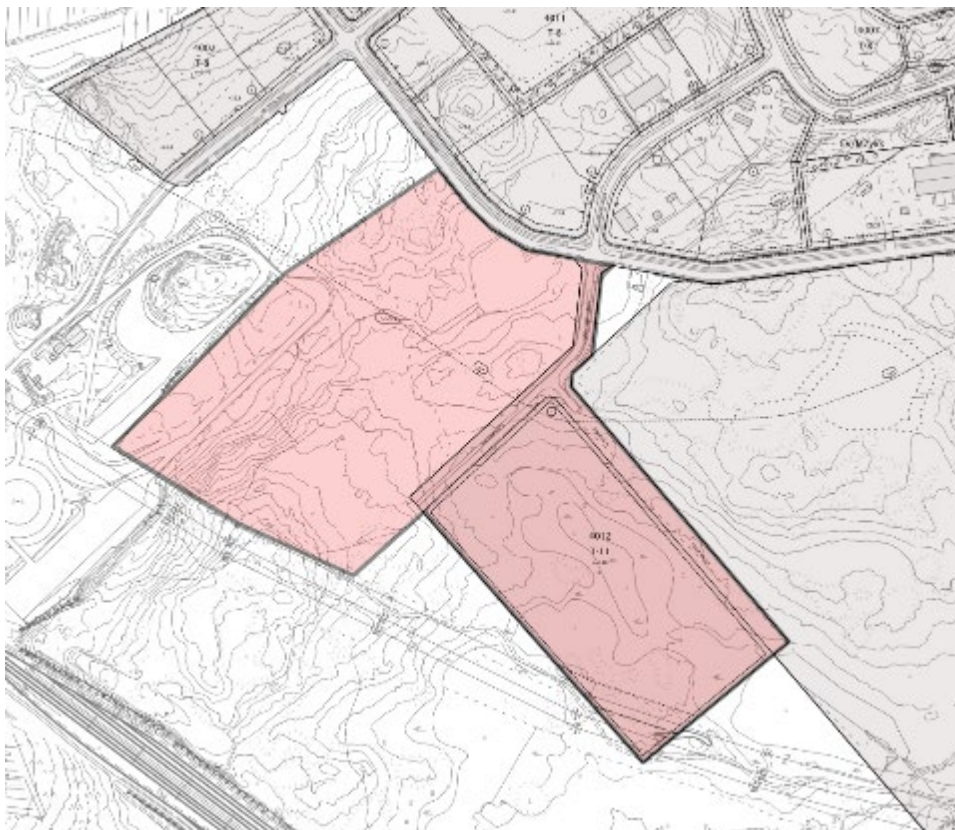


Bild 6 Utdrag ur detaljplanesammanställningen på stomkartan. Planeringsområdet är utmärkt med rött.

3.6 Skyddszoner

Utredningen om beaktande av storolyckor vid planering av markanvändning i Sköldvik uppdaterades på uppdrag av Borgå stad och färdigställdes vintern 2024. Utredningen styrs av en styrgrupp bestående av representanter från Tukes, Räddningsverket i östra Nyland och NTM-centralen i Nyland samt Miljöhälsovården i Borgå. Utredningen täcker industrianläggningarna på området samt den närliggande bangården och hamnverksamheter. Man har i arbetet gått igenom de förändringar som skett under de fem senaste åren i områdets företag och i deras scenarier för storolyckor som påverkar planeringen av markanvändningen samt kända utvecklings- och ändringsprojekt för företag.

I utredningen är området indelat i två skyddszoner, av vilka skyddszon 2 motsvarar konsultzonen. I skyddszon 2 tillåts inte någon betydande ökning av sårbarheten jämfört med nuläget. Det har konstaterats att tillåten markanvändning inom skyddszon 1 är: industriell verksamhet som medför risk för storolyckor och industriell verksamhet, kontorsarbetsplatser, om de hänförs till industriell verksamhet i Sköldvik som medför risk för storolyckor, skyddsgrönområden samt jord- och skogsbruk.

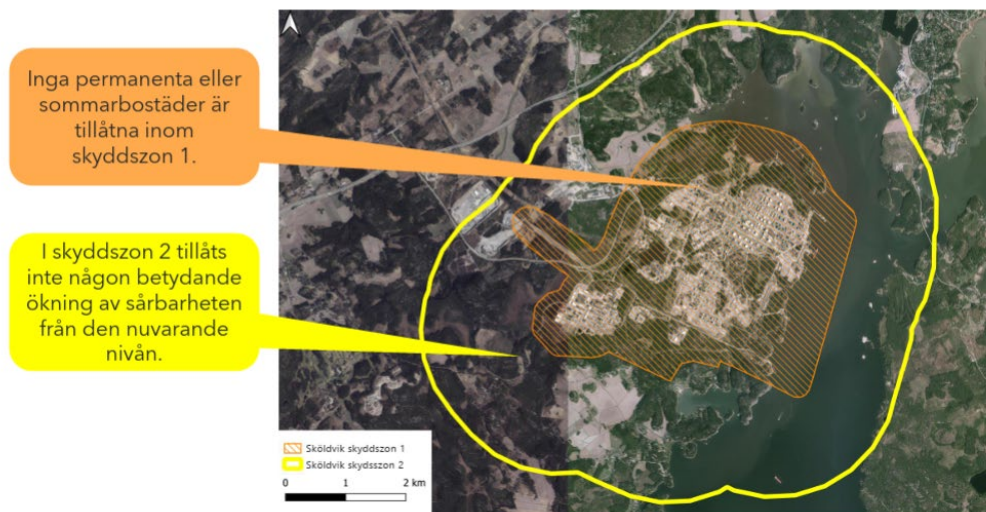


Bild 7 Utdrag ur Sköldviks utredning av skyddszoner, med avgränsningarna för områdena 1 och 2.

En kontrollerad utveckling av industrin bör vara möjlig. Vid planeringen av markanvändning för industri med risk för storolycka får scenarierna inte överskrida de inre delarna av skyddszon 1, och anläggningarna bör kunna placeras på området genom att följa Tukes tillståndspraxis. Annan markanvändning i området är förbjuden. Arbetsgivarna bör förbereda sig på storolyckor i området samt regelbundet ordna evakuerings- och skyddsövningar.

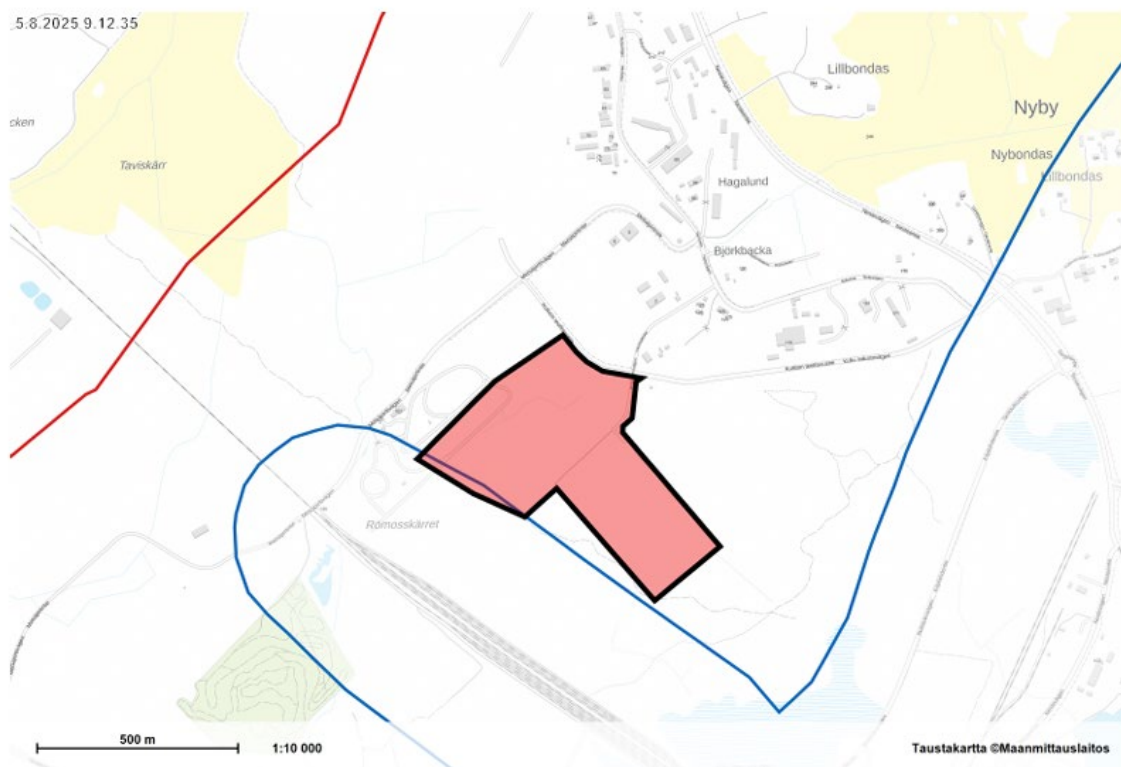


Bild 8 Gränserna för skyddszonerna 1. (blå) och 2. (röd) samt avgränsning av planeringsområdet på bakgrundskartan.

Detaljplanens planeringsområde ligger i kanten av TFÅ-bangårdens skyddszon 1 och inom område 2. Från planeringsområdets kant till 2. områdets kant är det cirka 750 meter. Den planerade verksamheten på tomten övervakas också av Tukes. I detaljplanen bestäms att: "de scenarier om storolyckor som beaktas vid planeringen av markanvändning för industri med risk för storolycka får inte överskrida Nestevägen eller skyddszon 2 i Sköldvik och anläggningarna bör kunna placeras på området enligt Tukes tillståndspraxis."

Genom denna bestämmelse uppställs som villkor för verksamheten att dess verkningsområde inte får medföra större begränsningar för fastigheterna runt Sköldvik än vad de nuvarande skyddszonerna för Sköldviks industri orsakar.

I Woikoskis första fas modelleras en olycka vid luftgasfabriken. De största avstånden bildas av ett massivt läckage av flytande syre från en cistern (t.ex. rörbrott vid lastning). Syreöverskottet är 3,9 procent, dvs. luftens syrehalt är cirka 25 procent. Då vinden är 3 m/s är verkningsområdet cirka 195 m. När vinden är 5 m/s är verkningsområdet endast cirka 60 m. Man bör observera att följande tal inte är säkerhetsavstånd, utan maximala verkningsområden vid syreläckage.

Olyckor vid andra möjliga anläggningar som byggs i framtiden, såsom vätefabrik, acetylenfabrik eller flytgasfabrik koncentrerar sig på sprängverkan. I dessa bildas de största avstånden av en gasmolnsexplosion (en lastbil som transporterar flytgas exploderar), eller verkningsområdet för bitar som flyger då en flaska exploderar vid en eldsvåda i acetylenfabriken. Dessa verkningsområden är som störst 300 m, men även här är det fråga om verkningsområden, inte säkerhets- eller skyddsavstånd. I allmänhet är de modellerade effekterna av explosionernas övertryck endast tiotals meter.

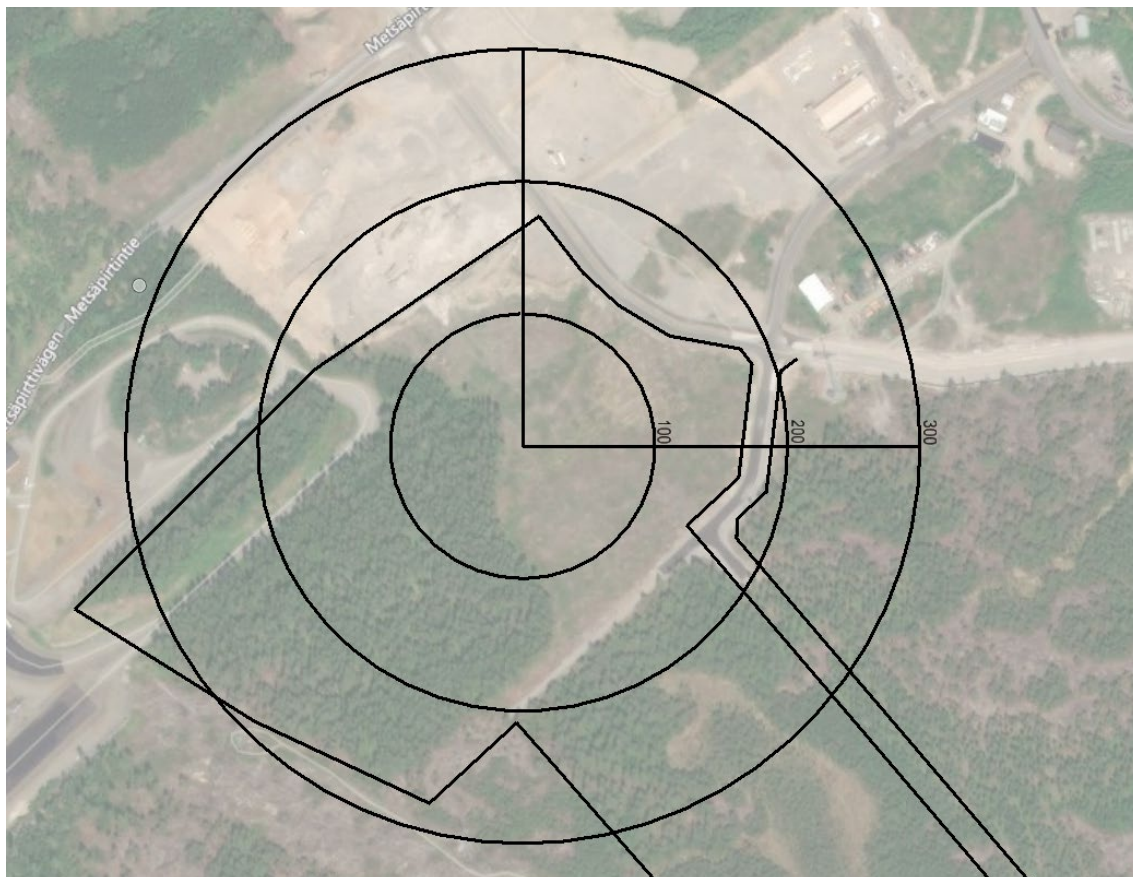


Bild 9 Exempel på avståndscirklar 100, 200 och 300 meter ovanpå gränsningen av detaljplanen. I allmänhet blir de modellerade effekterna av explosionernas övertryck på ett avstånd som är betydligt mindre än 100 m.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

Orsaken till att detaljplanearbetet har inletts är att planeringsområdet behöver ändras så att det möjliggör byggande som uppfyller behoven för Woikoski Oy:s industriproduktion. Borgå stadsstyrelse beslutade 14.8.2024 reservera den detaljplanerade tomten 638-36-4012-1 till Woikoski Oy. Tomten är inte ensam tillräckligt stor för Woikoski Oy:s behov, varför fastigheter i tomtens omgivning har kartlagts hösten 2024 för att möjliggöra den verksamhet som motsvarar Woikoskis behov. Resultatet var att Borgå stad har köpt råmarken på fastigheten 638-440-2-60. Borgå stad och Woikoski Oy har ingått ett avtal om detaljplanering och försäljning av tomter. Avtalet godkändes i stadsstyrelsen 13.1.2025 och undertecknades 14.1.2025.

4.2 Deltagande och samråd

4.2.1 Myndighetssamarbete

NTM-centralen, Tukes och Räddningsverket är de viktigaste förhandlingsparterna i detaljplaneprocessen. Dessutom begärs kommentarer och utlåtanden om detaljplanen av myndigheter, såsom Borgå vatten och miljöhälsovården.

I inledningsskedet förde man samråd om detaljplanen med NTM-centralen, Tukes och Räddningsverket och man begärde kommentarer om detaljplaneutkastet.

Utlåtandena och bemötandena till dem finns som bilaga.

4.2.2 Deltagande

Detaljplaneutkastet var framlagt 21.5–24.6.2025, grannarna informerades per brev och ett meddelande skickades till Kullo byaförening. En presentation av detaljplaneutkastet hölls i Kullo skola 2.6.2025. Vid evenemanget lyssnade och frågade 10 deltagare stadens och Woikoskis representanter om planerna.

Det lämnades två åsikter om detaljplaneutkastet. Både åsikter och deras bemötanden finns i bilagan nr 4.

Förslaget till ändring av detaljplan hölls framlagt i enlighet med 27 § i MarkByggsF 15.10–14.11.2025. Det lämnades en anmärkning mot planförslaget. Den som lämnat anmärkningen upprepade sin tidigare åsikt om utkastet. Det har inte varit nödvändigt att göra ändringar i detaljplaneförslaget på grund av anmärkningen.

Ingen av delaktiga myndigheter hade något att anmärka mot detaljplaneförslaget. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har 18.11.2025 per e-post bedömt att ett myndighetssamråd i förslagsskedet är onödigt.

4.3 Mål för detaljplanen

Med detaljplanen vill man göra det möjligt att på området anvisa ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier får placeras (T/kem). Målet är att bilda ett fungerande kvartersområde med byggrätt som räcker till för industriell verksamhet och lämpar sig på planeringsområdet samt att ansluta tomten till en tillräcklig infrastruktur för gator, vatten och el. Målet är att så långt som möjligt förebygga de olägenheter som den nya industrin på planeringsområdet orsakar för annan verksamhet i områdets omgivning. Man vill inte heller i onödan hindra utvecklingen av de omgivande fastigheterna.

I detaljplanen vill man försäkra att skyddsavstånden till bostadsområden och andra känsliga områden är tillräckliga, möjliggöra förebyggandet av olyckor och minimera olyckors följder. Dessutom vill man genom detaljplanen skapa så goda förutsättningar som möjligt för räddningsverksamheten i eventuella olyckssituationer.

Målet är att detaljplanen ska förhindra onödiga olägenheter för naturen och miljön och styra genomförandet så att det följer principerna för hållbar utveckling. Målet är att dagvattnet på planeringsområdet ska hållas under kontroll så att det inte orsakar olägenheter på avrinningsområdena.

4.4 Alternativen i detaljpanelösningen

4.4.1 Beskrivning och gallring av preliminära alternativ

Planeringsområdet består av tomt och råmark och målet är att kombinera dem till en helhet. Innan detaljplaneringen inleddes undersöktes möjligheter att utvidga tomten i olika riktningar. Man kunde köpa mark på norra sidan och således gäller detaljplaneringen nu

det alternativ som var lyckat med tanke på markanskaffning. Planeringsområdet bildar i fråga om markanvändningen en vettig helhet.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Detaljplanen består av en tomt och ett gatuområde. Planens lösning är enkel och möjliggör storskalig industriverksamhet.

5.2 Dimensionering

Byggrättens exploateringstal är $e = 0.4$, vilket möjliggör cirka 80 000 m²-vy byggrätt på området. Områdesexploateringen används allmänt på Sköldviks företagsområde. Exploateringen möjliggör byggande av betydande omfattning på tomten. Tomten är relativt jämn och tillgänglig nästan helt för byggande. Industriverksamheten kräver förutom byggnader även flera trafikområden, så området kommer till stor del att vara belagt och bebyggt. Exploateringen lämnar dock tillräckligt med område för att kunna genomföra grönytefaktor och dagvattenlösningarna i området. Byggrätt anvisas exakt 77 386 m²-vy. Detaljplaneändringen gäller en tomt som har detaljplanerats 2019 och som har en areal på 7,25 ha. Tomtens områdesexploatering ändras inte, så av det exploateringstal som råmarken fått bildas 48 378 m²-vy ny byggrätt med detaljplanen.

5.3 Planbeteckningar och -bestämmelser

I detaljplanen anges ett gatuområde och kvartersområdet med beteckningen T/kem. Med beteckningen T/kem anvisas ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader där man får placera betydande anläggning för produktion eller lagring av kemikalier. Med beteckningarna anvisas dessutom våningsantalet och byggnadsytan. På grund av kraftledningens närhet har man i områdets södra del reserverat en del av området för ledning. Man bör fråga kraftledningens ägare om man vill bygga i området eller använda området.

Med de allmänna bestämmelserna i detaljplanen styrs genomförandet av parkeringsplatser, dagvattenhantering, byggnadernas utseende och placering samt skyddszoner. Dessutom bestäms att Borgås grönkoefficient ska iakttas, att man bör ta i beaktan radon i marken och att tomtindelningen är bindande.

Med dagvattenhanteringen styrs dagvattenhanteringsens genomförande under byggtiden samt fördröjningen av dagvatten för att minska belastningen av rikliga regn. Bestämmelsernas mål är att hålla situationen med dagvatten oföränderlig i avrinningsområdena.

Genom bestämmelserna om skyddszoner säkerställs att verksamheten inte kan förändras så att den i framtiden hindrar markanvändningen utanför detaljplanen mer än de nuvarande skyddszonerna i Sköldvik gör.

5.4 Namn

Nya namn uppstår inte på detaljplanen. Ur detaljplanen från 2019 förblir Innovationsvägen och Resursvägen som gatunamn på området.

6 Detaljplanens konsekvenser

6.1 Konsekvenser för samhällsstruktur

Detaljplanen fortsätter utvecklingen av Sköldviksområdet i Borgå som en betydande industrikoncentration i Finland. Detaljplaneområdet ligger i närheten av ett befintligt industriområde som är strategiskt viktigt. Detta gör det möjligt att utvidga och utveckla den industriella verksamheten på detta område, som redan är etablerat för industriell verksamhet. Planen stöder Sköldviks ställning som centrum för den kemiska industrin och skapar förutsättningar för nya investeringar och arbetsplatser.

Den centrala principen i detaljplanen är att integrera nya funktioner genom att utvidga det nuvarande industriområdet. Detta innebär att byggnaderna och funktionerna enligt planen placeras på ett område vars miljö redan är i industribruk och där markanvändningen begränsas av närheten till den kemiska industrin. Genom detaljplanen säkerställer man att utvidgningen sker kontrollerat och med beaktande av miljöaspekterna, samtidigt som befintlig infrastruktur utnyttjas effektivt. Planen gör det möjligt att placera funktioner för industrins behov i området, vilket kan ytterligare stärka områdets livskraft och skapar potential för livskraftens synergifördelar.

Detaljplanen ändrar inte betydligt den nuvarande markanvändningen i Sköldvik och utvecklingen av samhällsstrukturen. Utvecklingen av Sköldviks industriområde fortsätter, detaljplanens funktioner omfattas av det nuvarande gatu- och ledningsnätet och skyddszonerna för den kemiska industrin ökar inte.

6.2 Konsekvenser för naturmiljö och landskap

Avverkningarna på området och den 2019 detaljplanerade tomten har redan förändrat planeringsområdets naturmiljö till en miljö ändrad av människan. Avlägsnandet av träd har förändrat områdets ekosystem, minskat arternas mångfald jämfört med en mogen skog och förändrat mikroklimatet i området. Planeringsområdets ekologiska värde är mindre än värdet för skogsekosystem i naturtillstånd eller tillstånd som liknar naturtillstånd. Därför orsakar detaljplanen inte i betydande grad förlust av naturvärden, eftersom de redan har förändrats på grund av avverkningar och gatubyggnad.

När det gäller landskapsvärden ligger planeringsområdet bredvid ett redan befintligt, omfattande och etablerat industrikomplex och ett stort kraftledningsområde. Kalhygget representerar i sig inte landskapsvärden, särskilt inte i en industrimiljö. Det är ett öppet och visuellt anspråkslöst område som inte erbjuder rekreations- eller landskapsupplevelser. Därför har detaljplanen ingen betydande inverkan på landskapet, eftersom området i princip inte har några landskapsvärden som kunde försämrats. Industriområdets utvidgning till kalhygget ändrar inte områdets allmänna industriella utseende, utan kompletterar det snarare med den befintliga infrastrukturen och verksamheterna. De nya byggnaderna och funktionerna formar ytterligare det redan befintliga industriella landskapet som dominerar området.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om genomförandet av Borgå stads grönytefaktor. Då den iakttas produceras på området grönska även i fortsättningen, vilket kan leda till att landskapet utvecklas och får en grönare anblick än ett vanligt industriområde.

Eftersom detaljplanen placerar sig i en miljö där skog redan tidigare avverkats, dvs. en bearbetad miljö orsakar den inte några betydande nya förluster för naturvärden, som redan minskat i och med avverkningarna. Områdets läge intill det etablerade industriområdet innebär också att det knappast finns några landskapsvärden, varför detaljplanen inte har någon betydande inverkan på dem.

6.3 Konsekvenser för trafikförhållanden

I och med detaljplanen ökar trafiken främst på Kullo industrivägen och Nestevägen, vilka redan nu är industriområdets huvudleder. Ökningen beror på den person- och transporttrafik som de nya verksamheterna och arbetsplatserna producerar. Ändringen är inte betydande i förhållande till den nuvarande trafikmängden i Sköldvik. I Sköldviksområdet är industritrafiken redan livlig, och vägnätet har planerats för att betjäna stora trafikmängder.

De nya funktionerna kommer att integreras i det befintliga trafikflödet och det förväntas inte uppstå köbildning som överbelastar de befintliga trafiklederna.

Det nuvarande vägnätet betjänar området väl och dess kapacitet räcker enligt Sköldvik och Kullo trafikutredning till att täcka även den måttliga trafikökningen som detaljplanen medför. Vägnätet i Sköldviksområdet är byggt för tung trafik och har dimensionerats att motsvara industrins behov. Till detta hör tillräckligt breda körfiler, god sikt och fungerande anslutningsarrangemang. Regionens huvudleder kan hantera den förväntade tilläggstrafiken utan stora investeringsbehov eller renovationer. I detaljplanen för Sköldvik och Kullo har det dessutom gjorts lokalreserveringar för utveckling av anslutningarna till Nestevägen, om trafiken skulle öka oväntat.

Eftersom trafikökningen är måttlig och vägnätet är dimensionerat för krävande förhållanden, förväntas också trafiksäkerheten och smidigheten förbli goda. På området finns redan separata gång- och cykelvägar och arrangemang som lämpar sig för trafiken på industriområdet. Tilläggstrafiken kommer sannolikt inte att försämra trafiksäkerheten, eftersom den smälter bra in i det redan existerande flödet av främst tung trafik och pendeltrafik. Små riktade förbättringar, såsom förtydligande av skyltar eller optimering av korsningsarrangemang, kan göras vid behov, men de ändrar inte helhetsbilden. Detaljplanens inverkan på trafikförhållandena kan anses vara små när trafikmängderna jämförs med raffinaderiområdets och hela Sköldviks trafikmängder.

6.4 Konsekvenser för klimatförändring

Utvecklingen av industriområdet och byggandet av nya produktionsanläggningar orsakar i sig betydande klimatutsläpp i byggskedet. Dessa utsläpp kommer från många källor, ända från markbyggnadsarbeten till den färdiga byggnadens finslipning. Själva byggarbetsplatsen är en betydande utsläppskälla. Arbetsmaskiner och transport av material till byggarbetsplatsen orsakar utsläpp. Även om dessa utsläpp som sker under byggtiden är av engångsnatur har de en betydande kumulativ effekt.

Woikoskis produktion av luftgas är kopplad till klimatförändringen på flera sätt, liksom vilken som helst industriell verksamhet. Luftgaser, såsom syre, kväve och argon, är livsviktiga för många industrisektorer och deras produktionsprocess förbrukar energi och genererar därmed indirekta utsläpp.

Produktionen av luftgaser är energiintensivt och energiförbrukningen är också den mest betydande källan till klimatpåverkan. Om den elektricitet som används produceras med

fossila bränslen orsakar processen betydande indirekta koldioxidutsläpp. Om man i produktionen använder el som producerats med förnybara energikällor minskar utsläppen betydligt. Även anläggningarnas energieffektivitet och minimerandet av eventuella förluster i samband med processerna har stor inverkan på de totala utsläppen. Produktionsprocessens koldioxidavtryck kan minskas avsevärt då produktionen utvecklas och blir mer energieffektiv, samt då el produceras i allt större utsträckning med sol- och vindkraft.

Produktionsanläggningens läge och logistik har betydelse för de totala utsläppen i luftgasernas distributionskedja. Luftgaser levereras ofta till kunderna i flytande form med tankbilar. Transportavstånden påverkar direkt på förbrukningen av bränsle och därmed koldioxidutsläppen. Att flytta produktionen till ett läge med bättre logistik på planeringsområdet, närmare stora konsumtionscenter och återvinningsplatser minskar utsläppen. När produktionsenheten placeras på Sköldviks industriområde i Borgå förkortas transportsträckorna. Detta minskar mängden långtradartrafik och därmed bränsleförbrukningen samt de därmed förknippade utsläppen av koldioxid och kväveoxid.

Genomförandet av detaljplanen och utvidgningen av industriområdet till Sköldvik medför ändringar i markanvändningen. Dessa har klimatpåverkan. I detta fall, när nya träd inte planteras på kalhygget utan området tas i industribruk, förloras 20 hektar skogsmark. Skogarna fungerar som kolsänkor genom att träden binder kol från atmosfären när de växer. När man låter bli att plantera träd på kalhygget förlorar man permanent, eller åtminstone för en lång tid, områdets förmåga att binda kol. Även om förlusten av ett 20 hektar stort skogsområde inte skakar den globala kolbalansen, eller ens kolbalansen i Finland eller Borgå, är den en del av en mer omfattande utveckling där mänsklig verksamhet leder till att de naturliga kolsänkorna minskas. Markanvändningen i planeringsområdet är rätt så effektivt i fråga om ytans användning då man jämför med många andra verksamheter, såsom solkraftverk. På så sätt kan utvecklingen av markanvändningen ses ha lite effekt, men den är ändå en del av utvecklingen som är skadlig med tanke på klimatiförändringen, där råmark tas i produktionsbruk.

Överföringen av Woikoskis produktion till ett läge som är förmånligare med tanke på logistik kan som helhet och med tanke på transporter leda till betydande utsläppsminskningar. Även om den förändrade markanvändningen leder till att en kolsänka förloras, beror den totala klimatpåverkan i hög grad på hur energieffektiv produktionen är och med vilka energilösningar verksamheten upprätthålls i det nya läget. Utsläppen från byggande och förlust av skogsmark är enligt nuvarande praxis skadliga för klimatet och därför har detaljplanen effekter som ökar klimatiförändringen. Konsekvenserna för byggande är inte

särskilt stora jämfört med det övriga läget, eftersom marken är huvudsakligen bra för byg-
gande.

En grov beräkning av detaljplanens koldioxidavtryck har gjorts med hjälp av Planect-appli-
kationen. Enligt applikationen förorsakar detaljplanen totalt cirka 90 000 tCO₂e och cirka
46 kg Co₂e/m²-vy/a. Största delen av koldioxidavtrycket utgörs av: energi 33 procent och
byggnader och tomter 33 procent. Jordmån och vegetationen motsvarar för 16 procent av
andelen, trafik för 11 procent och grundberedning för 6 procent. Infraprojekt och allmänna
områden motsvarar för 1 procent eftersom gatorna redan har genomförts.

Hiilijalanjäljen osat

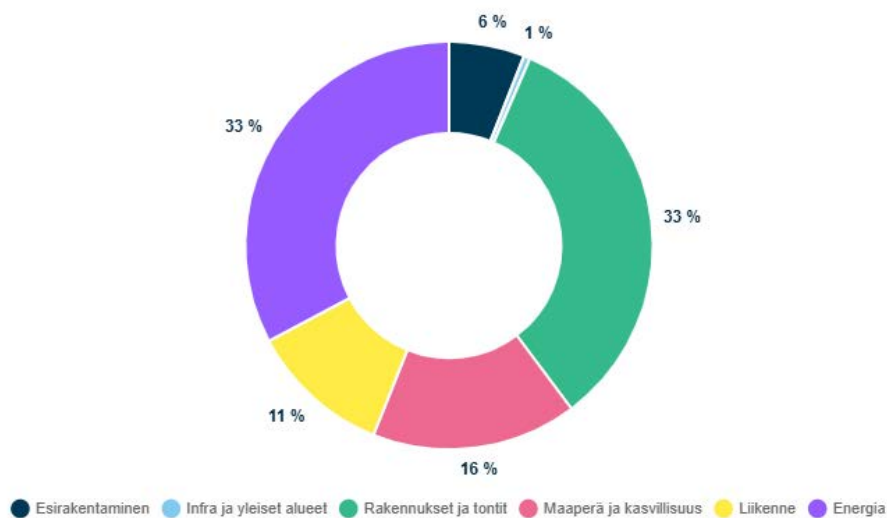


Bild 10 Koldioxidavtryckets beståndsdelar enligt Planect-beräkningen.

7 Genomförandet av detaljplanen

7.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Woikoski Oy har planerat genomförandet av den första fasen och kommer att bygga en
luftgasfabrik på området.

I detaljplanen bestäms att man bör bygga enligt miljön och med hjälp av Borgås grönyte-
faktor bättre och mångsidigare grönmiljö i staden.

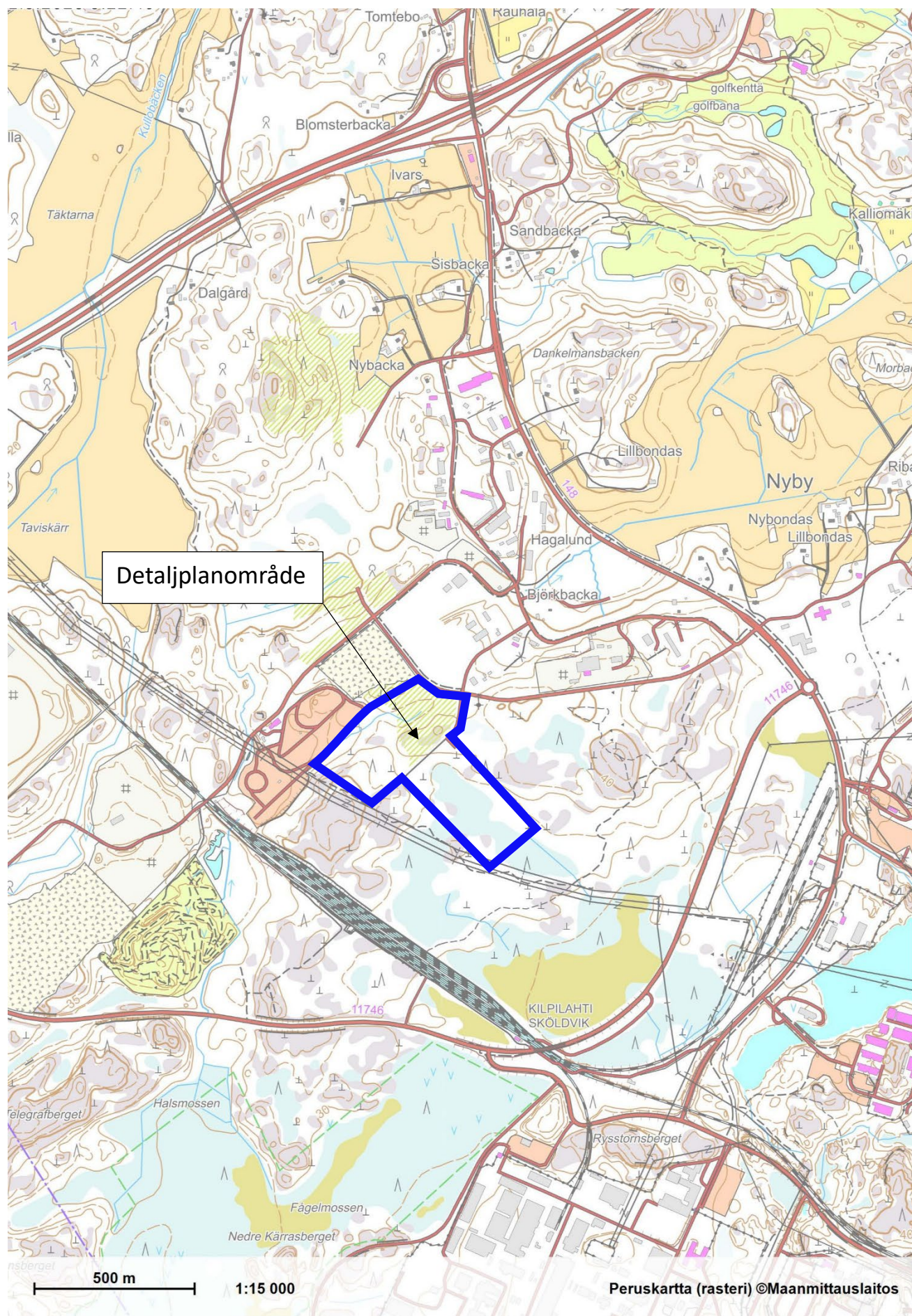
7.2 Genomförande och tidsplanering

Då detaljplanen har vunnit laga kraft är den färdig att genomföras.

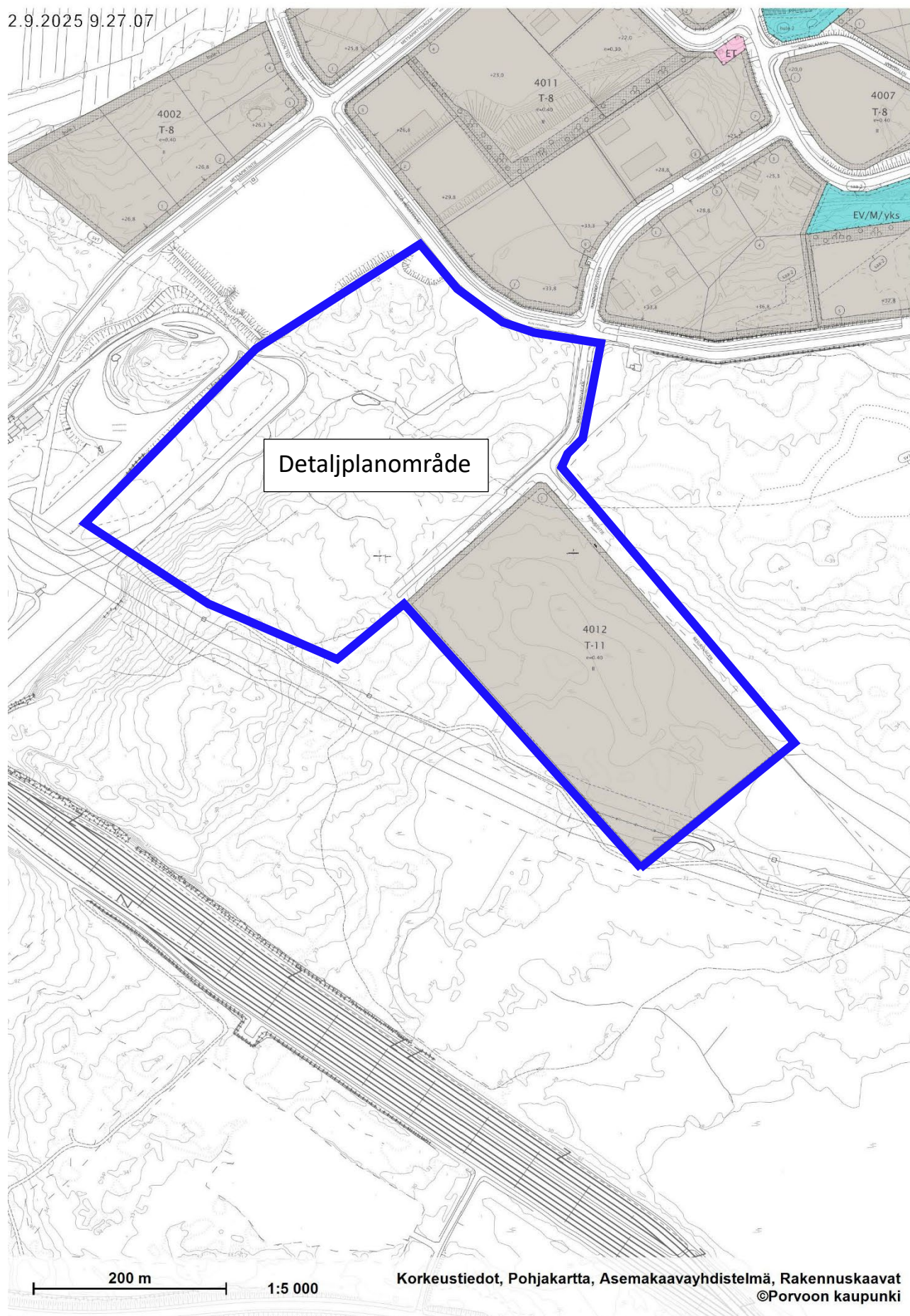
I Borgå __. __. 2026

Jarkko Lyytinen
stadsplaneringschef

Johannes Korpijaakko
planläggare



2.9.2025 9.27.07



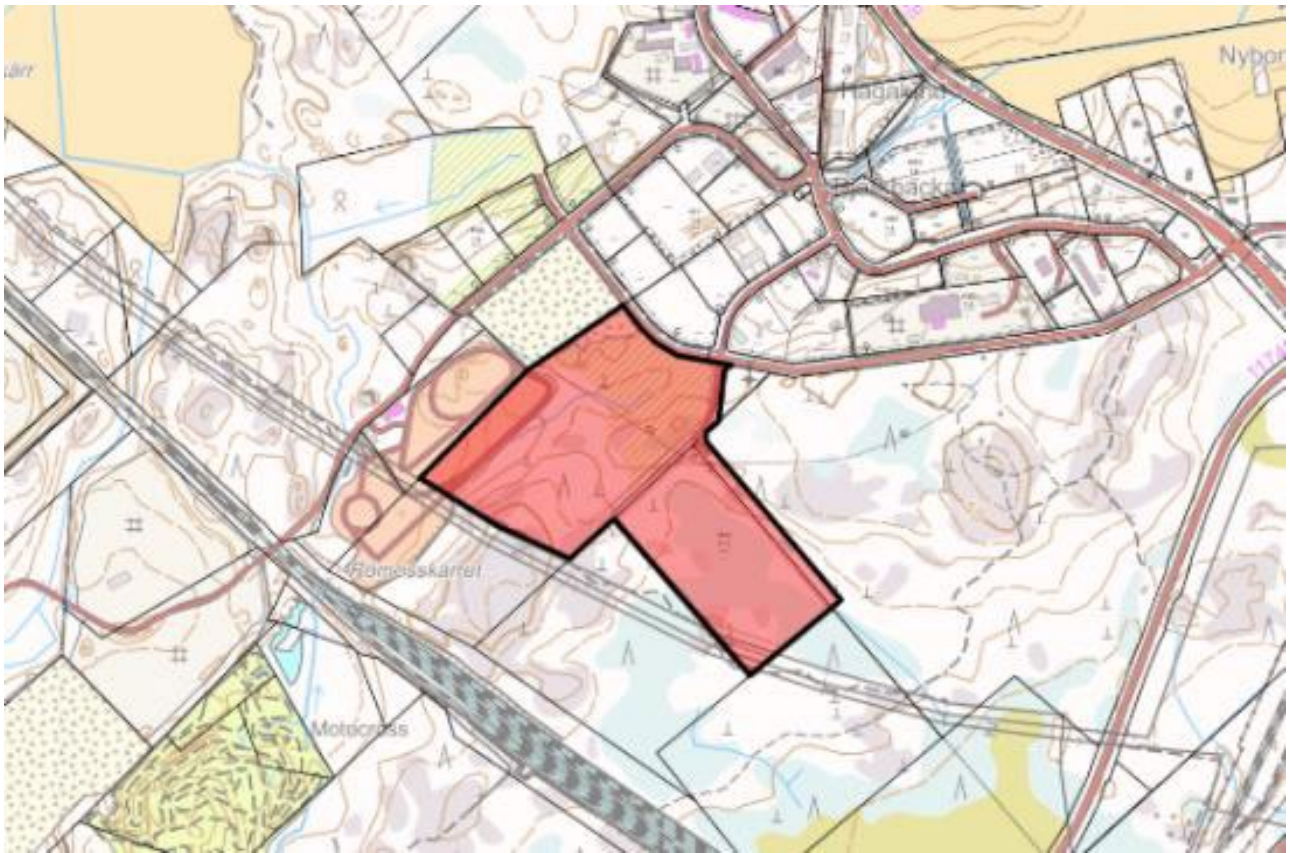


Bild 1 Preliminär avgränsning av planeringsområdet på grundkartan.

Sköldvik Innovationsvägen DP 573

Program för deltagande och bedömning

20.5.2025 15.9.2025

Detaljplan och ändring av detaljplan
Stadsdel 36, kvarter 4012 och gatuområden

INNEHÅLL

1	PLANERINGSOMRÅDE	2
2	BAKGRUND TILL PROJEKTET	2
3	MÅL FÖR PLANERING	3
4	UTGÅNGSUPPGIFTER	3
4.1	Områdets läge och areal	3
4.2	Plansituation	3
4.2.1	Landskapsplan	3
4.2.2	Generalplan	4
4.2.3	Detaljplan	5
4.3	Ägarförhållanden	6
4.4	Invånare och arbetsplatser	6
4.5	Byggnadsbestånd	7
4.6	Naturmiljö och landskap	7
4.7	Dagvatten	9
4.8	Kommunalteknik och trafik	10
5	GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR	10
6	DE MEST CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN	11
7	INTRESSENTER	11
8	ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN	12
9	TIDSPLAN FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET	12
10	FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR	12

1 PLANERINGSOMRÅDE

Planeringsområdet för detaljplanen ligger i närheten av Sköldviks område för storindustri mellan bangården för transport av farliga ämnen (VAK) och Sköldviks företagsområde. Planeringsområdet består av en tomt, ett gatuområde och ett cirka 13 hektar stort område som inte har detaljplan. Tomten är obebyggd. En del av gatuområdet är bebyggd.

2 BAKGRUND TILL PROJEKTET

Orsaken till att detaljplanearbetet har inletts är att planeringsområdet behöver ändras så att det möjliggör byggande som uppfyller behoven för Woikoski Oy:s industriproduktion. Borgå stadsstyrelse beslutade 14.8.2024 reservera tomt 638-36-4012-1 till Woikoski Oy. Tomten är inte ensam tillräckligt stor för Woikoski Oy:s behov, varför fastigheter i tomtens omgivning har kartlagts hösten 2024 för att möjliggöra verksamhet som motsvarar Woikoskis behov. Resultatet var att

Borgå stad köpte råmarken på fastigheten 638-440-2-60. Borgå stad och Woikoski Oy har ingått ett avtal om detaljplanering och försäljning av tomter. Avtalet godkändes i stadsstyrelsen 13.1.2025 och undertecknades 14.1.2025.

2.1 Beskrivning av verksamhet

Woikoski Oy:s mål är att investera i Sköldviksområdet för att öka kapaciteten för gasproduktion och rationalisera befintliga tillverkningsprocesser. Fas 1 omfattar en luftgasfabrik, där syre, kväve och argon framställs genom destillation, samt en fyllningsanläggning, där gaserna komprimeras och förpackas. Till fasen hör dessutom besiktning av atmosfäriska gaser, produktion av kolsyreis, kontorsbyggnad med kontorslokaler samt centrallager för reservdelar och utrustning. Efter fas 1 undersöks möjligheten att bygga en anläggning för produktion av andra gaser i Sköldvik.

3 MÅL FÖR PLANERING

Med detaljplanen vill man göra det möjligt att på området anvisa ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier får placeras (T/kem). Målet är att bilda ett fungerande kvartersområde med byggrätt som räcker till för industriell verksamhet och lämpar sig på planeringsområdet samt att ansluta tomten till en tillräcklig infrastruktur för gator, vatten och el. Målet är att så långt som möjligt förebygga de olägenheter som den nya industrin på planeringsområdet orsakar för annan verksamhet i områdets omgivning. Man vill inte heller i onödan hindra utvecklingen av de omgivande fastigheterna.

I detaljplanen vill man försäkra sig om att skyddsavstånden till bostadsområden och andra känsliga områden är tillräckligt långa samt att olyckor kan förebyggas och följderna av olyckorna minimeras. Dessutom vill man genom detaljplanen skapa så goda förutsättningar som möjligt för räddningsverksamhet i eventuella olyckssituationer.

Målet är att detaljplanen ska förhindra onödiga olägenheter för naturen och miljön och styra genomförandet så att det följer principerna för hållbar utveckling. Målet är att dagvattnet på planeringsområdet ska hållas under kontroll så att det inte orsakar olägenheter på avrinningsområdena.

4 UTGÅNGSUPPGIFTER

4.1 Områdets läge och areal

Planeringsområdet ligger cirka 13 km sydväst om Borgå centrum och dess areal är cirka 20 hektar.

4.2 Plansituation

4.2.1 Landskapsplan

För området gäller Östra Nylands etapplandskapsplan (vunnit laga kraft 13.3.2023), som ingår i planhelheten Nylandsplanen 2050. Planeringsområdet ligger i landskapsplanen vid utvecklingsområdet för produktion och logistikverksamhet och anvisas med beteckningarna "skyddszonen i Sköldvik" och "konsulteringszonen i Sköldvik". Södra sidan av området anvisas med beteckningarna "kraftledning" och "Sköldvikbanan".



Bild 2 Utdrag ur landskapsplan. Planeringsområdets ungefärliga läge anvisas med rött i mitten av bilden.

4.2.2 Generalplan

För planeringsområdet gäller delgeneralplanen för Sköldvik som fastställdes år 1988. I delgeneralplanen anvisas planeringsområdet delvis som industri- och lagerområde (T) och delvis som jord- och skogsbruksområde (MT-O). Ändringen av delgeneralplanen pågår och är i utkastskedet.



Bild 3 Utdrag ur delgeneralplanen för Sköldvik med ungefärlig avgränsning av planeringsområdet.

I kartan över delgeneralplanens preliminära mål ligger området på ett område för produktion och logistik.

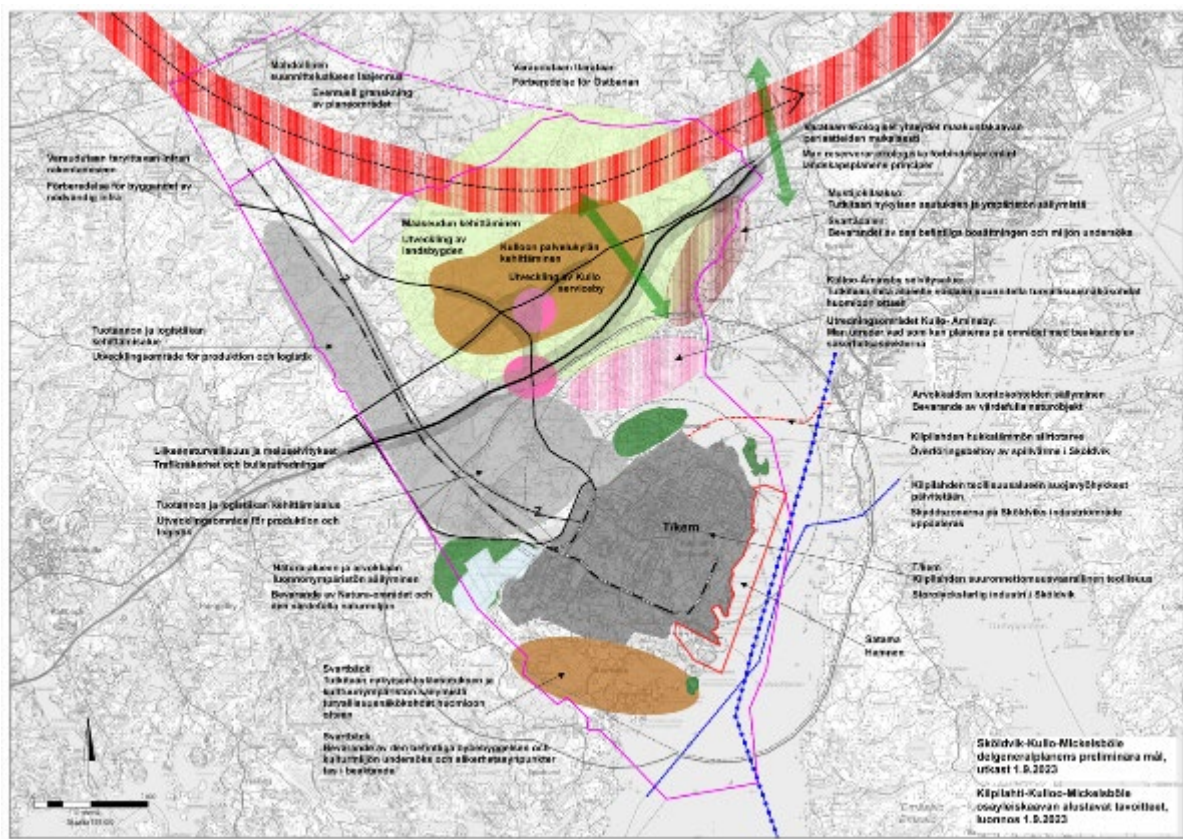


Bild 4 Karta över preliminära mål för den delgeneralplan som ska utarbetas. Utvecklingsområde för produktion och logistik med ljusgrått.

4.2.3 Detaljplan

I detaljplanen har knappt hälften av planeringsområdet år 2019 med beteckningen T-11 anvisats som kvartersområde där man får placera industriverksamhet som lämpar sig för en skyddszon och i närheten av en TFÄ-bangård. Dessutom finns det gatuområden på planeringsområdet.

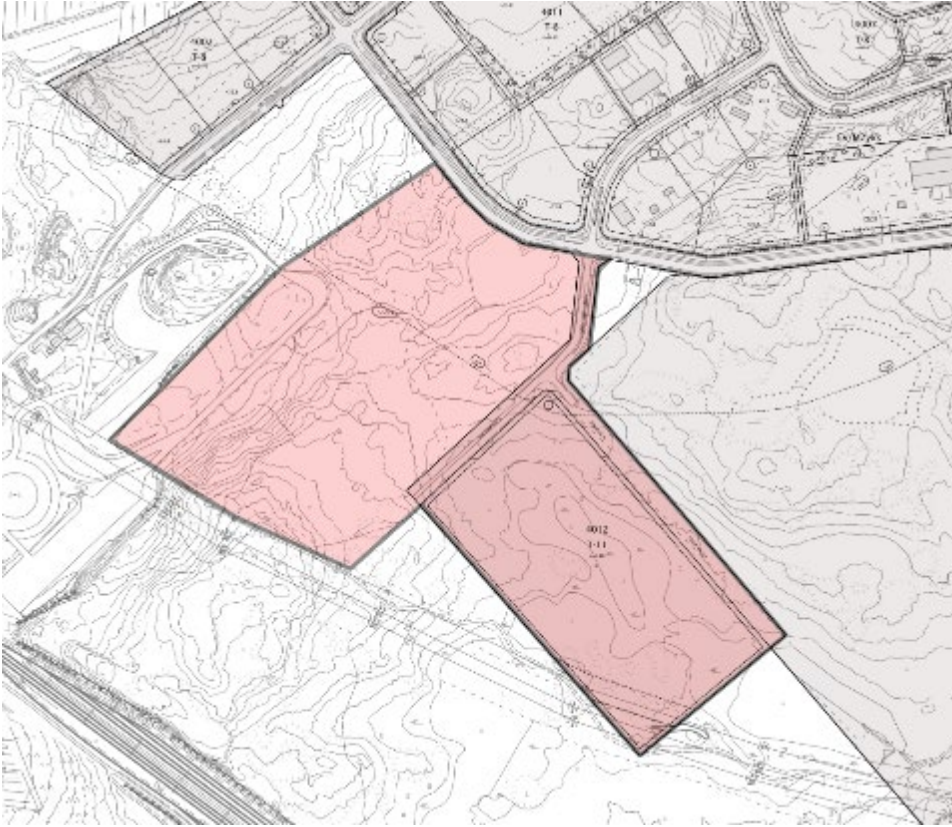


Bild 5 Utdrag ur detaljplanesammanställning på stomkarta. Planeringsområde med rött.

4.3 Ägarförhållanden

Borgå stad äger hela planeringsområdet.

4.4 Invånare och arbetsplatser

På planeändringsområdet finns inga invånare. Det närmaste bebodda huset är ett egnahemshus som ligger på 900 meters avstånd från gränsen till planeringsområdet. Planeringsområdet är en väsentlig del av Sköldviks företagsområde och sysselsätter upp till 5000 personer.



Bild 6 Karta över verksamheterna på Sköldviks omfattande företagsområde.

4.5 Byggnadsbestånd

På planeringsområdet finns inga bostads- eller industribyggnader. På planeringsområdet finns en del av en träningsbana för halkkörning till vilken hör en byggnad med beteckning "Övrig oklassificerad", också den på planeringsområdet.

4.6 Naturmiljö och landskap

En del av skogen i planeringsområdet har avverkats tidigare, en del på våren 2025. Landskapet är ett öppet kalhygge. Tvärs över området går gator i ett område vars norra del är färdigbyggd.



Figure 1 Snedflygbild av planeringsområdet 2025.

Planeringsområdet ligger i landskapet på en avsats som är en aning högre än sin omgivning. Körövningsbanans höjddposition ligger cirka 5 meter under det övriga planeringsområdet. Vid planeringsområdets östra kant finns också områden som är lägre och där terrängen är fuktigare. I sydväst är området bergigare och några meter högre. Höjdlägena varierar från cirka 25 meter vid körövningsbanan till 40 meter vid den sydvästra kanten. Största delen av området har ett höjdläge på cirka 32 meter.

I norr och nordost gränsar planeringsområdet till Sköldviks företagsområde med sina gator. I söder och sydväst gränsar planeringsområdet till en kraftledningsgata bakom vilken det finns en TFÄ-bangård på cirka 350 meters avstånd från planeringsområdet. I öster gränsar planeringsområdet till en skogsmark som saknar detaljplan, och i väster till körövningsbanan.

För delgeneralplanen Sköldvik-Kullo-Mickelsböle har man 21.6.2023 gjort en naturutredning som utgör en del av generalplanen. Under utredningen har man inte upptäckt några värdefulla objekt på planeringsområdet. I utredningen har ett lokalt värdefullt trädfattigt område med berg i dagen markerats med beteckningen P-40. Området ligger cirka 150 m öster om planeringsområdet. Söder om planeringsområdet på cirka 350 meters avstånd finns ett område med beteckningen M-2 Fågelmossen, den östra delen, som är en odikad rätt så vidsträckt högmossa.

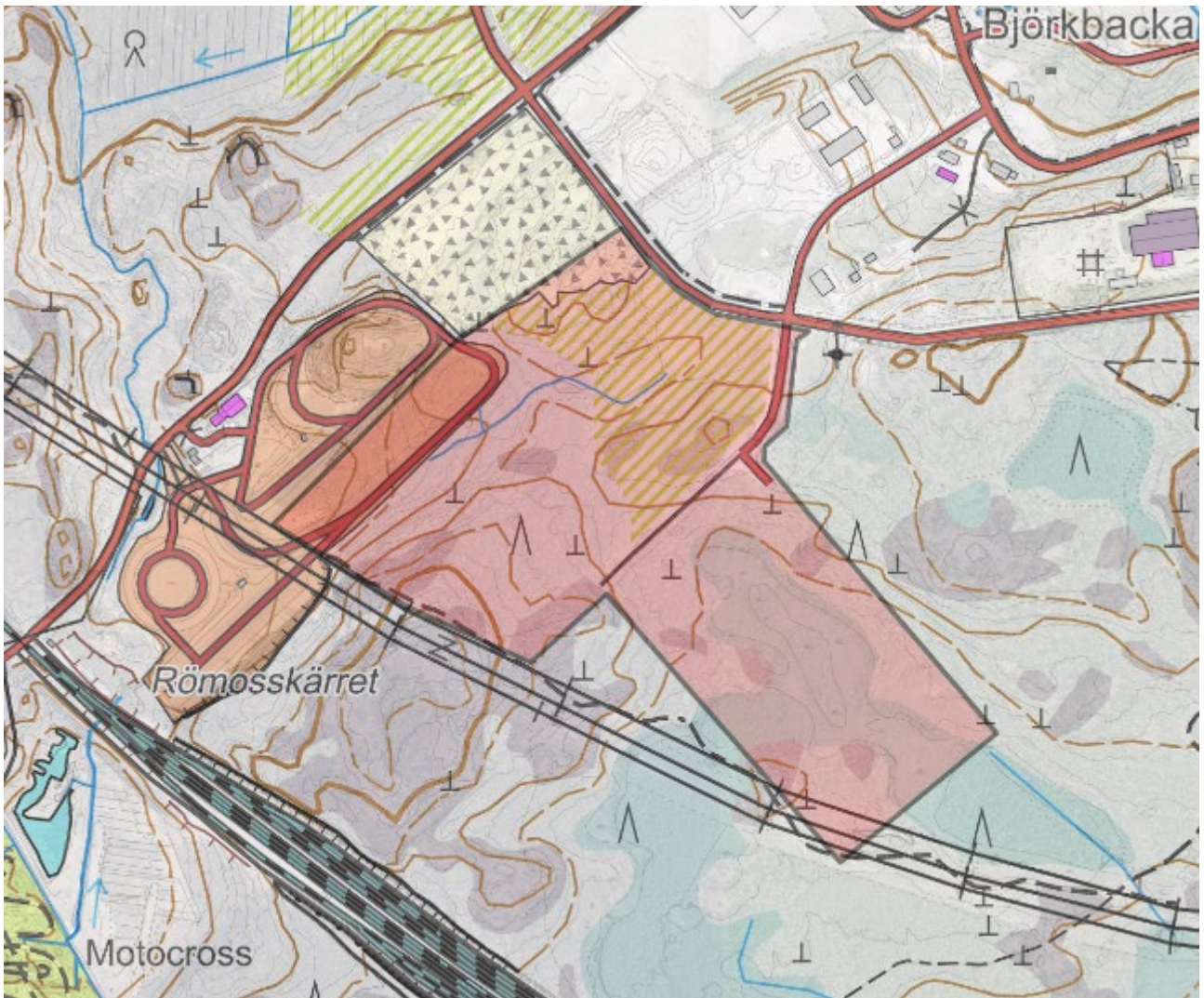


Bild 7 Avgränsning av planeringsområdet på grundkarta.

4.7 Dagvatten

Hantering av dagvatten har utretts år 2015, och utredningen utgör en del av detaljplanen för Kullo företagsområde. För delgeneralplanen har man gjort upp en plan för vattentjänster. Från planeringsområdet rinner dagvattnet huvudsakligen i riktning mot Kullobäcken.

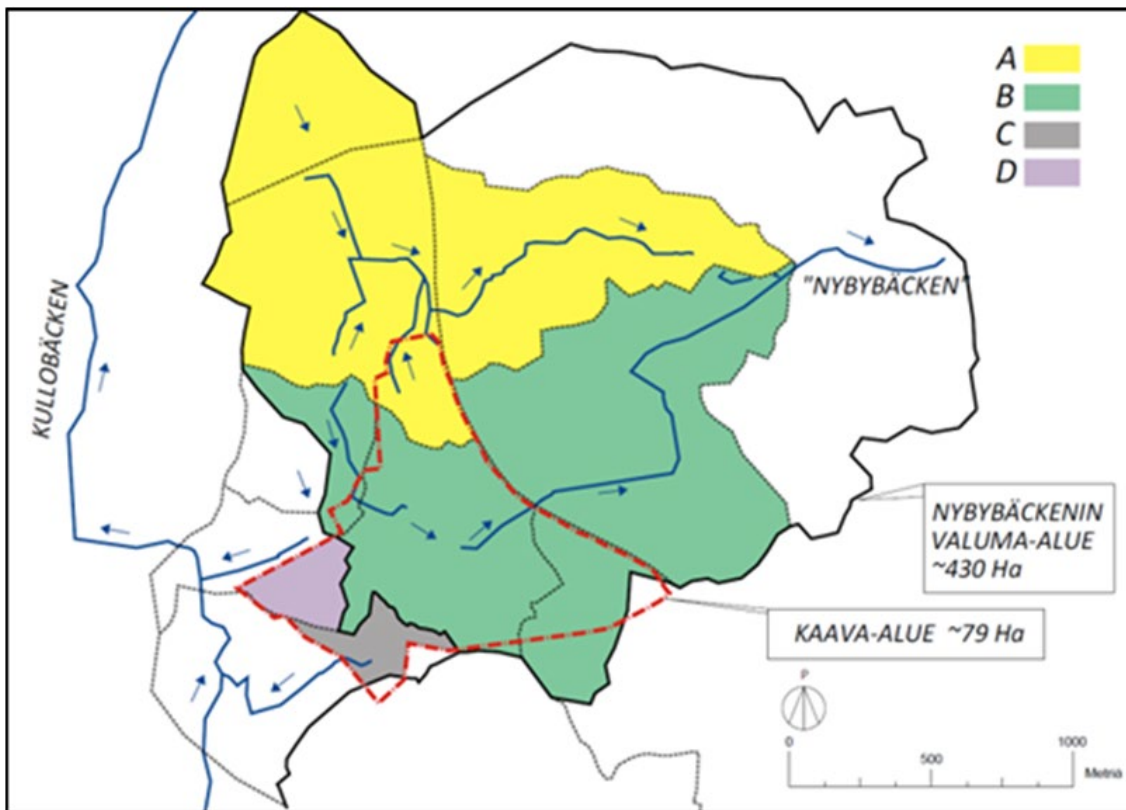


Bild 8 Utdrag ur dagvattenutredningen 2015 för detaljplanen för Kullo företagsområde

4.8 Kommunalteknik och trafik

Planeringsområdet kan anslutas till befintliga gatu-, vatten-, avlopps- och elnät. Ett överföringsnät som möjliggör industriverksamhet har planerats för området. För närvarande är tillgången till processvatten inte tillräcklig med tanke på verksamheten.

5 GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

Utredningar som gjorts:

- Kulloo Nyby – Hulevesiselvitys 2015, Sito
- Uppdatering av studien om beaktande av storolyckor vid planering av markanvändning i Sköldvik 2024, Gaia consulting
- Kulturmiljöutredning för delgeneralplanen för Sköldvik, Kulloo och Mickelsböle, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 2021
- Kilpilahti-Kulloo-Mickelsbölen osayleiskaava, Luontoselvitys, 2023, Borgå stad (Delgeneralplan för Sköldvik, Kulloo och Mickelsböle, naturutredning)
- Porvoon osayleiskaavan liikennetarkastelut -selvitys 2024, Ramboll (Delgeneralplan för Borgå, trafikutredning)
- Kilpilahti-Kulloo-Mickelsbölen osayleiskaava hulevesiselvitys 2024, AFRY (Delgeneralplan för Sköldvik-Kulloo-Mickelsböle, dagvattenutredning)
- AK 557 Kilpilahti ja Kulloo asemakaavan liikenneselvitys 2024, A-insinööri (DP 557 Sköldvik och Kulloo, trafikutredning)
- Vety selvitys 2025, Sweco (Väteutredning)
- Porvoon meluselvitys 2024 Sitowise (Borgå bullerrapport)

Utredningar som ska göras:

- Modellering av stora olyckor
- Naturutredning

6 DE MEST CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN

De mest centrala konsekvenserna av planläggningen kommer att bedömas i samband med utarbetandet av detaljplanen i förhållande till nuläget, vilket utgör en del av planläggningsprocessen. Konsekvenserna för naturmiljön, landskapet, den byggda miljön, samhällsstrukturen, trafikförhållandena och klimatet bedöms.

7 INTRESSENTER

Markägare

Markägande grannar

Företag: Borgå Elnät Ab, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj och Borgå Energi Ab / fjärrvärme

Myndigheter och övriga aktörer: NTM-centralen, Tukes, Räddningsverket i Östra Nyland

Borgå stads enheter, koncernledning: stadsutvecklingens ledning, markpolitik, stadsmätning, stadsinfra, byggnadstillsyn, livskraft och miljövård

Affärsverket Borgå vatten

Förtroendeorgan: stadsutvecklingsnämnden och miljöhälsovården

Alla kommuninvånare och andra som anser sig vara intressenter

8 ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Kungörelse om anhängiggörande av planen:

En kungörelse om att planen blivit anhängig publiceras på Borgå stads webbplats.

Hörande i planeringsskedet: (lagen om områdesanvändning (f.d. MarkByggL) 62 §, MarkByggF 30 §)

- **PDB, planutkastet** och annat planeringsmaterial hålls framlagda i **30 dagar** i Borgåinfo, Lundagatan 8, gatuplan) och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi). Intressenterna reserveras möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna på planområdet samt de grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Dessutom publiceras en kungörelse på stadens webbplats. Detaljplanen presenteras på ett möte som ordnas under framläggandet och är öppet för alla.
- Sakkunniga aktörer som deltar bes om kommentarer per e-post. Planeringsarbetet görs i ett tätt samarbete med stadens enheter. Vid behov ordnas samråd.

Offentligt hörande: (lagen om områdesanvändning (f.d. MarkByggL) 65 §, MarkByggF 27 §)

- **Planförslaget** och de övriga planhandlingarna hålls officiellt **framlagda i 30 dagar** i Borgåinfo, Lundagatan 8, gatuplan, och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi). Intressenterna reserveras möjlighet att lämna skriftliga anmärkningar.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna på planområdet samt de grannar som är markägare/-innehavare att planförslaget är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälyä.
- Officiella utlåtanden (28 § MarkByggF) begärs från: NTM-centralen, Tukes, miljöhälsovården, Räddningsverket i Östra Nyland och Affärsverket Borgå vatten

Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning:(lagen om områdesanvändning (f.d. MarkByggL) 65 § 2

De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress ska på deras begäran underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till den framförda anmärkningen.

Meddelande om godkännande av plan (lagen om områdesanvändning (f.d. MarkByggL) 67 § i MarkByggF 94 §)

Ett skriftligt meddelande till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland samt till dem som skriftligt har begärt det och som uppgett sin adress. Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

Kungörelse av plan som vunnit laga kraft (93 § MarkByggF)

Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

9 TIDSPLAN FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET

Målet är att ett utkast läggs fram under sommaren 2025 och ett planförslag hösten 2025. Målet är att planen godkänns redan i slutet av år 2025.

10 FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR

Borgå stad, Stadsplanering, PB 23, 06101 BORGÅ
 Planläggare Johannes Korpiaakko, tfn 040 489 5796, fornamn.efternamn@borga.fi
 Planeringsassistent Christina Eklund, fornamn.efternamn@borga.fi

I Borgå xx.xx.2025,
 Stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen

BILAGA 4

BORGÅ Sköldvik Innovationsvägen 36. STADSDEL	
Detaljplan och ändring av detaljplan utkastet hölls framlagt 21.05–26.06.2025.	
UTLÅTANDE/ÅSIKT (30 § MarkByggl) sammandrag	STADSPLANERINGENS BEMÖTANDE OCH UTLÅTANDETS/ÅSIKTENS KONSEKVENSER FÖR INNEHÅLLET I DETALJPLANEFÖRSLAGET
NTM-centralen i Nyland Utgångspunkt Genom ändringen av detaljplanen vill man i området möjliggöra ett kvartersområde för industri- eller lagerbyggnader där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier får placeras (T/kem). Genom ändringen av detaljplanen beaktar man att skyddsavstånden till bostadsområden och andra känsliga områden är tillräckliga och att olyckor kan förebyggas och följderna av olyckorna minimeras. Dessutom vill man genom detaljplanen skapa så goda förutsättningar som möjligt för räddningsverksamhet i eventuella olyckssituationer. Planeringssituation I den gällande landskapsplanen placeras planeringsområdet vid utvecklingsområdet för produktion och logistikverksamhet. För området gäller avgränsningarna för skydds- och konsultzoner i Sköldvik. I planeringsområdet gäller den 1988 fastställda delgeneralplanen för Sköldvik, där området anvisas som industri- och lagerområde (T) samt jord- och skogsbruksområde (MT-O). På en del av området gäller en detaljplan från 2019, där knappt hälften av planeringsområdet anvisas som ett kvartersområde där man kan placera industriverksamhet inom skyddszon (T-11) i Sköldvik. Konsekvenser för klimatet Vid bedömningen av planens konsekvenser för klimatet är det skäl att fästa särskild uppmärksamhet vid konsekvenserna för klimatet till följd av förändrad markanvändning och vid minskning av utsläppen från grundarbeten. Trafik I det fortsatta arbetet med planen ska man närmare definiera ökningen av den trafik som planområdet medför och hur den antas riktas till närliggande landsvägar, såsom Nestevägen (landsväg 148), Sköldviksvägen (landsväg 11746) samt riksväg 7. Vid planeringen av planområdet ska man också	Bemötande: Detaljplanen skapar ett industriområde i enlighet med landskapsplanen och lämpar sig för läget både som generalplan och detaljplan. I bedömningen av klimatpåverkan har man behandlat utsläpp under byggandet och produktionen. En beräkning av klimatpåverkan har också framställts. Inga separata utredningar har gjorts om trafiken och dagvattenhanteringen, men de har redogjorts i beskrivningen i avsnitten 3.4.2 och 3.4.3. Ändringar i detaljplanen: Dagvattenbestämmelsen har preciserats.

beakta utvecklingen av det närbelägna företagsområdet i Sköldvik och den trafikmängd som det medför och trafikprognoser. Även genomförandet av eventuella trafikprojekt på de närbelägna Nestevägen och Sköldviksvägen ska beaktas i den fortsatta planeringen. Räddnings- och servicevägarna till området ska ordnas så att området kan nås från två riktningar. I fråga om de anslutningar som används ska det säkerställas att de lämpar sig för transport av tung trafik. Trafikansvarsområdet föreslår att en noggrannare plan för dagvattenhantering utarbetas för planområdet. Avslutningsvis Med beaktande av planeringssituationen i området är den planerade verksamheten naturlig.	
Miljöhälsovården Miljöhälsovården har inget att anmärka med anledning av förslagen till detaljplaneändring.	Bemötande: - Ändringar i detaljplanen: Inga ändringar i detaljplanen.
Räddningsverket i Östra Nyland I de allmänna bestämmelserna beaktas storolyckascenarier samt avstånden från tomtgränsen. Släckvattnet ska finnas tillgängligt, släckvattnets tillräcklighet ska diskuteras med räddningsverket. Anläggningar som industriellt hanterar och lagrar farliga kemikalier utarbetar en plan för hantering av avloppsvatten från släckningen i den omfattning som verksamheten förutsätter.	Bemötande: Släckvattnets tillräcklighet och hantering av släckvatten ska säkerställas i bygglovsskedet. Ändringar i detaljplanen: Inga ändringar i detaljplanen.
Borgå vatten I programmet för deltagande och bedömning i punkt 4.7 Dagvatten finns ett omnämnande om en plan för vattentjänster som gjorts upp för delgeneralplanen. För delgeneralplanen gjordes två separata utredningar, en förhandsplan för vattentjänsterna för delgeneralplanen för Sköldvik, Kullo och Mickelsböle och en dagvattenutredning för delgeneralplanen för Sköldvik, Kullo och Mickelsböle, som man kan hänvisa till i det stycket. I övrigt ser detaljplaneändringen ut att vara i skick för Borgå vatten.	Bemötande: Preciserad beskrivning av utredningarna. Ändringar i detaljplanen: Inga ändringar i detaljplanen.
Synpunkt 1 Anmärkning gällande DP 573 Bakgrund: 1. DP 573 nämner i Bakgrund till projektet: "Tomten (4012-1) är inte ensam tillräckligt stor för	Bemötande: Woikoski har strävat efter möjligheter att utvidga sin verksamhet i framtiden. Staden har dock ett avtal om att planlägga endast de fastigheter som varit med i utkastskedet till en detaljplan som motsvarar Woikoskis produktion och i det första skedet håller Woikoski inte på att bygga detaljplanens planeringsområde fullt ut.

Woikoskis (W) behov". Nu har W meddelat intresse (= behov ?) också av 1-132. 2. DP 573 nämner i Mål för planeringen: "Man vill inte heller i onödan hindra utvecklingen av de omgivande fastigheterna". Inte ett ord sägs om 1-132 mellan stadens tomter vid Metsäpirttivägen, Industrivägen och Planeområdet. 3. 1-132 är iordningställd till Industritomter enligt anvisningarna i Marktäktslovet M99 och utkastet till Nyby detaljplan. Tillgång till gator, vatten och avlopp, e1 och naturgas finns. Fastigheten kan enligt Vår åsikt inte klassas som "råmark". Åsikt: Det vore logiskt och kostandseffektivt att inkludera 1-132 i Planeområdet för DP 573.	I måluppsättningen har det konstaterats att det finns ett behov av att möjliggöra utvecklingen av grannfastigheter i framtiden och detta gäller även fastigheten 1–132. Den här detaljplanen kommer inte att hindra den här fastighetens utveckling i framtiden, men dess markanvändning kommer inte att avgöras i den här detaljplanen. Avgränsningen av planeringsområdet bildar en vettig helhet i fråga om markanvändningen för Woikoski. Fastigheten 1–132 ligger intill ett industriområde, men saknar detaljplan och är obebyggd. Sådana fastigheter är fastighetstekniskt råmark och de ska till exempel anmälas till Lantmäteriverket som råmark till sitt användningsändamål. Ändringar i detaljplanen: Inga ändringar i detaljplanen.
Synpunkt 2 Målet med detaljplanen är att i området möjliggöra byggandet av ett industriområde för Woikoski Oy genom att anvisa planeringsområdet som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier får placeras (T/kem). På Woikoski Oy Mäntyharjus fastigheter finns acetylenfabrik, lustgasfabrik, luftgasfabrik, hanteringsanläggning för helium, besiktningsanläggning för gasflaskor, luftpåfyllning, lager med gas i flytande form och i gasform samt kontorsbyggnader. Storleken på området för Mäntyharju är 6 hektar. 1. Jag framför som min åsikt att storleken på 13 hektar av planeringsområdet för Innovationsvägen i Borgå verkar vara överdimensionerad och att det finns behov av att motivera storleken. Tukes fastställer en konsultzon kring produktionsanläggningen T/kem som står under dess tillsyn, t.ex. Woikoski Oy Ab Mäntyharju 1,5 km och Aga Oy Ab Riihimäki 1,5 km (2014). 2. Min åsikt är att planläggaren ska presentera konsultzonens omfattning när fast bosättning sannolikt blir kvar inom konsultzonen. Konsultzonens betydelse för bosättningen bör också förklaras på lättläst språk. Vid planläggningen ska man beakta tillräckligt stora skyddsavstånd för att området ska möjliggöra placeringen av olika kemikalieanläggningar. Tillräckliga skyddsavstånd ska säkerställas när man känner till att en produktionsanläggning inleder sin verksamhet i objektet och företaget senare behöver utvidga sin kemikalieverksamhet.	Bemötande: Planeringsområdet motsvarar Woikoskis önskemål. Även om genomförandet i det första skedet ryms också på en mindre tomt är målet att utvidga verksamheten i framtiden och planen möjliggör också denna utvidgning. Tukes kommer att övervaka och ge tillstånd för verksamheten, men i detaljplanen fastställs begränsningar så att verksamheten inte kan skapa större begränsningar för grannfastigheterna än vad Sköldviks skyddszoner redan utgör. Planläggaren fastställer inte konsultzonen, eftersom den beror på verksamheten och enligt verksamheten definierar Tukes konsultzonen. Konsultzonen begränsar inte i sig markanvändningen utan förpliktar att fråga av Tukes om ändringar i markanvändningen. Bestämmelsen har preciserats så att ordet "eller" har ersatts med "och inte". I redogörelsen har redogjorts skyddszonerna för Sköldvik och deras verkningar. Ändringar i detaljplanen: Bestämmelserna om skyddszonerna i detaljplanen har preciserats.

3. Min åsikt är att planläggaren ska foga behövliga skyddsavstånd till planförslaget. I detaljplaneutkastets allmänna bestämmelser har konstaterats följande: De scenarier för stora olyckor som ska beaktas vid planering av markanvändning för industri med risk för storolycka får inte överskrida Nestevägen eller skyddszon 2 i Sköldvik, och anläggningarna ska kunna placeras på området enligt Tukes tillståndspraxis. Den nämnda bestämmelsen kan också skrivas och förstås så att scenarierna för stora olyckor får överskrida antingen Nestevägen eller skyddszon 2 i Sköldvik. 4. Jag framför som min åsikt att den nämnda bestämmelsen i detaljplaneförslaget ska formuleras så att scenarierna för stora olyckor inte får överskrida Nestevägen eller skyddszon 2 i Sköldvik. Dessutom ska man precisera planeringsområdets inverkan på skyddszonen i Sköldvik i landskapsplanen samt konsultzonen i Sköldvik.	
--	--

Detaljplan och ändring av detaljplan, förslaget framlagt 15.10 –14.11.2025.	
UTLÅTANDE/ANMÄRKNING (28 § MarkByggl) sammanfattning av respons	STADSPLANERINGENS BEMÖTANDE och utlåtandets/anmärkningens konsekvenser för innehållet i detaljplaneförslaget
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen i Nyland) Det som yttrats om utkastet har beaktats, och NTM-centralen i Nyland har inget att anmärka mot detaljplaneförslaget.	Bemötande: Man behöver inte göra ändringar i förslaget till detaljplan. Ändringar i detaljplanen: Inget ändringsbehov.
Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes) Tukes har inget att yttra. Tukes anser att området lämpar sig för planerad användning (Woikoski Oy:s fabriksprojekt).	Bemötande: Man behöver inte göra ändringar i förslaget till detaljplan. Ändringar i detaljplanen: Inget ändringsbehov.
Räddningsverket i Östra Nyland Räddningsverket har inget att tillägga till det utlåtande det gav i utkastskedet.	Bemötande: Man behöver inte göra ändringar i förslaget till detaljplan. Ändringar i detaljplanen: Inget ändringsbehov.
Miljöhälsosektionen Miljöhälsosektionen har inget att anmärka mot förslaget till detaljplan.	Bemötande: Man behöver inte göra ändringar i förslaget till detaljplan. Ändringar i detaljplanen: Inget ändringsbehov.

Affärsverket Borgå vatten Borgå vatten har inget att yttra.	Bemötande: Man behöver inte göra ändringar i förslaget till detaljplan. Ändringar i detaljplanen: Inget ändringsbehov.
Anmärkning 1 Den som lämnat anmärkningen upprepar det som hen hade tagit upp i utkastskedet: en punktformig detaljplaneläggning är inte ändamålsenlig med tanke på invånarens och intressentens möjlighet att påverka. Riktlinjerna för markanvändningen ska först avgöras på generalplanenivå med styrning av en generalplan med rättsverkan. Förutom denna detaljplaneändring är även en ändring av detaljplanen för det s.k. Stenåsområdet anhängig. Den som lämnat anmärkningen tillägger att Tukes har fastställt konsuleringszoner kring de produktionsanläggningar med beteckningen T/kem som står under Tukes överinseende. I detaljplaneprojektet skulle en motsvarande dimensionering överskrida den befintliga konsuleringszonen. Detaljplaneprojektets inverkan på hur konsuleringszonen ska fastställas ska beaktas i den anhängiga delgeneralplanen för Sköldvik-Kullo-Mickelsböle.	Bemötande: Den på området gällande delgeneralplanen med rättsverkan för Sköldvik styr markanvändningen på en allmän nivå tills den nya delgeneralplanen för områdena Kullo-Sköldvik-Mickelsböle träder i kraft, eventuellt i delar. Även detta detaljplanearbete har styrts av de ramvillkor som står till förfogande för det arbete med delgeneralplanen som är under beredning. Dessutom har detaljplanens konsekvenser till behövliga delar bedömts på generalplanenivå. Det är således möjligt att göra upp en detaljplan. Det kan också konstateras att de delaktiga myndigheterna inte har haft något att anmärka mot detaljplaneförslaget, vilket betyder att planprocessen är ändamålsenlig även i detta avseende. Säkerhets- och kemikalieverket Tukes har för sin del redan i utkastskedet och på nytt i förslagsskedet undersökt frågan om hur konsuleringszonerna ska fastställas. Tukes har inte haft något att anmärka mot detaljplaneförslaget, så konsuleringszonerna har fastställts ändamålsenligt och de motsvarar behovet. Ändringar i detaljplanen: Inget ändringsbehov.

