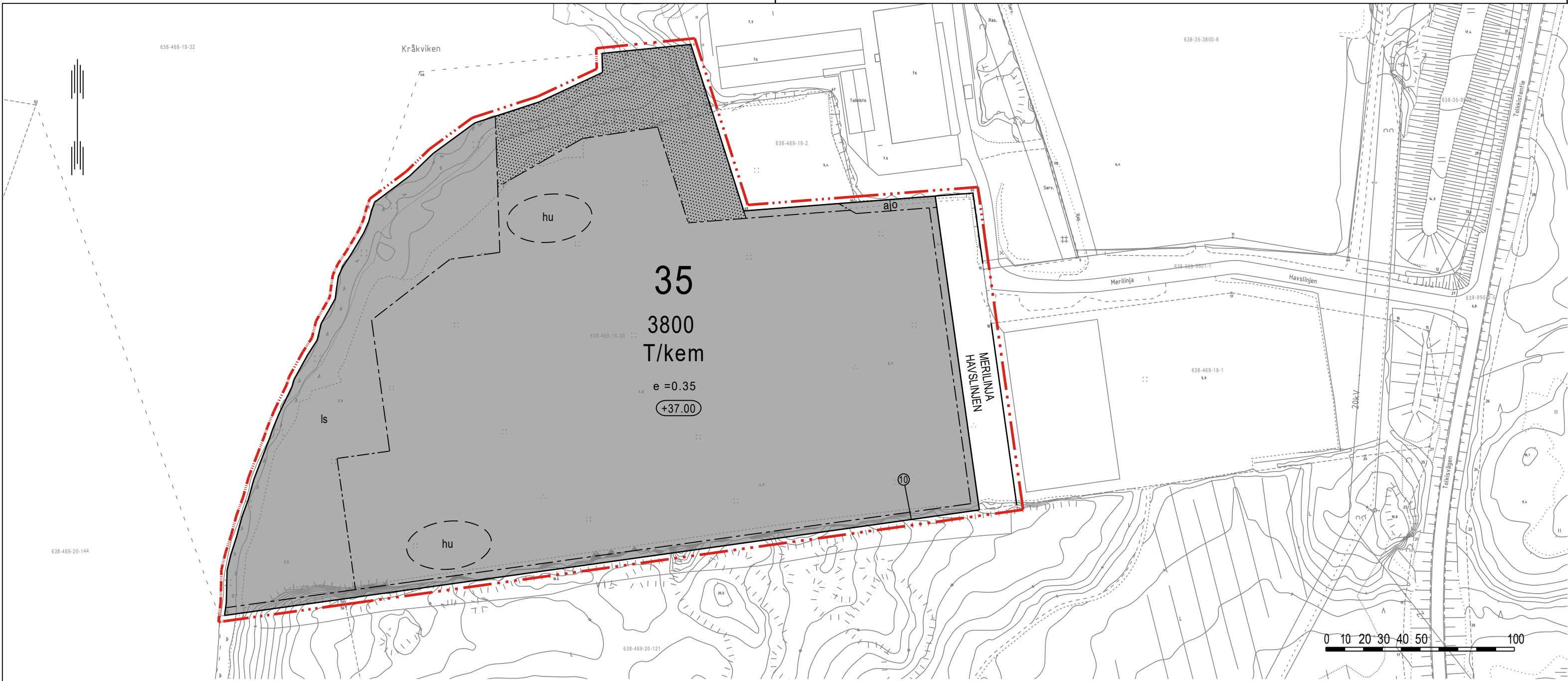




Porvoon kaupunki
TOLKKINEN, VETYLAITOS, ASEMAKAAVAMUUTOS

35. kaupunginosa

Asemakaavan muutos
Asemakaavan muutos koskee rakennuskaavan satama-aluetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

T/kem	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Alueelle on sijoitettava rakentamislupavaiheessa hakijalta edellytettävän selvityksen mukainen riittävä määrä autopaikkoja ja polkupyöräpaikkoja, kuitenkin vähintään 10 ap sekä vähintään 5 ppp.
---	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
---	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
---	Osa-alueen raja.
10	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
35.	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
3800	Korttelin numero.
MERILINJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
e =0.35	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
+37.00	Rakennuksen ja rakenteiden ylimmän kohdan sallittu korkeusasema. Yksittäiset kokonaismassoiittelulle alistetset rakennusosat, kuten piiput, voivat olla tätä korkeampia.
---	Rakennusala.
ls	Rakennusala, jolle saa sijoittaa satamatoimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita.
hu	Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
---	Istutettava alueen osa.
ajo	Ajoyhteys.
---	Katu.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

- 1 § Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti Seveso III-direktiivin mukaisen laitoksen konsultointivöhykkeellä.
- 2 § Tontin kuivatuksesta on laadittava suunnitelma, josta käy ilmi, miten tontilla kerääntyvät hulevedet ohjataan siihen tarkoitukseen erikseen suunniteltuun käsittelypaikkaan. Rakentaminen vaatii sammuusjätevesien hallintasuunnitelmaa. Sammutusjätevesille tulee järjestää riittävästi viivytystilavuutta. Sammutusjätevedet on oltava mahdollista kerätä niin, että ne voidaan pidättää kiinteistöillä ja niiden pääsy ympäristöön ja maaperään voidaan estää onnettomuustilanteessa. Hulevesijärjestelmää voidaan käyttää sammuusjätevesien keräämiseen ja järjestelmän tulee tältä osin olla läpäisemätön ja suljettavissa.
- 3 § Rakentamislupaan tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma ja työmaavesien hallintasuunnitelma. Hulevesien käsittelyalueiden ja järjestelmien rakentaminen on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisten ohjeiden mukaan. Meren vedenlaatu ei saa huonontua nykyisestä tontin hulevesien vuoksi. Pysäköinti-, liikenne- ja varastointialueilta hulevedet tulee johtaa hiekan- ja öljynerotuskaivoihin.
- 4 § Tontin ulkovarastointi on järjestettävä niin, ettei se turmele Tolkistentieltä tai merialueelta näkyvää maisemaa tai häiritse ympäröivää maankäyttöä.
- 5 § Korttelialueilla sijaitsevien laitosten toiminnasta tai alueella tapahtuvasta varastoinnista ei saa aiheutua pölyn haitallista leviämistä.
- 6 § Rakennusten ulkomuodon, ulkomateriaalien ja värityksen on sopeuduttava ympäristöönsä.

- 7 § Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen valaistukseen ja väritykseen. Julkisivuissa ei sallita kirkkaita värejä suurina pintoina. Lähialueen ympäristöön, kuten asutukseen tai liikenteeseen, ei saa aiheutua häikäisyä tai lämpösiirtymää tuotantolaitoksen tai sen piha-alueen valaistuksesta tai kiiltävistä pinnoista.
- 8 § Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Porvoon viherkerroinlaskurin tavoiteluku.
- 9 § Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista tontille sijoitettujen laitosten konsultointivöhykkeelle on pyydettävä pelastusviranomaisen ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.
- 10 § Suuronnettomuusvaarallisen teollisuuden maankäytön suunnittelussa huomioitavat suuronnettomuusskenaariot eivät saa ulottua korttelialueen ulkopuolelle ja laitosten tulee voida sijoittua alueelle Tukesin lupakäytänteitä noudattaen.
- 11 § Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.
- 12 § Merivesitulvan vaikutuksesta vaurioituvat tai vahinkoa aiheuttavat kiinteät rakenteet ja pysyvät toiminnot tulee sijoittaa korkeustason N2000 +3,4 metriä yläpuolelle. Rakenneosat, jotka voivat tulvavedelle alttiiksi joutuessaan muodostaa merkittävän riskin ympäristölle tai turvallisuudelle, tulee sijoittaa korkeustason N2000 +3,7 metriä yläpuolelle. Laitteistojen ja toimintojen operatiivinen käyttö tai hallittu alas ajaminen tulee turvata kyseistä korkeustasoa vastaavan tulvatapahtuman aikana.
- 13 § Alueelle rakennettavissa työtiloissa on toteutettava radonsuojauks.
- 14 § Rakennusten teknisten laitteiden melunvaimennus tulee toteuttaa siten, että melutaso lähialueen asuintalojen sisätiloissa ja ulko-oleskelualueilla ei ylitä asetettuja valtioneuvoston ohjearvoja. Toimintaan liittyvä meluselvitys tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä. Pääkäyttötarkoitukseen liittyvät toimistotilat on suojattava melulta siten, että melutaso on enintään 45 dB.
- 15 § Maaperän puhtaus on varmistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- 16 § Kemikaaleja käsittelevien tai varastoivien tuotantolaitosten ja niihin liittyvien toimintojen sijoittamisessa on noudatettava Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) ohjeistusta.
- 17 § Alueelle saa rakennusten yhteyteen ja rakennusten lisäksi sijoittaa aurinkopaneeleita sekä niihin liittyviä teknisiä rakennelmia, laitteita ja verkostoja.

Borgå stad
VÄTGASANLÄGGNINGEN I TOLKIS, ÄNDRING AV DETALJPLAN

Stadsdel 35

Detaljplaneändring
Detaljplaneändringen berör byggnadsplanens hamnområde.

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLANEN

T/kem	Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, där en anläggning som tillverkar eller lagrar betydligt farliga kemikalier får placeras. På området ska det placeras vid bygglövsskedet ett tillräckligt antal bilplatser och cykelplatser enligt den utredning som krävs av den sökande, dock minst 10 bp och minst 5 cp.
---	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
---	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
---	Gräns för delområde.
10	Tomtens gräns och nummer enligt bindande tomtindelning.

AK 576
6.2.2026 EHDOTUS

PORVOON KAUPUNKI Kaavoitus	KAUPUNGINOSA 35 KORTTELI 3800
LAINVOIMA PVÄ	PÄIVÄYS 6.2.2026
KV HYVÄKSYNYT	MITTAK 1:2000
KH HYVÄKSYNYT	KAAVANUMERO
NÄHTÄVILLÄ (ALUEIDENKÄYTTÖLAKI 655 MRA 27§)	AK 567
KH HYVÄKSYNYT	KORKEUSJÄRJESTELMÄ
KUULEMINEN (ALUEIDENKÄYTTÖLAKI 62§ MRA 30§) 10.2. - 14.3.2025	N2000
VIREILLE 9.4.2024	
Henna Leppänen Projektipäällikkö, Ramboll Finland Oy	Karin Kolis Kaupungingeodeetti, Porvoon kaupunki
Johannes Korpijaako Kaavottaja, Porvoon kaupunki	Jarkko Lyytinen Kaupunkisuunnittelupäällikkö, Porvoon kaupunki
Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n vaatimukset. POHJAKARTTA HYVÄKSYTTY 11.12.2025.	
Korkeusjärjestelmä on N2000	Kolis Karin 91279989S

35.	Stads- eller kommundelens nummer.
3800	Kvartersnummer.
HAVSLINIJEN	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
e =0.35	Exploateringstal, dvs. våningsyta i förhållande till tomtens/byggsplatsens yta.
+37.00	Högsta tillåtna höjd på byggnad och konstruktioner. Enstaka byggnadsdelar som är underordnade den totala volymgestaltningen, som skorstenar, får vara högre än detta.
---	Byggnadsyta.
ls	Byggnadsyta där byggnader, konstruktioner och anordningar som betjänar hamnverksamheten får placeras.
hu	Riktgivande del av område som reserverats för bortledning och behandling av dagvatten.
---	Del av område som ska planteras.
ajo	Körförbindelse.
---	Gata.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

- 1 § Läget inom konsultationszonen för en anläggning förenlig med Seveso III-direktivet ska tas i beaktande i planeringen och byggandet av området.
- 2 § Över dräneringen av tomten ska en plan utarbetas, av vilken framgår hur dagvatten som samlas på tomten kommer att ledas bort till en för ändamålet särskilt planerad behandlingsplats. Byggnade förutsätter en plan för släckvattenhantering. För släckvatten ska tillräckligt med fördröjningsvolym ordnas. Släckavloppsvatten ska kunna samlas upp så att det kan behållas kvar på fastigheten och så att dess spridning till omgivningen och jordmänen kan förhindras vid olyckssituationer. Dagvattenssystemet kan användas för uppsamling av släckavloppsvattnet och systemet ska för denna del vara ogenomträngligt och stängbart.
- 3 § Bygglovet ska omfatta en plan för dagvattenhantering och en plan för hantering av byggplatsvatten. Områden och system för behandling av dagvatten ska byggas i enlighet med byggnadstillsynsmyndigheternas anvisningar. Kvaliteten på havsvattnet får inte försämras jämfört med nuläget med anledning av dagvattnet från tomten. Dagvatten från parkerings-, trafik- och lagerområden ska ledas till sand- och oljeavskiljningsbrunnar.
- 4 § På tomten ska utomhusförvaring ordnas så att den inte förstör det landskap som är synligt från Tolkisvägen eller havsområdet, eller stör den omgivande markanvändningen.
- 5 § Verksamheten vid anläggningar i kvartersområdena eller lagringen på området får inte orsaka skadlig spridning av damm.
- 6 § Byggnaderna ska beträffande exteriör, utvändigt material samt färgsättning anpassas till sin omgivning.
- 7 § Särskild uppmärksamhet ska fästas vid fasadernas belysning och färgsättning. På fasaderna tillåts inga stora ytor av klara färger. Belysning eller glänsande ytor på produktionsanläggningen eller i dess gårdsområde får inte orsaka bländning eller värmeöverföring för omgivningen, såsom för bosättningen eller trafiken.
- 8 § Gröneffektiviteten på tomten ska uppfylla det målsatta värdet i Borgå stads räknare för grönkoefficienten.
- 9 § När man planerar riskbenägna funktioner i konsultationszonen för de anläggningar som är placerade på tomten ska utlåtande begäras av räddningsmyndigheten och Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes).
- 10 § Storolycksscenarier som ska beaktas vid planeringen av markanvändningen för industri med risk för storolycka får inte överskrida kvartersområdets gräns, och anläggningarna ska kunna placeras i området med iakttagande av Tukes tillståndspraxis.
- 11 § Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bidande och ingår i detaljplanen.
- 12 § Fasta konstruktioner och permanenta funktioner som kan skadas eller orsaka skada vid havsvattenöversvämningar ska placeras ovanför höjdnivån N2000 +3,4 meter. Komponenter som kan utgöra en betydande risk för miljön eller säkerheten om de utsätts för svämvatten ska placeras ovanför höjdnivån N2000 +3,7 meter. Operativ drift eller kontrollerad nedkörning av anläggningar och funktioner ska tryggas under en översvämningshändelse som motsvarar ifrågavarande höjdnivå.
- 13 § Arbetslokaler som byggs i området ska skyddas mot radon.
- 14 § Bullerdämpningen i byggnadernas tekniska utrustning ska genomföras så att bullernivån inomhus och på utomhusområden i bostadshus i närområdet inte överstiger de av statsrådet fastställda riktvärdena. En bullerutredning i anslutning till verksamheten ska läggas fram i samband med bygglovet. Kontorslokaler i anslutning till det huvudsakliga användningsändamålet ska skyddas mot buller så att bullernivån är högst 45 dB.
- 15 § Innan byggnadsarbetet inleds ska det säkerställas att marken är ren.
- 16 § Vid placering av produktionsanläggningar som lagrar eller hanterar kemikalier och till det tillhörande verksamhet ska Säkerhets- och kemikalieverkets (Tukes) anvisningar följas.
- 17 § I området får man utöver byggnader och i anslutning till byggnader även placera solpaneler samt relaterade tekniska konstruktioner, utrustning och nätverk.

AK 576
6.2.2026 FÖRSLAG

BORGÅ STAD Planläggning	STADSDEL 35 KVARTER 3800
IKRAFTTRADANDE DATUM	DATUM 6.2.2026
STADSFULLMÄKTIGE GODKÄNT	SKALA 1:2000
STADSSTYRELSEN GODKÄNT	NUMMER
FÖRSLAG FRAMLÄGT (LAG OM OMRADESANVÄNDNING 65 §, MARKBYGGF 27 §)	AK 567
STADSSTYRELSEN GODKÄNT	HÖJDSYSTEM
UTKAST FRAMLÄGT (LAG OM OMRADESANVÄNDNING 62§, MARKBYGGF 30§) 10.2. - 14.3.2025	N2000
ÄNNÄNGIG 9.4.2024	
Henna Leppänen Projektleddare, Ramboll Finland Oy	Karin Kolis Stadsgeodet, Borgå stad
Johannes Korpijaako Planläggare, Borgå stad	Jarkko Lyytinen Stadsplaneringschef, Borgå stad
Detaljplanens baskarta uppfyller kraven i 54 a § i lagen om områdesanvändning. BASKARTA GODKÄND 11.12.2025.	
Höjdsystemet är N2000	Kolis Karin 91279989S