

# ÖLSTENS, RAKENTAJANTIE 8

Kaupunginosa 31  
Kortteli 3225 ja suojaviheralue

Asemakaavan muutos koskee:  
Osa kortteliä 40930 sekä katualue kaupunginosassa 31

Asemakaavamerkinntä ja -määräykset 1: 1000

- TY-4** Ympäristöhäiritöitä 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<sup>2</sup> teollisuustilaa, 1 ap / 300 k-m<sup>2</sup> varastotilaa ja 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> 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 tonttijaan mukaisen tontin raja ja numero.
- 31** Kaupunginosan numero.
- e=0,40 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- 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 kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

## YLEISET JA ERITYISMÄÄRÄYKSET

Rakentamista suunniteltaessa alueella on tehtävä hankekohtaisesti yksityiskohtaiset pohjatutkimukset perustamistavan varmistamiseksi ja pohjarakennesuunnittelun lähtötietojen täydentämiseksi. Tulevat 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 istutus suunnitelma.

**Voimajohto**  
Voimajohdolle on varattu johtoalue, joka ulottuu 22,5 metrin etäisyydelle voimajohdon kesklinjasta. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaista rakennuksia tai rakennelmia. Johtoaluetta voi käyttää mataliin istutuksiin tai pysäköintiin. Istutettavan kasvillisuuden luontainen kasvukokeus ei saa ylittää 4 metriä.

**Hulevesi**  
Tonteille 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 suojaamisesta.

Kiinteistöillä syntyviä hulevesiä on viivytettävä ennen niiden johtamista alueen päävirtausreitlin ojiin. Alueelle sijoittuvien teollisuus- ja varastotoimintojen luonteesta johtuen tulee kiinnittää erityistä huomiota öljy- ja metallijätepitoisten vesien hallintaan. Liikenne- ja pysäköintialueilta tulevat vedet on puhdistettava, esimerkiksi biosuodatusalueella tai öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla, ennen niiden johtamista ojaverkostoon.

Hulevesijärjestelmän mitoituksen lähtökohdana tulee olla rakentamista edeltäneen tilan (luonnontilan) hulevesivirtaamat. Rakentamisella ei tule lisätä tonnilta poistuvia virtaamia. Huleveistä tulee viivyttaa tontilla 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> rakennettua vettä läpisisemätöntä pintaa. Viivytyspintojen, -alkaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

**Sulfidisävi**  
Alueella esiintyy sulfidisäveä (potentiaalista ja todellista hapanta sulfaattimaata). Alueella on selvittävää happamien sulfaattimaiden esiintyminen hankekohtaisesti. Alueen rakentamisessa sekä maamassojen käsittelyssä ja läjityksessä tulee estää happamienvulumavesien päätyminen alueen ojaverkostoon. Mahdollinen hapan valumavesi tulee neutraloida ennen sen pääsyä vesistöön. Myös kaivuumaat, jotka jätetään alueelle, tulee neutraloida. 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 näköesteenä maisemallisesti arvokkaan peltoalueen suuntaan.

**TY-4-kortteli**  
Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Porvoon vihertertoimen tavoiteluku.

Puin ja pensain istutettavalle alueelle on istutettava epäsuunnitellisin välein kotimaisia jalopuita ja muuta kotimaista kasvillisuutta. Jalopuita on istutettava vähintään 1 jalopuu 100 m<sup>2</sup> kohden. Lisäksi on istutettava kotimaisia lehtopuita (1 puu / 50 m<sup>2</sup>) ja lehtopensaita (1 pensas / 20 m<sup>2</sup>).

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** Kvartersohmåde 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<sup>2</sup> industrivåningsyta, 1 bp / 300 m<sup>2</sup> lagervåningsyta och 1 bp / 50 m<sup>2</sup> 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.
- e=0,40 Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
- 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 grundläggningsättet och komplettera utgångspuffigerna för planeringen av grundkonstruktioner. De kommande sättningsarna ska beaktas vid byggandet. Den lägsta nivån för byggandet ska vara minst + 8,7 m ö.h. Bygglösningar får inte ändra vattenbalansen i marken.

**Byggnavvisning**  
I detaljplaneområdet ska de separata byggnavvisningarna 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 ytoriden och markytan ska sparas, särskilt i närheten av utloppsdikena. Till ansökan om bygglov ska bifogas en plan för dagvattenhantering och för skyddet av ytor 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 strömningsrutten. 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 biofiltreringsområden eller i olje- och sandavskiljningsbrunnar innan det leds in i ett nätverk av diken.

Utgångspunkten för dimensioneringen av dagvattensystemet ska vara de dagvattenflöden som föregick byggandet (naturligt skötsel). Byggnaderna får inte öka de flöden som rinner från tomt. På tomt ska man fördröja 1 m<sup>3</sup> av dagvattnet per 100 m<sup>2</sup> 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 bräddning.

**Sulfidlera**  
I området förekommer sulfidlera (potentiell och riktigt sur sulfatmark). I området ska förekomsten av sur sulfatmark utredas projektvis. Då området bebyggs och vid behandling och deponering av jordmassor ska man hindra surt avrinningsvatten från att hanna i områdets nätverk av diken. Eventuellt surt avrinningsvatten ska neutraliseras före utloppet till vattendraget. Även de upprävda jordmassor som lämnas kvar i området ska neutraliseras. Till ansökan om bygglov ska bifogas en plan för dagvattenhantering och dess eventuella neutralisering under byggtiden och därefter.

**EV-område**  
I skötselåtgärdena 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 öppna mellanrum planteras inhemska ädelträd och annan inhems växtlighet. Ädelträden ska planteras minst 1 ädelträd per 100 m<sup>2</sup>. Dessutom ska man plantera inhemska lundträ (1 träd / 50 m<sup>2</sup>) och lundbuskar (1 buske / 20 m<sup>2</sup>).

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindade och ingår i detaljplanen



Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §: n vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyller kraven i 54 a § i markanvändnings- och bygglagen. Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta / Ex officio

Porvoo Kaupungingeodeetti ..... Karin Kolis  
Borgå Stadsgeodet

Viran puolesta / Ex officio

Porvoo Kaupunkisuunnittelupäällikkö .....  
Borgå Stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen

Porvoo Kaavoittaja .....  
Borgå Planläggare Elina Bertell

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

Kaupunkikehityslautakunta Stadsubvecklingsnämnden ..... 17.12.2024 § 206

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

Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen .....  
Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige .....

Voimaantulo Ikraftträdande .....