

Detaljplan och detaljplaneändring, Sköldvik och Kullo, AK 557

Stadsutvecklingsnämnden 23.05.2023 § 83

Beredning och ytterligare information:

planläggare Hilikka Jokela fornamn-eternamn@borga.fi

Stadsutvecklingsnämnden beslutade att göra upp en detaljplan och inleda en detaljplaneändring (senare detaljplan) 24.5.2022 § 94. Detaljplaneprojektet inleddes på ansökan av företagen Neste Oyj och Borealis Polymers Oy. Beslutet innehöll områdets preliminära avgränsning samt en möjlighet till att vid behov dela upp planläggningsarbetet i mindre delar under arbetets gång. Ett avtal har upprättats om uppgörandet av en detaljplan, 16.8.2022, § 128. Huvudkonsulten i detaljplanearbetet är A-Insinööri Civil Oy. Innan detaljplanen godkänns förhandlas det om och läggs fram för godkännande ett markanvändningsavtal, som kommer att ersätta också det föregående ramavtalet för samarbete, undertecknat 16.4.1982, gällande de innehåll som är förknippade med denna detaljplan.

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att utveckla produktionsverksamheten i Sköldvik och att effektivisera markanvändningen i området i överensstämmelse med framtida utvecklingsriktningar och krav med sikte på en kolneutral produktion och en cirkulär ekonomi. Målsättningen är att industrins skyddszoner inte utvidgas till följd av detaljplanen. Målsättningarna med detaljplanen motsvarar Borgås stadsstrategi 2022–2025 Drömmarnas Borgå — Möjligheternas stad.

Inledandet av detaljplanen kungjordes 12.10.-11.11.2022. För invånarna i grannskapet och andra intressenter organiserades 27.10.2022 ett informationsmöte, där man redogjorde för planläggningens utkomstpunkter, målsättningar och framskridning. På grundval av responsen preciserades programmet för deltagande och bedömning bland annat genom att lyfta fram, att utredningen av storolyckor uppdateras vid behov. Därtill gjordes kartmaterialet tydligare.

Planeringsområdet har under arbetets gång preciserats och uppgår nu till cirka 1235 ha. I området gäller detaljplaneändringen på cirka 880 ha och den nya detaljplanen på cirka 335 ha. Största delen av planeringsområdet ägs av Neste Oyj, övriga landägare är bl.a. Borealis Polymers Oy, Fortum Oyj samt några privata landägare. I planläggningsområdet äger staden en del av markbottnet på Nestevägen och två andra fastigheter. Neste Oyj har under loppet av 2022 anskaffat flera fastigheter som ligger på detaljplaneområdet. En trafikmässig stomme för utkastet till detaljplanen utgörs av Nestevägen och Sköldviksvägen, som är anvisade som områden för allmän väg (LT). Av dessa är Nestevägen en regionväg och Sköldviksvägen en förbindelseväg. Råvägen, som begränsar kvarteren 8, 7 och 9, är anvisad som gatuområde. Områdets övriga

trafikförbindelser är anvisade som kvarterområdets interna trafikförbindelser (ajo). Samtidigt med detaljplanen är anhängig också planeringen av Nestes nya huvudingång. Därtill har det i detaljplanen anvisats ett Järnvägsområde (LR) och ett Hamnområde (LS).

Det egentliga området för raffinaderier och petrokemiska anläggningar i Sköldviks kvarter 8 har enligt den nuvarande verksamheten anvisats för ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, där det finns / får placeras en anmärkningsvärd anläggning som tillverkar eller lagrar farliga kemikalier (T/kem). De delar av kvarterområdets strandområde, som ska planteras, har märkts med punktraster med undantag av hamnområdet (Is). Tidigare begränsningar på utnyttjandet av byggnadsytan gällande den del av byggnadsytan som förvaras i naturtillstånd och det område som har en konstruktionstäckt yta har lämnats bort. Det här gör det möjligt att använda kvarterområdet effektivare och utveckla industrin genom att förtäta det befintliga kvarterområdet.

Den fragmentariska, föråldrade detaljplanen för Kulloviksvägens omgivning har nu ersatts med ett nytt, sammanhängande kvarterområde för industri- och lagerbyggnader (T), där det är tillåtet att placera olika industri-, lager och stödfunktioner för att betjäna Köldviks industriområde som orsakar risk för storolyckor.

I detaljplanen ingår en bindande tomtindelning. Kvarter 8 kommer att delas i fyra tomter, varav tre kommer att ligga i ett T/kem område och en i ett T område. Detaljplanens byggrätt har anvisats som volym per tomt. Utgångspunkten är att byggrätten borde motsvara byggrätten i den befintliga detaljplanen.

I norra delen av detaljplaneområdet och på ön Illvarden har vissa områden anvisats som skyddsgrönområde (EV). I skyddsgrönområdet ligger fortfarande några privatägda fastigheter, som i detaljplanen inte kan anvisas för deras ursprungliga ändamål för boende/fritidsboende.

I upprättandet av detaljplanen har iakttagits Kilpilähden suuronnettomuukseen huomioiminen maankäytön suunnittelussa – selvityksen päivitys (27.8.2018). I enlighet med utredningen har skyddszon A anvisats i detaljplanen. Därtill har det införts en allmän bestämmelse om att de totala riskområdena inte får förändras avsevärt utanför kvarterområdet. I bestämmelsen gällande det nya kvarterområdet för industri- och lagerbyggnader i Kulloviksvägens omgivning tillåts det i enlighet med utredningens principer endast de industri-, lagring- och arbetsplatsutrymmen som är avsedda för industri med risk för storolycka. Också skyddsgrönområdena EV har anvisats i enlighet med redogörelsens principer. Om en möjlig uppdatering av Suuronnettomuukseen huomioonottaminen - utredningen kommer att bestämmas under planläggningsarbetets gång.

Också bedömningen av övriga konsekvenser kommer att preciseras under arbetets lopp. Förutom säkerhetsfrågor innebär dessa bland

annat trafikmässiga konsekvenser samt inverkan på människors levnadsvillkor, landskap, naturmiljö och en byggd miljö.

Det officiella samrådet samlades 19.8.2022. Därtill har det under planeringsarbetets gång hållits samråd med myndigheter under våren 2023.

Som bilaga presenteras ett uppdaterat program för deltagande och bedömning för detaljplanen och detaljplaneändringen och ett preliminärt planutkast till planen. Avsikten är att precisera och komplettera plandokumentet redan före hörandet under beredningsfasen. Målsättningen är att lägga fram planutkastet och övrigt planeringsmaterial under juni 2023. I samband med framläggningen ordnas även en invånartillställning.

Bilagor:

Program för deltagande och bedömning, uppdaterat 8.5.2023
Detaljplan och detaljplaneändring, preliminärt utkast

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden antecknar detaljplaneändringen och beredningsfasen av detaljplanen för kännedom och beslutar att stadsplaneringen kan fortsätta beredningen av detaljplanen med att höra parterna i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade i enlighet med beslutsförslaget.

Stadsutvecklingsnämnden 05.11.2024 § 171
773/10.02.03/2022

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggare Johannes Korpijaakko och planläggare Hilikka Jokela
fornamn-efternamn@borga.fi

Stadsplaneringen har utarbetat ett förslag till detaljplan och detaljplaneändring för området i Kullo och Sköldvik. Hörandet i beredningsskedet ordnades så att detaljplaneutkastet hölls framlagt 5.6–30.6.2023 och planutkastet presenterades vid en offentlig tillställning 7.6.2023. Det lämnades 38 åsikter och 11 utlåtanden om detaljplaneutkastet. En sammanfattning av dessa finns som bilaga till beskrivningen. Utifrån responsen preciserades och ändrades detaljplaneutkastet, och utredningen av skyddszonerna uppdaterades. Utredningen av skyddszonerna som betjänar planläggningen presenterades vid ett invånarmöte i Konstfabriken 29.2.2024.

Vid utarbetandet av detaljplanen ordnades det i inledningsskedet ett myndighetssamråd, och med myndigheterna ordnades arbetssamråd innan planutkastet lades fram och på nytt i förslagsskedet. Ett arbetssamråd med myndigheterna om förslaget till detaljplan ordnades 10.9.2024.

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att utveckla produktionsverksamheten i Sköldvik och att effektivisera markanvändningen i området i överensstämmelse med framtida utvecklingsriktningar och krav med sikte på en kolneutral produktion och en cirkulär ekonomi. I omgivningen av tidigare Kullon koulu är detaljplanen föråldrad. Eftersom detaljplanen utarbetas för ett område där generalplanen är delvis föråldrad och generalplanen utarbetas vid sidan av detaljplanen, beaktas det vid utarbetandet av detaljplanen i enlighet med MBL 54 § i tillämpliga delar också vad som föreskrivs om kraven på generalplanens innehåll.

Planeringsområdet har under arbetets gång preciserats och uppgår nu till cirka 1257 ha. Detaljplaneändringen gäller för cirka 880 ha i området och den nya detaljplanen för 337 ha. Största delen av planeringsområdet ägs av Neste Oyj, övriga markägare är bl. a. Borealis Polymers Oy samt några privata markägare. I planläggningsområdet äger staden en del av marken på Nestevägen och två andra fastigheter. Neste Abp har under åren 2022–2024 förvärvat flera fastigheter som ligger i detaljplaneområdet, eftersom boende inte är tillåtet inom skyddszonen 1.

Genom detaljplanen anvisas ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, där det finns/där det får placeras en betydande anläggning som tillverkar eller lagrar farliga kemikalier (T/ kem), samt ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T), där det är tillåtet att placera olika industri-, lager- och stödfunktioner som betjänar Köldviks industriområde som orsakar risk för storolyckor. I samband med utarbetandet av detaljplanen utarbetas en bindande tomtindelning. Genom detaljplanen bildas sex tomter, varav en i T-området, tre i T/kem-området och två i hamnområdet (LS) i planområdets södra del.

Dessutom anvisas ett område för allmän väg (LT) och ett område för järnväg (LR) samt hamnens vattenområde (LSW), skyddsgrönområden (EV) och ett vattenområde (W). De delar av kvartersområdets strandområde som ska planteras eller bevaras i naturtillstånd har märkts med punktraster. Skyddsgrönområden (EV) anvisas bl. a. i Nyby, Rilaxberget och Holmudden, på öarna Käringen och Illvarden samt i den allra södraste delen av planområdet nära Dyvik.

Byggrätten i kvartersområdena T och T/kem anges i kubikmeter på samma sätt som i den gällande detaljplanen och uppgår till sammanlagt 13 127 000 m³. I detaljplanen anvisas en byggrätt på ca 12 615 000 m³ för sådan industri- och lagerverksamhet (T/kem) som medför risk för storolyckor och 512 000 m³ för ett annat kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Dessutom anvisas det i detaljplanen en byggrätt på sammanlagt 48 551 m²-vy med exploateringsstal $e=0.30$ för ett hamnområde (LS) och 350 m²-vy för ett järnvägsområde (LR). Om kubikmetrarna omvandlas till kvadratmeter med en föreställd genomsnittlig våningshöjd på 5–6 m motsvarar den i planen anvisade byggrätten 2 187 833 – 2 625 400 m². I förhållande till arealen på kvartersområdena motsvarar det här

ett exploateringsstal på $e=0.27-0.32$ vilket är normalt eller till och med något lägre än normalt i kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader. Den byggrätt som detaljplanen möjliggör i planeringsområdet förblir ungefär oförändrad. I detaljplaneområdet har man använt cirka 4 miljoner kubikmeter byggrätt. Det finns rejält med byggrätt kvar.

Detaljpaneläggningen stöder sig på den s.k. utredningen av skyddszonerna som uppdaterats i samarbete med myndigheterna på uppdrag av Borgå stad: Kilpilahden suuronnettomuoksien huomioiminen maankäytön suunnittelussa päivitys 2024 (Beaktande av risken för storolyckor vid planeringen av markanvändningen i Sköldviks industriområde, uppdatering 2024, Gaia Consulting 29.2.2024). Utredningen styr också det pågående uppgörandet av en delgeneralplan för ett större område. Med delgeneralplanen avgör man bl. a om det finns möjligheter till ökat boende. I detaljplaneområdet kan man inte anvisa kvartersområden för bostadshus eller fritidsbostäder eftersom planområdet ligger inom skyddszonen 1.

Detaljplanen stämmer överens med målen i landskapsplanen. Detaljplanen gör det möjligt att utnyttja markarealen effektivare än den gällande detaljplanen medger, eftersom planbestämmelsen för de delar av byggnadsytan i området som ska planteras (20 % av byggnadsytan) och relationstalet för den yta i kvartersområdet där konstruktioner är tillåtna ($s=0.50$) stryks. Sköldvik är ett s.k. dominoobjekt, dvs. vid placeringen av produktionsanläggningar bör man försäkra sig om att en olycka inte orsakar en s.k. dominoeffekt. Detta minskar effektiviteten av markanvändningen då anläggningarna placeras i ett större område. I Sköldvik styrs placeringen av anläggningar som medför risk för storolyckor av Tukes som också övervakar verksamheten.

Under detaljplaneringen har man utarbetat naturutredningar, en trafikutredning, en utredning av störande ljus samt en landskaps- och kulturmiljöutredning. En arkeologisk inventering har utarbetats i samband med utarbetandet av delgeneralplanen, och den har konstaterats vara tillräcklig också som utredning av detaljplanen. De särskilda naturvärden som konstaterats i naturutredningarna har beaktats i planen med beteckningarna lu och planbestämmelser. Trafikmässigt stöder sig området på det befintliga trafiknätet av allmänna vägar, Sköldviksvägen och Nestevägen. I detaljplanen har man i områdesreserveringarna för allmänna vägar förberett sig på att bygga cirkulationsplatser även om cirkulationsplatserna inte är det primära alternativet på rutter för tung trafik och specialtransporter. Råvägen som leder till södra hamnområdet anvisas som gatuområde. Dessutom anvisas nya riktgivande körförbindelser inom kvartersområdet. I fråga om buller har man utnyttjat uppgifter om uppföljningen av tillståndet i miljön. Riktvärdena för bullernivån tillämpas inte i industriområden, och inga verksamheter som är känsliga för buller anvisas för planområdet. I utredningen av störande ljus ges anvisningar för den fortsatta planeringen. Belysningen kan av säkerhetsskäl inte minskas avsevärt, men när belysningen förnyas eller ny belysning planeras

kan särskild uppmärksamhet fästas vid bl. a. att ljuset riktas från kanterna mot centrum. I landskaps- och kulturmiljöutredningen har man identifierat de landskapsmässiga särdragen och det landskapsmässiga skydd som Holmudden och Rilaxberget utgör i riktning mot bostäderna vid Kullovikens stränder. I utredningen har man identifierat helheterna i den byggda miljön och inventerat sammanlagt 35 byggnader. Vid inventeringen identifierades två objekt i klass 1, som dock av säkerhetsskäl inte kan användas för boende, varför det är sannolikt att objekten går förlorade. Med anledning av inventeringen anvisas det för Sandvikens representationslokaler i planförslaget "ett område, där miljön bevaras".

Genomförandet av detaljplanen förutsätter inga nya större investeringar i trafiknätet eller byggande av gator.

Konsekvensbedömningen har preciserats i förslagsskedet. Till konsekvenserna hör inte bara säkerhetsfrågor utan också bl. a. trafikmässiga konsekvenser samt inverkan på människornas levnadsvillkor, landskapet, naturmiljön, den byggda miljön och klimatet.

Godkännandet av detaljplanen förutsätter att ett markanvändningsavtal ingås med markägarna.

Bilagor:

uppdaterat program för deltagande och bedömning
detaljplaneförslag
detaljplanebeskrivning med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden lägger fram förslaget till detaljplan 557, Sköldvik och Kullo enligt 27 § i MarkByggF och begär utlåtanden om förslaget enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Paragrafen justeras omedelbart.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till detaljplan 557, Sköldvik och Kullo enligt 27 § i MarkByggF och begär utlåtanden om förslaget enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Paragrafen justerades omedelbart.