

Porvoon kaupunki
KILPILAHTI JA KULLOO
36. kaupunginosa
Korttelit 4013 tomit 1-4 sekä suojaviher-, katu- ja liikennealueita.

Asemakaavan muutos
Asemakaavan muutos koskee kortteleita 1, 3, 4, 6 ja 8 sekä virkistys-, suojaviher-, katu- ja liikennealueita.

HYVÄKSYMINEN 16.4.2025

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	1: 7500
T-12	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueella saa sijoittaa vain vierestä T-ikem-alueita palvelevia teollisuus- ja varastorakennuksia, jotka eivät aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, hajua tai muuta haitasta asumiseen tarkoitettui alueille, sekä muita Kijäläiden alueen teollisuusomistajien liittyvää rakennuksia, kuten toimisto-, valvomo-, ruokailu-, kiinteistönhöho-, paikoitus- ja varintorintarakenuksia sekä pysäköintilaitteita. Alueella ei saa sijoittaa suuronnettomuusvaaraa aiheuttavista toiminnaa. Alueella sallitaan yhdykskatkatteista huolta palvelevien johtojen ja laitteiden sekä maantienoiden rakentaminen.
T/kem	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/olle saa sijoittaa merkittäviä, vaarallisia kemikaaleja valmistavia tai varastovia laitoksia. Hankkeilla on tarvittaessa haettava ympäristöä jaffa kemikaalipila. Alueella saa sijoittaa suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien teollisuuden teollisuus- ja varastorakennuksia, tuotantolaitoksia, energiantuotantolaitoksia sekä muita alueen teollisuusomistajia palvelevia rakennuksia, kuten toimisto-, valvomo-, ruokailu-, kiinteistönhöho-, paikoitus-, varintorintarakenuksia ja pysäköintilaitteita. Alueella sallitaan yhdykskatkatteista huolta palvelevien johtojen, laitteiden ja maantienoiden sekä pukustilojen rakentaminen. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennuskein mahdollisesti tulevien automaattisten sammutuslaitteistojen tarpeiden vaatimukset ja vesilähddevaistumukset sekä varata alueella riittävästi paloviesiasema.
LT	Yleisen tien alue.
LR	Rautatiealue. Alueella sallitaan lisäksi rautatietä palvelevien rakennuksien ja niihin liittyvien pysäköintialueiden rakentaminen.
LS	Satama-alue. Alueella sallitaan satamaan liittyvä yritys toiminta ja rakentaminen. Rantaviljan muokaus on sallittua.
LSW	Sataman vesialue. Alueella saa rakentaa satamatoimintoja palvelevia taitureita ja rakenteita. Rantaviljan muokaus on sallittua. Pohjavesiemittimen pilaantuneisuus on selvitettävä alueella, jolla on rakentamisesta johtuva ruppaustarve.
EV	Suojaviheralue. Alue on tarkoitettu kortteli 4013 teollisuusalueiden suojaviheralueeksi. Alueen toteuttamiseksi on kortteliin 4013 alueella toimittava yritys alalla tai sataman toiminnasta vastaavalla. Alueella ei saa suorittaa arvokkaita eikä louhimia.
W	Vesialue.
---	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
---	Korttelin, korttelinosaan ja alueen raja.
---	Osa-alueen raja.
---	Ohjellinen alueen tai osa-alueen raja.
①	Sitovan korttijonon mukainen tontin raja ja numero.
36 4013	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
RAJATIE	Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Satamatie	Sitaisen ajoyhteyden nimi.
350	Rakennuskoikeus kerrosalanelimetreinä.
11 334 000 m3	Tonttikokoinen rakennuskoikeus kuutiometreinä. Maanalaista kattoaluetta ei lasketa rakennuskoikeuteen.
e=0,3	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Is	Rakennusala.
Is	Rakennusala, jolle saa sijoittaa satamatoimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita.
W	Vesiallas.
---	Isutettava tai luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Alueella saa sijoittaa johtoja.
---	Katu.
ajö	Ajoyhteys.
ajö	Ohjellinen ajoyhteys.
+++++	Yhdyksrata.
Z	Johtoa varten varattu alueen osa.
---	Ajoneuvoliittymän ikkämääräinen sijainti.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
en	Alueen osa tai kohde, jolla sijaitsee muinaismuistollalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
en	Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kaivaminen on muinaismuistolaian nojalla kielletty. Alueella koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
en	Valkokunnallisesti merkittävä arkeologinen alue.
en	Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kaivaminen on muinaismuistolaian nojalla kielletty. Alueella koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
en	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät suojeluarvoja. Kun tuo-alueella tai niiden läheisyyteen suunnitellaan toimenpiteitä, on otettava yhteyttä kaupungin ympäristösuojeluviranomaiseen.
s-1	Suojellutva alueen osa. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 77 §:n mukainen erityisesti suojeltavan etelöjän esiinnymsijapikka, jota ei saa hävittää eikä heikentää.

Borgå stad
SKÖLDVIK OCH KULLO
Stadsdel 36
Kvarter 4013 tomtor 1-4 samt skyddsgrön-, gatu-, och trafikområden.

Detalplaneändring
Ändring av detaljplanen berör kvarteren 1, 3, 4, 6 och 8 samt rekreatiöns-, skyddsgrön-, gatu- och trafikområden.

GODKÄNNANDE 16.4.2025

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMLER	1: 7500
T-12	Kvarteretsområde för industri- och lagerbyggnader. Endast industri- och lagerbyggnader som betjänar det intilliggande T-ikem-området får placeras på området och som inte orsakar miljöstörande buller, skakningar, luftföroreningar, lukter eller andra störningar på området som är avsedda för boende, samt andra byggnader som hänför sig till industriutverksamhet, energiproduktionsanläggningar, vilka medför risk för en storrycka, samt andra byggnader som betjänar industriutverksamheten på området, såsom kontors-, kontroll-, mata-, fastighetskontor-, parkerings- och bevakningsbyggnader samt parkeringsområden. På området får ingen verksamhet som orsakar storrycksfara placeras. På området är det tillåtet att bygga ledningar och anordningar samt transformatorstationer som betjänar samhällellsekisk försörjning.
T/kem	Ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader på vilket det finns/får placeras en betydande anläggningar som tillverkar eller lagrar farliga kemikalier. Vid behov ska miljöstånd och/eller kemikaletillstånd sökas för projekten. På området får placeras industri- och lagerbyggnader, produktionsanläggningar, energiproduktionsanläggningar, vilka medför risk för en storrycka, samt andra byggnader som betjänar industriutverksamheten på området, såsom kontors-, kontroll-, mata-, fastighetskontor-, parkerings-, bevaknings- och parkeringsområden. På området är det tillåtet att bygga ledningar, anordningar och transformatorstationer samt rörbörar som betjänar samhällellsekisk försörjning. Vid planeringen av området ska hänsyn tas till de mängder vatten och krav på vattenkraften som eventuellt behovs för automatiska skidskianläggningar som kommer i byggnaderna samt reserverna tillräckligt många brandvattenstationer på området.
LT	Område för allmän väg.
LR	Järnvägsområde. På området tillås dessutom byggande av byggnader som tjänar järnvägen och parkeringsplatser som ankräver till den.
LS	Hamnområdet. På området tillås företagsverksamhet och byggande som hänför sig till hamnen. Ändring av strandlinjen är tillåten.
LSW	Hamnens vattenområde. På området får kaubyggnader och -konstruktioner med mera som betjänar hamnverksamheten. Ändring av strandlinjen är tillåten. Det ska utredas hur förorenas befordersedimenten är på de områden som p.g.a. byggande behöver mudras.
EV	Skyddsgrönområde. Området är avsett som ett skyddsgrönområde för industriområdena i kvarter 4013. Ansvarer för att förebyggande områden ligger på de på området för kvarter 4013 verksamma företagen eller de som ansvarar för hamnverksamheten. På området får inte kaubyggen utföras eller gruvbrytning bedrivas.
W	Vattenområde.
---	Linje som är 3 m utanför planområdesgränsen.
---	Kvarters-, kvarterdel- och områdesgräns.
---	Delområdes gräns.
---	Riktgivande områdes- eller delområdesgräns.
①	Tonttgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
36 4013	Stads- eller kommunaldensnummer.
RAJATIE	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmän område.
Satamatie	Namn på intern körforbindelse.
350	Byggnadsrätt i kvadratmeter vlningsyta.
11 334 000 m3	Byggnadrt per tomt i kubikmeter. Underjordiska berggräns räknas inte till byggnadten.
e=0,3	Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan vlningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta.
Is	Byggnadsyta.
Is	Byggnadsyta där byggnader, konstruktioner och anläggningar som betjänar hamnverksamheten får placeras.
W	Vattenbassäng.
---	Del av området som ska planteras eller bevaras i naturtillstånd. Ledningar får placeras på området.
---	Gata.
ajö	Körforbindelse.
ajö	Riktgivande körforbindelse.
+++++	Forbindelsebana.
Z	För ledning reserverad del av området.
---	Ungfärdigt läge för start.
/s	Område där miljön bevaras.
en	Del av området eller objekt där det finns en fast fömlämnning som är fridtyd enligt lagen om formlämnin.
en	Med stöd av lagen om formlämnin är det förbjudet att gräva, tacka, ändra, skada, avlägsna eller på annat sätt inkräkta på området. Ett utstående av museimyndigheten ska begäras om de planer som hänför sig till området.
en	Nationellt betydande arkeologisk objekt. Med stöd av lagen om formlämnin är det förbjudet att gräva, tacka, ändra, skada, avlägsna eller på annat sätt inkräkta på området. Ett utstående av museimyndigheten ska begäras om de planer som hänför sig till området.
en	Ett område som är särskilt viktigt för den biologiska mångfaldens del. På området får inga åtgärder vidtas som undergräver skyddsåveränsen. Då man planerar åtgärder på ett luo-område eller i närheten av det ska man ta kontakt med stadens miljövårdsmyndigheten.
s-1	Del av området som skall skyddas. På området är tillåten förekomstplanen för en djurart som kräver särskilt skydd enligt 77 § i naturvårdsagen, som inte får förstöras eller försvagas.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Ennen kuin entuudestaan ruoppaamattomilla vesialueilla tehdään vesirakennustöitä, on otava yhteydessä museoviranomaiseen, jotta vedenalaisia kulttuuriperintöä koskevan inventoinnin tarve voidaan arvioida.

Kaava-alueella on merkittäviä, vaarallisia kemikaaleja valmistavia tai varastovia laitoksia, jota koskee EU-direktiivi vaarallisten aineiden aiheuttamien suuronnettomuusriskien torjunnasta (Seveso II-direktiivi). Suunnittelussa riskit alttien toimintojen sijoittamisesta laitosten konsultointivaihtokkeelle on pyydettyä pelastusviranomaisen ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.

Kaava-alueella ei sallita väkijusta tai loma-asutusta.

Suuronnettomuusvaarallisen teollisuuden maankäytön suunnittelussa huomiolltavat suuronnettomuusakenaarit eivät saa ylittää suojavyöhykettä 1 sisäpuolella ja laitosten tulee voida sijoittua alueelle Tukes-lupakäytäntöä noudattaen.

Kijäläiden suunteollisuusalue on Tukesin määrittämä dominokohde, jossa teollisuusalueella voi vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnasta seurata suuronnettomuus, joka voi levitä laaksoille, ja dominovakuutus. Laitosten sijoittelussa on huomioitava dominovakuutukset onnettomuustilanteissa viranomaisen edellyttämällä tavalla.

Häkin tulee esittää rakennuslupa haettavassa selvityksessä sijaittavasta toiminnaa sekä alueen erityispiirteet huomioivista turvallisuusjärjestelyistä. Selvityksessä on esitettävä ainakin suojausmenpiteet, ilmanvaihtojärjestelyt, hälytysjärjestelmä sekä pelastustoimen operatiiviset toimetädellykset.

Rakentaminen, ulkoverastointi ja piha-alueet
Korttelialueella saa rakentaa maanalaista tiloja.

Merivestien vaikutuksesta vaarottuvat tai vahinkoa aiheuttavat kiinteät rakenteet ja pysyvät toiminnot tulee sijoittaa korkeustason N2000 +3,4 metrin yläpuolelle.

T-korttelialueella rakennusten on sijoittava vähintään 5 metrin päässä tontin rajasta, kuitenkin niin, että jos rakennuksen korkeus on yli 8 m, tulee se sijoittaa rakennuksen korkeuden edellytyksellä tontin rajasta. Vaarallisia kemikaaleja käsittelevien tai varastovien tuotantolaitosten sijoittelua ohjaa Tukes.

Pysäköinti on järjestettävä korttelialueella. Autopaikkoja on varattava riittävä määrä työntekijöille ja vierailijoille.

Rakentamista jäivät rakennuspaikan osat, jota ei käytetä ajotieinä eikä pysäköintiin, on istutettava soveltuvien osin tai hoidettava luonnonsuojelun ja pidettävä huoltotilassa kunnossa.

Korttelialueet tulee aidata niillä osin kuin toiminta sitä edellyttää.

Mikäli kulkuväylyntään liittyvä portti sijoitetaan alle 500 m etäisyydellä yleisistä tieistä, on suunnitelmilla ja toteutuksesta neuvoteltava toimivaltaisen viranomaisen kanssa.

Ulkoverastointi on järjestettävä niin, ettei se turmele yleisellä tiellä tai kadulla näkyvää maisemaa tai kalustuskäyttöä. Ulkoverastointiin käytettävät alueet tulee Nesteen suunnan rajata suojaavalla aidalla, rakennuksilla tai katokilla. Lisäksi rakennusten ja/ tai kaistojen ja tontin rajan välillä alue kaluuetta, yleisen tien aluetta ja/ tai suojaviheruetta vasten tulee istuttaa puni ja persian.

Maaperän laatu ja kantavuus on tutkittava oikean perustamistavan määrittämiseksi ja piha-alueen vakavuuden varmistamiseksi.

Alueella tapahtuvien rakentamistoimien yhteydessä on arvioitava hapannta sulfattamias-alueet.

Radonituurallinen rakentaminen on otettava huomioon rakentettaessa.

Alueella tapahtuvien rakentamiseen liittyvien kaluutöiden yhteydessä on huomioitava mahdolliset maaperän sisältämät haitta-aineet. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava.

Teollisuusalueen ulkovaikatuksen suunnittelussa on huomioitava turvallisuuden kannalta riittävät valaistusolosuhteet. Valaisimet suositellaan suunnattavain mahdollisuuksien mukaan kohti alueen keskiosia siten, ettei häirä- tai häikäisyvalo turhaan levä alueen ulkopuolelle.

Hulevesien käsittely

Alueella rakennettaessa laaditaan rakentamisen aikainen ja käytön aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Laadittava suunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa. Suunnitelmassa tulee huomioida myös mahdollisten sammuusvesien ja kemikaalivuotien vaikutus hulevesien laatuun. Lisäsuunnitel huleveten on johdettava jätevesiviemäriin ja jätevesipuhdistamoon käsiteltäväksi. Hulevesijärjestelmät on mahdollisuuksien mukaan rakennettava alueella ennen muuta rakentamista. Rakentamisen alkaisista hulevesien laatu ja viivyräskenteiden toimintaa ja kuntoa on seurattava.

Uudisrakentamisen yhteydessä on päällystettyjen pysäköintialueiden ja raskaskäyttöjen käyttämien piha- ja varastoalueiden hulevesien hallintaa suunniteltaessa ja toteutettaessa otettava huomioon hiekan- ja öljynvulun tarve.

Korttelialueita koskevia määräyksiä

Luonnos pesimärauhais-alueella häiritsevä rakentaminen ja muut toimenpiteet ovat kiellettyä luonnonsuojelulain mukaisesti.

Rakentaminen ja toiminnot on sijoitettava siten, ettei meluaso ylitä yhdessä alueen muiden toimintojen kanssa Vn 993/1992 melun päivä- ja yöajan ajotie- ja asuinalueilla. Rakentamisen ja toimintojen osalta on huudettava riittävästi melunvaimennusta.

Tonttijako

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

ALLMÄNNA BESTÄMMLER:

Innan vattenbyggnadsarbeten utförs på vattenområdet som tidigare inte har mudrats ska man vara i kontakt med museimyndigheten, så att man kan bedöma om en inventering av kulturen under vattnet behöver göras.

På planområdet finns det betydande anläggningar som tillverkar eller förvarar farliga kemikalier och som omfattas av EU-direktivet om att förebygga risker för storryckor orsakade av farliga ämnen (Seveso III-direktiv). Vid planering av riskutsatta verksamheter som anläggningar konsultationen ska utvärderas begäras av räddningsmyndigheten och Säkerhets- och kemikaleverket (Tukes).

På planområdet tillåts ingen permanent bebyggelse eller fridsbebyggelse.

De storryckscenarier som ska beaktas vid markanvändningsplanering för storryckfarlig industri får inte överskrida skyddszon 1 från de inne delarna och anläggningar bör kunna placeras på området genom att följa Tukes tillståndspraxis.

Storindustriområde i Sköldvikens är ett av Tukes definierat dominokäpje där hantering och upplagring av farliga kemikalier på industriområdet kan leda till en storrycka som kan spridas från en anläggning till en annan, en så kallad dominoeffekt. Vid planeringen av anläggningarna ska dominoeffekterna i olycksfallssituation beaktas på det sätt som myndigheterna förutsätter.

Vid anökan om bygglov ska sökanden lägga fram en utredning om den verksamhet som ska placeras på kvartersområdet samt säkerhetsarrangemang som beaktar områdets särdrag. I utredningen ska presenteras åmönstone skyddsåtgärder, ventilationsarrangemang, larmsystem samt räddningsväsendets operativa verksamhetsförutsättningar.

Byggnad, upplagring utomhus och gårdsområden

Det är tillåtet att bygga underjordiska utrymmen i kvartersområden.

Fasta konstruktioner och permanenta funktioner som skadas eller orsakar skada på grund av havsvattenöversvämning ska placeras ovanför höjdriän N2000 +3,4 meter.

På ett T-kvartersområde ska byggnaderna placeras minst 5 meter från tomtgränsen, dock så att om en byggnads höjd är över 8 m ska den placeras på ett avstånd av byggnadens höjd från tomtgränsen. Placering av produktionsanläggningar som behandlar eller lagrar farliga kemikalier styrs av Tukes.

Parkerings ska ordnas på kvartersområdet. Ett tillräckligt antal bilplatser skall reserveras för arbetstagarer och besökare.

De delar av byggplatsen som inte bebyggas och som inte används som körförar eller parkering i tillämpliga delar eller skötas i naturligt tillstånd och hållas i välskött skick.

Kvartersområdena ska inhägnas till den del verksamheten förutsätter det.

Om portarna relaterade till passeröversvakningen placeras mindre än 500 m från allmänna vägar, måste planerna och genomförandet förhandlas med den behöriga myndigheten.

Upplagring utomhus skall ordnas så att den inte förstör det landskap eller den gatuvy som syns från allmän väg eller gatan. De områden som används för upplagring utomhus ska i riktning mot Nestevägen avgränsas med ett skyddande stängsel, byggnader eller tak. Dessutom ska området mellan byggnaderna och/ eller taken och tomtgränsen mot gatuområdet, området för allmän väg och/eller skyddsgrönområdet planteras med träd och buskar.

Markens beskaffenhet och bärighet skall undersökas för att bestämma det rätta sättet att anlägga marken och säkerställa gårdsområdets stabilitet.

I samband med byggnadsåtgärder som vidtas på området ska områden med sura sulfatjordar utvärderas.

Radonsäkert byggande ska tas i beaktande vid byggande.

I samband med att grävingsarbeten som hänför sig till byggandet utförs på området ska eventuella skadliga ämnen som finns i marken beaktas. Föreänd jord ska vid behov renas.

Vid planering av utomhusbebyggelsen av industriområdet ska tillräckliga ljusförhållanden för säkerheten beaktas. Lamporna rekommenderas att riktas mot de centrala delarna av området så att störningar eller bländningsljus inte i oronad sprids utanför området.

Behandling av dagvatnen

Vid byggande på området uppgörs en dagvattenhanteringsplan för byggnadsiden och för användningstiden. Den utarbetade planen ska presenteras vid anökan om bygglov. I planen ska det också beskrivas hur eventuellt skickvatten och kemikaliesläpke påverkar dagvattnets kvalitet. Smutsad dagvatnen ska ledas till spillvattnet och avlopprensingsverk för att hanteras. Dagvattnets behandlingssystem ska i mån av möjlighet byggas på området innan annat byggande. Dagvattenavläten under byggdten samt förörringskonstruktionernas funktion och skick ska översäkas.

I samband med nybyggnad ska man vid planering och övervakning av dagvattenhantering på asfalterade parkeringsområden och gårds- och lagerområden som den tunga trafiken använder beakta behovet av sand- och oljesäckpöjning.

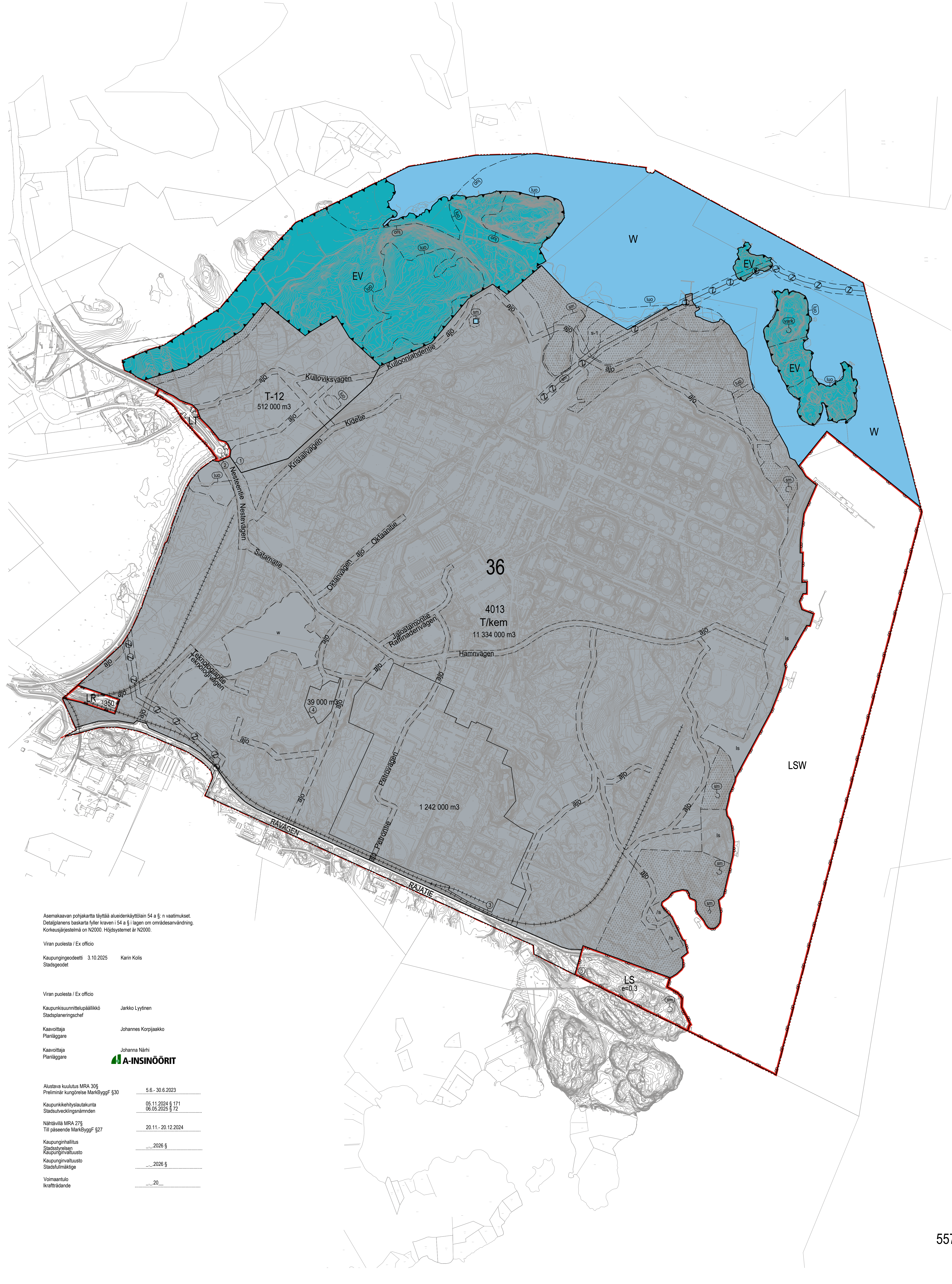
Bestämmler som gäller kvartersområdet

Byggnad och andra åtgärder som störs flagmas häckningsfreden är förbjudna enligt naturvårdsagen.

Byggnad och verksamheter ska placeras på så sätt att bullernivån tillsammans med andra verksamheter på området inte överstiger de riktvärden för buller i ett bostadsområde dagtid och natttid som anges i SRB 993/1992. För byggandets och verksamheternas del ska ses till att buller bekämpas i tillräcklig omfattning.

Tomtindelning

En detaljplanområde är tomtindelningen bindande och den ingår i detaljplanen.



Asemakaavan pohjapiirusta tyttää alueenkäytön 54 a § i valmista. Detallpiirens basatara fyller kraven i 54 a § i lagen om områdesanvändning. Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta / Ex officio

Kaupungingeodotti 3.10.2025 Karin Kots

Statgeodeti

Viran puolesta / Ex officio

Kaupungisunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen

Stadspäneringschef

Kanvottaja Johannes Korjajako

Planilgare

Kanvottaja Johanna Niihi

Planilgare

A-INSINOÖRIT

Alustava kuultus MRA 306

Prelimäär kungörete Märkyöf \$30

Kaupunkikehityslautakunta

Stadsskredningsnämnden

Nävislää MRA 276

Till pässende Märkyöf \$27

Kaupunginhallitus

Stadsskredningsnämnden

Kaupunginhallitus

Stadskölmäike

Vormaantu

Kraffadrände