

## UTVIDGNING AV INGERMANSBYS FÖRETAGSOMRÅDE, BESKRIVNING AV DETALJPLANEN



# 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Område: Lapträsk, Ingermansby

Detaljplanens namn: Utvidgning av Ingermansby företagsområde

Typ av detaljplan: Detaljplan

Utarbetad av: Den tekniska förvaltningen i Lapträsk kommun, områdesarkitekt Johanna Hyrkäs. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy har ansvarat för ändringarna som gjorts efter framläggandet under förslagsstadiet samt för översvämningsmodellen.

Kontakt: Teknisk direktör Maria Luoma-aho, tfn 044 720 8652, e-post: maria.luoma-aho@lapinjarvi.fi

Aktualisering av detaljplan: 17.8.2016

Behandling av detaljplan:

Planförslaget i den tekniska nämnden den 25.9.2018

Planförslaget i kommunstyrelsen den 28.1.2019

Planförslaget i kommunfullmäktige den xx.xx.2018

## 1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE

Området ligger norr om riksväg 6, cirka 3 km från Kapellbys centrum i Lappträsk i riktning mot Helsingfors. Detaljplanen avser fastigheter 407-407-8-52 Paavonpelto, 407-407-8-54 Kuutospelto, 407-407-8-115 Jokipala samt delar av fastigheterna 407-407-11-0 Björnram och 407-407-1-95 Sjäkulla.



Bakgrundskarta: Material från Lantmäteriverkets terrängdatabas 09/2018

## 1.3 PLANARBETETS SYFTE

Syftet med planarbetet är att utreda vilka förutsättningar som finns för att utvidga företagsområdet mot sydväst. Med utvidgningen av företagsområdet i Ingermansby strävar Lappträsk kommun efter att utveckla utbudet av industritomter på ett bra läge invid riksväg 6. Med den nuvarande utvidgningen är det möjligt att skapa lockande tomter i med tanke på synligheten i samband med det befintliga industriområdet.

## 1.4 FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR

Bilaga 1 Deltagar- och utvärderingsplan

Bilaga 2 Rapport över respons och genmälen

Bilaga 3 Flödesmodellering av Lapträsk å, flödesmodelleringens resultat, karta

## 1.5 FÖRTECKNING ÖVER ANDRA DOKUMENT, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL AVSEENDE PLANEN

Utredningar utarbetade i samband med delgeneralplanen 2002 (Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 5.6.2002):

- Bullerkarta för riksväg 6
- Naturutredning och -karta
- Landskapsutredningskarta
- Inventering av kulturhistoriskt värdefulla platser
- Karta över fasta förhistoriska fornminnen

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 PLANPROCESSENS OLIKA FASER

Detaljplanen har utarbetats av kommunen på dess initiativ. Kommunfullmäktige beslöt den 17.8.2016 i § 18 att inleda detaljplanering av området. För ändamålsenlighet har planområdet tillfogats fastigheter som hamnat utanför tidigare detaljplaner. Dessa omfattar den bredvid liggande, privatägda fastigheten 407-407-8-115 Jokipala, för linjeföringen nödvändiga separata små delar av den kommunägda fastigheten 407-407-11-0 Björnram samt Forststyrelsens fastighet 407-407-1-95 Sjökulla.

Deltagande och bedömningsplanen utarbetades och ställdes ut den 21.8.2018. Myndighetsutlåtanden har begärts.

- Kommunfullmäktiges planbeslut den 17.8.2016 § 18
- Kungörelse avseende utställande av planen för deltagande och utvärdering den 21.8.2018.
- Planen för deltagande och utvärdering ställdes ut den 21.8.-21.9.2018.
- Planskissen ska ställas ut i den tekniska nämnden den 25.9.2018
- Kungörelsen avseende utställande av planskissen den 28.9.2018
- Planskissen ställs ut enligt 65 § i Markanvändnings- och bygglagen den 29.9.-28.10.2018
- Kommunfullmäktiges godkännande den xx.xx.2018
- Kungörelsen om planens formella rättskraft den xx.xx.2018

### 2.2 DETALJPLAN

Detaljplanen består av ett kvarter av industri- och lagerbyggnader (T), ett jordbruksområde (MT) och ett gatuområde. Detaljplanens planområde är ca 9 hektar. De totala byggrätten är cirka 36 000 km<sup>2</sup>. I detaljplanen fastställs byggnadernas totala höjd till 9 m, så som i detaljplanerna för industriområdet som omger området.

### 2.3 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Området kan byggas när planen vunnit laga kraft. Kommunen ska sälja tomterna till intresserade företag som ska bygga området bortsett från vägar.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 UTREDNING AV FÖRHÅLLANDEN I DET PLANERADE OMRÅDET

#### 3.1.1 Översikt av området

Planområdet ligger söder om Lappträsk i Ingermansby, drygt tre kilometer från Kapellby och uppgår till cirka 9 hektar. Området består av plan åkermark som för närvarande används för odling. Området gränsar i sydost till riksväg 6, i nordost till det nuvarande industriområdet och till ett skogsförsöksområde ägt av Forststyrelsen som används av Naturresursinstitutet samt i sydväst och nordväst till ett privatägt åkerfält. På den nordvästra sidan gränsar området även till den smala Lappträskån.



Flygfoto av planområdet som avgränsats med blått. MML- fastighetsdatatjänstens topografibild

### 3.1.2 Naturförhållanden

Området omfattar åker som länge odlats. I söder, på andra sidan riksväg 6 fortsätter terrängen som skog medan området i norr och väst an knyter till ett vidare åkerfält. Den smala Lappträskån som avgränsar området i nordväst mynnar efter en dryg kilometer i sjön Lappträsk nordöst från området. Den rådande vindriktningen i området är sydvästlig (Meteorologiska institutet 2016). Områdets jordmån består av lera och mjäla (GTK:a Maankamara-tjänst 09/2018).

### 3.1.3 Den bebyggda omgivningen

Området är inte bebyggt. I det nuvarande industriområdet består byggnaderna huvudsakligen av låga industrihallar.

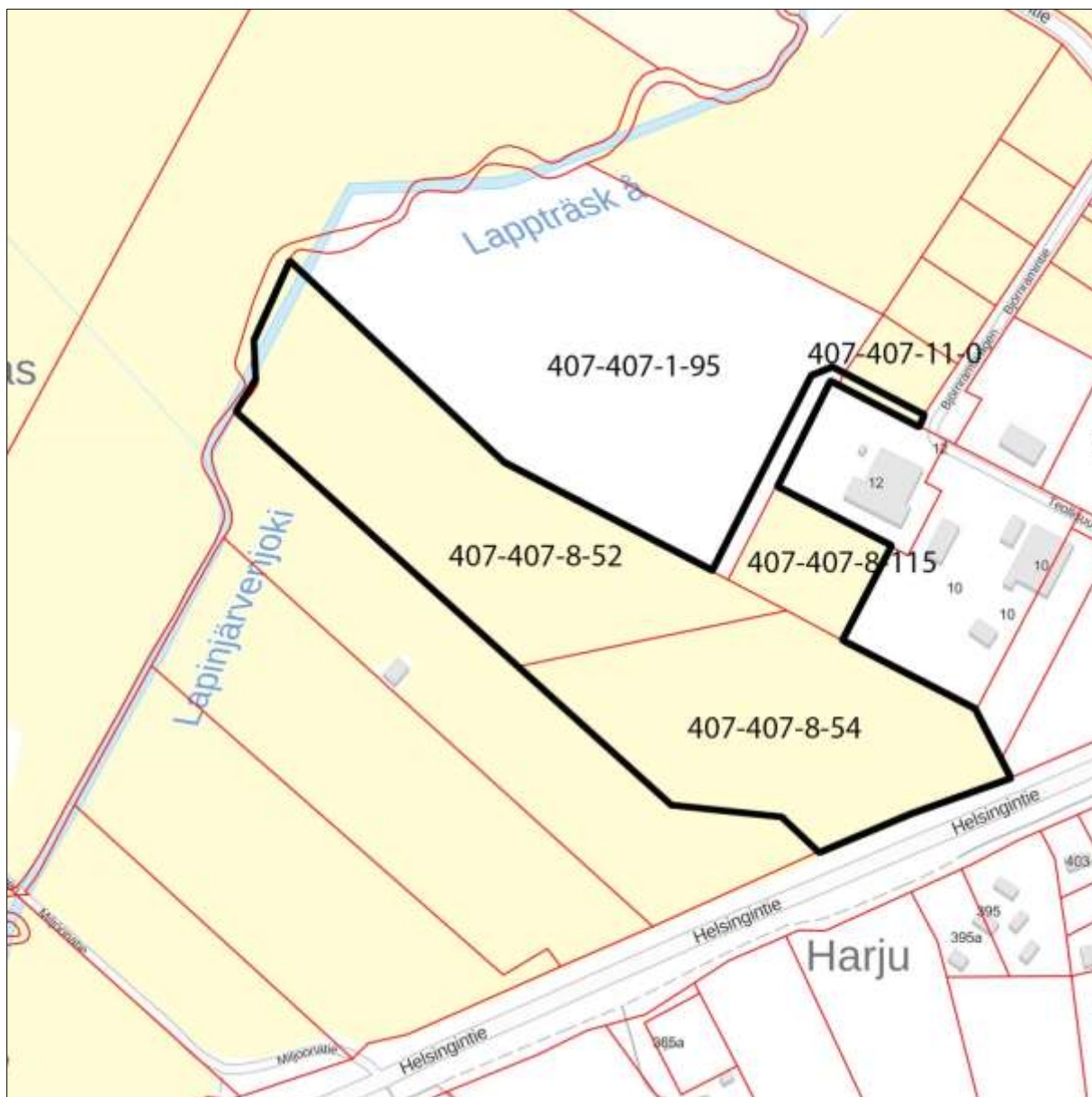
### 3.1.4 Miljön

Planeringsområdet är i dagsläget i huvudsak åkermark. Åkermarken är en del av den mindre åkermosaiken sydväst om Lappträsk. Lappträsk kommuns mera omfattande och stora enhetliga åkermarker befinner sig i huvudsak öster om kommuncentrum. Från riksväg 6 samt Porlomvägen bildas öppna åkervyer mot planeringsområdet. Längs Miljonvägen finns några bostadshus/bondgårdar varifrån öppna vyer mot planeringsområdet formas. Söder om planeringsområdet finns ett skogbeväxt område såsom även längs Torparbacksvägen norr om planeringsområdet. Åkermarken mellan Ingermansby och Torparbacken är ungefär 200 meter bred.



### 3.1.5 Markägande

Fastigheterna 407-407-8-52 och 407-407-8-54 ägs av kommunen. Fastighet 407-407-8-115 är privatägd och fastighet 407-407-1-95 som krävs för linjeföringen är i Forststyrelsens ägo. Delarna av fastigheterna 407-407-11-0 och 407-407-1-95 som krävs för linjeföringen ägs av kommunen och Forststyrelsen.



Planområdets fastighetsgränser, topografibilden från LMV:s fastighetsdatatjänst

### 3.1.6 Trafik

Områdets trafikordningar kräver en möjlighet att bygga en väg genom fastigheten 407-407-1-95 som ägs av Forststyrelsen. Överläggningarna inleddes på våren 2018 och Naturresursinstitutet som använder området har gett projektet ett preliminärt godkännande. Planområdet ligger vid riksväg 6 och utnyttjar i fordonstrafiken den närliggande Ingermanbys korsning.

### 3.1.7 Tekniskt underhåll

De kommunala vatten-, dagvatten- och avloppsledningarna går på det nuvarande industriområdet under Industrivägen. Områdets ställverk finns i början av samma väg.

### 3.1.8 Flödesmodellering av Lapträsk å

#### *3.1.8.1 Beräkningsmetoder och höjd- och koordinatsystem*

Modelleringen är gjord som en endimensionell flödesmodellering med programmet HEC-RAS 5.0.6. Höjdsystemet som använts är N2000 och koordinatsystemet är ETRS-TM35.

#### *3.1.8.2 Kanalgeometri*

##### *Flödeslinjer*

Flödesmodelleringen omfattar det övre stycket av Lapträsk ås huvudkanal från Lapträsk nedre del till Helsingforsvägens nedre del. Det modellerade stycket av åfåran är 2,3 km lång. Åfårans utgångspunkt ligger vid sumpmarken söder om Helsingforsvägen och slutpunkten råpåle 2306 m ligger strax vid Lapträsk nedre del.

##### *Tvärsektioner och broar*

Uppgifterna om tvärsektionerna lades till i flödesmodellen baserat på de sektionsmätningar som Mitta Oy gjort i Lapträsk å. I januari 2019 gjordes 12 st. sektionsmätningar mellan sektionsintervall 167–2118 m.

Sektionsmätningarna kompletterades på basen av en höjdmodell över markytan (TIN) som utarbetats med Lantmäteriverkets laserscanningsuppgifter. För att försäkra beräkningens ultimata funktion tätades sektionsmellanrummen genom att kopiera och interpolera de uppmätta sektionerna.

Uppgifter om broar (4 st.) bifogades till flödesmodellen. Vid Lapträsk å mättes höjden och bredden på den fria öppningen på Miljonvägens bro. Uppgifterna om bron på Helsingforsvägen (Kvarnbacka bro) och bron för lätt trafik söder om den (Kvarnbacka bro 2) samt bron på Porlomvägen (Sjökulla bro) är baserade på uppgifterna, broritningarna och fotografierna i Trafikledsverkets broregister.

##### *Flödesuppgifter*

Vid modelleringen användes flödesuppgifter som grundar sig på Finlands miljöcentrals vattendragsmodellsystem simulerade avrinningsvärden mellan åren 1989–2018 i Lovisaåns avrinningsområde (81.027). Av avrinningsvärdena gjordes en upprepningsanalys (Gumbel). Till de modellerade partierna av åfåran lades 3 övergångsområden i vattenföringen som är baserade på de specificerade delavrinningsområdenas areal. Arealen på avrinningsområdet av den modellerade delen av åfåran är ungefär 43 km<sup>2</sup>, varav Lapträsk ås avrinningsområde utgör den största delen (38 km<sup>2</sup>).



### *Kalibrering av modellen*

Det finns inga uppgifter om vattennivån och flödesmätning över den modellerade delen av åfåran. Modellen har inte kalibrerats. Kalibrering av modellen förutsätter mätning av vattennivåer och flödet på det undersökta området under högvattenföring.

Modellens beräkningsresultat har jämförts och anpassats vägledande till vattennivåerna vid tidpunkten för laserscanningen (21.4.2009). I april 2009 har flödestoppen inträffat i början av april enligt uppgifter från SYKE:s hydrologiska modellsystem och vid tidpunkten för laserscanningen har avrinningen varit på medelnivå.

#### *3.1.8.3 Modelleringsresultat*

Med flödesmodellen beräknades vattennivåerna vid medelvattenföring (MQ), medelhögvattenföring (MHQ) och högvattenföring (HQ1/100) som upprepas en gång per 100 år. Flödena presenteras i tabellen nedan (Tabell 1).

*Tabell 1. Medel- (MQ), medelhög- (MHQ) och den en gång per 100 år förekommande högvattenföringen (HQ1/100a) i den modellerade delen av åfåran i Lapträsk å.*

MQ	MHQ	HQ1/100a
0,45	2,4	4,3

Syftet med arbetet var att fastställa översvämningsområdet vid situationen som återkommer en gång per 100 år. Kartan över översvämningsområdet som är baserad på modellerade vattennivåer är framställt som bilaga 3 till planen.

#### *3.1.8.4 Utvärdering av osäkerhetsfaktorer*

Modelleringsens felkällor är kopplade till källmaterialets osäkerhet.

Från det modellerade området finns inga observationer om vattenföringen och vattennivån som kunde användas för att kalibrera modellen.

Fel i beräkningen kan orsakas av de simulerade avrinningsvärden som använts i flödesutvärderingen.

Fel kan orsakas av flödesmodellens geometriska uppgifter, såsom sektionsdata och uppgifterna om strukturerna i åfåran. Mätfrekvensen av sektionerna av Lapträsk å var gles och sektioner har interpolerats i de utmätta sektionerna av åsträckorna. Vad gäller översvämningsområdena kan exaktheten av materialet från laserscanningen också ha en inverkan på resultatet.

## 3.2 PLANERINGSSITUATION

### 3.2.1 Planer för planområdet

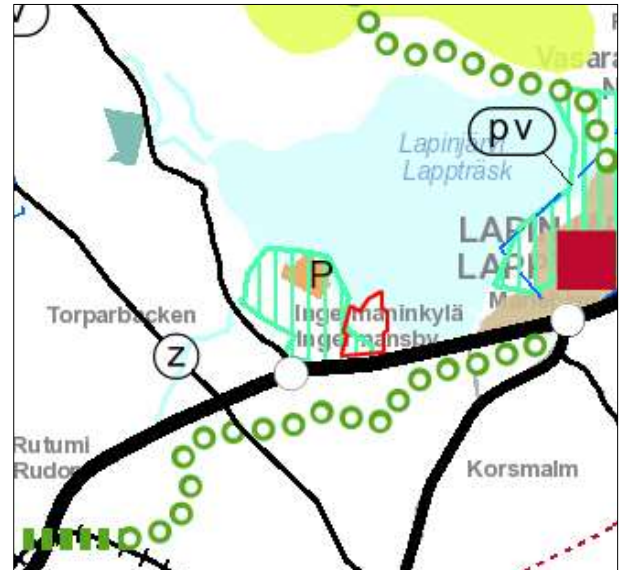
#### 3.2.1.1 Landskapsplan

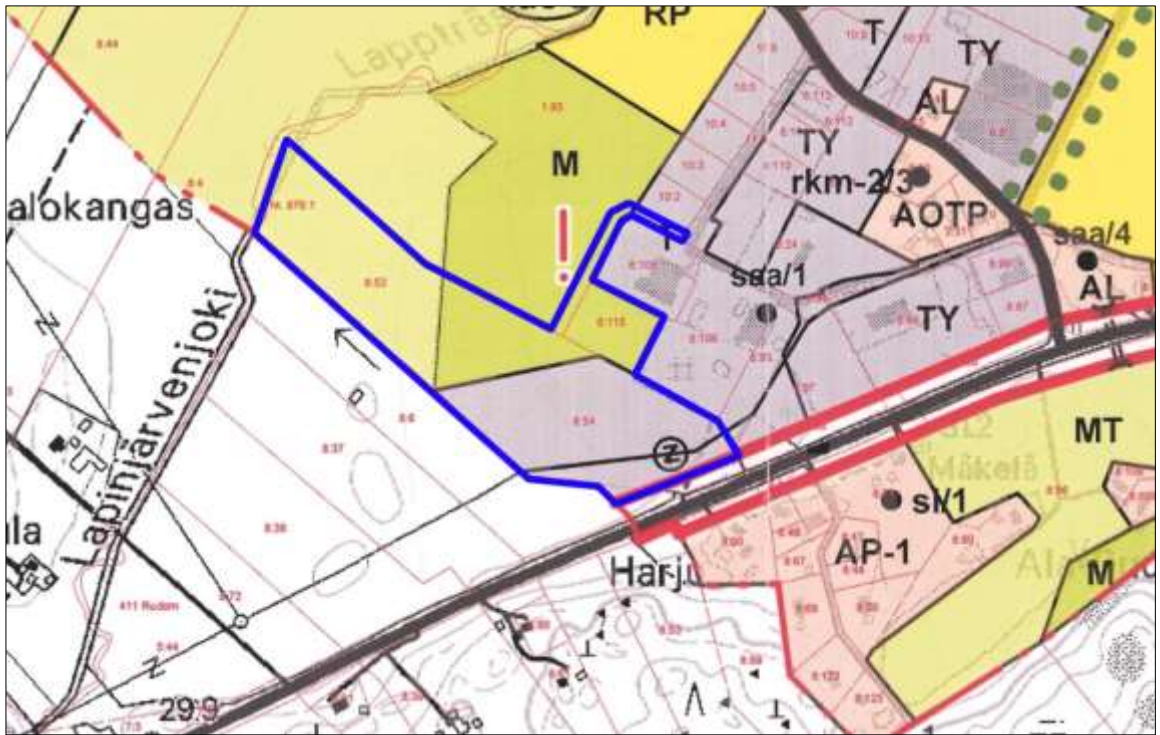
En gällande kombination av landskapsplaner från Nylands förbunds karttjänst 2017 (<http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/>) (gällande planbeteckningar: Nylands landskapsplan, Nylands etapplandskapsplan 1, 2, 3 och 4, Östra Nylands landskapsplan, Östra Nylands etapplandskapsplan 1-4 samt Landskapsplan 2000) visar inga beteckningar för området. I väster om planeringsområdet finns en elektrisk laddning på 400 kV för en kraftledning. Planområdet ingår huvudsakligen i det s.k. vita området i landskapskartan. I planens utvecklingsrekommendation avseende de vita områdena utanför Helsingfors-regionen konstateras att områden för vilka landskapsplanen inte utpekar ett särskilt användningssyfte är primärt avsedda för jord- och skogsbruk samt därmed relaterade binärningar och att bostads- och arbetsplatsbyggande i området ska styras till områden och byar med tätortsfunktioner. I rekommendationen konstateras dock även att man i en mer detaljerad planering även kan anvisa annat till sin påverkan lokalt betydande markanvändning till området.

Nylandsplanen 2050 är under utarbetning. Planen fanns framlagt för påseende under skisstadiet i oktober– november 2018. I planen syns inga ändringar vad gäller planeringsområdet. I närheten av planeringsområdet har behovet av att utveckla trafikförbindelser märkts ut. Utdrag ur de sammanslagna landskapsplanerna 2017

#### 3.2.1.2 Generalplan

Delgeneralplanen med rättsverkan för Ingermansby, Kapellby och Norrby (godkänd den 18.12.2002) fastställer planområdet delvis som industri- och lagerområde (T), delvis som jord- och skogsbruksdominerat område (M) där det är tillåtet att uppföra jord- och skogsbruksrelaterade byggnader samt bostadshus av glesbygdskaraktär tillika lantbruksområde (MT) särskilt avsett för lantbruk. Områdets vidsträckta åkerfält föreslås förbli obebyggda bortsett från byggnader för lantbruket. Utropstecknet i plankartans M-område (renoveringsbehov av miljö- eller landskapsskada) avser uppenbarligen beskogning som hör till Naturresursinstitutets försöksverksamhet och anses spärra viktiga landskapslinjer.

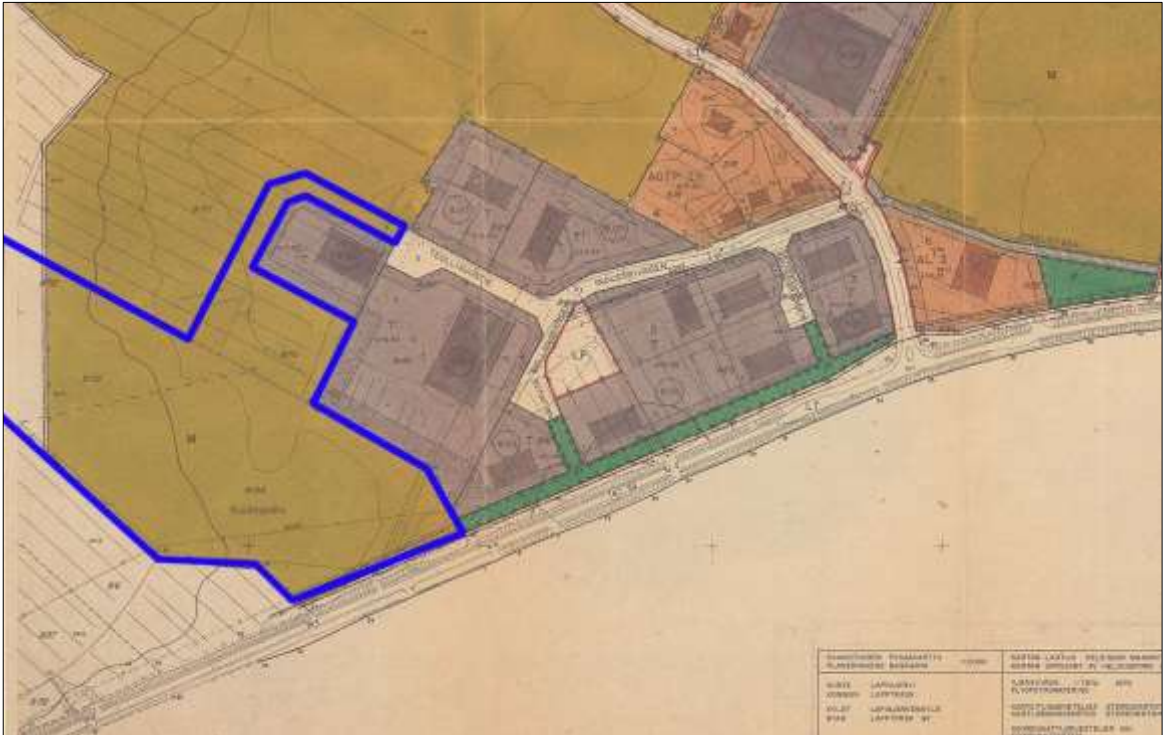




Utdrag ur delgeneralplan, planområdet har avgränsats med blått

### 3.2.1.3 Byggnadsplan

I en del av området gäller en byggnadsplan från 1979 med beteckningen M, lantbruksområde. Det övriga området har inte planlagts.



Utdrag ur byggnadsplan, planområdet har avgränsats med blått

### 3.2.1.4 Byggnadsordning

Lapträsk's byggnadsordning har trätt i kraft den 2.4.2013. En ny uppdaterad byggnadsordning är under arbete.

### 3.2.1.5 Topografisk karta

LMV:s vektorsmaterial från 03/2018 har använts som topografisk karta.

## 4 FASER I PLANARBETET

### 4.1 PLANERINGSSTART OCH DÄREMD RELATERADE BESLUT OCH UTGÅNGSPUNKTER

Kommunen köpte 2014 mark (fastigheterna 407-407-8-52 Paavonpelto och 407-407-8-54 Kuutospelto) vid företagsområdet (tidigare industriområde) i Lapträsk Ingermansby, intill riksväg 6, med syfte att utvidga det nuvarande företagsområdet. Kommunfullmäktige beslöt den 17.8.2016 i § 18 att inleda detaljplanering av området.

Deltagande- och bedömningsplanen utarbetades och ställdes ut den 21.8.2018. Myndighetsutlåtanden har begärts. Planförslaget ska ställas ut den 26.9.2018.

## 4.2 DELTAGANDE OCH SAMARBETE

### 4.2.1 Deltagande

Delaktiga är alla markägare liksom alla som blir avsevärt påverkade av planen i sitt boende, arbete eller andra omständigheter men också alla myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhetsfält planen berör.

De vilkas boende, arbete eller andra förhållanden planen påverkar:

- Planområdets närboende och markägare
- Ägare till marken som gränsar till området samt närboende
- Sammanslutningar vilkas verksamhetsfält planen berör

Myndighets- mm. instanser som ska höras under planarbetet:

- Nylands närings-, trafik- och miljöcentral
- Nylands förbund
- Östra Nylands brand- och räddningsverk
- Borgå stad, miljöhälsovård
- Kymmenedalens El AB
- LPOnet Oy Ab
- Lapträsk Värme Oy
- Kymenlaakson Jäte Oy
- Lapträsk vattenverk
- Bygghälsökontroll och miljövård/Lovisa
- Lapträsk tekniska nämnd och förvaltning
- Ingermansby-Rudoms Jaktsällskap
- Borgånejdens fågelförening rf
- Finlands naturskyddsförbund, Nylands krets
- Östra Nylands natur- och miljöskyddsförening rf

### 4.2.2 Växelverkan och inkomsten återkoppling

Samråd har genomförts enligt planen för deltagande och bedömning (bilaga 1). Deltagande- och bedömningsplanen har den 21.8-21.9.2018 presenterats på kommunens webbsidor och på anslagstavlan i servicepunkten. En kungörelse om planens utställande gavs på kommunens webbsida och den officiella anslagstavlan. De delaktiga fick information genom brev eller e-post. Inom utsatt tid har Kymmendalens El AB och miljöhälsovården i Borgå stad inkommit med ett yttrande. Naturresursinstitutet och Forststyrelsen har angett att de inget har att erinra avseende planen. Under förslagsskedet fick man sju utlåtanden som har sammanfattats och besvarats i bilaga 2.

### 4.2.3 Myndighetssamarbete

NTM-centralen har i inledningsfasen av planarbetet konstaterat att ett myndighetssamråd enligt Markanvändnings- och bygglagen 66 § inte är nödvändigt. Planarbetets mål och utgångspunkter har genomgått med NTM-centralen på en informell träff våren 2017 och några utgångspunkter har preciserats ett år senare när NTM-centralen i april 2018 besökte Lapträsk.

## 4.3 DETALJPLANENS MÅL

### 4.3.1 Med kommunens och områdets förhållanden relaterade mål

Kommunen mottar ständigt förfrågningar avseende tomter som lämpar sig för företagsverksamhet. Den nuvarande tillgången på tomter motsvarar inte efterfrågan på grund av tomtstorleken och begränsningar avseende användningssyfte. Ingermansbys företagsområde lockar företag särskilt på grund av den omedelbara närheten till riksväg 6. Kommunens syfte är att i det utvidgade området planlägga så mångsidigt användbara företagstomter som möjligt så att utvidgningen kompletterar det nuvarande företagsområdet och möjliggör fortsatt framtida utvidgning.

## 5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 5.1 Planstruktur

Genom planen bildas till väster om det nuvarande industriområdet ett nytt industri- och lagerkvarter med en yta på cirka 90 000 m<sup>2</sup>. En ny väg, Företagsvägen, dras till T-kvarteret. Vägens längd blir 270 meter. Det ska utarbetas en separat tomtfördelning i området. Kvarterets inre trafikordning avtalas i ett separat avtal avseende tomtöverlåtande.

#### *5.1.1 Dimensionering*

Kvartersområdets yta uppgår till cirka 90 000 m<sup>2</sup> och effektivitet till 0,45. Ny byggnadsrätt skapas på ungefär 36 000 k-m<sup>2</sup>. Byggnadernas högsta tillåtna höjd är 9 m.

### 5.2 Områdesreservering

#### *5.2.1 Kvartersområden*

På detaljplanen har området för kvarter 1 betecknats som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Områdets planbestämmelser begränsar inte typen av verksamhet som finns på T-området på annat sätt än genom allmänna bestämmelser. Vad gäller verksamheten på industriområdet föreskriver de allmänna bestämmelserna att bebyggelsen på området eller omgivningen inte får utsättas för betydande föroreningar i form av buller, lukter eller damm.

#### *5.2.2 Övriga områden*

Detaljplanen anvisar ett nytt gatuområde som till ytan uppgår till cirka 2 600 m<sup>2</sup>.

### 5.3 Planens verkningar

Det nya området anknyter till den nuvarande strukturen och kompletterar det använda företagsområdet genom att bygga på dess infrastruktur. Områdets arbetsplatser kan på grund av närheten till riksväg 6 nås bra både av lokala och långväga medarbetare. Planens genomförande förbättrar näringslivets verksamhetsbetingelser i Lapträsk.

I markanvändnings- och bygglagen föreskrivs utredning av konsekvenser när planen utarbetas. Planen ska grunda sig på tillräckliga undersökningar och utredningar (Markanvändnings- och bygglagen 9 §). I Markanvändnings- och byggförordningens 1 § föreskrivs närmare att när konsekvenser utreds beaktas planens uppgift och syfte, tidigare gjorda utredningar samt andra faktorer som inverkar på behovet av utredningar. Utredningarna ska innehålla tillräckliga uppgifter för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har. I förordningen finns en lista med fem punkter för vilka konsekvenserna måste utredas:



1. Människors levnadsförhållanden och livsmiljö
2. Marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
3. Växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
4. Region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken
5. Stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Under planprocessens gång har bedömningen av konsekvenserna kompletterats på basen av den ändrade detaljplanslösningen samt myndighetsutlåtanden. Den slutliga listan över påverkningsområden som ska bedömas kompletteras och definieras under planprocessens gång.

Vid tabellgranskningen har följderna av detaljplanen bedömts enligt delområden. Vid granskningen har följande bedömning använts:

- 0 ingen inverkan på dagsläget
- + blir något bättre än dagsläget
- ++ blir bättre än dagsläget
- +++ blir betydligt bättre än dagsläget
- blir något sämre än dagsläget
- blir sämre än dagsläget
- blir betydligt sämre än dagsläget
- ( ) beteckning inom parenteser beror på utförandet.

DELOMRÅDE	BEDÖMNING	MOTIVERING
Människors levnadsförhållanden och livsmiljö	0 (-)	I detaljplanens omedelbara närhet finns ingen sådan bosättning att förverkligandet av industriområdet skulle avsevärt försämra människors levnadsförhållanden och livsmiljö. När industriområdet förverkligas kommer utsikten att förändras från åkerlandskap till industrilandskap för ett fåtal bostadshus. Detaljplanen föreskriver den högsta tillåtna höjden för byggnader belägna på industriområdet samt genom de allmänna föreskrifterna har för verksamheternas del förbjudits orsakande av betydande miljöstörningar för bosättningen såsom buller, damm och lukter. På detaljplanen har utmärkts områden som ska planteras längs riksväg 6 samt Lappträsk å. På detaljplanen har utmärkts ett MT-område längs Lappträsk å, vilket reducerar T-området som utmärkts i planförslaget.
Marken och berggrunden	-	Området som ska detaljplaneras är enligt GTK:s jordmånskarta 1:100 000 lera och siltjord. Berggrunden är rapakivgranit. Byggnad på området förutsätter att jordmånen beaktas och eventuella jordarbeten, vilket inverkar på områdets byggkostnader.

Växt- och djurarter, naturens mångfald	0	Området är i dagsläget i sin helhet åkermark i odlingsbruk och området har således inget särskilt värde vad gäller växt- och djurarter eller naturens mångfald.
Naturresurser	0	Förverkligandet av detaljplanen har inga betydande konsekvenser för naturresurserna. Att ändra området från att vara i odlingsbruk till ett industriområde gör den odlingsbara ytan något mindre, men inom Lappråk kommunens område finns vida åkermarker som används för odling.
Naturen och naturmiljön	0	Området är i dagsläget i sin helhet åkermark i odlingsbruk och området har således inget särskilt värde vad gäller naturen och naturmiljön.
Naturskydd	0	På området eller i dess omedelbara närhet finns inget naturskyddsområde som förverkligandet av detaljplanen skulle kunna ha en negativ inverkan på.
Region- och samhällsstrukturen	+	Området som ska detaljplaneras är beläget i den omedelbara närheten av ett befintligt företagsområde invid goda trafikförbindelser. Områdets logistiska läge längs riksväg 6 är gynnsam för eventuell verksamhet på området. Genom att utvidga det befintliga företagsområdet är det möjligt att skapa synergi med befintliga aktörer. På området finns också mindre tomter i den omedelbara närheten och på så vis genom att utvidga utbudet av tomter på området är det även möjligt att öka attraktionskraften för de obbyggda tomterna på det befintliga företagsområdet. I områdets omedelbara närhet finns inga känsliga områden eller stora bostadsområden. Området omges också av åker- och skogsområden efter att detaljplanen förverkligats. Ur samhällsstrukturens perspektiv är det rimligt att placera kommunens reserv av industritomter i samband med det befintliga företagsområdet. Området är i huvudsak i kommunens markegendom, varvid kommunen har möjlighet att förverkliga industriområdet i enlighet med behoven som utvecklingen av näringslivet medför.
Samhälls- och energiekonomi, tekniskt underhåll	+	Området är beläget i närheten av befintliga tekniska nätverk och kan på så vis kostnadseffektivt kopplas till kommunaltekniken.
Trafik och rörlighet	++	Områdets läge är logistiskt bra och på detaljområdet är det möjligt att skapa tomter för näringslivsbruk som även är bra till synligheten. Områdets gatuförbindelser är möjliga att ansluta till Porlomvägen varvid inga nya vägskal ansluts till riksväg 6.
Stadsbilden och landskapet	--	Industrifunktionerna som ska byggas på det jämna och öppna åkerområdet har en negativ inverkan på områdets landskap betraktat från de omgivande vägarna samt från de få bostadshusen, från vars gårdar ett öppet landskap öppnas mot industriområdet. På detaljplanen har man ändå försökt lindra effekterna på landskapet genom att märka ut områden som ska planteras och reducera T-områdets storlek från nordväst. Områdets tillåtna byggnadshöjd har begränsats för att motsvara begränsningarna på byggnadshöjden för de omgivande befintliga industriområdena.

		I dagsläget är området obebyggt, vilket gör att förverkligandet av detaljplanen kommer att ha en förändrande effekt på landskapet. Effekten kan ändå inte bedömas bli betydlig, eftersom det på området inte finns några viktiga platser vad gäller landskapet eller den kulturella miljön. På området finns även i dagsläget industribyggnader och hallar vars områden utvidgas på detaljplanen. Inom Lapträsk kommuns område finns vidsträckta områden i odlingsbruk så det förändrade landskapet på det ifrågavarande planeringsområdet kommer inte att förändra landskapen som återspeglar kommunens kulturarv förutom på ett mycket litet område.
Kulturarvet och den byggda miljön	0	På området finns inga värdefulla platser eller mål med tanke på kulturarvet eller den byggda miljön.
Översvämningar och dagvatten	0	I samband med detaljplanearbetet har utarbetats en översvämningmodell över Lapträsk å med hänsyn till översvämningen som sker en gång per hundra år. På basen av resultaten från översvämningssmodellen är området som märkts ut för industriverksamhet på detaljplanen inte i ett område med översvämningssrisk. I detaljplanen har översvämningssområdena vid ån och diken märkts ut som MT-områden eller områden som ska planteras.  På detaljplanen har hanteringen av dagvatten fastställts på området.

#### 5.4 Planens relation till landskapsplanen och generalplanen

I landskapsplanen finns inga beteckningar på området.

I den ikraftvarande detaljplanen har området märkts ut som T-, M- och MT-område. På ett jord- och skogsbruksdominerat område tillåts i enlighet med generalplanen byggande kopplat till jord- och skogsbruk samt glesbebyggelse. På ett jordbruksområde tillåts i enlighet med generalplanen byggnader som betjänar jordbruket. Generalplanen är från år 2002. Ungefär hälften av detaljplanens planeringsområde är i generalplanen T-områden och andra hälften är M- eller MT-områden.

Med hänvisning till generalplanens ålder och den lilla förändringen vad gäller arealen för M- samt MT-områdesreserveringarna bedöms detaljplanen inte på ett betydande sätt strida mot generalplanens syften eller på ett betydande sätt minska de områden som i generalplanen märkts ut för jord- och skogsbruk eller odling. T-området som märkts ut i generalplanen förstoras en aning i den omedelbara närheten av det befintliga företagsområdet.

## 5.5 Planbeteckningar och bestämmelser

	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.
	Maatalousalue. Jordbruksområde.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
1234	Korttelin numero. Kvartersnummer.
	Rakennusala. Byggnadsyta
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Högsta höjd för byggnadens vattentak.
e = 0.12	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta.
	Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
	Katu. Gata.
YRITYSTIE	Kadun nimi. Namn på gata.

## YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Istutettavaksi merkityt alueen osat tulee istuttaa tai niillä oleva kasvillisuus tulee säilyttää.

Rakennusten etäisyyden naapuritontin tai viereisen rakennuspaikan rajaan on oltava vähintään 5 m.

Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään niiden syntypaikalla. Vaihtoehtoisesti hulevesiä tulee viivyttaa ennen niiden johtamista kiinteistön ulkopuolelle ja edelleen

Lapinjärvenjokeen. Viivytyjärjestelmän tilavuuden tulee olla vähintään 1 m<sup>3</sup> jokaista sataa vettä läpäisemättömä neliometriä kohti. Viivytyjärjestelmien tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesisuunnitelma.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa asutukselle tai ympäristölle merkittävää haittaa tai häiriötä (esim. melua, hajua tai pölyä).

Tonttien muodostuksessa ja rakennusmassojen sijoittelussa tulee huomioida pelastustoiminnan edellytykset.

Rakentamisessa on huomioitava radonturvallinen rakennustapa.

Alueella on varattava autopaikkoja 1 ap/300 k-m<sup>2</sup> teollisuus- ja varastotilaa kohti, 1 ap/60 k-m<sup>2</sup> muuta tilaa kohti.

## 5.6 Namn

På detaljplanen uppkommer ett nytt gatuområde, Företagsvägen.

## 6. FÖRVERKLIGANDET AV DETALJPLANEN

Förverkligandet av området kan inledas när planen trätt i kraft. På området utarbetas en separat tomtindelning i enlighet med efterfrågan på tomter. Kommunen förverkligar infrastrukturen och gatorna på området under åren 2019–2020. Förverkligandet av byggnader beror på efterfrågan på tomter.