Porvoon kaupunki

LÄNSIRANTA, KULTTUURIN JA VAPAA-AJAN RANTA

Kaupunginosa 22
Korttelit 437, 491 ja 492, virkistys-, vesi-, liikenne- ja katualueita

Asemakaavan muutos koskee puisto-, vesi-, pysäköinti- ja katualueita, yhdyskunta-teknisen huollon aluetta sekä kortteleita 435-439 ja 492 kaupunginosassa 22

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset
1:1000

P-4	Palvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa alueen kulttuurihistoriaan tukeutuvia telakkatoimintoja sekä venelyjä, matkailua, kulttuuritoimintaa ja virkistystä palvelevia tiloja.
P-5	Palvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hyötyvuoritipalveluja, kulttuuri-toimintaa, virkistystä ja matkailua palvelevia tiloja sekä yhteisöllistä asumista. Asumista saa olla enintään 40 % rakennusoikeudesta.
VL	Lähivirkistysalue.
VL-8	Luonnonmukaisesti kehitettävä lähivirkistysalue. Jokilaakson tulvanilyt on kehitettävä pääosaltaan avoimina luonnonmukaisina niittyinä. Tulva-tasanteen metsiköt on kehitettävä luonnonmukaisina tervaleppäluhtina, jälpuumetsiköinä ja hiesko-kivikoina.
VP	Puisto.
VU-4	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, jolle saa rakentaa laskettelukeskuksen ja virkistystä, ulkoilua, matkailua, kulttuuritoimintaa ja tapahtumia palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueelle saa rakentaa maanalaisia tiloja.
LP	Yleinen pysäköintialue
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
W	Vesialue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
kp	Kansallinen kaupunkipuisto.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
22	Kaupunginosan numero.
492	Korttelin numero.
ALEKSANTERI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
2500+museo1500	Ensimmäinen luku on pääkäyttötarkoituksenmukainen rakennusoikeus ja toinen luku museotoimintaa palveleva rakennusoikeus.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+7,5	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	Rakennusala.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
k	Kioskirakennuksen rakennusala.
pk-1	Rakennusala, jolle saa sijoittaa Willeniuksen telakan kulttuurihistoriaan tukeutuvia venellyn liittyviä tiloja, kulttuuria, museotoimintaa, virkistystä ja matkailua palvelevia tiloja.
pk-2	Rakennusala, jolle saa rakentaa satamapalveluja, matkailua ja virkistystä palvelevia tiloja.
pk-3	Rakennusala, jolle saa sijoittaa virkistystä, kulttuuritoimintaa ja matkailua palvelevia tiloja.
pk-4	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kanootti- tai venerantaa ja virkistystä palvelevia tiloja.
kes	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kelluvan saunan.
t-1	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kanootti-, soutuvene- tai kirkkovenevajoja.
te	Kesäterassi- ulkotarjoilualue.
una	Ulkonäyttämön rakennusala.
wl	Vesialueenosa, jolle saa sijoittaa laiturelta.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	Katu.
p	Pysäköimispaikka.
pm	Pysäköintialue, jolle saa sijoittaa enintään 10 matkailuauton matkaparkin.
	Säilytettävä/ istutettava puurivi.
ppi	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
pp/hi	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Katuaukio/ Tori.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Tulv	Tulvareltti, hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa.
sr-1	Suojeltava kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.
sr	Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde, joka tulee ottaa huomioon alueen ympäristösuunnittelun yhteydessä.
sm	Muinaismuistolain rauhoittama esihistoriallinen kiinteä muinaisjäännös. Alueella koskevista suunnitelmista tulee neuvotella Museoviraston kanssa.
säs	Puhdistettava/ kunnostettava maa-alue.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa, joka on säilytettävä puustoisena ja hoidettava jatkuvan kasvatuksen periaatteilla.
	Venevaylä.

Borgå stad

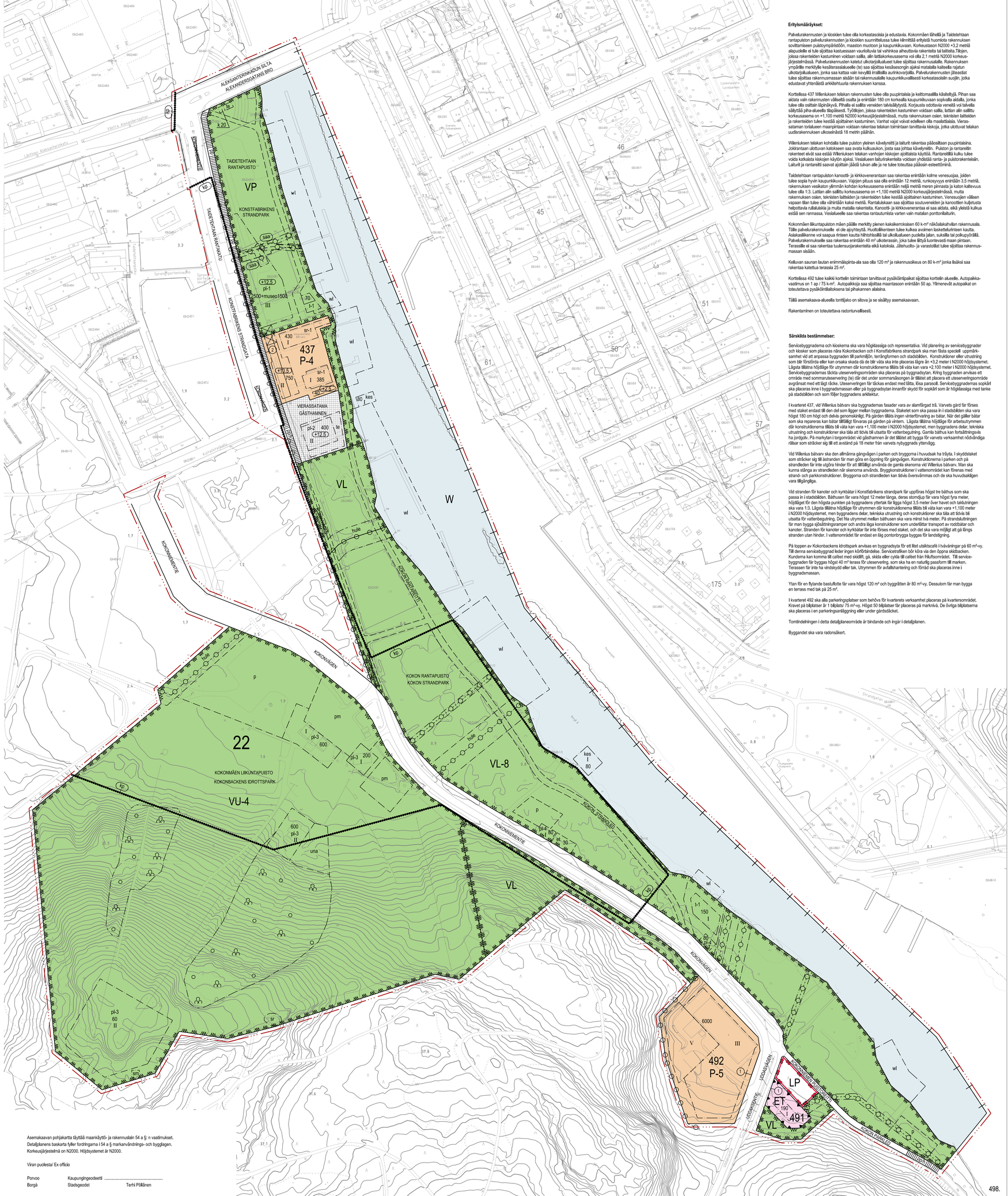
VÄSTRA ÅSTRANDEN, STRANDEN FÖR KULTUR OCH FRITID

Stadsdelen 22
Kvarteren 437, 491 och 492, rekreations-, vatten-, trafik- och gatuområden

Detaljplaneändringen gäller park-, vatten-, parkerings- och gatuområden, område för samhällsteknisk försörjning och kvarteren 435-439 och 492 i stadsdelen 22

Detaljplanebetecknigar och - bestämmelser
1:1000

P-4	Kvartersområde för servicebyggnader där varvsverksamhet som anknyter till områdets kulturhistoria samt lokaler som tjänar bildliv, turism, kulturverksamhet och rekreation får placeras.
P-5	Kvartersområde för servicebyggnader där lokaler som tjänar vårlärdstjänster, kulturverksamhet, rekreation och turism samt kollektivr boende får placeras. Högst 40 % av byggrätten får användas för boende.
VL	Område för närrekreation.
VL-8	Område för närrekreation som utvecklas naturenligt. Svämängarna i ådalen ska huvud-sakligen utvecklas som öppna ängar, naturtillstånd. Skogsdungarna på översvämnings-platån ska utvecklas som strandängar med naturnära dungar, klibbalar, ådla träd och glastbjörkar.
VP	Park.
VU-4	Område för idrotts- och rekreationsanläggningar där ett skidcentrum och byggnader och konstruktioner som tjänar rekreation, friluftsliv, turism, kulturverksamhet och evenemang får uppföras. På området får byggas underjordiska utrymmen.
LP	Område för allmän parkering.
ET	Kvarterområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning
W	Vattenområde.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Stadsdels- eller kommundelsgräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
kp	Nationalstadspark.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
22	Stadsdelsnummer.
492	Kvartersnummer.
ALEKSANDERSGA	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
150	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
2500+museo1500	Det första talet anger den huvudsakliga byggnadsrätten och det andra talet anger byggnadsrätt som berjänar museiverksamhet.
I	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna. I byggnaden eller i en del därav.
+7,5	Högsta höjd för byggnads vattentak.
	Byggnadsyta.
et	Del av område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
k	Byggnadsyta för kioskbyggnad.
pk-1	Byggnadsyta där lokaler med anknytning till båtlivet som har samband med Wilenius båtvarvs kulturhistoria och lokaler som tjänar kultur, museiverksamhet, rekreation och turism får placeras.
pk-2	Byggnadsyta där lokaler för hamntjänster, turism och rekreation får uppföras.
pk-3	Byggnadsyta där lokaler som tjänar rekreation, kulturverksamhet och turism får placeras.
pk-4	Byggnadsyta där lokaler som tjänar rekreation och stranden för kanoter eller båtar får placeras.
kes	Byggnadsyta där flytande bastu får placeras.
t-1	Byggnadsyta där båthus för kanoter, roddbåtar eller kyrkbåtar får placeras.
te	Område för ute-, sommarservering.
una	Byggnadsyta för utescen.
wl	Del av vattenområde, där bryggor får placeras.
	Linje som anger tillåtsens riktning.
	Genomfartsöppning i byggnad.
	Gata.
p	Parkeringsplats.
pm	Parkeringsområde där en husbilplats för högst 10 husbilar får placeras.
	Trädrad som skall bevaras/ planteras.
ppi	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
pp/hi	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.
	Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
p	Riktgivande gräns för parkeringsplats.
	Öppen plats/ Torg.
	För ledning under jorden reserverad del av område.
Tulv	Led för översvämning, för dagvatten reserverad del av område.
sr-1	Kulturhistorisk värdefull byggnad som bör skyddas.
sr	Kulturhistoriskt värdefullt objekt som ska tas i beakt i samband med miljöplaneringen.
sm	Enligt lagen om fornminnen fridlyst prehistorisk fast fornlämning. Över planer för området bör diskuteras med Museiverket.
säs	Markområde som ska saneras/ istånd sättas.
	Del av område som ska planteras med träd och buskar, som ska bevaras trädbevuxen och skötas enligt principen för kontinuitets-skogsbruk.
	Småbåtsted.



Erityismääräykset:

Palvelurakennusten ja kioskien tulee olla korkeatasoisia ja edustavia. Kokonnämen lähellä ja Taidetehtaan rantapuiston palvelurakennusten ja kioskien suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sovittamiseen puistoympäristöön, maaston muotoon ja kaupunkikuvaan. Korkeustason N2000 +3,2 metriä alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai laitteita. Tilojen, joissa rakenteiden kastuminen voidaan sallia, alin lattiakorkeusasema voi olla 2,1 metriä N2000 korkeus-järjestelmässä. Palvelurakennusten katetut ulkotarjoilualueet tulee sijoittaa rakennusalalle. Rakennuksen ympärille merkityille kesäterassialueille (te) saa sijoittaa kesäaesongin ajaksi matkailla kaitoella rajatun ulkotarjoilualueen, jonka saa kattaa vain kevyillä irrallisilla aurinkovarjoilla. Palvelurakennusten jäteastiat tulee sijoittaa rakennusmassan sisään tai rakennusalalle kaupunkikuvallisesti korkeatasoisellin suojin, jotka edustavat yhtenäistä arkkitehtuuria rakennuksen kanssa.

Korttelissa 437 Wileniuksen telakan rakennusten tulee olla puupintaisia ja kelttomaalilla käsiteltyjä. Pihan saa aidata vain rakennusten väliseltä osalta ja enintään 180 cm korkealla kaupunkikuvaan sopivalla aidalla, jonka tulee olla osittain läpinäkyvä. Pihalla ei saa olla veneiden talvisäilytystä. Korjausta odottavia veneitä voi talvella säilyttää piha-alueella tilapäisesti. Työkilpen, joissa rakenteiden kastuminen voidaan sallia, lattian alin sallittu korkeusasema on +1,100 metriä N2000 korkeusjärjestelmässä, mutta rakennuksen osien, teknisten laitteiden ja rakenteiden tulee kestää sijoittainen kastuminen. Vanhat vajat voivat edelleen olla maalattaisia. Vieras-sataman torkiluoen maanpäällä voidaan rakentaa telakan toimintaan tarvittavia kiskoja, jotka ulottuvat telakan uudisrakennuksen ulkoseinästä 18 metrin päähän.

Wileniuksen telakan kohdalla tulee puiston yleinen kävelyreitti ja laituri rakentaa pääosiltaan puupintaisina. Jokirantaan ulottuvan katokseen saa avata kulkuaukon, josta saa johtaa kävelyreitin. Puiston ja rantareitin rakenteet elvät saa estää Wileniuksen telakan vanhojen kiskojen sijoittaista käyttöä. Rantareitillä kuiku tulee voida katkaista kiskojen käytön ajaksi. Vesilukuen laiturirakenteita voidaan yrityksiä ranta- ja puistorakenteisiin. Laiturit ja rantareitti saavat sijoittain jäädä tulvan alle ja ne tulee toteuttaa pääosin esteettömiä.

Taidetehtaan rantapuiston kanootti- ja kirkkoveneerantaan saa rakentaa enintään kolme venesuojaa, joiden tulee sopia hyvin kaupunkikuvaan. Vajojen piuus saa olla enintään 12 metriä, runkosyvyys enintään 3,5 metriä, rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema enintään neljä metriä meren pinnasta ja katon kaltevuus tulee olla 1:3. Lattian alin sallittu korkeusasema on +1,100 metriä N2000 korkeusjärjestelmässä, mutta rakennuksen osien, teknisten laitteiden ja rakenteiden tulee kestää sijoittainen kastuminen. Venesuojien välisen vapaan tilan tulee olla vähintään kaksi metriä. Rantaluiskaan saa sijoittaa soutuveneiden ja kanoottien kuljetusta helpottavia nullaluiskia ja muita matalia rakenteita. Kanootti- ja kirkkoveneerantaa ei saa aidata, eikä yleisti kulkua estää sen rannassa. Vesilaueelle saa rakentaa rantautumista varten vain matalan ponttonilaiturin.

Kokonmäen liikuntapuiston mäen päälle merkitty pienen kaksikerroksisen 60 k-m² näköalakahvilan rakennusala. Tälle palvelurakennukselle ei ole ajoyhteyttä. Huoltolikenteen tulee kulkea avoimen laskettelurinteen kautta. Asiakasliikenne voi saapua rinteen kautta hiihtoreittä tai ulkoilualueen puolella jalan, suksilla tai polkupyörällä. Palvelurakennukselle saa rakentaa enintään 40 m² ulkoterassin, joka tulee liittyä luonnevaisi maan pintaan. Terassille ei saa rakentaa tuulensuojarakenteita eikä katoksia. Jätehuolto- ja varastotilat tulee sijoittaa rakennus-massan sisään.

Kelluvan saunan lautan enimmäispinta-ala saa olla 120 m² ja rakennusoikeus on 80 k-m² jonka lisäksi saa rakentaa katettua terassia 25 m².

Korttelissa 492 tulee kaikki korttelin toimintaan tarvittavat pysäköintipaikat sijoittaa korttelin alueelle. Autopaikka-vaatimus on 1 ap / 75 k-m². Autopaikkoja saa sijoittaa maantasoon enintään 50 ap. Ylimenevät autopaikat on toteutettava pysäköintilaitoksena tai pihakannen alaisina.

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

Rakentaminen on toteutettava radonturvallisesti.

Särskilda bestämmelser:

Servicebyggnaderna och kioskerna ska vara högklassiga och representativa. Vid planering av servicebyggnader och kiosker som placeras nära Kokonbacken och i Konstfabrikens strandpark ska man fästa speciell uppmärk-samhet vid att anpassa byggnaden till parkmiljön, terrängformen och stadsbilden. Konstruktioner eller utrustning som bär föroriterta eller kan orsaka skada då de blir våta ska inte placeras lägre än +3,2 meter i N2000 höjdsystemet. Lägsta tillåtna höjdlåge för utrymmen där konstruktionerna tillåts bli våta kan vara +2,100 meter I N2000 höjdsystemet. Servicebyggnadernas täckta uteserveringsområden ska placeras på byggnadsytan. Kring byggnaden anvisas ett område med sommaruteservering (te) där det under sommarsäsongen är tillåtet att placera ett uteserveringsområde avgränsat med ett lågt räcke. Uteserveringen får täckas endast med tälta, liksa parasoll. Servicebyggnadernas sopkärl ska placeras inne i byggnadsmassan eller på byggnadsytan innanför skydd för sopkärl som är högklassiga med tanke på stadsbilden och som följer byggnadens arkitektur.

I kvarteret 437, vid Wilenius båtvarv ska byggnadernas fasader vara av slamfärgad trä. Varvets gård får föras med staket endast till den del som ligger mellan byggnaderna. Staketet som ska passa in i stadsbilden ska vara högst 180 cm högt och delvis genomskinligt. På gården tillåts ingen vinterförvaring av båtar. När det gäller båtar som ska repareras kan båtar tillfälligt förvaras på gården på vintern. Lägsta tillåtna höjdlåge för arbetsutrymmen där konstruktionerna tillåts bli våta kan vara +1,100 meter I N2000 höjdsystemet, men byggnadens delar, tekniska utrustning och konstruktioner ska tåla att tidvis bli utsatta för vattenbegutning. Gamla båthus kan fortsättningsvis ha jordgolv. På markytan i torgområdet vid gästhamnen är det tillåtet att bygga för varvets verksamhet nödvändiga rällsar som sträcker sig till ett avstånd på 18 meter från varvets nybyggnads yttervägg.

Vid Wilenius båtvarv ska den allmänna gångvägen i parken och bryggorna i huvudsak ha träytа. I skyddstaket som sträcker sig till strandren får man göra en öppning för gångvägen. Konstruktionerna i parken och på strandleden får inte utgöra hinder för att tillfälligt använda de gamla skenorna vid Wilenius båtvarv. Man ska kunna stänga av strandleden när skenorna används. Bryggkonstruktioner i vattenområdet kan förenas med strand- och parkkonstruktioner. Bryggorna och strandleden kan tidvis översvämmas och de ska huvudsakligen vara tillgängliga.

Vid stranden för kanoter och kyrkbåtar i Konstfabrikens strandpark får uppföras högst tre båthus som ska passa in i stadsbilden. Båthusen får vara högst 12 meter långa, deras stomdjup får vara högst fyra meter, höjdlåget för den högsta punkten på byggnadens yttertak får ligga högst 3.5 meter över havet och takkluningen ska vara 1:3. Lägsta tillåtna höjdlåge för utrymmen där konstruktionerna tillåts bli våta kan vara +1,100 meter I N2000 höjdsystemet, men byggnadens delar, tekniska utrustning och konstruktioner ska tåla att tidvis bli utsatta för vattenbegutning. Det fria utrymmet mellan båthusen ska vara minst två meter. På strandslutningen får man bygga sjösättningsramper och andra liga konstruktioner som underlättar transport av roddbåtar och kanoter. Stranden för kanoter och kyrkbåtar får inte föras med staket, och det ska vara möjligt att gå längs stranden utan hinder. I vattenområdet får endast en låg pontonbrygga byggas för landstigning.

På toppen av Kokonbackens idrottspark anvisas en byggnadsyta för ett litet utsiktscafé i två våningar på 60 m²-vy. Till denna servicebyggnad leder ingen körförbindelse. Servicetrafiken bör köra via den öppna skidbacken. Kundorna kan komma till caféet med skidlift, gå, skida eller cykla till caféet från friluftsområdet. Till service-byggnaden får byggas högst 40 m² teras för uteservering, som ska ha en naturlig passform till marken. Terassen får inte ha vindskydd eller tak. Utrymmen för avfallshantering och förrådi ska placeras inne i byggnadsmassan.

Ytan för en flytande bastuflotte får vara högst 120 m² och byggrätten är 80 m²-vy. Dessutom får man bygga en terrass med tak på 25 m².

I kvarteret 492 ska alla parkeringsplatser som behövs för kvarterets verksamhet placeras på kvartersområdet. Kravet på bilplatser är 1 bilplats/ 75 m²-vy. Högst 50 bilplatser får placeras på markinivå. De övriga bilplatserna ska placeras i en parkeringsanläggning eller under gårdsdäcket.

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

Byggandet ska vara radonsäkert.

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo — Vt. kaupunkisuunnittelupäällikkö.....
Borgå — Tf. stadsplaneringschef — Malja-Riitta Kontio

Porvoo — Asemakaava-arkkitehti.....
Borgå — Stadsplanearkitekt — Anne Rihtniemi-Rauh

Suunnitteluavustaja
Planeringsassistent — Christina Eklund

Alustava kuulutus MRA 30§ Preliminär kungörelse MarkByggF §30	11.11.-10.12.2015
Kaupunkikehityslautakunta Stadsutvecklingsnämnden	21.11.2017 §197 20.3.2018 § 43 12.6.2018 § 104
Nähtävillä MRA 27§ Till påseende MarkByggF §27	4.4. - 7.5.2018
Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen	13.8.2018 § 251
Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige	22.8.2018 § 54
Voimaantulo Ikraftträdande	1.10.2018

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

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo — Kaupungingeodeetti .....
Borgå — Stadsgeodet — Terhi Pöllänen