Porvoon kaupunki

LOVIISANTIEN YRITYSALUE

5. kaupunginosa, kortteli 755,
9. kaupunginosa, osa korttelia 770,
14. kaupunginosa, korttelit 5510- 5512, sekä
katu- ja erityisalueet kaupunginosissa 5, 9 ja 14.

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaavan muutos koskee:
5. kaupunginosa, korttelin 754, tontit 6-9,
9. kaupunginosa, korttelin 770, tontit 2 ja 6 sekä
virkistys-, katu- ja liikennealueita kaupunginosissa 5 ja 9.

Kaavamerkinnät ja -määräykset
1:1000

Borgå stad

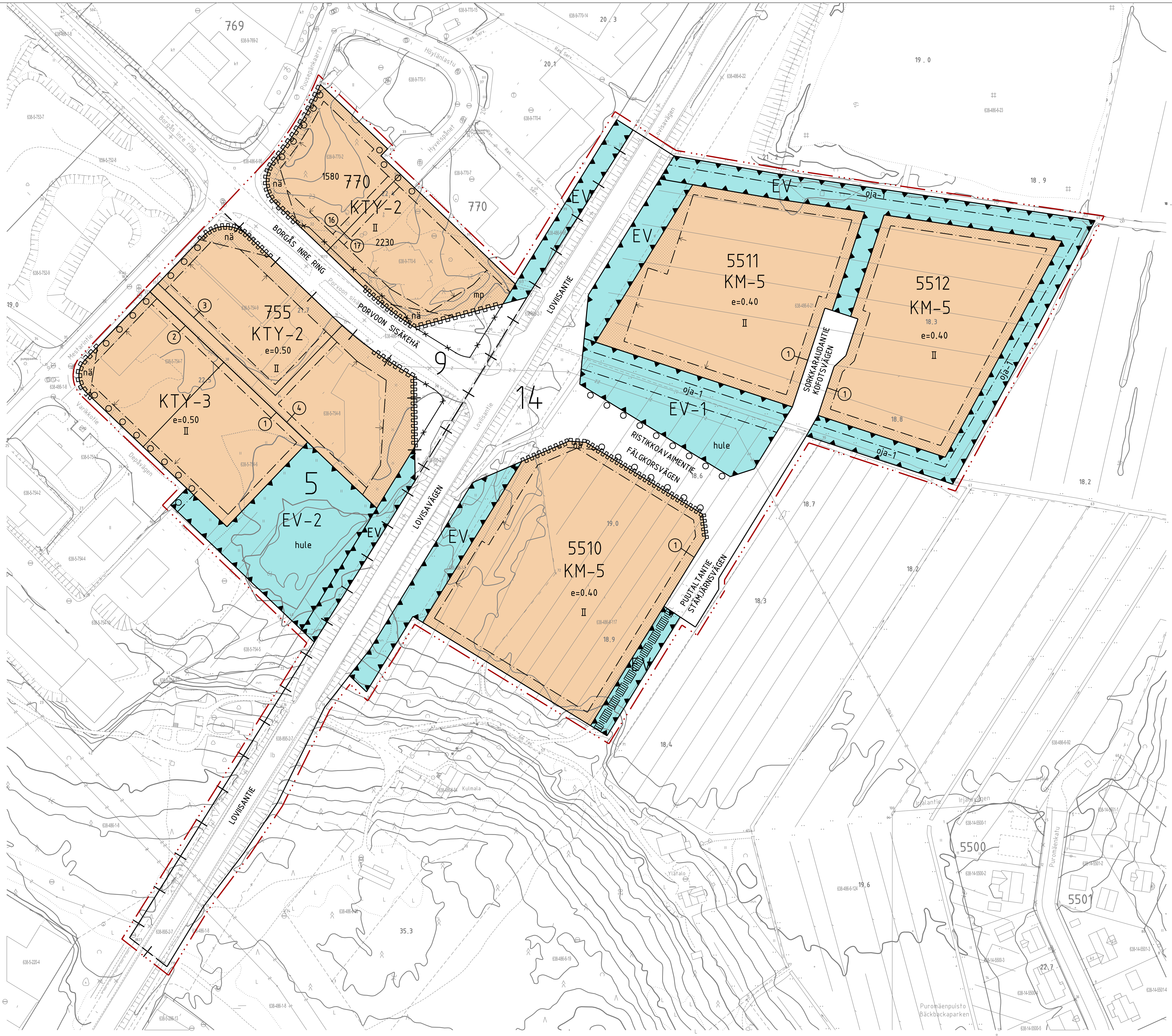
LOVISAVÄGENS FÖRETAGSOMRÅDE

Stadsdel 5, kvarter 755,
Stadsdel 9, del av kvarter 770,
Stadsdel 14, kvarteren 5510- 5512 samt
gatu- och specialområden i stadsdelarna 5, 9 och 14.

Detaljplan och detaljplaneändring
Detaljplaneändringen berör:
stadsdel 5, kvarter 754, tomterna 6-9,
stadsdel 9, kvarter 770, tomt 2 och 6 samt
rekreations-, gatu- och trafikområden i stadsdel 5 och 9.

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser
1:1000

Merkintä / Beteckning	Kaavamerkinnät ja -määräykset	Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser
KM-5	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueelle saa sijoittaa sellaista seudullista paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa joka ei kilpaile keskustan sijaitsevan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni, kuten esim. auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 50 k-m² myymälätilaa, 1 ap/ 300 k-m² varastotilaa kohti.	Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras. I kvartersområdet får placeras affärslokaler av regional betydelse för sådana specialvaror som kräver mycket utrymme, som inte konkurrerar med handeln i centrum och som kunderna vanligtvis besöker sällan, såsom tex. bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och lantbruksaffärer. I kvartersområdet får inte placeras dagligvaruaffär. Bilplatsfordran: 1 bp/ 50 m²-vy affärsutrymme, 1 bp/ 300 m²-vy lagerutrymme..
KTY-2	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kerrosalasta enintään 50 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää eikä vähittäiskaupan suuryksikköä eikä keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 80 k-m² teollisuustilaa, 1 ap/ 50 k-m² myymälä- ja toimistotilaa, 1 ap/ 300 k-m ² varastotilaa kohti.	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. I kvartersområdet får uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar. Högst 50 % av våningsytan får användas för butiks- och andra därmed jämförbara lokaler. I kvartersområdet får inte placeras dagligvaruaffärer, stora detaljhandelsenheter eller affärslokaler för centrumorienterade specialvaror. Bilplatsfordran: 1 bp/ 80 m²-vy industriutrymme, 1 bp/ 50 m²-vy affärs- och kontorsutrymme, 1 bp/ 300 m²-vy lagerutrymme.
KTY-3	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Tontin rakennetusta kerrosalasta enintään 30 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Tällaisen tilan huoneistoala saa olla korkeintaan 500 m². Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää eikä vähittäiskaupan suuryksikköä eikä keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 80 k-m² teollisuustilaa, 1 ap/ 50 k-m² myymälä- ja toimistotilaa, 1 ap/ 300 k-m ² varastotilaa kohti.	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. I kvartersområdet får uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar. Av tomtens bebyggda våningsyta får högst 30 % av våningsytan användas för butiks- och andra därmed jämförbara lokaler. Lägenhetsytan för en sådan lokal får vara högst 500 m². I kvartersområdet får inte placeras dagligvaruaffärer, stora detaljhandelsenheter eller affärslokaler för centrumorienterade specialvaror. Bilplatsfordran: 1 bp/ 80 m²-vy industriutrymme, 1 bp/ 50 m²-vy affärs- och kontorsutrymme, 1 bp/ 300 m²-vy lagerutrymme.
EV	Suojaviheralue.	Skyddsgrönområde.
EV-1	Suojaviheralue. Alue on kaupunkikuvallisesti tärkeä ja toimii myös huleveden tulvaniittynä.	Skyddsgrönområde. Området utgör en viktig del av stadsbilden och fungerar vid behov som översvämningsäng för dagvatten.
EV-2	Suojaviheralue. Alue toimii myös hulevesipainanteena.	Skyddsgrönområde. Området fungerar även som dagvattensänka.
— ··· —	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
—+—	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
——	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
–·—·–	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
③	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
—x—x—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
9	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
5512	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
RISTIKKOAVA / FÄLGKORSV	Kadun nimi.	Namn på gata.
1580	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	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.
e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
⌐ ⌐	Rakennusala.	Byggnadsyta.
mp	Rakennusala, jolle saa sijoittaa mainospylonin.	Byggnadsyta där reklampylon får placeras.
↓	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
o o o o	Istutettava puurivi.	Trädrad som skall planteras.
══	Katu.	Gata.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.
nä	Kadun näkymäalueeksi varattu alueen osa.	För frisiktsområde för gata reserverad del av område.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
oja-1	Tärkeä avo-ojaa varten varattu alueen osa. Avo-ojan vapaata virtaa ei saa estää.	För öppet dike reserverad del av område. Flödet i det öppna diket får inte äventyras.
hule	Hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa.	För dagvatten reserverad del av område.



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 / Borgå — Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet .... Terhi Pöllänen

YLEISET JA ERITYISMÄÄRÄYKSET:

Toiminnasta ei saa aiheutua melua, ilman, veden tai maaperän saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä. Toiminnoista aiheutuva melutaso tontin rajalla ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45dB. Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee rajata katoksin, rakennuksin tai vähintään 180 cm korkealla peittävällä aidalla. Julkisivut on jäsenneltävä selvästi erottuvilla sisään- ja ulosvedoilla sekä korkeusvaihteluilla. Yhtenäisten julkisivupinnan pituus saa olla enintään 40 metriä. Tontit on, jollei toisin ole kaavakartassa määrätty, ympäröitävä 5 metrin levyisellä istutusvyöhykkeellä. Istutettavaa tontinosaa ei saa käyttää varastointiin, autopaikoitukseen tms., mutta sille saa rakentaa tonttiliittymän. Istuttavalle tontinosalle on jätettävä olemassa olevaa puustoa ja aluskasvillisuutta tai sille on istutettava puustoa, pensaita ja nurmikkoa.

Hulevesi
Tonteilla hulevettä tulee viivyttää 1 m³ / 100 m² vettäläpäisemätöntä rakennettua pinta-alaa. Viivyttäminen voidaan toteuttaa myös imeyttämällä. Hulevesiä ei saa ohjata suoraan avo-ojiin tai hulevesiviemäriin vaan huleveden määrää tulee vähentää viherpainanteilla, viherkatoilla ja muilla imeyttämistavoilla. Viivytysjärjestelmän pitää olla tyhjentynyt 24 tunnin kuluessa sateen alusta. Huleveden käsittely tulee esittää erillisellä hulevesisuunnitelmalla.

Jätevesi
Kortteleissa 5510- 5512 tulee varautua jätevesien pumppaamiseen kadunpuoleiseen viemäriin.

Sulfidisavi
Alueella esiintyy sulfidisavea (potentiaalista hapanta sulfaattisavea) maanpinnasta noin syvyydelle 1,5-2 m. Alueen rakentamisessa ja maamassojen käsittelyssä ja läjityksessä tulee pyrkiä siihen, ettei happamia valumavesiä synny. Mahdollinen hapan valumavesi tulee neutralisoida ennen sen pääsyä vesistöön. Myös kaivumaat, jotka jätetään alueella, tulee neutralisoida. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma valumavesien hallinnasta ja niiden mahdollisesti tarvitsemasta neutralisoinnista rakennusaikana ja sen jälkeen.

Pihojen korkeusasema
Pihojen korkeusasema tulee nostaa niin että hulevedet voidaan johtaa pois piha-alueilta.

Pohjavesi
Alueen pohjavedenpinnan tasoa ei saa laskea.

Rakennustapa
Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon rakennettaessa.
Asemakaava-alueella on noudatettava lisäksi erillisiä rakentamistapaohjeita.

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

ALLMÄNNA OCH SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:

Verksamheten får inte orsaka buller, förorena luft, vatten eller jordmån eller andra miljöolägenheter. Bullrets nivå vid tomtgränsen får inte överstiga dagriktvärdet (kl. 7-22) 55dB eller nattriktvärdet (kl. 22-7) 45dB för den A-vägda ekvivalentnivån. Områden vilka används för utelagring ska förses med skyddstak, byggnader eller ett skyddande minst 180 cm högt staket. Fasaderna ska förses med tydligt framträdande in- och utdragningar samt höjdvariationer. Den enhetliga fasadens längd får vara högst 40 m. Tomterna ska förses med en planteringszon på 5 m, om inte plankartan bestämmer annat. Del av tomten som ska planteras får inte användas som lager, parkeringsplats el.dyl., men däremot får tomtanslutning byggas där. På det området som ska planteras ska det existerande trädbeståndet och undervegetationen bevaras eller så ska träd, buskar och gräsmatta planteras där.

Dagvatten
På tomterna ska dagvattnet fördröjas 1 m³ / 100m ² byggd yta som inte släpper igenom vatten. Fördröjningen kan också genomföras som filtrering. Dagvatten får inte ledas direkt till öppet dike eller dagvattenavlopp, utan dagvattenmängden ska minskas med grönbassänger, gröntak och andra infiltreringssätt. Fördröjningssystemet ska bli tomt inom 24 timmar efter det att det börjat regna. För behandling av dagvatten ska en separat dagvattenplan framföras.

Avloppsvatten
I kvarteren 5510- 5512 ska man förbereda sig att pumpa avloppsvattnet till avlopp vid gatan.

Sulfidlera
I området förekommer sulfidlera (potentiell sur sulfatlera) till ett djup av 1,5-2 meter från markytan. Då området bebyggs och vid behandling och deponering av sediment ska man sträva till att det inte uppstår surt avrinningsvatten. Eventuellt surt avrinningsvatten ska neutraliseras före utloppet till vattensystemet. Även uppgrävda jordmassor, som lämnas i området, ska neutraliseras. I samband med bygglovet ska framföras en plan för hanteringen av avrinningsvattnet och dess eventuella neutralisering under byggtiden och därefter.

Tomternas höjdläge
Tomternas höjdläge ska höjas så att dagvattnet kan ledas bort från tomtområdena.

Grundvatten
Nivån på områdets grundvattenyta får inte sänkas.

Byggsätt
Då man bygger på området ska man beakta ett radonsäkert byggande.
På detaljplaneområdet ska dessutom följas de separata bygganvisningarna.

Tomtindelning
Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen .

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo	Kaupunkisuunnittelupäällikkö..........	
Borgå	Stadsplaneringschef	Eero Löytönen
Porvoo	Kaavoittaja..........	
Borgå	Planläggare	Camilla Stenberg
Suunnitteluavustaja		
Planeringsassistent	Christina Eklund, Gunnevi Nordström	

Alustava kuulutus MRA 30§ / Preliminär kungörelse MarkByggF §30	6.4.- 6.5.2016
Kaupunkikehityslautakunta / Stadsutvecklingsnämnden	28.2.2017 § 45
Nähtävillä MRA 27§ / Till påseende MarkByggF §27	8.3.- 7.4.2017
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelsen	19.6.2017 § 215
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige	30.8.2017 § 74