# Porvoon Kaupunki

## UPPSTENS

31. kaupunginosa
Korttelit 3207–3209 sekä katu-, puisto- ja suojaviheralueet
Asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaavan muutos koskee korttelia 3
ja katualueita Mustijoen ja Treksilän kylissä

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

1 : 1000

| | |
|---|---|
| T-4 | Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja varten. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 80 k-m2 teollisuustilaa, 1 ap/ 300 k-m2 varastotilaa ja 1 ap/ 50 k-m2 toimistotilaa kohti. |
| T-5 | Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja tai tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 80 k-m2 teollisuustilaa, 1 ap/ 300 k-m2 varastotilaa ja 1 ap/ 50 k-m2 toimisto- ja myymälätilaa kohti. |
| TY-4 | Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja tai tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 80 k-m2 teollisuustilaa, 1 ap/ 300 k-m2 varastotilaa ja 1 ap/ 50 k-m2 toimisto- ja myymälätilaa kohti. |
| VL | Lähivirkistysalue. |
| EV | Suojaviheralue. |
| | 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
| | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
| | Osa-alueen raja. |
| 9 | Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. |
| | Ohjeellinen tontin raja. |
| 31 | Kaupunginosan numero. |
| 3207 | Korttelin numero. |
| KONEISTAJA | Kadun tai puiston nimi. |
| kllu | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
| e=0.40 | Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. |
| | Rakennusala. |
| | Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. |
| | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. |
| | Istutettava alueen osa. |
| | Puin ja pensain istutettava tontin osa. |
| | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. |
| | Vaara-alue. |
| | Ajoyhteys. |

# Borgå stad

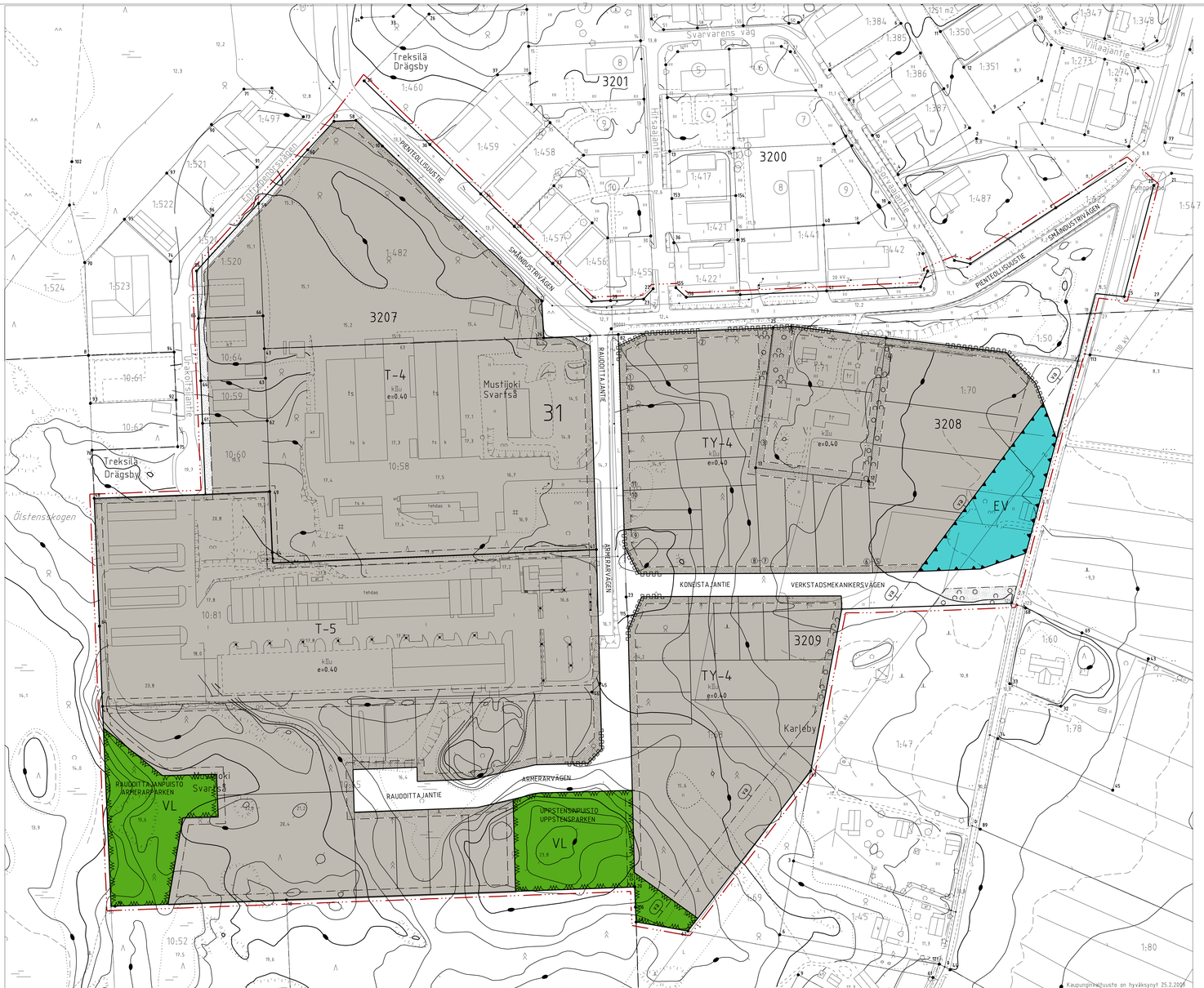
## UPPSTENS

Stadsdel 31
Kvarter 3207–3209 samt gatu-, park- och skyddsgrönområden
Detaljplan och detaljplaneändring
Detaljplaneändringen gäller kvarteret 3 och gatuområden i Svartså och Drägsby byar

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

1 : 1000

| | |
|---|---|
| T-4 | Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Av tomtens bebyggda våningsyta får högst 30 % användas för kontorsutrymmen. Krav på antalet bilplatser: 1 bp/ 80 m2 industrivåningsyta, 1 bp/ 300 m2 lagervåningsyta och 1 bp/ 50 m2 kontorsvåningsyta. |
| T-5 | Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Av tomtens bebyggda våningsyta får högst 30 % användas för kontorutrymmen eller för affärsutrymmen som anknyts till tomtens huvudsakliga användning. Bilplatsfordran: 1 bp/ 80 m2 industriutrymme, 1 bp/ 300 lagerutrymme och 1 bp/ 50 m2 kontors- och affärsutrymme. |
| TY-4 | Kvartersområde för omgivningen icke störande industri- och lagerbyggnader. Av tomtens bebyggda våningsyta får högst 30 % användas för kontorsutrymmen eller för affärsutrymmen som anknyts till tomtens huvudsakliga användning. Bilplatsfordran: 1 bp/ 80 m2 industrivåningsyta, 1 bp/ 300 m2 lagervåningsyta och 1 bp/ kontors- och affärsvåningsyta. |
| VL | Område för närrekreation. |
| EV | Skyddsgrönområde. |
| | Linje 3 m utanför planområdets gräns. |
| | Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. |
| | Gräns för delområde. |
| 9 | Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning. |
| | Riktgivande tomtgräns. |
| 31 | Stadsdelsnummer. |
| 3207 | Kvartersnummer. |
| KONEISTAJA | Namn på gata eller park. |
| kllu | Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. |
| e=0.40 | Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta. |
| | Byggnadsyta. |
| | Linje som anger takåsens riktning. |
| | Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera. |
| | Del av område som skall planteras. |
| | Del av tomt som skall planteras med träd och buskar. |
| | Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden. |
| | Faroområde. |
| | Körförbindelse. |




ERITYISMÄÄRÄYKSET/ SPECIALBESTÄMMELSER:

Korttelit 3207:
Korttelialueelle saa rakentaa korkeintaan yhden asunnon kiinteistön huollon ja toiminnan kannalta välttämättömän henkilökuntaa varten. Autopaikkavaatimus: 2 ap/ asunto. Asuinhuoneiston käyttöön on varattava vähintään 100 m2:n suuruinen piha-alue, joka on aitauksin tai istutuksin erotettava muusta korttelialueesta.
Kvarter 3207:
På kvartersområden får placeras högst en bostad för fastighetens verksamhet och skötsel behövlig personal. Bilplatskrav: 2 bp/ bostad. Till en bostadslägenhet förfogande skall reserveras ett gårdsområde på minst 100 m2 som med inhägnader eller planteringar skalla avskiljas från kvartersområdet.

Korttelit 3208 tontti 3:
Aluella olevassa asuinrakennuksessa olevaa asuntoa saa käyttää asuinsen, korjata ja laajentaa käytettäessä olevan rakennusoiden puitteissa. Rakennusta ei saa kuitenkaan korvata uudella taijokaa useksi asunnoksi. Asuinhuoneistosta tulee olla välitön yhteys sen yksinomaisessa käytössä olevaan tontinosaan, jonka pinta-ala on vähintään kaksi kertaa asunnon huoneistoala, kuitenkin vähintään 100 m2. Asunnon piha-alue on aidalla tai istutuksilla erotettava ja häkö-suojattava muusta korttelialueesta. Autopaikkavaatimus: 2 ap/ asunto.
Kvarter 3208 tomt 3
En bostad i ett bostadshus i området får användas för boende, renoveras och byggas ut inom den gällande byggrätten. En byggnad får emellertid inte ersättas med en ny eller delas upp i flera bostäder. Från bostadslägenheten skall finnas en direkt förbindelse till den del av tomten som bostaden har ensamrätt att använda och vars areal är minst två gånger bostadens lägenhetsyta, dock minst 100 m2. Bostadens gårdsområde skall med inhägnader eller planteringar avskiljas och skyddas för insyn från det övriga kvartersområdet. Bilplatskrav: 2 bp/ bostad.

YLEISET MÄÄRÄYKSET/ ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Rakennukset tulee varustaa harjakattoilla, jonka kaltevuus on 1:3 rakennuksissa, joiden runkosyvyys on enintään 18 metriä. Kattematkailun tulee olla tummanharmaa.
Byggnaderna skall förses med sadeltak. Takluttningen är 1:3 i byggnader vars stomdjup är högst 18 meter. Takmaterialet skall vara mörkgrått.

Julkisivut on jäsennettävä selvästi erottuvilla sisään- ja ulosvedoilla sekä korkeusvaihteluilla. Yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 40 m.
Fasaderna bör förses med tydligt framträdande in- och utdragningar samt höjdvariationer. Den enhetliga fasadens längd får högst vara 40 m.

Korttelissa 3208 rakennuksen korttelin reunaa kohti olevassa päädyssä runkosyvyys saa olla enintään 18 metriä. Muita osin runkosyvyys saa olla suurempi.
I kvarter 3208 får stomdjupet i byggnadens gavel mot kvarterets kant vara högst 18 meter. Till övriga delar får stomdjupet vara större.

Julkisivumateriaalia ei ole määritelty. Rakennuksen pääväri korttelissa 3208 (rälssilä) tontteilla 4 ja 5 on punamullanpunainen tai tumman siniharmaa. Korttelin muilla tonteilla pääväri on vaaleanharmaa tai vaaleankeltainen. Korttelissa 3209 ja korttelin 3207 rakentamattomilla tonteilla pääväri on vaaleanharmaa tai tumma siniharmaa. Rakennuksia on suotavaa eläväittää pääväriin soinnuvalla korostevärillä.
Fasadmaterialet har inte fastställts. Byggnadens huvudfärg i kvarter 3208 på (de östra) tomterna 4 och 5 är rödsfärgsrött eller mörkt gröbblå. På kvarterets övriga tomter är huvudfärgen ljusgrå eller ljusgult. I kvarter 3209 och de obebyggda tomterna i kvarter 3207 är huvudfärgen ljusgrå eller mörkt gröbblå. Det är bra att liva upp byggnaderna med effektfärg som harmonierar med huvudfärgen.

Viilaleiva rakentamistapaa koskevia määräyksiä tulee noudattaa soveltuvin osin ennen asemakaavan tainvoimaisuutta rakennetuissa rakennuksissa.
Ovanstående bestämmelser om byggsätt skall till tillämpliga delar iakttas i byggnader som byggts innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Rakennus on yleensä sijoitettava vähintään neljän metrin päähän naapuritontin rajasta. Byggnad bör i allmänhet placeras minst fyra meter från gräns mot grannens tomt.

Tonttijo istutettava niitä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen taikuikuteinä. Istutuksista on laadittava ishutussuunnitelma.
Tomten skall planteras till de delar som den inte används för byggande eller som gångvägar. För planteringarna skal göras en planteringsplan.

Ulkovarastoinnin käytettävät alueet tulee aidata peittävällä, vähintään 180 cm korkeella aidalla.
Områden vilka används för utelagring bör förses med ett skyddande minst 180 cm högt staket.

Alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvittettävä. Mahdollinen pilaantunut maa-aines on käsiteltävä ympäristövaranmaisten edellyttämällä tavalla ennen rakennusluvan myöntämistä.
Eventuella föroreningar som kan finnas i marken skall undersökas. Innan byggnadslov beviljas skall eventuell förorenad marksubstans behandlas på det sätt som miljövårdsmyndigheterna föreskriver.

Asemakaava-alueella on noudatettava lisäksi erillisiä rakennustapaohjeita.
På detaljplaneområdet skall dessutom de separata bygganvisningar följas.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.
Då man bygger på området bör man beakta ett radonsäkert byggande.

Tämän asemakaavan korttelissa 3208 tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan. Tonttijako on erillinen korttelessa 3207 ja 3209.
På detta detaljplaneområde i kvarter 3208 är tomtindelningen bindande. Kvarter 3207 och 3209 skall ha en separat tomtindelning.

Koskee Uudenmaan maanmittaustoimiston ylläpitämää kiinteistörekisterialuetta.
Berör fastighetsregisterområde som upprätthålls av Nylands lantmäteribyrå.

Asemakaavan pohjakartta täyttää 23.12.1999 annetun kaavoitusmittausasetuksen (1284 / 1999) mukaiset vaatimukset.
Detaljplanens baskarta fyller fordringarna i förordningen om planläggningsmätningar (1284 / 1999) av den 23.12.1999

Viran puolesta/Ex officio

Porvoossa / Borgå den — Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet: Terhi Pöllänen

Viran puolesta/Ex officio

Porvoossa / Borgå den — Kaupunkisuunnittelupäällikkö / Stadsplaneringschef: Eero Löytönen

Porvoossa / Borgå den — Kaavoittaja / Planläggare: Pekka Mikkola

Suunnitteluavustaja / Planeringsassistent: Liisa Laakso

| | |
|---|---|
| Alustava kuulutus MRA 30§ / Preliminär kungörelse | 12.9. – 5.10.2007 |
| Kaavoitus- ja rakennuslautakunta / Planläggnings- och byggnadsnämnden | 22.11.2007 § 409 |
| Nähtävillä MRA 27§ / Till påseende | 23.1. – 22.2.2008 |
| Kaupunginhallitus / Stadsstyrelsen | 17.12.2007 § 567, 12.1.2009 § 12 |
| Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige | 25.2.2009 § 15 |

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 25.2.2009
Godkänd av Stadsfullmäktige 25.2.2009