

Porvoon kaupunki

KAIVOKATU 34-36

Kaupunginosa 2, osa korttelia 19

Asemakaavan muutos koskee:
Kaupunginosa 2, osa korttelia 19

Kaavamerkintä ja -määräykset 1:500

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

— 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— Kortteli, korttelinosan ja alueen raja.

— Osa-alueen raja.

2 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
19 Korttelin numero.

V (4/5) Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

2625 Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.

+m235 Luku osoittaa kerrosalanelömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta saa annetun kerrosalan lisäksi käyttää liiketiloiksi.

+yht.250 Luku osoittaa kerrosalanelömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen kahdesta alimmasta kerroksesta saa rakennusalalle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin eikä tätä tilaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.

— Rakennusalta.

— **ak** Auton sählytyspaikan rakennusalta, jolle saa sijoittaa autokatoksi.

— **et** Rakennusalta, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen.

— **k** Rakennusalta, jolle saa rakentaa katoksen.

— **G31.9** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksohdan ylin korkeusasema.

— **v** Likimääriinen paikka, josta tulee järjestää sisääntäkynti.

— **32dB(A)** Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoselien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristyvyyden läikennemuoto vastaan on oltava vähintään 32 dB (A).

— **nuoli** Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

— **katua** Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

— **sr** Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennussa suoritettavien muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti ja arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Museoviranomaiseen on oltava yhteydessä korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa.

— **ma-a** Maanalainen tila, johon saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Paloturvallisuus

Rakennuslupahenkilön yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolella toisiasialliselta toiminnalliselta vaikuttavista alueesta.

Pysäköintilaatokset saa rakentaa yhtenäisenä kiihtelytöjen rajoista riippumatta siten, että tonttien välistä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintilaatoksiin saa järjestää viereisen tontin kautta.

Ulkoalueet

Asunolle on järjestettävä kooltaan riittävä ja melulta suojuuttava yhteiskäytöinen ulko-oleskelupaikka. Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä.

Huveesi

Korttelialueelle tulee laataa huveesiuunitelma. Huveesiä tulee viivyttää 1,0 m³ jokaista vettä läpäsemästäntöä 100 m³ kohti. Vettä tulee viivyttää tontilla 12 tunnia ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun huveesijärjestelmään. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin, vaan ne tulee ohjata tontin huveesi-järjestelmään.

Rakennustekniika

Asuinhuoneistojen parvekkeita ei saa rakentaa kadun puolelle tai ne on varustettava vähintään 11 dB (A) eristävällä parvekkelaituruseksanteenä.

Rakentaminen on toteutettava radonturvallisesti.

Maaperän pilaantuneisuus tulee selviyttää ennen rakennusluvan myöntämistä.

Tonttijako

Tällä asemakaava-alueella tonttijon tulee olla erillinen.

Borgå stad

BRUNNSGATAN 34-36

Stadsdel 2, del av kvarter 19

Detaljplaneändringen berör:
Stadsdel 2, del av kvarter 19

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser 1:500

AK Kvartersområde för flervåningshus.

— Linje 3 m utanför planområdets gräns.

— Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

— Gräns för delområde.

2 Stadsdel- eller kommunedelnummer.
19 Kvartersnummer.

V (4/5) Ett bräktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindssplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

2625 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsytan.

+m235 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsytan. Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens nedre våning man utöver den angivna våningsytan får använda till affarsutrymmen.

+yht.250 Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens två nedre våningar i gatuinväva får användas utöver den byggrätt som anvisats på byggnadsytan för invånarnas gemensamma användning och inga bilplatser behöver byggas för detta utrymme.

— Byggnadsyta.

— **ak** Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckta bilplatser får placeras.

— **et** Byggnadsyta, där en byggnad eller anläggning för teknisk service får placeras.

— **k** Byggnadsyta där skyddstak får byggas.

— **G31.9** Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.

— **v** Ungefärligt läge där ingång ska ordnas.

— **32dB(A)** Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbulleri byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst 32 dB (A) mot denna sida av byggnadsytan.

— **pilen** Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

— **katua** Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

— **sr** Byggnad som ska skyddas och inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden ska ske så att byggnadens sådrag med kulturhistoriskt och stadsbildmässigt värde bevaras. Museimyndigheten ska kontaktas vid planering av reparations- och ändringsarbeten.

— **ma-a** Underjordiskt utrymme där man får bygga bilplatser och tekniska utrymmen.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Brandsäkerhet

I samband med ansöknan om bygglov ska sökanden uppvisa en godkänd utredning över arrangemang som gäller person-, släcknings- och räddningssäkerhet för det område som faktiskt påverkas av verksamheten, också utanför det område som bygglovet gäller. Parkeringsläggningarna får byggas som enhetliga anläggningar oberoende av fastighetsgränserna så att gränsväggar mellan tomterna inte behövs byggas. Körförbindelserna till underhålls- och parkeringsutrymmena får ordnas via annan tomt.

Uteområden

För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som skyddas före buller. De delar av tomten som inte används för byggande eller som gångväg ska planeras.

Dagvatten

I kvartersområdet bör en dagvattenplan göras upp. Dagvattnet ska fördjoras 1,0 m³ per hård byggd yta på tomten. Vattnet ska fördjoras minst 12 timmar innan det avleds till regnvattenavlopp eller annat dagvattensystem. Takvattnet får inte direkt ledas till regnvattenavlopp utan det ska avledas till tomtens dagvattensystem.

Byggnadsteknik

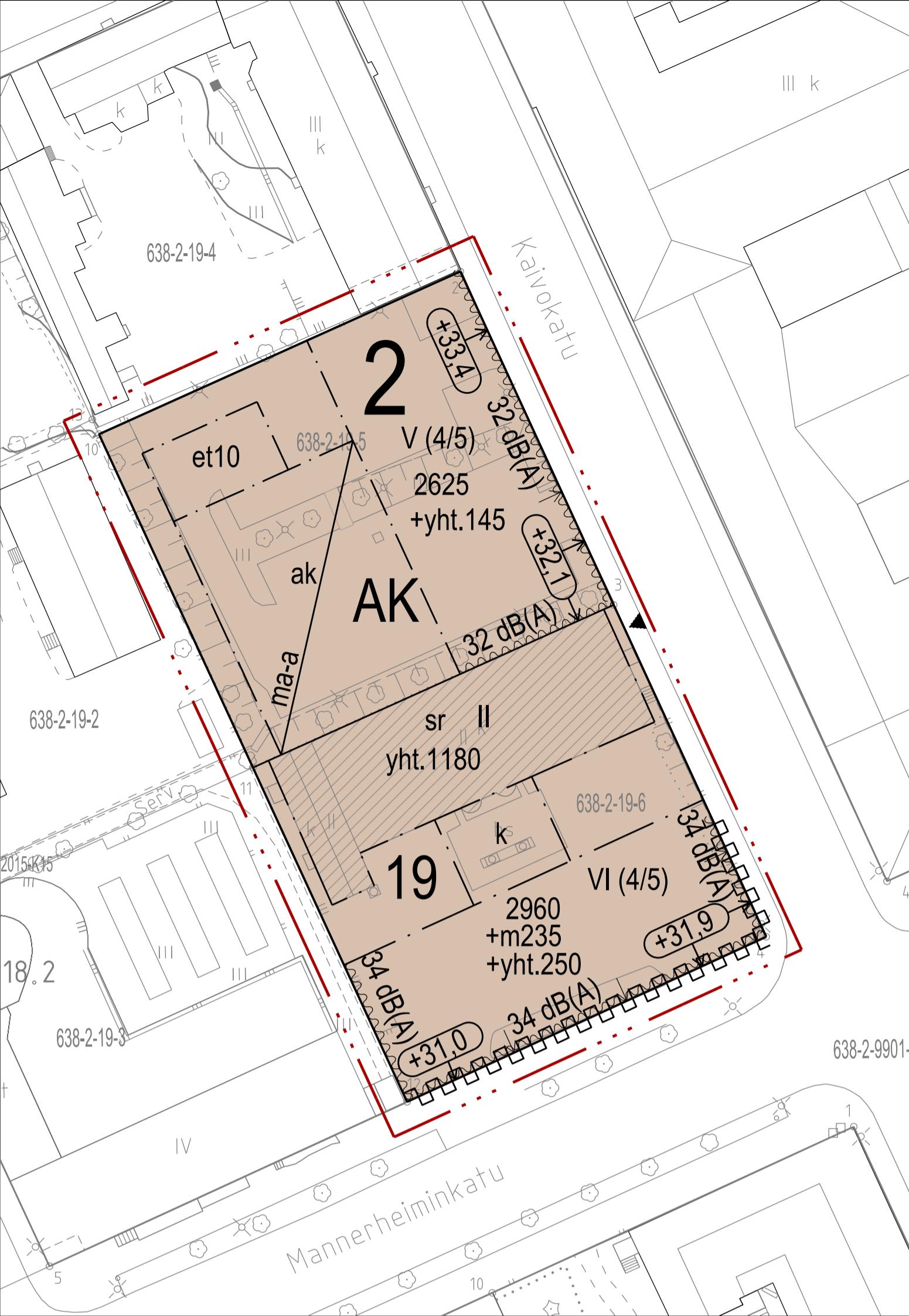
Balkonger får inte byggas på gatans sida om de inte har balkongglas med isolering på minst 11 dB (A).

Då man bygger på området ska ett radonsäkert byggande beaktas.

För byggnadslov beviljas ska jordmårens föreningar utredas.

Tomtindelning

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är separat.



ERITYISMÄÄRÄYKSET:

Pysäköinti

Autopakkavaatimus:
- asuminen: 1 ap/ 120 k-m² asuintilaa.
- liiketila: 1 ap/ 160 k-m² liiketila.

Autopakkavaatimuksesta saa vähentää:

- 5% asuinrakennusta kohti toteutamalla lämän asuinrakennuksen maantasonkorkeus erillisen liikumisen apuvälinet.

- 20% kuitakin asuinrakennusta kohti varastusta yhteiskäytöautosta. Yhteiskäytöautoille tulee rakentaa katos tai osoittaa paikka autohallista ja varustaa autopäällä sähköauton latauspisteellä.

Korttelin 19 autopakkajat saa sijoittaa korttelin 19 pysäköintilaatokseen ja korttelin 19 autopakkojen kortteli-alueelle.

Polkupyörät ja vastaavat keyven liikenteen ajoneuvot

Polkupyöräpaikkaa:

- asuminen 1 pp/ asuinhuone

- liiketila 1 pp/ 40 k-m²

Polkupyörän varten on järjestettävä helpokäytöinen säältä suojuuttava sählytystila. Erillinen varastotila ei ole tarpeen, jos päättävä sählytystö varten järjestetään tällä soveltuu myös kausisäätitykseen. Polkupyörän sählytystila on varustettava sähköpyörän latauspistokkeella ja pesuapailulla, mikäli erillistä liikumisen apuvälinettilä ei rakenneta. Sählytystila tulee olla suora ulos.

Liikkumisen apuvälineet

Polkupyörän sählytystilojen lisäksi saa rakennuksen sisääntäkyyn läheisyyteen rakentaa sählytystila liikumisen apuvälinelle. Tälläistä sählytystila saa rakentaa enintään 100 k-m² rakennusalalle osoitetun kerrosalan lisäksi eikä siitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja. Liikumisen apuvälineiden sählytystila varustetaan asianmukaisin sähköpistokkein sekä pesuapailulla.

Mikäli erillistä liikumisen apuvälineiden sählytystila ei rakenneta, tulee polkupyörän sählytystilan soveltuu myös muiden liikumisen apuvälineiden sählytämiseen ja se on varustettava sähköpistokkeella.

Rakennustapa

Asemakaava-alueella on noudata tavaa erillistä rakennustapaoja.

Rakennuksen maantasonkorkeus sijaitevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katuaalle tai kevytväylän pinnan yläpuolella.

Rakennusoikeus (AK-korttelialueella)

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan ja hissin saa rakentaa kussakin keroksessa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.

SPECIALBESTÄMMELSER:

Parkerig

Kravet på bilplatser:

- boende: 1 bp/ 120 m²-vy bostadsutrymme.

- affärsutrymme: 1 bp/ 160 m²-vy

Kravet på bilplatser får minskas med:

- 5% per bostadshus genom att bygga en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel i bostadshusets gatuplan.

- 20% per varje bil för gemensamt bruk (bilpool) som reserverats för bostadshus. För bilpoolerna ska byggas biltak eller anvisas plats i bilhallen och bilplatser ska förses med laddningspunkt för elbilar.

Bilplatserna i kvarter 19 får placeras i den underjordiska parkeringsanläggningen i kvarter 19 och i kvarterområdet för parkering i kvarter 19.

Cykler och motsvarande fordon för lätttrafik

Kravet på cykelplatser:

- boende 1 cykelplats/ bostad