

## Porvoon kaupunki

# LINNANKOSKENKATU 43

Kaupunginosa 2, osa korttelia 27

Asemakaavan muutos koskee:

Kaupunginosa 2, osa korttelia 27

Kaavamerkinnät ja -määräykset	1:500
<b>AK</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue.
<span style="color:red">---</span> <span style="color:red">---</span> <span style="color:red">---</span>	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 50px; display: inline-block;"></span>	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 50px; display: inline-block;"></span>	Osa-alueen raja.
<span style="border-bottom: 1px dashed gray; width: 50px; display: inline-block;"></span>	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
<b>2</b>	Kaupunginosan numero.
<b>27</b>	Korttelin numero.
VI (4/5)	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ylimmän kerroksen tasolla saa käyttää kerrosalan laskettavaksi tilaksi.
2400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
+m40	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta tulee annetus kerrosalan lisäksi käyttää liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi.
+yht.400	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksesta saa annetus rakennusoikeuden lisäksi saa käyttää asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin eikä tätä tilaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
+ak500	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan saa annetus kerrosalan lisäksi käyttää autosuojiksi eikä tätä tilaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Rakennusala.
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ak</span>	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autosuojia.
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">le</span>	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">↓</span>	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">○</span>	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

**YLEISET MÄÄRÄYKSET:**

**Paloturvallisuus**

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasialliselta toiminnalliselta vaikutusalueelta.

**Melutorjunta**

Rakennusten sisällä asuintiloissa liikenteen aiheuttama melu ei saa ylittää valtioneuvoston melutasopäätöksessä annettuja arvoja. Asuntojen parvekkeet tulee lasittaa niillä julkisivuilla, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB(A). Parvekkeiden melutorjunta on mitoitettava ja osoitettava rakennuslupavaiheessa.

Liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso ei oleskeluun tarkoitettulla pih-alueella saa ylittää muu melu huomioon ottaen päivisin arvoa 55 dB(A) eikä öisin (klo 22-07) arvoa 50 dB(A).

**Ulkoalueet**

Asunnoille on järjestettävä yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka sekä pihalle että kattoparvekkeelle. Oleskelupaikkojen yhteislaajuus on neliömetreinä vähintään 10 % korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta.

Tontti on istutettava niillä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai leikkipaikkoina. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma. Tontin viherkertoimen tulee täyttää Porvoon viherkertoimen tavoiteluku.

**Hulevesi**

Tontille tulee laatia hulevisisuunnitelma. Hulevesiä tulee viivytää 1,0 m³ jokaista vettä läpäisemättömää 100 m² kohti. Vettä tulee viivytää tontilla 12 tuntia ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysjärjestelmän tulee olla tyhjentynyt 24 tunnin kuluessa sateen alkamisesta. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin, vaan ne tulee ohjata tontin hulevesijärjestelmään.

**Maaperä**

Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä.

**Rakennustekniikka**

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Tehokkaan energiahuollon takaamiseksi ja hiilijalanjäljen minimoimiseksi kaikki uudisrakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon.

**Tonttijako**

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

## Borgå stad

# LINNANKOSKIGATAN 43

Stadsdel 2, en del av kvarter 27

Detaljplaneändringen berör:

Stadsdel 2, en del av kvarter 27

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser	1:500
<b>AK</b>	Kvartersområde för flervåningshus.
<span style="color:red">---</span> <span style="color:red">---</span> <span style="color:red">---</span>	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 50px; display: inline-block;"></span>	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 50px; display: inline-block;"></span>	Gräns för delområde.
<span style="border-bottom: 1px dashed gray; width: 50px; display: inline-block;"></span>	Riktgivande gräns för område eller del av område.
<b>2</b>	Stadsdelsnummer.
<b>27</b>	Kvartersnummer.
VI (4/5)	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i översta våningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
2400	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
+m40	Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del av byggnadens nedersta våning man utöver den angivna våningsytan ska använda som affärs-, service- och kontorslokaler.
+yht.400	Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del av byggnaden som utöver den beviljade byggrätten är tillåtet att använda för invånarnas gemensamma- och förrådsutrymmen och inga bilplatser behöver byggas för detta utrymme.
+ak500	Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del utöver angivna byggrätten som anvisats dessutom kan användas för bilskydd och inga bilplatser behöver byggas för detta utrymme.
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Byggnadsyta.
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ak</span>	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där bilskydd kan placeras.
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">le</span>	Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">↓</span>	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">○</span>	För underjordisk ledning reserverad del av område.

**ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:**

**Brandsäkerhet**

I samband med ansökan 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.

**Ljuddämpning**

Inuti byggnader får buller som orsakas av trafik i bostadsutrymmen inte överstiga de värden som anges i regeringens bullernivåbeslut. Lägenhetsbalkonger ska vara inglasade på fasader där dagsmedelljudnivån överstiger 55 dB(A). Balkongernas bullerskydd ska dimensioneras och anges under bygglovsskedet.

Med hänsyn till övrigt buller får den genomsnittliga bullernivån orsakad av trafik på gårdsområde avsett för rekreation inte översäga 55 dB(A) daglid och 50 dB(A) nattelid (22.00-07.00).

**Uteområden**

För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som skyddas mot buller, både på gården och på ett takbalkong. Utevistelseplatsernas gemensamma storlek är minst 10 % av den totala från golvytan enligt det huvudsakliga användningssyftet.

De delar av tomten som inte används för byggande, som gångväg eller som lekplats ska planteras. Man ska utarbeta en plan för planteringarna. Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla Borgås grönytefaktors målsättningsstal.

**Dagvatten**

I kvarterområdet ska en dagvattenplan göras upp. Dagvattnet ska fördröjas 1,0 m³ per hård yta på tomten. Vattnet ska fördröjas minst 12 timmar innan det avleds till regnvattenavlopp eller annat dagvattnesystem. Dagvattenfördröjnings-systemet måste tömmas inom 24 timmar efter att regnet börjat. Takvatnet får inte direkt ledas till regnvattenavlopp utan det ska avledas till tomtens dagvattnesystem.

**Jordmån**

Innan byggnadslov beviljas ska jordmånens förorerering utredas.

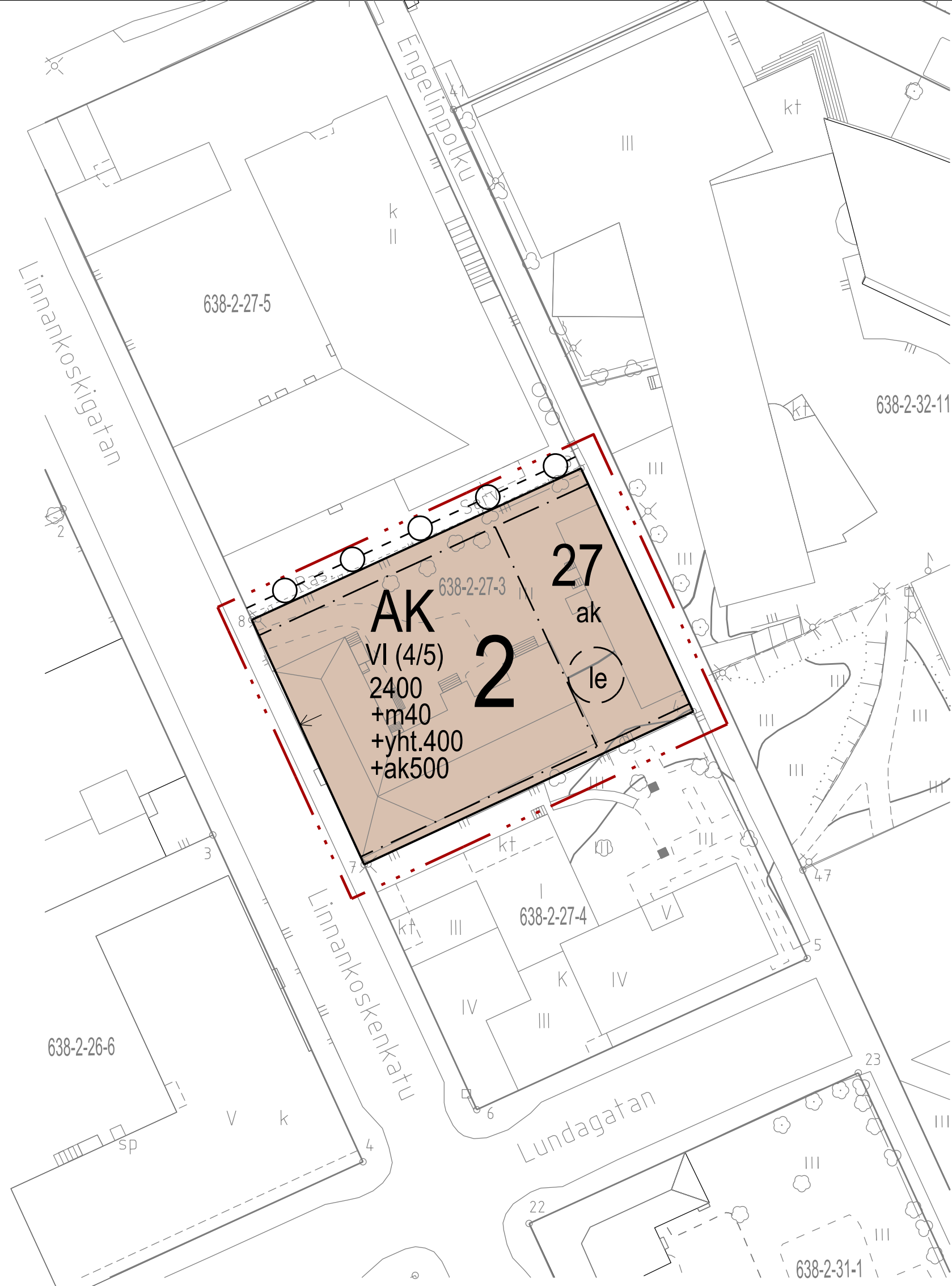
**Byggnadsteknik**

Då man bygger på området ska man beakta ett radonsäkert byggande.

För att säkerställa en effektiv energiförsörjning och minimera koldioxidavtrycket ska alla nybyggnader anslutas till fjärrvärmenätet.

**Tomtindelning**

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är separat.



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

Viran puolesta/ Ex officio		
Porvoo	Kaupungeigeodeetti	.....
Borgå	Stadsgeodet	Karin Kollis
Viran puolesta/ Ex officio		
Porvoo	vt. kaupunkisuunnittelupäällikkö	.....
Borgå	tf. stadsplaneringschef	Majja-Riitta Kontio
Porvoo	Kaavoittaja	.....
Borgå	Planläggare	Pekka Mikkola
	Suunnitteluavustaja	
	Planeringsassistent	Christina Eklund
Alustava kuulutus MRA 30§		
Preliminär kungörelse MarkByggF §30	.....	
Kaupunkikehtylälautakunta		
Stadsutvecklingsnämnden	.....	
Nähtävillä MRA 27§		
Till påseende MarkByggF §27	.....	
Kaupunginhallitus		
Stadsstyrelsen	.....	
Kaupunginvaltuusto		
Stadsfullmäktige	.....	
Voimaantulo		
Ikraftträdande	.....	

**ERITYISMÄÄRÄYKSET:**

**Pysäköinti**

**Autopaikkavaatimus**

- asuminen: 1 ap/110 k-m² asuintilaa
- tavanomaiseen asumiseen rinnastettava palveluasuminen: 1 ap/ 120 k-m² palveluasuintilaa
- liike-, toimisto- ja palvelutila: 1 ap/ 160 k-m²

**Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää**

- 5% asuinrakennusta kohti toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälineitän
- 20% kutakin asuinrakennusta kohti varustaa yhteiskäyttöautosta. Yhteiskäyttöautoille tulee rakentaa katos ja varustaa autopaikka sähköauton latauspisteellä.

Merkinnällä ak varustetuille rakennusaloille saa sijoittaa autosuojia. Autosuojat on suunniteltava toimimaan myös kaupunkikuvallisia pihatilaa rajaavina rakenteina, mikä asettaa niiden julkisivujen suunnittelulle korkeat laatuvaatimukset. Autosuojien sijoittelussa on otettava huomioon pelastusviranomaisen asettamat ehdot paloturvallisuuden ja pelastusreittien toimivuuden varmistamiseksi.

**Polkupyörät ja vastaavat kevyen liikenteen ajoneuvot:**

Polkupyörille on varattava säilytystilaa 1 pp/ 40 k-m² asuintilaa. Polkupyöriä varten on järjestettävä helppokäyttöinen säältä suojattu säilytyspaikka päivittäiskäyttöä varten sekä lisäksi säältä suojattu varastoilla. Erillinen varastoilla ei ole tarpeen, jos päivittäiskäyttöä varten järjestetty tila soveltuu myös kausisäilytykseen. Polkupyörien säilytystila on varustettava sähköpyörien latauspistokeilla ja pesupaikalla, mikäli erillistä liikkumisen apuvälineitlää ei rakenneta. Säilytystilasta tulee olla ovi suoraan ulos.

**Liikkumisen apuvälineet**

Polkupyörien säilytystilojen lisäksi saa rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen rakentaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille. Tällaista säilytystilaa saa rakentaa enintään 100 k-m² rakennusalalle osoitetun kerrosalan lisäksi eikä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja. Liikkumisen apuvälineiden säilytystila varustetaan asianmukaisin sähköpistokein sekä pesupaikalla.

Mikäli erillistä liikkumisen apuvälineiden säilytystilaa ei rakenneta, tulee polkupyörien säilytystilan soveltua myös muiden liikkumisen apuvälineiden säilyttämiseen ja se on varustettava sähköpistokeella.

**Rakennustapa**

Asemakaava-alueella on noudatettava asemakaavaselostuksen liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa. Linnankoskenkadulla tontin rajan ulkopuolelle katualueelle saa sijoittaa viitesuunnitelmassa esitetyt uloke-parvekkeita enintään kolme kappaletta. Ulokeparvekkeen alla vapaan korkeuden tulee olla vähintään 3,5 metriä ja parveke saa ulottua katualueelle enintään kaksi metriä. Tontin muilla osilla parvekkeet saavat ylittää rakennus-alan rajan, mutta parvekkeiden tulee sijoittua tontin alueelle. Parvekkeen alla tulee olla tällöin vapaata korkeutta vähintään 3,2 metriä.

Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tai kevytväylän pinnan yläpuolella.

**Rakennusoikeus**

Ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävän osan saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.

**SPECIALBESTÄMMELSER:**

**Parkering**

**Kravet på bilplatser**

- boende: 1 bp/ 110 m²-vy bostadsutrymme
- serviceboende som kan jämställas med normalt boende: 1 bp/ 120 m²-vy servicebostadsutrymme
- affärs-, kontors- och serviceutrymme: 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 tak för bilar och utrusta bilplatsen för elbilsaddning.

**Rörelsehjälpmedel**

Utöver en förvaringsplats för cyklar kan i närheten av ingången placeras en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel. Den får vara högst 100 m²-vy i tillägg till den för byggnadsytan anvisade våningsytan, och för den behöver inte anvisas bilplatser. Förvaringsplatsen ska ha eluttag och tvättplats.

På byggnadsytor med beteckning ak får placeras bilskydd. Bilskydden ska planeras så att de fungerar också som konstruktioner som gränsar gården mot stadsbildn, vilket ställer höga krav på planeringen. Vid placeringen av bilskydden ska räddningsmyndighetens krav på brandsäkerhet och fungerande räddningsvägar beaktas.

**Cyklar och liknande fordon för lätttrafik**

För förvaring av cyklar bör reserveras förvaringsplats för 1 cp/ 40 m²-vån bostadsutrymme. Man ska ordna en förvaringsplats för cyklar som är lätt att använda dagligen, samt ett förråd som skyddar mot väder. Ett separat förråd behövs inte om förvaring platsen för daglig användning också lämpar sig för säsongsförvaring. Förvarings-utrymmet för cyklar ska förses med eluttag för laddningspunkt för elcyklar samt en tvättplats, om ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel inte byggs. Förvaringsutrymmet ska ha en direkt utgång.

**Rörelsehjälpmedel**

Utöver en förvaringsplats för cyklar kan i närheten av ingången placeras en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel. Den får vara högst 100 m²-vy i tillägg till den för byggnadsytan anvisade våningsytan, och för den behöver inte anvisas bilplatser. Förvaringsplatsen ska ha eluttag och tvättplats.

Om en separat förvaringsplats inte byggs, ska förvaringsplatsen för cyklar lämna sig också för förvaring av övriga rörelsehjälpmedel och förses med eluttag.

**Bygganvisning**

I detaljplaneområdet ska den i detaljplanebeskrivningen bifogade referensplanen följas. På Linnankoskigatan får högst tre friträande balkonger placeras utanför tomtgränsen i gatuområdet enligt referensplanen. Den fria höjden under konsolbalkongen ska vara minst 3,5 meter och balkongen får sträcka sig högst två meter in i gatuområdet. I övriga delar av tomten får balkongerna passera gränsen för byggområdet, men balkongerna ska ligga i tomtens område. I detta fall ska det finnas en fri höjd påminst 3,2 meter under balkongen.

Golvplanet på bostadsrum som ligger i bottenvåningen bör ligga 0,7 meter högre än gatuplanet eller lätttrafikledet intill.

**Byggrätt**

Den del av ytterväggen som överskrider 250 mm får byggas utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reservera bilplatser.