Porvoon kaupunki

PUISTOKATU I

Kaupunginosa 22
Kortteli 427 sekä katu- ja suojaviheralue

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 427 sekä liikenne- ja puistoaluetta kaupunginosassa 22

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset 1:1000

AK/pv	Asuinkerrostalojen korttelialue, joka sijaitsee pohjavesialueella.
EV	Suojaviheralue.
(viiva)	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
—+—	Kaupunginosan raja.
(viiva)	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
(viiva)	Osa-alueen raja.
(viiva)	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
(5)	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
22	Kaupunginosan numero.
427	Korttelin numero.
PORVOON PUIST	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
7500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
VI (alleviivattu)	Alleviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
V (½)	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen ylimmän kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
+m160	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta tulee ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi.
(merkintä)	Rakennusala.
p	Pysäköinti.
ma-a	Maanalainen tila.
u	Kortteliin 427 kuuluva uloke. Ulokkeen alla vapaan korkeuden tulee olla vähintään 3,5m.
(merkintä)	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
(merkintä)	Istutettava alueen osa.
(merkintä)	Ohjeellinen puin ja pensain istutettava alueen osa.
(merkintä)	Katuaukio/Tori.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontilleajo ja huoltoajo on sallittu.
(merkintä)	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
(merkintä)	Katu.
a	Kadun alittava kevyen liikenteen yhteys.
(merkintä)	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
(merkintä)	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
34dBA	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 34 dB (A).
kp	Kansallinen kaupunkipuisto.

Borgå stad

PARKGATAN I

Stadsdel 22
Kvarter 427 samt gatu- och skyddsgrönområde

Detaljplaneändring

Ändring av detaljplanen berör del av kvarter 427, trafik- och parkområde i stadsdel 22

Detaljplanebeteckningar och - bestämmelser 1:1000

AK/pv	Kvartersområde för flervåningshus som är beläget på grundvattenområde.
EV	Skyddsgrönområde
(linje)	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
—+—	Stadsdelsgräns.
(linje)	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
(linje)	Gräns för delområde.
(linje)	Riktgivande gräns för område eller del av område.
(5)	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
22	Stadsdelsnummer.
427	Kvartersnummer.
BORGÅ PARKG	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
7500	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
V	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
VI (understreckad)	En understreckad romersk siffra anger det våningstal som ovillkorligen ska användas.
V (½)	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens högsta våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
+m160	Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del av byggnadens lägsta våning man utöver den angivna våningsytan ska använda som affärs-, service- och kontorslokaler.
(beteckning)	Byggnadsyta.
p	Parkering.
ma-a	Underjordiskt utrymme.
u	Ett utsprång som hör till kvarter 427. Under utprånget ska den fria höjden vara minst 3,5m.
(beteckning)	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
(beteckning)	Del av område som ska planteras.
(beteckning)	Riktgivande del av område som ska planteras med träd och buskar.
(beteckning)	Öppen plats/Torg.
pp	Del av område reserverad för fotgängare- och cykeltrafik.
pp/t	Del av område reserverad för fotgängare- och cykeltrafik, där körning till tomter och underhåll är tillåtet.
(beteckning)	Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
(beteckning)	Gata.
a	Gång- och cykelförbindelse under gata.
(beteckning)	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(beteckning)	För underjordisk ledning reserverad del av område.
34dBA	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 34 dBA mot denna sida av byggnadsytan .
kp	Nationalstadspark.

ERITYISET MÄÄRÄYKSET:

Autopaikat
Autopaikkavaatimus on:
1 ap/ 120 k-m² asuintilaa ja
1 ap/ 160 k-m² liiketilaa.

Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää:
- 5 % asuinrakennusta kohti toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälinetilan.
-15% jos tontilla on käytössä vähintään 1 yhteiskäyttöauto/ 1400 k-m²

Polkupyörät ja liikkumisen aputilat
Polkupyörille on varattava säilytystilaa 1 pp/ 30 k-m². Polkupyörien säilytystila on varustettava sähköpyörien lataukseen soveltuvilla sähköpistokkeilla ja pesupaikalla. Polkupyörien säilytystilan tulee olla vaivattomasti käytettävissä päivittäin. Säilytystilasta tulee olla ovi suoraan ulos. Vähintään 30 % säilytystilasta tulee olla lämmintä.

Polkupyörien säilytystilojen lisäksi saa uudisrakennuksiin niiden sisäänkäyntien läheisyyteen rakentaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille enintään 100 k-m², eikä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja.
Liikkumisen apuvälineiden säilytystila varustetaan asianmukaisin sähköpistokkein sekä pesupaikalla. Mikäli erillistä liikkumisen apuvälineiden tilaa ei rakenneta, tulee polkupyörien säilytystilan soveltua myös muiden liikkumisen apuvälineiden säilyttämiseen, ja se on varustettava sähköpistokkeella ja pesupaikalla. Erillinen liikkumisen apuvälinetila ei saa vähentää polkupyörille osoitettuja paikkoja.

Ulkotilat
Tonttien viherkertoimen tulee täyttää Porvoon viherkertoimen tavoiteluku.

Tonteille on järjestettävä kooltaan riittävä ja valtioneuvoston melutasopäätöksen 993/1992 ohjearvot täyttävä melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka ja leikkipaikka joko pihalle tai pihakannelle.

Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai leikkipaikkoina. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Läpikulkua pihojen tai kujien läpi ei saa kieltää tai estää.

Rakennukset
Porvoon puistokadun puoleiselle julkisivulle ei saa rakentaa parvekkeita ja asunto ei voi avautua vain Porvoon puistokadun puoleiselle julkisivulle.

Asuinrakennusten sisäilman ottopisteet tulee sijoittaa siten, että liikenteen epäpuhtaudet tai autojen pakokaasut eivät kulkeudu sisätiloihin. Mahdolliset tupakointialueet tulee osoittaa pihasuunnitelmassa ja sijoittaa riittävän kauas asuntojen sisäilman ottopisteistä.

Rakennukset on toteutettava siten, etteivät valtioneuvoston melutasopäätöksen (993/92) mukaiset enimmäismelutasot ylity.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon rakennettaessa.

Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä.

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

Hulevedet
Korttelialueella vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Puhtaat katto- ja pihavedet tulee pääosin imeyttää viivytyspainanteissa. Muut hulevedet tulee ohjata viivytysrakenteiden kautta hulevesijärjestelmään.

Liikenne- ja pysäköintialueiden hulevesiä ei saa imeyttää vaan ne tulee ohjata hulevesiviemäriin puhdistuksen kuten biosuodatuksen tai öljyn- ja hiekanerotuskaivojen kautta.

MUUT MÄÄRÄYKSET:

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

Kaava-alue sijaitsee yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesi alueella. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei toiminnasta aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Maalämpökaivot ovat asemakaava-alueella kielletty.

Asemakaava-alueella on noudatettava erillisiä rakennustapaohjeita.

SPECIALBESTÄMMELSER:

Bilplatser
Kravet på bilplatser är:
1 bp/ 120 m²-vy bostadslokaler och
1 bp/ 160 m²-vy affärslokaler

Kravet på bilplatser får minskas med:
- 5 % per bostadshus genom att bygga ett separat förråd för rörelsehjälpmedel i bostadshusets gatuplan.
- 15 % om tomten har i bruk minst 1 bilpoolsbil/ 1400 m²-vy.

Hjälputrymme för cyklar och rörelsehjälpmedel
För cyklar ska reserveras förvaringsutrymme 1 cp/ 30 m²-vy. Cykelförrådet ska förses med eluttag som lämpar sig för laddning av elcyklar samt tvättplats. Det ska vara möjligt att utan besvär använda förrådet dagligen. En dörr ska leda direkt ut ur förrådet. Minst 30 % av förråden ska vara varma.

Utöver cykelförrådet kan i närheten av ingången till nybyggnaderna byggas ett förråd för rörelsehjälpmedel påhögst 100 m²-vy, och för förrådet behöver inte anvisas bilplatser. Förrådet för rörelsehjälpmedel förses med ändamålsenliga eluttag och tvättplats. Om ett separat förråd för rörelsehjälpmedel inte byggs, ska cykelförrådet lämpa sig också för förvaring av övriga rörelsehjälpmedel och förses med eluttag och tvättplats. Ett separat förråd för rörelsehjälpmedel får inte minska antalet platser som anvisas för cyklar.

Utomhuslokaler
Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla Borgås grönytefaktors målsättningstal.

På tomten ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som uppfyller kraven i stadsrådets beslut om riktvärden för bullernivå 993/1992 och som skyddas mot buller, och en lekplats. Dessa ska finnas antingen på gården eller på gårdsdäcket.

Tomten ska planteras på de ytor som inte används för byggande, som gångvägar eller som lekplatser.
För planteringar ska utarbetas en gårdsplan.

Vid tomtgränserna får inte finnas inhägnader.

Byggnader
På fasaderna mot Borgå parkgata får inte byggas balkonger, och bostaden kan inte öppna sig endast mot Borgå parkgata.

Bostadshusens tilluftsventiler ska placeras så att föroreningar från trafiken eller bilavgaser inte förs in i byggnaderna. Eventuella rökplatser ska anvisas i planen i gårdsplanen och placeras på ett tillräckligt avstånd från tilluftsventilerna.

Byggnaderna ska byggas så att de maximala bullernivåerna enligt statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå (993/92) inte överskrids.

Radonsäkert byggande ska beaktas vid byggandet.

Eventuella föroreningar i marken ska undersökas innan bygglovet beviljas.

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

Dagvatten
I kvartersområdet bör dagvatten som kommer från ytor som inte släpper igenom vatten fördröjas så att fördröjningsdammars, -bassängers eller -magasins volym är 1,5 m³ per varje hundra ytkvadratmeter som inte släpper igenom vatten. Fördröjningsdammarna, -bassängerna och -magasinen ska tömmas inom 12 timmar från att de blivit fulla och för dem ska planeras en bräddning.

Rent vatten från tak eller gårdar bör huvudsakligen infiltreras i fördröjningsdammarna. Övrigt vatten ska styras via fördröjningsdammarna till dagvattensystemet.

Dagvatten från trafikområden eller parkeringsplatser får inte infiltreras utan de ska styras till dagvattensystemets avlopp via biofiltrering eller olje- och sandavskiljningsbrunnar.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER:

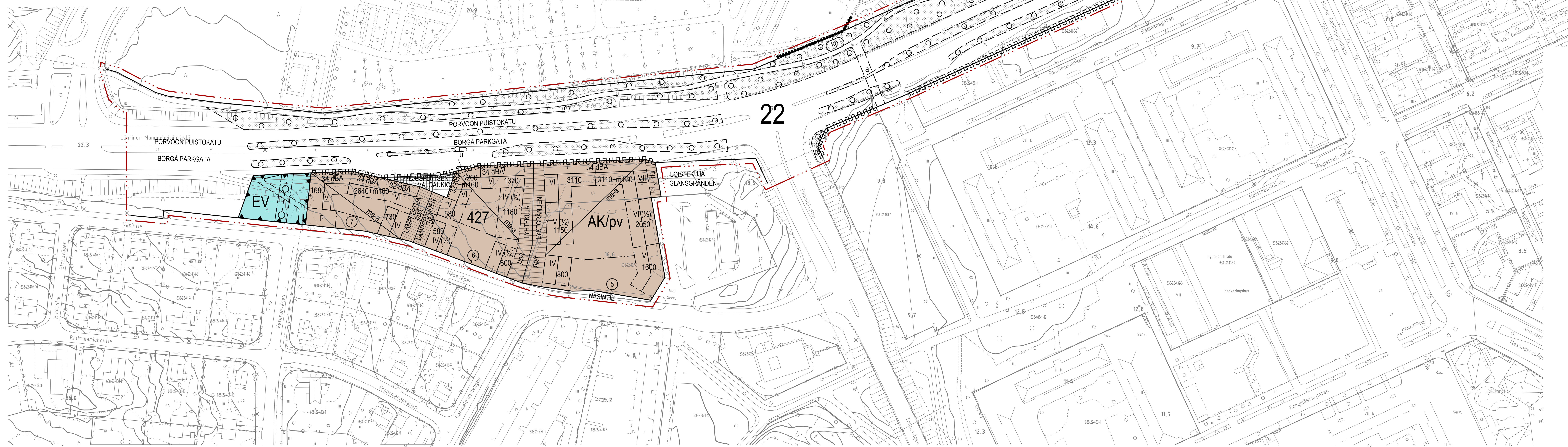
Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

Planområdet ligger i ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen i samhället. I området ska fästas speciell uppmärksamhet vid skyddet av grundvattnet. Byggandet, dräneringarna och markgrävningarna ska utföras så att verksamheten inte orsakar ändringar i grundvattnets kvalitet eller permanenta förändringar i grundvattnets vattennivå.

Jordvärmebrunnar är förbjudna i detaljplaneområdet.

De separata bygganvisningarna ska följas i detaljplaneområdet.





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

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo Kaupungingeodeetti ....
Borgå Stadsgeodet Karin Kolis

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo vt. kaupunkisuunnittelupäällikkö..........
Borgå tf. stadsplaneringschef Maija-Riitta Kontio

Porvoo Kaavoittaja..........
Borgå Planläggare Johannes Korpijaakko

Suunnitteluavustaja
Planeringsassistent Christina Eklund

Luonnos nähtävänä MRA 30§ Utkast till påseende MarkByggF §30	11.5. - 16.6.2022
Kaupunkikehityslautakunta Stadsutvecklingsnämnden	3.5.2023 § 75 13.6.2023 § 94, 21.11.2023 § 156
Ehdotus nähtävänä MRA 27§ Förslag till påseende MarkByggF §27	9.8. - 11.9.2023
Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen	4.12.2023 § 336
Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige	13.12.2023 § 92
Voimaantulo Ikraftträdande	15.2.2024

548.