

# VE 3

## MERITULLI

Kaupunginosa 3  
Kortit 57 tontti 8, kortit 58 tontti 8, kortit 63 tontti 1, kortit 705 tontti 2  
sekä puisto-, urheilu-, pysäköinti-, liikenne- ja katualueita

Asemakaavamuutos  
Asemakaavamuutos koskee korttella 180, puisto- ja virkistysalueita sekä urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta kaupunginosassa 3

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 1:1000

|           |   |
|-----------|---|
|           | Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle tulee sijoittaa liike- tai palvelutiloja vähintään 600 k-m <sup>2</sup> maantasokerroksessa.  |
|           | Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.  |
|           | Puisto.   |
|           | Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.   |
|           | Yleinen pysäköintialue.   |
|           | Autopaikkojen korttelialue.   |
| (63)      | Numerot sulussa osoittavat ne kortellit, joiden autopaikkoalue on varattu.  |
|           | 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.   |
|           | Kaupunginosan raja.   |
|           | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.  |
|           | Kahden korttelin välinen raja.  |
|           | Osa-alueen raja.  |
|           | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.   |
| (3)       | Sitovan tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.   |
| <b>3</b>  | Kaupunginosan numero.   |
| <b>57</b> | Korttelin numero.   |
|           | Kadun, tien, katuaukon, toin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.   |
| 1200      | Rakennuskokous kerrosalaneliömetreitä.  |
| II        | Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.  |
| III(3/4)  | Sulkeessa oleva murto- tai roomalainen numero on järjestetty osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen, suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalun laskettavaksi tilaksi. Kellaria ei sallita.  |
|           | Rakennusala.  |
|           | Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.   |
|           | Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.  |
|           | Nuoli osoittaa rakennuksen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.  |
|           | Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.   |
|           | Puin ja pensain istutettava alueen osa.   |
|           | Kabu.   |
|           | Katuaukko / Tori. Alueeseen tulee liittyä monipuolisia istutuksia. Alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja. A- ja AK-korttelialueiden pelastuspaikan voi sijoittaa aukkole.  |
|           | Pysäköintipaikka.   |
|           | Urheilutoimintaa palveleva rakennus.  |
|           | Puistomauntauolle varattu ohjeellinen alueen osa.   |
|           | Hulevesien käsittelyyn varattu ohjeellinen alueen osa.  |
|           | Maanalataa joihtoa varten varattu alueen osa.   |
|           | Asuinrakennuksen rakennusala, jolle tulee ensisijaisesti rakentaa sirtämällä sijaitsevat rakennus korttiin 55 tontilla 1 osoitteesta Piispankatu 15. Museo- ja museovierailualueen osittain varattu rakennus korttiin 55 tontilla 1 osoitteesta Piispankatu 15. Eitt ulottuu sika beägnas från museimuseivärdshuset innan byggnadsställstånd beviljas. Om byggnaden i fråga renoveras på sin nuvarande plats, eller är flyttad till en annan plats får en ny byggnad byggas på denna plats enligt byggnadsställståndet. |
|           | Ohjeellinen yleiselle jalkenkäytölle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.  |

# VE 3

## SJÖTULLEN

Stadsdel 3

Kvarter 57 tontt 8, kvarter 58 tontt 8, kvarter 63 tontt 1, kvarter 705 tontt 2 samt park-, idrotts-, parkerings-, trafik- och gatuumråden

Detalplaneändring

Ändring av detaljplanen berör kvarteret 180, park-, rekreationsområden och kvarter med byggnader som betjänar idrottsverksamhet i stadsdel 3

Detalplanebeteckningar och -bestämmelser 1:1000

|           |   |
|-----------|---|
|           | Kvartersområde för bostadshus. I området ska minst 600 m <sup>2</sup> -vy affärs- eller serviceutrymmen placeras på bottenvåningen.   |
|           | Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.  |
|           | Park.   |
|           | Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.  |
|           | Område för allmän parkering.  |
|           | Kvartersområde för bilplatser.  |
| (63)      | Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.  |
|           | Linje 3 m utanför planområdets gränns.  |
|           | Stadsdelsgrens.   |
|           | Kvarters-, kvartersdels- och områdesgränns.   |
|           | Gräns mellan två kvarter.   |
|           | Gräns för delområde.  |
|           | Riktigvande gräns för område eller del av område.   |
| (3)       | Tontgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.  |
| <b>3</b>  | Stadsdelnummer.   |
| <b>57</b> | Kvartersnummer.   |
|           | Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.  |
| 1200      | Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.   |
| II        | Romersk siffror anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.  |
| III(3/4)  | Ett bråkdel inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av byggnadens största våningsyta som får användas i den översta våningen som utrymme som inräknas i våningsytan. Källare tillåts inte.  |
|           | Byggnadsyta.  |
|           | Byggnadsyta där badrummet får placeras.   |
|           | Linje som anger takens riktning.  |
|           | Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.   |
|           | Riktigvande för lek och utövstelse reserverad del av område.  |
|           | Del av område som ska planteras med träd och buskar.  |
|           | Gata.   |
|           | Öppen plats / Torg. Området bör bestå av mångsidiga planteringar. Det är inte tillåtet att placera bilplatser på området. Räddningsplats för A- och AK-kvarteren kan placeras på öppna platser.   |
|           | Parkeringsplats.  |
|           | Byggnad som betjänar idrottsverksamhet.   |
|           | Riktigvande för parktransformator reserverad del av område.   |
|           | Riktigvande för dagvatten reserverad del av område.   |
|           | För underjordisk ledning reserverad del av område.  |
|           | Byggnadsyta för ett bostadshus där den byggnad som ska bevaras i första hand ska byggas genom att flytta den från kvarter 35 tontt 1 på adressen Biskopsgatan 15. Ett utlåtande ska begäras från museimuseivärdshuset innan byggnadsställstånd beviljas. Om byggnaden i fråga renoveras på sin nuvarande plats, eller är flyttad till en annan plats får en ny byggnad byggas på denna plats enligt byggnadsställståndet. |
|           | Riktigvande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.  |



### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Källare får inte byggas i området.  
Under höjdnivån N2000 +3,2 meter får konstruktioner som kan skadas eller orsaka skada om de blir våta inte placeras utan lämplig vattenledning, inklusive bland annat konstruktioner för energidistribution, telekommunikation och vattenfördring.  
Lägenheterna ska kunna ventileras med korsdrag eller ha lägenhetsspecifikt nedkyllning.  
A- och AK-tomterna får inte inihägnas.  
**Parkeringsplatser:** Öppet område för växt och planteringar. Parkeringsplatser för cyklar får placeras i området. Parkeringsplatser för bilar får inte placeras i området.  
**Grönbyggnad och dagvatten:** Området är avsett för växt och planteringar. Parkeringsplatser för cyklar får placeras i området. Parkeringsplatser för bilar får inte placeras i området.  
Deltar av kvarteret som förblir obebyggt och inte används som gångvägar ska planteras.  
En dagvattnetsplan ska upprättas för kvartersområdena. Dagvattnet måste avledas för att användas av växtligheten. Dagvattnet ska kvarhållas motsvarande 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> på tomtens höjdnivå yta. Vattnet ska fördröjas minst 12 timmar inom tomtens innan det absorberas eller avleds till dagvattensnätet. Den tomtspecifika fördröjningen ska lömmas inom 24 timmar från den tidpunkt då det slutade regna.  
I LPA- och lekmarkerna ska man se till att eventuellt plastbeläggning av skyddsunderlag eller konstgräs inte hamnar i diket/nätet med dagvattnet.  
**Byggnader:** Nya byggnader: Golvet i bostäder på marknivå ska ligga minst 0,7 meter ovanför ytan på det intilliggande gatuumrådet eller leden för lätt trafik. Den lägsta tillåtna golvhöjden är N2000 +3,8 meter.  
Lägenheterna ska vara ventilerade eller ha lägenhetsspecifikt kylning eller ett strukturellt yttre skydd mot solen.  
Takformerna på ett bostadshus ska vara varierande. Byggnadsytan på översta våningen bör placeras ovanför skäningspunkten mellan tak och fasad. En del av takytan ska ha en sådan riktning att det är möjligt att använda solenergi. De tekniska anläggningarna ska dimensioneras på ett sådant sätt att det är möjligt att använda solenergi.  
Gröna tak och takterrasser ska placeras på sektioner med plant tak.  
Byggnaderna ska huvudsakligen ha en stomme och fasad i bet. Kollidivärdet betong ska användas i betongkonstruktioner.  
**Gemensamma utrymmen:** I kvartersområdet för bostadshus (A och AK) ska för invånarna byggas en bastu och gemensamma utrymmen som är 1,5 procent av våningsytan av de nya byggnaderna på tomt. Om en gemensamt bastu eller ett gemensamt utrymme byggas endast i ett av de nya våningshusen ska lokalen anläggas i den byggnad som byggas först. Med undantag för bastun är det också möjligt att placera gemensamma utrymmen i byggnaden som flyttas från Biskopsgatan 15. Parkeringsplatser behövs inte anvisa för invånarna gemensamma utrymmen.  
**Byggnaden som ska flyttas:** I byggnaden som ska flyttas ska de ursprungliga byggnadsdelarna användas, såsom stomme, stenfot, eldstäder, dörrar och fönster. Vid utsmykningen av brändfodringen ska de ursprungliga detaljerna eller detaljer görda enligt den ursprungliga modellen användas, om de ursprungliga byggnadsdelarna har förstörts eller inte kan användas med goda grunder. Reparationen av byggnaden ska utföras med hänsyn till den ursprungliga byggnaden, dess arkitektur och byggnadstekniska funktion.

### YLEISET MÄRRÅYKSET:

Alueelle ei saa rakentaa kellareita.  
Korkeustason N2000 +3,2 metriä alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita ilman asennuskaista vesieristystä mukaan lukien mm. energianjakeuun, tietoliikenteen ja vesihuollon rakenteet.  
A- ja AK-tontteja ei saa asaida.  
**Pysäköinti:** Autopaikkavaatimus 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup> asumiselle ja 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup> liike- ja palvelu- ja 1 ap / 180 k-m<sup>2</sup> päiväkodille. Lisäksi päiväkodille tulee osoittaa 10 saattolikkoparkkaa joista vähintään kahden tulee olla esteettömiä.  
Pysäköintialueelle (p) ja autopaikkojen korttelialueella istutettavalle alueen osalle (LPA ja LP) tulee rakentaa kantava kasvualusta.  
Autopaikat tulee pinnoittaa nurmisaumaisin laatoin tai kiveyksin, jotka ovat lämpäiseviä tai puoli-lämpäiseviä.  
Pysäköintialueet on jäsenmäärä matemaan sopivin monitilajän puu- ja pensasistutuskin. Pääosan puusta tulee olla suurikasvuisia jalopuita. Vähintään joka neljännin pysäköintiruutuun viheressä tulee olla suurikasvuisen puu. Katuun rajautuvat pysäköintialueet tulee rajata kadusta aidoilla ja köynnösistutuksin. Korkeita pensaita ei saa sijoittaa liittyvien näkemäalueille.  
Korttelin 58 pysäköintialueella olevalla rastealueella ei saa sijoittaa puu- tai pensasistutuksia tai sähkö-alojen lautaspaikkoja.  
**Polkupyörät:** Polkupyörille tulee varata 1 ppp / 30 k-m<sup>2</sup>. Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti käytettävissä. 70 % paikoista tulee sijoittaa sisätiloihin. Ulkoisissa olevien paikkojen tulee olla rannokkaita. Ulkopajoista vähintään puolet tulee olla katoksessa. YL-korttelialueella henkilökohtalle varattujen polkupyöräpaikkojen tulee olla kantavia ja ne tulee varustaa laatusmahdolluuksilla. Pyöräkatoksissa tulee olla viherkato.

**Maa- ja metsäaluetta:** Pääosan maa-alue on kunnostettava rakennustien yhteydessä tai ennen rakennustien ryhtymistä. Maanrakennustöitä edellyttävistä toimenpiteistä on pyydyttävä lausunto toimivaltaiselta ympäristön-suojeluviranomaiselta.  
**Puin ja pensain istutettava alueen osa:** Alueelle on istutettava suurikasvuisia puita vähintään 1 / 40 m<sup>2</sup>, kukkivia pienpuita ja pensaita vähintään 1 / 5 m<sup>2</sup>.

### ERITYISMÄRRÅYKSET:

**Torilue:** Alue on tarkoitettu oleskelun ja istutukselle. Alueelle saa sijoittaa polkupyöräpaikkoja. Alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja.  
**Viherrakentaminen ja hulevedet:** Asuinrakenteiden muodostamien tonttien kokonsuuden vihertehokkuuden tulee saavuttaa Porvoon viherrakentamisen tavoitteet.  
Päiväkodin tontille tulee sijoittaa monipuolisesti pitkäikäiseksi varttuvaa kasvillisuutta. Päiväkodin tontilla tulee soveltaa viherrakentamiskäytäntöä ja siihen sisältyvää luotokäytäntöä.  
Rakentamattomiksi jäävät korttelin osat, joita ei käytetä kulkuneuvoja tulee istuttaa.  
Korttelialueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma. Hulevesit tulee ohjata kasvillisuuden käyttöön. Hulevettä tulee pöydittää 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> tontin kovaa rakennettua pintaa. Vettä tulee viivytellä tontilla vähintään 12 tuntia, ennen kuin se imeytyä tai johdetaan hulevesijärjestelmään. Tomittokäsitien viivytysten tulee tyhjentää 24 tunnin kuluessa satken päätyttyä.  
LPA- ja leikkialueella tulee huolehtia siitä, että mahdollisia turva-aloja ja tekoturmien muovipinnoitella pääty hulevesien mukana ojaerikostoon.  
**Rakennukset:** Uudisrakennukset: Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viherisen kattaluonon tai kevytyövän pintan ylläpuolella. Alin sallittu lattiatorkko on N2000 +3,8 metriä.  
Huoneistojen tulee olla läpivälitettyä tai niissä on oltava huoneistokohdan jäädytys tai rakenteellinen ulkopuolinen suojaus aurinkolta.

Asuinrakennuksen katto- ja seinäaluetta tulee olla vaihtelevia. Ylimmäisen kerroksen rakennusala tulee sijoittaa vesikatun ja julkisivun leikkauskohdan yläpuolelle. Katopintoja tulee suunnata siten, että aurinkoenergian hyödyntäminen on mahdollista. Tekniset tilat tulee suunnata siten, että aurinkoenergian hyödyntäminen on mahdollista.  
Tasakattoisille osuksille tulee sijoittaa vierhatteroja ja kattoterasseja.

Rakennusten tulee olla rungottaan ja julkisivultaan pääosin puuta. Betonirakenteissa tulee käyttää vähähiilistä betonia.  
**Yhteiskäyttötilat:** Asuinrakennusten korttelialueella (A ja AK) on rakennettava asukkaiden käyttöön sauna ja yhteiskäyttötiloja 1,5 % tontin uudisrakennuksen kerrosalasta. Mikäli yhteisauna ja monikäyttötila rakennetaan vain yhteen uusia kerrostalotia, tulee ne toteuttaa ensimmäisenä toteutettavan rakennuksen. Saunaa lukuun ottamatta on mahdollista sijoittaa monikäyttötiloja myös säätettävään rakennukseen Piispankatu 15: stä. Asukkaiden yhteiskäyttötilalle ei tarvitse osoittaa pysäköintipaikkoja.

**Sijitettävä rakennus:** Sijitettävä rakennus on hyödynnettävä sen alkuperäisiä rakennusosia, tunkon runkoa, mivijalkaa, tulisijaa, ovia ja ikkunoita. Vuorokauden korttelissa tulee hyödyntää alkuperäisiä tai alkuperäisen mallin mukaan toteutettuja yksityiskohtia, mikäli alkuperäiset rakennusosat ovat tuhoutuneet tai niitä ei voida perustellusti käyttää. Rakennuksen korjaus on toteutettava alkuperäistä rakennusta vaaellen, sen arkkitehtuuri ja rakennusmateriaalin toimivuus huomioiden.

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

|                                      |   |                                  |
|--------------------------------------|---|----------------------------------|
| Viran puolesta / Ex officio          | Porvoon kaupunki Kaupungingeodeetti           | 24.4.-30.5.2024                  |
|                                      | Borgå Stadsgeodet Karin Kollis                | 7.12.-23.12.2022, 2.1.-20.1.2023 |
| Viran puolesta / Ex officio          | Porvoon kaupunki Kaupunkisuunnittelupäällikkö |                                  |
|                                      | Borgå Stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen     |                                  |
| Porvoon kaupunki Asemakaavapäällikkö | Porvoon kaupunki Asemakaavapäällikkö          |                                  |
|                                      | Borgå Detaljplanchef Emilia Saatsi            |                                  |
| Suunnittelusivustaja                 | Christina Eklund                              |                                  |