

Porvoon kaupunki
MERITULLI
 Kaupunginosa 3
 Kortteit 58 tornit 8, kortteit 63, 65 ja 705 sekä puisto-, urheilu-, pysäköinti- ja katualueita

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

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 1:1000

AK	Asuinrakennusten korttelialue.
A	Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle tulee sijoittaa liike- tai palvelualueja vähintään 800 k-m² maantasokerroksen.
YL	Julkisten lähiläpivaurakennusten korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue, jolle saa rakentaa pysäköintilaitoksen.
(58)	Numerot sulkeissa osoittavat ne kortteit, joiden autopaikkoi alue on varattu.
VP	Puisto.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	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.
	Sitovan tonttijonon mukaisen tornin raja ja numero.
3	Kaupunginosan numero.
58	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2200	Rakennusköikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalon.
III(34)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jälessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen, suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaa laskeutavaksi lätkä. Kellari ei salli.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alue osa.
	Katu.
	Katuauko / Tori. Alueeseen tulee lähtymönpuolista istutuksia. Alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja. A- ja AK- korttelialueiden pelastuspaikan voi sijoittaa aukiolle.
	Pysäköintipaikka.
	Urheilutoimintaa palveleva rakennus.
	Hulevesien käsittelyyn varattu ohjeellinen alueen osa.
	Puistomuntamuotte varattu ohjeellinen alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Puun ja pensain istutettava alueen osa.

Borgå stad
SJÖTULLEN
 Stadsdel 3
 Kvarter 58 tornit 8, kvarteren 63, 65 och 705 samt park-, idrotts-, parkerings- och gatuumråden

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

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser 1:1000

AK	Kvartersområde för flervåningshus.
A	Kvartersområde för bostadshus. I området ska minst 800 m²-vy affärs- eller serviceutrymmen placeras på bottenvåningen.
YL	Kvartersområde för byggnader för offentlig närsevice.
LPA	Kvartersområde för bilplatser, där parkeringsanläggning får byggas.
(58)	Stiffra inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
VP	Park.
VU	Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
	Linje 3 m utanför planområdets grän.
	Stadsdelsgrens.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgrän.
	Gräns mellan två kvarter.
	Gräns för delområde.
	Riktigvande gräns för område eller del av område.
	Torngräns och -nummer enligt bildnads tomlindning.
3	Stadsdetsnummer.
58	Kvartersnummer.
STRANDG	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmän område.
2200	Byggnadsrikt i kvadratmeter våningsyta.
II	Romersk siffra anger största lätläna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
III(34)	Ett bråkalt 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 tilläts inte.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta där barndaghem får placeras.
	Linje som anger takens riktning.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	För lek och utvistelse reserverad del av område.
	Gata.
	Öppen plats i Torp. Området bör bestå av mångsidiga planteringar. Det är inte tillåtet att placera bilplatser på området. Riktningsplåtar för A- och AK- kvarteren kan placeras på öppna platser.
	Parkeringsplats.
	Byggnad som betjänar idrottsverksamhet.
	Parkeringsplatserna ska täckas med gräsodade plattor eller stenbeläggning som är permeabel eller semipermeabel.
	Riktigvande för dagvatten reserverad del av område.
	Riktigvande för parktransformator reserverad del av område.
	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Riktigvande för allmän gång- och cykelttrafik reserverad del av område.
	Del av område som ska planteras med träd och buskar.

ALLMÄNA BESTÄMMELSER:
 Källare får inte byggas i området.
 Under höjdnivån N2000 +3,2 meter får konstruktioner som kan skadas eller orsaka skada om de blir vilda inte placeras utan lämplig vattenledning. Inklusiva bland annat konstruktioner för energi-distribution, telekommunikation och vattenförsörjning.
 Lägenheterna ska kunna ventileras med korsdrag eller ha lägenhetsspecifik nedkyllning.
 A- och AK- tornena får inte inhägnas.
Parkerig:
 Krav på bilplatser är 1 bp / 110 m²-vy för bostäder och 1 bp / 150 m²-vy för affärslokaler och 1 bp / 180 m²-vy för daghem. Dessutom ska 10 hämtlings- och avlämningsplatser anvisas daghemmet, varav minst två måste vara lätt tillgängliga.
 Ett bärande växtunderlag ska byggas för parkeringsområden (p) och kvartersområdet för bilparkering (LPA) för den del av området som ska planteras.
 Parkeringsplatserna ska täckas med gräsodade plattor eller stenbeläggning som är permeabel eller semipermeabel.
 Parkeringsområdena ska planeras med träd- och buskplanteringar av flera arter som passar in i landskapet. Den största delen av träden ska vara storruxna ädellövträd. Bredvid minst var fjärde parkeringsplats ska det finnas ett stort träd. Parkeringsplatser som gränsar till gatan ska avgränsas från gatan med staket och planterade klätterväxter. Höga buskar får inte placeras i anslutningens frisksområden.
 Träd- och buskplanteringar eller lackplattor för elbilar får inte placeras i servitörsmrådet på parkeringen till kvarter 58.
Cyklar:
 1 cykelplats / 30 m²-vy ska reserveras för cyklar. Parkeringsplatserna för cyklar ska vara lättillgängliga. 70 % av platserna ska placeras inomhus. Platserna utomhus ska vara ramläsbära. Cykelplatserna reserverade för personal i YL-kvartersområdet ska ha tak och vara utrustade med ledning. Cykelvägarna ska vara av gröntak.
Jordmän:
 Det föreslagna markområdet ska saneras i samband med byggnadsarbetena eller innan byggnadsarbetena påbörjas i den utsträckning som krävs för framtida användning.
Område som ska planteras med träd och buskar:
 Området ska planteras med stövande träd på minst 1 / 40 m², blommande småträd och buskar på minst 1 / 5 m².

SPECIALBESTÄMMELSER:
Torgområde:
 Området är avsett för vistelse och planteringar. Parkeringsplatser för cyklar får placeras i området. Parkeringsplatser för bilar får inte placeras i området.
Grönbyggnad och dagvatten:
 Grönbyggnadens planteringar ska utformas som helhet måste nå upp till målet för Borgås gröntaktakt.
 Daghemets torn ska fyllas med en mångsidig och långvärd växtlighet. Grönlytefaktorn och den naturräkare som ingår i den ska användas på daghemets torn.
 Delar av kvarteret som förblir obebyggd och inte används som gångvägar ska planteras.
 En dagvattenplan ska upprättas för kvartersområdena. Dagvattnet måste avledas för att användas av växtligheten. Dagvattnet ska kvarhållas motsvarande 1 m³ / 100 m² på tomtens hårdgjorda yta. Vattnet ska fördröjas minst 12 timmar inom tomtens innan det absorberas eller avleds till dagvattenavloppet. Den tomtspecifika fördröjningen ska lömmas inom 24 timmar från den löpström som det skiljer regna.
 I LPA- och lekriktaluetta ska man se till att plastbeläggning av skyddsunderlag eller konstgräs inte hamnar i diket med dagvattnet.
Byggnader:
 Nya byggnader: Golett bostäder på marknivå ska ligga minst 0,7 meter ovanför ytan på det intilliggande gatuumrådet eller leden för lätt trafik. Den lägsta lätläna golvhöjden är N2000 +3,8 meter.
 Lägenheterna ska vara ventilerade eller ha lägenhetsspecifik kylning eller ett strukturerat yttre skydd mot solen.
 Takformerna på ett bostadshus ska vara varierande. Byggnadsytan på den översta våningen bör placeras ovanför skidningspunkten mellan fasad och tak. En del av taket 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 träd. Koldioxidnål 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 tomtens. Om en gemensam bastu eller ett gemensamt utrymme byggs endast i ett av de nya våningshusen ska lokalen anläggas i den byggnad som byggts först. Med undantag för bastun är det också möjligt att placera gemensamma utrymmen i byggnaden som byts från Biskopsgatan 15. Parkeringsplatser behöver inte anvisas för invånarnas gemensamma utrymmen.
Parkeringsanläggning:
 Parkeringsanläggningens fasader ska vara gjorda av trä- eller metallgaller eller perforerad plåt som lämpar sig för en värdefull utsikt över stadsbilden. Övriga klätterväxtplanteringar ska anslutas till fasaderna. Framför fasaderna bör träd- och buskplanteringar med flera arter planteras på parkisen. Belysningen i parkeringsanläggningen ska vara ämnessällsam. Parkeringsanläggningen kan delvis ligga under jord.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:
 Alueelle ei saa rakentaa kellarita.
 Korkeustason N2000 +3,2 metriä alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteluita ilman esiammukaista vesienstystä mukaan lukien mm. energiainjakelu, lämpötilan ja vesihuolto rakenteet.
 A- ja AK- tontteja ei saa alasta.
Pysäköinti:
 Autopaikkavaadimus 1 ap / 110 k-m² asuinalue ja 1 ap / 150 k-m² liikealuetta ja 1 ap / 180 k-m² päiväkodille. Lisäksi päiväkodille tulee osoittaa 10 asatölkennepaikkaa, joista vähintään kahten tulee olla esteettömiä.
 Pysäköintialueille (p) ja autopaikkojen korttelialueilla istutettavalle alueen osalle (LPA) tulee rakentaa kantava kasvialueita.
 Autopaikat tulee pinnottaa nurmisaumaisiin laatoihin ja kiveykseen, jotka ovat läpiseiväviä tai puoli läpiseiväviä.
 Pysäköintialueet on jäsennettävä maaseaman sopivin monilajisin puu- ja pensasistutuksin. Pääosan puista tulee olla suurikasvuisia jalokpuita. Vähintään joka neljännes pysäköintialueen viereisessä tulee olla suurikasvuisen puu. Katuun rajautuvat pysäköintialueet tulee rajata kadusta aidoilla ja köynnöstitutuksin. Korkeita pensaita ei saa sijoittaa liittyvien näkemäalueille.
 Korttelin 58 pysäköintialueella olevat rasitealueet ei saa sijoittaa puu- ja pensasistutuksia tai sähkökautojen latauspaikkoja.
Polkupyörät:
 Polkupyörille tulee varata 1 ppp / 30 k-m². Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti käytettävissä. 70 % paikoista tulee sijoittaa sisätiloihin. Ulkoisissa olevien paikkojen tulee olla runkokuittavia. Ulkoisista vähintään puolet tulee olla katoksessa. YL-korttelialueella henkilönumalle varattavien pyöräpaikkojen tulee olla katettuja ja ne tulee varustaa latausmahdollisuudella. Pyöräkatoksissa tulee olla viherkatot.
Maaperä:
 Päättämättömät ma-alue on kumottettava rakennustöiden yhteydessä tai ennen rakennustöiden ryhtymistä. Maanrakennustöitä esellyttäessä toimenpiteitä on pyyettävä lausunto toimivaltaiselta ympäristösuojeluviranomaiselta.
Puun ja pensain istutettava alueen osa:
 Alueelle on istutettava suurikasvuisia puuta vähintään 1 / 40 m², kukkivia pierpuita ja pensaita vähintään 1 / 5 m².

ERITYISMÄÄRÄYKSET:
Tontitule:
 Alue on tarkoitettu oleskeluun ja istutuksille. Alueella saa sijoittaa polkupyöräpaikkoja. Alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja.
Viherrakentaminen ja hulevedet:
 Asuinrakenteiden muodostamien tonttien kokonaisuuden viherhoitoon tulee saavuttaa Porvoon viherkertoimen tavoiteluku.
 Pääkköden tontille tulee sijoittaa monipuolisesti pökäkkäiseksi vartuvaa kasvillisuutta. Pääkköden tontilla tulee soveltaa viherkerrotyäkkäitä ja siihen sisältyvää luontolaskua.
 Rakentamattomiksi jäävät korttelin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, tulee istuttaa.
 Korttelialueella tulee laata hulevesisuunnitelma. Hulevesiä tulee ohjata kasvillisuuden käyttöön. Hulevesiä tulee pidättää 1 m³ / 100 m² tornin kovaan rakennettuna pintana. Vettä tulee viivytellä tontilla vähintään 12 tuntia, ennen kuin se imeytyy tai johdetaan hulevesijärjestelmään. Tonttikohdallisten viivytysten tulee tyhjentää 24 tunnin kuluessa sateen päättymisestä.
 LPA- ja leikkialueilla tulee huolehtia siitä, ettei turva-aijustojen tai tekonurmien muovipinnoitteita päädy hulevesien mukana ojaverkostoon.
Rakennukset:
Uudisrakennukset:
 Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tai kevytyöllän pinnan yläpuolella. Alin sallittu lattakorkeus on N2000 +3,8 metriä.
 Huoneistojen tulee olla lämpuuletettavia tai niissä on oltava huoneistokotilainen jähdytys tai rakenteellinen ulkopuolinen suojas aurinkoilla.
 Asuinrakennusten kattomattojen tulee olla vaihtelevia. Ylimmäisen kerroksen rakennusala tulee sijoittaa vesikatot ja julkisivun leikkauksen yläpuolelle. Kattopöytä tulee suunnistaa siten, että aurinkokengin hyödyntäminen on mahdollista. Tarkiset listat tulee määrittää siten, että aurinkokengin hyödyntäminen on mahdollista.
 Tassakattoisille osuuksille tulee sijoittaa viherkatot ja kattoterasseja.
 Rakennusten tulee olla rungottaan ja julkisivultaan pääosin puita. Betonirakenteissa tulee käyttää vähähiilistä betonia.
Yhteiskäyttötilat:
 Asuinrakennusten korttelialueella (A ja AK) on rakennettava asukkaiden käyttöön sauna ja yhteiskäyttötöitä 1,5 % tornin uudisrakennuksen kerrosalasta. Kellari yhteydessä ja monikäyttöön rakennettavien vain yhteen uusista kerroksista, tulee ne toteuttaa ensimmäisenä toteutettavien rakennukseen. Saunaa lukuun ottamatta on mahdollista sijoittaa monikäyttötöitä myös Piispankatu 15: stä siirrettävään rakennukseen. Asukkaiden yhteiskäyttötöille ei tarvitse osoittaa pysäköintipaikkoja.
Pysäköintilaitos:
 Pysäköintilaitoksen julkisivun tulee toteuttaa puu- tai metallisäleikköinä tai perforoituina metallievyinä, avokassaan kaupunkimalliseen näköalain soveltuin. Julkisivun tulee kyttyä monimuotoista köynnöstitutuksia. Julkisivujen eteen tulee puiston puolelle istuttaa monilajisia puu- ja pensasistutuksia. Pysäköintilaitoksen valaistuksen tulee olla hillitty. Pysäköintilaitos saa ulottua yhden kerroksen maan alle.

Asemakaavan pohjakartta löytyy maankäytös- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyler kraven i 54 a § i markanvårdnings- och bygglagen. Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta / Ex officio	
Porvoö	Kaupunginjohtaja
Borgå	Stadsordförande Karin Kalls
Viran puolesta / Ex officio	
Porvoö	Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Borgå	Stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen
Porvoö	Asemakaavapäällikkö
Borgå	Detaljplanchef Emilia Sausti
Suunnitteluvastaava	
Planeringsassistent	Christina Eklund

Alustava kuulutus MRA 30§	24.4.-30.5.2024
Preliminär kungörelse MarkByggf §30	7.12.-23.12.2022, 2.1.-20.1.2023
Kaupunkikehityslautakunta	
Stadsutvecklingsnämnden	
NHÄVILLI MRA 27§	
Till påseende MarkByggf §27	
Kaupunginhallitus	
Stadsstyrelsen	
Kaupunginvaltuusto	
Stadsfullmäktige	
Valvaamulo	
Kraftförädrande	