

PORVOO AK 559, Lundintalo, asemakaavaluonnos 10/2025, VE 1
BORGÅ DP 559, Lundagården, detaljplaneskiss 10/2025, ALT 1

Näkymä Rauhankadulta
Vy från Fredsgatan



havainnekuva - illustration: LUMART / kaav.arkkit. - planl.arkit. Luca De Gol

Porvoon kaupunki

LUNDINTALO

Kaupunginosa 3, osa korttelia 41

Asemakaavan muutos koskee:

Kaupunginosa 3, osa korttelia 41

Asemakaavamerkinntä ja -määräykset	1:500
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
- - - - -	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
3	Kaupunginosa numero.
41	Korttelin numero.
1500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1kl	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
+m50	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuri osa rakennuksen maantaso-kerroksessa kadun puolelta tulee käyttää liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi.
+yht.150	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksesta saa annetun rakennusoikeuden lisäksi saa käyttää asukkaiden yhteisiloihin eikä tällät ilaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
C28.0	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen ylin sallittu liikimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
	Rakennusala.
ak	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autosuojia.
c	Keskustointintojen alue, jolle saa sijoittaa asumista, liike-, toimisto-, ja palvelutilaa sekä kokoontumis- ja harrastetilaa.
p	Pysäköimispaikka.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.
sr	Suojeltava rakennus jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustalenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Museoviranomaiseen on ottava yhteydessä korjaus- ja muutostöitä suunnitellaessa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:
Paloturvallisuus
Rakentamislupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkiloturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myös rakentamislupa-alueen ulkopuolelta tosiasialliselta toiminnalliselta vaikutus-alueelta.

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

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

Ulkoalueet
Asunnoille on järjestettävä yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka. 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 vihertehokkuuden tulee täyttää Porvoon vihertertoimen tavoiteluku.

Hulevesi
Tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma. Hulevesiä tulee viivytellä 1,0 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Vettä tulee viivytää tontilla 12 tuntia ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesi-järjestelmään. Hulevesien viivytysjärjestelmän tulee olla yhjentynyt 24 tunnin kuluessa sateen alkamisesta. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin, vaan ne tulee ohjata tontin hulevesijärjestelmään.

Maaperä
Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakentamisen aloittamista.

Rakennustekniikka
Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

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

Tonttijako
Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Borgå stad

LUNDAGÅRDEN

Stadsdel 3, en del av kvarter 41

Detaljplaneändringen berör:

Stadsdel 3, en del av kvarter 41

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser	1:500
AK	Kvartersområde för flervåningshus.
- - - - -	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
3	Stadsdelsnummer.
41	Kvartersnummer.
1500	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
1kl	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
+m50	Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del av byggnadens markplan man ska använda som affärs-, service- och kontorslokaler.
+yht.150	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.
C28.0	Högsta tillåtna ungefärliga höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta.
ak	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckta bilplatser får placeras.
c	Användningsområde för centrumverksamhet där bostäder, affärslokaler, kontor och servicelokaler samt mötes- och hobbyutrymmen kan placeras.
p	Parkering.
le	Riktgivande för lek och utvistelse reserverad del av område.
	Linje som anger takåsens riktning.
	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 särdrag med arkitektoniskt och stadsbildmässigt värde bevaras. Museimyndigheten ska kontaktas vid planering av reparations- och ändringsarbeten.

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 bullemivåbeslut. 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 bullemnivån orsakad av trafik på gårdsområde avsett för rekreation inte överstiga 55 dB(A) dagtid och 50 dB(A) nattetid (22.00-07.00).

Uteområden
För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utvistelse. Utvistelseplatsernas 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.

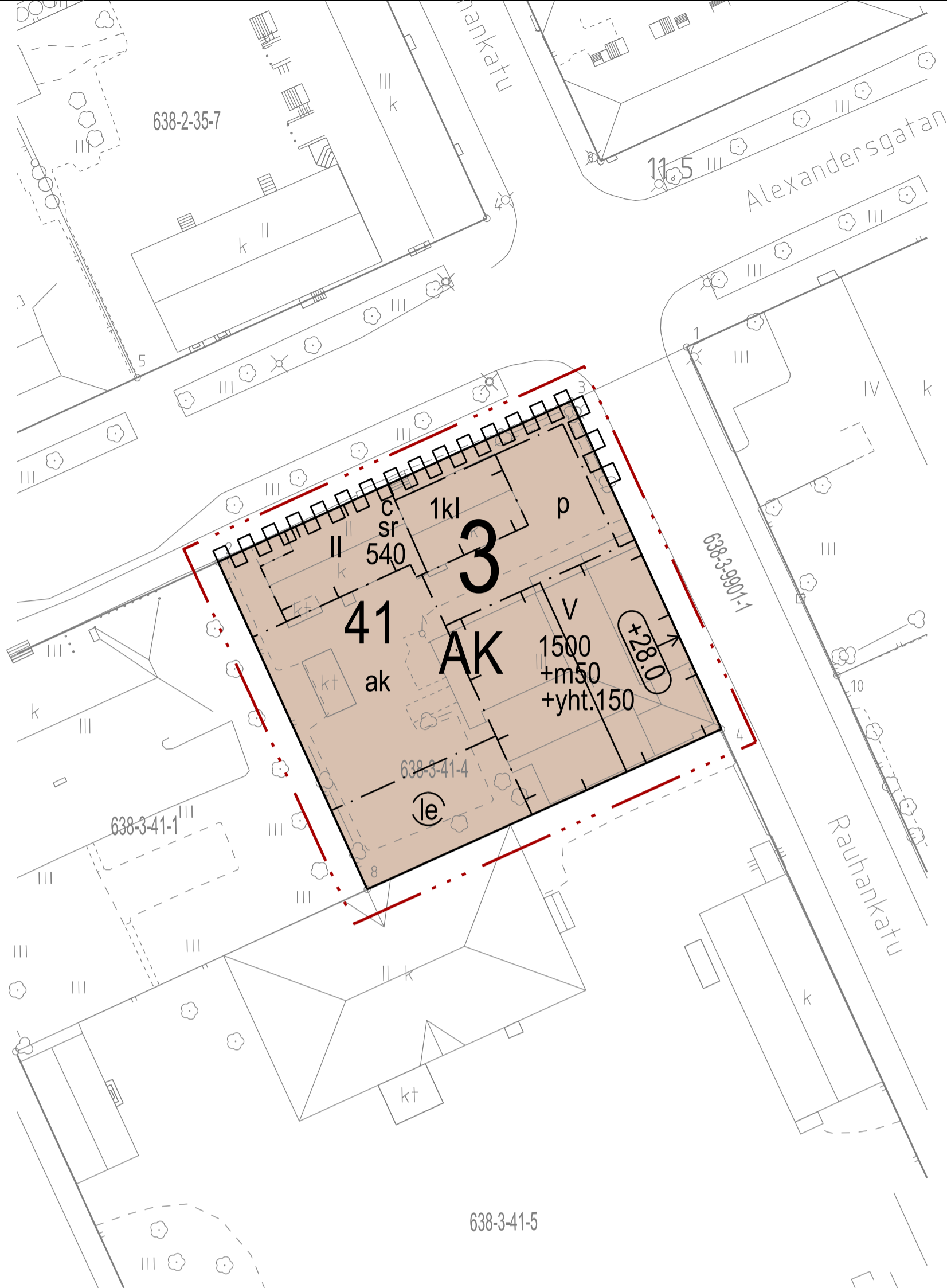
Dagvatten
I kvarterområdet ska en dagvattenplan göras upp. Dagvattnet ska fördröjas 1,0 m³ per hård yta på tomten. Vattnet ska fördröjas minst 12 timmar innan det avleds till regnvattenavlopp eller annat dagvattensystem. Dagvattenfördröjningssystemet måste tömmas inom 24 timmar efter att regnet börjat.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

Jordmän
Markföreningar måste undersökas innan byggnationen påbörjas.

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

För att säkerställa en effektiv energiförsörjning och minimera koldioxidavtrycket bör alla nybyggnader anslutas till fjärrvärmätät.

Tomtindelning
Delta detaljplaneområde ska ha en separat tomtindelning.



Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyller kraven i 54 a § i områdesanvändninglagen. Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta / Ex officio		
Kaupungeedeetti	Karin Kols	
Stadsgeodet		
Viran puolesta / Ex officio		
Kaupunkisuunnittelupäällikkö	Jarkko Lyytinen	
Stadsplaneringschef		
Kaavoitusarkkitehti	Pekka Mikkola	
Planeringsarkitekt		
Suunnitteluvuostaja	Christina Eklund	
Planeringsassistent		
Alustava kuulutus MRA 30§		
Preliminär kungörelse MarkByggF §30	.....
Kaupunkikehytslautakunta		
Stadsutvecklingsnämnden	.....
Nähtävillä MRA 27§		
Till påseende MarkByggF §27	.....
Kaupunginhallitus		
Stadsstyrelsen	.....
Kaupunginvallusto		
Stadsfullmäktige	.....
Voimaantulo		
Ikräftträdande	.....

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 varatusta yhteiskäyttöautosta. Yhteiskäyttöautoille tulee rakentaa katos ja varustaa autopaikka sähköauton latauspisteellä.

Merkinnällä ak varustetuille rakennusaloille saa sijoittaa autosuojia. Autosuojat on suunniteltava toimimaan myös kaupunkikuvallisina 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 helpokäyttöinen säältä suojattu säilytyspaikka päivittäiskäyttöä varten sekä lisäksi säältä suojattu varastoilta. Erillinen varastoilta ei ole tarpeen, jos päivittäiskäyttöä varten järjestetty tila soveltuu myös kausisäilytykseen. Polkupyörien säilytysilla on varustettava sähköpyörien latauspistokeilla ja pesupaikalla, mikäli erillistä liikkumisen apuvälineitä ei rakenneta. Säilytystilasta tulee olla ovi suoraan ulos.

Liikkumisen apuvälineet

Polkupyörien säilytystilojen lisäksi saa rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen rakentaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille. Liikkumisen apuvälineiden säilytystilan 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.

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

Rakennusoikeus

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

Viran puolesta / Ex officio		
Kaupungeedeetti	Karin Kols	
Stadsgeodet		
Viran puolesta / Ex officio		
Kaupunkisuunnittelupäällikkö	Jarkko Lyytinen	
Stadsplaneringschef		
Kaavoitusarkkitehti	Pekka Mikkola	
Planeringsarkitekt		
Suunnitteluvuostaja	Christina Eklund	
Planeringsassistent		
Alustava kuulutus MRA 30§		
Preliminär kungörelse MarkByggF §30	.....
Kaupunkikehytslautakunta		
Stadsutvecklingsnämnden	.....
Nähtävillä MRA 27§		
Till påseende MarkByggF §27	.....
Kaupunginhallitus		
Stadsstyrelsen	.....
Kaupunginvallusto		
Stadsfullmäktige	.....
Voimaantulo		
Ikräftträdande	.....

SPECIALBESTÄMMELSER:

Parkering

Kravet på bilplatser

- boende: 1 bp / 110 m²-vy bostadsutrymme

- serviceboende som kan jämfställas 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.

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

Cyklar och liknande fordon för lätraffik

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 säsongförvaring. Förvaringsutrymmet 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. Förvaringsplatsen ska ha eluttag och tvättplats.

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

Bygganvisning

I detaljplaneområdet ska den i detaljplanebeskrivningen bifogade referensplanen följas.

Golvetplanet på bostadsrum som ligger i bottenvåningen bör ligga 0,7 meter högre än gatuplanet eller lätraffikledet 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.

PORVOO AK 559, Lundintalo, asemakaavaluonnos 10/2025, VE 2
BORGÅ DP 559, Lundagården, detaljplanskiss 10/2025, ALT 2

Näkymä Rauhankadulta
Vy från Fredsgatan



Rauhankatu
Fredsgatan

