Porvoon kaupunki

KORTTELI 18

Kaupunginosa 2
Kortteli 18

Asemakaavamuutos koskee:
Korttelia 18 kaupunginosassa 2

Kaavamerkinnät ja -määräykset 1:500

AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Autopaikkavaatimus: 1 ap / 120 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,7 autopaikkaa / asunto. 1 ap / 160 k-m² liike- toimisto- ja palvelutilaa . 80 % uudishankkeen pysäköintipaikoista tulee toteuttaa maanalaiseen pysäkköintilaitokseen. Suojellut rakennukset käyttötarkoituksesta riippumatta enintään 1 ap / 160 k-m². Polkupyöräpaikkoja: 1 pp / 30 k-m².
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien raja.
2	Kaupunginosan numero.
18	Korttelin numero.
3580	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
V(9/10)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
+m280	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuri osa rakennuksen alimmasta kerroksesta kadun puolella tulee käyttää liike-, toimisto- tai palvelutilaksi.
+yht.330	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan saa rakennusalalle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin eikä tätä tilaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
+20.3	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
+31.0	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	Rakennusala.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
te40	Rakennuksen päätyyn saa liittyä enintään 40k-m² laajuinen lasitettu ja katettu terassi. Terassin arkkitehtuurin ja väritykseen tulee soveltua suojellun rakennuksen ulkoasuun.
ma-ajo	Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Ajoluiska tulee kattaa.
ma-aj	Maanalainen tila, johon saa rakentaa autopaikkoja, varasto-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja. Pysäköintilaitoksen kannen tulee liittyä Rihkamakadun korkeustasoon. Tontin puolella pysäköintilaitoksen aiheuttamat tasoerot tulee porrastaa luontevasti osaksi pihaa. Ratkaisu on toteutettava siten, että pohjaveden pinta ympäristössä ei sen johdosta alene.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa.
35dBA	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A) .
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
sr-1	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä sinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on se muutostöiden yhteydessä korjattava alkuperäistoteutuksen mukaisiksi tai muutoin arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla.
sm-1	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston/museovirasnomaisen kanssa.

Borgå stad

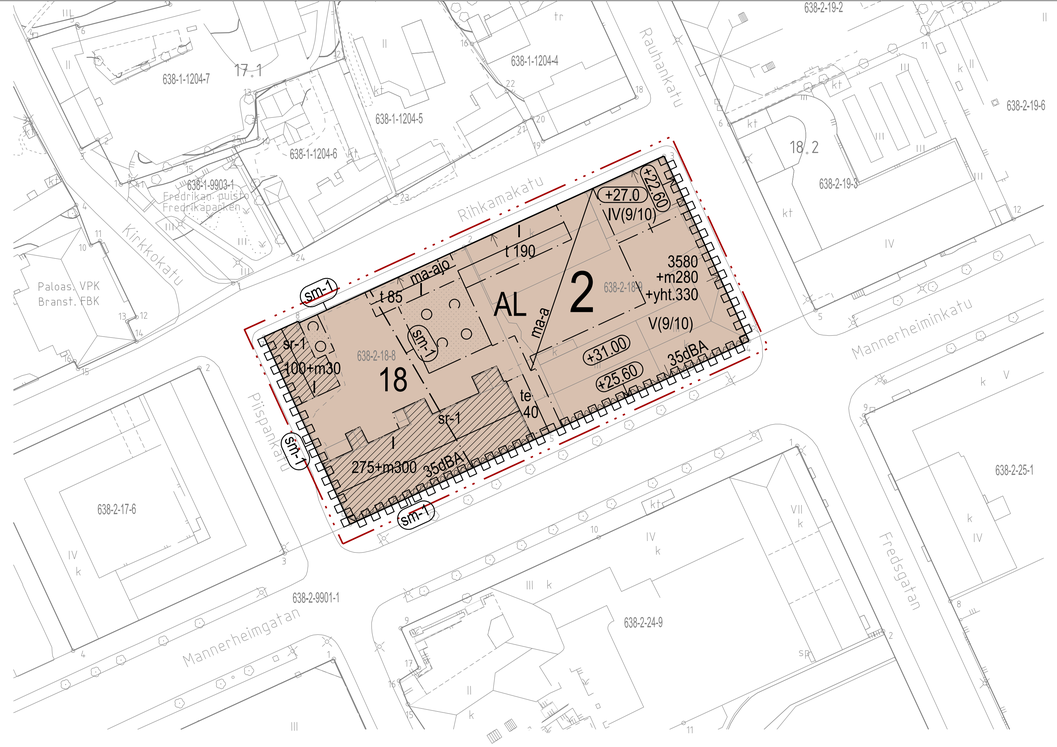
KVARTER 18

Stadsdel 2
Kvarter 18

Detaljplaneändringen berör:
Kvarter 18 i stadsdel 2

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser 1:500

AL	Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Krav på bilplatser: 1 bp / 120 m²-vy boende, dock minst 0,7 bilplatser / bostad. 1 bp / 160 m²-vy för affärs-, kontors- och serviceutrymmen. 80 % av parkeringsplatserna i nybygget ska genomföras i en underjordisk parkeringsanläggning. Skyddade byggnader oavsett användningsändamål: högst 1 bp / 160 m²-vy. Cykelplatser: 1 cykelplats / 30 m²-vy.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Gräns för område med olika planebestämmelser.
2	Stadsdelsnummer.
18	Kvartersnummer.
3580	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
V	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
V(9/10)	Ett bråktal inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i byggnadens översta våning för ett utrymme som inräknas i våningsytan.
+m280	Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens nedersta våning vid gatan bör användas till affärs-, kontors- och serviceutrymmen.
+yht.330	Talet anger i kvadratmeter hur stor del användas utöver den byggrätt som anvisats på byggnadsytan för invånarnas gemensamma användning och inga bilplatser behöver byggas för detta utrymme.
+20.3	Högsta höjd för skärmingspunkt mellan fasad och vattentak.
+31.0	Högsta höjd för byggnads vattentak.
	Byggnadsyta.
t	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
te40	En inglasad och takförsedd terrass på högst 40 m²-vy får anslutas till byggnadens gavelsida. Terrassens arkitektur och färgsättning ska passa in i den kulturminnesmärkta byggnadens utseende.
ma-ajo	Del av område där en ramp som leder till underjordiska utrymmen får placeras. Rampen ska vara täckt.
ma-aj	Underjordiskt utrymme, där det är tillåtet att bygga parkeringsplatser, förrådsutrymmen, befolkningsskyddsrum och tekniska utrymmen. Parkeringsanläggningens plan ska vara i samma höjdnivå som Kråmaregatan. På tomtens sida ska de nivåskillnader som parkeringsanläggningen orsakar terrasseras som en naturlig del av gården. Lösningen ska genomföras så att grundvattennivån i omgivningen inte på grund av detta sjunker.
	Linje som anger tillåtsens riktning.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
35dBA	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dBA mot denna sida av byggnadsytan .
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
sr-1	Byggnad av värde med tanke på arkitektur, historia och stadsbild. Byggnaden eller dess del får inte rivas och man får inte i byggnaden göra sådana renoverings- och ändrings-arbeten eller kompletterande byggande som minskar på byggnadens värde med tanke på arkitektur, historisk eller stadsbild eller ändrar på arkitektoniska särdrag. Om sådana åtgärder tidigare har utförts i byggnaden, ska de i samband med ändringsarbetena repareras så att de motsvarar det ursprungliga byggnadssättet eller annars passar till arkitekturen.
sm-1	Del av område där en fast fornlämning som är skyddad enligt lagen om fornminnen befinner sig. Enligt lagen om fornminnen är det förbjudet att gräva, täcka över, ändra eller på annat sätt göra ingrepp i fornlämningen. Åtgärder och planer för området ska samrådas med Museiverket/museimyndigheten.



SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:

Samregleringsavtal
Fastigheterna i området ska sluta ett samregleringsavtal. Gårdsarrangemangen när det gäller gårdsanslutningar, parkering, räddningsvägar, vistelseområden för boende, dagvattenhantering, avfallshantering, eventuell parkeringslokal och cykel-parkering ska lösas på ett sätt som är mest lämpligt för helheten, och funktionerna ska betjäna samtliga fastigheter i planerings-området. Förverkligandet av genomgång mellan tomter på området kan inte nekas.

Parkering
Maximalt 11 bilplatser får placeras på gården. Minst 44 bilplatser ska placeras i kvarteret. Minst 80 % av bilplatserna ska placeras i en parkeringsanläggning i kvartersområdet. Resten av bilplatserna får placeras i ett område eller en anläggning som reserverats för allmän parkering i enlighet med ett avtal som ingås med staden. Platserna får dock inte placeras på Krämaretorget eller i Gamla stan i Borgå.

Cyklar och hjälputrymmen för rörelsehjälpmedel
Lokalerna ska utrustas med skåp eller andra lösningar för brandsäkerhet som är lämpliga för laddning av ackumulatorer till elcyklar eller hjälpmedel, samt med möjlighet att tvätta cyklarna. Det ska vara möjligt att utan besvär använda förvarings-utrymmena dagligen. En lätt användbar dörr ska leda direkt ut ur förrådet. Dörrens fria öppning ska vara minst 130 cm.
10 % av cykelplatserna kan byggas ute under ett tak med möjlighet för ramlåsning. Cykelparkeringsplatser med tak kan byggas utan begränsning av byggnadsytor. Cykelparkeringsplatserna ska anges i en gårdsplan som är gemensam för hela kvarters-området. Skyddstaken ska ha grönt tak.

I cykelförråden kan man använda förvaringssystem där cyklar placeras på flera plan. Systemen ska vara lätta att använda och göra det möjligt att använda cyklarna dagligen.

Om en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel inte byggs, ska förvaringsplatsen för cyklar lämpa sig också för förvaring av övriga rörelsehjälpmedel. Utrymmen avsedda för rörelsehjälpmedel får inte minska på antalet platser som är avsedda för cyklar.

Nybyggnaderna
Nybyggnaderna ska utgöra en enhetlig helhet som bildar en arkitektoniskt tidsenlig, materiellt hållbar, vackert åldrande och högklassig helhet. Fasaderna på nybyggnaden på Mannerheimgatans och Fredsgatans sida ska muras på plats och de övre våningarna ska rappas. Rappningssystans textur ska vara varierande. Sockeln på första våningen i våningshuset och i ny-byggnaderna ska vara av handslagna tegelstenar eller naturstenar med matt yta. De fristående byggnaderna mot Krämaregatan ska vara av träpanel och täckmålade.

De underjordiska utrymmena ska utföras så att de inte förorsakar skada eller olägenheter för de omkringliggande byggnaderna och deras kulturhistoriska värde. Olägenhet får inte orsakas för träd, gator, kommunaltekniska nätverk eller andra underjordiska utrymmen. När det gäller arkeologisk översyn och behövliga utredningar ska man i bygglovsskedet be ett separat utlåtande från museimyndigheten.

Balkonger får inte byggas på fasaden på Mannerheimgatans sida. Lägenheterna får inte endast öppna sig mot Mannerheim-gatan.

Byggnadernas vattentak ska vara svartmålad, maskinfogad plåt. Det är förbjudet att placera ventilationsmaskiner ovanför yttertaket. Eventuella luftkanaler, vakumfläktar eller andra delar av ventilationen som placeras ovanför yttertaket bör grupperas som enhetliga rökkanalgrupper.

Byggnadernas takform ska på Mannerheimgatans och Fredsgatans sida vara mansardtak i den del som sträcker sig till den översta våningen.

Vid Krämaregatan är takformen för ekonomibyggnaderna sadeltak.

Det är inte tillåtet att förankra separata luftkonditioneringsapparater eller värmepumpar i fasaderna. Ventilations- och kyl-utrustning ska placeras inne i byggnader.

Avfallskärlen ska placeras centrerat i djupa uppsamlingskärl, i ett slutet skyddstak eller i ett soprum. Djupa uppsamlingskärl ska separeras från gaturummet med ett staket. Skyddstaken ska ha grönt tak.

Parkeringsanläggningens däck ska byggas som en högklassig gård reserverad för vistelse och lek, där växtlighet används mångsidigt.

Parkeringsanläggningens delar som befinner sig ovan jord ska vara av hög kvalitet. Stödmurar och ventilationsgaller, samt tekniska byggnadskonstruktioner etc. ska genomföras högklassigt och eventuellt terrasserat så att de fungerar som en del av gårdens planterings- och vistelseområde.

På kvartersområdet ska uppföras gemensamma utrymmen för invånarnas bruk, såsom klubblokaler, tvättstugor, bastu eller liknande. För dessa utrymmen behöver det inte anvisas parkeringsplatser. I kvarteret ska på 1,5 % av nybyggnadernas våningsyta byggas gemensamma utrymmen.

Minst en av de nya affärslokalerna ska utrustas med fastighetsteknik som möjliggör drift av ett restaurangkök.

Skyddade byggnader
I fråga om alla ändringsarbeten som gäller skyddade byggnader ska utlåtande begäras av museimyndigheten och den myndighet som ansvarar för stadsbilden.

I alla åtgärder ska byggnadernas arkitektoniska utseende och de reparationsmetoder och -material som lämpar sig för deras stil beaktas.

Objekt som ska bevaras i byggnadens yttre är fasadens och yttertakets detaljer, material och färgsättning samt ursprungliga fönster och dörrar. Luftvärmepumpar får inte placeras vid fasader som vetter mot gatan. De nya luftvärmepumpar som placeras på gårdssidan ska placeras så diskret som möjligt i nedre delen av fasaden och täckas med ett galler som är målat med samma färg som fasaden. Eventuella nya genomföringar av luftkonditioneringsanläggningar ska göras så att byggnadens särdrag och vattentakets enhetliga bild bevaras. Till yttertaket som ligger på gatans sida är det endast tillåtet att göra genom-föringar i samband med befintliga rökkanalgrupper.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Bygganvisningar
I detaljplanen ingår en byggan visning som ska följas i detaljplaneområdet.

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.

Parkeringsanläggningen får byggas enhetligt oberoende av fastigheternas gränser så att skiljeväggar mellan tomter inte behöver byggas. Körförbindelser till service- och parkeringsutrymmen får ordnas via en angränsande tomt.

Gårdar
Gårdarna ska inhägnas med ett 150 cm högt stängt trästaket mot gatorna. Grindarna ska vara av trä.

Tomternas grönneffektivitet ska uppfylla målvärdet för grönytefaktorn i Borgå.

För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som uppfyller kraven i statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå 993/1992 och som skyddas mot buller. Tomten ska planteras på de ytor som inte används för byggande eller som gångvägar.

Gårdens vistelseområden får inte asfalteras. Ytmaterialen ska vara varierande och av hög kvalitet, på gångvägar av sand, stenmjöl, natursten eller tegel. På parkeringsplatserna ska grässtenar användas i anslutning till parkeringsplatserna.

Underhåll och styrning av parkeringstrafik är tillåtet mellan tomterna. I gårdsplanerna ska hela områdets räddningsvägar beaktas.

De nivåskillnader som parkeringsanläggningen orsakar ska anslutas till terrasseringarna och planteringarna som en naturlig del av gården.

Dagvatten
Dagvatten från tak- och gårdsytor ska fördröjas på området 1 m³ per varje 100 m² som inte släpper igenom vatten.
Vattnet ska fördröjas på tomten eller gemensamma området under 12 timmar innan det avleds till regnvattenavloppet eller ett annat dagvattensystem. Dagvattenfördröjningarna ska tömmas inom 24 timmar efter regnets början och ett behärskat översvämningssätt ska planeras för dem. I gårdsplanen ska det redogöras för översvämningsrutterna vid kraftiga regn i situationer där vattnet inte hinner ledas till fördröjningssystemen. Skyldigheterna gäller också dagvatten under byggandet. Dagvatten- och dräneringslösningar ska planeras och genomföras som en helhet. Dagvatten ska fördröjas och styras till tomtens växtlighet i den mån det är möjligt.

Byggnader
Ventilationen i bostadshusen ska ordnas så att trafikföroreningar inte förs inomhus. Eventuella rökplatser på gårdarna ska anvisas i planen för gårdsplanen och placeras på ett tillräckligt avstånd från fönster och ventilationsanordningar.

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

Byggandet ska vara radonsäkert.

Markföroreningar ska undersökas innan bygglov beviljas.

Tomtindelning
Detta detaljplaneområde ska ha en separat tomtindelning.

ERITYISMÄÄRÄYKSET:

Yhteisjärjestelysopimus
Alueen kiinteistöjen tulee solmia yhteisjärjestelysopimus. Pihajärjestelyt pihallitymien, pysäköinnin, pelastusteiden, asumisen oleskelualueiden, hulevesijärjestelyiden, jätehuollon, mahdollisen pysäköintilaitoksen ja polkupyörä-pysäkönnin osalta tulee ratkaista kokonaisuuden kannalta parhaalla tavalla, ja toimintojen tulee palvella suunniteltu-alueen kaikkia kiinteistöjä. Alueen tonttien välistä kauttakulkua toisilleen ei voi kieltää toteuttamasta.

Pysäköintl
Pihalle saa sijoittaa enintään 11 autopaikkaa. Korttellin tulee sijoittaa vähintään 44 autopaikkaa. Autopaikoista vähintään 80% on sijoitettava korttelin alueella olevaan pysäköintilaitokseen. Loput autopaikat saa sijoittaa yhteisen pysäköintiin varatulle alueelle tai laitoksen kaupungin kanssa tehtävän sopimuksen mukaisesti. Paikkoja ei kuitenkaan saa sijoittaa Rihkamatorille tai Vanhaan Porvooseen.

Polkupyörät ja liikkumisen apuvälinetilat
Polkupyörille ja liikkumisen apuvälineille varatut säilytystilat on varustettava soveltuvilla paloturvallisilla latauspisteillä ja pesupaikalla. Säilytystilojen tulee olla vaivattomasti käytettävissä päivittäin. Tiloista tulee olla helppokäyttöinen ovi suoraan ulos. Oven vapaan aukon tulee olla vähintään 130 cm. 10 % polkupyöräpaikoista saa toteuttaa ulkokatokseen, jossa on mahdollisuus runkolukitukseen. Polkupyöräpysäköintikatoksia on mahdollista toteuttaa rakennusalojen rajoittamatta. Katosten paikat tulee osoittaa koko korttelialueen yhteisessä pihasuunnitelmassa. Katoksissa tulee olla viherkatto.

Polkupyörävarastoissa voidaan käyttää säilytysjärjestelmiä, joissa pyöriä sijoitetaan useampaan tasoon. Järjestelmien tulee olla helposti käytettäviä ja mahdollistaa pyörien päivittäinen käyttäminen.

Mikäli erillistä liikkumisen apuvälinetilaa ei rakenneta, tulee polkupyörien säilytystilan soveltua myös muiden liikkumisen apuvälineiden säilyttämiseen. Liikkumisen apuvälinetilat eivät saa vähentää polkupyörille osoitettuja paikkoja.

Uudisrakennukset
Uudisrakennusten tulee olla yhtenäiseksi suunniteltu kokonaisuus, joka muodostaa arkkitehtonisesti ajanmukaisen, materiaaleiltaan kestävän, kauniisti vanhenevan ja korkealaatuisen kokonaisuuden. Mannerheiminkadun ja Rauhan-kadun kohdalle sijoittuvan uudisrakennuksen julkisivut tulee muurata paikoilla ja ylemmät kerrokset rapata. Rappaus-pinnan tekstuurin tulee olla vaihteleva. Kerrostalon ensimmäisen kerroksen ja uudisrakennusten sokkelien tulee olla käsinlyötyä tiiltä tai mattapintaista luonnonkiveä. Rihkamakadun puoleisten erillisrakennusten tulee olla puuverhoiltuja ja peittomaalattuja.

Maanalaiset tilat on toteutettava niin ettei niistä aiheudu vahinkoa tai haittaa ympäröiville rakennuksille ja niiden kulttuurihistoriallisille arvolle. Haittaa ei saa aiheuttaa puille, kadulle, kunnallisteknikan verkostolle tai muille maanalaisille tiloille. Arkeologisen valvonnan ja tarvittavien selvitysten osalta tulee rakennuslupavaiheessa pyytää erillinen museovirasnomaisen lausunto.

Mannerheiminkadun puoleiselle julkisivulle ei saa rakentaa parvekkeita. Asunnot eivät saa avautua vain Manner-heiminkadun suuntaan.

Rakennusten vesikattojen tulee olla mustaksi maalattua konesaumattua peltiä. Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa ilmanvaihtokoneita. Mahdolliset hormit, allpainetuulettimet tai muut vesikaton yläpuolelle tulevat ilmanvaihdon osat tulee ryhmitellä yhtenäiseksi hormiryhmäksi.

Rakennusten kattomuodon tulee Mannerheiminkadun ja Rauhankadun puolella olla mansardikatto ylimmän kerroksen osalla.

Rihkamakadun varrella talousrakennusten kattomuoto on satulakatto.

Rakennuksen julkisivuihin ei saa kiinnittää erillisiä ilmanvaihtolaitteita eikä lämpöpumppuja. Ilmanvaihto ja jäähdytys tulee sijoittaa rakennusten sisälle.

Jätesäiliät tulee sijoittaa keskitetysti syväkeräyssäiliöihin, suljettuun katokseen tai jätehuoneeseen. Syväkeräyssäiliöt tulee erottaa aidalla katutilasta. Katoksissa tulee olla viherkatto.

Pysäköintilaitoksen kansi tulee toteuttaa korkealaatuisena oleskeluun ja leikkiin varattuna pihana, jossa on monipuoli-sesti kasvillisuutta.

Pysäköintilaitoksen maanpäälliset osat tulee toteuttaa korkealaatuisina. Tukimuurit ja ilmanvaihtosäleiköt sekä talo-tekniset rakennelmat yms. tulee toteuttaa laadukkaina ja mahdollisesti porrastettuina, niin että ne toimivat osana pihan istutus- ja oleskelualuetta.

Korttelialueelle on rakennettava asukkaiden yhteiskäyttöisiä tiloja, kuten kerho-, pesula- tai saunatiloja tai vastaavia. Näitä tiloja varten ei tarvitse osoittaa pysäköintipaikkoja. Yhteiskäyttötiloja on rakennettava 1,5 % korttelin uudis-rakennusten kerrosalasta.

Vähintään yksi uusista tiiletiköista tulee varustaa ravintolakeittiön mahdollistavalla talotekniikalla.

Suojellut rakennukset
Kaikista suojeltuja rakennuksia koskevista muutostöistä on pyydettävä museovironomaisen ja kaupunkikuvasta vastaavan viranomaisen lausunto.

Kaikissa toimenpiteissä pitää huomioida rakennusten arkkitehtoninen ilme ja tyyliin sopivat korjaustavat ja -materiaalit.

Rakennuksen ulkoasussa säilytettäviä kohteita ovat julkisivujen ja vesikaton yksityiskohdat materiaalit ja väritys sekä alkuperäiset ikkunat ja ovet. Ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadunpuoleisille julkisivuille. Pihan puolelle sijoitettavat uudet ilmalämpöpumput tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamattomasti julkisivun alaosaan ja suojata julkisivun värin maalatulla säleiköllä. Mahdolliset uudet ilmastointilaitteiden läpiviennit tulee tehdä siten, että rakennuksen ominaispiirteet ja vesikaton eheä ilme säilyvät. Kadunpuoleiseen vesikattoon saa tehdä läpivientejä vain olemassa oleviin hormiryhmiin liittyen.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennustapaohje
Asemakaavaan liittyy rakennustapaohje, jota on noudatettava asemakaavan alueella.

Paloturvallisuus
Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtäväen järjestelyistä myös rakennuslupa-alueen ulkopuolella tosiasiallisella toiminnallisella alueella.

Pysäköintilaitoksen saa rakentaa yhtenäisenä kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, että tonttien välisiä rajaseinää ei tarvitse rakentaa. Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää viereisen tontin kautta.

Pihat
Pihat tulee aidata 150 cm korkealla umpinaisella puuaidalla katuja vasten. Porttien tulee olla puiset.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Porvoon viherkertoimen tavoitetuku.

Asunnoille on järjestettävä kooltaan riittävä ja valtioneuvoston melutasopäätöksen 993/1992 ohjearvot täyttävä melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka. Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä.

Pihan oleskelualueita ei saa asfaltoida. Pintamateriaallen tulee olla vaihtelevia ja laadukkaita, kulkureitteillä hiekkaa, kivituhkaa, kuonnonkiveä tai pihatiiltä. Pysäköintipaikoilla nurmikivinä pysäköintipaikkojen yhteydessä.

Huoltо- ja pysäköintiliikenteen ohjaaminen tonttien välillä on sallittu. Pihasuunnitelmissa tulee huomioida koko alueen pelastustiet.

Pysäköintilaitoksen aiheuttamat tasoerot tulee liittää porrastuksin ja istutuksin luontevasti osaksi pihaa.

Hulevedet
Katto- ja pihapintojen hulevesiä tulee viivyttää alueella 1 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohden. Vettä tulee viivyttää tontilla tai yhteisjärjestelyalueella 12 tuntia ennen sen johtamista sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesi-järjestelmään. Hulevesien viivytysten tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa sateen alusta ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Pihasuunnitelmassa tulee esittää rankkasateiden tulvareitit tilanteissa, jolssa vesi ei ennätä ohjautua viivytys-järjestelmiin. Vehoitteet koskevat myös rakentamiseen aikaisia hulevesiä. Hulevesi- ja kuivatusratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena. Hulevesiä tulee viivyttää ja ohjata tontin kasviliisuudelle mahdollisuuksien mukaan.

Rakennukset
Asuinrakennusten ilmanvaihto tulee järjestää siten, ettei liikenteen epäpuhtauksia kulkeudu sisätiloihin. Mahdolliset pihojen tupakointialueet tulee osoittaa pihasuunnitelmassa ja sijoittaa riittävän kauas asuntojen ikkunoista ja ilmanvaihtolaitteista.

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

Rakentamisen tulee olla radonturvallista.

Maaperän pilaantuneilsuus tulee selvittää ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Tonttijako
Tätä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla eritilinen.

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

Viran puolesta / Ex officio

Kaupungingeodeetti Stadsgeodet	Karin Kolls

Viran puolesta / Ex officio

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Stadsplaneringschef	Jarkko Lyytinen
Asemakaavapäällikkö Detaljplanechef	Emilia Saatsi
Suunnitteluavustaja Planeringsassistent	Christina Eklund

Alustava kuulutus MRA 30§ Preliminär kungörelse MarkByggF §30	29.4.-29.5.2026
Kaupunkikehityslautakunta Stadsutvecklingsnämnden	.....
Nähtävillä MRA 27§ Till påseende MarkByggF §27	.....
Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen	.....
Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige	.....
Voimaantulo Ikraftträdande	.....