

Porvoon kaupunki



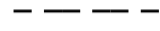

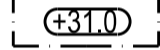
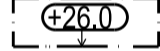
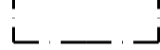
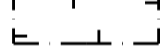

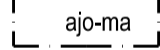
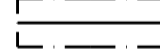
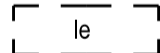


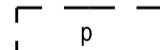
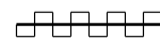
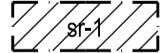


LUNDINKADUN PÄÄTE

Kaupunginosa 2
Kortteli 32, tontti 18

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 32

Asemakaavamerkinntä ja -määräykset
1:1000

ALY-8	Asuin-, erityisasuin- ja liikerakennusten korttelialue. Korttelialueen kokonaiskerrosalasta vähintään 2000 k-m² tulee varata palveluasunnoiksi ja niihin liittyviksi palvelutiloiksi. Korttelialueelle tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai ravintolatoja vähintään 750 k-m². Liike-tilat sijoitetaan suojeltaviin rakennuksiin ja/tai uudisrakennusten maantasokerrokseen.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
2	Kaupunginosan numero.
32	Korttelin numero.
680	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
(1/2) IV	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
V(½)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
+17.5	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
	Rakennusala.
	Maanalaista tila, johon saa rakentaa autopaikkoja, varasto-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja likimääräiselle tasolle + 14.2. Pysäköintilaitoksen kannen tulee olla likimääräisellä tasolla +17.5 siten, että se liittyy luontevasti ympäröiviin rakennuksiin.
	Ajo maanalaiseen pysäköintiin.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Pihalla tulee olla kaikkien alueen asukkaiden käytettävissä olevia, esteettömästi saavutettavia, suojaisia, erilaiseen oleskeluun, leikkiin sekä hihapeleihin sopivia alueita.
	Istutettava alueen osa.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Suojeltaville rakennuksille tulee hakea rakennuslupaa viimeistään samaan aikaan kun tontin ensimmäiselle uudisrakennukselle haetaan lupaa. Suojeltujen rakennusten korjaaminen on ehtona uudisrakennusten käyttöönotolle. Museoviranomaiseen on oltava yhteydessä korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa.
	Suojeltava rakennusosa, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Suojeltuun osaan liittyvän rakennusosanosan purkaminen edellyttää rakennusluvan hakemista sekä suojeltavien rakennusosien korjaamisella että asemakaavan osoittamalle uudisrakennukselle, joka sijoittuu siten, että purkaminen on välttämätöntä. Museoviranomaiseen on oltava yhteydessä korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa.
	Säilytettävä puu. Puuta ei saa kaataa ilman pakottavaa syytä. Puiden kuntoa tulee seurata aktiivisesti. Ensisijainen vaihtoehto on hoitaa puita latvusta keventämällä. Puiden tullessa elinikänsä päähän, ne tulee korvata uusilla suurikasvuisilla jalopuilla.

Borgå stad

LUNDAGATANS ÄNDE



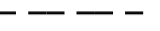
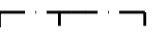
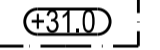
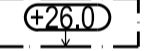
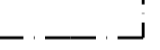
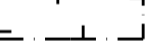
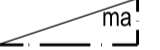
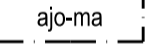
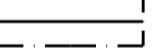
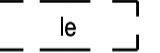


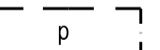
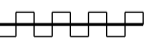
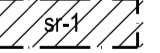


Stadsdel 2

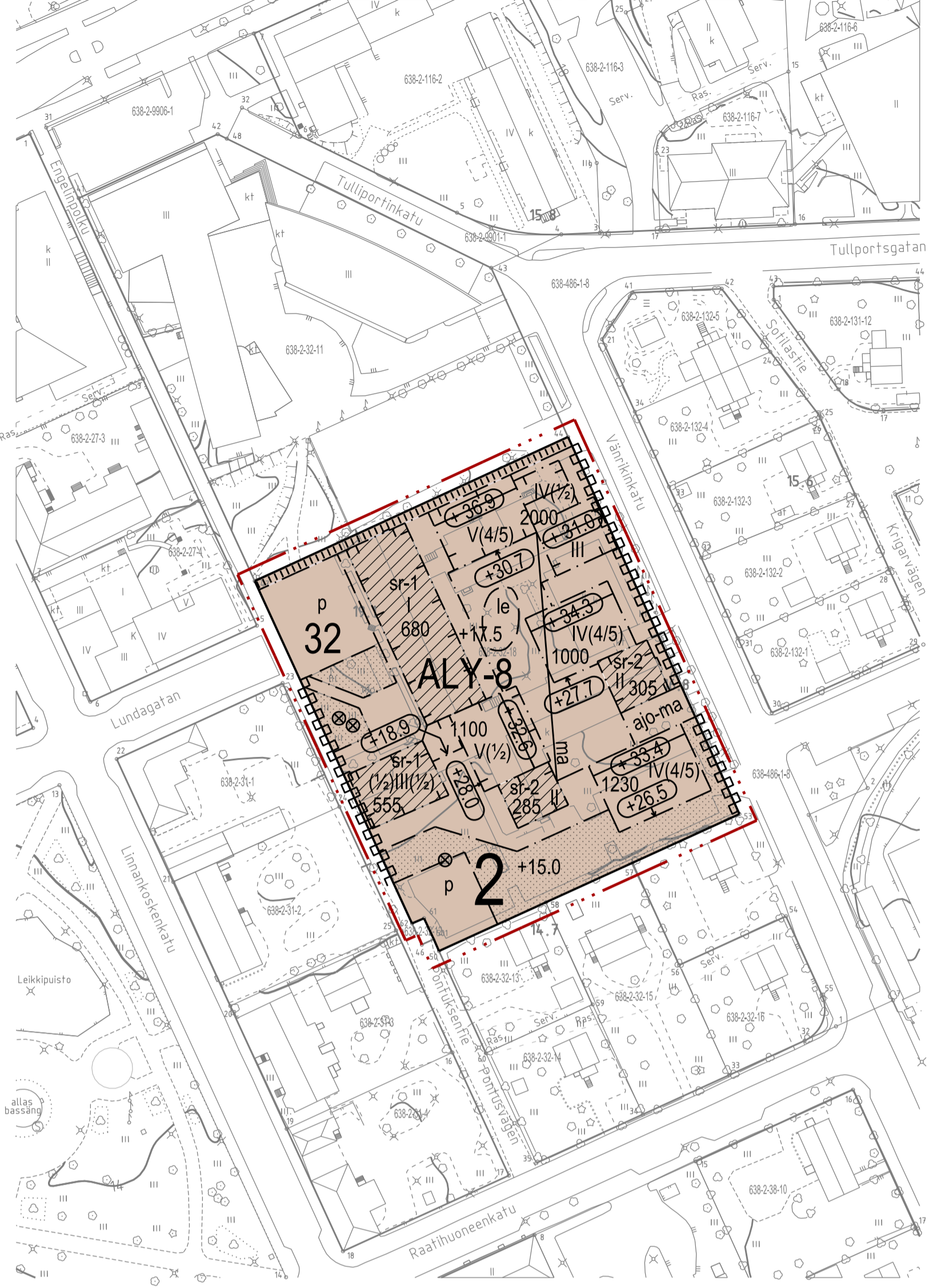
Kvarter 32, tomt 18

Detaljplaneändring

Ändring av detaljplanen berör en del av kvarter 32

Detaljplanebeteckningar och - bestämmelser
1:1000

ALY-8	Kvartersområde för bostads-, specialbostads- och affärsfastigheter. Minst 2000 m²-vy av kvartersområdets totala våningsyta ska reserveras till servicebostäder och relaterade servicelokaler. I kvartersområdet ska placeras affärs-, kontors eller restauranglokaler som ska omfatta minst 750 m²-vy. Affärslokaler ska placeras i skyddade byggnader och/eller på nybyggnadernas markplan.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränser beteckningen gäller.
2	Stadsdelsnummer.
32	Kvartersnummer.
680	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
(1/2) IV	Ett bräktal inom parentes framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens största våning man i byggnadens första våning får använda i för utrymme som inräknas i våningsytan.
V(½)	Ett bräktal inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindspanlet för utrymme som inräknas i våningsytan.
+17.5	Ungefärlig markhöjd.
	Högsta höjd för byggnads vattentak.
	Högsta tillåtna ungefärliga höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta.
	Underjordiskt utrymme där man kan bygga bilplatser, förråd, skyddsrum och tekniska utrymmen på en ungefärlig nivå + 14.2. Taket på på garagehallen ska ligga på en ungefärlig nivå +17.5 så att det ansluter på ett naturligt sätt till de omgivande byggnaderna.
	Körning till underjordisk parkering.
	Linje som anger takåsens riktning.
	Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område. På gården ska finnas för alla invånare ämnade lämpliga områden för olika former av vistelse, lek och gärdsspel. Områdena ska vara hinderfria och skyddade.
	Del av område som skall planteras.
	För allmän gångtrafik reserverad del av område.
	Riktgivande parkeringsplats.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Byggnad som ska skyddas och inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden ska ske så att byggnadens särdrag med arkitektoniskt och stadsbildsmässigt värde bevaras. Bygglov skall ansökas för byggnader som ska skyddas senast samtidigt som tillstånd söks för den första nya byggnaden på tomten. Reparation av skyddade byggnader är en förutsättning för att nya byggnader ska kunna tas i bruk. Museimyndigheten ska kontaktas vid planering av reparations- och ändringsarbeten.
	Skyddad del av byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten ska vara sådana att byggnadens särdrag med arkitektoniskt och stadsbildsmässigt värde bevaras. Rivning av byggnadsdel som ansluter till skyddad del förutsätter ansökning om bygglov både för reparation av skyddade byggnadsdelar och för den nya i detaljplanen anvisade nybyggnaden som är belägen så att rivning är nödvändig. Museimyndigheten ska kontaktas vid planering av reparations- och ändringsarbeten.
	Träd som ska bevaras. Träd får inte fällas utan tvingande skäl. Trädens tillstånd ska uppföljas aktivt. Det primära alternativet är att sköta träd genom beskärning av kronkan. När träden kommer till slutet av sin livscykel ska de ersättas med nya storvuxna ädelträd.



Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyller fordringarna i 54 a § markanvändnings- och bygglagen. Korkeusjärjestelmä on N 2000. Höjdsystemet är N 2000.

Viran puolesta/ Ex officio		
Porvoo	Kaupungeigeodeetti	.....
Borgå	Stadsgeodet	Terhi Pöllänen
Viran puolesta/ Ex officio		
Porvoo	Kaupunkisuunnittelupäällikkö	.....
Borgå	Stadsplaneringschef	Dan Mollgren
Porvoo	Kaavoitusarkkitehti	.....
Borgå	Planläggningsarkitekt	Emilia Saatsi
Suunnitteluavustaja		
Planeringsassistent	Christina Eklund	
Alustava kuulutus MRA 30§		
Preliminär kungörelse MarkByggF §30	.....	23.5. - 21.6.2018
Kaupunkikehityslautakunta		
Stadsutvecklingsnämnden	.....	23.3.2021 § 47 18.1.2022 §
Nähtävillä MRA 27§		
Till påseende MarkByggF §27	.....	7.4. - 10.5.2021
Kaupunginhallitus		
Stadsstyrelsen	.....
Kaupunginvaltuusto		
Stadsfullmäktige	.....
Voimaantulo		
Ikraftträdande	.....

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asemakaava-alueella on noudatettava erillistä rakennustapaohjetta.

Pysäköinti

Korttelialueelle tulee toteuttaa autopaikkoja seuraavasti:

- asuminen 1 ap/ 110 k-m²
- palveluasuminen 1 ap/ 200 k-m²
- senioriasuminen 1 ap/ 110 k- m²
- liike- ja toimistotilat 1 ap/ 100 k-m²

Vähintään 20 % autopaikoista tulee varustaa sähkölaitauspisteellä. Kaikki autopaikat tulee varustaa sähköpistokkeella ja sähköauton latauksen mahdollistavalla kaapelointivaruksella, Pihalle saa sijoittaa enintään 25 autopaikkaa. Muut pysäköintipaikat tulee toteuttaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Polkupyörät ja liikkumisen apuvälineillat

Korttelialueelle on varattava helppokäyttöistä säilytystilaa sisätiloilta 1 pp/ 40 k-m². Polkupyörien säilytystilojen lisäksi asuinkerrostaloihin voi jokaista uudisrakennusta kohden rakentaa enintään 100 k-m² säilytystilaa liikkumisen apuvälineille rakennusaltalle rakennettavan kerrosalan lisäksi, eikä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja. Liikkumisen apuvälineillat eivät saa vähentää polkupyörielle osoitettuja paikkoja.

Yhteiskäyttötilat

Korttelialueelle on rakennettava asukkaiden käyttöön sauna ja monikäyttötilla, jonka saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Askartelu-, kerho-, sauna- ja monikäyttötiloja on rakennettava 1,5 % korttelin uudisrakennusten kerrosalasta. Tilat voidaan sijoittaa myös suojeltaviin rakennuksiin. Mikäli yhteissauna ja monikäyttötilla rakennetaan vain yhteen korttelin rakennuksista, tulee ne toteuttaa ensimmäisenä toteutettavassa rakennuksessa.

Hulevedet

Hulevesiä tulee viivyttyä tontilla 1m³/ 100 m² tontin kovaa rakennettua pintaa. Vettä tulee viivyttyä tontilla vähintään 12 tuntia, ennen kuin se imeytyy tai johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Tonttikohtaisten viivytysten tulee tyhjäntyä 24 tunnin kuluessa sateen alusta.

Ulkoalueet

Alueelle tulee laatia pihaja istutussuunnitelma.

Radon

Radonturvallinen rakentaminen on huomioitava rakennettaessa.

Tonttijako

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

I detaljplaneområdet ska den separata byggnavisingen följas.

Parkering

I kvartersområdet ska bilplatser arrangeras enligt följande:

- boende 1 bp/ 110 m²-vy
- serviceboende 1 bp/ 200 m²-vy
- seniorboende 1 bp/ 110 m²-vy
- affärs- och kontorslokaler 1 bp/ 100 m²-vy

Minst 20 % av bilplatserna ska vara utrustade med elladdningsplats. Alla bilplatserna ska utrustas med eluttag och kabelreservation som möjliggör laddning av elbil. Högst 25 bilplatser får placeras på gården. De andra parkeringsplatserna ska arrangeras i den underjordiska parkeringen.

Cyklar och rörelsehjälpmedel

Utrymme ska reserveras för cyklar inomhus i omfånget 1 cykel/ 40 m²-vy. Utöver förråd för cyklar i flervåningshusen får högst 100 m²-vy för varje ny byggnad anläggas till förråd för rörelsehjälpmedel utöver den angivna våningsytan på byggnadsytan. Denna yta kräver inga extra bilplatser. Utrymmena för rörelsehjälpmedel får inte minska antalet platser anvisade för cyklar.

Gemensamma utrymmen

I kvartersområdet ska byggas bastu och allaktivitetsrum för invånarna som får byggas utöver byggrätten som angivs i detaljplanen. Hobby-, klubb- och allaktivitetsrum ska byggas till en omfattning av 1,5 procent av våningsytan hos de nya byggnaderna i kvarteret. Utrymmena kan även anläggas i skyddade byggnader. Om en gemensam bastu och ett allaktivitetsutrum byggs endast i en av byggnaderna i kvarteret ska de anläggas i den byggnad som byggs först.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas på tomten 1m³/ 100 m² tomtens hård bebyggda yta. Vattnet ska fördröjas på tomten minst 12 timmar, innan det infiltreras eller avleds till regnvattenavloppet eller annat dagvattnesystem. Fördrojningsystemet ska bli tomt inom 24 timmar efter det att det börjat regna.

Uteområden

En gårds- och planteringsplan ska utarbetas för området.

Radon

Radonsäkert byggande ska beaktas i byggandet.

Tomtindelning

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande.