

Porvoon kaupunki

# ALEKSANTERINKADUN ITÄPÄÄTE

Kaupunginos 4, kortteli 153, osa korttelia 155 sekä virkistys ja liikennealueet. kaupunginos 5, kortteli 65 ja katualue.

Asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutos koskee:

Kaupunginos 4, osa korttelia 155 sekä virkistys- ja katualueet, kaupunginos 5, kortteli 65.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

1:1000

**AKY** Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa asuntoja, palveluasuntoja ja palvelutiloja.

**P** Palvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa kahvila-, ravintola- ja muuta myymälätilaa sekä julkista palvelutilaa.

**VP** Puisto.

**LP-1** Yleinen pysäköintialue. Alueen autopaikoista enintään neljää saa varata Sibeliusenaukion palvelurakennuksen käyttöön.

**3 metriä** kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**+ -** Kaupunginosan raja.

**— + —** Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

**- - - -** Osa-alueen raja.

**③** Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

**4** Kaupunginosan numero.

**65** Korttelin numero.

SIBELIUSENAUKIO Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

**1600** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

**+m350** Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta saa annetun kerrosalan lisäksi käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloiksi.

**IV** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennukse tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

**[ ]** Rakennusala.

**[ ]** Rakennusala.

**[ t ]** Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksia.

**[ u ]** Uloke. Vapaa korkeuden ulokkeen alla tulee olla vähintään 2,5 metriä.

**[ me ]** Korttelialueen osa, jolla meluste ja korttelin rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

**[ ak ]** Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia. Autokatokset on suunniteltava toimimaan myös kaupunkikuvallisina pihatilaa rajaavina rakenteina, mikä asettaa niiden julkisivujen suunnittelulle korkeat laatuvaatimukset. Autokatosten sijoittelussa on otettava huomioon pelastusviranomaisten asettamat ehdot paloturvallisuuden ja pelastusreitien toimivuuden varmistamiseksi.

**[ pys ]** Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa linja-autopysäkkikatoksen. Katokselle varatun tilan vähimmäiskorkeus on kolme metriä.

**[ ]** Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

**— ○ —** Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

**[ 35dB(A) ]** Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemeluja vastaan on oltava vähintään 35 dB (A) .

**[ ]** Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

**ERITYISMÄÄRÄYKSET:**

**SPECIALBESTÄMMELSER:**

**Pysäköinti / Parkering:**

- asuminen: 1 ap / 90 k-m<sup>2</sup>
- senioriasuminen: 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>
- tavanomaiseen asumiseen rinnastettava palveluasuminen: ap / 120 k-m<sup>2</sup>
- erityisasuminen: 1 ap / 180 k-m<sup>2</sup>
- liike-, toimisto- ja palvelutila: 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>

- Krav på bilplatser:
- boende: 1 bp / 90 m<sup>2</sup>-vy.
- seniorboende: 1 bp / 120 m<sup>2</sup>-vy.
- serviceboende som kan jämställas med normalt boende: 1 bp / 120 m<sup>2</sup>-vy.
- specialboende: 1 bp / 180 m<sup>2</sup>-vy.
- affärs-, kontors- och serviceutrymme: 1 bp / 60 m<sup>2</sup>-vy.

Autopaikkavaatimus määritellään rakennuksen pääasiallisen käytön tilojen kerrosalan mukaan. Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää:
 

- 10% asuinrakennusta kohti toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälineiden.
- 20% kutakin asuinrakennusta kohti varustusta yhteiskäyttöautosta.

Kravel på bilplatser bestäms enligt våningsytan på de utrymmen i byggnaden som är i huvudsakligen användning. Kravel på bilplatser får minskas med:
 

- 10% per bostadshus genom att bygga en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel i bostadshusets gatuplan.
- 20% per varje bil för gemensamt bruk som reserverats för bostadshus.

Borgå stad

# ÖSTRA ÄNDAN AV ALEXANDERSGATAN

Stadsdel 4, kvarter 153, del av kvarter 155 samt rekreatioms- och trafikområden. Stadsdel 5, kvarter 65 samt gatuumråde.

Detaljplaneändring.

Detaljplaneändringen berör:

Stadsdel 4, del av kvarter 155 samt rekreatioms- och gatuumråden, stadsdel 5, kvarter 65.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

**AKY** Kvartersområde för flervåningshus, i vilket får placeras bostäder, servicebostäder och servicelokaler.

**P** Kvartersområde för servicebyggnader. I kvartersområdet får placeras kafé-, restaurang- och annat affärsutrymme samt offentlig serviceutrymme.

**VP** Park.

**LP-1** Område för allmän parkering. Av områdets parkeringsplatser får endast fyra platser reserveras för Sibeliuskvärens servicebyggnad.

**Linje 3 m** utanför planområdets gräns.

**— + —** Stadsdelsgräns.

**— — —** Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

**- - - -** Gräns för delområde.

**③** Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

**4** Stadsdelsnummer.

**65** Kvarternummer.

SIBELIUSKVÄREN Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

**1600** Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

**+m350** Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens nedersta våning man utöver den angivna våningsytan får använda till affärs-, kontors- och serviceutrymmen.

**IV** Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

**[ ]** Byggnadsyta.

**[ ]** Byggnadsyta.

**[ t ]** Byggnadsyta där ekonomibygnader får placeras.

**[ u ]** Utsprång. Den fria höjden under den utskjutande delen ska vara minst 2,5 meter.

**[ me ]** Del av kvartersområde där bullerskydd och kvarterets byggnader bildar en helhet.

**[ ak ]** Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckta bilplatser får placeras. De täckta bilplatserna ska planeras så att de också är konstruktioner som gränsar gården mot stadsbilden, vilket ställer högre kvalitetskrav på planeringen av dess fasader. Vid placeringen av de täckta bilplatserna ska beaktas de krav på brandsäkerhet och fungerande räddningsvägar som räddningsmyndigheten ställer.

**[ ]** Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckta bilplatser får placeras. De täckta bilplatserna ska planeras så att de också är konstruktioner som gränsar gården mot stadsbilden, vilket ställer högre kvalitetskrav på planeringen av dess fasader. Vid placeringen av de täckta bilplatserna ska beaktas de krav på brandsäkerhet och fungerande räddningsvägar som räddningsmyndigheten ställer.

**[ pys ]** Riktgivande del av område, där ett hållplatstak får placeras. Minimihöjden för utrymnet som reserveras för taket är tre meter.

**[ ]** Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.

**— ○ —** För underjordisk ledning reserverad del av område.

**[ 35dB(A) ]** Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst 35 dB(A) mot denna sida av byggnadsytan .

**[ ]** Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

**Polkupyörät / Cyklar:**

Polkupyörille on varattava säilytystilaa 1 pp/asuinhuone. Polkupyörä varten on järjestettävä helpokäyttöinen säältä suojattu säilytyspaikka. För förvaring av cyklar bör reserveras förvaringsplats för en cykel/boningsrum. Man ska ordna en förvaringsplats för cyklar som är lätt att använda och som skyddar mot väder.

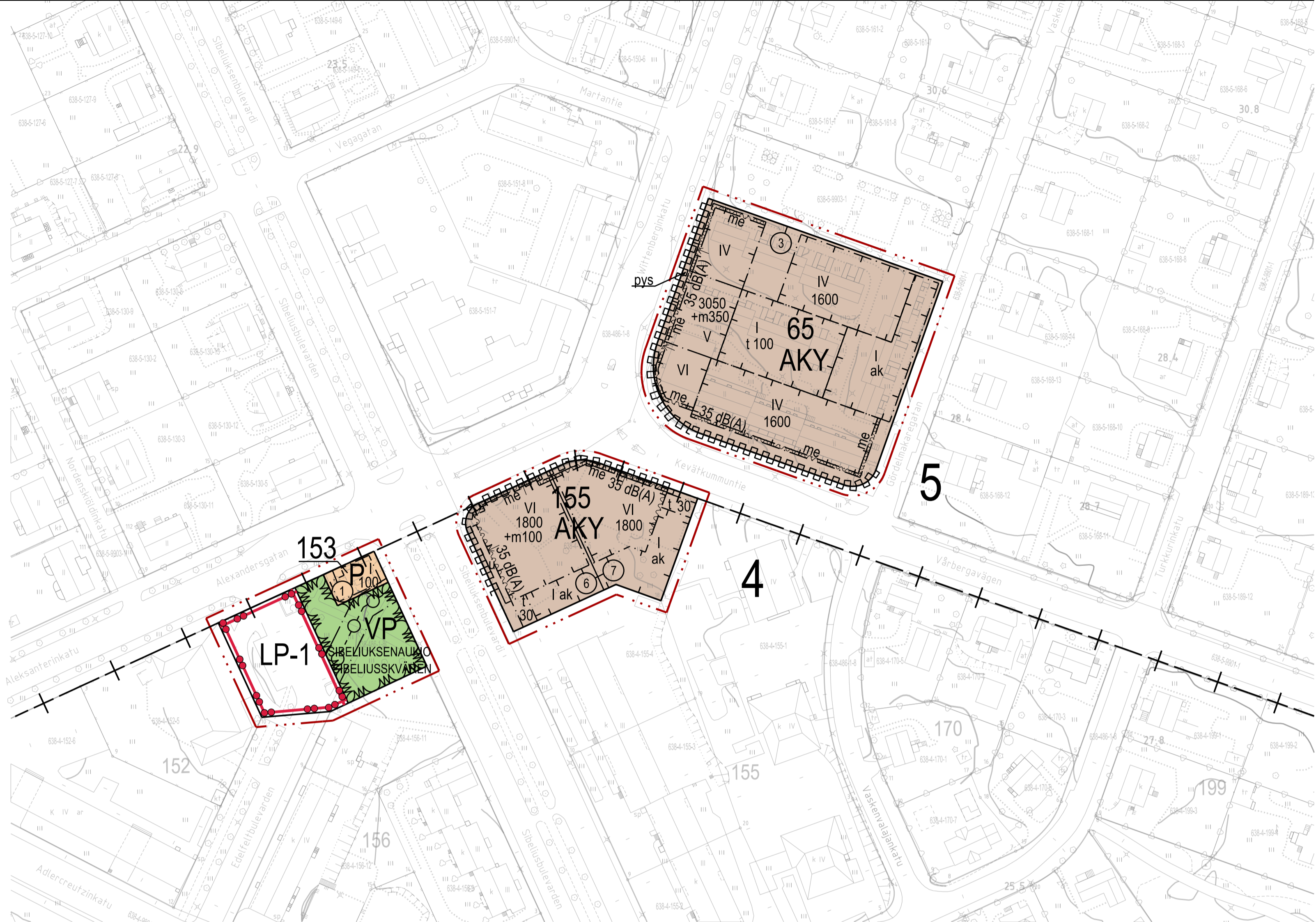
**Liikkumisen apuvälineet / Rörelsehjälpmedel:** Polkupyöröien säilytystilojen lisäksi saa rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen rakentaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille. Tällaista säilytystilaa saa rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup> rakennusosalle osoitetun kerrosalan lisäksi eikä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja. Liikkumisen apuvälineiden säilytystilä varustetaan asianmukaisin sähköistökkeihin sekä pesupaikalla.

Utöver en förvaringsplats för cyklar kan i närheten av ingången placeras en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel. Den får vara högst 100 m<sup>2</sup>-vy i tillägg till den för byggnadsytan anvisade våningsytan och för den behöver inte anvisas bilplatser. Förvaringsplatsen ska ha eluttag och tvättplats.

**Rakennustapa / Byggnavnsning** Alueelle rakennettaessa on noudatettava erillistä rakennustapaohjetta. Vid byggandet i området ska de separata byggnavnsningarna följas.

Korttelissa 65 Keväkumuntien ja Wittenberginkadun kulmaan saa rakentaa yli yhden kerroksen korkuisen ullakon kerrosalalle, jossa kerrosluku on kuusi (VI) mikäli se on kaupunkikuvallisesti perusteltua. I kvarter 65 i hörnet av Värbergavägen och Wittenberggatan får på den våningsyta vars våningstal är sex (VI) byggas en vindsvåning om det är för stadsbildens motiverat.

Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen pinnan yläpuolella. Golvplanet på bostadsrum som ligger i bottenvåningen bör ligga 0,7 meter högre än gatuplanet intill.



**Rakennusoikeus / Byggrätt**  
Asuinrakennuksen kellar- ja maantasokerrokseen saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja (maantasokerrokseen enintään 350 k-m<sup>2</sup>) asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja. I källar- och bottenvåningen i bostadshuset får man bygga lager- service- och gemensamma utrymmen som betjänar boendet (i bottenvåningen högst 350 m<sup>2</sup>-vy) utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reservera bilplatser.  
  
Porrasthuoneiden 15 k-m<sup>2</sup> ylittävän osan sekä hissien saa rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen että se lisää asumisviivittyyttä, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja. Ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävän osan saa rakentaa asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja. De delar av trapphus som överskrider 15 m<sup>2</sup>-vy samt en hiss får byggas i varje våning utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen förutsatt att detta höjer boendetrivseln, och för denna areal behöver man inte reservera bilplatser. Den del av ytterväggen som överskrider 250 mm får byggas utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen.

**YLEISET MÄÄRÄYKSET: ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:**  
**Paloturvallisuus / Brandsäkerhet**  
Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksyty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasialliselta toiminnalliselta vaikutusalueelta. 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.  
  
**Ulkoalueet / Uteområden**  
Asunnolle on järjestettävä kooltaan riittävä ja melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka. Tontti on istutettava riittä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kukkuteinä. För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som skyddas mot buller. De delar av tomten som inte används för byggande eller som gångväg ska planteras. I samband med att man anländer om bygglov ska man också lämna in en plan för planteringarna.  
  
Korttelissa 65 ajoneuvollittymä on sijoitettava Vaskenvalanjankadulle. Korttelissa 155 ajoneuvollittymä on sijoitettava Keväkumuntielle ja Sibeliusenbulevardille. I kvarter 65 ska in- och utfart ske från Gördelmakaregatan. I kvarter 155 ska in- och utfart ske från Värbergavägen och Sibeliusbulevarden.

**Hulevedet / Dagvatten**  
Korttelialueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma. Hulevesiä tulee viivyttaa 1,0 m<sup>3</sup> jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m<sup>2</sup> kohti. Vettä tulee viivyttaa tontilla vähintään 12 tuntia ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin, vaan ne tulee ohjata tontin hulevesijärjestelmään. I kvartersområdet bör en dagvattenplan göras upp. Dagvattnet ska fördröjas 1,0 m<sup>3</sup> per hård byggd yta på tomten. Vattnet ska fördröjas minst 12 timmar innan det avleds till regnvattenavlopp eller annat dagvattnensystem. Takvattnet får inte direkt ledas till regnvattenavlopp utan det ska avledas till tomtens dagvattnensystem.

**Rakennustekniikka / Byggnadsteknik**  
Rakentaminen on toteutettava radonurvallisesti. Då man bygger på området ska ett radonsäkert byggande beaktas.

Uudisrakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon. Alla nybyggnader ska anslutas till fjärrvärmenätet.

**Tonttijako / Tomtindelning**  
Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan. Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

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

Viran puolesta/Ex officio		
Porvoo	Kaupungingeodeetti	Terhi Pöllänen
Borgå	Stadsgeodet	

Viran puolesta/Ex officio		
Porvoo	Kaupunkisuunnittelupäällikkö	Dan Mollgren
Borgå	Stadsplaneringschef	

Porvoo	Kaavoittaja	Pekka Mikkola
Borgå	Planläggare	

Suunnitteluavustaja	Gunnevi Nordström, Christina Eklund
Planeringsassistent	

Luonnos nähtävillä MRA 30§	31.1. - 27.2.2019
Utkast till påseende MarkByggF 30§	
Kaupunkikehityslautakunta	8.12.2020 § 176
Stadsutvecklingsnämnden	15.6.2021 § 112
Ehdotus nähtävillä MRA 27§	20.1. - 26.2.2021
Förslag till påseende MarkByggF 27§	
Kaupunginhallitus	21.6.2021 § 249
Stadsstyrelsen	17.5.2021 § 175
Kaupunginvaltuusto	30.6.2021 § 42
Stadsfullmäktige	
Voimaantulo	20.8.2021
Ikraftträdande	