Porvoon kaupunki

LÄNSIRANNAN PUUKORTTELI

Kaupunginosa 22, kortteli 464 sekä virkistys- ja katualueet

Asemakaavan muutos koskee:
Kaupunginosa 22, osa korttelia 456, 457 ja 458 sekä virkistys- ja katualueet.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
①	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
22	Kaupunginosan numero.
464	Korttelin numero.
KULTALISTANKATU	Kadun nimi.
1750	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
+m200	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta saa ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
VI (1/2)	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
+12.3	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
+3.8	Maanpinnan ohjeellinen korkeusasema.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Rakennusala.
ak	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
t40	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisia talousrakennuksia. Osoitetun rakennusoikeuden saa käyttää kokonaisuudessaan vain, jos talousrakennukseen sisältyy polkupyörien korjaustila, kasvihuone, kerhotila tai muu asukkaiden yhteiskäyttöinen tila. Jos rakennus käsittää vain varastotilaa, saa rakennusoikeudesta käyttää 70%.
max-ak(464)	Pihakannen alle sijoitettu pysäköintilaitos. Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit, joiden autopaikoille laitos on varattu.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka sijainti on ohjeellinen.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkintä osoittaa katutasoon rakennettavan korttelin sisäpihalle johtavan sisäänkäynnin likimääräisen sijainnin.
pp/h	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Tule	Tulvareitti, hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa.
kp	Kansallinen kaupunkipuisto.

Borgå stad

VÄSTRA ÅSTRANDENS TRÄKVARTER

Stadsdel 22, kvarter 464 samt rekreations- och gatuområden

Detaljplaneändringen berör:
Stadsdel 22, del av kvarteren 456, 457 och 458 samt rekreaktions- och gatuområden

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH - BESTÄMMELSER:

AK	Kvartersområde för flervåningshus.
VL	Område för närrekreation.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
①	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
22	Stadsdelsnummer.
464	Kvartersnummer.
GULDLISTGATAN	Namn på gata.
1750	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
+m200	Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del av byggnadens nedersta våning man utöver den angivna våningsytan får använda som affärs-, service- och kontorslokaler.
IV	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
VI (1/2)	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
+12.3	Högsta höjd för byggnads vattentak.
+3.8	Riktgivande markhöjd.
	Riktgivande byggnadsyta.
	Byggnadsyta.
ak	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckta bilplatser får placeras..
le	För lek och utevistelse reserverad del av område.
t40	Byggnadsyta där ekonomibyggnader får placeras. Den anvisade byggrätten får användas helt endast om ekonomibyggnaden inrymmer ett utrymme för reparation av cyklar, ett växthus, ett klubbrum eller annat gemensamt utrymme för de boende. Om byggnaden inrymmer endast förrådsutrymme, får 70 % av byggrätten användas.
max-ak(464)	Underjordisk parkeringsanläggning. Siffrorna inom parentes anger de kvarter för vilkas bilplatser anläggningen är reserverad.
	Linje som anger takåsens riktning.
	Genomfartsöppning i byggnad vars läge är riktgivande.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Beteckningen anger approximativt läge för ingång till kvarterets gårdsområde.
pp/h	Riktgivande för gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
Tule	Led för översvämning, för dagvatten reserverad del av område.
kp	Nationalstadspark.

ERITYISMÄÄRÄYKSET / SPECIALBESTÄMMELSER:

Pysäköinti / Parkering
Autopaikkavaatimus:
- asuminen: 1 ap/ 105 k-m² asuintilaa.
- tavanomaiseen asumiseen rinnastettava palveluasuminen: 1 ap/ 120 k-m² palveluasuintilaa.
- liike-, toimisto- ja palvelutila: 1 ap/ 100 k-m².

Kravet på bilplatser:
- boende: 1 bp/ 105 m²-vy bostadsutrymme.
- serviceboende som kan jämställas med normalt boende: 1 bp/ 120 m²-vy servicebostadsutrymme.
- affärs-, kontors- och serviceutrymme: 1 bp/ 100 m²-vy

Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää:
- 5% asuinrakennusta kohti toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälinetilan.
- 20% kutakin asuinrakennusta kohti varatusta yhteiskäyttöautosta. Yhteiskäyttöautoille tulee rakentaa katos ja varustaa autopaikka sähköauton latauspisteellä.

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 biltak och bilplatsen ska förses med laddningspunkt för elbilar.

Tonteilla autopaikkoja saa sijoittaa vain niille osoitetuille rakennusaloille. Merkinnällä ak varustetuille rakennusaloille saa sijoittaa autokatoksia. Autokatokset on suunniteltava toimimaan myös kaupunkikuvallisina pihatilaa rajaavina rakenteina, mikä asettaa niiden julkisivujen suunnittelulle korkeat laatuvaatimukset. Autokatosten sijoittelussa on otettava huomioon pelastusviranomaisen asettamat ehdot paloturvallisuuden ja pelastusreittien toimivuuden varmistamiseksi. På tomterna får bilplatser placeras endast på byggnadsytor som anvisas för dem. På byggnadsytor med beteckningen ak får placeras täckta bilplatser. De ska planeras så att de också fungerar som konstruktioner som gränsar gården mot stadsgatan, vilket ställer höga krav på planeringen. Vid placeringen av de täckta bilparkeringarna bör räddnings-myndighetens krav på brandsäkerhet och fungerande räddningsvägar beaktas.

Korttelin 464 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 464 pysäköintilaitokseen.
Bilplatserna i kvarter 464 får placeras i den underjordiska parkeringsanläggningen i kvarter 464.

Polkupyörät ja vastaavat kevyen liikenteen ajoneuvot / Cyklar och motsvarande fordon för lättrafik
Polkupyörille on varattava säilytystilaa 1 pp/asuinhuone. Polkupyörä varten on järjestettävä helppokäyttöinen säältä suojattu säilytyspaikka päivittäiskäyttöä varten sekä lisäksi säältä suojattu varastotila. Erillinen varastotila ei ole tarpeen, jos päivittäiskäytössä varten järjestetty tila soveltuu myös kausisäilytykseen. Polkupyörien säilytyksellä on varustettava sähköpyörien latauspistokkeilla ja pesupaikalla, mikäli erillistä liikkumisen apuvälinetilaa ei rakenneta. Säilytystilasta tulee olla ovi suoraan ulos.
För förvaring av cyklar bör reserveras förvaringsplats för en cykel/bostadsrum. 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 förvaringsplatsen för daglig användning också lämpar sig för säsongförvaring. Förvaringsutrymmet för cyklar ska förses med laddningspunkt för elcyklar samt en tvättplats, om ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel inte byggs.
Förvaringsutrymmet ska ha en direkt utgång.

Liikkumisen apuvälineet / Rörelsehjälpmedel
Polkupyörien säilytystilojen lisäksi saa rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen rakentaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille. Tällaista säilytystilaa saa rakentaa enintään 100 k-m² rakennusalalle osoitetun kerrosalan lisäksi elkä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja. Liikkumisen apuvälineiden säilytystilla varustetaan asianmukaisin sähköpistokkein sekä pesupaikalla.
Utöver en förvaringsplats för cyklar kan i närheten av ingången placeras en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel. Den får vara högst 100 m²-vy i tillägg till den för byggnadsytan anvisade våningsytan, och för den behöver inte anvisas bilplatser. Förvaringsplatsen ska ha eluttag och tvättplats.

Mikäli erillistä liikkumisen apuvälineiden säilytystilaa ei rakenneta, tulee polkupyörien säilytystilan soveltua myös muiden liikkumisen apuvälineiden säilyttämiseen ja se on varustettava sähköpistokkeella.
Om en separat förvaringsplats inte byggs, ska förvaringsplatsen för cyklar lämpa sig också för förvaring av övriga rörelsehjälpmedel och förses med eluttag.

Rakennustapa / Bygganvisning
Asemakaava-alueella on noudatettava erillisiä rakennustapaohjeita.
I detaljplaneområdet ska de separata bygganvisningarna följas.

Alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen Porvoonjokilaakson kulttuurimaisemaan ja Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon.
Vid byggandet i området ska speciell uppmärksamhet fästas vid att byggandet anpassas till kulturlandskapet i Borgå ådal och nationalstadsparken i Borgå.

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

Rakennusoikeus / Byggrätt
Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- maantasokerrokseen asumisen aputilaa ja asukkaiden yhteistilaa yhteensä enintään 20 % rakennusalalle osoitetusta kerrosalasta
- ullakon tasolle asumisen aputilaa
- porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan ja hissin jokaisessa kerroksessa edellyttäen, että porrashuoneeseen järjestetään luonnonvalo
- ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävän osan
- huoneistojen välisen seinän sekä huoneiston ja porrashuoneen välisen seinän paksuuden 200 mm ylittävän osan
- pihakannen alaisen pysäköintihallin, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Dessutom får man utöver byggrätten som angivits i detaljplanen bygga:
- hjälputrymmen som gäller boende i golvplan och invånarnas gemensamma utrymmen högst 20 % av byggrätten som angivits som våningsyta.
- hjälputrymmen som gäller boende på vind.
- de delar av trapphus som överskrider 15 m²- vy och hissen i alla våningar förutsatt att det ordnas natuligt ljus i trapphuset.
- den del av yttervåggen som överskrider 250 mm.
- de delar av väggen mellan lägenheterna och väggen mellan lägenheten och trapphuset som överskrider 200 mm.
- en underjordisk parkeringshall, och för denna areal behöver man inte reservera bilplatser.

YLEISET MÄÄRÄYKSET / ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Tulvaan varautuminen / Beredskap för översvämningar
Kellaritiloja rakennettaessa tulee estää veden pääsy niihin.
Asuintilojen lattiatason alin sallittu korkeusasema on +3,800 N2000 korkeusjärjestelmässä. Rakennettaessa muita kuin asuintiloja tason + 3,800 metriä alapuolelle tulee tulvaveden pääsy niihin tiloihin estää.
Korkeustason +3,200 N2000 alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä, mukaan lukien mm. energianjakelun, vesihuollon ja tietoliikenteen rakenteet.
Då man bygger källarlokaler ska man se till att det inte kommer vatten i källaren.
Det lägsta tillåtna höjdläget i bostäder är + 3,800 i N2000-höjdsystemet. Då man bygger andra lokaler än bostäder under detta höjdläge, ska man se till att det inte kommer vatten i dessa.
Under höjdnivån +3,2000 i N2000 ska inte placeras konstruktioner som skadas eller medför skada av fukt utan ändamålsenlig vattenisolering, inklusive konstruktioner för energidistribution, vattensörsörjning och dataöverföring.

Hulevedet johdetaan kunnalliseen hulevesijärjestelmään kiinteistön oman järjestelmän kautta. Hulevesien pois johtamisesta tulee laatia erillinen suunnitelma, jossa otetaan huomioon hulevesien laadun hallinta.
Dagvatten leds ut i det kommunala dagvattensystemet genom fastighetens eget system. En separat plan måste utarbetas för hantering av dagvatten, med beaktande av kvalitetsstyrningen av dagvatten.

Paloturvallisuus / Brandsäkerhet
Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasialliselta toiminnalliselta vaikutusalueelta. Lisäksi on otettava huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman paloturvallisuusmääräykset.
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. Dessutom ska man beakta brandsäkerhetsbestämmelserna i Finland byggbestämmelsesamling.

Ulkoalueet / Uteområden
Asunnoille on järjestettävä kooltaan riittävä ja valtioneuvoston melutasopäätöksen 993/1992 ohjearvot täyttävä melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka joko pihalle tai pihakannelle. Tonttien piha-alueiden tulee olla korttelin 464 tonteilla näiden tonttien yhteiskäytössä.
För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som uppfyller kraven i stadsrådets beslut om riktvärden för bullernivå 993/1992 och som skyddas mot buller, antingen på en gård eller på ett gårdstäck. Gårdsområdena på tomterna i kvarter 464 ska vara i sambruk för nämnda tomter.

Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai leikkipaikkoina. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma.
De delar av tomten som inte används för byggande, som gångväg eller som lekplats ska planteras. Man ska utarbeta en plan för planteringarna.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.
Gränserna mellan tomterna får inte ingärdas.

Maaperä / Jordmån
Alueella esiintyy sulfidisavea (potentiaalista hapanta sulfaattisavea). Sulfidisaven esiintyminen on selvitettävä ennen rakennustöiden aloitusta. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma valumavesien hallinnasta ja niiden mahdollisesti tarvitsemasta käsittelystä rakennusaikana ja sen jälkeen.
I området förekommer sulfidlera (potentiell sur sulfatlera). I samband med bygglovet ska framföras en plan för hanteringen av avrinningsvattnet under byggtiden och därefter.

Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä.
Innan byggnadslov beviljas ska jordmånens föroreningar utredas.

Rakennusteknikka / Byggnadsteknik
Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.
Då man bygger påområdet ska man beakta ett radonsäkert byggande.

Rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia. Ensisijaisesti on käytettävä massiivipuurakenteita. Maanalaisissa ja maanvastaisissa osissa ja pysäköintilaitoksissa saa käyttää perustellusti muita rakennusmateriaaleja.
Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta sokkelia lukuunottamatta.
Byggnaderna ska huvudsakligen ha trästomme. Konstruktioner av massivt trä ska prioriteras. Andra byggmaterial kan med rätta användas i underjordiska och jordnära delar och parkeringsplatser. Trä ska användas som fasadmaterial, med undantag för socklar.

Asuinhuoneistojen parvekkeet kadun puolella on varustettava parvekelasitusrakenteella.
Bostadslägenheternas balkonger på gatans sida ska vara inglasade.

Tehokkaan energiahuollon takaamiseksi ja hiilijalanjäljen minimoimiseksi kaikki uudisrakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon.
För att säkerställa en effektiv energitörsörjning och minimera koldioxidavtrycket ska alla nybyggnader anslutas till fjärrvärmenätet.

Tonttijako/ Tomtindelning
Tämän asemakaavan 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 § markanvändnings- och bygglagen.
Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta/Ex officio

Porvoo — Kaupungingeodeetti.....
Borgå — Stadsgeodet — Terhi Pöllänen

Viran puolesta/Ex officio

Porvoo — Kaupunkisuunnittelupäällikkö.....
Borgå — Stadsplaneringschef — Dan Mollgren

Porvoo — Kaavoittaja.....
Borgå — Planläggare — Pekka Mikkola

Suunnitteluavustaja — Gunnevi Nordström, Christina Eklund
Planeringsassistent

Luonnos nähtävillä MRA 30§ — 12.–23.12.2019, 2.–24.1.2020
Utkast till påseende MarkByggF 30§

Kaupunkikehityslautakunta — 4.5.2021 § 77, 14.12.2021 § 180
Stadsutvecklingsnämnden

Ehdotus nähtävillä MRA 27§ — 26.5.-28.6.2021
Förslag till påseende MarkByggF 27§

Kaupunginhallitus — 10.1.2022 § 4
Stadsstyrelsen

Kaupunginvaltuusto — 26.1.2022 § 4
Stadsfullmäktige

Voimaantulo — 29.3.2022
Ikraftträdande