

Porvoon kaupunki

## OPISTOKUJA 1

Kaupunginosa 22
Kortteli 419, osa kortteilla 425 ja 430 sekä katualue

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutos koskee osa kortteilla 425 ja 430 sekä katualue kaupunginosassa 22 sekä osa kiinteistöä 638-485-1-12

Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset
1:1000

**AK** Asuinkerrostalojen korttelialue.

**YO** Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

**LPA** Autopaikkojen korttelialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

## 22

## 419

OPISTOKUJA
Kadun nimi.

1410 Rakennus oikeus kerrosalaneliömetreinä.

←m50 Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen katutasosta saa käyttää liike-, toimisto- ja palvelutilan rakentamiseen.

V Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+21,0 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

Jätteiden keräily pisteistä varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksiin erotettava muusta pysäköintialueesta.

Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia.

Pysäköimispaikka

Talusrakennuksen rakennusala. Rakennusallalle saa rakentaa yksikerroksista talusrakennuksia.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Likimääräinen paikka, josta tulee järjestää sisäänkäynti.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A). Asuinhuoneistojen parvekkeita ei saa rakentaa kadun puolelle tai ne on varustettava vähintään 11 dB(A) eristävällä parvekelasusrakenteella.

Istutettava puu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Istutettava alueen osa.

Suluissa olevat numerot osoittavat kortteille, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Ajoyhteys.

Kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa. Rakennusalaan kuulueessaan näkemä-alueita varten tulee jättää vähintään 4,0 m korkea aukko rakennukseen.

Borgå stad

## INSTITUTGRÄND 1

Stadsdel 22

Kvarter 419, en del av kvarteren 425 och 430 samt gatustråde

Detaljplaneändring
Ändring av detaljplanen berör en del av kvarteren 425 och 430 samt gatustråde och en del av fastigheten 638-485-1-12

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser
1:1000

**AK** Kvarterstråde för flervåningshus.

**YO** Kvarterstråde för undervisningsbyggnader.

**LPA** Kvarterstråde för parkering.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarterstrådesgräns.

Gräns för delområde.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

## 22

## 419

INSTITUTGRÄND
Namn på gata.

1410 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

←m50 Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnaden i gaturivå man får använda till affärs- och kontors- och serviceutrymmen.

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

+21,0 Ungefärligt markhöjd.

Byggnadsyta.

För uppsamling av avfall reserverad del av område som med staket eller planteringar bör avskiljas från det övriga parkeringsområdet.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckta bilplatser får placeras.

Parkeringsplats.

Byggnadsyta för ekonomibyggnad. På byggnadsytan får enväninges ekonomibyggnader byggas.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Ungefärligt läge där ingång ska ordnas.

Riktgivande för lek och utövistelse reserverad del av område.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot buller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 32 dB(A) mot denna sida av byggnadsytan. Balkonger får inte byggas på gatans sida om de inte har balkongglas med en isolering på minst 11 dB(A).

Träd som ska planteras.

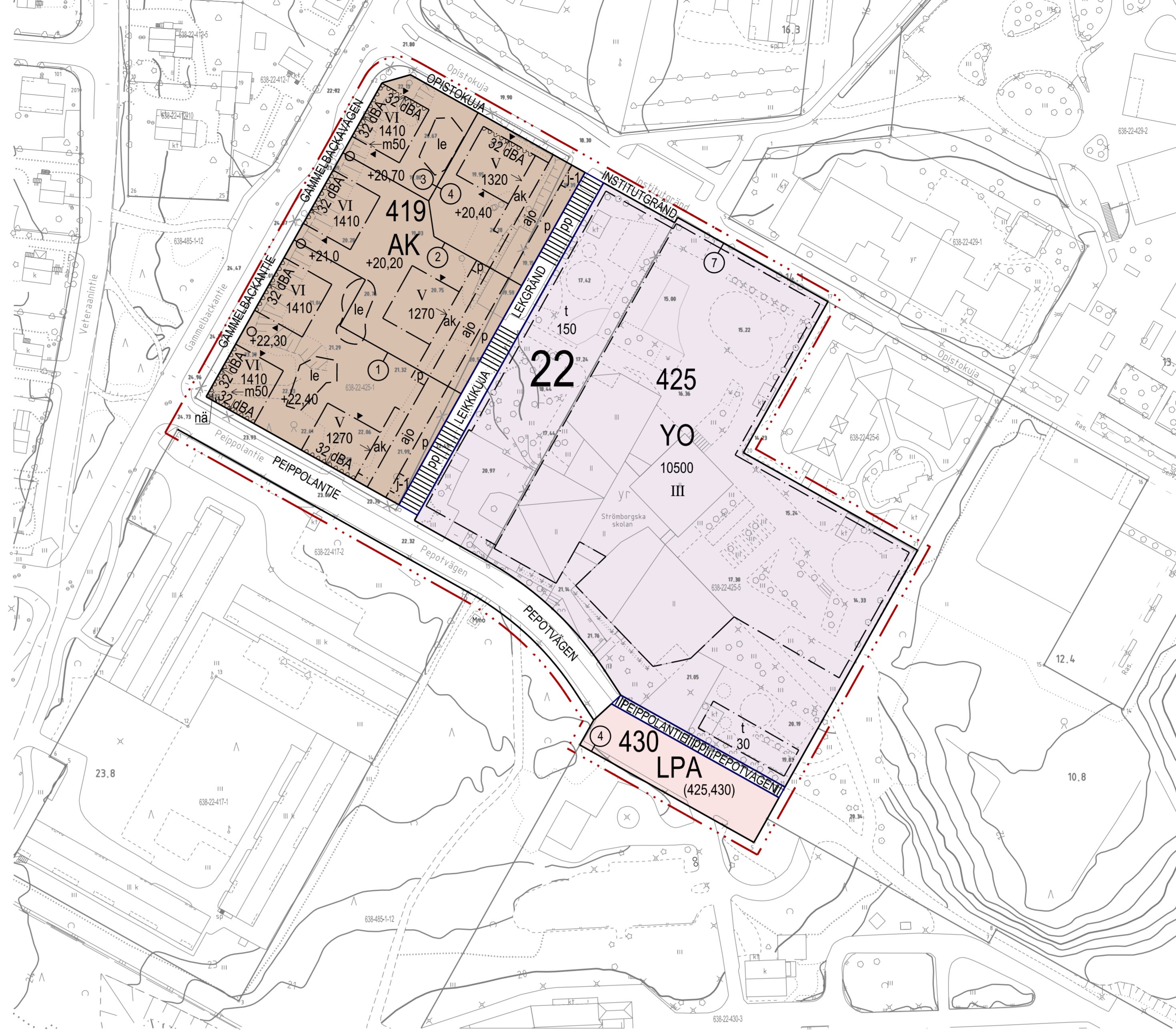
Gata reserverad för gång- och cykelväg.

Del av område som ska planteras.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

Körförbindelse.

För frisksotsområde för gata reserverad del av område. Då frisksotsområdet ingår i byggnadsytan ska minst 4,0 m hög öppning lämnas i byggnaden.



**SÄRSKILDA BESTÄMMLSE :**
I detaljplaneområdet ska den separata byggnavsringen följas.

**Parkering**
Kravet på bilplatser:
- boende: 1 bpl/ 110 m<sup>2</sup>-vy bostadsutrymme.
- servicebode som kan jämställas med normalt boende: 1 bpl/ 120 m<sup>2</sup>-vy servicebostadsutrymme.
- affärsutrymme: 1 bpl/ 100 m<sup>2</sup>-vy.
- undervisningsutrymme: 1 bpl/ 170 m<sup>2</sup>-vy.

Kravet på bilplatser får minskas med:
- 5% per bostadsstus genom att bygga en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel i bostadshuset/gatupan.
- 20% per varje tal för gemensamt bruk (bitool) som reserverats för bostadshus. För bilpoolerna ska byggas biltak och bilplatsen ska förses med laddningspunkt för elbilar.

På tomierna 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 stadsbilden, vilket ställer höga krav på planeringen. Vid placeringen av de täckta bilparkeringarna bör räddningsmyndighetens krav på brandsäkerhet och fungerande räddningsvägar beaktas.

Bilplatserna för tomten 3 i kvarteret 419 får placeras på tomten 4 i kvarteret 419. Fastigheterna ska komma överens om bilplatserna med ett gemensamt samregeringsavtal.

I kvartersområdet för undervisningsbyggnader (YO) får bilplatserna placeras i kvartersområdet för parkering (LPA) i kvarteret 430.

**Cyklar och motsvarande fordon för lätttrafik (AK kvartersområdet):**
För förvaring av cyklar ska 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 byggas. Förvaringsutrymmet ska ha en direkt utgång.

**Rörelsehjälpmedel (AK kvartersområdet) :**
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 lägg till den för byggnadsytan anvisade våningsytan, och för den behöver inte anvisas bilplatser. Förvaringsplatsen ska ha eluttag och tvättplats. Om en separat förvaringsplats inte byggas, ska förvaringsplatsen för cyklar lämpa sig också för förvaring av övriga rörelsehjälpmedel och förses med eluttag.

**Gemensamma utrymmen (AK kvartersområdet):**
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 allaktivitetsrum byggas endast i en av byggnaderna i kvarteret ska de anläggas i den byggnad som byggas först.

**Byggnavsning (AK kvartersområdet):**
Colyplanet på bostadsrum som ligger i bottenvåningen bör ligga 0,7 meter högre än gatuplanet eller lätttrafikleden intill. Flervåningshuset tak är ett trefaldigt tälltak, vars sneda taklot placeras mot gatan. Vid den högsta punkten på fasaden mot gatan, på toppen av taket, uppförs en kupolkyllta (lanterna). Balkongerna ska byggas så att de är inåtdragna från fasadens yta.

Fasaderna på Gammelbackvägen och Peipovägen är sammankopplade med ett staket eller en vägg, som behandlas på samma sätt som den inbyggande fasaden.

**Byggrätt (AK kvartersområdet):**
De delar av trapphus som överskrider 15 m<sup>2</sup>-vy och en hiss får byggas i varje våning utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reservera bilplatser. Den del av ytterväggen som överskrider 250 m<sup>2</sup> får byggas utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reservera bilplatser.

**ERTYISMÄÄRÄYKSET:**
Asemakaava-alueella on noudatettava erillistä rakennustapaohjetta.

**Pysäköinti**
Autopaikkavaatimus:
- asuminen: 1 ap/ 110 k-m<sup>2</sup> asuntilaa
- tavanomaisen asuminen rinnastettava palvelusuminen: 1 ap/ 120 k-m<sup>2</sup> palvelusuintilaa
- liikettä: 1 ap/ 100 k-m<sup>2</sup>
- opetustila: 1 ap/ 170 k-m<sup>2</sup>

**Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää:**
- 5% asuinrakennusta kohdii toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälineillan
- 20% kutakin asuinrakennusta kohdii varustusta yhteiskäyttöautosta. Yhteiskäyttöautoille tulee rakentaa katos ja varustaa autopaikka sähköauton latauspisteillä.

Tontteilla autopaikkoja saa sijoittaa vain niille osoitetuille rakennusaloille. Merkinnällä ak varustetuille rakennusaloille saa sijoittaa autokatoksia. Autokatokset on suunniteltava toimimaan myös kaupunkikuvallisisa pinnalla rajaavina rakenteina, mikä asettaa niiden ulkoisvärin suunnitelmalle korkeat laatuvaatimukset. Autokatosten sijoituksessa on otettava huomioon pelastusviranomaisen esittamat ehdot paloturvallisuuden ja pelastusrettilien toimivuuden varmistamiseksi.

Korttelin 419 tontin 3 autopaikat saa sijoittaa korttelin 419 tontille 4. Autopaikkojen järjestämisessä on sovitava kiinteistöjen kesken yhteisjärjestelysopimuksella.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO) autopaikat saa sijoittaa korttelin 430 autopaikkojen korttelialueelle (LPA).

**Polkupyörät ja vastaavat kevyen liikenteen ajoneuvot (AK-korttelialueella):**
Polkupyörille on varattava säilytystilaa 1 ppl/ asuinhuone. Polkupyörä varten on järjestettävä helppokäyttöinen säältä suojattu säilytyspaikka päivittäiskäyttöä varten sekä lisäksi säältä suojattu varastoilla. Erillinen varastoilla ei ole tarpeen, jos päivittäiskäyttöä varten järjestetty illa soveltuu myös kausisäilytykseen. Polkupyörlien säilytyksllä on varustettava sähköpyörten latauspisteillä ja pesupaikalla, mikäli erillistä liikkumisen apuvälineitä ei rakenneta. Säilytyksistä tulee olla voi suoraan ulos.

**Liikkumisen apuvälineet (AK-korttelialueella):**
Polkupyörlien säilytystilojen lisäksi saa rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen rakentaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille. Tällaista säilytystilaa saa rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup> rakennusallalle osoitetun kerrosalan lisäksi eikä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja. Liikkumisen apuvälineiden säilytyksllä varustetaan asuinmuksien sähkökäyttöisten säilytyskabinien latauspisteillä. Mikäli erillistä liikkumisen apuvälineiden säilytystilaa ei rakenneta, tulee polkupyörlien säilytystilan soveltua myös muiden liikkumisen apuvälineiden säilyttämiseen ja se on varustettava sähköpistokkeella.

**Yhteiskäyttötilat (AK-korttelialueella):**
Korttelialueella on rakennettava asukkaiden käyttöön sauna ja monikäyttötila, jonka saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennuskeuden lisäksi. Askaatelu-, keitto-, sauna- ja monikäyttötiloja on rakennettava 1,5 % korttelin uudisrakennusten kerrosalasta. Tilat voidaan sijoittaa myös suojeltiin rakennuksiin. Mikäli yhteisnauna ja monikäyttötila rakennetaan vain yhteen korttelin rakennuksiin, tulee ne toteuttaa ensimmäisenä toteutettavassa rakennuksessa.

**Rakennustapa (AK-korttelialueella) :**
Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tai kevytjän pinnan yläpuolella. Asuinkerrostalon kattomuoto on katkaistu kolmillaapeleinen telttakatto, jonka vinoräystäminen sivu sijoitetaan kadulle päin. Katujulkisivun korkeimmalle kohdalle katon laelle toteutetaan kupulyhty (lantemiini). Parvekkeet tulee rakentaa julkisivupinnasta sisään vedettyinä. Rakennusten Gammelbackantien ja Peippolan tien puoleiset julkisivut liitetään toisiinsa aidalla tai muurilla, joka käsitellään viereisen julkisivun tapaan.

**Rakennus oikeus (AK-korttelialueella) :**
Porrashuoneiden 15 k-m<sup>2</sup> ylittävän osa ja hissın saa rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavaan merkityn rakennus oikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja. Ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävän osan saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennus oikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.

**YLEISET MÄÄRÄYKSET:**

**Paloturvallisuus (AK-korttelialueella) :**
Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytyt selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastus-tehtävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolella tosiasiasselta toiminnalliselta vaikutusalueelta. Lisäksi on otettava huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman paloturvallisuusmääräykset.

**Ulkoalueet (AK-korttelialueella) :**
Asunnolle on järjestettävä koottaan riittävä ja melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka pihalle. Tontti on istutettava niillä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai leikkipaikoina. Istutuksista on laadittava istutus suunnitelma.

Korttelipiha liitetään Peippolantielle vähintään kolme metriä leveällä kevyen liikenteen yhteydellä, joka on joko portaikko, luiska tai näiden yhdistelmä.

Pihasuunnitelmassa tulee esittää jokaisen talon sisäänkäynnin läheisyyteen saatto- ja huoltokäynnettä palveleva paikka kuljetuksia varten. Tämä paikka voi olla rakennusten yhteyteenkin.

Asuinrakennusten sisällman ottopisteet tulee sijoittaa siten, että liikenteen epäpuhtaudet tai autojen pakokaasu pysäköintialueilta eivät kulkueudu sisätiloihin. Mahdolliset tupakointialueet tulee osoittaa pihasuunnitelmassa ja sijoittaa riittävä kaus asuntojen sisällman ottopisteistä.

**Pohjavesi:**
Kaava-alue sijaitsee yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

**Maaperä (AK-kortteliueella) :**
Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä.

**Rakennustekniikka :**
Radoniturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Tehokkaan energiahuollon takaamiseksi ja hillijalanjäljen minimoimiseksi kaikki uudisrakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon.

**Tonttijako :**
Tämän asemakaavaan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

**ALLMÄNNA BESTÄMMLSE R:**
**Brandsäkerhet (AK kvartersområdet):**
I samband med ansökan om bygglov ska sökanden uppvisa en godkänd utredning över arrangemang som gäller person-, släcknings- och räddningsäkerhet för det område som faktiskt avserkas av verksamheten, också utanför det område som bygglovet gäller. Dessutom ska man beakta brandsäkerhetsbestämmelserna i Finlands byggbestämmelsesamling.

**Utevistelseområden (AK kvartersområdet):**
För bostädsområde ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utövistelse som skyddas mot buller, antingen på gården eller på ett gårdsöds. De delar av tomtten som inte används för byggande, som gångväg eller som lekplats ska planteras. Man ska utarbata en plan för planteringen.

Kvartersgården är ansluten till Peipolvägen med en lätt trafikled som är minst tre meter bred, vilket antingen är en trappa, ramp eller en kombination av båda.

I planen för gården ska i närheten av ingången till varje hus anvisas en plats för lämnning och avhämtning för servicetrafik. Platsen kan vara gemensam för byggnaderna.

Bostadshusens tilluftsventiler ska placeras så att trafikföroringar från trafiken eller från parkeringsområdena inte förs in i byggnaderna. Eventuella rökpplatser ska anvisas i planen för gården och placeras på ett tillräckligt avstånd från tilluftsventilierna.

**Grundvattnen:**
Planområdet är beläget i ett grundvattnområde som är viktigt för samhällets vattenföröring. I området ska speciell uppmärksamhet fästas vid skyddet av grundvattnet. Byggnadet, dräneringarna och grävingsarbetena ska utföras så att grundvattenkvaliteten eller grundvattnennivån inte permanent ändras.

**Jordmän (AK kvartersområdet):**
Innan byggnadslov beviljas ska jordmädens föreningar utredas.

**Byggeteknik:**
Då man bygger på området ska man beakta ett radonsäkert byggande.

För att säkerställa en effektiv energiföröring och minimera koldioxidavtrycket ska alla nybyggnader anslutas till fjärrvärmätät.

**Tomtindelning:**
Tomtindelningen på deta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.