Porvoon kaupunki

LINNANKOSKENKATU 43

Kaupunginosa 2, osa korttelia 27

Asemakaavan muutos koskee:
Kaupunginosa 2, osa korttelia 27

Kaavamerkinnät ja -määräykset 1:500

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
6	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
2	Kaupunginosan numero.
27	Korttelin numero.
VI (4/5)	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ylimmän kerroksen tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
2400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
+m40	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta tulee annetun kerrosalan lisäksi käyttää liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi.
+yht.500	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksesta saa annetun rakennusoikeuden lisäksi käyttää asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin eikä tätä tilaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
+ak500	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan saa annetun kerrosalan lisäksi käyttää autosuojiksi elkä tätä tilaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
	Rakennusala.
ak	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autosuojia.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Paloturvallisuus
Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolella tosiasiallisella toiminnalliselta vaikutusalueelta.

Melutorjunta
Rakennusten sisällä asuintiloissa liikenteen aiheuttama melu ei saa ylittää valtioneuvoston melutasopäätöksessä annettuja arvoja. Asuntojen parvekkeet tulee lasittaa niillä julkisivuilla, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB(A). Parvekkeiden meluntorjunta on mitoitettava ja osoitettava rakennuslupavaiheessa.

Liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso ei oleskeluun tarkoitetulla piha-alueella saa ylittää muu melu huomioon ottaen päivisin arvoa 55 dB(A) eikä öisin (klo 22-07) arvoa 50 dB(A).

Ulkoalueet
Asunnoille on järjestettävä yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka sekä pihalle että kattoparvekkeelle. Oleskelupaikkojen yhteislaajuus on neliömetreinä vähintään 10 % kortelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta.

Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai leikkipaikkoina. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma. Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Porvoon viherkertoimen tavoiteluku.

Hulevesi
Tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma. Hulevesiä tulee viivyttää 1,0 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Vettä tulee viivyttää tontilla 12 tuntia ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysjärjestelmän tulee olla tyhjentynyt 24 tunnin kuluessa sateen alkamisesta. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin, vaan ne tulee ohjata tontin hulevesijärjestelmään.

Maaperä
Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakentamisen aloittamista.

Rakennusteknilikka
Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Tehokkaan energiahuollon takaamiseksi ja hiilijalanjäljen minimoimiseksi kaikki uudisrakennukset tulisi liittää kaukolämpöverkkoon.

Tonttijako
Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja sisältyy asemakaavaan.

Borgå stad

LINNANKOSKIGATAN 43

Stadsdel 2, en del av kvarter 27

Detaljplaneändringen berör:
Stadsdel 2, en del av kvarter 27

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser 1:500

AK	Kvartersområde för flervåningshus.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
6	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
2	Stadsdelsnummer.
27	Kvartersnummer.
VI (4/5)	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i översta våningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
2400	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
+m40	Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del av byggnaden nedersta våning man utöver den angivna våningsytan ska använda som affärs-, service- och kontorslokaler.
+yht.500	Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del av byggnaden som utöver den beviljade byggrätten är tillåtet att använda för invånarnas gemensamma- och förrådsutrymmen och inga bilplatser behöver byggas för detta utrymme.
+ak500	Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del utöver angivna byggrätten som anvisats dessutom kan användas för bilskydd och inga bilplatser behöver byggas för detta utrymme.
	Byggnadsyta.
ak	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där bilskydd kan placeras.
le	Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	För underjordisk ledning reserverad del av område.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

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.

Ljuddämpning
Inuti byggnader får buller som orsakas av trafik i bostadsutrymmen inte överstiga de värden som anges i regeringens bullernivåbeslut. Lägenhetsbalkonger ska vara inglasade på fasader där dagsmedelljudnivån överstiger 55 dB(A). Balkongernas bullerskydd ska dimensioneras och anges under bygglovsskedet.

Med hänsyn till övrigt buller får den genomsnittliga bullernivån orsakad av trafik på gårdsområde avsett för rekreation inte överstiga 55 dB(A) dagtid och 50 dB(A) nattetid (22.00-07.00).

Uteområden
För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som skyddas mot buller, både på gården och på ett takbalkong. Utevistelseplatsernas gemensamma storlek är minst 10 % av den totala från golvytan enligt det huvudsakliga användningssyftet.

De delar av tomten som inte används för byggande, som gångväg eller som lekplats ska planteras. Man ska utarbeta en plan för planteringarna. Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla Borgås grönytefaktors målsättningstal.

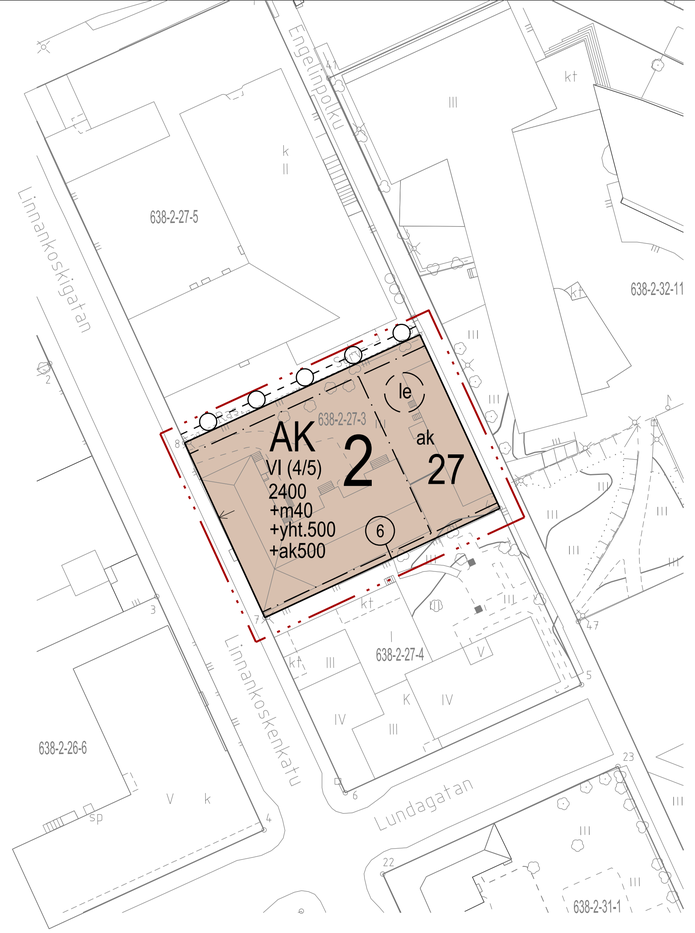
Dagvatten
I kvarterområdet ska en dagvattenplan göras upp. Dagvattnet ska fördröjas 1,0 m³ per hård yta på tomten. Vattnet ska fördröjas minst 12 timmar innan det avleds till regnvattenavlopp eller annat dagvattensystem. Dagvattenfördröjningssystemet måste tömmas inom 24 timmar efter att regnet börjat. Takvattnet får inte direkt ledas till regnvattenavlopp utan det ska avledas till tomtens dagvattensystem.

Jordmån
Markföroreningar måste undersökas innan byggnationen påbörjas.

Byggnadsteknik
Då man bygger på området ska man beakta ett radonsäkert byggande.

För att säkerställa en effektiv energiförsörjning och minimera koldioxidavtrycket bör alla nybyggnader anslutas till fjärrvärmenätet.

Tomtindelning
Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.



ERITYISMÄÄRÄYKSET:

Pysäköinti
Autopaikkavaatimus
- asuminen: 1 ap / 110 k-m² asuintilaa
- tavanomaiseen asumiseen rinnastettava palveluasuminen: 1 ap / 120 k-m² palveluasuintilaa
- liike-, toimisto- ja palvelutila: 1 ap / 160 k-m²

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.

Merkinnällä ak varustetuille rakennusaloille saa sijoittaa autosuojia. Autosuojat on suunniteltava toimimaan myös kaupunkikuvallisina pihatilaa rajaavina rakenteina, mikä asettaa niiden julkisivujen suunnittelulle korkeat laatuvaatimukset. Autosuojien sijoittelussa on otettava huomioon pelastusviranomaisen asettamat ehdot paloturvallisuuden ja pelastusreittien toimivuuden varmistamiseksi.

Polkupyörät ja vastaavat kevyen liikenteen ajoneuvot:
Polkupyörille on varattava säilytystilaa 1 pp / 40 k-m² asuintilaa.
Polkupyöriä varten on järjestettävä helppokäyttöinen säältä suojattu säilytyspaikka päivittäiskäyttöä varten sekä lisäksi säältä suojattu varastotila. Erillinen varastotila ei ole tarpeen, jos päivittäiskäyttöä varten järjestetty tila soveltuu myös kausisäilytykseen. Polkupyörien säilytystila on varustettava sähköpyörien latauspistokkeilla ja pesupaikalla, mikäli erillistä liikkumisen apuvälinetilaa ei rakenneta. Säilytystilasta tulee olla ovi suoraan ulos.

Liikkumisen apuvälineet
Polkupyörien säilytystilojen lisäksi saa rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen rakentaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille. Liikkumisen apuvälineiden säilytystila varustetaan asianmukaisin sähköpistokkein sekä pesupaikalla.

Mikäli erillistä liikkumisen apuvälineiden säilytystilaa ei rakenneta, tulee polkupyörien säilytystilan soveltua myös muiden liikkumisen apuvälineiden säilyttämiseen ja se on varustettava sähköpistokkeella.

Rakennustapa
Asemakaava-alueella on noudatettava asemakaavaselostuksen liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa.
Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan, mutta parvekkeiden tulee sijoittua tontin alueelle. Parvekkeen alla tulee olla tällöin vapaata korkeutta vähintään 3,2 metriä.

Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tai kevytväylän pinnan yläpuolella.

Rakennusoikeus
Ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävän osan saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, elkä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.

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

Viran puolesta / Ex officio

Porvoo Borgå	Kaupungingeodeetti Stadsgeodet	..... Karin Kolis

Viran puolesta / Ex officio

Porvoo Borgå	Kaupunkisuunnittelupäällikkö Stadsplaneringschef	..... Jarkko Lyytinen
Porvoo Borgå	Kaavoittaja Plantäggare	..... Pekka Mikkola
	Suunnitteluavustaja Planeringsassistent	Christina Eklund

Alustava kuulutus MRA 30§ Preliminär kungörelse MarkByggF §30	15.11.-15.12.2023
Kaupunkikehityslautakunta Stadsutvecklingsnämnden	20.8.2024 § 108
Nähtävillä MRA 27§ Till påseende MarkByggF §27	18.9.-18.10.2024
Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen	18.11.2024 § 301
Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige	11.12.2024 § 89
Voimaantulo Ikraftträdande	21.2.2025

SPECIALBESTÄMMELSER:

Parkering
Kravet på bilplatser
- boende: 1 bp / 110 m²-vy bostadsutrymme
- serviceboende som kan jämställas med normalt boende: 1 bp / 120 m²-vy servicebostadsutrymme
- affärs-, kontors- och serviceutrymme: 1 bp / 160 m²-vy

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 tak för bilar och utrusta bilplatsen för elbilsladdning.

På byggnadsytor med beteckning ak får placeras bilskydd. Bilskydden ska planeras så att de fungerar också som konstruktioner som gränsar gården mot stadsbilden, vilket ställer höga krav på planeringen. Vid placeringen av bilskydden ska räddningsmyndighetens krav på brandsäkerhet och fungerande räddningsvägar beaktas.

Cyklar och liknande fordon för lättrafik
För förvaring av cyklar bör reserveras förvaringsplats för 1 cp / 40 m²-vån bostadsutrymme. 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 förvaring platsen för daglig användning också lämpar sig för säsongsförvaring. Förvaringsutrymmet för cyklar ska förses med eluttag för laddningspunkt för elcyklar samt en tvättplats, om ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel inte byggs. Förvaringsutrymmet ska ha en direkt utgång.

Rörelsehjälpmedel
Utöver en förvaringsplats för cyklar kan i närheten av ingången placeras en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel. Förvaringsplatsen ska ha eluttag och tvättplats.

Om en separat förvaringsplats inte byggs, ska förvaringsplatsen för cyklar lämpa sig också för förvaring av övriga rörelsehjälpmedel och förses med eluttag.

Bygganvisning
I detaljplaneområdet ska den i detaljplanebeskrivningen bifogade referensplanen följas.
Balkongerna får passera gränsen för byggområdet, men balkongerna ska ligga i tomtens område. I detta fall ska det finnas en fri höjd påminst 3,2 meter under balkongen.

Golvplanet på bostadsrum som ligger i bottenvåningen bör ligga 0,7 meter högre än gatuplanet eller lättrafikledet intill.

Byggrätt
Den del av ytterväggen som överskrider 250 mm får byggas utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen.
För denna areal behöver man inte reservera bilplatser.