Porvoon kaupunki

# TEHTAANPUISTON PUUTALOT

Kaupunginosa 22
Kortteli 459, osa korttelia 451 sekä katu- ja puistoalueet

Asemakaavan muutos koskee:
Kaupunginosa 22, osa korttelia 451 ja 459 sekä katu- ja puistoalueet

Borgå stad

# FABRIKSPARKENS TRÄHUS

Stadsdel 22
Kvarter 459, del av kvarter 451 samt gatu- och parkområden

Detaljplaneändringen berör:
Stadsdel 22, del av kvarter 451 och 459 samt gatu- och parkområden

Kaavamerkinnät ja -määräykset: / Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser:
1: 1000

| Merkintä / Beteckning | Kaavamerkinnät ja -määräykset | Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser |
|---|---|---|
| AK | Asuinkerrostalojen korttelialue. | Kvartersområde för flervåningshus. |
| YO-5 | Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa enintään 1000 k-m² toimistotilaa. | Kvartersområde för undervisningsbyggnader. På området får placeras högst 1000 m²-vy kontorsutrymmen. |
| VP | Puisto. | Park. |
| LPA | Autopaikkojen korttelialue. | Kvartersområde för parkering. |
| | 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. | Linje 3 m utanför planområdets gräns. |
| | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. | Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. |
| | Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. | Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller. |
| ③ | Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. | Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning. |
| | Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. | Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. |
| 22 | Kaupungin- tai kunnanosan numero. | Stadsdel- eller kommundelsnummer. |
| 459 | Korttelin numero. | Kvartersnummer. |
| 2050 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. | Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. |
| +kerho200 | Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen ensimmäisestä kerroksesta saa rakennusalalle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi käyttää asukkaiden sellaisiin yhteistiloihin, jotka ovat helposti myöhemmin muutettavissa liike-, toimisto- tai palvelutilaksi. | Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens gatunivå får användas utöver den byggrätt som anvisats på byggnadsytan för invånarnas sådana gemensamma utrymmen, som lätt kan ändras till affärs- och kontors- eller serviceutrymmen. |
| yht. 90 | Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen kahdesta alimmasta kerroksesta saa rakennusalalle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin eikä tätä tilaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja. | Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens två nedre våningar i gatunivå får användas utöver den byggrätt som anvisats på byggnadsytan för invånarnas gemensamma användning och inga bilplatser behöver byggas för detta utrymme. |
| IV | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. | Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. |
| CAMPUSPOLKU / CAMPUSSTIGEN | Kadun nimi. | Namn på gata. |
| | Rakennusala. | Byggnadsyta. |
| et | Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten rakennusala. | Byggnadsyta för byggnader för samhällsteknisk försörjning. |
| p | Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköimispaikan. | Byggnadsyta där en parkeringsplats för bil får placeras. |
| yht. | Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisia asumisen aputiloja asukkaiden yhteiskäyttöön, eikä tätä tilaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja. | Byggnadsyta där hjälputrymme i en våning för gemensam användning kan placeras, och inga parkeringsplatser behöver byggas för detta utrymme. |
| hule | Hulevesien käsittelyyn varattu ohjeellinen alueen osa. | Riktgivande för dagvatten reserverad del av område. |
| ma-a(459) | Pihakannen alle sijoitettu pysäköintilaitos. Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit, joiden autopaikoille laitos on varattu. | Underjordisk parkeringsanläggning. Siffrorna inom parentes anger de kvarter för vilkas bilplatser anläggningen är reserverad. |
| | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. | Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera. |
| | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. | Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden. |
| 30dBA | Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 30 dB (A) . | Beteckningen anger att ljudisoleringen mot buller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnadsytan. |
| | Puin ja pensain istutettava alueen osa. | Del av område som ska planteras med träd och buskar. |
| | Istutettava alueen osa. | Del av område som ska planteras. |
| | Istutettava puurivi. | Trädrad som ska planteras. |
| pp/h | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. | Gata reserverad för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik är tillåten. |
| pp | Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jota ei saa rajata viereisestä puistoalueesta. | För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område, som inte får avgränsas från det intillliggande parkområde. |
| ajo | Ajoyhteys. | Körförbindelse. |
| (451, 459) | Numerot suluissa osoittavat ne korttelit, joiden autopaikoille alue on varattu. | Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området. |

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 / Borgå — Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet .................... Karin Kolis

Viran puolesta/Ex officio

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

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

Suunnitteluavustaja / Planeringsassistent — Christina Eklund

| | |
|---|---|
| Luonnos nähtävillä MRA 30§ / Utkast till påseende MarkByggF 30§ | 16.12.2021 - 21.1.2022 |
| Kaupunkikehityslautakunta / Stadsutvecklingsnämnden | 6.9.2022 § 147 |
| Ehdotus nähtävillä MRA 27§ / Förslag till påseende MarkByggF 27§ | 21.9. - 21.10.2022 |
| Kaupunginhallitus / Stadsstyrelsen | 21.11.2022 § 380 |
| Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige | 14.12.2022 § 83 |
| Voimaantulo / Ikraftträdande | 27.2.2023 |

## ERITYISMÄÄRÄYKSET:

**Pysäköinti**
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.
- opetustila 1 ap/ 90 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.

LPA- korttelialueella vähintään 40% autopaikoista tulee varustaa sähkölatauspisteellä. Kaikki autopaikat tulee varustaa sähköautojen latauksen mahdollistavalla kaapelointivarauksella.

Korttelin 459 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 459 pysäköintilaitokseen ja korttelin 451 autopaikkojen korttelialueelle.

**Polkupyörät ja vastaavat kevyen liikenteen ajoneuvot**
Polkupyöräpaikkavaatimus:
- asuminen 1 pp/ asuinhuone
- opetustila 4 pp/ 100 k-m²
- toimisto-, liike- ja palvelutila 1 pp/ 40 k-m²

Asuntojen 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. Tällaista säilytystilaa saa rakentaa enintään 100 k-m² rakennusalalle osoitetun kerrosalan lisäksi eikä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja. 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 erillisiä rakennustapaohjeita.

Rakennusten Taidetehtaan- ja Kultalistankadun puoleisilla julkisivuilla tulee katutasossa olla ikkunaa tai arkadikäytävää vähintään 50% korttelijulkisivun pituudesta.

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

**Rakennusoikeus**
Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- teknisen huollon tilaa enintään 4 % rakennusalalle korttelialueelle osoitetusta yhteenlasketusta kerrosalasta eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
- ullakon tasolle alapuolisessa kerroksessa olevaan asuntoon liittyvää asuintilaa kerrosluvun estämättä.
- 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 sekä hissikuilun seinä paksuuden 150 mm ylittävän osan.
- asunnon huoneiden kantavan väliseinän paksuuden 100 mm ylittävän osan.
- asunnon huoneiden väliseinän paksuuden 70 mm ylittävän osan.
- pihakannen alaisen pysäköintihallin, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
- ullakon tasolle yhteiskäyttötilaa.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

**Beredskap för översvämningar**
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.

**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. Dessutom ska man beakta brandsäkerhetsbestämmelserna i Finland byggbestämmelsesamling.

**Uteområden**
För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som uppfyller kraven i statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå 993/ 1992 antingen på gården eller på ett gårdsdäck. Gårdsområdena på tomterna i kvarter 459 ska vara i sambruk för nämnda tomter.
De delar av tomten som inte används för byggande, som gångväg eller som lekplats ska planteras. Man ska utarbeta en plan för planteringarna.
Gränserna mellan tomterna får inte ingärdas.

**Jordmån**
I området förekommer sulfidlera (potentiell sur sulfatlera). I samband med bygglovet ska framföras en plan för hanteringen av avrinningsvattnet och dess eventuella neutralisering under byggtiden och därefter.

Innan byggnadslov beviljas ska jordmånens föroreningar utredas.

**Byggnadsteknik**
Bostädernas balkonger på gatans sida ska förses med balkongglas. Byggnaderna ska huvudsakligen ha trästomme. Andra byggmaterial kan med rätta användas i underjordiska och jordnära delar och parkeringsplatser. Trä ska användas som fasadmaterial, med undantag för socklar. För att säkerställa en effektiv energiförsörjning och minimera koldioxidavtrycket ska alla nybyggnader anslutas till fjärrvärmenätet.

Parkeringsanläggningar får byggas som enhetliga anläggningar oberoende av fastighetsgränserna så att gränsväggar mellan tomterna inte behöver byggas. Körförbindelserna till underhålls- och parkeringsutrymmena får ordnas via annan tomt.

Byggandet ska vara radonsäkert.

**Dagvatten**
I kvartersområdena bör dagvattenplaner göras upp. På närbelägna tomter bör man tillsammans komma överens om dagvattenarrangemangen. På kvartersområdena AK och LPA ska dagvattnet fördröjas 1,0 m³ per hård byggd yta 100 m². Hård byggd yta är takytor och asfalt. Vattnet ska fördröjas minst 12 timmar efter att fördröjningsstrukturen har fyllts innan det avleds till dagvattensystemet. I fördröjningssystemet ska ordnas bräddning.

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

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

**Tulvaan varautuminen**
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 näihin tiloihin estää.

**Paloturvallisuus**
Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myösrakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasialliselta toiminnalliselta vaikutusalueelta. Lisäksi on otettava huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman paloturvallisuusmääräykset.

**Ulkoalueet**
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 459 tonteilla näiden tonttien yhteiskäytössä.

Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai leikkipaikkoina. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma.
Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

**Maaperä**
Alueella esiintyy sulfidisavea (potentiaalista hapanta sulfaattisavea). Sulfidisaven esiintyminen on selvitettävä ennen rakennustöiden aloitusta. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma valumavesien hallinnasta ja niiden mahdollisesti tarvitsemasta neutralisoinnista rakennusaikana ja sen jälkeen.

Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä.

**Rakennustekniikka**
Asuinhuoneistojen parvekkeet tulee kadun puolella varustaa parvekelasitusrakenteella. Rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia. Maanalaisissa ja maanvastaisissa osissa ja pysäköintilaitoksissa saa käyttää perustellusti muita rakennusmateriaaleja. Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta sokkelia lukuunottamatta. Tehokkaan energiahuollon takaamiseksi ja hiilijalanjäljen minimoimiseksi kaikki uudisrakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon.

Pysäköintilaitokset saa rakentaa yhtenäisenä kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, että tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää tontin kautta.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

**Hulevedet**
Korttelialueille tulee laatia hulevesisuunnitelmat. Hulevesijärjestelmät on sovitettava vierekkäisten tonttien kesken. Hulevesiä tulee viivyttää AK- ja LPA-korttelialueilla 1,0 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Vettä läpäisemätöntä pintaa ovat kattopinnat ja asfaltti. Vettä tulee viivyttää vähintään 12 tuntia viivytysrakenteen täyttymisestä ennen kuin se johdetaan hulevesijärjestelmään. Viivytysjärjestelmässä tulee olla ylivuoto.

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

## SPECIALBESTÄMMELSER:

**Parkering**
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
- undervisningsutrymme 1 bp/ 90 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 biltak och bilplatsen ska förses med laddningspunkt för elbilar.

I LPA området ska minst 40 % av bilplatserna vara utrustade med elladdningsplats. Alla bilplatserna ska utrustas med eluttag och kabelreservation som möjliggör laddning av elbil.

Bilplatserna i kvarter 459 får placeras i den underjordiska parkeringsanläggningen i kvarter 459 och i kvartersområdet för parkering i kvarter 451.

**Cyklar och motsvarande fordon för lättrafik**
Kravet på cykelplatser:
- boende 1 cykelplats/ bostad
- undervisningsutrymme 4 cykelplatser/ 100 m²-vy
- kontors-, affärs- och serviceutrymme 1 cykelplats/ 40 m²-vy

För bostäder ska ordnas 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.

**Rörelsehjälpmedel**
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.

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 de separata bygganvisningarna följas.

Byggnadernas kvartersfasad mot Konstfabriks- och Guldlistgatan bör på gatunivån förses med fönster eller arkadgång minst upptill 50% av kvartersfasadens längd.

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

**Byggrätt**
Dessutom får man utöver byggrätten som angivits i detaljplanen bygga:
- utrymmen för teknisk försörjning högst 4 % av byggrätten som angivits som totala våningsyta i kvartersområdet, och för denna areal behöver man inte reservera bilplatser.
- bostadsyta relaterad till lägenheten under vindsnivån, utan att det påverkar antalet våningar.
- de delar av trapphus som överskrider 15 m²- vy och hissen i alla våningar förutsatt att det ordnas naturligt ljus i trapphuset.
- den del av ytterväggen som överskrider 250 mm.
- de delar av väggen mellan lägenheterna, väggen mellan lägenheten och trapphuset samt hisschaktväggen som överskrider 150 mm.
- den del av bärande mellanväggen i bostaden som överskrider 100 mm i tjocklek.
- den del av mellanväggen i bostaden som överskrider 70 mm i tjocklek.
- en underjordisk parkeringshall, och för denna areal behöver man inte reservera bilplatser.
- på vindsnivån utrymme för gemensamt bruk.