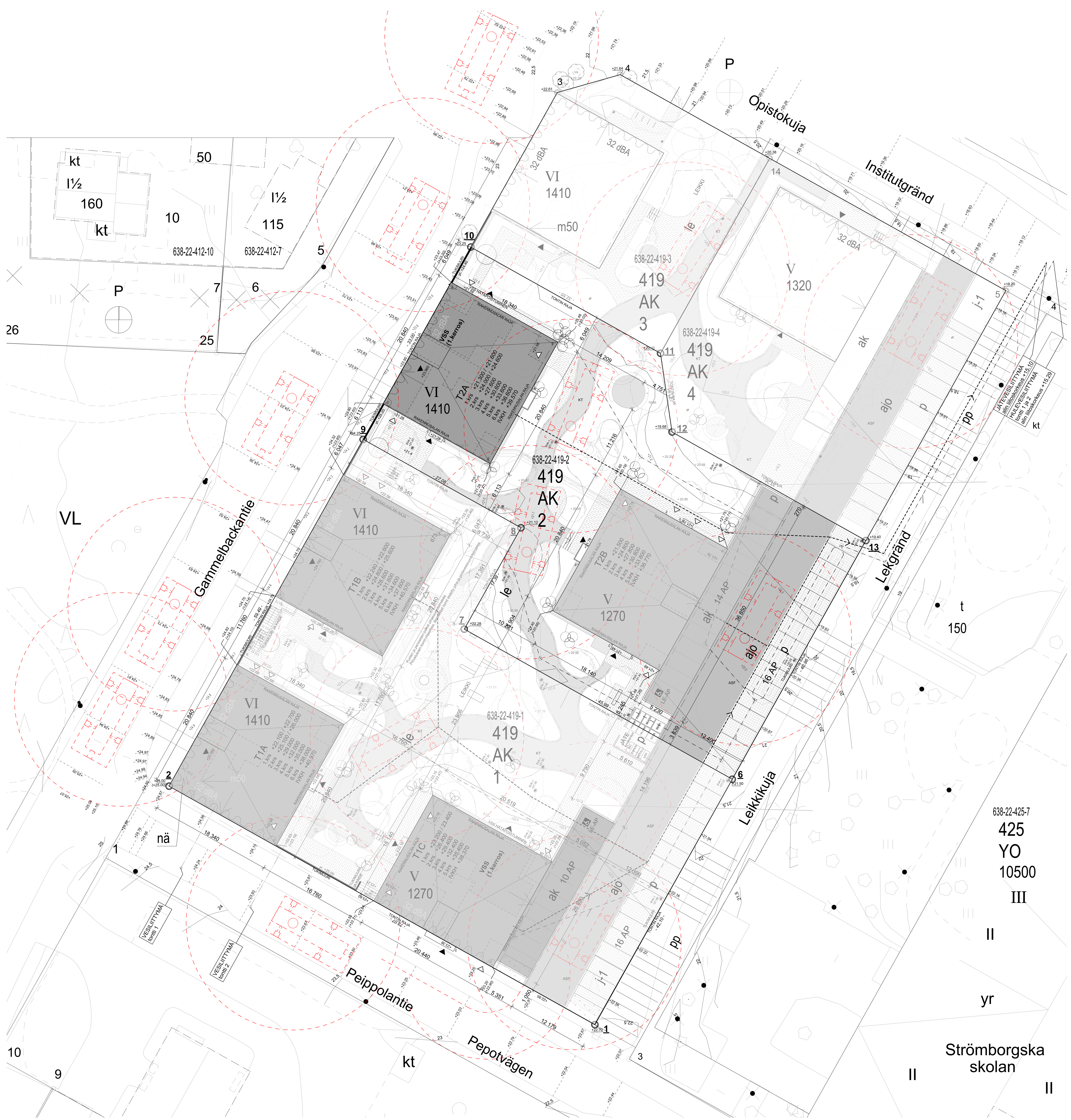

Porvoon kaupunki

OPISTOKUJA 1

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

Asemakaavamuutos

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

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset
1:1000

Merkintä	Selitys
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.
┌┬┐	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
— — —	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
①	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
—×—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
22	Kaupunginosan numero.
419	Korttelin numero.
OPISTOKUJA	Kadun nimi.
1410	Rakennusoikeus 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.
[j-1]	Jätteiden keräilypistettä varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksin erotettava muusta pysäköintialueesta.
[ak]	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia.
[p]	Pysäköimispaikka
[t]	Talousrakennuksen rakennusala. Rakennusalalle saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia.
[↓]	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
[▼]	Likimääräinen paikka, josta tulee järjestää sisäänkäynti.
[le]	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
[32dBA]	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 parvekelasitusrakenteella.
○	Istutettava puu.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
(rasteri)	Istutettava alueen osa.
(425, 430)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
ajo	Ajoyhteys.
nä	Kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa. Rakennusalaan kuuluessaan näkemäaluetta varten tulee jättää vähintään 4,0 m korkea aukko rakennukseen.

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 10.1.2022 Kaupungingeodeetti/Stadsgeodet — Terhi Pöllänen

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo/Borgå 26.1.2022 Kaupunkisuunnittelupäällikkö/Stadsplaneringschef — Dan Mollgren

Porvoo/Borgå 26.1.2022 Kaavoitusarkkitehti/Planläggningsarkitekt — Luca De Gol

Porvoo/Borgå 26.1.2022 Kaavoittaja/Planläggare — Jaana von Denffer

Suunnitteluavustaja/Planeringsassistent — Christina Eklund

Alustava kuulutus MRA 30§ / Preliminär kungörelse MarkByggF §30	2.9. - 7.10.2020
Kaupunkikehityslautakunta / Stadsutvecklingsnämnden	25.5.2021 § 89 14.12.2021 § 181
Nähtävillä MRA 27§ / Till påseende MarkByggF §27	16.6.-2.7 ja 2.8.-16.8.2021
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelsen	10.1.2022 § 5
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige	26.1.2022 § 5
Voimaantulo / Ikraftträdande	29.3.2022

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 10.1.2022 Kaupungingeodeetti/Stadsgeodet — Terhi Pöllänen

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo/Borgå 26.1.2022 Kaupunkisuunnittelupäällikkö/Stadsplaneringschef — Dan Mollgren

Porvoo/Borgå 26.1.2022 Kaavoitusarkkitehti/Planläggningsarkitekt — Luca De Gol

Porvoo/Borgå 26.1.2022 Kaavoittaja/Planläggare — Jaana von Denffer

Suunnitteluavustaja/Planeringsassistent — Christina Eklund

Alustava kuulutus MRA 30§ / Preliminär kungörelse MarkByggF §30 — 2.9. - 7.10.2020
Kaupunkikehityslautakunta / Stadsutvecklingsnämnden — 25.5.2021 § 89, 14.12.2021 § 181
Nähtävillä MRA 27§ / Till påseende MarkByggF §27 — 16.6.-2.7 ja 2.8.-16.8.2021
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelsen — 10.1.2022 § 5
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige — 26.1.2022 § 5
Voimaantulo / Ikraftträdande — 29.3.2022

Borgå stad

INSTITUTGRÄND 1

Stadsdel 22
Kvarter 419, en del av kvarteren 425 och 430 samt gatuområde

Detaljplaneändring

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

Detaljplanebeteckningar och - bestämmelser
1:1000

Beteckning	Förklaring
AK	Kvartersområde för flervåningshus.
YO	Kvartersområde för undervisningsbyggnader.
LPA	Kvartersområde för parkering.
— ··· —	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
——	Kvartersområdesgräns.
— · —	Gräns för delområde.
┌┬┐	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
— — —	Riktgivande gräns för område eller del av område.
①	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
—×—	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
22	Stadsdelsnummer.
419	Kvartersnummer.
INSTITUTGRÄND	Namn på gata.
1410	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
←m50	Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnaden i gatunivå 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	Ungefärlig markhöjd.
[ ]	Byggnadsyta.
[j-1]	För uppsamling av avfall reserverad del av område som med staket eller planteringar bör avskiljas från det övriga parkeringsområdet.
[ak]	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckta bilplatser får placeras.
[p]	Parkeringsplats.
[t]	Byggnadsyta för ekonomibyggnad. På byggnadsytan får envånings ekonomibyggnader byggas.
[↓]	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
[▼]	Ungefärligt läge där ingång ska ordnas.
[le]	Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.
[32dBA]	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot buller i byggnadens yttervägger samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 32 dBA 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.
pp	Gata reserverad för gång- och cykelväg.
(rasteri)	Del av område som ska planteras.
(425, 430)	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
ajo	Körförbindelse.
nä	För frisiktsområde för gata reserverad del av område. Då frisiktsområdet ingår i byggnadsytan ska minst 4,0 m hög öppning lämnas i byggnaden.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER :
I detaljplaneområdet ska den separata bygganvisningen följas.

Parkering
Kravet på bilplatser:
- boende: 1 bp/ 110 m²-vy bostadsutrymme.
- serviceboende som kan jämställas med normalt boende: 1 bp/ 120 m²-vy servicebostadsutrymme.
- affärsutrymme: 1 bp/ 100 m²-vy.
- undervisningsutrymme: 1 bp/ 170 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.

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 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 samregleringsavtal.

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

Cyklar och motsvarande fordon för lättrafik (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 byggs. 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 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.

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 allaktivitetsutsrum byggs endast i en av byggnaderna i kvarteret ska de anläggas i den byggnad som byggs först.

Bygganvisning (AK kvartersområdet):
Golvplanet på bostadsrum som ligger i bottenvåningen bör ligga 0,7 meter högre än gatuplanet eller lättrafikleden intill.
Flervåningshuset tak är ett trefaldigt tälttak, vars sneda takfot placeras mot gatan. Vid den högsta punkten på fasaden mot gatan, på toppen av taket, uppförs en kupollykta (lanterne).
Balkongerna ska byggas så att de är inåtdragna från fasadens yta.
Fasaderna på Gammelbackavägen och Pepotvägen är sammankopplade med ett staket eller en vägg, som behandlas på samma sätt som den intilliggande fasaden.

Byggrätt (AK kvartersområdet):
De delar av trapphus som överskrider 15 m²-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 mm får byggas utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reservera bilplatser.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER :
I detaljplaneområdet ska den separata bygganvisningen följas.

Parkering
Kravet på bilplatser:
- boende: 1 bp/ 110 m²-vy bostadsutrymme.
- serviceboende som kan jämställas med normalt boende: 1 bp/ 120 m²-vy servicebostadsutrymme.
- affärsutrymme: 1 bp/ 100 m²-vy.
- undervisningsutrymme: 1 bp/ 170 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.

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 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 samregleringsavtal.

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

Cyklar och motsvarande fordon för lättrafik (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 byggs. 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 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.

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 allaktivitetsutsrum byggs endast i en av byggnaderna i kvarteret ska de anläggas i den byggnad som byggs först.

Bygganvisning (AK kvartersområdet):
Golvplanet på bostadsrum som ligger i bottenvåningen bör ligga 0,7 meter högre än gatuplanet eller lättrafikleden intill.
Flervåningshuset tak är ett trefaldigt tälttak, vars sneda takfot placeras mot gatan. Vid den högsta punkten på fasaden mot gatan, på toppen av taket, uppförs en kupollykta (lanterne).
Balkongerna ska byggas så att de är inåtdragna från fasadens yta.
Fasaderna på Gammelbackavägen och Pepotvägen är sammankopplade med ett staket eller en vägg, som behandlas på samma sätt som den intilliggande fasaden.

Byggrätt (AK kvartersområdet):
De delar av trapphus som överskrider 15 m²-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 mm får byggas utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reservera bilplatser.

ERITYISMÄÄRÄYKSET:
Asemakaava-alueella on noudatettava erillistä rakennustapaohjetta.

Pysäköinti
Autopaikkavaatimus:
- asuminen: 1 ap/ 110 k-m² asuintilaa
- tavanomaiseen asumiseen rinnastettava palveluasuminen: 1 ap/ 120 k-m² palveluasuintilaa
- liiketila: 1 ap/ 100 k-m²
- opetustila: 1 ap/ 170 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.

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.

Korttelin 419 tontin 3 autopaikat saa sijoittaa korttelin 419 tontille 4. Autopaikkojen järjestämisestä on sovittava 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 säilytystila 1 pp/ asuinhuone. 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 (AK-korttelialueella):
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.

Yhteiskäyttötilat (AK-korttelialueella):
Korttelialueelle on rakennettava asukkaiden käyttöön sauna ja monikäyttötila, jonka saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Askartelu-, kerho-, sauna- ja monikäyttötiloja on rakennettava 1,5 % korttelin uudisrakennusten kerrosalasta. Tilat voidaan sijoittaa myös suojeltaviin rakennuksiin. Mikäli yhteissauna ja monikäyttötila rakennetaan vain yhteen korttelin rakennuksista, tulee ne toteuttaa ensimmäisenä toteutettavassa rakennuksessa.

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

Rakennusoikeus (AK-korttelialueella) :
Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osa ja hissin saa rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
Ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävän osan saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:
Paloturvallisuus (AK-korttelialueella) :
Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolella tosiasiallisesti toiminnallisesti vaikutusalueella. Lisäksi on otettava huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman paloturvallisuusmääräykset.

Ulkoalueet (AK-korttelialueella) :
Asunnoille on järjestettävä kooltaan riittävä ja melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka pihalle. Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai leikkipaikkoina. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma.

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 huoltoliikennettä palveleva paikka kuljetuksia varten. Tämä paikka voi olla rakennusten yhteinenkin.

Asuinrakennusten sisäilman ottopisteet tulee sijoittaa siten, että liikenteen epäpuhtaudet tai autojen pakokaasut pysäköintialueelta eivät kulkeudu sisätiloihin. Mahdolliset tupakointialueet tulee osoittaa pihasuunnitelmassa ja sijoittaa riittävän kauas asuntojen sisäilman 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 laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

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

Rakennustekniikka :
Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

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

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

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:
Brandsäkerhet (AK kvartersområdet):
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 Finlands byggbestämmelsesamling.

Utevistelseområden (AK kvartersområdet):
För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som skyddas mot buller, antingen på gården eller på ett gårdsdäck. De delar av tomten som inte används för byggande, som gångväg eller som lekplats ska planteras. Man ska utarbeta en plan för planteringarna.

Kvartersgården är ansluten till Pepotsvägen 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 lämning och avhämtning för servicetrafik. Platsen kan vara gemensam för byggnaderna.

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

Grundvatten:
Planområdet är beläget i ett grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. I området ska speciell uppmärksamhet fästas vid skyddet av grundvattnet. Byggandet, dräneringarna och grävningsarbetena ska utföras så att grundvattenkvaliteten eller grundvattennivån inte permanent ändras.

Jordmån (AK kvartersområdet):
Innan byggnadslov beviljas ska jordmånens föroreningar utredas.

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

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

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

544.

Asunto-Oy Porvoon Peippolantie 2b

TONTTI
Porvoon kaupunginosa 22.
kortteli: 22419
tontti nro: 2
tontin pinta-ala: 2863 m²
korttelialue: AK, asuinkerrostalojen korttelialue
sallittu kerrosluku: V-VI

RAKENNUSOIKEUS
kaavan mukainen rakennusoikeus: 2680 k-m²
rakennusoikeutta jäljellä hankeen valmistuttua: 0 k-m²

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:
- Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osa ja hissin saa rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
- Ulkoseinän paksuuden 250mm ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.

RAK A
rakennustyyppi: asuinkerrostalo
kerrosluku: 6
rakennustilavuus = 6390 m³
kokonaisala (bruttoala) = 2054,5 b-m²

pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala	= 1410 k-m² (Liite 2 - Rakennusoikeuslaskelma)
kaavan sallima lisäkerrosala	= 330,5 k-m²
MRL:n sallima kerrosalan ylitys	= 264,5 k-m²
rakennuksen kerrosala yhteensä	= 2005 k-m²

huoneistoala = 1229,5 h-m²
asuntojen lukumäärä: 24 asuntoa

Selvitys kaavan edellyttämien asukkaiden yhteistilojen toteutumisesta

Kaavavaatimukset:
Askartelu-, kerho-, sauna ja monikäyttötiloja 1,5% kerrosalasta - 2680,0 m² x 1,5% = 40,5 m²

Rakennukseen A toteutetaan:
saunaosasto 1 kpl 63,0 m²
kerhotila 1 kpl 40,0 m²

Harraste- ja kokoontumistiloja toteutetaan 103,0 m²

RAK B
rakennustyyppi: asuinkerrostalo
kerrosluku: 5
rakennustilavuus = 5500 m³
kokonaisala (bruttoala) = 1764 b-m²

pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala	= 1270 k-m² (Liite 2 - Rakennusoikeuslaskelma)
kaavan sallima lisäkerrosala	= 317,5 k-m²
MRL:n sallima kerrosalan ylitys	= 127 k-m²
rakennuksen kerrosala yhteensä	= 1714,5 k-m²

huoneistoala = 1087 h-m²
asuntojen lukumäärä: 21 asuntoa

RAKENNUKSEN PALOTEKNISET TIEDOT
Rak A korkeus H = 12,6m, Ylimmän kerrostason korkeus rakennuksen sisäänkäyntitasolta Hp = 16,91m
Rak B korkeus H = 12,3m, Ylimmän kerrostason korkeus rakennuksen sisäänkäyntitasolta Hp = 15,09m

Sähköiset kaukolaukaistavat savunpoistoikkunat. Tehollinen pinta-ala min. 0,5-1 m²
Porrashuoneessa ja iv-konehuoneessa: min. 1 m²
Laukaisupainikkeiden sijainnit paloteknisen suunnitelman mukaisesti.

TALOTEKNISET RATKAISUT
Rakennus liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.
Rakennus liitetään kunnalliseen kaukolämpöverkkoon ja varustetaan keskitetyllä tulo- ja poistoilmavaihdolla erikoissuunnitelmien mukaisesti.
Ilmanvaihtojärjestelmä on varustettu lämmöntalteenottolla, jonka vuosihyötysuhde on vähintään 65%. Tarvittaessa porrashuoneesta johdetaan koneellinen radonin poisto vesikatolle.

JÄTTEEN KERÄYS
Tontin 1 ja 2 yhteinen jätteenkeräyspiste (syväkeräys) rakennetaan tontin 1 ja 2 välisen rajan ja autopaikkojen läheisyyteen.

VÄESTÖNSUOJALASKELMA
Kerrosala 2680 k-m²
Suoja-alan tarve: 2680 x 0,02=53,5 m²
Henkilömäärä: 53,5 m² / 0,75 m² /henk. = 72 henkilöä

Väestönsuojatilaa toteutetaan: 64,0 m²

AUTOPAIKKALASKELMA
Asemakaavan mukaisesti autopaikkoja on rakennettava vähintään 1ap / 110 m² asuintilaa

T2 A 1410 k-m² / 110 k-m² =		12,8 ap.
T2 B 1270 k-m² / 110 k-m² =		11,5 ap.
yht.	24,3 ap =	25 ap

Autopaikoista voidaan vähentää:
- 5% ap toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälinetilan
Autopaikkoja voidaan vähentää 1,2 ap = **2ap**.

Autopaikka vaatimus tontille 2 on 23 ja näiden lisäksi tontille sijoittuu 7 kpl tontin 1 autopaikkoja
Tontin 2 autopaikoista yksi on esteetön, joka sijoittuu autokatokseen.

Autopaikat sijaitsevat autopaikka-alueella osittain katoksessa. (ks. liite - autopaikkalaskelma)

PYÖRÄPAIKKALASKELMA
Asemakaavan mukaisesti tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä 1pp / asuinhuone
Asuinhuoneet = 100 pp
Polkupyöräpaikkoja toteutetaan kohteeseen **100 pp**.

HULEVEDET
Osa hulevesistä haihtuu tai imeytyy kasvukserrokseen tai maaperään. Ylijäämä johdetaan viivytettynä yleiseen hulevesiverkostoon. Ks. Hulevesisuunitelma.

MELUNTORJUNTA JA ÄÄNIOLOSUHTEET
Rakennuksen ulkovaipan äänitekniset vaatimukset, asemakaavan mukaisesti, ovat katualueille 32 dBA liikennemelua vastaan. Ulkovaipan ja julkisivun ikkunoiden äänieristysvaatimukset tulee myös toteuttaa meluselvityksen (Promethor Oy, Ulkovaipan ääneneristyslausunto, nro PR11696-R01, pvm 20.03.2024) mukaisesti.

PILAANTUNEIDEN MAA-AINESTEN KÄSITTELY
Tontista on tehty maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti (Sitowise Oy, Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, nro 12003479, pvm 26.01.2024). Tutkimuksen perusteella ei esiinny riskinarviorperusteista puhdistustarvetta.

RASITTEET
Tonttien K22419T1 ja K22419T2 välille laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

ALUSTAVA N2000

K.osa/Kylä: 22	Kortteli/Tila: 419	Tontti/Rn:o: 2	Rakennustoimenpide: Uudisrakennus		Viranom. arkistointimerk.
Rakennuskohteen nimi: TA-Rakennuttaja Oy Asunto-Oy Porvoon Peippolantie 2b Peippolantie 2b 06100 Porvoo			Piirustuksen sisältö: Talo A asemapiirros	Mittakaava: 1:200	Piirustuslaji: Pääpiirustus
arkkitehti palvelu			Päiväys: 22.03.2024	Projekti- ja piirustusnumero: 18-027_2 A002-01	Muutos / Suunnitteluala: ARK
			Suunnittelija: Juuso Ilonen	Pääsuunnittelija: Ulla Saarinen, Arkkitehti SAFA	Allekirjoitus

Tulostuspäivä 3.4.2024 klo 16.52