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

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
YO	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella olevia viiva.
	Kortteln alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjaavilleen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Rasti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
22	Kaupunginosan numero.
419	Kortteln numero.
OPISTOKUJA	Kadun nimi.
1410	Rakennuksissa kerrosalaneliömetriä.
= m50	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen kokonaisuudesta kyseisellä tontilla on pakollisten rakentamisen.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+21.0	Maanpinnan ihanteellinen korkeusasema.
	Rakennusala.
	Jätteiden keräilypisteitä varten varattu alueen osa, joka on edellä tai ritulisän erikseen muusta pysäköintialueesta.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia.
P	Pysäköintipaikalla
T	Talousrakennusten rakennusala. Rakennusalalle saa rakentaa yhteishankkeissa talousrakennuksia.
K	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Lämmäntimen paikka, josta tulee jätteitä sisäänkäynti.
	Ohjaavilleen leikki- ja oleskelualueella varattu alueen osa.
638-22-419-2	Merkinnöillä osoitetaan rakennusalan osan, jonka puolelleen rakennuksen ulkoseinän sekä ikkunoiden ja muiden rakennelmien äänenerityksyvyyden mitoa vastaan on oltava vähintään 32 dB (A). Asuinhuoneistoja ei saa sijoittaa kadun puolelle ilman ilmanvaihtoa, jossa ulkoilmaa voidaan ottaa vähintään 11 dB(A) ärsyttävää parvekeasuokanteella.
	Istutettava puu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Istutettava alueen osa.
(425, 430)	Sulkeissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueella sijoittaa.
	Ajoyhteys.
	Kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa. Rakennuksaan kuuluvassan näkemäalueella varten tulee jättää vähintään 4,5 m korkea aukko rakennuksen.

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Detaljplanens bestämts från förrättsgräns 54 a § markanvändnings- och bygglagen. Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo / Borgå 17.1.2024 — Kaupunkiympäristöpäällikkö / Stadsdirektör — Tehi Pitäinen

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo / Borgå 17.1.2024 — Kaupunkisuunnittelupäällikkö / Stadsplaneringschef — Dan Mölgren

Porvoo / Borgå 22.1.2024 — Kaavoitusarkkitehti / Planläggningsarkitekt — Liza De Toro

Porvoo / Borgå 24.1.2024 — Kaavoittaja / Planläggare — Jaana von Dentfer

Suunnitteluvastaaja / Planeringsassistent: Christina Eklund

Alustava kuuluta 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 bestämts från förrättsgräns 54 a § markanvändnings- och byggl. Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo / Borgå 17.1.2024 — Kaupunkisuunnittelupäällikkö / Stadsdirektör — Tehi Pitäinen

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo / Borgå 17.1.2024 — Kaupunkisuunnittelupäällikkö / Stadsplaneringschef — Dan Mölgren

Porvoo / Borgå 22.1.2024 — Kaavoitusarkkitehti / Planläggningsarkitekt — Liza De Toro

Porvoo / Borgå 24.1.2024 — Kaavoittaja / Planläggare — Jaana von Dentfer

Suunnittelunvastaaja / Planeringsassistent: Christina Eklund

Alustava kuuluta 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

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 bestämmingen gäller.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
22	Kryss på bestecknig anger att bestecknings stopps.
419	Stadsdelsnummer.
INSTITUTGRÄND	Kvartersnummer.
1410	Namn på gata.
= m50	Byggarealtät i kvadratmeter vånngeyta.
V	Tatal anger i kvadratmeter hur stor del av byggnaden i gatunivå man får använda till affärs- och kontorsverksamhet.
+21.0	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnadsarna, i byggnaden eller i en del därav.
	Ungefärlig marknivå.
	Byggnadsyta.
	Får uppsamling av avfall reserverad del av område som med staket eller planteringar bli avskiljas från det övriga parkeringsområdet.
K	Byggnadsyta för förvaringsutrymmen för bil, där bärda bilplatser får placeras.
P	Parkeringsplats.
T	Byggnadsyta för ekonomibyggnad. På byggnadsytan får användas ekonomibyggnader huset.
K	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall längeras.
	Ungefärligt läge där ingång ska ordnas.
	Riktgivande för läs och utevistelse reserverad del av område.
	Beteckningen anger att bullerskärmen ska byggas i byggnadens ytterväggar samt längre och/eller högre än vad bullerskärmarnas skall vara inom 32 dB(A) ljudnivåområde. Bullerskärmen ska byggas så att den är tät och har tillräckligt hög massa med en täthetsgrad på minst 10 dB(A).
	Träd som ska planteras.
	Gata reserverad för gång- och cykelväg.
	Del av område som ska planteras.
(425, 430)	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Körförbindelse.
	Får friskluftsområde för gata reserverad del av område. Då friskluftsområdet ingår i byggnadsytor ska minst 4,5 m hög öppning lämnas i byggnaden.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER :
I detaljplanområdet ska den separata byggarvsinningen följas.

Parkering
Krävt på bilplatser:
- boende: 1 bpl/ 110 m²-y bostadsutrymme.
- servicebostäder som kan jämställas med normal boende: 1 bpl/ 120 m²-y servicebostadsutrymme.
- affärsutrymme: 1 bpl/ 100 m²-y.
- undervisningsutrymme: 1 bpl/ 170 m²-y.

Krävt på bilplatser för rörelse med:
- 5% per bostadsa genom att bygga en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel i bostadshusets garage.
- 20% per vaje bil för gemensamt bruk (bilpool) som reserverats för bostadshus. För bilpoolerna ska byggas bilar och bilplatser ska finnas med tadningsuppsatt för ett bilpool.

På tomterna för bilplatser placeras endast på byggnadsytor som anvisas för dem. På byggnadsytor med beteckningen ek får placeras bilplatser för ekonomibyggnader. Då bilplatser placeras på gatans sida om en inte har bakbyggnas med en lastarmp på minst 11 dB(A).

Bilplatserna för tomten 2 i kvarteret 419 får placeras på tomten 4 i kvarteret 419. Fastighetsma ska komma överens om bilplatserna med ett gemensamt samregleringsavtal.

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

Cykler och motorvarande fordon för tillträlle (AK kvartersområde):
1½ förvaring av cyklar ska reserveras förvaringsutrymme för cyklar utan bilplatsdörr. Man ska också se förvaringsutrymmena för cyklar som är lätt att använda dagligen, samt att förrådi som skyddar mot väder. Ett separat förråd behövs inte om förvaringsplatsen för dagligt användning också ärnnar sig för säsongförvaring. Förvaringsutrymmet för cyklar ska förses med lastningsutrymmet för skyldar samt en hållplats, om ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel inte bygga. Förvaringsutrymmet ska ha en direkt utgång.

Rörelsehjälpmedel (AK kvartersområde) :
Utöver en förvaringsplats för cyklar bari i råhelten av ingången placeras en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel. Den får vara högst 2 m från ingången. Om en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel inte anvisas bilplatser. Förvaringsplatsen ska ha skydig och hållplats. Om en separat förvaringsplats inte bygga, ska förvaringsplatsen för cyklar bärse ej också för förvaring av övriga rörelsehjälpmedel och finnes med skyldig

Gemensamma utrymmen (AK kvartersområde):
I kvartersområdet ska byggas basis och allaktivitetsrum för invånarna som får bygga utöver byggytorn som anges i detaljplanen. Hobby-, klubb- och allaktivitetsrum ska byggas till en omfattning av 7,5 procent av våningsytor hus de nya byggnaderna i kvarteret. Utrymmena kan även anläggas i skyldiske byggnader. Om en gemensam basis och ett allaktivitetsrum bygga endast i en av byggnaderna i kvarteret ska de anläggas i den byggnad som byggs förs.

Byggarrsinning (AK kvartersområde):
Byggnader ska placeras så att bullernivån på bottenvåningen bör ligga 0,7 meter högre än gatujorand eller tillträdesvägen intill. Rendenningsvinkel bör ä ett brokdigt sätter, vare endra sattci placeras med gatan. Vid den högsta punkten på fasaden mot gatan, på tossen av taket, uppföra en kupolyttre (kantarre).
Sallongerna ska byggas så att de är riktningna från fasadens yta.
Fasaderna på Gammelbackantagen och Peppolvägen är sammanskjutande med ett staket eller en vägg, som behandlas på samma sätt som den närliggande fasaden.

Byggrätt (AK kvartersområde):
Byggrätten för tomten 1 i kvarteret 419 är placerad i varje vänning utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reservera bilplatser. Den tak av påvrrtiggare som kvarteråer 250 mm får byggas utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reserveras bilplatser.

BÄRSKILDA BESTÄMMELSER :
I detaljplanområdet ska den separata byggarvsinningen följas.

Parkering
Krävt på bilplatser:
- boende: 1 bpl/ 110 m²-y bostadsutrymme.
- servicebostäder som kan jämställas med normal boende: 1 bpl/ 120 m²-y servicebostadsutrymme.
- affärsutrymme: 1 bpl/ 100 m²-y.
- undervisningsutrymme: 1 bpl/ 170 m²-y.

Krävt på bilplatser för rörelse med:
- 5% per bostadsa genom att bygga en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel i bostadshusets garage.
- 20% per vaje bil för gemensamt bruk (bilpool) som reserverats för bostadshus. För bilpoolerna ska byggas bilar och bilplatser ska finnas med tadningsuppsatt för ett bilpool.

På tomterna för bilplatser placeras endast på byggnadsytor som anvisas för dem. På byggnadsytor med beteckningen ek får placeras bilplatser för ekonomibyggnader. Då bilplatser placeras på gatans sida om en inte har bakbyggnas med en lastarmp på minst 11 dB(A).

Bilplatserna för tomten 2 i kvarteret 419 får placeras på tomten 4 i kvarteret 419. Fastighetsma ska komma överens om bilplatserna med ett gemensamt samregleringsavtal.

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

Cykler och motorvarande fordon för tillträlle (AK kvartersområde):
1½ förvaring av cyklar ska reserveras förvaringsutrymme för cyklar utan bilplatsdörr. Man ska också se förvaringsutrymmena för cyklar som är lätt att använda dagligen, samt att förrådi som skyddar mot väder. Ett separat förråd behövs inte om förvaringsplatsen för dagligt användning också ärnnar sig för säsongförvaring. Förvaringsutrymmet för cyklar ska förses med lastningsutrymmet för skyldar samt en hållplats, om ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel inte bygga. Förvaringsutrymmet ska ha en direkt utgång.

Rörelsehjälpmedel (AK kvartersområde) :
Utöver en förvaringsplats för cyklar bari i råhelten av ingången placeras en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel. Den får vara högst 2 m från ingången. Om en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel inte anvisas bilplatser. Förvaringsplatsen ska ha skydig och hållplats. Om en separat förvaringsplats inte bygga, ska förvaringsplatsen för cyklar bärse ej också för förvaring av övriga rörelsehjälpmedel och finnes med skyldig

Gemensamma utrymmen (AK kvartersområde):
I kvartersområdet ska byggas basis och allaktivitetsrum för invånarna som får bygga utöver byggytorn som anges i detaljplanen. Hobby-, klubb- och allaktivitetsrum ska byggas till en omfattning av 7,5 procent av våningsytor hus de nya byggnaderna i kvarteret. Utrymmena kan även anläggas i skyldiske byggnader. Om en gemensam basis och ett allaktivitetsrum bygga endast i en av byggnaderna i kvarteret ska de anläggas i den byggnad som byggs förs.

Byggarrsinning (AK kvartersområde):
Byggnader ska placeras så att bullernivån på bottenvåningen bör ligga 0,7 meter högre än gatujorand eller tillträdesvägen intill. Rendenningsvinkel bör ä ett brokdigt sätter, vare endra sattci placeras med gatan. Vid den högsta punkten på fasaden mot gatan, på tossen av taket, uppföra en kupolyttre (kantarre).
Sallongerna ska byggas så att de är riktningna från fasadens yta.
Fasaderna på Gammelbackantagen och Peppolvägen är sammanskjutande med ett staket eller en vägg, som behandlas på samma sätt som den närliggande fasaden.

Byggrätt (AK kvartersområde):
Byggrätten för tomten 1 i kvarteret 419 är placerad i varje vänning utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reservera bilplatser. Den tak av påvrrtiggare som kvarteråer 250 mm får byggas utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reserveras bilplatser.

ENTYDIGAMÄRKSYKET:
Asemakaava-aluetta on rauhoitettava erillistä rakennuspaikkaa.

Pysäköinti
Pysäköintinormitus:
- asuminen: 1 ap/ 110 k-m² asuntoa
- laajennuksen asuminen rinnastettava palveluasuminen: 1 ap/ 120 k-m² palveluasuntoa
- liiketilat: 1 ap/ 100 k-m²
- opetusta: 1 ap/ 170 k-m²

Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää:
- 5% asukkaiksenmuita kohti tulevalla tämän asunnonomaisen maantasiokerroksen erillisen liikumisen apuvälineitten
- 20% per vaje bil för gemensamt bruk (bilpool) som reserverats yhteisöjä/Asukas. Yhteisöjä/bussille tulee rakentaa katuja ja autoalue autopaikka sijoittaa bilpoolien sisuuppilomia.

Tontteilla autopaikkoja saa sijoittaa vain ville osoitetulle rakennusalalle. Merkinnöillä ak varustetulla rakennusalalla saa sijoittaa autokatoksia. Autokatoksiat on suunniteltava toimimaan myös kaupunkikuvallisena yhtenäisenä osana rakentamista, mikä saattaa niiden julkisivujen suunnittelulle korkeat laatuvaatimukset. Autokatoksien sijoittuksaa on otettava huomioon palautusvirtaosaan asettamat ehdot pelturvallisuuden ja pelastusreittien toimivuuden osalta.

Kortteli 419 tontin 3 autopaikat saa sijoittaa kortteli 419 tontille 4. Autopaikkojen järjestämisestä on sovittava kiinteistöjen kesken yhteisjärjestelysopimuksella.

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

Polkupyöräjä ja rastaanat kevyen liikenteen ajoneuvot (AK-korttelialueella):
Polkupyöriä on vaadittava säilytettävä 1 per asuntoonne. Polkupyöriä varten on järjestettävä helposäilyttävien säältä suojattu säilytyspaikka pihaliikenteältä varten sekä lisäksi säältä suojattu varastotila. Erillinen varastotila ei ole tarpeen, jos pihaliikenteältä varten järjestetty tila soveltuu myös kausiasäilytykseen. Polkupyörien säilytyksitila on varustettava säältysyrityksen talvupyöräsäilytä ja pesupaikalla, mikäli erillistä liikuntaan apuvälineitä ei rakenneta. Säilytyslaista tulee olla sivi suoraan ulos.

Liikuntaan apuvälineet (AK-korttelialueella):
Polkupyörien säilytyspaikan lisäksi saa rakennusten sisäänkäynnin läheisyyteen rakentaa säilytystila liikuntaan apuvälineitä, kuten lastenvaunuja ja pyörätuoleja varten. Säilytystilan on oltava helposti saavutettavissa ja sijaittava lähellä sisäänkäyntiä. Liikuntaan apuvälineiden säilytystila varustetaan asianmukaisin säilytysteknisin sekä pesuvalaisu. Mikäli erillistä liikuntaan apuvälineiden säilytystilaa ei rakenneta, tulee polkupyörien säilytystilan soveltua myös muiden liikuntaan apuvälineiden säilytämiseen ja se on varustettava säilytysteknisellä.

Yhteisöjä/tilat (AK-korttelialueella):
Korttelialueella on rakennettava asukkaiden käyttöön sauna ja monikäyttöitä, jonka saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusalueiden lisäksi. Asiantoi-, kerho-, sauna- ja monikäyttöitä on rakennettava 1,5 % kortteln uudisrakentamen kerrosalasta. Yhteisöjä/tilat on sijoitettava siten, että ne palvelevat mahdollisimman monia asukkaita. Yhteisöjä/tilat saa sijoittaa myös rakennuksen kerrosala yhteisessä rakennuksessa.

Rakennuspaa (AK-korttelialueella) :
Rakennuksen maantasiokerroksessa sijaitseen asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä vinnoisen katualueen tai tasyttyvään pinnan yläpuolella.
Asuinhuoneiden katkaisuvälin on katkaistu kolmikäpeinen tehtaalla, jonka vinoltyvätteen eivu sijoitetaan kadulle päin. Katujulkisuun kohtaamaan kohdalla katon taitto toteutetaan kaupunkiympäristöä tarkemmin.
Rakennusten ulkoseinien on oltava vaaleasävyisiä. Ulkoseinien on oltava vaaleasävyisiä.
Rakennusten Sammelbackantien ja Peppolantien puolesat julkisivut tiiviään tiiviään sisäelä tai muurilla, joka katetaan vaaleaan julkisivun tapaan.

Rakennusoikeus (AK-korttelialueella) :
Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osa ja hissin saa rakentaa kuusiin kerroksessa asemakaavan merkityn rakennusalueiden lisäksi, ellä tällä kerroksella varten tarvitaa rakentaa autopaikkoja.
Ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävän osan saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusalueiden lisäksi, ellä tällä kerroksella varten tarvitaa rakentaa autopaikkoja.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER :
I detaljplanområdet ska den separata byggarvsinningen följas.

Parkering
Krävt på bilplatser:
- boende: 1 bpl/ 110 m²-y bostadsutrymme.
- servicebostäder som kan jämställas med normal boende: 1 bpl/ 120 m²-y servicebostadsutrymme.
- affärsutrymme: 1 bpl/ 100 m²-y.
- undervisningsutrymme: 1 bpl/ 170 m²-y.

Krävt på bilplatser för rörelse med:
- 5% per bostadsa genom att bygga en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel i bostadshusets garage.
- 20% per vaje bil för gemensamt bruk (bilpool) som reserverats för bostadshus. För bilpoolerna ska byggas bilar och bilplatser ska finnas med tadningsuppsatt för ett bilpool.

På tomterna för bilplatser placeras endast på byggnadsytor som anvisas för dem. På byggnadsytor med beteckningen ek får placeras bilplatser för ekonomibyggnader. Då bilplatser placeras på gatans sida om en inte har bakbyggnas med en lastarmp på minst 11 dB(A).

Bilplatserna för tomten 2 i kvarteret 419 får placeras på tomten 4 i kvarteret 419. Fastighetsma ska komma överens om bilplatserna med ett gemensamt samregleringsavtal.

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

Cykler och motorvarande fordon för tillträlle (AK kvartersområde):
1½ förvaring av cyklar ska reserveras förvaringsutrymme för cyklar utan bilplatsdörr. Man ska också se förvaringsutrymmena för cyklar som är lätt att använda dagligen, samt att förrådi som skyddar mot väder. Ett separat förråd behövs inte om förvaringsplatsen för dagligt användning också ärnnar sig för säsongförvaring. Förvaringsutrymmet för cyklar ska förses med lastningsutrymmet för skyldar samt en hållplats, om ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel inte bygga. Förvaringsutrymmet ska ha en direkt utgång.

Rörelsehjälpmedel (AK kvartersområde) :
Utöver en förvaringsplats för cyklar bari i råhelten av ingången placeras en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel. Den får vara högst 2 m från ingången. Om en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel inte anvisas bilplatser. Förvaringsplatsen ska ha skydig och hållplats. Om en separat förvaringsplats inte bygga, ska förvaringsplatsen för cyklar bärse ej också för förvaring av övriga rörelsehjälpmedel och finnes med skyldig

Gemensamma utrymmen (AK kvartersområde):
I kvartersområdet ska byggas basis och allaktivitetsrum för invånarna som får bygga utöver byggytorn som anges i detaljplanen. Hobby-, klubb- och allaktivitetsrum ska byggas till en omfattning av 7,5 procent av våningsytor hus de nya byggnaderna i kvarteret. Utrymmena kan även anläggas i skyldiske byggnader. Om en gemensam basis och ett allaktivitetsrum bygga endast i en av byggnaderna i kvarteret ska de anläggas i den byggnad som byggs förs.

Byggarrsinning (AK kvartersområde):
Byggnader ska placeras så att bullernivån på bottenvåningen bör ligga 0,7 meter högre än gatujorand eller tillträdesvägen intill. Rendenningsvinkel bör ä ett brokdigt sätter, vare endra sattci placeras med gatan. Vid den högsta punkten på fasaden mot gatan, på tossen av taket, uppföra en kupolyttre (kantarre).
Sallongerna ska byggas så att de är riktningna från fasadens yta.
Fasaderna på Gammelbackantagen och Peppolvägen är sammanskjutande med ett staket eller en vägg, som behandlas på samma sätt som den närliggande fasaden.

Byggrätt (AK kvartersområde):
Byggrätten för tomten 1 i kvarteret 419 är placerad i varje vänning utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reservera bilplatser. Den tak av påvrrtiggare som kvarteråer 250 mm får byggas utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reserveras bilplatser.

Asunto-Oy Porvoon Peippolantie 2b

TONTTI
Porvoon kaupunginosa 22.
korttel: 22419
tontti mn: 2
tontin pinta-ala: 2960 m²
tontin käyttötarkoitus: AL asuinrakennuksien korttelialue
kaitiltu kerrosluku: V-VI

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

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:
- Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osa ja hissin saa rakentaa kuusikin kerroksessa asemakaavaan merktyn kerrosalan lisäksi, ellei tällä kerroksella varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
- Ulkoseinän paksuuden 250mm ylittävän osan saa rakentaa kuusikin kerroksessa asemakaavaan merktyn kerrosalan lisäksi, ellei tällä kerroksella varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.

RAK-A
rakennustyyppi: asuinkerrostalo
kerrosluku: 6
rakennusoikeus = 6390 m²
kokonaisala (bruttoala) = 2054,5 k-m²
pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala = 1410 k-m² (Liite 2 - Rakennuskeustalaskelma)
kaavan sallima lisärakmsala = 330,5 k-m²
MRL:n sallima kerrosalan ylitys = 264,5 k-m²
rakennuksen kerrosala yhteensä = 2005 k-m²
huoneistoala = 1229,5 k-m²
asuntojen lukumäärä: 24 asuntoa

RAK-B
rakennustyyppi: asuinkerrostalo
kerrosluku: 5
rakennusoikeus = 5500 m²
kokonaisala (bruttoala) = 1764 k-m²
pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala = 1270 k-m² (Liite 2 - Rakennuskeustalaskelma)
kaavan sallima lisärakmsala = 317,5 k-m²
MRL:n sallima kerrosalan ylitys = 127 k-m²
rakennuksen kerrosala yhteensä = 1714,5 k-m²
huoneistoala = 1087 k-m²
asuntojen lukumäärä: 21 asuntoa

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

Sähköiset kaukolukitsekmaat sairunpoistokkunat. Tahdollinen printa-ala mn. 0,5-1 m²
Rakennuksen sisäiset palokuormat ovat asuntotasoa: enn. 1 m²
Laukaisujuoniteiden sijainnit palotekniseen suunnitelman mukaisesti.

TALOTEKNISET RATKAISUT
Rakennus liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.
Rakennus liitetään kunnallisen kaukolämpöverkkoon ja varaudetaan kesäkiertoyllä tulo- ja poistolämmahöolla erikseisuunnitelmien mukaisesti.
Ilmanvaihtojärjestelmä on varustettu lämmönlakeuttimella, jonka vuosihyötysuhde on vähintään 65%. Tarvittaessa porrashuoneesta johdetaan koneellinen raboron poisto vesikatolle.

JÄTTEEN KERÄYS
Tontin 1 ja 2 yhteinen jätteenkeräyspiste (syvälkerätyn) 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 1 ap / 110 m² asumistaa

72 k 1410 k-m² / 110 k-m² = 12,8 ap.
72 B 1270 k-m² / 110 k-m² = 11,5 ap.
24,3 ap:n 29 ap
yht.

Autopaikoista voidaan vähentää:
- 5% ap toteutuamalla tämän asunnakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikumisen apuvälineitten
Autopaikkoja voidaan vähentää 1,2 ap = 2ap.

Autopaikka vaatimus tontille 2 on 23 ja näiden lisäksi tontille sijoitu 7 kpl tontin 1 autopaikkoja
Tontin 2 autopaikoista yksi on vieraspin, joka sijoitu autokatoksen.

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

PYÖRÄPAIKKALASKELMA
Asemakaavan mukaisesti tontille sijoitetaveen polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä 1pp / asuntuone
Asuntuoneet = 100 pp
Polkupyöräpaikkoja toteutetaan kohteeseen **100 pp.**

HULEVEDET
Osa hulevevedä hahtuu tai imeytyy kasvukerrokseen tai maaperään. Ylijäämä johdetaan viivytettynä yleiseen hulevesiverkostoon. Ks. Hulevesisuunnitelma.

MELUNTORJUNTA JA ÄÄNIOLOSUHTEET
Rakennuksen ulkovaipan äänitekniset vaatimukset, asemakaavaan mukaisesti, ovat katualueille 32 dBA tasoennetua vastaan. Ulkovaipan ja julkisivun ikkunoiden äänenäityksvaatimukset tulee myös toteuttaa meluselvityksen (Promethor Oy, Ulkovaipan äänenerityksvaatimus, nro PR11566-R01, pvm 20.03.2024) mukaisesti.

PLAANTUNEIDEN MAA-AINESTEN KÄSITTELY
Tontiltta on tehty maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti (Siltowise Oy, Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, nro 12003479, pvm 26.01.2024). Tutkimuksen perusteella ei esiinny riskinarvioperusteista puhdistustarvetta.

RASITTEET
Tontilen #2241971 ja #2241972 välille laadtaan yhteisjärjestelysopimus.

Selvitys kaavan edellyttämien asukkaiden yhteisöjen toteutumisesta

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

Rakennuksen 6 toteutetaan:
rakennusosasto 1 kpl 63,0 m²
kerhotila 1 kpl 40,0 m²

Harraste- ja kokoontumistilaja toteutetaan 103,0 m²

ALUSTAVA

N2000

Kaupunki	Kortteli	Tontti/no.		Vaiheen jaksottaminen
22	419	2	Uudisrakennus	

TA-Rakennuttaja Oy Asunto-Oy Porvoon Peippolantie 2b Peippolantie 2b 06100 Porvoo	**Talo B asemapiirros**	Mittakaava 1:200	Piirustuksen laji Pääpiirustus
	Päiväys **22.03.2024**	Projekti ja arkistointinumero **18-027_2 B002-01**	Muutos 	Suunnittelulaji **ARK**
arkkitehti palvelu	Suunnittelija Jouko Ilonen	Piirtäjä Ulla Saarinen Arkkitehti SAFA		Hyväksytty