

Porvoon kaupunki

MERITULLI

Kaupunginos 3
Kortteit 57, 58 ja 180 sekä puisto-, urheilu-, pysäköinti- ja katualueita

Asemakaavan muutos
Asemakaavan muutos koskee kortteilla 180, puisto-, virkistys- ja katualueita kaupunginosassa 3

Asemakaavamerkinnit ja -määräykset 1: 1000

A	Asuinrakennusten korttelialue.
A-16	Asuinrakennusten korttelialue. Korttelin tulee toteuttaa asuinloja palvelevia yhteis- ja huoltotiloja sekä liikeiloja. Korttelin 58 tonttien 9-13 kokonaiskerrosalasta saa enintään 20 % osoittaa palvelu- tai erityissuunnitsemisen
YL	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
LP	Yleinen pysäköintialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
VP	Puisto.
VP-X	Puisto. Mahdollinen likaantunut maa-aines on käsiteltävä ympäristöviran-omaisen edellyttämällä tavalla ennen puistoalueen rakentamista. Alueella olevan rakennuksen saa korjata lähillä aiheuttamattomaa vaariko-huolto-käyttöön liittyen: jättä puistoalueelle. Mikäli rakennus puretaan, paikalle ei saa toteuttaa uutta rakennusta.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
(58, 19-13)	Numerot sulussa osoittavat kortteit ja tontit, joiden autopaikoille alue on varattu.
3	3 metriä kaava-alueen rajan ukopudella oleva viiva.
— — — — —	Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
↔	Kahden korttelin välinen raja.
- - - - -	Osa-alueen raja.
- - - - -	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
③	Sitovan tonttijärjestyksen mukaisen tontin raja ja numero.
3	Kaupunginosan numero.
58	Korttelin numero.
RANTAKATU	Kadun, tien, katukäytön, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2400	Rakennuskoikeus kerrosalanimittereinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ilu3/4	Murtokulu normilaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulkonon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi ilaksi.
+m100	Luku osoittaa kerrosalanimittereinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta tulee annettun kerrosalan lisäksi käyttää liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi.
+yht.250	Luku osoittaa kerrosalanimittereinä, kuinka suuren osan rakennuksesta saa annettun rakennuskoikeuden lisäksi käyttää asukkaiden yhteis- ja varustiloihin eikä tällä läis varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
180	Rakennuskoikeus kerrosalanimittereinä yksikerroksiselle talousrakennukselle.
[et]	Rakennussala.
[et]	Rakennussala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltota palvelevan rakennuksen tai laitoksen.
[p]	Pysäköintipaikka.
[le-t]	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueella saa sijoittaa yksikerroksisia talousrakennuksia yhteensä enintään 150 k-m ² tontilla kohti.
[ja]	Ohjeellinen keskittelylle jätettiden syväkeräysjärjestelmälle varattu alue.
[hule]	Hulevesien käsittelyyn varattu ohjeellinen alueen osa.
[le]	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
[ole]	Ohjeellinen oleskeluksi varattu ohjeellinen alueen osa.
[tp]	Ohjeellinen rakennusalan osan johon voi sijoittaa kasvimaan.
[]	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
[]	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
[]	Istutettava alueen osa.
[O O]	Puin istutettava alueen osa.
> > >	Ohjeellinen hulevesireitti. Maanpinnan tasaus ja rakentett tule reitillä toteuttaa siten, että reitille tulee vesi kulkueu reitin suuntaisesti. Reitillä ja sen varrella saa rakentaa viivytyslaitteita ja -rakenteita. Hulevesireitti on huomioitava alueeseen rajoittuvien tonttien suunnittelussa.
— — — — —	Katu.
- - - - -	Ohjeellinen yleiseite jalan- ja polkupyöräilijä varattu alueen osa.
o o o o	Istutettava puurvi.
[]	Katuauko/Tori.
[]	Maanalaisia johtoa varten varattu alueen osa.

Porvoon kaupunki

SJÖTULLEN

Stadsdel 3
Kvarteren 57, 58 och 180 samt park-, idrotts-, parkerings- och gatuumråden

Detalplaneändring
Ändring av detaljplanen berör kvarteret 180, park-, rekreations- och gatuumråden i stadsdel 3

Detalplanebeteckningar och - bestämmelser 1: 1000

A	Kvarteretsområde för bostadshus.
A-16	Kvarteretsområde för bostadshus. I kvarteret ska det byggas gemensamma utrymmen och serviceutrymmen som betjänar bostadsutrymmena samt affärskokaler. Av den totala våningsytan på tomtierna 9-13 i kvarteret 58 får högst 20 procent anvisas för serviceboder eller specialboder.
YL	Kvarteretsområde för byggnader för offentlig närservice.
LP	Område för allmän parkering.
LPA	Kvarteretsområde för bilplatser.
VP	Park.
VP-X	Park. Eventuellt förekommande mark på området måste hanteras enligt miljövårdsmyndighetens direktiv före byggandet av parkområdet. Den befintliga byggnaden på platsen kan renoveras till en ick-e-ströande användning för begränsad användning för sport och/eller parkerster. Om byggnaden inte får ingen ny byggnad uppföras på platsen.
VU	Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
(58, 19-13)	Siffrorna inom parentes anger kvarteret och tomterna vilkas bilplatser får förläggas till området.
— — — — —	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
— — — — —	Kvarter-, kvartersdel- och områdesgräns.
↔	Gräns mellan två kvarter.
- - - - -	Gräns för delområde.
- - - - -	Riktigivande gräns för område eller del av område.
③	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
3	Stadsdelnummer.
58	Kvarternummer.
STRANDG	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2400	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Romers siffror anger såvälta tilltänkta antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
Ilu3/4	Ett bråkdel efter en romersk siffror anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindspanelet för utrymme som inräknas i våningsytan.
+m100	Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del av byggnadens nedersta våning man utöver den angivna våningsytan ska använda som affärs-, service- och kontorslokaler.
+yht.250	Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del av byggnaden som utöver den beviljade byggnadsrätten är tillåtet att använda för invånarnas gemensamma- och föräddsutrymmen och inga bilplatser behöver byggas för detta utrymme.
180	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta för ekonomibyggnad i en våning.
[et]	Byggnadsyta.
[et]	Byggnadsyta, där en byggnad eller anläggning för teknisk service får placeras.
[p]	Parkeringsplats.
[le-t]	För lek och utevistelse reserverad del av område. I området får placeras ekonomibyggnader i en våning sammanlagt 150 m ² -vy per tomt.
[ja]	Riktigivande område, reserverat för ett centraliserat system för djupinsamling av avfall.
[hule]	Riktigivande för dagvatten reserverad del av område.
[le]	Riktigivande för lek och utevistelse reserverad del av område.
[ole]	Riktigivande för utevistelse reserverad del av område.
[tp]	Riktigivande del av område, där man kan placera odlingskottar.
[]	Linje som anger takasens riktning.
[]	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall länga.
[]	Del av område som ska planteras.
[]	Del av område som ska planteras med träd.
> > >	Riktigivande dagvattenrutt. Utjämningen av markytan och konstruktionerna på rutten ska genomföras så att del vattnen som kommer in på rutten går parallellt med den. Fördöringsbasängar och -konstruktioner får byggas på rutten och vid den. Dagvattenruten bör beaktas vid planeringen av de tomters som gränsar till området.
— — — — —	Gata.
- - - - -	Riktigivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
o o o o	Trädrad som ska planteras.
[]	Öppen plats/Torg.
[]	För underjordisk ledning reserverad del av område.



Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttötäblän 54 a §:n vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyller kraven i 54 a §:n lagen om områdesanvändning. Kartausjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta / Ex officio
Porvoo Kaupunginjohtaja
Borgå Stadsgeodet
Porvoo Asemakaavapäällikkö
Borgå Detaljplanchef
Porvoo Kaavotusarkkitehti
Porvoo Kaavottaja
Planlagningsarkitekt
Suunnitteluvastuaja
Planeringsassistent

Viran puolesta / Ex officio
Porvoo Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Borgå Stadsplaneringschef
Porvoo Asemakaavapäällikkö
Borgå Detaljplanchef
Porvoo Kaavotusarkkitehti
Porvoo Kaavottaja
Planlagningsarkitekt
Suunnitteluvastuaja
Planeringsassistent

Alustava kuulutus MRA 30§
Preliminär kungörelse MarkByggsf §30

24.4.–30.5.2024
7.12.–23.12.2022, 2.1.–20.1.2023

Kaupunkikehityslautakunta
Stadsutvecklingsnämnden

27.5.2025 §

Nähtävillä MRA 27§
Till påseende MarkByggsf §27

Kaupunginhallitus
Stadsstyrelsen

Kaupunginvaltuusto
Stadsfullmäktige

Valtuustulo
Kfratfrändande

YLEISET JA ERITYISMÄÄRÄYKSET

Kaikkila korttelialueilla:
- Alueella on asemakaavan yhteydessä laadittu ja hyväksytty rakentamistamääräykset, joita tulee noudattaa.
- Alueella ei saa rakentaa kellarit.
- Korkeustason N2000 +3,2 metriä alapuolelle ei tule sijoittaa kastustessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakentelua ilman asianmukaista vesieristystä mukaan lukien mm. energianjakelun, tietoliikenteen ja vesihuollon rakenteet.
- Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.
- Maanrakennustilillä edellyttävistä toimenpiteistä on pyydetty lausunto toimivaltaiselta ympäristönsuojelu- viranomaiselta. Pääomaiset maa-alueen on kunnostettava ja maaperästä olevat jätteet on poistettava rakennustien yhteydessä tai ennen rakennustien ylläpitämistä toimivaltaisen ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.

A ja A-16 korttelialueilla:
- Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katu- alueen tai kevytävän pinnan yläpuolella.
- Korttelin 58 tontteilla 9-13 on laadittava yhtenäinen pih- ja talutussuunnitelma, jossa on esitelty yhteiset ulko-oleskelu- ja leikkialueet sekä viareisten mukainen huolto- ja pelustelu. Yhteisten alueiden suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta on sovittava kiinteistöjen kesken Rakentamislain 135 §:n mukaisella kiinteistöjen yhteisjärjestelyllä.
- Tontteja ei saa aidata.
- Parvekkaiden tulee olla rakennussalaa.
- Katujen, LPA-alueen ja puiston puoleisilla julkisivuilla parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyä tai ranskalaisia parvekkeita.
- Korttelissa 57 ja korttelin 58 tontteilla 12 ja 13 asuinrakennuksiin saa rakennuksen ylimmän kerroksen rakentaa yleiselle tilille varattun terassin tai viherhuoneen sekä huoneistoikkunaisia viherhuoneita rakennuskoikeuden lisäksi.
- A-16 korttelialueella asuinrakennusten kattomaton tulee olla epäsuunnitelmittain harjakkaita. Löyhemmän lapaen kaltevuuden tulee olla noin 20 %. Katon löyhempi lapa suuntaan sisäpuolelle.
- A-16 korttelialueella asuinrakennusten on oltava julkisivultaan massiivipuurakenteisia ja ylläntä kermosta lukuun ottamatta julkisivultaan puole verhoitua.
- Betonirakenteissa tulee käyttää vähähiilistä betonia.
- Ilmastointin laitteilla tulee sijoittaa kerroksiin tai ulalle kolme niin, että ylimmän kerroksen yläpohjan vesikattopinta on pinnaltaan yhtenäinen ja korotaton. Vesikaton lähteet ja varustet tulee ryhmitellä kokonaisuutena.
- Rakennuksella tulee olla yhtenäinen viirussuunnitelma, joka on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ja kaupunki- suunnittelussa rakennusluvun yhteydessä.
- Yhteisötiloihin tulee rakentaa taloyhtiötilain saunat ja pesutuvet.
- Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpimaisia vaikutelmia.
- Yksikerroksisiin asuinrakennuksiin ja katoksiin on tehtävä viherkatot.
- Liiketoimien kerroksella tulee toteuttaa kokonaisuudessaan. Liikkeellat suositellaan sijoitettaviksi torialueen viereisten rakennusten maantasokerroksen. Ainakin yhteen liikkeellat tulee mahdollistaa kahvila- tai ravintolatuomina ja varustaa tila toiminnan edellyttämällä ihmenvahdolla, ravintolalla ja riittävästi määrällä vesipiste- ja vierimääränsä.

YL-korttelialueilla:
- Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tai kevytävän pinnan yläpuolella. Ain sallittu lattiakorkeus on N2000 +3,6 metriä.

Toralueilla:
- Alue on tarkoitettu oleskeluun ja istutuksille sekä hulevesien ohjaimiseen. Alueen perustason käsittely tulee olla hyvin kulutusta kestävä.
- Alueella saa sijoittaa polkupyöräpajkoja.
- Alueella ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Auto- ja polkupyöräpajkojen vähimmäismäärät:
- Asuin- ja senioriasuimen 1 ap / 110 k-m² tai 0,7 ap / asunto
- Palvelu- ja erityisasuimen 1ap / 200 k-m²
- Liikkeillä 1 ap / 160 k-m²
- Päiväkotitoiminnat 1 ap / 180 k-m². Lisäksi päiväkodille tulee osoittaa 10 saatteilikkennepaikkaa, joista vähintään kahden tulee olla esteettömiä.
- Polkupyörille tulee varata 1 ppp / 30 k-m², joista 70 % tulee sijoittaa sisätiloisiin. Sisätiloissa tulee olla paturivallaisia latauspajkoja sähköpyörille.
- Ulkoilussa olevien pajkojen tulee olla runkolukittavia. Ulkopajoilla vähintään puolet tulee olla katoksessa.
- YL- korttelialueella henkilökunnalle varattavien pyöräpajkojen tulee olla kalettuja ja ne tulee varustaa latausmahdollis- suudella.

Hulevesien käsittelyä koskevat vaatimukset:
- Korttelialueella tulee laatia hulevesisuunnitelma.
- Korttelialueella osoitettava hulevesivivlyksen mitolus on 1,0 m³ / 100 m² läpimääräistä pintaa.
- Korttelialueiden kattomattomilla pysäköintialueilla ja aineellisesti vortuvaa kasvillisuutta.
- Kattomattomilla parantavalla suodattamalla menetelmällä.
- VU- ja leikkialueilla tulee huuhdella siltä, ettei turva-alueiston tai kokonummuopinnottelua päädy hulevesien mukana oivemkoston.
- Rakentamisen alkaisit liikkeet hulevedet on suodattettava ennen niiden johtamista.
- Hulevesi on neutroltava, mikäli kalvutua tehdään alueella, joille todetaan happamia sulfidivasea.
- Mentiulipuistoon tulee toteuttaa tulvaraitit.

Viherkentämistä koskevat vaatimukset:
- Kortteliden toimien muodostaman kokonaisuuden on saatavuttava Porvoon viherkentöiden tavoiteluku.
- Korttelien tulee sijoittaa monipuolista ja pidättäisä vortuvaa kasvillisuutta.
- Pysäköintialueilla (p) ja autopaikkojen korttelialueilla (LPA) istutettavalle alueen osalle tulee rakentaa kasvialusta.
- Autopaikat tulee pinnottaa nurmisaumaisiin laatoihin tai kivetyksi, joita ovat läpiseviä tai puolläpiseviä.
- Pysäköintialueiden on jäsenmällä maaleman sopivin monilajisin puu- ja pensassuitteluin. Pääosan puista tulee olla suuri- kasvuisia jalokuita.
- Korttelin 58 LPA-alueen maanalaisia johtoa varatulle alueelle ei saa sijoittaa puu- ja pensassuittelua tai sähkökautojen latauspajkoja.

ALLMÄNNA O SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Pä alla kvartersområden:
- På området finns i samband med detaljplanen uppgjorda och godkända byggningslinningar som ska iaktas.
- Det är förbjudet att bygga källare i området.
- Konstruktioner som kan skadas eller orsaka skada då de blir blöta bör ej placeras under höjdnivån N2000 +3,2 meter utan ändamålsenlig vattenledning, inklusive konstruktioner för energisäkerhet, dataöverföring och vattenförsörjning.
- Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.
- Man ska begära ett tillstånd av en behörig miljövårdsmyndighet om åtgärder som förutsätter markbyggnadsarbeten.
- Förehandlade markområden ska iaktas och avfall i marken ska avlägsnas i samband med byggnadsarbetena eller innan byggnadsarbetena inleds på ett sätt som godkänns av den behöriga miljövårdsmyndigheten.

I kvartersområdena A och A-16:
- Golvet i ett bostadstrum i byggnadens markplansvåning ska vara minst 0,7 meter ovanför det intilliggande gatuumrådets eller gång- och cykelvägens yta.
- För tomterna 9–13 i kvarteret 58 ska uppgöras en enhetlig gårds- och planteringsplan, i vilken anges gemensamma områden för vistelse utomhus och lek samt service- och räddningsvägar som uppfyller kraven. Fastigheterna ska komma överens om planeringen, byggnaden och underhållet av de gemensamma områdena genom samregering av fastigheter enligt 135 § i bygglagen.
- Tomterna får inte inlagras.
- Balkongerna ska vara inom byggnadsytan.
- På fasaderna mot gator, LPA-området och parken ska balkongerna vara indragna eller franska balkonger.
- I kvarteret 57 och kvarteret 58 på tomterna 12 och 13 får det i bostadsbyggnadernas översta våning uppföras en terrass eller vintertäckt som reserveras för allmänna utrymmen samt vintertäcktadgård i lägenheter utöver byggnaden.
- I kvartersområdet A-16 ska taken på bostadshusen vara asymmetriska sadeltak. Längningen på det lägre lutande takfallet ska vara cirka 20 %. Det lägre lutande takfallet riktas mot innergården. Formen av taket styrs mer detaljerat av bygg- anvisningarna.
- I kvartersområdet A-16 ska bostadshusen ha en fasad av massivt trä och träbekläddnad med undantag av den översta våningen.
- I betongkonstruktioner ska användas koldioxidbindande betong.
- Anordningsutrymmena för ventilation ska placeras i våningar eller på vinden så att yttertakets på den översta våningens övre bjälklag är enhetlig och inte höjd. Anordningar och utrustning för yttertak ska grupperas i helheter.
- För byggnader ska uppgöras en enhetlig färglägningsplan, som ska godkännas vid byggnadsstyrelsens och stads- planeringen i samband med bygglov.
- I gemensamma utrymmen ska det byggas bastu och tvättstugor per husbölug.
- Fasaderna för våningen på marknivå får inte ge ett sluttat uttryck.
- Ekonomibyggnader i en våning och tak måste förres med ett gröntak.
- Affärskokalernas våningsyta ska genomföras i sin helhet. Det rekommenderas att affärskokalerna placeras i markplans- våningen i intilliggande byggnader vid torgområdet. Alminstone i en av affärskokalerna ska det möjliggöras café- eller restaurationsverksamhet och lokalen ska utrustas med den ventilation, fettavskiljare och ett tillräckligt antal reserveringar för tappställe och avlopp som verksamheten förutsätter.

På kvartersområdet YL:
- Golvet i byggnadens markplansvåning ska vara minst 0,7 meter ovanför det intilliggande gatuumrådets eller gång- och cykelvägens yta. Den lägsta tillåtna golvnivån är N2000 +3,6 meter.

Torgområde:
- Området är avsett för vistelse och plantering samt för avledning av grundvatten. Behandlingen av grundvatten i området ska tillåta mycket siltage.
- Det är tillåtet att placera cykelplatser på området.
- Det är inte tillåtet att placera bilplatser på området.

Minimilant bil- och cykelplatser:
- Boder och seniorboder 1 bilplats / 110 m²-vy eller 0,7 bilplatser / bostad.
- Service- och specialboder 1 bilplats / 200 m²-vy.
- Affärskokaler 1 bilplats / 160 m²-vy.
- Daghemmets verksamheter 1 bilplats / 180 m²-vy. Dessutom ska daghemmet anvisas 10 platser för lämnning och hämtning av barn, av vilka minst två ska vara tillgängliga.
- För cyklar ska reserveras 1 cykelplats / 30 m²-vy, varav 70 % ska placeras inomhus. Inomhus ska det finnas brandsäkra laddningsstationer för elcyklar.
- Inom kvartersområdet YL ska cykelplatser reserveras för lämnning och hämtning och täckta cykelplatser med laddnings- stationer för personalen.

Krav på hantering av dagvatten:
- En dagvattenplan bör utarbetas för kvartersområdena.
- Dimensioneringen av dagvattenfördröjningen för kvartersområden är 1,0 m³ / 100 m² ogenomtränglig yta.
- Dagvatten från parkeringsplatser som inte har tak i kvartersområdet och från områden som reserveras för fordonstrafik ska behandlas med en filtermedel som förbättrar kvaliteten.
- På VU- och lekområden ska man se till att plasträddningar i fallunderlag eller konstgräs inte hamnar i dikenområdet med dagvatten.
- Under byggandet ska smutsigt dagvatten filtreras innan vattnet leds bort.
- Dagvattnet ska neutraliseras om man gräver på ett område där man upptäckt sur sulfidlera.
- I parken i Sjötullen ska anläggas en översvämningsrutt.

Krav som gäller grönytbaggande:
- Den helhet som utgörs av kvarterens tomters ska uppnå målvärdet för Borgå stads grönytbaktor.
- I kvarteren ska det placeras en mångsidig och långvarig växtlighet.
- På parkeringsplatserna (p) och på kvartersområde för bilplatser (LPA) ska det på den del av området som planteras byggas ett tärande växtunderlag.
- Bilplatserna ska beläggas med gräsfodade plattor eller stenläggning som helt eller delvis ska släppa igenom dagvatten.
- Parkeringsområdena ska struktureras med träd- och buskplanteringar av flera olika arter som lämpar sig för landskapet.
- Huvuddelen av träden ska vara stordvärga åttelträd.
- Träd- och buskplanteringar eller laddningsstationer för elbilar får inte placeras på det reserverade området för underjordiska ledningar på LPA-området i kvarteret 58.