Porvoon kaupunki

VANHA PORVOO 1303

Kaupunginosa 1
Kortteli 1303 tontit 1 ja 2

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 1303, tontit 1 ja 2 kaupunginosassa 1 Vanha Porvoo.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset: 1:500

KL-1/s	Liike- ja majoitusrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantoa.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu
1	Kaupunginosan numero.
1303	Korttelin numero.
4130	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II(4/5)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
1/3kIIIul	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
IIIu3/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Rakennusala.
b	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista.
jä	Ohjeellinen jätteiden keräilypistettä varten varattu alueen osa.
H	Rakennusala, jolle tulee sijoittaa hotelli- ja liiketoimintaa.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Säilytettävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa.
srs	Rakennussuojelulaila suojeltu kohde. Rakennussuojelulailla suojeltuja rakennuksia ei saa muuttaa asumiseen. Korjaus- tai muutostöitä koskevat määräykset on annettu rakennussuojelupäätöksessä. Rakennusta ei saa purkaa.
sr-1	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on se muutostöiden yhteydessä korjattava alkuperäistoteutuksen mukaisiksi tai muutoin arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla. Korjaustöiden lähtökohtana tulee olla alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien säilyttäminen. Sisätilojen osalta tulee säilyttää alkuperäiset porrashuoneiden lattiapinnoitteet, portaat ja käsijohteet. Julkisivuihin ei saa sijoittaa uusia parvekkeita. Rakennuksen ulkoasussa säilytettäviä kohteita ovat julkisivujen ja vesikaton yksityiskohdat, materiaalit sekä alkuperäiset parvekekaiteet, ikkunat ja ovet. Pihanpuoleista vesikattoa saa korottaa erityismääräysten mukaisesti, ja siihen voidaan tehdä ryhmiteltyjä läpivientejä siten, että rakennuksen ominaispiirteet ja vesikaton eheä ilme säilyvät. Kadunpuoleiseen vesikattoon saa tehdä läpivientejä vain olemassa oleviin hormiryhmiin liittyen.
sm-1	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston/museoviranomaisen kanssa.

Borgå stad

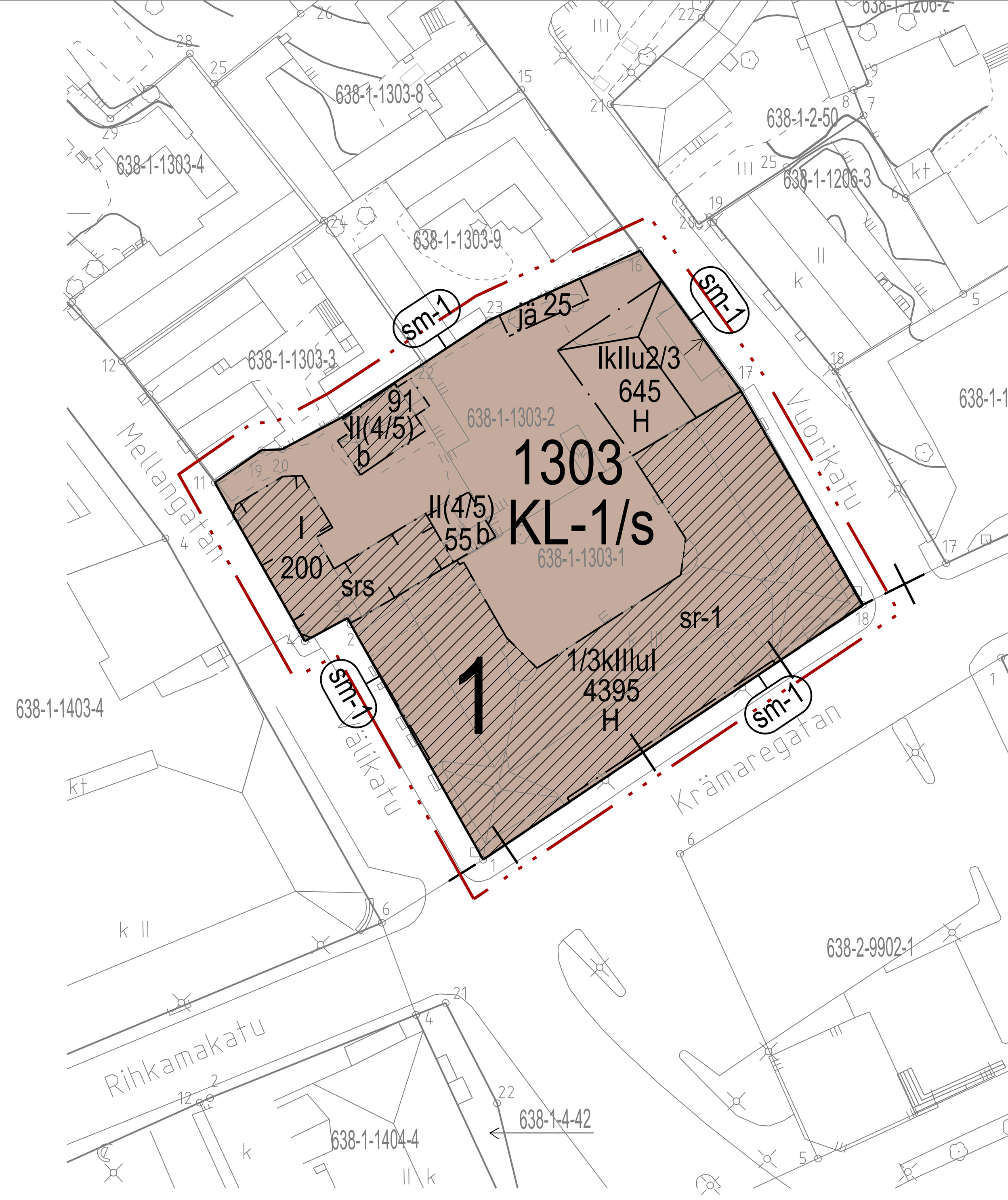
GAMLA BORGÅ 1303

Stadsdel 1
Kvarter 1303 tomterna 1 och 2

Detaljplaneändringen berör del av kvarter 1303, tomterna 1 och 2 i stadsdel 1 i Gamla Borgå

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser: 1:500

KL-1/s	Kvartersområde för affärs- och övernattningsbyggnader. Det är tillåtet att investera i området störningsfri produktion.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Stadsdelsgräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Del av gränsområde.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
1	Stadsdelsnummer.
1303	Kvartersnummer.
4130	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
I	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
II(4/5)	Ett bråktal inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i översta våning för ett utrymme som inräknas i våningsytan.
1/3kIIIul	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
IIIu3/4	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta.
b	Byggnadsyta där man får placera boende.
jä	Riktgivande för uppsamling av avfall reserverad del av område.
H	Byggnadsyta där man bör anvisa hotell- och affärsverksamhet.
	Linje som anger takåsens riktning.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Byggnad som ska bevaras. Byggnaden får inte rivas.
srs	Ett område som skyddas av byggnadsskyddslagen. Byggnader som är skyddade enligt byggnadsskyddslagen får inte byggas om till bostäder. Bestämmelserna för renoverings- eller ombyggnad fastställs i beslutet om byggnadsskydd. Byggnaden får inte rivas.
sr-1	Byggnad av betydande värde med tanke på arkitektur, historia och stadsbild. Byggnaden eller dess del får inte rivas och man får inte i byggnaden göra sådana renoverings- och ändringsarbeten eller kompletterande byggande som minskar på byggnadens värde med tanke på arkitektur, historia eller stadsbild eller ändrar på arkitektoniska särdrag. Ifall det har tidigare gjorts sådana här åtgärder bör de i samband med ändringsarbetena repareras så att de motsvarar det ursprungliga byggnadssättet eller annars passar till arkitekturen. Utgångspunkten i reparationerna bör vara bevarandet av ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktioner och byggnadsdelar. När det gäller inre utrymmen bör man bevara de ursprungliga golvbeläggningarna, trapporna och ledstänger i trappuppgångarna. Det är inte tillåtet att placera nya balkonger på fasaderna. De delar av byggnadens exteriör som kommer att bevaras är detaljerna i fasaderna och vattentaket, de material som använts och de ursprungliga balkongräckena, fönstren och dörrarna. Taket på innergården får höjas i enlighet med särskilda bestämmelser och får grupperas med öppningar på ett sådant sätt att byggnadens karaktär och takets integritet bevaras. Taket mot gatan får endast genombrytas i anslutning till befintliga grupper av skorstenar.
sm-1	Del av område där en fast fornlämning som är skyddad enligt lagen om fornminnen befinner sig. Enligt lagen om fornminnen är det förbjudet att gräva, täcka över, ändra eller på annat sätt göra ingrepp i fornlämningen. Åtgärder och planer för området ska samrådas med Museiverket/museimyndigheten.



Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §: n vaatimukset.
Detaljplanens baskarta fyller kraven i 54 a § i områdesanvändningslagen.
Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta / Ex officio

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet 24.11.2025 Karin Kolis

Viran puolesta / Ex officio

Kaupunkisuunnittelupäällikkö / Stadsplaneringschef	Jarkko Lyytinen
Asemakaavapäällikkö / Detaljplanchef	Emilia Saatsi
Suunnitteluavustaja / Planeringsassistent	Christina Eklund

Alustava kuulutus MRA 30§ / Preliminär kungörelse MarkByggF §30	20.1.- 26.2.2021
Kaupunkikehityslautakunta / Stadsutvecklingsnämnden	27.5.2025 § 95, 28.10.2025 § 166
Nähtävillä MRA 27§ / Till påseende MarkByggF §27	4.6.- 4.7.2025 ja 11.- 22.8.2025
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelsen	24.11.2025 § 283
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige	10.12.2025 § 72
Kaupunkikehityslautakunta / Stadsutvecklingsnämnden	....
Nähtävillä MRA 27§ / Till påseende MarkByggF §27	....
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelsen	....
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige	....
Voimaantulo / Ikraftträdande	....

ERITYISMÄÄRÄYKSET:

Asemakaava-alueen rakennustapaohjetta AK 512 Vanhan Porvoon erityismääräykset ja rakennustapaohjeet, on noudatettava asemakaavan alueella. Rakennustapaohjeen määräysten lisäksi tai niistä poiketen asemakaavaa koskevat seuraavat erityismääräykset:

1303-1 ja 1303-2 tonteilla ei ole mahdollista toteuttaa erityismääräysten 7 §:n mukaista laajennusta tai 9 §:n mukaista ullakkotilojen käyttöönottoa.

Rakentaminen, pihatyöt ja erilaiset julkisivuja muuttavat toimenpiteet alueella edellyttävät Vanhan Porvoon rakennuslupatyöryhmän puoltavaa lausuntoa.

Valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde.
Kaava-alue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti merkittävää arkeologista kohdetta VARK ID 100588 Vanha Porvoo. Kajoaminen edellyttää Museoviraston lupaa.

Pilaantuneisuus
Mikäli alueella todetaan pilaantuneisuutta, on pilaantunut maa-alue kunnostettava rakennustöiden yhteydessä tai ennen rakennustöihin ryhtymistä. Maanrakennustöitä edellyttävistä toimenpiteistä on pyydettävä lausunto toimivaltaiselta ympäristönsuojeluviranomaiselta. Pilaantunut maa-alue on kunnostettava rakennustöiden yhteydessä tai ennen rakennustöihin ryhtymistä toimivaltaisen ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Mikäli tontilla 1 olevan rakennuksen kellaritiloihin tehdään lattiarakenteisiin kajoavia muutoksia, tulee mahdolliset haitta-aineet huomioida rakentamisessa ja purkujätteen käsittelyssä.

Tontti 1
Tontilla 1 olevan suojellun rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema ja kadun puoleinen kaltevuus tulee säilyttää.

Vesikaton ja julkisivun leikkauskohtaa saa muuttaa sisäpihan puolella siten, että vesikattopinta toteutuu koko lappeen osalta yhtenäisenä. Vesikaton enimmäiskorkeus pihan puoleisella räystäällä on +21,55. Rakennuksen päätyjen palomuureja tulee kattomuutoksen yhteydessä korottaa siten, että ne ovat yhtenäiset uuden kattolinjan mukaisesti.

Uudet kattoterassit saa sijoittaa kattokorotuksen yhteydessä rakennuksen sisäpihan puolelle sisänurkkiin. Terassien ulkoreunan tulee olla alemman kerroksen parvekkeen linjan mukainen. Terassit eivät saa erottua julkisivusta. Terassia ei saa kattaa. Muita uusia parvekkeita tai ranskalaisia parvekkeita ei sallita.

Korotettavan seinäosuuden tulee olla yhtenäinen. Uusien ikkunoiden tulee ylimmissä kerroksissa olla puurakenteiset, rakennuksen alkuperäisiä ikkunoita mukailevat ja selvästi pienemmät kuin alemmissa kerroksissa.

Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa konehuoneita tai muita häiritseviä kokonaisuuksia. Vesikaton läpiviennit tulee ryhmitellä savuhormeja muistuttaviksi kokonaisuuksiksi. Yksittäisiä läpivientejä ei tule tehdä.

Vuorikadun varrelle sijoittuva uudisrakentaminen tontilla 2
Rakennuksen räystäslinjan tulee Vuorikadun puolella liittyä tontilla 1 sijaitsevan rakennuksen ullakkotasoa määrittelevään julkisivun koristelistaan. Kerroksia Vuorikadun puoleisella julkisivulla saa olla kaksi. Uudisrakennuksen enimmäisharjakorkeus on tontilla 1 olevan suojellun rakennuksen harjakorkeuden mukainen. Rakennuksen pohjoispäädyn kattolape tulee aumata. Sisäpihan puolella katemateriaali tulee ulottaa ylimmän kerroksen kohdalle osaksi julkisivua.

Pihan puolella ylimmän kerroksen ikkunoiden tulee olla alempien kerrosten ikkunoita pienempiä.

Parvekkeita tai ranskalaisia parvekkeita ei sallita.

Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa ilmanvaihtokoneita. Mahdolliset hormit, alipainetuulettimet tai muut vesikaton yläpuolelle tulevat ilmanvaihdon osat tulee ryhmitellä yhtenäisiksi savupiippuja muistuttaviksi hormiryhmiksi. Yksittäisiä vesikatolla olevia läpivientejä ei hyväksytä.

Rakennuksen julkisivuihin ei saa kiinnittää erillisiä ilmanvaihtolaitteita tai lämpöpumppuja. Ilmanvaihto ja jäähdytys tulee ratkaista rakennuksen sisällä.

Rakennuksen rungon tulee olla massiivikivirakenteinen. Rakennus tulee rapata. Rakennuksen maalityypin tulee olla kalkkimaali. Rappauspinnan tekstuurin tulee olla vaihteleva. Rappauksesta ja väreistä tulee järjestää värimallit ja katselmus Vanhan Porvoon rakennuslupatyöryhmän kanssa ennen lopullisen työn suorittamista.

Jäteastiat tulee sijoittaa umpinaiseen rakennukseen.

Vuorikadun varrella olevan rakennusalan kohdalle saa kellarin tasolle rakentaa hotellitoimintaa palvelevia aputiloja sekä varasto- ja huoltotiloja. Maanalaiset tilat on toteutettava niin ettei niistä aiheudu vahinkoa tai haittaa ympäröiville rakennuksille ja niiden kulttuurihistorialliselle arvolle. Haittaa ei saa aiheuttaa puille, kaduille, kunnallistekniikan verkostolle tai muille maanalaisille tiloille.

Arkeologisen valvonnan ja tarvittavien selvitysten osalta tulee rakennuslupavaiheessa pyytää museoviranomaiselta erillinen lausunto.

Pysäköinti tontilla 1303-1 ja Vuorikadun puoleisella tontinosalla 1303-2
Autopaikkoja tulee varata 1 ap / 150 k-m² liike- ja toimistokerrosalaa.

Hotellille tulee varata ulkotiloihin vähintään 10 runkolukittavaa polkupyöräpaikkaa.
Muut autopaikat saa sijoittaa korttelin 25 yleiselle pysäköinnille varatulle alueelle.

Hotellille tulee varata runkolukittavia polkupyöräpaikkoja ulkotiloihin vähintään 10.
Lisäksi sisätiloihin tulee osoittaa vähintään 10 polkupyöräpaikkaa.

Välikadun puoleisella tontinosalla (1303-2)
Tontin uudis- tai lisärakennustoimenpiteen yhteydessätulee tontilta osoittaa autopaikkoja:

1ap /150 m² asuinkerrosalaa kohden, kuitenkin enintään 1 ap / asunto.
1 ap / 150 m² liike-, toimisto- ja verstaskerrosalaa kohden.

Paloturvallisuus
Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasialliselta toiminnalliselta vaikutusalueelta. Paloturvallisuutta koskeviin määräyksiin tulee kiinnittää suunnittelussa ja toteutuksessa erityistä huomiota. Rakennusten varatiejärjestelyt tulee sisäpihan puolella toteuttaa siten, ettei palokunnan tarvitse käyttää nostoautoa. Pelastustoiminnan edellytyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta pelastusautot mahtuvat toimimaan alueella.

Pelastuslaitoksen kanssa on neuvoteltava suunnittelutyön aikana ja rakennuslupaa haettaessa.

Pihat
Hotellin piha on suunniteltava yhtenäiseksi oleskelu-, istutus- ja leikkialueeksi kohteen rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla. Huolto- ja pysäköintiliikenteen ohjaaminen tonttien hotellin pihojen välillä on sallittu. Hotellin pihalle sallitaan rakennustapaohjeesta poiketen noppakiveys. Hotellin pihasta saa olla läpäisemätöntä kiveystä enintään 50 % . Pihan pinta-alasta vähintään 20% tulee olla istutettua useammalle istutusalueelle jäsenneltynä. Muun alueen tulee olla puoliläpäisevää pintaa tai istutettua pintaa. Istutuksissa tulee käyttää rakennustapaohjeen AK 512 mukaisesti Vanhan Porvoon lajistolle ominaisia puu- ja perennalajeja.

Tontille 1303-2 saa sijoittaa aidan hallinta-alueiden rajalle AK 512 erityismääräyksistä poiketen.

Tontilla 1303-2 on Välikadun puoleiselle tontinosalle uudisrakentamisen yhteydessä laadittava pihasuunnitelma ja toteutettava se osana rakennushanketta. Pihalle tulee toteuttaa asunnoille sopiva oleskelualue, johon liittyy rakennustapaohjeen AK 512 mukaisesti Vanhalle Porvoon lajistolle ominaisia puu- ja perennaistutuksia useammalle istutusalueelle jäsenneltynä. Koko pihan kiveäminen ei ole sallittua.

Pihojen hulevesi ja kuivatusratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena. Hulevesiä ohjata kasvillisuudelle mahdollisuuksien mukaan.

Välikadun puoleisella tontinosalla sisäpihalle sijoittuva uudisrakentaminen tontilla 2
Uudisrakennuksen harjalinjan tulee noudattaa suojellun rakennuksen harjan korkeusasemaa.

Rakennuksen tulee arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja erottua suojellusta rakennuksesta.

Rakennuksen rungon tulee olla massiivikivirakenteinen.

Rakennus tulee rapata. Rakennuksen maalityypin tulee olla kalkkimaali. Rappauksesta ja väreistä tulee järjestää värimallit ja katselmus Vanhan Porvoon rakennuslupatyöryhmän kanssa ennen lopullisen työn suorittamista.

Uudisrakentamiseen liittyen tulee tontin 2 osalla toteuttaa arkeologiset tutkimukset nykyisen vajarakennuksen purkuvaiheessa. Muinaismuistolain mukaan pienessä yksityisessä työhankkeessa voidaan tutkimuksiin käyttää Museoviraston koekaivausryhmää. Toimeksianto koekaivausryhmälle tehdään asukkaiden yhteydenoton perusteella Porvoon museosta. Yhteydenotto tulee tehdä hyvissä ajoin, mielellään vuosi ennen suunniteltua purkutyötä.

Tonttijako
Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

SPECIALBESTÄMMELSER:

Bygganvisningen för detaljplaneområdet, DP 512 De särskilda bestämmelserna och bygganvisningarna för Gamla stan, ska följas i detaljplaneområdet. Utöver bestämmelserna i bygganvisningen gäller för detaljplanen de följande särbestämmelserna:

På tomterna 1303-1 och 1303-2 är det inte möjligt att genomföra en utvidgning enligt 7 § i de särskilda bestämmelserna eller ett ibruktagande av vindsutrymmen enligt 9 §.

Byggande, gårdsarbeten och olika åtgärder som förändrar fasaderna i området kräver ett positivt utlåtande av arbetsgruppen för bygglov i Gamla stan.

Ett arkeologiskt objekt av riksintresse
Planområdet är i sin helhet en del av det arkeologiska objektet av riksintresse VARK ID 100588 Gamla stan i Borgå. Att rubba området kräver tillstånd från Museiverket.

Förorening
Om förorenad mark konstateras på området ska det förorenade markområdet iståndsättas i samband med byggarbetena eller innan byggarbetena påbörjas. Innan åtgärder som förutsätter markbyggnadsarbeten vidtas ska ett utlåtande begäras av den behöriga miljövårdsmyndigheten. Förorenad mark skall iståndsättas i samband med byggarbetena eller innan byggnadsarbetena påbörjas på ett sätt som godkänts av den behöriga miljövårdsmyndigheten.

Om det görs ändringar i källarutrymmena av byggnaden på tomt 1 som ingriper i golvkonstruktionerna, ska eventuella skadliga ämnen beaktas i byggandet och behandlingen av rivningsavfallet.

Tomt 1
Den högsta höjden och lutningen mot gatan i den skyddade byggnaden på tomt 1 skall behållas.

Skärstället mellan yttertaket och fasaden får ändras på innergårdens sida så att ytan för yttertakets takfall hela tiden hålls enhetlig. Yttertakets höjd och den maximala höjden på takskägget på gårdssidan är +21,55. Brandväggarna i byggnadens gavlar ska i samband med takändringen höjas så att de är enhetliga med den nya taklinjen.

Nya takterrasser kan i samband med att taket höjs placeras i de inre hörnen på den sidan där byggnaden har en innergård. Terrassens yttre kant bör ligga i linje med linjen för balkongen på den underliggande våningen. Terrasserna får inte skilja sig från fasaden. Terrassen får inte täckas. Andra nya balkonger eller franska balkonger tillåts inte.

Väggandelen som höjs ska vara enhetlig. De nya fönstren i de översta våningarna bör vara av trä, likna byggnadens ursprungliga fönster och vara klart mindre än i de nedre våningarna.

Det är inte tillåtet att placera maskinrum eller andra störande helheter ovanför yttertaket. Yttertakets genomföringar bör grupperas som rökkanalsliknande helheter. Enskilda genomföringar ska inte göras.

Nybyggnad längs Berggatan på tomten 2
På Berggatans sida ska byggnadens takskägg ansluta sig till fasadens dekorationslist som ligger i vindsplanet på byggnaden på tomt 1. På fasaden mot Berggatan är tillåtna våningsantalet två. Den maximala höjden för nybyggnadens taknock motsvarar taknocken på byggnaden på tomt 1. Takfallet på byggnadens norra gavel bör valmas. På innergårdens sida ska takmaterialet sträcka sig upp till översta våningen som en del av fasaden.

På gårdssidan ska översta våningens fönster vara mindre än fönstren på de nedre våningarna.

Balkonger eller franska balkonger tillåts inte.

Det är inte tillåtet att placera ventilationsmaskiner ovanför yttertaket. Eventuella luftkanaler, vakumfläktar eller andra delar av ventilationen som placeras ovanför yttertaket bör grupperas som enhetliga skorstensliknande grupper. Enskilda genomföringar godkänns inte på yttertaket.

Det är inte tillåtet att förankra separata luftkonditioneringsapparater eller värmepumpar i fasaderna. Ventilation och kylning bör lösas inom byggnaden.

Byggnadens stomme bör vara av massiv sten. Byggnaden bör rappas. Byggnaden bör målas med kalkfärg. Rappningsytans textur bör vara varierande. Färgprover på rappningen och färgerna bör göras och en syn förrättas med arbetsgruppen för bygglovsärenden i Gamla Borgå innan det slutliga arbetet utförs.

Avfallskärlen bör placeras i en sluten byggnad.

För byggnadsarealen längs med Berggatan på är det tillåtet att på källarnivå bygga hjälplokaler för hotellverksamhet samt lager- och serviceutrymmen. De underjordiska utrymmena ska utföras så att de inte förorsakar skada eller olägenheter för de omkringliggande byggnaderna och deras kulturhistoriska värde. Olägenhet får inte orsakas för träd, gator, kommunaltekniska nätverk eller andra underjordiska utrymmen.

När det gäller arkeologisk översyn och behövliga utredningar ska man i bygglovsskedet be ett separat utlåtande från museimyndigheten.

Parkering på tomten 1303-1 och på tomtdelen 1303-2 mot Berggatan
Bilplatser ska reserveras enligt följande:
1 bp / 150 m²-vy affärs- och kontorsvåningsyta.

För hotellet och hotellets utbyggnad ska inom kvartersområdet anordnas två (2) bilplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga.
De övriga parkeringsplatserna får placeras i ett område för allmän parkering i kvarteret 25.

Till hotellet ska reserveras minst 10 cykelplatser där man kan låsa fast cykelramen vid utomhusutrymmena. Dessutom ska minst 10 cykelplatser där man kan låsta fast cykelramen anvisas inomhus.

Parkering på tomtdelen 1303-2 mot Mellangatan
1 bilplats/150 m² bostadsyta, dock högst 1 bilplats/bostad
1 bilplats/150 m² våningsyta för affärs-, kontors- och verkstadslokaler.

Brandsäkerhet
I samband med ansökan om bygglov ska en godkänd utredning över arrangemangen för personlig säkerhet samt släcknings- och räddningsarbete presenteras av den sökande. Arrangemangen ska även innefatta områden utanför det område som avses i bygglovet men som hör till det faktiska influensområdet. Vid planeringen och genomförandet ska särskild uppmärksamhet fästas vid bestämmelserna om brandsäkerhet. Arrangemangen för byggnadernas reservutgångar mot innergården ska genomföras så att brandkåren inte behöver använda kranbilar. Man bör fästa särskild uppmärksamhet vid förutsättningarna för räddningsverksamheten, så att räddningsbilarna har plats att agera på området.

Förhandlingar ska föras med räddningsverket under planeringsarbetet och vid ansökan om bygglov.

Gårdar
Hotellets gård ska planeras som en enhetlig plats för vistelse, planteringar och lek enligt dess byggnadskonstnärliga värde. Styrning av underhålls- och parkeringstrafik är tillåtet mellan hotellets tomter. Nubbstenar tillåtes avvikande från bygganvisningen på hotellets gård. Högst 50% av hotellets gård får vara ogenomtränglig stensättning. Minst 20% av gårdens areal ska vara planterat och delat i flera planteringsområden. Resten av området ska vara yta som delvis släpper igenom vatten, eller planterad yta. Vid planteringarna ska man i enlighet med byggsättanvisning för DP 512 använda de träd- och perennarter som är typiska för artrikedomen i Gamla stan.

Avvikande från särbestämmelsen i DP 512 är det tillåtet att vid gränsen av besittningsområdet på tomt 1302-2 placera ett gränsstaket.

På tomten 1303-2 ska upprättas en gårdsplan för tomtdelen mot Mellangatan i samband med nybygget och planen ska genomföras som en del av byggprojektet. På gården bör anläggas ett för bostäder lämpligt vistelseområde, som i enlighet med byggsättanvisning AK 512 omfattar träd- och perennplanteringar som är typiska för Gamla stans artrikedom, uppbyggda på flera planteringsområden. Det är inte tillåtet att stenbelägga hela gården.

Dagvatten och dräneringslösningar bör planeras och genomföras som en helhet. Dagvatten ska ledas till växtligheten i mån av möjlighet.

Nybyggnad på innergården på Mellangatans sida på tomt 2
Nybyggnaden och takfotslinjen ska följa den skyddade byggnadens höjdläge.

Byggnaden ska vara arkitektoniskt högklassig och stå ut från den skyddade byggnaden.

Byggnadens stomme bör vara av massiv sten.

Byggnaden bör rappas. Byggnaden bör målas med kalkfärg. Färgprover på rappningen och färgerna bör göras och en syn förrättas med arbetsgruppen för bygglovsärenden i Gamla stan innan det slutliga arbetet utförs.

I samband med nybyggnation på tomt 2 ska arkeologiska undersökningar utföras då rivningen av det befintliga skjulet inleds. Enligt lagen om fornminnen kan undersökningarna i ett litet privat arbetsprojekt utföras av Museiverkets grupp för provutgrävningar. Borgåmuseum ger uppdraget till gruppen för provutgrävningar på basis av kontakt från invånarna. Kontakten ska tas i god tid, minst ett år före det planerade rivningsarbetet.

Tomtindelning
Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är separat.