

Porvoon kaupunki
ÖLSTENS POHJOINEN
 Kaupunginosa 31.
 Korttelin 3206 tontti 3 ja kortteit 3218 - 3221 sekä katu- virkistys- ja erityisalueet

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavamerkinntä ja -määräykset
 1:1000

AO-30 Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Autopaikkavaatimus 2 ap/asunto.

AO-44 Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon asumistarkoituksiin. Alueelle saa rakentaa talousrakennuksia.

TY-4 Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja tai tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 80 k-m² teollisuustilaa, 1ap/ 300 k-m² varastotilaa ja 1 ap/ 50 k-m² toimisto- ja myymälätilaa kohdi.

KTY-5 Toimittarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia, liikuntatiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kerrosalasta enintään 30% saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Autopaikkavaatimus: 1 ap/100 k-m² teollisuus- ja liikuntatilaa, 1 ap/50 k-m² myymälä- ja toimistotilaa, 1 ap/300 k-m² varastotilaa kohdi.

VL Lähivirkistysalue.

EV Suojaviheralue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.

31 Kaupungin- tai kunnanosan numero.

220 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e=0,40 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

sa Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyörälle varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Istutettava alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Ajoyhteys.

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Detailplanen baskarta fyller fordringarna i 54 a § markanvändnings- och bygglagen. Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta/ Ex officio

Porvo
 Borgå
 12.8.2019
 Kaupungingeodeetti
 Stadsgeodet
 Terhi Pöllänen

Viran puolesta/ Ex officio

Porvo
 Borgå
 Kaupunkisuunnittelupäällikkö
 Stadsplaneringschef
 Dan Mollgren

Porvo
 Borgå
 Kaavasuunnittelija
 Planhandläggare
 28.8.2019
 Johannes Korpijaakko

Borgå stad
ÖLSTENS NORRA
 Stadsdel 31
 Tomt 3 i kvarteret 3206 och kvarteren 3218 - 3221 samt gatuvirke, rekreatiions- och specialområden
 Detaljplan och detaljplaneändring

Detailplanebeteckningar och -bestämmelser
 1:1000

AO-30 Kvartersområde för fristående småhus. På tomten får uppföras småhus med en eller två bostäder. På tomten bör placeras minst 2 bp/bostad.

AO-44 Kvartersområde för fristående småhus. I området får byggas ett fristående småhus med en bostad. I området får byggas ekonomibyggnader.

TY-4 Kvartersområde för omgivningen icke-störande industri- och lagerbyggnader. Av tomtens bebyggda våningsyta får högst 30% användas för kontorsutrymme eller för affärsutrymme som anknyts till tomtens huvudsakliga användning. Bilplatsfordran: 1 bp/ 80 m² industrivåningsyta, 1 bp/ 300 m² lagervåningsyta och 1 bp/50 m² kontors- och affärsvåningsyta.

KTY-5 Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. I området får byggas kontorsbyggnader, idrottslokaler och icke miljöstörande industri- och lagerbyggnader. Av tomtens bebyggda våningsyta får högst 30% av våningsytan användas för butiks- och andra därmed jämförbara lokaler. I området får inle placeras en stor detaljhandelsenhet. Bilplatsfordran: 1 bp/100 m²-vy industri- och idrottslokaler, 1 bp/50 m²-vy affärs- och kontorsutrymme, 1 bp/300 m²-vy lagerutrymme.

VL Område för närrekreation.

EV Skyddsgrönområde.

Linje 3 m utanför planområdets grän.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgrän.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

31 Stadsdelnummer.

220 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

e=0,40 Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

II Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

sa Den förorenade marken ska saneras innan byggnandet inleds.

Riktigivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

Del av gatuumrådes gränns där in- och utfart är förbjuden.

Del av område som skall planteras.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Körförbindelse.

Alustava kuulutus MRA 30§
 Preliminär kungörelse MarkByggF §30
 15.11.-15.12.2017

Kaupunkikehitysautakunta
 Stadsutvecklingsnämnden
 12.06.2018 §105

Nähtävillä MRA 27§
 Till påseende MarkByggF §27
 15.8.-15.9.2018

Kaupunginhallitus
 Stadsstyrelsen
 12.8.2019 §231

Kaupunginvaltuusto
 Stadsfullmäktige
 28.8.2019 §44

Voimaantulo
 Ikraftträdande
 29.10.2019



YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Palomuurista vastaa ensisijaisesti se tontin omistaja, jonka tontilla 4 metriä lähemmäs rajaa rakennettava rakennus sijaitsee.

Radon turvallinen rakentaminen on otettava huomioon rakennettaessa.

Istutettavaa tontinosaa ei saa käyttää varastointiin tai muuhun vastaavaan, mutta sille saa rakentaa tonttiliittymän.

Hulevedet

Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken. Kattamattomilla pysäköintialueilla tulee käyttää hulevetä läpäiseviä pinnoitteita.

Mikäli tontilla käytetään läpäisemättömiä päällysteitä, tulee huleveden viivytämiseksi rakentaa viivytysjärjestelmä, joka viivytää 1 m³ / 100 m² tontin kovaa rakennettua pintaa. Pinta-alaan lasketaan mukaan kattopinnot ja pinta-alueen läpäisemättömät alueet. Hulevesisuunnitelma ja järjestelmä tulee hyväksyä osana rakennuslupaa. Vettä tulee viivytää tontilla vähintään 12 tuntia, ennen kuin se johdetaan hulevesijärjestelmään. Viivytysjärjestelmän pitää olla tyhjentynyt noin 24 tunnin kuluessa sateen alusta. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan hulevesijärjestelmään vaan ne tulee johtaa tontin hulevesien viivytys- tai imeytysjärjestelmään.

Tontin hulevedet tulee voida johtaa naapuritontin/-tonttien kautta, mikäli alueen maasto ja pintavesiolosuhteet sitä edellyttävät. Tarvittavat ojat tai putket tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa tonttien rajoille.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua erillistä rakennustapaohjetta.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Den tomtägare vars byggnad byggs närmare än 4 meter tomtgränsen svarar i första hand för brandmuren.

Då man bygger på området bör man beakta ett radonsäkert byggande.

Den del av tomten som ska planteras får inte användas som lager eller dylikt men där får byggas en tomtanslutning.

Dagvatten

Dagvattenlösningarna ska samordnas mellan angränsande tomtar. Vid parkeringsområden utan tak ska användas ytbeläggning som släpper igenom dagvattnet.

Om ytor som inte släpper igenom vatten används, ska ett fördröjningssystem byggas för dagvatten, som fördröjer 1 m³/ 100 m² tomtens hård bebyggd yta. I ytan ingår takytan och de områden på gården som inte släpper igenom vatten. Planen och systemet för dagvatten ska godkännas som en del av bygglovet. Vattnet ska fördröjas på tomten minst 12 timmar innan det avleds till dagvattensystem. Fördröjningssystemet ska bli tomt inom 24 timmar efter det att det börjat regna. Takvattnet får inte direkt ledas till dagvattensystem utan det avleds till tomtens fördröjnings- eller infiltreringssystem för dagvatten.

Det ska vara möjligt att leda dagvattnet genom grannlotten/grannlotterna ifall områdets terräng och yvattenförhållanden kräver detta. De diken eller ledningar som behövs ska i mån av möjlighet placeras vid tomtgränserna.

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

När detaljplanen genomförs ska man följa en separat byggnavising för detaljplanen.