

Porvoon kaupunki

# TARMOLA, TEOLLISUUSTIE 4

Kaupunginosa 5  
Kortteli 216, tontti 11 sekä virkistys- ja katualue

Asemakaavan muutos  
Asemakaavan muutos koskee osaa korttelia 216, ja puistoaluetta kaupunginosassa 5  
Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

1:1000

TY-10

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.  
Korttelialueelle saa myös sijoittaa:  
- liikunta- ja hyvinvointipalveluja enintään 10 000 k-m².  
- liikunta- ja hyvinvointipalveluihin liittyvää myymälätilaa enintään 200 k-m².  
- liikunta- ja hyvinvointipalveluihin liittyvää kahvila- ja ravintolatilaa enintään 200 k-m².  
- kahvila- ja ravintolatilaa 400 k-m².  
- toimistotilaa 2 000 k-m².  
- varastotilaa.

Lähiparkitusalue.

/saa Korttelialueella on harjoitettu maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa. Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakennustöihin ryhtymistä.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinään päällä osoittaa merkinään poistamista.

5

Kaupunginosan numero.

216

Korttelin numero.

TEOLLISUUSTIE

Kadun nimi.

27950 Rakennus oikeus kerrosalanellömetreinä.

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

Rakennusala.

Rakennusala, poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Istutettava alueen osa.

Ajoyhteys.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Borgå stad

# ÖSTERMALM, INDUSTRIVÄGEN 4

Stadsdel 5  
Kvarter 216, tomt 11 samt rekreations- och gatuområde

Detalplaneändring  
Ändring av detaljplanen berör del av kvarter 216, samt parkområde i stadsdel 5  
Detalplanebeteckningar och - bestämmelser

1:1000

TY-10

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.  
I kvartersområdet tillåts också:  
- idrottsanläggningar och välfärdstjänster högst 10 000 m²-vy.  
- affärsutrymme i anslutning till idrotts- och välfärdstjänster högst 200 m²-vy.  
- café- och restaurangutrymme i anslutning till idrotts- och välfärdstjänster högst 200 m²-vy.  
- café- och restaurangutrymme 400 m²-vy.  
- kontorsutrymme 2 000 m²-vy.  
- lagerutrymme.

Område för närrökreation.

/saa Potentiellt förorenande jord har påträffats i verksamheten i kvartersområdet. Markföroreningarna måste identifieras och förorenade områden måste saneras innan byggarbetet kan påbörjas.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

5

Stadsdelsnummer.

216

Kvartersnummer.

INDUSTRIVÄ

Namn på gata.

27950 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Byggnadsyta, tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.

Del av område som ska planteras.

Körförbindelse.

För ledning reserverad del av område.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



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

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo Kaupungingeodeetti .....  
Borgå Stadsgeodet Karin Kollis

Alustava kuulutus MRA 30§  
Preliminär kungörelse MarkByggF §30 7-23.122022 ja 2-5.1.2023

Kaupunkikehityslautakunta  
Stadsutvecklingsnämnden

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo Kaupunkisuunnittelupäällikkö.....  
Borgå Stadsplaneringschef Dan Mollgren

Nähtävillä MRA 27§  
Till påseende MarkByggF §27

Kaupunginhallitus  
Stadsstyrelsen

Porvoo Kaavoittaja.....  
Borgå Planläggare Jaana von Denffer

Kaupunginvaltuusto  
Stadsfullmäktige

Suunnitteluavustaja  
Planeringsassistent Christina Eklund

Voimaantulo  
Ikraftträdande

## ERITYISMÄÄRÄYKSET:

**Pysäköinti:**  
**Autopaikkavaatimus:**  
- teollisuustila: 1 ap/ 80 k-m²  
- varastotila: 1 ap/ 300 k-m².  
- liikunta- ja hyvinvointipalvelut: 1 ap/ 100 k-m².  
- kahvila-, ravintola- ja myymälätilla: 1 ap/ 60 k-m².  
- toimistotilla: 1 ap/ 60 k-m².

**Polkupyörävaatimus:**  
- teollisuustila: 1 pp/ 150 k-m².  
- varastotilla: 1 pp/ 300 k-m².  
- liikunta- ja hyvinvointipalvelut: 1 pp/ 120 k-m².  
- kahvila-, ravintola- ja myymälätilla: 1 pp/ 100 k-m².  
- toimistotilla: 1 pp/ 60 k-m².

Rakennuksessa työskentelevien polkupyöräpaikat tulee sijoittaa säältä suojattuun katokseen tai tilaan.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

**Paloturvallisuus:**  
Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelystä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasialliselta toiminnalliselta vaikutus-alueelta.

**Rakennustapa ja ulkoalueet:**  
Rakennukset tulee sopeuttaa ympäristöönnsä sijoitukseltaan, ilmeeltään, korkeusasemiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään.

Ulkovarastoitiin käytettävät alueet tulee aidata peittävällä, vähintään 180 cm korkealla aidalla.

Istutettavaa tontin osaa ei saa käyttää varastointiin, autopaikokukseen tai vastaavaan, mutta sille saa rakentaa tonttiliittymän ja ajoyhteyden. Istutettavalle tontin osalle on jätettävä olemassa olevaa puustoa ja aluskasvillisuutta tai sille on istutettava puita ja pensaita.

Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee esittää pinasuunnitelma joka sisältää suunnitelman istutuksista ja hulevesien hallinnasta.

Hulevesiä tulee viivyttaa 0,5 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Vettä tulee viivyttaa tontilla vähintään 12 tuntia ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin, vaan ne tulee ohjata tontin hulevesijärjestelmään.

Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerotuksella tai vesien laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ennen hulevesijärjestelmään johtamista.

**Rakennustekniikka:**  
Muutettaessa olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoitusta, tulee ennen rakennusluvan myöntämistä varmistaa, että rakennuksen rakenteisiin ei jää terveydelle vaarallisia haitta-aineita.

Rakentaminen on toteutettava radonturvallisesti.

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

## SPECIALBESTÄMMELSER:

**Parkeriing:**  
**Kravel på bilplatser:**  
- industriokaler: 1 bp/ 80 m²-vy.  
- lagerokaler: 1 bp/ 300 m²-vy.  
- idrotts- och välfärdstjänster: 1 bp/ 100 m²-vy.  
- café-, restaurang- och affärsutrymme: 1 bp/ 60 m²-vy.  
- kontorsokaler: 1 bp/ 60 m²-vy.

**Kravel på cykelplatser:**  
- industriokaler: 1 cp/ 150 m²-vy.  
- lagerokaler: 1 cp/ 300 m²-vy.  
- idrotts- och välfärdstjänster: 1 cp/ 120 m²-vy.  
- café-, restaurang- och affärsutrymme: 1 cp/ 100 m²-vy.  
- kontorsokaler: 1 cp/ 60 m²-vy.

Cykelplatser för de som arbetar i byggnaden ska placeras i ett vindskydd eller väderskyddat utrymme.

## ALMÄNNA BESTÄMMELSER:

**Brandsäkerhet:**  
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.

**Byggansvisning och uteområden:**  
Byggnaderna ska vara enhetliga så att de till placering, karaktär, höjdläge, takform, material och färg passar inop med miljön.

Områden vilka används för utelagring ska fördes med ett skyddande minst 180 cm högt staket.

Del av tomten som ska planteras får inte användas som lager, parkeringsplats el.dyl, men däremot får tomt-anslutning och körförbindelse byggas. På det området som ska planteras ska det existerande träbeståndet och undervegetationen bevaras eller så ska träd och buskar planteras där.

De delar av tomten som inte används för byggande eller som gångväg ska planteras. I samband med att man anholder om bygglov ska man också presentera en gårdsplan, som innehåller en plan över planteringarna och dagvattenhanteringen.

Dagvatten ska fördröjas 0,5 m³ per 100 m² hård byggd yta på tomten. Vattnet ska dröjas minst 12 timmar innan det avleds till regnvattenavlopp eller annat dagvattensystem. Takvatten får inte direkt ledas till regnvattenavlopp utan det ska avledas till tomtens dagvattensystem.

Dagvatten från parkeringsplatser ska behandlas med oljavsskjning eller med filtrerande metoder som förbättrar vattenkvaliteten innan det leds till dagvattensystemet.

**Byggnadsteknik:**  
Vid ombyggnad av befintlig byggnad ska vid beviljandet av bygglov säkerställas att i byggnadens konstruktioner inte förblir skadliga ämnen som är hälsofarliga.

Byggandet ska vara radonsäkert.

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