

## LINNANKOSKENKATU 43

Kaupunginosa 2, osa korttelia 27

Asemakaavan muutos koskee:  
Kaupunginosa 2, osa korttelia 27

Kaavamerkinnät ja -määritykset

1:500

**AK** Asuinkerrostalojen korttelialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijon mukaisen tontin raja ja numero.

**2**

Kaupunginosan numero.

**27**

Korttelin numero.

VI (4/5) Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerrosalan alasta ylimmän kerrosken tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

2400 Rakennusoikeus kerrosalanlommetreinä.

+m40 Luku osoittaa kerrosalanlommetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmaista kerroksesta tulee annetun kerrosalan lisäksi käyttää liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi.

+yht.500 Luku osoittaa kerrosalanlommetreinä, kuinka suuren osan rakennuksesta saa annetun rakennusoikeuden lisäksi käyttää asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin eikä tästä tilaa varten tarvitse rakentaa autopalkkoja.

+ak500 Luku osoittaa kerrosalanlommetreinä, kuinka suuren osan saa annetun kerrosalan lisäksi käyttää autosuojuksi eikä tästä tilaa varten tarvitse rakentaa autopalkkoja.

Rakennusalta.

Auton säälytyspaikan rakennusalta, jolle saa sijoittaa autosuoja.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

## YLEiset MÄÄRÄYKSET:

## Paloturvallisuus

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolella tosiasialliselta toiminnalliselta valtuutusalueelta.

## Mellutorjunta

Rakennus sisällä asuintiloissa liikenteen aiheuttama melu ei saa ylittää valtioneuvoston melenlapsopäätökseen annettuja arvoja. Asumojen parvekkeet tulee lasittaa niihin julkisivilla, joilla päävaijan keskämäntätiloja ylittää 55 dB(A). Parvekkeiden mellutorjunta on mitoitettava ja osoitettava rakennuslupavaiheessa.

Liikenteestä aiheutuva keskämäntätiloja oleskelun tarkoitetulla piha-alueella saa ylittää muu melu huomioon ottaen päävisin arvoa 55 dB(A) eikä ösin (klo 22-07) arvoa 50 dB(A).

## Ulkoalueet

Asunnoille on järjestettävä yhteiskäytöinen ulko-oleskelupalkka sekä pihalle etttä kattoparvekkeelle. Oleskelupalkojen yhteishajauus on neljänmetrinä vähintään 10 % korttelialueen pääkäytörakkojen mukaisesta kerrosalasta.

Tontti on istutettava niihän osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kultakin tai leikkipalkkolain. Istitutuksista on laadittava istutussuunnitelma. Tontin vähertehokkuuden tulee täyttää Porvoon viherkertoimen tavoiteluku.

## Hulevesi

Tontille tulee laadita hulevesisuunnitelma. Hulevesi tulee viiyttää 1,0 m<sup>2</sup> jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m<sup>2</sup> kohti. Vettä tulee viiyttää tontilla 12 tunnia ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Hulevesien viiytysjärjestelmän tulee olla tyhjentynyt 24 tunnin kullessa sateen alkamisesta. Kattovesi ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin, vaan ne tulee ohjata tontin hulevesijärjestelmään.

## Maaperä

Maaperän pääantuneisuus tulee selvittää ennen rakentamisen aloittamista.

## Rakennusteknillinen

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Tehokkaan energiahallon takaoamiseksi ja hiljiläjienäminen minimoidakseen kaikki uudisrakennukset tulisi liittää kaukolämpöverkkoon.

## Tonttijako

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja sisältyy asemakaavaan.

## Borgå stad

## LINNANKOSKIGATAN 43

Stadsdel 2, en del av kvarter 27

Detaljplaneändringen berör: Stadsdel 2, en del av kvarter 27

Detaljplanebeckningar och -bestämmelser

1:500

**AK** Kvartersområde för flervåningshus.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtdelning.

**2** Stadsdelsnummer.**27** Kvartersnummer.

VI (4/5) Ett bråtkalt efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i översta våningen för utrymme som inhägnas i våningsytan.

2400 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

+m40 Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del av byggnadens nedre våning man utöver den angivna våningsytan ska använda som affärs-, service- och kontorslokaler.

+yht.500 Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del av byggnaden som utöver den bebyggda byggnaden är tillåtet att använda för invånarnas gemensamma och förärrutsutrymmen och inga bilplatser behöver byggas för detta utrymme.

+ak500 Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del utöver angivna byggnader som anvisats dessutom kan användas för bilskydd och inga bilplatser behöver byggas för detta utrymme.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för förvaringsplatser för bil, där bilskydd kan placeras.

Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

## Brandsäkerhet

I samband med ansökan om bygglow ska sökanden uppvisa en godkänd utredning över arrangemanget som gäller person-, släcknings- och räddningsäkerhet för det området som faktiskt påverkas av verksamheten, också utanför det området som bygglow gäller.

## Ljuddämpning

Inuti byggnader får buller som orsakas av trafik i bostadsutrymmen inte överstiga de värden som anges i regeringens bullerniväsbeslut. Lägenhetsbalkonger ska vara inglasade på fasader där dagsmedjellidnivån överstiger 55 dB(A). Balkongernas bullerskydd ska dimensioneras och anges under bygglovsskedet.

Med hänsyn till övrigt buller får den genomsnittliga bullernivän ortsakad av trafik på gårdsområdet avsett för rekreation inte överstiga 55 dB(A) dagtid och 50 dB(A) nattetid (22.00-07.00).

## Uteområden

För bostäderna ska finnas en tillräcklig stor gemensam plats för utevistelse som skyddas mot buller, både på gården och på ett takbalkong. Utevistelsoplatsernas gemensamma storlek är minst 10 % av den totala från golvytan enligt det huvudsakliga användningssyftet.

De delar av tomtten som inte används för byggande, som gångväg eller som lekplatser ska planeras. Man ska utarbeta en plan för planteringarna. Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla Borgås grönytfaktors målsättningstal.

## Dagvatten

I kvartertonet ska en dagvattenplan göras upp. Dagvattnet ska fördjoras 1,0 m<sup>2</sup> per hård yta på tomtten. Vattnet ska fördjoras minst 12 timmar innan det avleds till regnvattenavlopp eller annat dagvattensystem. Dagvattenfördjningsystemet måste tömmas inom 24 timmar efter att regnet börjat. Takvattnet får inte direkt ledas till regnvattenavlopp utan det ska avledas till tomtens dagvattensystem.

## Jordmän

Markföreningar måste undersökas innan byggnationen påbörjas.

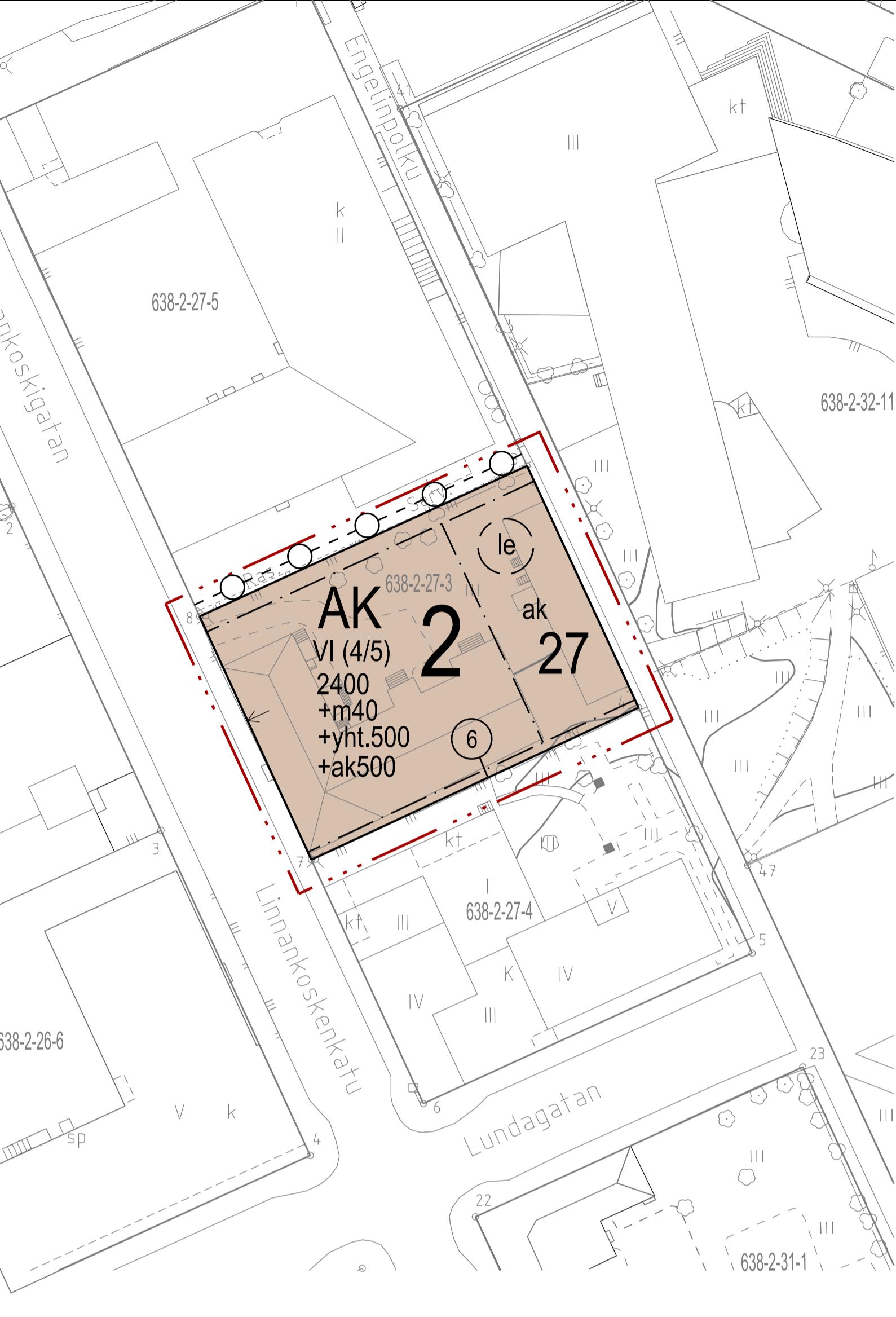
## Byggnadsteknik

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

För att säkerställa en effektiv energiförsörjning och minimera koldioxidavtrycket bör alla nybyggnader anslutas till fjärrvärmänet.

## Tomtdelning

Tomtdelningarna i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.



## ERITYISMÄÄRÄYKSET:

## Pysäköinti

## Autopakkavaatimus

- asuminen: 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup> asuintilaa
- lavanomaiseen asuinseen rinnastettava palveluasuminen: 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup> palveluasuintila
- liike-, toimisto- ja palvelutila: 1 ap / 160 k-m<sup>2</sup>

## Autopakkavaatimuksista saa vähentää

- 5 % asuinrakennusta kohdilla toteutamalla tämän asuinrakennuksen maantaskerrokseen erillisen liikkumisen apuvälinetilan
- 20 % kuitakin asuinrakennusta kohdilla varustusta yhteiskäytöautosta. Yhteiskäytöautolle tulee rakentaa katiossa varustusta autopalikka sähköauton latauspisteellä.

Merkinnällä ak varustetulle rakennusaloille saa sijoittaa autosuoja. Autosuoja on suunniteltava toimimaan myös kaupunkikuvallisina pihalla rajaavina rakenteina, mikä asettaa niiden julkisivujen suunnittelulle korkeat laatuvaatimukset. Autosuoja sijoitetaan varustetussa on otettava huomioon pelastusviranomaisten asettamat ehdot paloturvallisuuden ja pelastusreittien toimivuuden varmistamiseksi.

## Polkupyörät ja vastaavat kevyen liikenteen ajoneuvot:

Polkupyörät varattava säälystystila 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup> asuintilaa. Polkupyörät varten järjestettävä helppokäytöinen säälytyspaikka päävälttäisäkäytöllä varten sekä lisäksi säälitä suojaatu varastoilla. Erillinen varastolla ei ole tarpeen, jos päävälttäisäkäytöllä varten järjestetään tila soveltuu myös kausisäälytysteen. Polkupyörät säälystystila varustetava sähköpöytin latauspistokkeilla ja pesupalikalla, mikäli erillistä liikkumisen apuvälinetila ei ole rakennettu. Säälystystila tulee olla ovi suoraa ulos.

## Liikkumisen apuvälineet

Polkupyörien säälystystilojen lisäksi saa rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen rakennettu säälystysliila liikkumisen apuvälineille. Liikkumisen apuvälineiden säälystystila varustetaan asemakaavalaisin sähköpistokkein sekä pesupalikalla.

Mikäli erillistä liikkumisen apuvälineiden säälystystila ei ole rakennettu, tulee polkupyörön säälystystila soveltuu myös muiden liikkumisen apuvälineiden säälyttämiseen ja se on varustettava korkeutta vähintään 3,2 metriä.

Rakennustapa Asemakaava-alueella on noudatettava asemakaavaselostuksen liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa. Parvekkeet saavat säälitä rakennusalan rajan, mutta parvekkeiden tulee sijoittua tontin alueelle. Parvekkeen alla tulee olla tällöin vapauta korkeutta vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tai kyytiväylän pinnan yläpuolella.

## Rakennusoikeus

Ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävän osan saa rakentaa asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopalkkoja.

## SPECIALBESTÄMMELSER:

## Parkerings

## Kravet på bilplatser

- boende: 1 bp / 110 m<sup>2</sup>-vy bostadsutrymme
- serviceboende som kan jämföras med normalt boende: 1 bp / 120 m<sup>2</sup>-vy servicebostadsutrymme
- affärs-, kontors- och serviceutrymme: 1 bp / 160 m<sup>2</sup>-vy

## Kravet på bilplatser för mindre bilar

- 5 % per bostadshus genom att bygga en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel i bostadshusets gatuplan.
- 20 % per varje bil för gemensamt bruk (bilpool) som reserverats för bostadshus. För bilpoolerna ska byggas tak för bilar och utrusta bilplatsen för elbilsladdning.

På byggnadstyper med beteckning ak får placeras bilskydd. Bilskydden ska planeras så att de fungerar också som konstruktioner som gränsar gärdar mot stadsbild, vilket ställer höga krav på planeringen. Vid placeringen av bilskydden ska räddningsmyndigheten krav på brandsäkerhet och fungerande räddningsvägar beaktas.

## Cyklor och liknande fordon för lätttrafik

För förvaring av cyklar blir reserveras förvaringsplatser för 1 cp / 40 m<sup>2</sup>-van bostadsutrymme. Man ska ordna en förvaringsplats för cyklar som är lätt att använda dagligen, samt ett förråd som skyddar mot väder. Ett separat förråd behövs inte om förvaring platsen för daglig användning också lämpar sig för säsongsförvaring. Förvaringsutrymmet för cyklar ska föras med eluttag för laddningspunkt för elcyklar samt en tvät