

Porvoon kaupunki  
KUNINKAANPORTTI, HARABACKANKATU

Kaupunginosa 23  
Kortteli 381, 383, 385, 388, 391 ja 392 sekä suojaviher- ja katualueita

Asemakaavamuutos koskee:  
Kaupunginosa 23, kortteli 383, 388, osa kortteleista 381, 384 ja 385 sekä puisto- ja katualueita

Asemakaavamerkinnit ja -määräykset 1: 1000

**KM-6**  
Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueelle saa sijoittaa sellaista seudullista palvelua vaativaa erikoistavara-kauppaa joka ei kiipäkekkauksen sijaitsevan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen aikoinnitus on pieni, kuten esim. auto-, ruoka-, huonekalu-, puutarha- ja maastokäppäys. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Autopaikkavaatimus: 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> myymäläalaa, 1 ap / 300 k-m<sup>2</sup> varastotilaa kohd.

**KTY-3**  
Toimittarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Tontille saa rakentaa enintään 500 k-m<sup>2</sup> päädyntäytöskäytökseen liittyviä myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja lähtien tila saa olla enintään 30 % rakennetusta kerrosalasta. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää eikä vähittäiskaupan suuryksiköä eikä leikkuusivustusta erikoistavara-kaupassa. Autopaikkavaatimus: 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup> teollisuusalaa, 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> myymälä- ja toistotilaa, 1 ap / 300 k-m<sup>2</sup> varastotilaa kohd.

**TY-10**  
Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennettavia kerrosalasia saa enintään 30 % käytettyä toimistotilaa ja enintään 10 % tontin päädyntäytöskäytökseen liittyviä myymälätiloja varten. Tällaisien myymälätilan kerrosala saa olla korkeintaan 100 m<sup>2</sup>. Autopaikkavaatimus: 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> teollisuusalaa, 1 ap / 300 k-m<sup>2</sup> varastotilaa ja 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja myymälätilaa kohd.

**EV**  
Suojaviheralue.

/m  
Suojaviheralue, jossa hallittua maisemavaikutusta pohjiseen tulee estää puu istutuksiin.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva väli.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijako mukainen tontin raja ja numero.

23  
383  
Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

HARABACKANKATU Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II Roomalaisen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerroskuvan.

5000 Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e=0.40 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontinrakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa kunnallisteknisiä rakennuksia.

Ohjeellinen pintavesien käsittelyä ja johtamista varten varattu alueen osa.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava väli.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava lähtien.

Säilytettävä/istutettava puuviik.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Ohjeellinen yleiselle jalkankululle varattu alueen osa.

Maantieteistä johtoa varten varattu alueen osa.

Ajorajitus.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

**YLEISET MÄÄRÄYKSET:**  
Pysäköintilueet on jäsenneitä puu- ja pensasistutuksiin enintään 12 kaupan kokonaisuuskaksi.

Pöykkyräpaikkien tulee olla helpokäyttöisiä ja sijoitaa maantassossa helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla ruokakäytöshuoneet. Vähintään 30% pyöräpaikoista tulee sijoittaa katutieteen lään. Pyöräpaikat sijoitetaan sisäänkäyntien tuntumaan. Pyöräpaikkavaatimus: 1 ppp / 200 k-m<sup>2</sup>.

Tontti on istutettava sitä osiin, kun sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. Istutuksia on laadittava istutus-suunnitelmaa.

Huleveden viivytämiseksi tulee rakentaa viivytysjärjestelmä, joka viivyttää hulevedeltä 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> tontin kovaa rakennettua aluetta kohd. Pinta-alueen laskeutuksen mukaan kattajien ja jono-alueen läjälämmittämät alueet. Hulevesisuunnitelmaa ja järjestelmää tulee viivytettyä osana rakennuslupaa. Vettä tulee viivytää tontilla vähintään 12 tuntia, ennen kuin se johdetaan hulevesijärjestelmään. Viivytysjärjestelmään pitää olla tyhjentynt noin 24 tunnin kuluessa saateen alusta.

Tontilla tai yleisellä alueella rakennettaessa laaditaan rakentamisaikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Viivytysjärjestelmä on mahdollisuuksien mukaan rakennettava ennen muuta rakentamista ja rakentamisaikaisista hulevesien laastua ja viivytysrakenteiden toimintaa ja kuntoa on seurattava.

Öljyn ja kemikaalien varastointi sallitaan vain katokseissa ja suojarakenteiden varustetuissa tiloissa. Tontilla, jolla käsitellään tai varastoidaan öljyä, polttoainetta tai kemikaaleja, pilanurmeille allit hulevedet on johdettava öljynpoistokäytävien kautta ja varauduttava siihen, että öljynpoistokäytävä vlemärit voidaan onnettomuuden sattuessa sulkea.

Likenne- ja pysäköintialueiden hulevesillä ei saa imettyä vettä ne tulee ohjata hulevesiviemäriin puhdistuksen kautta biotodistuksen tai öljyn- ja hiukanerostuskäytävien kautta.

Tonttien viherhoitokauden tulee täyttää Porvoon viherhoitokauden tavoitteet.

Ulkovierastontin ja ukomyyntin käytettävät osat on aidattava peittävällä aidalla, joka on vähintään 1,8 metriä korkea.

Rakennuksiin sijoitettavat mainosilteet tulee kiinnittää rakennuksen julkisivuun. Mainosilteiden suunnittelu tulee sisällyttää osaksi rakennuslupaa. Tontilla saa olla yksi rakennuksesta erillinen suunniteltu tyylis mainosilte tai pyloni. Pylonin saa olla korkeudeltaan korkeintaan 12 m maanpinnasta. Mainosilteisissä käytettävien kirjainten suurin korkeus on 1,5 metriä.

Asemakaava-alueella on noudatettava erillisiä rakennuspaohjeita.

Radonurvaallinen rakentaminen on otettava huomioon rakennettaessa.

Korttelin 381 tontilla tulee varautua tonttikohdaiseen jätteen pumpaamiseen kadun varrella sijaitsevaan viemäriin.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan. Korttelin 385 tontit 5-7 ja korttelin 381 tontit 1 tonttijako on erillinen sitova.

Porvoon kaupunki  
KUNINKAANPORTTI, HARABACKANKATU

Stadsdel 23  
Kvarteren 381, 383, 385, 388, 391 ja 392 samt skyddsgrön- och gatuumråden

Detalplaneändringen berör:  
Stadsdel 23, kvarteren 383, 388, del av kvarter 381, 384 och 385 samt park- och gatuumråden

Detalplanebeteckningar och -bestämmelser 1: 1000

**KM-6**  
Kvarteretsområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras. I kvarteretsområdet får placeras affärslokaler av regional betydelse för sådana specialvaror som kräver mycket utrymme, som inte konkurrerar med handeln i centrum och som normalt har en låg besöksfrekvens, såsom tex. bk., ölrm., möbel-, tillägnings- och lanbruksvare. I kvarteretsområdet får inte placeras dagligvaruaffärer. Bilplatsbyråder: 1 bp / 50 m<sup>2</sup> affärsutrymme, 1 bp / 300 m<sup>2</sup> lagerutrymme.

**KTY-3**  
Kvarteretsområde för verksamhetsbyggnader. I kvarteretsområdet får uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöförstöring. På tonten får uppföras högst 500 m<sup>2</sup> hulle- och andra därmed jämförbara lokaler i anslutning till huvudsakändringen, dock högst 30 % av tontens bebyggda ytvängsytta. I kvarteretsområdet får inte placeras dagligvaruaffärer, stora detaljhandelsenheter eller affärslokaler för centrumorienterade specialvaror. Bilplatsbyråder: 1 bp / 80 m<sup>2</sup> industriutrymme, 1 bp / 50 m<sup>2</sup> affärs- och kontorsutrymme, 1 bp / 300 m<sup>2</sup> lagerutrymme.

**TY-10**  
Kvarteretsområde för industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöförstöring. Av tontens bebyggda ytvängsytta får högst 30 % användas för kontorsutrymme och högst 10 % för affärsutrymme som anknyts till tontens huvudsakliga användning. Vängsytan för en sådan affärslokal får vara högst 100 m<sup>2</sup>. Bilplatsbyråder: 1 bp / 100 m<sup>2</sup> industriutrymme, 1 bp / 300 m<sup>2</sup> lagerutrymme och 1 bp / 50 m<sup>2</sup> affärs- och kontorsutrymme.

**EV**  
Skyddsgrönområde.

/m  
Skyddsgrönområde, där den negativa landskapsåverkan mot norr ska förhindras genom plantering av träd.

Linje 3 m utanför planområdets gränns.

Stadsdelsgrens.

Kvarterets-, kvartersdelens- och områdesgränns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

23  
383  
Stadsdelnummer.

Kvarteretsnummer.

HARABACKAGATAN Nann på gata, vägg, öppen plats, torg, park eller annat allmännt område.

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

5000 Byggnadsrät i kvadratmeter vängsytta.

e=0.40 Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan vängsytan och tontens yta.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där kommunaltekniska byggnader får placeras.

Riktgivande del av område som reserveras för behandling och ledning av ytvatten.

Linje som anger takens riktning.

Pilen anger den sätta av byggnadsytan som byggnaden skall liggera.

Trädrad som ska bevaras/planteras.

Del av område som ska planteras.

Gata.

Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Körförbindelse.

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

**ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:**  
Parkeringsområdena ska disponeras med träd- och buskplanteringar till helheter med högst 12 platser.

Cykelplatserna ska vara lätta att använda och tillgängliga på marknivå. I platserna ska det finnas möjlighet att låsa ramen. Minst 30 % av cykelplatserna ska placeras i ett läck utrymme. Cykelplatserna placeras nära ingångar. Krav på cykelplats: 1 cykelplats / 200 m<sup>2</sup> y.

Tonten ska planteras på de ytor som inte används för byggande eller som gångvägar. För planteringarna ska utarbetas en plan.

På tonten ska byggas ett fördryningsystem för dagvattnet, som fördörjer 1 m<sup>3</sup> av dagvattnet per 100 m<sup>2</sup> tontens närliggande bebyggda yta. I vån ingår taklån och där områden på gårdens som inte släpper igenom vatten. Planen och systemet för dagvattnet ska godkännas som en del av bygglovet. Vattnet ska fördörjas på tonten minst 12 timmar innan det avleds till ett dagvattningsystem. Fördryningssystemet ska bli tontin om ca. 24 timmar efter det att det börjat regna.

Då man bygger på en tomt eller ett allmänt område bör man utarbeta en plan för dagvattningshantering för byggdelen. Fördryningsystemet ska i mån av möjlighet byggas före övrigt byggande och dagvattnets kvalliet under byggandet samt fördryningskonstruktionernas funktion och säck ska följas upp.

Lagring av otjör och kemikalier är tillåten endast i utrymme med tak och skyddsstrukturer. På tomter där ofta flytande bränsle eller kemikalier hanteras eller lagras ska det dagvattnet som är utsatt för förorening ledas via ojeavskiljningsbrunnar. Man bör förbereda sig på att ojeavskiljningsbrunnarna och avloppet kan stängas vid en olycka.

Dagvattnet från trafikområden eller parkeringsplatser får inte infiltreras utan de ska styras till dagvattningsystemets avlopp via biotvättning eller oje- och sandavskiljningsbrunnar.

Tomtens gröntekoefficient ska uppfylla målvärdet för Borgås gröntekoefficient.

De delar som används för lagring och försäljning utomhus ska inläggas med en till inläggning som är minst 1,8 meter hög.

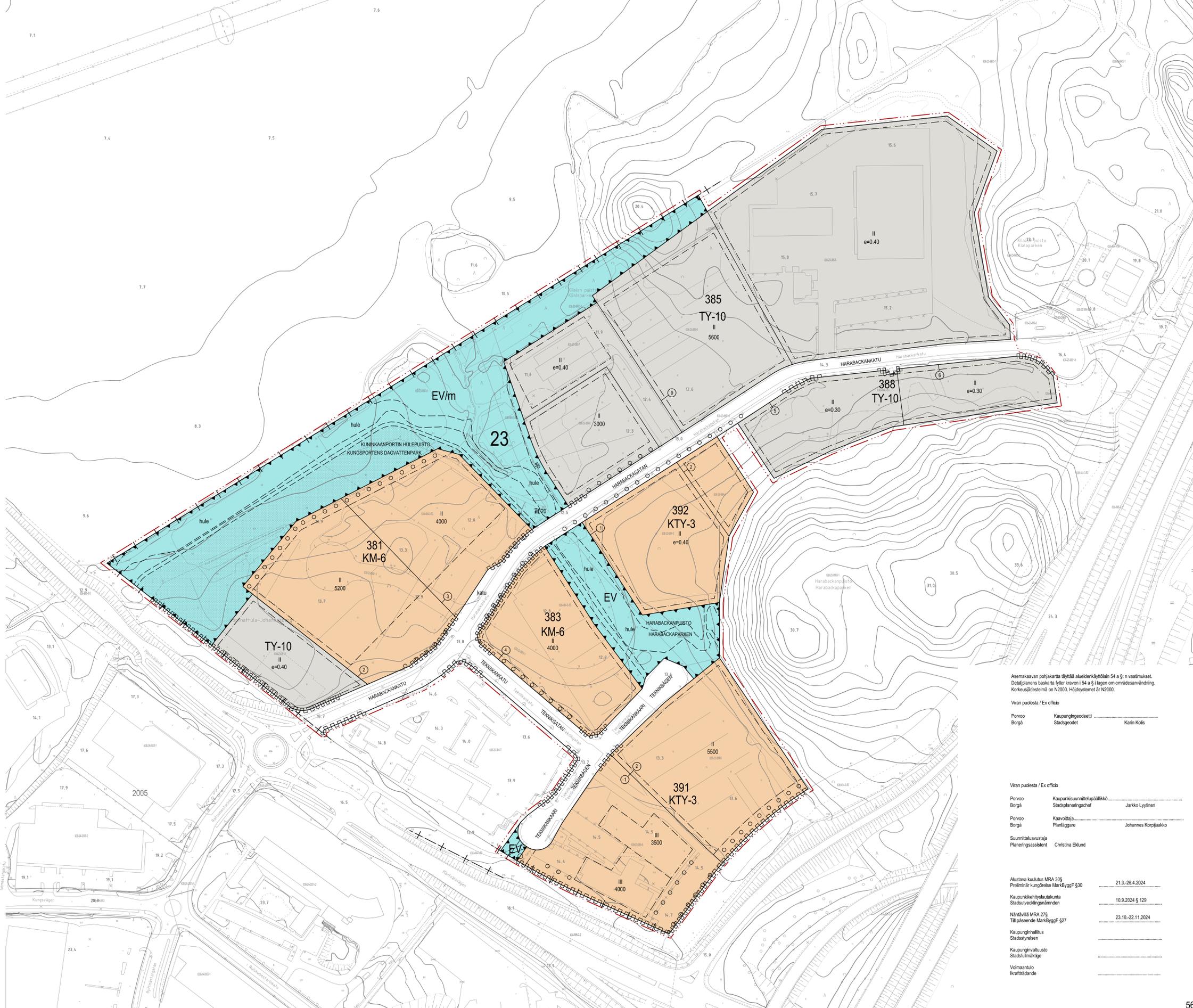
De reklamandorindringar som placeras på byggnader ska monteras på byggnadens fasad. Planeringen av reklamandorindringarna ska vara en del av byggnadsplaneringen. På tonten får finnas en reklamandorindring eller reklambyrå som ligger separat och är öppet. Pilenen får inte vara högre än 12 m överför marken. Den högsta höjden på de bokstäver som används i reklamandorindringarna är 1,5 meter.

I detaljplaneområdet ska följas separata planeringsvarningar.

Radonsäkert byggande ska beaktas vid byggandet.

På tonterna i kvarteret 381 ska tomtvis beredas på pumpning av avloppsvatten till avloppet vid gatan.

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen. Kvarteret 385 tonterna 5-7 och kvarteret 381 tomt 1 har en separat bindande tomtindelning.



Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttötäin 54 a §:n vaatimukset. Detaljplanens beskärta eller kraver i 54 a §:n lägen om områdesavändring. Korkeusjäjestelmä on N2000. Häljestympet är N2000.

Viran puolesta / Ex officio		
Porvo	Kaupungingeodeetti	
Borgå	Stadsplaneringsher	Karin Kofis

Viran puolesta / Ex officio		
Porvo	Kaupunkisuunnittelupäällikkö	
Borgå	Stadsplaneringsher	Jarkko Lyytinen
Porvo	Kaavoliittäjä	
Borgå	Planläggare	Johannes Korpijärvi
Suunnittelusivistaja		
Planeringsassistenti	Christina Eklund	

Alustava kaavutus MRA 306	
Preliminär kungörelse MarkByggf §30	21.3.26.4.2024
Kaupunkikehityksalokunta	
Statusvedklingsnämnden	10.9.2024 § 129
Nähtävää MRA 275	
Til päseende MarkByggf §27	23.10-22.11.2024
Kaupunginhallitus	
Stadsstyrelsen	
Kaupunginhallitus	
Stadsfullmäktige	
Kaupunginhallitus	
Stadsfullmäktige	
Valmiantalo	
Kivirhändande	