Porvoon Kaupunki

KEVÄTLAAKSONKALLIO

Kaupunginosat 10 ja 13
Korttelit 5715-5724 erillispientalojen korttelialueita, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue sekä katu- ja virkistysalueita

Asemakaava

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset
1:1000

AO-30	Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Tontille tulee sijoittaa vähintään 2 ap / asunto.
AR-8	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue. Autopaikkavaatimus: 1ap / 80k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto. Vieraspaikoiksi on osoitettava vähintään 5 paikkaa.
VL	Lähivirkistysalue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
①	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnnän poistamista.
10	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
5715	Korttelin numero.
KEVÄTPOLKU	Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
160	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
220+160	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Lukusarjan ensimmäinen osa ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku talousrakennusalan neliömetrimäärän.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallittun kerrosluvun.
3/4 II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
II	Allevilivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
jk	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava känni.
jk	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Rakennuksen koko enintään 10m².
rp	Palstaviljelyalueeksi varattava alueen osa.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
eko	Istutettava tai torlmaisesti käsiteltävä katualueen osa, jolle saa rakentaa kierrätykselle tarkoitetun tilan (max 20 m²).
○○○○○	Ulkoilureitti.
pp	Jalankululle ja polkupyörällylle varattu katu/tie.
jl / pp	Joukkoliikenteelle, jalankululle ja polkupyörällylle varattu katu.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyörälle varattu alueen osa.
ajo	Ajoyhteys.
jk	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
h	Hidaste.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvolittymää.
vesi	Pintaveslen johtamista varten varattu alueen osa.
lp-1	Katualue, joka on tarkoitettu mm. raskaiden ajoneuvojen tai mulden erityisajoneuvojen paikoitukseen.

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.
Detaljplanens baskarta fyller fordringarna i 54 a § markanvändnnings- och byggaslagen.

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo Borgå	Kaupungingeodeetti Stadsgeodet	..... Terhi Pöllänen

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo Borgå	Kaupunkisuunnittelupäällikkö Stadsplaneringschef	..... Eero Löytönen
Porvoo Borgå	Asemakaava-arkkitehti Stadsplanearkitekt	..... Emilia Saatsi
	Suunnitteluavustaja Planeringsassistent	Johannes Korpijaakko

Alustava kuulutus MRA 30§ Preliminär kungörelse MarkByggF §30	22.5. - 20.6.2013 .....
Kaupunkikehityslautakunta Stadsutvecklingsnämnden	13.5.2014 § 122 16.9.2014 § 192 .....
Nähtävillä MRA 27§ Till påseende MarkByggF §27	21.5. - 23.6.2014 .....
Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen	7.10.2014 § 280 .....
Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige	13.10.2014 § 49 .....

Borgå Stad

VÅRDALSBERGET

Stadsdelarna 10 och 13
Kvarteren 5715-5724 kvartersområden för fristående småhus, kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus samt gatu- och rekreationsområden

Detaljplan

Detaljplanebeteckningar 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.
AR-8	Kvartersområde för rådhus och andra kopplade bostadshus, bilplatsfordran: 1bp/ 80k-m², dock minst 1,5 bp/ bostad. Minst 5 bilplatser ska anvisas som gästplatser.
VL	Område för närrekreation.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Stadsdelsgräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Rigtgivande gräns för område eller del av område.
①	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
10	Stadsdelnummer.
5715	Kvartersnummer.
VÅRSTIGEN	Namn på gata, park eller annat allmänt område.
160	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
220+160	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Nummerserlens första tal uppger bostadsvåningsytas storlek i kvadratmeter våningsyta och det andra talet kvadratmeter våningsyta för ekonomibyggnad.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
3/4 II	Ett bråktal framför en romersk skiffra anger hur stor del av arealenför byggnadens andra våning man i byggnadens första våning som ligger i en sluttning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.
II	En understreckad romersk siffra anger det våningstal som ovillkorligen skall användas.
	Byggnadsyta.
	Linje som anger takåsens riktning.
jk	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
jk	Beteckningen anger att byggnaden inte får ha fönster mot denna sida av byggnadsytan.
et	Del av område för byggnader och anläggningar för smahållsteknisk försörjning. Byggnadens storlek max 10 m².
rp	Del av område som skall reserveras för odlingslotter.
le	För lek och utevistelse reserverad del av område.
	Del av område som skall planteras.
eko	Del av gatuområde som ska planteras eller byggas på ett torgliknande sätt, där utrymme för återvinning får byggas. (max 20m²)
○○○○○	Friluftsled.
pp	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
jl / pp	Gata reserverad för kollektiv-, gång- och cykeltrafik.
	Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
ajo	Körförbindelse.
jk	För områdets interna gångtrafik reserverad del av område.
h	Farthinder.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
vesi	Del av område som reserveras för avledning av ytvatten.
lp-1	Del av område som avsett för tunga fordon och andra specialfordon.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tehokkaan energiahuollon takaamiseksi ja hiilijalanjäljen minimoimiseksi kaikki uudisrakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon. Myös lämmitettävät talousrakennukset tulee kytkeä kaukolämpöverkkoon.

Rakennettaessa lähemmäksi kuin 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta, palomuurista vastaa ensisijaisesti se tontin omistaja, jonka tontilla 4 metriä lähemmäs rajaa rakennettava rakennus sijaitsee.

Tontella, jotka sijaitsevat Niittysyrjäntien itäpuolella tulee varautua jäteveslen pumppaamiseen kadunpuoleiseen viemäriin.

Kevätlaaksontiehen liittyvillä tonteilla tulee järjestää auton kääntöpaikka tontin puolelle.

Korttelelssa 5721 ja 5718 tulee rakennusten päämassan olla kaksikerroksinen Niittysyrjäntien puolelle. Kadun puolella lukien ensimmäinen kerroksen lattia saa olla enintään 0,5 metriä katua ylempänä. Näissä korttelessa rakennus saa olla kolmekerroksinen puiston puolelta. Tällöin kellarikerroksen julkisivun tulee olla aukotettu ja yhtenäisesti osa muuta puuverholtua julkisivua.

Hulevedet

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

Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää. Kiinteistöille on laadittava hulevesisuunnitelmat, jolssa osoitetaan tonttikohtaisesti hulevesien kerääminen ja poistaminen. Hulevesijärjestelyt on sovitettava vierekkäisten tonttien kesken.

AO ja AR korttelialueilla hulevesiä tulee viivyttää1m3 / 100m2 tontin kovaa rakennettua pintaa. Vettä tulee viivyttää tontilla vähintään 12 tuntia, ennen kuin se johdetaan sadevesiviemärilin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Tonttikohtaisten viivytysten tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa sateen alusta. Tontin maaperästä riippuen hulevesiä voidaan imeyttää tai pidättää. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäreihin vaan ne tulee johtaa tontin hulevesien viivytys- tai imeytysjärjestelmään. Viivytysjärjestelmä voi olla esimerkksi rakenteellinen , betonikaivo tai sadepuutarha tai lammikko.

Rakentamistapaohje
Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua, erillistä rakentamistapaohjetta.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

För att säkerställa en effektiv energiförsörjning och att minimera koldioxidavtrycket ska alla nybyggnader anslutas till fjärrvärmenätet. Också ekonomibyggnader som värms upp ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Om man bygger närmare än 4 meter från tomtgränsen, ansvarar den tomtägare vars byggnad byggs närmare än 4 meter från tomtgränsen i första hand för byggande av en brandmur.

På de tomter som ligger öster om Niittysyrjävägen ska man förbereda sig att pumpa avloppsvatten till avlopp vid gatan.

På tomterna med anslutning till Vårdalsvägen ska ordnas en vändplats för bil påtomtens sida.

I kvarteren 5721 och 5718 ska den huvudsakliga byggnadsmassan vara i två våningar mot Niittysyrjävägen. Golvet av första våningen mot gatan får vara högst 0.5 meter ovanför gatan. I dessa kvarter får en byggnad vara i tre våningar påparkens sida. Däska källarvåningens fasad omfatta öppningar och vara en enhetlig del av den övriga träfasaden.

Dagvatten

Det ska vara möjligt att leda dagvattnet genom granntomten/granntomterna i fall områdets terräng och ytvattenförhållanden kräver detta. De diken eller ledningar som behövs ska i mån av möjlighet placeras vid tomtgränserna.

Dagvatten som bildas bör minskas. För fastigheterna ska utarbetas dagvattenplaner som för varje tomt visar hur dagvattnet ska samlas upp och avlägsnas. Dagvattenarrangemangen ska samordnas mellan tomter som gränsar till varandra.

På kvartersområdena AO och AR ska dagvattnet fördröjas 1 m^3 per 100 m^2 hård byggd yta på tomten. Vattnet ska fördröjas på tomten minst 12 timmar innan det avleds till regnvattenavlopp eller annat dagvattensystem. Fördröjningarna på tomten ska tömmas inom 24 timmar efter regnets början. Beroende på tomtens jordmån kan dagvattnet infiltreras eller fördröjas. Takvattnet får inte direkt ledas till regnvattenavlopp utan det ska avledas till tomtens fördröjnings- eller infiltreringssystem för dagvatten. Fördröjningssystemet kan vara till exempel en strukturell, betongbrunn eller regnrabatt eller damm.

Bygganvisningar

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

På den här detaljplanområdet är tomtindelningen bindande och ingår i detaljplanen.

KÄENKALLIO
DOKBERGET
5722
AR-8
2100+1600
II
VL
966
971
KEVÄTRINNE VÅRBRINKEN
KEVÄTLAAKSONKALLIO, NIITTY
VÅRDALSÄNGEN
KEVÄTLAAKSON AUKEA
VÅRDALSSLÄTTEN
KEVÄTPOLKU
DÖKSTIGEN
VÅRDALSVÄGEN
NIITTYSYRJÄNTIE
NIITTYSYRJÄNGEN
5724
5723
5721
5720
5719
5718
5717
5716
5715
AO-30
AO-30k
AO-30k+40
AO-30k+40
AO-30k+40