

EPOON KIVITARHA

Kaupunginosa 70
Kortteli 8004 - 8008, katu- ja virkistys- ja erityisaluetta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee osaa voimansiirtoaluetta Epoon kylässä sekä lähivirkistys- ja katualueita kaupunginosassa 70.

Asemakaavamerkinntät ja -määräykset 1:1000

AO-30	Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Tontille tulee sijoittaa vähintään 2 apu-asunto.
	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.
70	Kaupunginosan numero.
8006	Korttelin numero.
MUSTARASTAA	Kadun tai puiston nimi.
Z50	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
2/3rII	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä riiteeseen sijoituvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Katu.
	Ohjeellinen virkistysreitit.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella sijaitsee kivimuodostelma (muinaisranta).
	Hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa.
	Tärkeä avo-avo-joan varten varattu alueen osa. Avo-joan vapaata virtaa ei saa estää.
	Pintavesien johtamista varten varattu alueen osa.

YLEISET- JA ERITYISMÄÄRÄYKSET:

AO-kortteli
Korttelissa 8004 tonteilla 1-2 on asuinrakennus rakennettava kiinni rakennusalan pohjoisreunaan. Korttelissa 8005 tonteilla 1-2 on asuinrakennus rakennettava kiinni Sinirastaankujan puoleiseen rakennusalan rajaan. Korttelissa 8007 tonteilla 6-7 ja korttelissa 8008 tonteilla 1-3 joko asuinrakennus tai talousrakennus on rakennettava kiinni Mustarastaantien puoleiseen rakennusalan rajaan.

Tonteille tulee rakentaa kalettuja polkupyöräpaikkoja 1 pp/40 k-m², kuitenkin erillistalossa vähintään 4 pp/ asunto.

Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida sekä aurinkoenergian hyödyntäminen että passiivinen auringon valolta suojautuminen. Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Maaston voimakkaat korkeuserot tulee ottaa huomioon ja lattia- ja pilhakorot on sovitettava katujen ja puistoalueiden tasauksiin.

Tonttiliittymä saa olla enintään 4 metriä leveä.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon rakennettaessa.

Hulevedet

Alueella muodostuvia hulevesiä on pyrittävä viivytämään tontilla ennen niiden johtamista sadevesiverkostoon tai muuhun hulevesijärjestelmään. Hulevesijärjestely on sovitettava vierekkäisten tonttien kesken. Tontin hulevedet tulee voida johtaa naapuritontin/-tonttien kautta, mikäli alueen maasto ja pintavesiolosuhteet sitä edellyttävät. Tarvitavat ojat tai putket tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa tonttien rajoille.

Hulevesiä tulee viivytää 1 m³ / 100 m² tontin kovaa rakennettua pintaa. Pinta-alaan lasketaan mukaan kattopinnat ja paha-alueen läpäisemättömät alueet. Hulevesisuunnitelma ja -järjestelmä tulee hyväksyttävä osana rakennuslupaa. Vettä tulee viivytää tontilla vähintään 2 tuntia, ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Viivytysjärjestelmän pitää olla tyhjentynyt 24 tunnin kuluessa sateen alusta. Tontin maaperästä riippuen hulevesiä voidaan imeytää tai pidättää. Katteita ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin vaan ne tulee johtaa tontin hulevesien viivytys- tai imeytysjärjestelmään. Viivytysjärjestelmä voi olla esimerkiksi hulevesikaivo, sadeputarha tai lammitikko.

Korttelin 8006 tontit kuuluvat maisema- ja luontoarvoaltaan tärkeän Gäsgårdsträsket- metsälammen valuma-alueeseen. Tämän vuoksi kyseisten tonttien liikkennöitävien alueiden hulevedet tulee ensisijaisesti ohjata Kivikkorastaan- tai Mustarastaantien puoleiseen hulevesiviemäriin. Mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee nämä hulevedet ennen veden johtamista tontin rajojaan ohjata oman paha-alueen puolella sijaitsevalle kasvillisuudelle, humuspitoiselle biosuodatusalueelle, joka pystyy pidättämään lukoisia ravinteita.

Rakentamisaikaisissa hulevesiä ei saa millään tonteilla tai katualueella ohjata Gäsgårdsträsket-metsälampeen johtavaan ojaan, vaan vedet tulee tarvittaessa pumpata pois lähimpään ojaan tai hulevesiviemäriin.

EBBO STENGÅRD

Stadsdel 70
Kvarter 8004 - 8008, gatu- och rekreations- och specialområden.

Detaljplan och detaljplaneändring

Ändringen av detaljplanen berör en del av högspänningsområdet i Ebbo by samt område för närrecreation och gatuområde i stadsdel 70.

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 bpl/bostad.
	Område för närrecreation.
EV	Skyddsgrönområde.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
70	Stadsdelsnummer.
8006	Kvartersnummer.
KOLTRASTV	Namn på gata eller park.
Z50	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
2/3rII	Bräcktale framför den romerska siffran anger hur stor del av arealen i byggnadens andra våning som man i byggnadens första våning, som ligger i en sluttning, får användas som utrymme som räknas in i våningsytan.
	Byggnadsyta.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Gata.
	Riktigivande friluftsled.
	För ledning reserverad del av område.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
/s	Område, där miljön bevaras. I området finns en omfattande stenansamling (forstrand).
	För dagvatten reserverad del av område.
	För öppet dike reserverad del av område. Flödet i det öppna diket får inte äventyras.
	Del av område som reserveras för avledning av ytvatten.

ALLMÄNNA OCH SÄRKILDA BESTÄMMELSER:

AO- kvartersområden
På tomterna 1-2 i kvarteret 8004 ska bostadshuset tangera byggnadsytan mot norr. På tomterna 1-2 i kvarteret 8005 ska bostadshuset tangera byggnadsytan intill Blåstrastgården. På tomterna 6-7 i kvarteret 8007 och på tomterna 1-3 i kvarteret 8008 ska antingen bostadshuset eller ekonomibyggnaden tangera byggnadsytan intill Koltrastvägen.

På tomterna ska byggas täckta cykelplatser 1 cykelplats/ 40 m²-vy, dock minst 4 cykelplatser/ bostad då det gäller fristående hus.

Vid byggnadernas riktning och rumspaniering ska beaktas både hur solenergin utnyttjas och hur det går att passivt skydda sig mot solljus. Vid planering och dimensionering av byggnadernas tekniska rum ska utnyttandet av solenergi beaktas.

Höjdskillnaderna i terrängen ska beaktas och höjdnivåer på golv och gårdsplan ska anpassas till gatornas och parkområdenas terrasserings.

Tomtanslutningen får vara högst 4 meter bred.

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

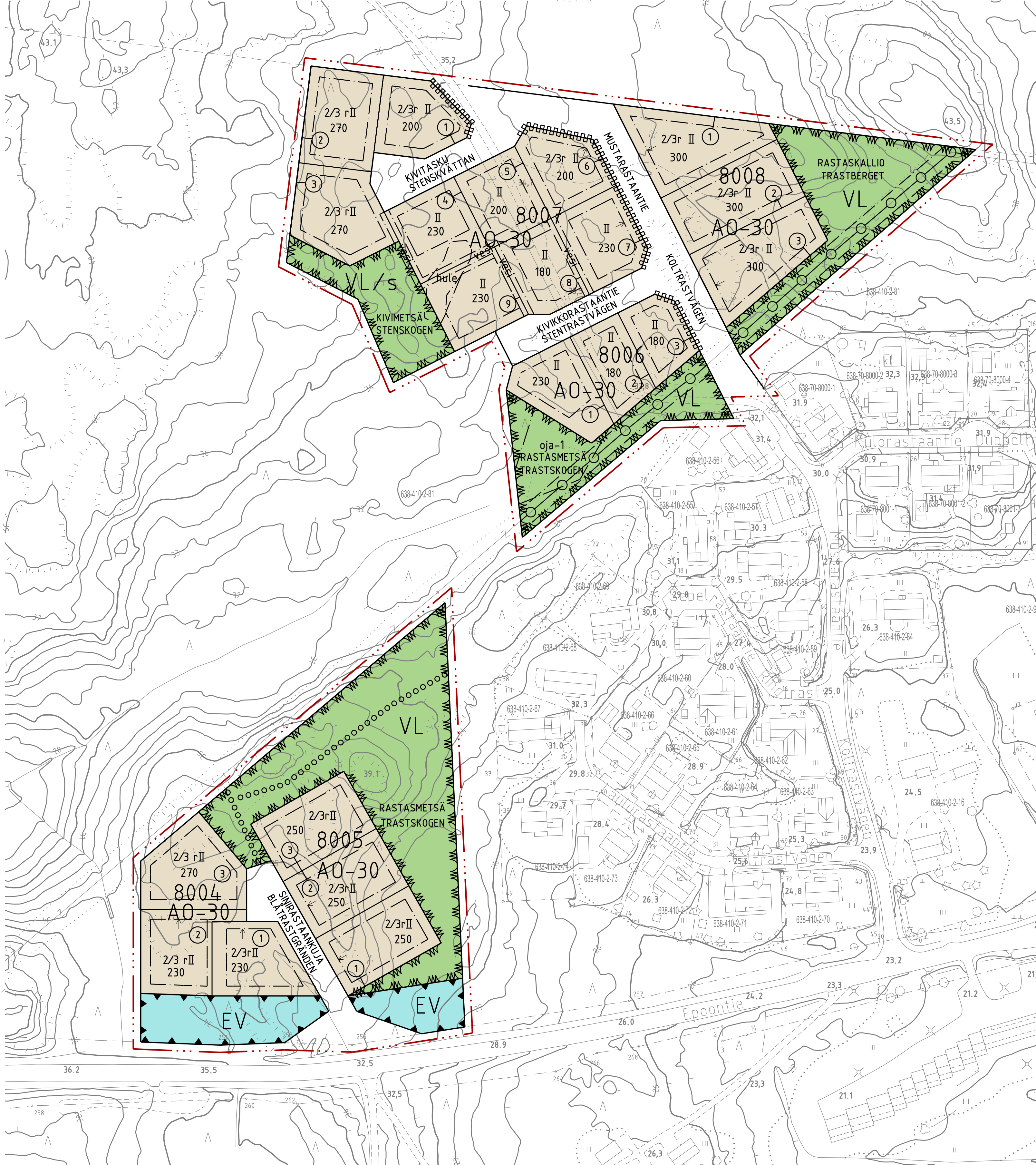
Dagvatten

De dagvattnen som uppstår inom området ska fördröjas på tomterna innan de leds vidare till dagvattenavloppet eller annat dagvattnessystem. Dagvattenlösningarna ska samordnas mellan angränsande tomter. Det ska vara möjligt att leda dagvattnet genom grantomtens/-tomterna ifall områdets terräng och ytvattenförhållanden kräver detta. De diken eller ledningar som behövs ska i mån av möjlighet placeras vid tomtgränserna.

Dagvattnet ska fördröjas 1 m³ per 100 m² byggd hård yta. Till byggd hård ytan räknas takytor och gårdsområden som inte släpper igenom vatten. Dagvattenplanen och -systemet ska godkännas som en del av bygglovet. Vattnet ska fördröjas på tomten minst 2 timmar innan det avleds till regnvattenavlopp eller ett annat dagvattnessystem. Fördröjningssystemet ska bli tomt inom 24 timmar efter det att det börjat regna. Beroende på tomtens jordmån kan dagvattnet infiltreras eller fördröjas. Takvattnet får inte direkt ledas till regnvattenavloppet utan det avleds till tomtens fördröjnings- eller infiltreringssystem för dagvatten. Fördröjningssystemet kan vara t ex dagvattenbrunn, regnrabatt eller damm.

Kvarteret 8006 hör till avrinningsområdet för Gäsgårdsträsket som är viktigt med hänsyn till landskaps- och naturvärden. På grund av detta ska dagvatten från områden som trafikeras i första hand ledas till dagvattenavloppet vid Stentrastvägen eller Koltrastvägen. Om detta inte är möjligt, ska dessa dagvatten ledas till ett humushaltigt biofiltreringsområde täckt av växtlighet, som kan behålla lösliga näringsämnen, på det eget gårdsområdet innan de leds vidare till tomtens grännsdike.

Dagvatten som uppstår under byggtiden får från inga tomter eller gatuområden avledas till diket som leder till Gäsgårdsträsket utan vattnen ska vid behov pumpas bort från området till närmaste dike eller dagvattenavlopp.



Jätevesien pumpaaminen

Korttelissa 8006 tontilla 1, korttelissa 8007 tontilla 9 ja korttelissa 8008 tontilla 1 tulee varautua viemäri-vesien pumpaamiseen kadulla sijaitsevaan viemäriin.

Tonttijako

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

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

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo Kaupungeingeodeetti
Borgå Stadsgeodet Terhi Pöllänen

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Borgå Stadsplaneringschef Eero Löylynen

Porvoo Kaavoittaja.....
Borgå Planläggare Camilla Stenberg

Suunnitteluvastaja Planeringsassistent Gunnevi Nordström

Pumpning av avloppsvatten

I kvarter 8006 på tomt 1, kvarter 8007 på tomt 9 och i kvarter 8008 på tomt 1 ska man förbereda sig att pumpa avloppsvattnet till avlopp vid gatan.

Tomtindelning

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

Alustava kuulutus MRA 30§ Preliminär kungörelse MarkByggF §30 2.3 - 1.4.2016

Kaupunkikehityslautakunta Stadsutvecklingsnämnden 13.12.2016 § 212

Nähtävillä MRA 27§ Till päseende MarkByggF §27 11.1 - 10.2.2017

Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen 3.4.2017 § 114

Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige 17.5.2017 § 37