

Porvoon kaupunki  
**TUULIKUMPU**  
Kaupunginosa 26  
Kortteli 2410-2416, katu-, virkistys- ja suojavheralueta

Asemakaava ja asemakaavan muutos  
Asemakaavan muutos koskee osaa tealuetta Eestinmäessä

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset  
1:1000

**AO-30** Erillispientäjien korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asunustarkoituksiin. Korttelille tulee sijoittaa vähintään 1 ap/ asunto.

**AP-4** Asuinpientäjien korttelialue. Korttelille tulee sijoittaa vähintään 1 ap/ asunto.

**YSA-4** Sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palvelueiden rakennusten korttelialue johon saa sijoittaa palveluasuntoja ja palveluilla. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 100 m<sup>2</sup> palveluasunon- ja palveluilla ja 1 ap/ 80 m<sup>2</sup> tavanomaisen rmmastettavaa palveluasuntoa. Polkuyhteille on varattava katettua säilytystilää 1 pp/ 150 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>.

**VL** Lähivirkistysalue.

**EV** Suojavheralue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan toteittajan mukaisen tontin raja ja numero.

**26**

Kaupunginosan numero.

**2411**

Kadun, tien, katuauktion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

**150** Rakennuskoikeus kerrosalanelämetreinä.

**II** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvan.

**II** Alleviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvan.

**1½** Murtoluku roomalaisen numeron jähässä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalnan laskettavaksi tilaksi.

**½ I** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalnan luettavaksi tilaksi.

**[ ]** Rakennusala.

**[ at ]** Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia.

**[ t ]** Rakennusala, jolle saa rakentaa yksikerroksisen talousrakennuksen.

**[ et ]** Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelueiden rakennusten ja laitosten ohjeellinen alue.

**[ 35 dB(A) ]** Merkinnä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden läikennemäärä vastaa on oltava vähintään 35 dB (A).

**[ 55 dB(A) ]** Merkinnä osoittaa tontin sivun, jolla rakennusten tai aidan on suojattava pihä-alue läikennemäärä vastaan oltava vähintään 55 dB (A) päinvalentiltaan päiväajon (ko 7-22) 55 dB ja yöajon (ko 22-7) 45 dB.

**[ ]** Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

--- Isutettua alueen osa.

o o Puin ja pensain istutettua alueen osa.

o o Säilytettävä metsäkoivu tai puutarha.

||||| Jalkankululle ja polkupyöräille varattu katu, jolla korttelille ajo sallittu.

o o Ohjeellinen ajoyhteys.

--- Ohjeellinen yleiselle jalkankululle ja polkupyörälle varattu alueen osa.

o o o Säilytettävä istutettava puuvä.

--- Katu.

--- Katuauean rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

--- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

--- Vaara-alue.

Borgå stad  
**VINDKULLA**

Stadsdelen 26  
Kvarteren 2410-2416, katu-, rekreatiions- og skyddsgrönoräden

Detaljplan og detaljplaneändring  
Ändring av detaljplanen berör del av vågornäde i Estbacka

Detaljplanebeteckningar og -bestämmelser  
1:1000

**AO-30** Kvartersornäde för fristående småhus. På tomten får uppföras småhus med 1 eller 2 bostäder för bostadsändamål. På tomten bör placeras minst 1 bp/ bostad.

**AP-4** Kvartersornäde för småhus. På tomten ska placeras minst 1 bp/ bostad.

**YSA-4** Kvartersornäde för byggnader som betjänar socialvårndet og hälsovården, där servicebostäder og servicelokaler får placeras. Bilplatskrav: 1 bp/ 100 m<sup>2</sup> v servicebostäderna og service och 1 bp/ 80m<sup>2</sup> v servicebostäderna som kan jämföras med vanligt boende. För cyklar ska ett täckt förvaringsutrymme med 1 cykel/ 150m<sup>2</sup> v reserveras.

**VL** Omräde för närekreatiön.

**EV** Skyddsgrönornäde.

Linje 3 m utanför planornädes gränns.

Kvarters-, kvartersdels- og omrädesgränns.

Gränns för delornäde.

Riktgivande gränns för omräde eller del av omräde.

Tomtgränns -nummer enligt bindande tomtindelning.

**26**

Stadsdelansnummer.

**2411**

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt omräde.

**II** Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

**II** Romersk siffror anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

**1½** En understreckad romersk siffror anger det våningsstal som ockförbjön skall användas.

**½ I** Ett bråkital efter en romersk siffror anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindspåret för utrymme som inräknas i våningsytan.

**[ ]** Byggnadsyta.

**[ at ]** Byggnadsyta för förvaringsplats för bil på vilken ekonomibyggnader i en våning får byggas.

**[ t ]** Byggnadsyta på vilken en ekonomibyggnad i en våning får byggas.

**[ et ]** Riktgivande del av omräde för byggnader og anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

**[ 35 dB(A) ]** Beteckningen anger att ljudisolering mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster og andra konstruktioner skall vara minst 35 dB(A) mot denna sida av byggnadsytan.

**[ 55 dB(A) ]** Beteckningen anger den sidan av tomtens, där gårdsröcket genom byggnader eller staket skall skyddas mot trafikbuller så, att bullernivån underlästör dagkvärdet (kl 7-22) 55 dB og nattkvärdet (kl 22-7) 45 dB för en A-väktad ekvivalentnivå.

**[ ]** Pilkn anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tängas.

--- Del av omräde som skall planteras.

o o Del av omräde som ska planteras med träd og buskar.

--- Del av skog eller trädgård som ska bevaras.

--- Gata reserverad för fotgängare og cykeltrafik där körning till tomtens är tillåtet.

--- Riktgivande körförbindelse.

--- Riktgivande för allmän gång- og cykeltrafik reserverad del av omräde.

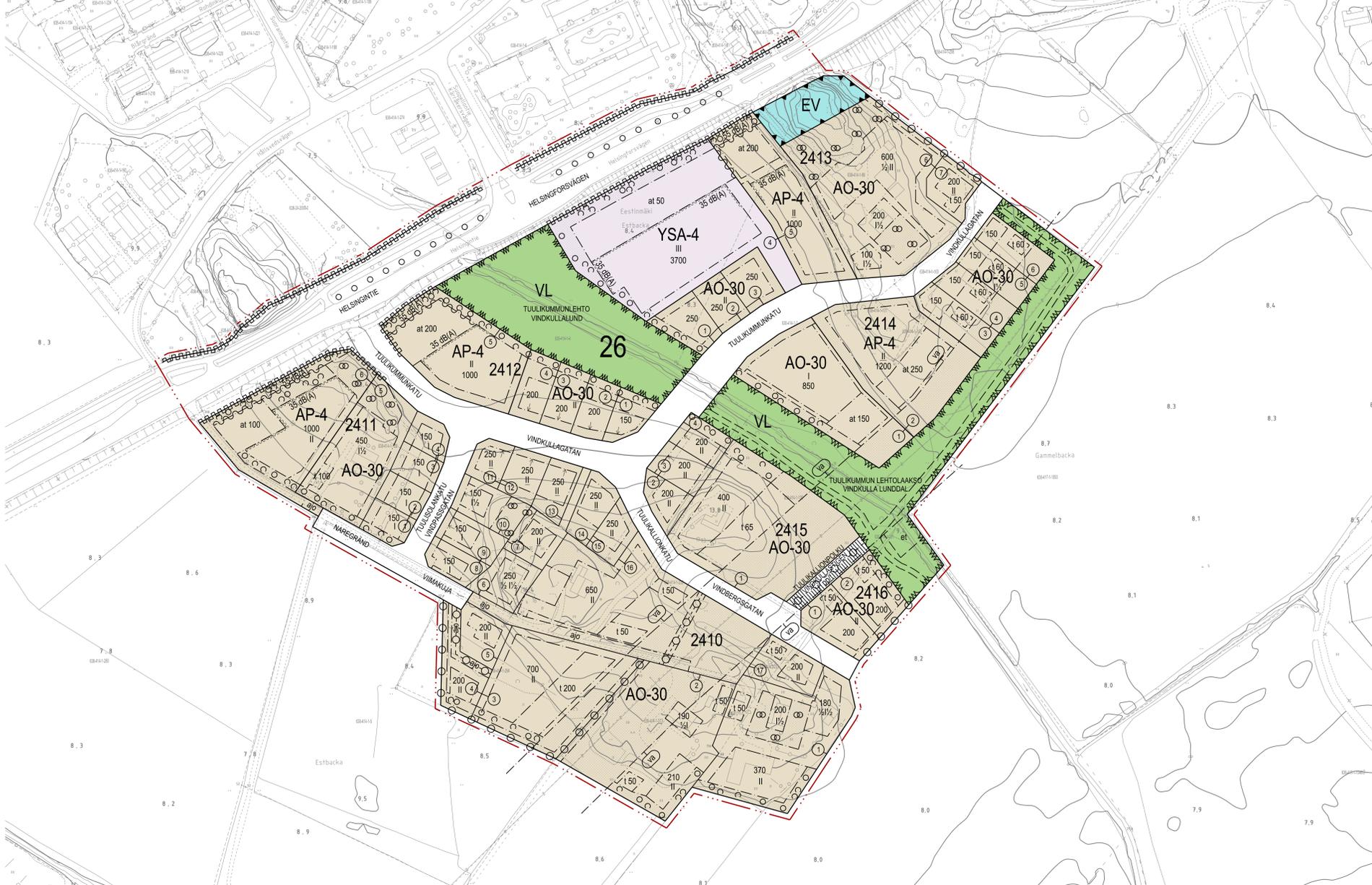
o o Trädträd som ska bevaras/ planteras.

--- Gata.

--- Del av gatuumrädes gränns där in- og utfart är förbjuden.

--- För underjordisk ledning reserverad del av omräde.

--- Farornäde.



**YLEISET- JA ERITYISMÄÄRYKSET:**

Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntäminen ja passiivinen aurinon valoista suojautuminen. Rakennusten tehokas ilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen. Rakennusten julkisivuilla aurinkoenergian sijoitus tulee suunnitella osaan arkkitehtuuria. Kaikki uudisrakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon tehokkaan ja kestävän energiahuollon takaamiseksi ja hiilijalanjäljen minimoimiseksi.

Voimajohdolle on varattava 45 m leveä vaara-alue. Johdon vaara-alueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaista rakennuksia tai rakennelmia. Johtoaletta voi käyttää puutarhana kaupunkeivikkeen, marjapensaiden ja muiden hedelmäpuitten kasvatuksessa sekä pysäköintialueen, istutettavan kasvillisuuden konttien kasvutarkoituksella ei saa ylittää 4 metriä.

Helsingin läänin melualueella kortteli 2411 tontilla nro 6, kortteli 2412 tontilla nro 5 ja kortteli 2413 tontilla nro 4 ja 5 tulee olekselu-ohjat suojata läänin melualueen talousrakennusten, autokotien ja vähintään 2 metriä korkeiden ympäräisten altojen tai muiden yhtenäisellä rakenteella. Melualueella tulee istutettaville alueille istuttaa monikerroksinen puu- ja pensaiden vyöryke, joka liittyy maaisemallisesti pysäköintialueita jäsentävään istutukseen. Pysäköintialueet tulee jäsennää puu- ja pensasistutuksen vähintään 4 autopaikan välein. Istutusalueista puuta tulee istuttaa puutarhan alueeseen vähintään 1 puu/ 25 m<sup>2</sup> pysäköintialuetta. Kattamattomilla pysäköintialueilla tulee käyttää vettä lämpöäsiirtä pinnottelua ja istutettavien alueiden viereissä kantavaa kasvustusta vähintään 5 m etäisyyteen asti. Autokotilla tulee olla viherkatto.

Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua rakentamistapaohjetta.

Radonitilanne rakentamisen on otettava huomioon alueen tilanteesta.

Kortteli 2410 tontilla nro 1-7, kortteli 2411 tontilla nro 1,2,5 ja 6 sekä kortteli 2412 ja kortteli 2413 tontilla nro 1-4 tulee varautua kiinteistökohtaiseen jätevesien pumpaamiseen kadun varrella sijaitsevan viemärin.

**Hulevedet** Korttelille tulee laatia hulevesisuunnitelma. Tonttien kulkuviivillä, pysäköintialueilla ja ajoyhteys tulee toteuttaa vettä läpäisevistä materiaaleista. Asuuntonttien kattovedet tulee ohjata tontin kasvillisuuden käyttöön, esimerkiksi sadonvapaupuuhonin tai rehvin puutarhojen monikerroksiseen kasvitieteeseen käyttöön, ja imeytellä maahan. Myös kiertäville tontilla sekä YSA-tontilla tulee järjestää viivytytavuutta 1,3 m<sup>2</sup>/ 100 m<sup>2</sup> läpäisevämateriaalia pinta- ja vettä tulee viivyttää tontilla vähintään 12 tuntia. Hulevesijärjestelmästä tulee olla suunnitelmallisuutta kaupungin hulevesiverkoston tai oijn. Korttelissa 2410 saa tontin nro 16 etelään viiräviiva hulevesiä joutaa napurtoimien vanhaan rajaajaan.

**AP- ja AO-korttelialueet** Asuin- ja talousrakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee puuta. Asuinrakennuksissa katto-osa tulee olla harjakatto. Kattokallavuonon tulee olla asuinrakennuksessa 1:1,5 - 1:1 ja talousrakennuksessa 1:3 tai sitä loivempi. Katteen väri tulee olla turman harmaa tai musta. Melualueen autokotissa tulee olla viherkatto.

Rakennotessa lähtemäksikään 4 m etäisyydelle tontin rajasta tai naapurirakennuksesta tulee huomioida palomääräykset ja pyytää naapurin suostumus. Palomäärästä vastaa ensisijaisesti sen tontin omistaja, jonka tontilla 4 m lähemmäs rakennettava rakennus sijaitsee. Seinään, joka sijoittuu alle 2 m etäisyydelle tontin rajasta tai naapurirakennuksesta tai naapurin asuunkohtaista pihasta, saa tehdä enintään 0,5 m korkeuden ikunan, jonka alareuna on vähintään 1400 mm maasta. Sähkö- ja siinäkölkäysohjeiden pultolaluokituksen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

AO-korttelialueilla tontin saa pääosittain jakaa asuunkohtaisiin alueisiin. Kutsaan asuuntoa varten on varattava asuunkohtaisista pihasta vähintään 100 m<sup>2</sup> pinta vähintään 80 m<sup>2</sup> on oltava maanpinnasta kasvillisuudeltaan. Asuuntontilla liityvät terassit ja katu- ja sisäpihojen rakentaminen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Asuuntontilla liityvät terassit ja katu- ja sisäpihojen rakentaminen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Asuuntontilla liityvät terassit ja katu- ja sisäpihojen rakentaminen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Asuuntontilla liityvät terassit ja katu- ja sisäpihojen rakentaminen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tontin tulee alista viheralueita vasten pensasaitalla tai enintään 120 cm korkealla puusaudoilla, jonka pituusvyy saa olla enintään 60%. Tontin saa asistaa nurmionnalla ja asuunkohtaisilla kaubalaisilla vasten enintään 120 cm korkealla puusaudoilla, jonka pituusvyy saa olla enintään 60% ja enintään kaksi metriä korkealla pensasaidalla.

Korttelissa 2412-2415 tulee puin ja pensain istutettava alueen osaa kehittää puutarhamaisena monikerroksiseen istutukseen. Maan luontaista korkoa ei saa muuttaa, mutta maata saa parantaa puutarha perustetuissa. Alueelle saa sijoittaa pieniä kasvihuoneita ja rakentaa kaupunkeivikkoihin varten.

Tontille tulee rakentaa katettuja polkupyöräpaikkoja tai suojattava pyörän varastotilaa 1pp/ 30 m<sup>2</sup> asuinloilla.

**Sulffidsävi**

Alueella esiintyy sulffidsäviä (potentiaalista hapanta sulfatiasaava) maanpinnasta noin syvyydellä 1,5 - 2 m. Alueen rakentamisessa ja maanpinnan käsittelyssä ja läpilyyessä tulee pyrkiä siihen, että happamia vaurunväsiä syntyy. Mahdollisen hapanta vaurunväsiä tulee neutraloida ennen sen päälyä vesistöön. Myös kaluumaat, jotka liittyvät alueella, tulee neutraloida. Rakennuspaikakemusten yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma valumaviesien hallinnasta ja niiden mahdollisista tarpeista neutralisoimista rakennusajaksi ja sen jälkeen.

Tämän asemakaavan alueella toteittajiko on sitova ja se sisältyy asemakaavaan. Asemakaavan alueella on voimassa maanliityö-, ja rakennuslain 58:55 mukainen rakennuslaki, kunnes rakentamisen kannalta oleellinen kunnallisekstriksi on rakennettu kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantusta.

**ALLMÄNNA OG SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:**

Ydi bygnadernas riktning og rumsplanering bör beaktas hur solenergin utnyttjas og hur det går att passivt skydda sig mot solljuset. Vid planering og dimensionering av byggnadernas tekniska utrymning ska beaktas på utnyttjande av solenergi. Placeringen av solpanelerna på byggnadernas fasader ska planeras som ett del av arkitekturen. Alla nybyggnader ska analysas till fjärrvärmenätet för att garantera en effektiv og hållbar energiförbrukning för att minimera koldioxidavtrycket.

För kraftledningens reserveras ett 45 meter breitt riksområde. I ledningsriksområdet får inte utan tillstånd av ledningens ägare placeras byggnader og konstruktioner under eller ovan jord. Ledningsområdet kan användas som trädgård för stadsodling, lärbuskar og låga fruktträd samt för parkering. Den planterade växthetens naturliga växthöjd får inte vara över 4 meter. I Helsingforsregionens bullerområde, på tomten 6 i kvartieren 2411, tomten 5 i kvartieren 2412 og tomterna 4 og 5 i kvartieren 2413, ska gårdarna skyddas mot trafikbuller med ekonomibyggnader, lågkåta bilparkeringar og minst 2 meter höga plank eller murar. En zon av träd og buskar ska planteras i flera ställen i områdena som ska planteras inom bullerområdena. Zonen ska analyseras till de planereringer som disponerar parkeringsområdena. Parkeringsområdena ska disponeras med träd- og buskplanteringar till helheter med högst 4 bilplatser. Storvuxna träd ska planteras i anslutning till stadens område minst 1 träd 25 m<sup>2</sup> parkeringsområde. I parkeringsområdena som har inget tak ska användas yttelagning som släpper igenom vatten og brettvått område som ska planteras ska användas bärande växtunderlag till minst 5 meter över den täkta bilparkeringsma ska ha grönt tak.

När detaljplanen genomförs ska de separata bygganvisningarna, som utarbetats för detaljplanen, följas.

Ydi byggnad i området ska radonsäkrat byggande beaktas. På tomterna 1-7 i kvartieren 2410, tomterna 1, 2, 5 og 6 i kvartieren 2411 samt i kvartieren 2412 og tomterna 1-4 i kvartieren 2413 ska fastighetsvis beaktas på pumpning av avloppsvatten till avloppet vid gatan.

**Dagvattnet** För tomterna ska utarbetas en dagvattnenplan. Gångvägar, parkeringsområdena og körförbindelserna på tomten ska vara av material som släpper igenom vatten. Vattnet från taken på bostadstomterna ska ledas till vegetationen på tomten, till exempel till regnvattenfångare og flerskiktad vegetation i krumriga trädgårdar, og källarets i marken. Också på bergiga tomter og YSA-tomter ska det finnas 1-3 m<sup>2</sup>/ 100 m<sup>2</sup> fördämpningsyta med vta som inte släpper igenom vatten, och vattnet ska fördröjas på tomten i minst 12 timmar. Dagvattnensystemen ska planeras överflöde till stadens dagvattnenät eller diken. På tomten 16 i kvartieren 2410 får dagvattnet som rinner mot söder ledas till grannomtens gamla gränsvägg.

**Kvartersområden AP og AO** Det huvudsakliga materialet på bostadsuans og ekonomibyggnadernas fasader og konstruktioner är trä. Bostadsuans ska ha sadeltak. Taklutningen på bostadsuans ska vara 1:1,5 - 1:3 och på ekonomibyggnaderna 1:3 eller svagare Taket ska vara mörkgrönt eller svart. De täkta bilparkeringarna i bullerområdena ska ha grönt tak.

Om man bygger närmare än 4 meter tomtgränns eller grannbyggnadens ska brandsäkerhetsbestämmelserna beaktas og grannens samsky beas. Den tomtägare vars byggnad bygger närmare än 4 meter tomtgränns svarar i första hand för brandnuren. En vägg som är under 2 m från tomtgränns eller grannbyggnaden eller grannens bostadsvis gård får ha ett fönster som är högst 0,5 m stort og vars nederre kant är minst 1400 mm från golvet. Specialuppläsningar ska fästas vid etbils- og el-cykelplatsernas brandsäkerhet.

I AO-kvartersområdena kan tomterna i huvudsak delas i bostadsvisva områden. För varje bostad ska reserveras minst 100 m<sup>2</sup> bostadsvis gård (vår minst 80 m<sup>2</sup> ska vara gårdsgård med värdighet utan terrass). Bostadsvisva terrasser og skyddstak ska placeras i anslutning till byggnaden. Terrasserna får vara högst 15 m<sup>2</sup> stora og byggas högst 40 cm ovanför markytan. Skyddstaken får vara högst 6 m<sup>2</sup> stora. De bostadsvisva gårdarna får inhägnas med häckar eller klippa häckar som får vara högst två meter höga eller med ett i huvudsak högst ett meter högt staket av stående ribbor av trä som behandlas på samma sätt som fassaderna. Bilplatser får inte placeras på bostadsvisva gårdar.

Mellan tomterna og grönområdena ska planteras en häck eller byggas ett trästaket som är högst 120 cm högt og täcker högst 60%. Vid gränserna mellan tomterna samt mellan tomterna og bostadsvisvorna får byggas trästaket som är högst 120 cm höga og täcker högst 80% og planteras högst 2 meter höga häckar.

I kvartieren 2412-2415 ska delar av områden som planteras med träd og buskar utvecklas med mångåriga planteringar så att de blir trädgårdsländor. Markens naturliga högläge får inte ändras, men marken kan förbättras då trädgårdar anläggs. I området får placeras små växthus og konstruktioner för stadsodling.

På tomterna ska byggas täkta cykelparkeringar eller cykelförärrad som kan lösa 1 cykelplats/ 30 m<sup>2</sup> v bostadsyta.

**Sulffidrä** I området förekommer sulffidrä (potentiell sur sulfatera) till ett djup av 1,5 - 2 meter från markytan. Då området bebogas vid behandling og deponering av sediment ska man sträva till att det inte uppstår surt avrinningsvatten. Eventuellt surt avrinningsvatten ska neutraliseras före utloppet till vattensystemet. Även upprättade jordmassor, som lämnas i området, ska neutraliseras. I samband med byggverket ska framföras en plan för hanteringen av avrinningsvattnet og dess eventuella neutralisering under byggloppet og skräpeter.

Tomtindelningen i detta detaljplanområde är bindande og ingår i detaljplanen.

Ett byggbud enligt 58:5 § i markavvändnings- og bygglagen gäller för detaljplanområdet till den för byggandet väsentliga kommunaltekniska är byggd, dock högst tre år från det att planen träder i kraft.

Asemakaavan pohjakaarta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Detaljplanens basarkarta fyller fordringarna i 54 a § i markavvändnings- og bygglagen. Korkesjärjestelmä on N2000. Höjysystemet är N2000.

Kaupunginkehitystautakunta Stadsutvecklingsnämnden

Porvoo Kaupungingeodeetti  
Borgå Stadsgeodet Terhi Pöllänen

Porvoo Kaupungingeodeetti  
Borgå Stadsgeodet Terhi Pöllänen