

Porvoon kaupunki

## HAMARIN KUUSELA

29. kaupunginosa,  
Kortteli 2806, tontit 1-2 ja virkistysalue

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 25 ja 27, sekä puisto- ja katualuetta Gammelbackassa.

Kaavamerkinät ja -määräykset  
1:1000

AO-45

Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Asuinrakennusten koko saa olla korkeintaan 140 k-m<sup>2</sup>. Asuntoa kohden tulee olla yksityistä maanvaraista pih-alueetta vähintään 30 m<sup>2</sup> (ei terrassia). Autopaikkavaatimus: 1,5 ap/ asunto. Asemakaavamääräysten estämättä korttelialueen pienteollisuustilaa voidaan käyttää ja ylläpitää. Toiminta ei saa aiheuttaa melua, pölyä, hajua tai muuta haittaa. Pienteollisuuden ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata 1,6 m korkealla peittävällä aidalla. Pienteollisuustilat tulee purkaa ja pih-alue siistiä vuoden kuluessa toiminnan päättymisestä.

AO/s-5

Erillispientalojen korttelialue, jolla sijaitseva koulurakennus tulee säilyttää. Koulurakennukseen saa sijoittaa yhteistiloja ja ympäristönäiröitä aiheuttamattomia palvelu- ja työtiloja ja palauttaa alkuperäiset asuintilat. Tontille saa sijoittaa enintään 10 mitaloasuinarakennusta ja enintään 12 asuntoa. Autopaikkavaatimus 1 ap/ asunto ja 1 ap/ 100 k-m<sup>2</sup> työtiloja kohti.

VL

Lähtevirkistysalue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaan mukaisen tontin raja ja numero.

29

Kaupunginosan numero.

2806

Korttelin numero.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

50

Rakennus oikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusala.

mini

Mintalojen rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

ak

Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden autokatkosen.

t

Rakennusala, jolle saa rakentaa yksikerroksisen talousrakennuksen.

le

Yhteiseksi leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.

p

Pysäköimispaikka.

hule

Hulevesien käsitteilyyn varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Sf-7

Säilytettävä entinen koulu- ja asuinrakennus, joka on rakennushistoriallisesti, kaupunki-kvallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas.

Säilytettävä puu.

Säilytettävä tukimuuri.

Ohjeellinen ajoyhteys.

Ajoyhteys.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asuntojen autopaikat tulee sijoittaa autoja varten osoitetuille alueille. Polkupyörapaikkavaatimus 1,5 pp/ asunto ja 2 pp/ 100 k-m<sup>2</sup> työtiloja kohti. Hulevesiä tulee imeyttää ja viivytää tontilla.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueille rakennettaessa.

### Tonttijako

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

Borgå stad

## KUUSELA I HAMMARS

Stadsdel 29  
Kvarter 2806, tomterna 1-2 och rekreationsområde.

Detaljplaneändringen berör kvarteren 25 och 27, samt park- och gatuområde i Gammelbacka.

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser  
1:1000

AO-45

Kvartersområde för fristående småhus. I området får placeras småhus med en bostad eller två bostäder. Bostadshusen får vara högst 140 m<sup>2</sup>-vy. Det ska finnas minst 30 m<sup>2</sup> privat gård (inte terrass) per bostad. Kravet på bilplatser: 1,5 bilplats/ bostad. Trots detaljplanebestämmelserna kan småindustrilokalen i kvartersområdet användas och underhållas. Verksamheten får inte orsaka buller, damm, lukt eller andra olägenheter. De områden som används för upplagning utomhus för småindustrin ska inhägnas med ett 1,6 meter högt plank. Småindustrilokalerna ska rivas och gården städas upp inom ett år efter det att verksamheten upphört.

AO/s-5

Kvartersområde för fristående småhus, där skolbyggnaden ska bevaras. Skolbyggnaden kan inrymma gemensamma lokaler och icke miljöstörande service- och arbetslokaler och återställas de ursprungliga bostadskalor. På tomten får placeras högst 10 minihus och högst 12 bostäder. Kravet på bilplatser är 1 bilplats/ bostad och 1 bilplats/ 100 m<sup>2</sup>-vy arbetslokaler.

VL

Område för närekreation.

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 tomtindelning.

29

Sladdelsnummer.

2806

Kvartersnummer.

II

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

50

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningyta.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för minihus..

Riktgivande byggnadsyta.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där en täckt bilplats kan placeras.

Byggnadsyta på vilken en ekonomibyggnad i en våning får byggas.

Riktgivande del av område som reserveras som gemensamt lek- och vistelseområde.

Parkeringsplats.

För dagvatten reserverad del av område..

Del av område som skall planteras.

Gammal skol- och bostadsbyggnad som ska bevaras och som är värdefull med tanke på byggnadshistorian, stadsbilden och områdeshelheten.

Träd som skall bevaras.

Stödmur som skall bevaras.

Riktgivande körförbindelse.

Körförbindelse.

Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.

### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Bilplatserna för bostäderna ska placeras i området som anvisas för bilor. Kravet på cykelplatser är 1,5 cykelplats/ bostad och 2 cykelplatser/ 100 m<sup>2</sup>-vy arbetslokaler. Dagvattnet ska infiltreras och fördröjas på tomten.

Vid byggande i området ska radonsäkert byggande beaktas.

### Tomtindelning

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.



### ERITYISMÄÄRÄYKSET KORTTELIALUEELLE AO/s-5, TONTTI NUMERO 1

#### Säilytettävä rakennus, sr-7

Vanhan koulurakennuksen ulko-osun korjaus-, muutos- tai lisärakentamistyöt sekä uudet tekniset rakenteet ja rakennusosien uusiminen on toteutettava rakennuksen alkuperäiset ominaispiirteet huomioiden. Puuverhous ja peltikatto tulee säilyttää. Säilytettävään rakennukseen saa sijoittaa pääosin alkuperäisiin asuinhuoneisiin enintään 100 k-m<sup>2</sup> asuintiloja. Asuntoja saa olla enintään kaksi. Ensimmäinen ja toinen kerros voivat kuulua eri huoneistoihin. Julkisivun ulkopuolelle saa rakentaa uuden porrahuoneen ja märkätiloja. Korjaus ja muutostöistä tulee pyytää alueellisen vastuuseon lausuntoa.

#### Mintaloasuinarakennukset, mini

Uusien mitaloasuinarakennusten tulee olla kooltaan vähintään 30 k-m<sup>2</sup> ja enintään 60 k-m<sup>2</sup>. Niitä ei saa rakentaa yhteen. Erillisiä mintaloja tulee rakentaa tontille vähintään 9 ja enintään 10. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää öljytyä tai keittomaalattua puuta. Rakennusten palo-ominaisuuksien tulee sopia vaatimaan paloympäristöön. Katon tulee olla satulakatto, jonka lappeiden kaltevuus on 1:3 – 1:2. Harjakorkeus saa olla enintään 6,0 metriä maanpinnasta. Seinään, joka sijoittuu alle 2 m etäisyydelle naapurin asuntokohtaisesta pihasta, ei saa tehdä ikkunoita.

#### Talousrakennukset, t

Talousrakennukseen tulee sijoittaa yhteiskäyttöä varten sauna, pesutuppa ja kuivaustilaa. Talousrakennuksesta tulee varata tontilla sijaitsevaa asuntoa kohden vähintään 10 k-m<sup>2</sup> varastokäyttöön. Lukittavaa polkupyörävarastotilaa tulee varata asuntoa kohden vähintään 1,5 polkupyörälle. Talousrakennuksen julkisivumateriaalin tulee pääosalta olla puuta.

#### Ajoyhteys

Tontin sisäinen ajoyhteys tulee mitoittaa pelastusajoneuvon mukaan. Ajoyhteyden kohdalle saa sijoittaa putkikaivantoja sekä sadeveden johtamis- ja imeytysrakenteita. Ajoyhteyden pinnottein tulee olla vettäläpäisevä, sitä ei saa asvaltoitaa. Ajoyhteyden varteen asuntojen viereen ei saa sijoittaa autopaikkoja.

#### Pihat

Tontin saa pääosaltaan jakaa asuntokohtaisiin alueisiin. Kutakin asuinrakennusta varten on varattava aluetta vähintään 180 m<sup>2</sup>, josta vähintään 100 m<sup>2</sup> on oltava maanvaraista kasvullista asuntokohtaista pihaa. Asuntoon liittyvät terassit, rakennelmat ja enintään 6 m<sup>2</sup> katokset tulee sijoittaa kytkettyinä rakennukseen. Asunnon terassi saa kooltaan olla enintään 20 m<sup>2</sup> ja maanpinnasta enintään 50 cm korkeutta. Asuntokohtaiset pihat saa aidata pensasaidanteilla tai leikkauilla pensasaidoilla, jotka saavat olla enintään kaksi metriä korkeita, tai pääosaltaan enintään yhden metrin korkuisella puusellä, julkisivujen tapaan käsiteltyä pystysäleädillä. Asuntokohtaisille alueille ei saa sijoittaa pysäköintipaikkoja. Tukimuurin päässä oleva maakellari tulee pyrkiä säilyttämään.

|  |                                   |                    |  |
|--|-----------------------------------|--------------------|--|
| Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §: n vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyller fordringarna i 54 a § markanvändnings- och bygglagen. Korkeusjärjestelmä on N2000. Högssystemet är N2000. |                                   |                    |  |
| Viran puolesta/ Ex officio   |                                   |                    |  |
| Porvoo   | Kaupungeingeodeetti .....         |                    |  |
| Borgå  | Stadsgeodet                       | Terhi Pöllänen     |  |
| Viran puolesta/ Ex officio   |                                   |                    |  |
| Porvoo   | Kaupunkisuunnittelupäällikkö..... |                    |  |
| Borgå  | Stadsplaneringschef               | Dan Mollgren       |  |
| Porvoo   | Kaavoittaja.....                  |                    |  |
| Borgå  | Planläggare                       | Anne Rihtiemi-Rauh |  |
| Suunnitteluavustaja  |                                   |                    |  |
| Planeringsassistent  | Christina Eklund                  |                    |  |

### SÄRSKILDA BESTÄMMELSER FÖR KVARTERSOMRÅDE AO/s-5, TOMT NUMMER 1:

#### Byggnad som ska bevaras, sr-7

Den gamla skolbyggnadens renoverings- och ändringsarbeten samt kompletterande byggande på byggnadens exteriör samt nya tekniska konstruktioner och nya byggnadsdelar ska utföras på ett sådant sätt som beaktar byggnadens ursprungliga särdrag. Brädfodning av trä och plåttak ska bevaras. I byggnaden som ska bevaras kan placeras bostadsrummen högst 100 m<sup>2</sup>-vy i huvudsak i de ursprungliga bostadskalor. Det får finnas högst två bostäder. Första och andra våningen kan hörä till separata lägenheter. Utanför fasaden får byggas ett nytt trapphus och vätrum i anslutning till de befintliga verandorna. Regionalt ansvarsmuseums utåtande ska begäras vid renoverings- och ändringsarbeten.

#### Minihusbyggnaderna, mini

De nya minihusbyggnaderna ska vara minst 30 m<sup>2</sup>-vy och högst 60 m<sup>2</sup>-vy stora. De får inte byggas fast i varandra. På tomten ska byggas minst 9 och högst 10 separata minihus. Fasadernas huvudsakliga material ska vara oljat eller täckmålade trä. Byggnadernas brandegenskaper ska passa in i den krävande brandmiljön. Taket är ett sadeltak vars lutning är 1:3 - 1:2. Högsta höjden för byggnadens vattentak får vara högst 6,0 meter från marken. En vägg som är under 2 meter från grannens gård får inte ha fönster.

#### Ekonomibyggnaderna, t

I ekonomibyggnaden ska placeras en bastu, en tvättstuga och ett torrkum för gemensam användning. I ekonomibyggnaden ska reserveras minst 10 m<sup>2</sup>-vy förråd för varje bostad på tomten. För varje bostad ska reserveras cykelförråd som kan låsas för minst 1,5 cykel. Ekonomibyggnadens fasad ska i huvudsak vara av trä.

#### Körförbindelse

Den interna körförbindelsen på tomten ska dimensioneras i enlighet med räddningsfordonets krav. Vid körförbindelsen får placeras ledningsschakt samt konstruktioner för att leda och infiltrera regnvatten. Körförbindelsens yta ska släppa igenom vatten och den får inte asfalteras. Vid körförbindelsen, bredvid bostäderna får inte placeras bilplatser.

#### Gårdar

Tomten får i huvudsak delas i gårdar för bostäderna. För varje bostadsdel ska reserveras minst 180 m<sup>2</sup> område varav minst 100 m<sup>2</sup> ska vara bostadsvis gård med växtlighet utan terrass. Terrasser, konstruktioner och skyddstak på högst 6 m<sup>2</sup> i anslutning till bostaden ska kopplas till byggnaden. Terrasser som byggs högre än markytan får vara högst 20 m<sup>2</sup> stora och högst 50 cm ovanför markytan. De bostadsvisa gårdarna får inhägnas med häckar eller klippta 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 fasaderna. I de bostadsvisa områdena får inte placeras parkeringsplatser. Det ska strävas efter att bevåra jordkällaren i stödumrens ända.

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Lunnos nähtävänä MRA 30§            | 22.1. - 23.2.2020   |
| Utkast till påseende MarkByggF §30  | 11.11. - 11.12.2009 |
| Kaupunkikehitys lautakunta          | 14.4.2020 § 53      |
| Stadsutvecklingsnämnden             |                     |
| Ehdotusnähtävänä MRA 27§            | 22.4. - 22.5.2020   |
| Förslag till påseende MarkByggF §27 |                     |
| Kaupunkikehitys lautakunta          | 16.6.2020 § 95      |
| Stadsutvecklingsnämnden             |                     |
| Voimaantulo                         | 7.8.2020            |
| Ikraftträdande                      |                     |