

Porvoon kaupunki

HAIKON KARTANON YMPÄRISTÖ

Kaupunginos 33, korttel 3552, tontit 2-5
 Matkailu, loma- ja palvelusumista palveluevien rakennusten sekä erillisentalojen korttelialueet ja katualueita kaupunginosassa 33.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava koskee osia tilasta 1: 455 ja yleisen tien aluetta 1:582

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosassa 33, korttelin 3552 tonttia 1 ja Haikkoon kylässä tiloja 1:519, 1:520, 1:147, 1:148, 1:623 ja 1:764 sekä urheilu-, katu- ja tealueita.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

1 : 1000	Erillisentalojen korttelialue.
AO	Matkailu palveluevien rakennusten korttelialue, jonka kulttuuri-historialliset arvot ja puistolaisen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Uudisrakentamisen sopeuttamisessa ympäristönsää on kiinnitettävä erityistä huomiota.
RM/s	Matkailu, loma- ja palvelusumista palveluevien rakennusten korttelialue.
RM-6	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
---	Korttelin alueen raja.
---	Osa-alueen raja.
---	Ohjeellinen alueen raja.
○	Siltovan tonttijonon mukainen tontin raja ja numero.
33	Kaupunginosan numero.
3552	Korttelin numero.
HAIKOONTIE	Kadun nimi
1200	Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
2/3 III	Murtokuku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää rakennuksen luettavuutta iltaiksi.
1V3	Murtokuku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalan laskettaavaksi tilaksi.
○11,20	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusarvona.
---	Rakennusala.
I	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
sa	Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.
rp	Rakennusala, jolle saa sijoittaa ravintolapaviljongin.
○rh	Puistolainen alueen osa, joka on istutettava puin ja pensain.
○rh	Ohjeellinen puistolainen alueen osa, joka on istutettava puin ja pensain.
---	Katu.
ajp	Ohjeellinen ajoyhteys.
---	Ohjeellinen tontin sisäosalle ja tonttien 4 ja 5 väliselle jalkankululle varattu alueen osa.
P	Ohjeellinen pysäköintipaikka.
---	Johtoa varten varattu alueen osa.
---	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittimää.
---	Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tai historiallisesti ominaispiirteet palauttavalla tavalla. Museoviranomaiselta on pyydettyä lausunto rakennustavan hakemisen yhteydessä.
○	Suojeltava puu.
sm-1	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänne. Alueen kalvaminen, peittäminen, muuttaminen, vaurioittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Alueita koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettyä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto. Sulussa oleva numero viittaa kaavaselostukseen.
sm-1/13	Historiallinen (kivimuuri, pergentie ja kivialla) rakenne on säilytettävä. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettyä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto. Sulussa oleva numero viittaa kaavaselostukseen.

Borgå stad

HAIKO GÅRD MED OMGIVNING

Stadsdel 33, kvarter 3552, tomtena 2-5
 Kvarterområden för turism, byggnader för fritids- och serviceboende samt för fristående småhus och gatuumråden i stadsdel 33.

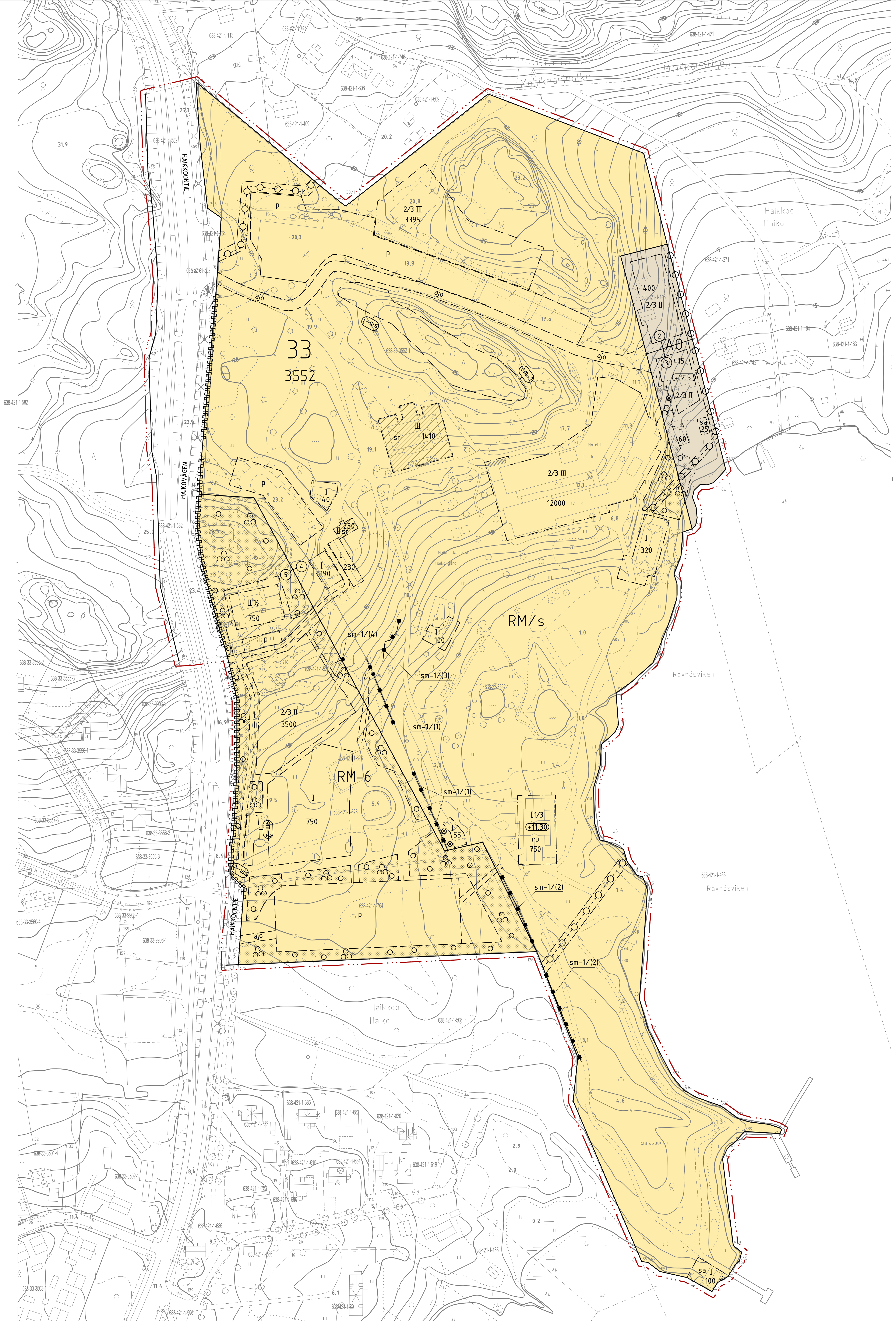
Detalplan och detaljplaneändring

Detaljplanen berör delar av fastigheten 1: 455 och vågområde 1: 582

Ändringen av detaljplanen berör tomt 1 i kvarteret 3552 i stadsdelen 33 och i Haiko by fastigheterna 1:519, 1:520, 1:147, 1:148, 1:623 och 1:764 samt idrotts-, gatu- och vågområden.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMLER:

1 : 1000	Kvarterområde för fristående småhus.
AO	Kvarterområde för byggnader som betjänar turism, där kulturhistoriska värden och karaktären av den parkia omgivningen skall bevaras. Anpassande vid ytvågande i omgivningen skall speciellt beaktas.
RM/s	Kvarterområde för byggnader som betjänar turism, fritids- och serviceboende.
RM-6	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
---	Kvartergräns.
---	Gräns för delområde.
---	Riktigvande gräns för område eller del av område.
○	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
33	Stadsdelsnummer.
3552	Kvarternummer.
HAIKOVÄGEN	Namn på gata.
1200	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnadsdelen, 1 byggnaden eller i en del därav.
2/3 III	Ett bråkital framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inrättas i våningsplan.
1V3	Ett bråkital eller en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i våningsplanen för utrymme som inrättas i våningsplan.
○11,20	Högsta höjd för byggnadens vattentak.
---	Byggnadsyta.
I	Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.
sa	Byggnadsyta där basutbyggnad får placeras.
rp	Byggnadsyta där restaurangpaviljong får placeras.
○rh	Parkirömda del av område som ska planteras med träd och buskar.
○rh	Riktigvande parkirömda del av område, som ska planteras med träd och buskar.
---	Gata.
ajp	Riktigvande körförbindelse.
---	Riktigvande för gångtrafik inom tomtens och mellan tomtena 4 och 5 reserverad del av område.
P	Riktigvande gräns för parkeringsplats.
---	För ledning reserverad del av område.
---	Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förtjuden.
---	Kultuurihistoriskt värdefull byggnad. I samband med reparations- och ändringsarbeten ska kultuurihistoriska värden bevaras eller den historiska karaktären återställas. I samband med sökande av bygglov ska man be om utlåtande av museivirmyndigheten.
○	Träd som ska skyddas.
sm-1	Del av område, på vilken finns fast formlämning som är fredad enligt formlämningslagen (295/1963). Det är förbjudet att utgräva, överhöja, ändra, skada och på annat sätt rubba området. För planer som berör området ska utlåtande av museivirmyndigheten (Museiverket eller landskapsmuseet) begäras. Numret hänvisar till planbeskrivningen.



ERTYISMÄÄRÄYKSET:

RM/s korttelialue, korttelin 3552 tontti 4
 Kartanopuisto tulee hoitaa niin, että sen kulttuurihistorialliset piirteet ja arvo säilyy. Puistolueella sijaitsevien kulttuuriperintökohdista määrättyjen rakennusten poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Näitä koskevista suunnitelmista on pyydettyä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto. Puiston hoidonvalvontaa metsäkiikä tulee kasvattaa jatkuvan kasvatuksen periaatteilla siten, että niissä on erikäsäisiä puuja ja ne säilyvät puustoissa kaikkina hoitovaiheissa. Uudisrakentamisen tulee edustaa selkeälinjaisia skandinavisia tyyliä.
 Autopaikkavaahtimus: 1 ap/ 55 k-m².
RM-6 korttelialue, korttelin 3552 tontti 5
 Maaston voimakkaat korkeuserot tulee huomioida ja lattia- ja pihakorot on sovitava pihajäljen tasaukseen. Rinteesen rakennettujen rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee liittyä luontevasti ja yhtenäisesti toisen kerroksen julkisivuun, siten että pääasiallinen julkisivumateriaali joutuu noin 700 mm päähän maanpinnasta.
 Autopaikkavaahtimus markkinalueiden osalta: 1 ap/ 40 k-m², loma-asuntojen osalta: vähintään 1 ap/ loma-asunto.
 Autopaikkavaahtimus erillisten lomamökkien osalta: 1 ap/ 50k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/ loma-asunto. Autopaikat on toteutettava sitä mukaa, kun rakentaminen etenee.

AO –korttelialue, korttelin 3552 tontti 2 ja 3
 Asuinrakennuksissa kattomuotona tulee olla symmetrinen harjakatto tai mansardikatto. Kattoen värin tulee olla tummanharmaa tai musta. Maaston voimakkaat korkeuserot tulee huomioida ja lattia- ja pihakorot on sovitava pihajäljen tasaukseen. Rinteesen rakennettujen rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee liittyä luontevasti ja yhtenäisesti toisen kerroksen julkisivuun, siten että pääasiallinen julkisivumateriaali puu- tai rappaus, joutuu noin 700 mm päähän maanpinnasta. Kerroksen korkeus sokkeleita ei hyväksytä.
 Tontilla tulee rakentaa polkupyöräpajakoja 1 ppp/ 140 k-m², kuitenkin vähintään 4 ppp/ asunto. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/ asunto.

Rantatontilla no 3 saa talousrakennuksen harjan korkeus olla enintään +6.50 m mpy ja sein lattiakorke +3.20 mpy. Talousrakennuksen alla saa olla rakennusosastoja lisäksi helposti kuvuttava tiloja. Saunarakennuksen alin lattiakorke saa olla +2.0 mpy.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennuksen suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida sekä aurinkoenergian hyödyntäminen että passiivinen aurioning valolta suojautuminen. Rakennusten katolle tai julkisivuihin on sallittua sijoittaa aurinkokeräimiä ja -paneelleja. Aurinkopaneelin ja -keräimen sijoitus tulee suunnitella osana arkkitehtuuria ja olla esteettisesti ympäristöön sopeava. Passiivinen suunnittelu voidaan tehdä julkisivun kiinteillä maalauksilla tai muin.
 Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa mentyjä ja tarmia sekä muuta kasvillisuutta niin, että rakennusten julkisivut näkyvät men- ja puistolaisessa vain osittain.
 Asuintilojen alin lattiakorke +3.20 mpy.
 Rakentaminen on toteutettava radanturvallisesti.
 Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

SPECIALBESTÄMMLER:

Kvarterområdet RM/s, tomten 4 i kvarteret 3552
 Gärtsgården ska skötas så att dess kulturhistoriska drag och värde bevaras. I parkområdet finns konstruktioner som definieras som kulturarvobjekt. Avlägsnande av dessa konstruktioner är tillåtet endast av särskilda skäl och det kräver en tillräcklig arkeologisk dokumentation. För planer som rör objektet ska utlåtande av museivirmyndigheten (Museiverket eller landskapsmuseet) begäras. De berridsområdes skogarna bör skötas enligt konduktörs-skogsbrukens principer så att det finns träd i olika åldrar i alla skeden av skötseln. Nybyggandet ska representera den tydliga skandinaviska stilen.

Krav på bilplatser: 1 bp/ 55 m²-vy.
Kvarterområdet RM-4, tomten 5 i kvarteret 3552
 Kvarterens stora höjdskillnader bör beaktas, och golv- och gårdsrännarna ska anpassas till gårdsområdenas nivåer. Första våningens fasad på sluttningshus ska naturligt och enhetligt anslutas till andra våningens fasad så att det huvudsakliga materialet sträcker sig ca 700 mm från markytan.

Krav på bilplatser för turisttjänster: 1 bp/ 40 m²-vy och för fritidshus minst 1bp/ fritidshusbostad. Krav på bilplatser för inrättande slugor är 1 bp/ 50 m²-vy, dock minst 1 bp/ sluga. Bilplatsens ska förverkligas i takt med byggandet.

Kvarterområdet AO, tomtena 2 och 3 i kvarteret 3552
 Bostadshusen ska ha ett symmetriskt sadeltak eller mansardtak. Takets färg ska vara mörkgrå eller svart. Terrängens stora höjdskillnader bör beaktas, och golv- och gårdsrännarna ska anpassas till gårdsområdenas nivåer. Första våningens fasad på sluttningshus ska naturligt och enhetligt anslutas till andra våningens fasad så att det huvudsakliga materialet (trä eller puts) sträcker sig ca 700 mm från markytan. Sokklor som är lika höga som våningens tilläts inte.
 På tomtens ska byggas 1 cykelplats/ 40 m²-vy, dock minst 4 cykelplatser/ bostad. Antalet bilplatser ska vara minst 2 bilplatser/ bostad.

På strandtomten 3 får höjden på ekonomibygnadens takas vara högst +6.50 över havsytan och den lägsta golvhöjden vara +3.20 över havsytan. Under ekonomibygnaden får utöver byggnadsplanens utrymme som torkar lätt. Den lägsta golvhöjden på basutbyggnaden får vara +2.0 över havsytan.

ALLMÄNNA BESTÄMMLER:

Vid byggnadens riktning och rumsplanering bör beaktas både hur solenergin utnyttjas och hur det går att passivt skydda sig mot solljusset. Det är tillåtet att placera solfångare och -paneler på byggnadens tak eller fasader. Placeringen av solfångare och -paneler bör planeras som en del av arkitekturen som passar estetiskt in i miljön. Passivt skyddande kan göras med markiser eller speglar som fästs på fasaden.

På tomtena ska bevaras eller planteras tallar och ekar och annan växtlighet så att byggnadens fasader syns endast delvis i havs- och parkändskapet.

Lägst golvlinan i bostadsutrymmen är +3.20 över havsytan.
 Byggandet bör vara radonsäkert.

Tomtindelningen på detta detaljområde är bindande och ingår i detaljplanen.

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyller fordringarna i 54 a § marknavigerings- och bygglagen.

Viran puolesta/Ex officio	
Porvo Borgå	Kaupunginjohtaja/ Stadsordförande Tertti Pöllänen
Viran puolesta/Ex officio	
Porvo Borgå	Kaupunkisuunnittelupäällikö/ Stadsplaneringschef Eero Löytönen
Porvo Borgå	
Kaavaliikettä/ Planeringsassistent	Christina Eklund
Alustava kuultaus MRA 30§ Preliminär kungörelse MarkByggf 30§	17.4. + 10.5.2013
Kaupunkikehyslautakunta Stadsutvecklingsnämnden	17.6.2010 § 230, 30.10.2012 § 266, 7.4.2015 § 62
Nähtävillä MRA 27§ Till påsende MarkByggf 27§	22.4. - 22.5.2015
Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen	29.2.2016 § 43
Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige	30.3.2016 § 23