Porvoon kaupunki

VANHA VECKJÄRVENTIE

Kaupunginosa 10
Korttelit 5738 - 5741 ja osa kortteleista 5702 ja 5704 sekä katu- ja virkistysalueita

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutos koskee osaa puistoalueesta kaupunginosassa 5

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset
1:1000

A	Asuinrakennusten korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi tai kaksiasuntoisia omakotitaloja.
P	Palvelurakennusten korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Kahden korttelin välinen raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
3	Siltovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
10	Kaupunginosan numero.
5702	Korttelin numero.
KIVIMÄENKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II	Allevilivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
½ I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
I½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
1	Rakennusala, jolle saa rakentaa yksikerroksisen talousrakennuksen.
su	Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, joka suositellaan säilytettäväksi. Jos rakennus puretaan, saa su-alueelle rakentaa uuden kerrosluvultaan puretun rakennusta vastaavan rakennuksen.
hule	Pintavesien käsittelyä ja johtamista varten varattu alueen osa.
a	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.
pp/t	Jalankululle ja polkupyörällylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Katu.
ajo	Ajoyhteys.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyörälle varattu alueen osa.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa.
	Kallioalue, joka tulee maastomuotojensa osalta säilyttää luonnonmaisena. Alueella saa tehdä maiseman- ja puuhoidon toimenpiteitä, jotka männyistä kehittyy hyväkuntoinen pääpuusto.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Borgå stad

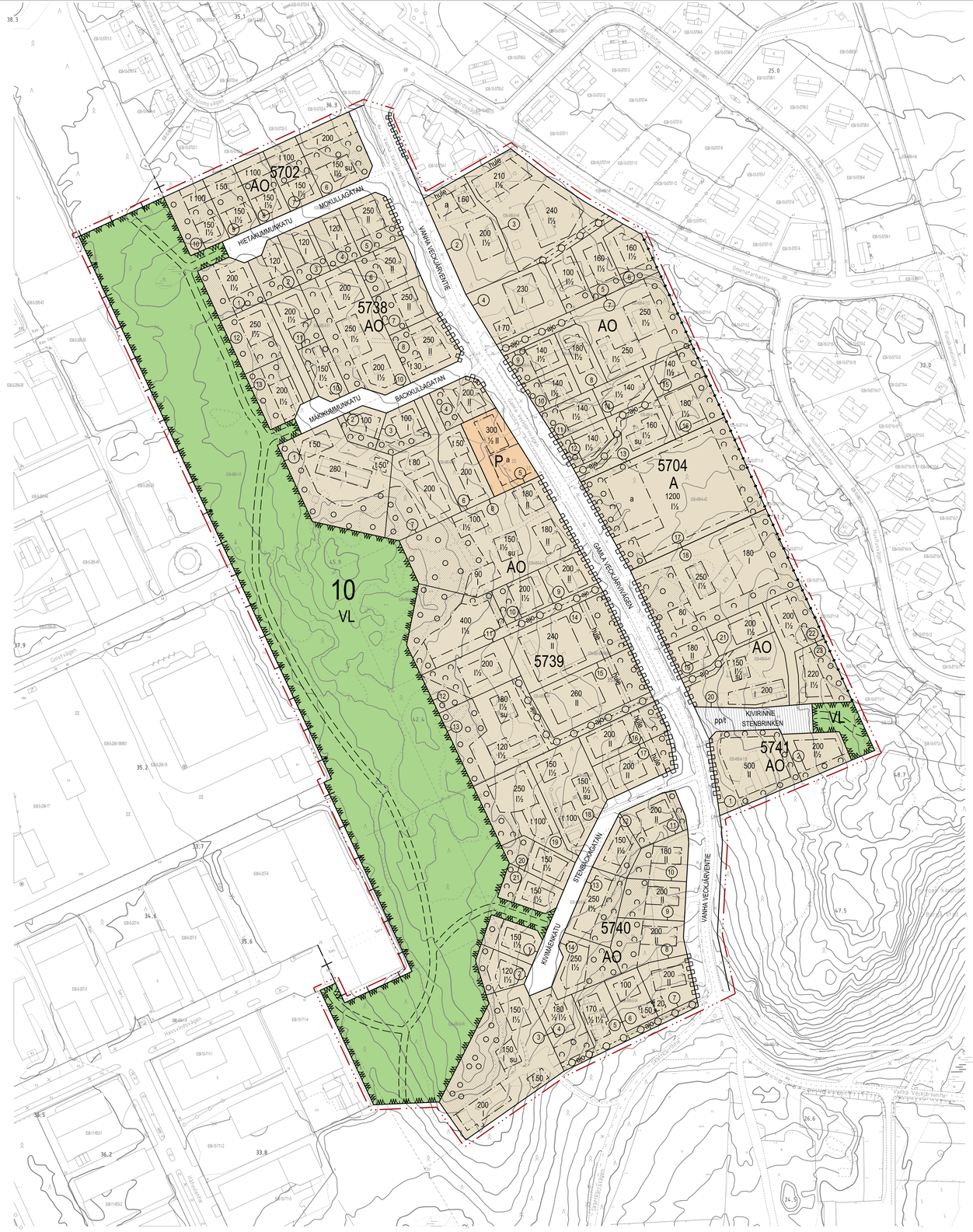
GAMLA VECKJÄRVIVÄGEN

Stadsdel 10
Kvarteren 5738 - 5741 och del av kvarteren 5702 och 5704 samt gatu- och rekreationsområden

Detaljplaneändring
Ändring av detaljplanen berör del av parkområde i stadsdel 5

Detaljplanebeteckningar och - bestämmelser
1:1000

A	Kvartersområde för bostadshus.
AO	Kvartersområde för fristående småhus. I området får byggas småhus med en eller två bostäder.
P	Kvartersområde för servicebyggnader.
VL	Område för närrekreation.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Stadsdelsgräns.
	Gräns mellan två kvarter.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
3	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
10	Stadsdelsnummer.
5702	Kvartersnummer.
STENBACKAGR	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
200	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
II	En understreckad romersk siffra anger det våningstal som ovillkorligen ska användas.
½ I	Ett bråktal före en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i kellarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
I ½	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Byggnadsyta.
1	Byggnadsyta på vilken en ekonomibyggnad i en våning får byggas.
su	Stadsbildsmässigt och lokalhistoriskt värdefull byggnad, vars bevarande rekommenderas. Om byggnaden rivs, får på su- området uföras en ny byggnad som till våningstalet motsvarar den rivna byggnaden.
hule	Del av område som reserveras för behandling och ledning av ytvatten.
a	Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
pp/t	Gata reserverad för fotgängare och cykeltrafik där körning till tomten är tillåtet.
	Gata.
ajo	Körförbindelse.
	Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
	Del av område som ska planteras.
	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
	Bergsområde som till terrängformerna ska bevaras i naturtillstånd. I området får utföras åtgärder för vården av landskapet och trädbeståndet, så att huvudsakligen av tallarna utvecklas trädbestånd i gott skick.
	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kaikilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiakulutus on pidettävä alhaisena ja on oltava vaihtoehtoisia energiaratkaisuja, mikä uusiutuvia energialähteitä. Hiilijalanjälkeä on pidettävä pienenä. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntäminen ja passiivinen auringon valolta suojautuminen. Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen. Rakennusten julkisivuilla aurinkopaneelien sijoittelu tulee suunnitella osana arkkitehtuuria. Kaikki uudisrakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon tehokkaan ja kestävän energiahuollon takaamiseksi ja hiilijalanjäljen minimoimiseksi.

Korttelin 5704 tontelilla 2 ja 7-16, korttelin 5739 tontelilla 6-17 sekä korttelin 5740 tontelilla 3-4 ja 12-14 tulee varautua kiinteistökohtaiseen jäteveisen pumppaamiseen kadun varrella sijaitsevaan viemärin ellei ajoyhteyksilvol tasattava siten, että viemärit saadaan viettona kadulle. Ajoyhteyksien alle ja rasteialuelle sijoittuvat putket ovat tonttijohtoja.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueen rakentamisessa.

Tonttiliittymä saa olla enintään kuusi metriä leveä.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

Asemakaavan alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.§§ mukainen rakennuskielto, kunnes rakentamisen kannalta oleellinen kunnallisteknikka on rakennettu kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta.

Hulevedet
Tontteille tulee laatia hulevesisuunnitelma. Tonttien kulkuväylät, pysäköintialueet ja ajoyhteydet tulee toteuttaa vettäläpäisevästä materiaalista. Asuintonttien kattovedet tulee ohjata tontin kasvillisuuden käyttöön ja imeytyltä maahan. Myös kalliosilta tontelilta tulee järjestää viivytysallavuutta 1,0 m³/ 100 m² läpäisemättöntä rakennettua pintaa ja vettä tulee viivyttää tontilla vähintään 12 tuntia. Hulevesijärjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto kaupungin hulevesiverkostoon tai rajaojiin. Alueella tulee noudattaa Porvoon kaupungin rakennustapaohjetta Luonnonmukaisia hulevesiratkaisuja pihaan.

A-, P- ja AO-korttelialueet
Asuin- ja talousrakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee olla puuta. Asuinrakennuksissa kattomuotona tulee olla harjakatto. Kattokaltevuuden tulee olla asuinrakennuksissa 1:1,5 – 1:3 ja talousrakennuksissa 1:3 tai sitä loivempi. Katteen väri tulee olla tummen harmaa tai musta.

Asuntoihin liittyvät terassit ja katokset tulee sijoittaa kytkettyinä rakennukseen. Asuntojen terassit saavat kooltaan olla enintään 15 m² ja maanpinnasta enintään 40 cm korotettuja. Katokset saavat olla kooltaan enintään 6 m².

Tontit tulee aidata puistoa, katualueita ja naapuritonttia vasten alle kaksi metriä korkealla pensasaidalla lukuunottamatta kalliolsia alueita. Puin ja pensain istutettava alueen osaa tulee kehittää metsäpuutarhamaisena monimuotoisin istutuksin ja pääpuustona kotimaisia mäntyjä. Maan luontaista korkoa ei saa muuttaa, mutta maata saa parantaa paikoin metsäpuutarhaa perustettaessa. Alueelle saa sijoittaa pieniä kasvihuoneita ja rakenteita kaupunkiviljelyä varten. Viheralueen rajalla ei maan luontaista korkoa eikä pintamaata saa muuttaa.

Autopaikkavaatimus A ja AO-tonteilla :
1 ap/ 80 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka/ asunto.
Autopaikkavaatimus P-tontilla:
1 ap / 50 k-m².
Kattamattomalla pysäköintipaikoilla tulee käyttää vettä läpäisevää pinnoitteita ja istutettavien alueiden vieressä kantavaa kasvualustaa vähintään 5 m etäisyyteen asti. Autokatoksilla tulee olla viherkatto. Sähköauto- ja sähköpolkupyöräpaikkojen paloturvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tontelle tulee rakentaa katettuja polkupyöräpaikkoja tai suljettavaa pyörien varastotilaa 1ppp/ 30 k-m² asuintilaa.

A-tontilla kerrosalasta 10 % saa käyttää palvelutoimintaan.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

I kvartersområden ska tillämpas principerna för energieffektivt byggande. Energiförbrukningen ska hållas låg och det ska finnas beredskap att utnyttja förnybara energikällor. Koldioxidavtrycket ska hållas lågt. Vid byggnadernas riktning och rumsplanering bör beaktas hur solenergin utnyttjas och hur det går att passivt skydda sig mot solljuset. Vid planering och dimensionering av byggnadernas tekniska utrymmen ska man förbereda sig på utnyttjande av solenergi. Placeringen av solpanellerna på byggnadernas fasader ska planeras som en del av arkitekturen. Alla nybyggnader ska anslutas till fjärrvärmenätet för att garantera en effektiv och hållbar energiförsörjning och för att minimera koldioxidavtrycket.

På tomterna 2 och 7-16 i kvarteret 5704, tomterna 6-17 i kvarteret 5739 samt i kvarteret 5740 tomterna 3-4 och 12-14 fastighetsvis beredas på pumpning av avloppsvattnet till avloppet vid gatan, om körförbindelserna till tomterna inte kan jämnas ut så att avloppen lutar mot gatan. Rören som ligger under köranslutningarna och i servituttområdena är tomtledningar.

Vid byggandet i området ska radonsäkert byggande beaktas.

Tomtanslutningen får vara högst sex meter bred.

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

Ett byggförbud enligt 58.5 § i markanvändnings- och bygglagen gäller för detaljplaneområdet tills den för byggandet väsentliga kommunotekniken är byggd, dock högst tre år från det att planen träder i kraft.

Dagvatten
För tomterna ska utarbetas en dagvattenplan. Gångvägarna, parkeringsområdena och körförbindelserna på tomterna ska vara av material som släpper igenom vatten. Vattnet från taken på bostadstomterna ska ledas till vegetationen på tomten och infiltreras i marken. Också på bergiga tomter ska det finnas 1,0 m³/ 100 m² fördröjningsvolym med byggd yta som inte släpper igenom vatten, och vattnet ska fördröjas på tomten i minst 12 timmar. Dagvattensystemen ska ha planerat överflöde till stadens dagvattennät eller gränsdike. I området ska Borgå stads byggarvisning Naturliga dagvattenlösningar för gården följas.

Kvartersområden A, P och AO
Det huvudsakliga materialet på bostadshusens och ekonomibyggnadernas fasader och konstruktioner är trä. Bostadshusen ska ha sadeltak. Takluttningen på bostadshusen ska vara 1:1,5 – 1:3 och på ekonomibyggnaderna 1: 3 eller svagare. Taket ska vara mörkgrått eller svart.

Boställdernas terrasser och skyddstak ska placeras i anslutning till byggnaden. Terrasserna får vara högst 15 m² stora och byggas högst 40 cm ovanför marktyan. Skyddstaken får vara högst 6 m² stora.

Tomterna ska vara inhägnade mot parken, gatuområden och angrändande tomter med en häck mindre än två meter hög med undantag för stenliga områden. Delar av områden som planteras med träd och buskar ska utvecklas med mångsidiga planteringar så att de blir skogträdgårdsliknande och huvudsakliga stora träden ska vara inhemska tallar. Markens naturliga högläge får inte ändras, men marken kan förbättras då skogträdgårdar anläggs. I området får placeras små växthus och konstruktioner för stadsodling. Vid gränsen mot grönområdet får markens naturliga högläge och naturmark inte ändras.

Kravet på bilplatser I A och AO tomter:
1 bilplats/ 80 m²-vy, dock minst 1 bilplats/ bostad.
Kravet på bilplatser i P tomt:
1 bilplats/ 50 m²-vy.
I parkeringsområden som har inget tak ska användas ytbeläggning som släpper igenom vatten och bredvid områden som ska planteras ska användas bärande växtunderlag till minst 5 meters avstånd. De täckta bilparkeringarna ska ha grönt tak. Speciell uppmärksamhet ska fästas vid elbils- och elcykelplatsernas brandsäkerhet.

På tomterna ska byggas täckta cykelparkeringar eller cykelförråd som kan låsas 1 cykelplats/ 30 m²-vy bostadsyta.

I A tomten kan 10 % av våningsytan användas för serviceverksamhet.

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

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo Kaupungingeodeetti .....
Borgå Stadsgeodet Karin Kollis

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo vt. kaupunkisuunnittelupäällikkö.....
Borgå tf. stadsplaneringschef Malja-Riitta Kontio

Porvoo Kaavoitusarkkitehti.....
Borgå Planläggningsarkitekt Anne Rihtniemi-Rauh

Suunnitteluavustaja
Planeringsassistent Christina Eklund

Alustava kuulutus MRA 30§
Preliminär kungörelse MarkByggF §30 .....17.5. - 29.6.2023.....

Kaupunkikehityslautakunta
Stadsutvecklingsnämnden .....11.12.2023 §.....

Nähtävillä MRA 27§
Till påseende MarkByggF §27 .....

Kaupunginhallitus
Stadsstyrelsen .....

Kaupunginvaltuusto
Stadsfullmäktige .....

Voimaantulo
Ikraftträdande .....