

Porvoon kaupunki **VE 1**
KEVÄTLAAKSONRINNE

Kaupunginosa 10
 Kortteilt 5742 ja 5743, osa kortteileita 711, 5737 ja 5740 sekä katu-, virkistys- ja pysäköintialueita

Asemakaavamuutos
 Asemakaavamuutos koskee osa kortteileista 711 sekä puisto- ja katualueita kaupunginosissa 10

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 1: 1000

- AP** Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asuinrakennuksiksi.
- AO** Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi tai kaksi asuinotolaa omakotitaloja.
- AS** Asuntolarakennusten korttelialue.
- AKR** Asuinrakennustalon, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- TY-7** Ympäristötehokka alueuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennustila kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja ja enintään 10 % tontin pääkäytötkäyttöaluetta myymälätiloja varten. Tällaisen myymälätilan huoneistoala saa olla enintään 100 m².
- YSA-5** Sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palvelujen rakennusten korttelialue johon saa sijoittaa palvelusurmita ja palveluilla ja tavanomaisia asunista.
- VL** Lähivirkistysalue.
- LPA** Autopaikkojen korttelialue.
- EL** Erityisalue kumien vastaanottoaikkaa varten.
- EV** Suojaviheralue.

- 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupunginosan raja.
- Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Sitovan tonttijäsen mukaisen tontin raja ja numero.

10 Kaupunginosan numero.
711 Korttelin numero.

KEVÄTNITYNKATU Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

- 1700 Rakennuskoikeus kerrosalanelämätiloina.
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 1/II Murtokoko roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää kerrosalaa laskettaessa tilaksi.
- 1/1/II Murtokoko roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulkon tasolla saa käyttää kerrosalaa laskettaessa tilaksi.
- α=2 Kattokaltevuus.
- II Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuskoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määrityksen.

- Rakennusala.
- Auton säilytyspaikan rakennusala.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- hule Pintavesien käsittelyä ja johtamista varten varattu alueen osa.
- hule-10 Pintavesien käsittelyä varten varattu alueen osa.
- su Kaupunkivälisessä ja paikallisestohistoriallisesti arvokas rakennus, joka suositellaan säilytettäväksi. Jos rakennus puretaan, saa suvulle rakentaa uuden kerrosluvultaan purettua rakennusta vastaavan rakennuksen.
- Puin ja pensain istutettava alueen osa.
- Katu.
- Ulkokäytävä.
- Ohjeellinen yleisele jalan- ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Borgå stad **VE 1**
VÅRDALSBACKEN

Stadsdel 10
 Kvarteren 5742 och 5743, del av kvarteren 711, 5737 och 5740 samt gatun-, rekreati- och parkeringsområden

Detalplaneändring
 Ändring av detaljplanen berör del av kvarter 711 samt park- och gatuumråden i stadsdelen 10

Detalplanebeteckningar och -bestämmelser 1: 2000

- AP** Kvartersområde för småhus. I området får byggas radhus, kopplade småhus och fristående småhus.
- AO** Kvartersområde för fristående småhus. I området får byggas småhus med en bostad eller två bostäder.
- AS** Kvartersområde för internatbyggnader.
- AKR** Kvartersområde för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus.
- TY-7** Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöproblem. Av tomtens bebyggda ymningsyta får högst 20 % användas för kontors utrymme och högst 10 % för affärsutrymme som anknyttas till tomtens huvudsakliga användning. Lägenhetsyta för en sådan affärslokal får vara högst 100 m².
- YSA-5** Kvartersområde för byggnader som betjänar socialvården och hälsovården i kvartersområdet för serviceboende, servicebataler och varligt boende placeras.
- VL** Område för närekreation.
- LPA** Kvartersområde för bilplatser.
- EL** Specialområde för snönottningsplats.
- EV** Skyddsgrönområde.

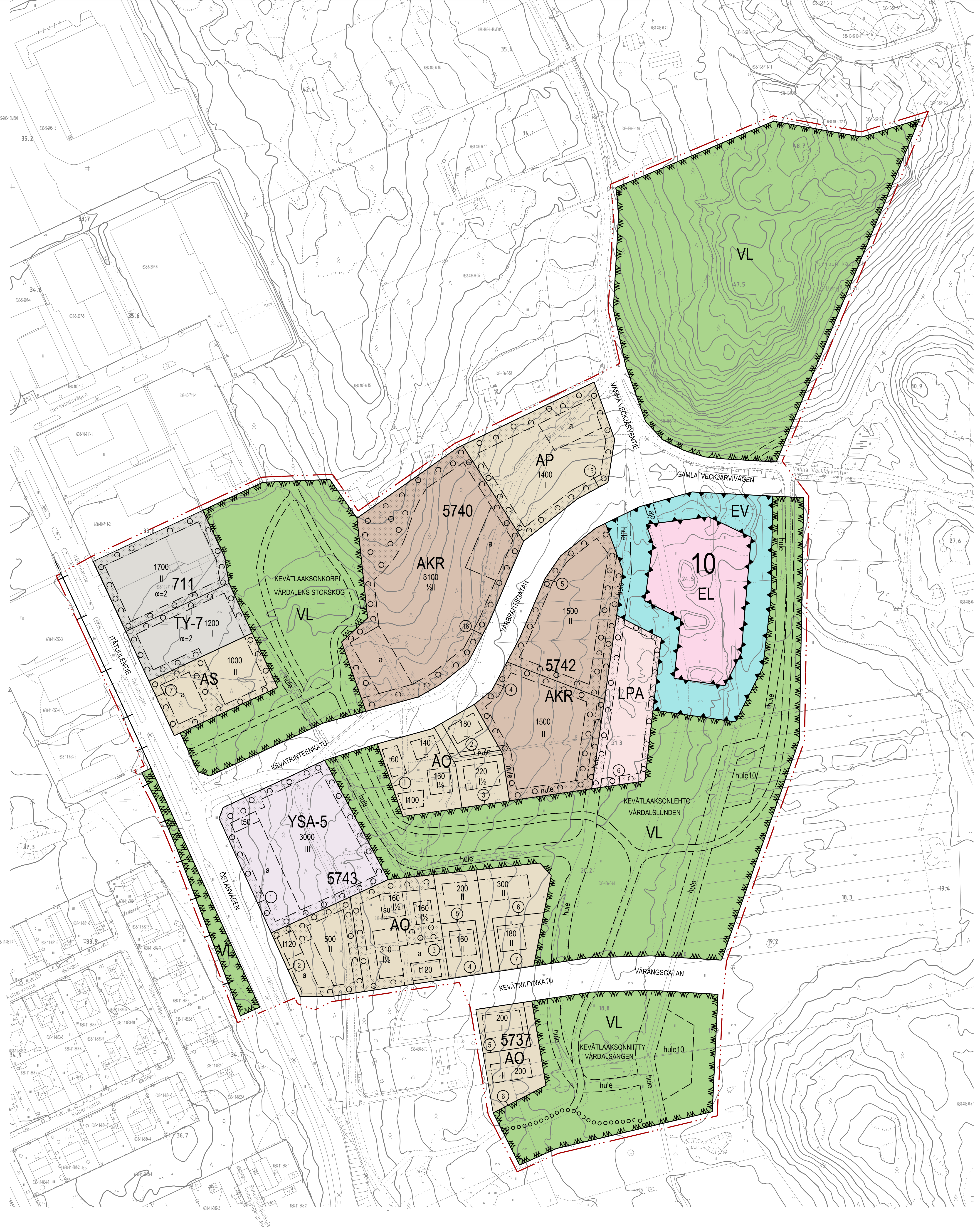
- Linje 3 m utanför planområdets grän.
- Stadsdelsgrens.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgrän.
- Gröns för delområde.
- Riktigvande gränns för område eller del av område.
- Tomtgränns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

10 Stadsdelnummer.
711 Kvartersnummer.

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

- 1700 Byggnadsrätt i kvadratmeter väringsyta.
- II Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- 1/II Ett bråkdel framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i kärnplaneringen för utrymme som inräknas i väringsytan.
- 1/1/II Ett bråkdel efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindplanet för utrymme som inräknas i väringsytan.
- α=2 Taklutning.
- II Det understreckade latet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovilkörligen skall iaktas.

- Byggnadsyta.
- Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
- Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
- hule Del av område som reserveras för behandling och ledning av ytvatten.
- hule-10 Del av område som reserveras för behandling av ytvatten.
- su Stadsbalkonjet och lokalhistoriskt värdefull byggnad, vars bevarande rekommenderas. Om byggnaden rivs, får på su-området utföras en ny byggnad som till väringsyfta motsvarar den rivna byggnaden.
- Del av område som ska planteras med träd och buskar.
- Gata.
- Friluftslid.
- Riktigvande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



Asemakaavan pohjakarta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §: n vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyller kraven i 54 a § i marknvändnings- och bygglagen. Korkeusjärjestelmä on NZ000. Höjdsystemet är NZ000.

Viran puolesta / Ex officio
 Porvoo Kaupungingeodeetti Karin Kolis
 Borgå Stadsgeodet Karin Kolis

Viran puolesta / Ex officio
 Porvoo Kaupunkisuunnittelupäällikö Jarkko Lytinen
 Borgå Stadsplaneringschef Jarkko Lytinen

Porvoo Kaavoittaja Anne Rihniemi-Rauh
 Borgå Planläggare Anne Rihniemi-Rauh

Suunnitteluvastaja Christina Eklund
 Planeringsassistent Christina Eklund

Alustava kuuutus MRA 30§
 Preliminär kungörelse MarkByggf §30 24.4.–30.5.2024

Kaupunkikehityslautakunta
 Stadsutvecklingsnämnden

Nähdäillä MRA 27§
 Till påseende MarkByggf §27

Kaupunginhallitus
 Stadsstyrelsen

Kaupunginvaltuusto
 Stadsfullmäktige

Voimaantulo
 Ikraftträdande

YLEISET MÄÄRÄYKSET:
 Korttelin 5742 tontilla 2 ja 5, tulee varautua kiinteistökohtaiseen läpivieseen pumppaamiseen kadun varrella sijaitsevaan viemäriin. Ajoyhteyksen alle ja rasteilleuolle sijoittuvat vesi- ja viemäriputket ovat tonttijohjoja.

Tonttillymä saa olla enintään kuusi metriä leveä.
 Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältää asemakaavaan.

Asemakaavan alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.5 § mukainen rakennuskielto, kunnes rakentamisen kannalta oleellinen kunnallisjärjely on rakennettu kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta.

Pysäköinti:
 Autopaikkavaatimus AO- ja AP- tontilla: 1 ap / 80 m², kuitenkin vähintään 1.5 / asunto.
 Autopaikkavaatimus AKR- tontilla: 1 ap / 80 m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka / asunto.

Korttelin 5742 autopaikat tulee sijoittaa LPA-alueelle.
 Autopaikkavaatimus AS- ja YSA- tontilla: 1 ap / 80 m².
 Autopaikkavaatimus TY-7 tontilla: 1 ap / 100 m² teollisuustilaa, 1 ap / 300 m² varastotilaa 1 ap / 50 k-m² toimisto- ja myymälätilaa.

Kattamatonta pysäköintipaikoilla tulee käyttää osittain vettä läpäiseviä pinnoitteita ja istutettavien alueiden viereissä kantavaa kasvialuetta vähintään 5 m etäisyyteen asti. Autokatoksilla tulee olla vierkot.

Tontille tulee rakentaa katettuja polkupyöräpaikkoja tai suljettavsa pyörän varastotilaa 1ppp / 40 m² asuintilaa ja 1 ppp / 100 m².

Rakentamistekniikka
 Rakentaminen on toteutettava radontuvallisesti.

Kaikkia korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiakulutus on pidettävä alhaisena ja on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energialhteita. Hillijalanjälki on pidettävä pienenä. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntäminen ja passiivinen auriongon valolta suojaus-turminen.

Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen. Rakennusten julkisivuilla aurinkopaneelin sijoittelu tulee suunnitella osana arkkitehtuuria.

Rakentamistapaohje
 AP- ja AO- korttelialueilla asuin- ja talousrakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee puuta. Kaikissa asuinrakennuksissa kattomuotona tulee olla harjakatto. Kattokaltevuden tulee olla asuinrakennuksissa 1:1.5 – 1:3 ja talousrakennuksissa 1:3 tai sitä lömpempi. Kattosen väri tulee olla tumman harmaa tai musta.

Asuintiin liittyvät terassit ja katokset tulee sijoittaa kytkettyinä rakennukseen. Asuintien terassit saavat koollaan olla enintään 15 m² ja maanpinnasta enintään 40 cm korodettuja. Katokset saavat olla kootaan enintään 10 m².

AKR- ja YSA- kortteileissa tulee rakennuskuvan yhteydessä varata tila pelastustielle.

Hulevedet
 Tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma. Tonttien katuvedet tulee ohjata tontin kasvillisuuden käyttöön tai imeytään maahan. Tontilla tulee järjestää viivytysaluetta 1,0 m² / 100 m² läpikäsitsemätöntä rakennettua pintaa ja vetä tulee viivytää tontilla vähintään 12 tuntia.

Hulevesijärjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto kaupungin hulevesiverkostoon tai rajojain.
 Rakentamisen aikaiset likaiset hulevedet tulee suodattaa ennen niiden pois johtamista.

Hulevesi tulee neutraloida, mikäli kalvuuta tehdään alueella, jolla toteetaan happamia sulfidiläisiä.

Istutukset
 Tontit tulee aidata naapuritontilla, viheralueita ja katualueita vasten enintään kaksi metriä korkealla pensasaidalla. Tontille tulee istuttaa tai kasvatella olemassa olevia suurkasvuisia pitkäikäisiä puita vähintään 1 kpl / 300 m² tontin pinta- alaa. Puin ja pensain istutettava alueen osaa tulee kehittää metsäpuutarhamaisena monimuotoisn istutuksiin ja pääpuustonajaksi ja kotimaisia määriä. Viheralueen rajan viereessä ei maan luonista korkea saa muuttua, mutta muista saa parantaa metsäpuutarhas perustellessa.

Viererrakentaminen
 Asuinorttelien monimuotoistaminen tonttien kokonaisuuden viherkehokkuuden tulee saavuttaa Porvoon vierkerktoimen tavoitteleku.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:
 På tomtena 2 och 5 i kvarteret 5742 ska fastighetsvis beredas på pumpning av avloppsvatten till avloppet vid gatan. Vatten- och avloppsrören som ligger under köranslutningarna och i servitutområdena är tomtledningar.

Tomtanslutningen får vara högst sex meter bred.
 Tomtindelningen i detta detaljplanområdet är bindande och ingår i detaljplanen.

Ett byggtörbud enligt 58.5 § i marknvändnings- och bygglagen gäller för detaljplanområdet tills den för byggnadet väsentliga kommunikationen är byggd, dock högst tre år från det att planen träder i kraft.

Parkering
 Bilplatsfordran i AO- och AP- tomler: 1 bilplats / 80 m²-vy, dock minst 1.5 bilplats / bostad.
 Bilplatsfordran i AKR- tomler: 1 bilplats / 80 m²-vy, dock minst 1 bilplats / bostad.

I kvarter 5742 ska bilplatserna placeras på LPA- området.
 Bilplatsfordran i AS- och YSA- tomler: 1 bilplats / 80 m²-vy.
 Bilplatsfordran TY-7: 1 bp / 100 m²-vy industriutrymme, 1 bp / 300 m²-vy lagerutrymme och 1 bp / 50 m² affärs- och kontorsutrymme.

I parkeringsområden som har inget tak ska användas yttelbägning som delvis släpper igenom dagvatten och bredvid områden som ska planteras ska användas bärande växtunderlag till minst 5 meters avstånd. De täkta bilparkeringarna ska ha grönt tak. Special uppmärksamhet ska fästas vid elbil- och elcykelplatsernas brandsäkerhet.

På tomtena ska byggas täkta cykelparkeringar eller cykelförärr som kan lāsas 1 cykelplats / 40 m²-v bostadsyta.
Byggnadsteknik
 Vid byggnadet i området ska radonsäkert byggnade beaktas.

I kvartersområden ska tillämpas principerna för energieffektivt byggnade. Energiförbrukningen ska hållas låg och det ska finnas beredskap att utnyttja förnybara energikällor. Koldioxidavtrycket ska hållas lågt. Vid byggnadens riktning och rumspaning bör beaktas hur solenergin utnyttjas och hur det går att passivt skydda sig mot solljus.

Vid planering och dimensionering av byggnadens tekniska utrymme ska man förbereda sig på utnyttjande av solenergi.
 Placeringen av solpanelerna på byggnadernas fasader ska planeras som en del av arkitekturen.

Byggnadsaningar
 Kvartersområden AP och AO ska det huvudsakliga materialet på bostadshusens och ekonomibyggnadernas fasader och konstruktörer vara trä.
 Alla bostadshusen ska ha sadeltak. Taklutningen på bostadshusen ska vara 1:1.5 – 1:3 och på ekonomibyggnaderna 1:3 eller svagare. Taket ska vara mörgritt eller svart.

Bostädernas terrasser och skyddsstak ska placeras i anslutning till byggnaden. Terrasserna får vara högst 15 m² stora och byggas högst 40 cm ovanför markytan. Skyddsstaken får vara högst 6 m² stora.

I AKR- och YSA- kvarteren ska i samband med byggovet reserveras utrymme för räddningsvägar.
Dagvatten
 För tomtena ska utarbetas en dagvattenplan. Gångvägarna, parkeringsområdena och körstråtområdena på tomtena ska vara av material som släpper igenom vatten. Vattnet från taken på tomtena ska ledas till vegetationen på tomten och infiltreras i marken. Också på bergiga tomler ska det finnas 1,0 m² / 100 m² fördämpningsyta med byggd yta som inte släpper igenom vatten, och vattnet ska fördörjas på tomten i minst 12 timmar.

Dagvattensystemen ska ha planerat överflöde till stadens dagvattennät eller gränsdike.
 Under byggnadet ska smutsig dagvatten filteras innan dagvattnet leds bort. Dagvatten bör neutraliseras om schaktning utörs i områden där sura sulfidavlagningar påträffas.

Planteringar
 Vid gränserna mellan tomtena skall mellan tomtena och mot gatorna och parkområdena ska planteras högst 2 meter höga häckar. Minst 1 stamvärande, långlivat träd per 300 m² tomtareal bör planteras eller odlas på tomtena. Delar av områden som planteras med träd och buskar ska utvecklas med mångåriga planteringar så att de får skogsträdgårdsliknande och huvudsakliga stora träderna ska vara inhemska ädelträarter eller tallar. Vid gränsen mot grönområdet får markens naturliga högläge för inte ändras, men marken kan förbättras då skogsträdgårdar anläggs.

Grönbyggnade
 Grönfektvatten på tomler som bildas av bostadskvarter som helhet måste nå upp till målet för Borgås grönytefaktor.