

**Porvoon kaupunki VE 2 KEVÄTLAAKSONRINNE**

Kaupunginosa 10  
Kortteilla 5742 ja 5743, osa kortteilla 711, 5737 ja 5740 sekä katu-, virkistys- ja pysäköintialueita

**Asemakaavamuutos**  
Asemakaavamuutos koskee osa korttelista 711 sekä puisto- ja katualueita kaupunginosissa 10  
Asemakaavamerkinät ja -määräykset 1: 1000

<b>AP</b>	Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asuinrakennuksina.
<b>AO</b>	Erillispienalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksit tai kaksisuuntaisia omakotitaloja.
<b>AS</b>	Asuntolarakennusten korttelialue.
<b>AKR</b>	Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
<b>TY-7</b>	Ympäristökäytössä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Torin rakennustila kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja ja enintään 10 % torin pääkäytön tarkoituksenaan liittyviä myymälätiloja varten. Tällaisen myymälätilan huoneistoala saa olla enintään 100 m <sup>2</sup> .
<b>YSA-5</b>	Sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palvelujen korttelialue johon saa sijoittaa palveluasumista ja palvelutalua ja tavanomaista asumista.
<b>VL</b>	Lähivirkistysalue.
<b>EL</b>	Erityisalue lumen vastaanottoaikaan varten.
<b>EV</b>	Suojaviheralue.

<b>3</b>	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
<b>+</b>	Kaupunginosan raja.
<b>—</b>	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
<b>- - -</b>	Osa-alueen raja.
<b>- - - -</b>	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
<b>③</b>	Sitovan toimituksen mukaisen torin raja ja numero.
<b>10</b>	Kaupunginosan numero.
<b>711</b>	Korttelin numero.
<b>—</b>	Kadun, tien, kataukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
<b>1700</b>	Rakennusoikeus kerrosalanelämetreinä.
<b>II</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.
<b>1/II</b>	Murtokuku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalan luettavaksi tilaksi.
<b>1/1/2</b>	Murtokuku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalan laskettavaksi tilaksi.
<b>α=2</b>	Kattokaltevuus.
<b>III</b>	Alluvia luku osoittaa ehdottomasti käytettävien rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määrityksen.
<b>[ ]</b>	Rakennusala.
<b>[ a ]</b>	Auton säilytyspaikan rakennusala.
<b>[ I ]</b>	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
<b>[ hule ]</b>	Pintavesien käsittelyä ja johtamista varten varattu alueen osa.
<b>[ hule-10 ]</b>	Pintavesien käsittelyä varten varattu alueen osa.
<b>[ su ]</b>	Kaupunkikavallisessa ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, joka suositellaan säilytettäväksi. Jos rakennus puretaan, saa su-alueelle rakentaa uuden kerrosalun vastaava rakennusta vastaavan rakennuksen.
<b>[ o ]</b>	Puun ja pensain istutettava alueen osa.
<b>—</b>	Katu.
<b>○ ○ ○ ○</b>	Ulkoläpää.
<b>- - - -</b>	Ohjeellinen yleiselle jalkenululle ja polkupyöräille varattu alueen osa.

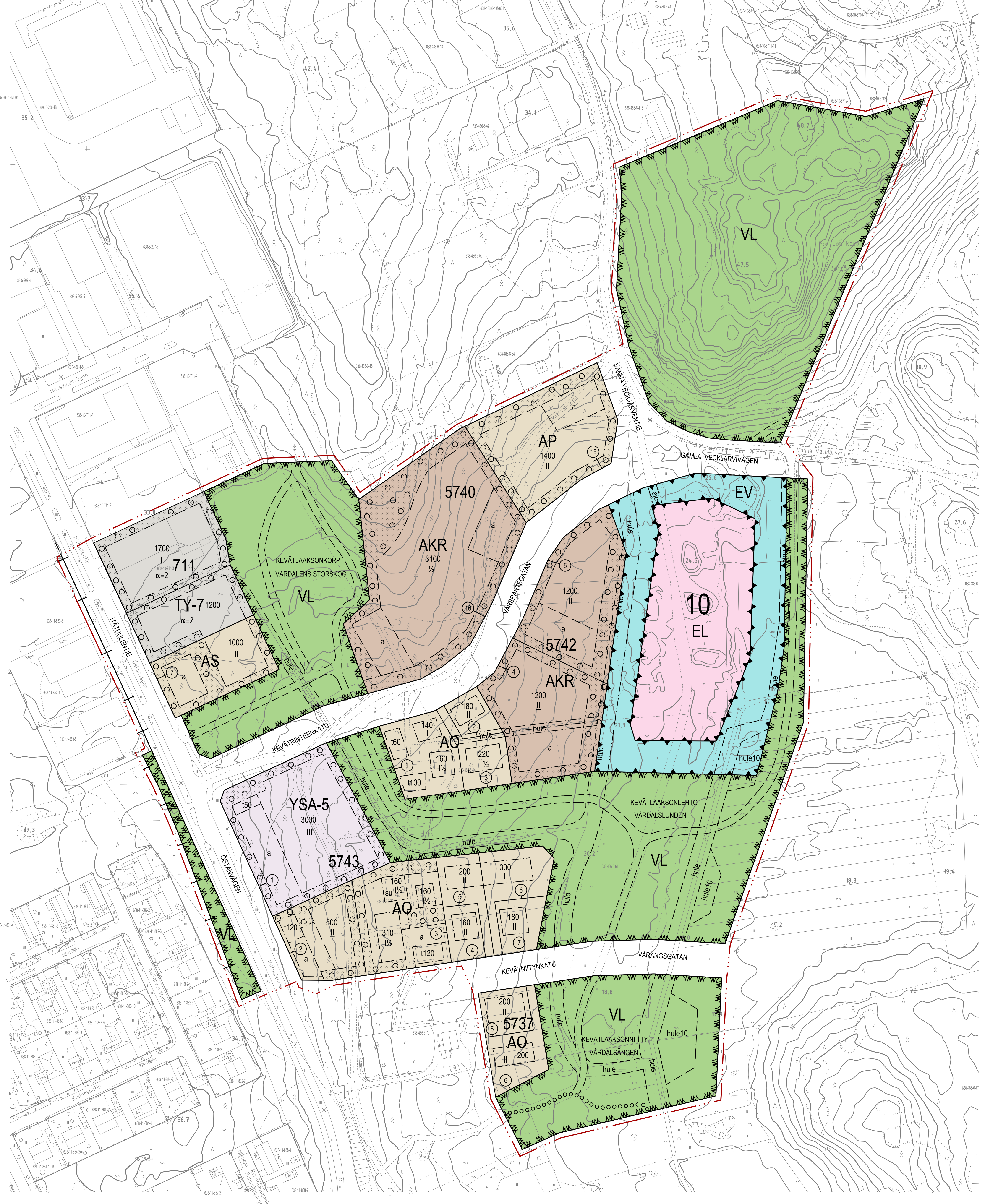
**Borgå stad VE 2 VÅRDALSBACKEN**

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

**Detalplaneändring**  
Ändring av detaljplanen berör del av kvarter 711 samt park- och gatuumråden i stadsdelen 10  
Detalplanebeteckningar och -bestämmelser 1: 1000

<b>AP</b>	Kvartersområde för småhus. I området får byggas radhus, kopplade småhus och fristående småhus.
<b>AO</b>	Kvartersområde för fristående småhus. I området får byggas småhus med en bostad eller två bostäder.
<b>AS</b>	Kvartersområde för internatbyggnader.
<b>AKR</b>	Kvartersområde för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus.
<b>TY-7</b>	Kvartersområde för industriell och lagerbyggnader som inte orsakar miljöproblem. Av tomrens bebyggelse väningsyta får högst 30 % användas för kontors utrymme och högst 10 % för affärsutrymme som anknyttas till tomrens huvudsakliga användning. Lägenhetsyta för en sådan affärsokal får vara högst 100 m <sup>2</sup> .
<b>YSA-5</b>	Kvartersområde för byggnader som befäjar socialväsendet och hälsovården. I kvartersområdet får serviceboende, servicekålar och vanligt boende placeras.
<b>VL</b>	Område för närektion.
<b>EL</b>	Specialområde för snösmottagningsplats.
<b>EV</b>	Skyddsgrönområde.

<b>—</b>	Linje 3 m utanför planområdets grän.
<b>- - -</b>	Stadsdelsgrens.
<b>- - - -</b>	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgrän.
<b>- - - - -</b>	Gräns för delområde.
<b>- - - - - -</b>	Riktigivande grän för område eller del av område.
<b>③</b>	Tomtgrän och -nummer enligt bindande tomtindelning.
<b>10</b>	Stadsdelsnummer.
<b>711</b>	Kvartersnummer.
<b>—</b>	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
<b>1700</b>	Byggnadsrätt i kvadratmeter väningsyta.
<b>II</b>	Romerska siffran anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
<b>1/II</b>	Ett bråkdel framför en romerska siffran anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i väningsytan.
<b>1/1/2</b>	Ett bråkdel efter en romerska siffran anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindplanet för utrymme som inräknas i väningsytan.
<b>α=2</b>	Taklutning.
<b>III</b>	Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovilkfrligen skall iaktas.
<b>[ ]</b>	Byggnadsyta.
<b>[ a ]</b>	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
<b>[ I ]</b>	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
<b>[ hule ]</b>	Del av område som reserveras för behandling och ledning av ytvatten.
<b>[ hule-10 ]</b>	Del av område som reserveras för behandling av ytvatten.
<b>[ su ]</b>	Stadsbildningsligt och kulturhistoriskt värdefull byggnad, vars bevarande rekommenderas. Om byggnaden rivs, får på su-området utföras en ny byggnad som till väningsstaket motsvarar den rivna byggnaden.
<b>[ o ]</b>	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
<b>—</b>	Gata.
<b>○ ○ ○ ○</b>	Friluftslid.
<b>- - - -</b>	Riktigivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



**YLEISET MÄÄRÄYKSET:**  
Kortteilla 5742 kortteilla 2 ja 5, tulee varuutus kiinteistökohtaiseen lähtevien pumpaamiseen kadun varrella sijaitsevan viermälin. Ajoyhteyksien alle ja rasteille sijoittuvat ves- ja viemäripuikot ovat toimittajia.  
Tomtillymistä saa olla enintään kuusi metää leveä.  
Tämän asemakaavan alueella toimittajia on siltava ja se sisältyy asemakaavaan.  
Asemakaavan alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.5 § mukainen rakennuskello, kunnes rakentamisen kannalta oleellinen kunnallisteknillinen on rakennettu kuitenkin enintään kolme vuotta kasvan voimaantulusta.  
**Pysäköinti:**  
Autopaikkavaaimus AO- ja AP- tontilla: 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1.5 / asunto.  
Autopaikkavaaimus AKR- tontilla: 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 autopaikka / asunto.  
Autopaikkavaaimus AS- ja YSA- tontilla: 1ap / 80 k-m<sup>2</sup>.  
Autopaikkavaaimus TY-7 tontilla 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> teollisuustilaa, 1 ap / 300 k-m<sup>2</sup> varastotilaa 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> toimistotilaa ja myymälätilaa.  
Kattamatonnaa pysäköintipaikoilla tulee käyttää osittain tällaisia läpiseivä pinnontoilla ja istutettavien alueiden viressä kantavaa kasvualustaa vähintään 5 m etäisyyteen asti. Autokatoksilla tulee olla vierhakat.  
Tontille tulee rakentaa katealuita polkupyöräpaikkoja tai suljettavana pyörän varastotilaa 1pp / 40 k-m<sup>2</sup> asuintilaa ja 1 ppp / 100 k-m<sup>2</sup>.  
**Rakentamisteknilliska**  
Rakentaminen on toteutettava radonurvalla.  
Kaikkilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiakulutus on pidettävä alhaisena ja on oltava välttämättä vähintään uusuuksien energiatehokka. Häljäläjäntä on pidettävä pieninä. Rakennusten suunnitsemisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntäminen ja passiivinen auritngon valolla suojaaminen.  
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 puita.  
Kaikissa asuinrakennuksissa kattomuotoa tulee olla harjakatto. Kattokaltevuuden tulee olla asuinrakennuksissa 1:1,5 – 1:3 ja talousrakennuksissa 1:3 tai sitä kovempi. Kattien värit tulee olla tumman harmaa tai musta.  
Asuntoihin liittyvät terassit ja katokset tulee sijoittaa kytkettyinä rakennukseen. Asuntojen terassit saavat kootaan olla enintään 15 m<sup>2</sup> ja maanpinnasta enintään 40 cm korotettuja. Katokset saavat olla kootaan enintään 10 m<sup>2</sup>.  
AKR- ja YSA- korttelissa tulee rakennusluvan yhteydessä varata tila pelastustalolle.

**Hulevedet**  
Tontille tulee laata hulevesisuunnitelma. Tontin kulttuurikäyt, pysäköintialueet ja ajoyhteydet tulee toteuttaa vetä läpiseivästä materiaalista. Tontien katevedet tulee ohjata tontin keskeisluvan käyttöön tai imeytettävä maahan. Tontilla tulee järjestää viivyttilavuuta 1,0 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> läpiseivästä rakennettua pintaa ja vetä tulee viivytää tontilla vähintään 12 tuntia.  
Hulevesijärjestelmissä tulee olla suunniteltu jylkivuo kaupungin hulevesiverkoston tai rajojiin.  
Rakentamisen aikaiset liikkeet hulevedet tulee suodattaa ennen niiden pois johtamista.  
Hulevesi tulee neutraloida, mikäli kaivuta tehdään alueella, jolla todetaan happamia sulfiidiska.  
**Istutukset**  
Tontit tulee alata naapuruntonta, viheraluetta ja katualueita vasten enintään kaksi metää korkealla pensasaidalla. Tontille tulee istuttaa tai kasvatella olemassa olevia suurikokoisia puiden vähintään 1 kpl / 300 m<sup>2</sup> tontin pinta-ala. Pui ja pensain istutettava alueen osaa tulee kehittää metsäpuutarhamaisen monimuotoisin istutuksin ja pääpuustona jalopuita ja kolmisaista mäntyä. Viheralueen rajan viressä ei maan luontaisia korkea saa muuttaa, mutta maata saa parantaa metsäpuutarhaan perustettaessa.

**ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:**  
Pä tomlerna 2 och 5 i kvarter 5742 ska faselghetsvis beredas på pumpning av avloppssystem till allvopet vid gatan. Vatten- och avloppsrören som ligger under Körsbärlingarna och i servitutområdena är tomfledningar.  
Tomtarutningarna får vara högst sex meter bred.  
Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.  
Ett byggföbud enligt 58.5 § i mark- och bygglagen och bygglagen gäller för detaljplaneområdet tills den för byggandet väsentliga kommuntekniken är byggd, dock högst tre år från det att planen träder i kraft.

**Parkering**  
Bilplatfordan i AO- och AP- tomler: 1 bilplats / 80 m<sup>2</sup>-vy, dock minst 1.5 bilplats / bostad.  
Bilplatfordan i AKR- tomler: 1 bilplats / 60 m<sup>2</sup>-vy, dock minst 1 bilplats / bostad.  
Bilplatfordan i AS- och YSA- tomler: 1 bilplats / 80 m<sup>2</sup>-vy.  
Bilplatfordan TY-7: 1 bp / 100 m<sup>2</sup>-vy industriutrymme, 1 bp / 300 m<sup>2</sup>-vy lagerutrymme och 1 bp / 50 m<sup>2</sup>-vy affärs och kontorsutrymme.  
I parkeringsområden som har inget tak ska användas ytbeläggning som delvis släpper igenom dagvatten och breddvid områden som ska planteras ska användas bärande växterderlag till minst 5 meters avstånd. De täckta bilparkeringsgarna ska ha grönt tak. Speciell uppmarksamhet ska lästas vid elbis- och elcykelplatsernas brandsäkerhet.  
Pä tomlerna ska byggas täckta cykelparkeringar eller cykelförärd som kan läsas 1 cykelplats / 40 m<sup>2</sup>-vy bostadsyta.

**Byggnadsteknik**  
Vid byggandet i området ska radonsäkert byggande beaktas.  
I kvartersområden ska tillämpas principerna för energiefektivt byggande. Energiförbrukningen ska hållas låg och det ska finnas beredskap att utnyttja förnybara energikällor. Koldioxidavtrycket ska hållas lågt. Vid byggnadens riktning och rumspaniering 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.

**Byggnisvinningar**  
Kvartersområden AP och AO ska det huvudsakliga materialet på bostadshusens och ekonomibyggnadernas fasader och konstruktioner 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 mörkgrått eller svart.  
Bostädernas terrasser och skyddstak ska placeras i anslutning till byggnaden. Terrasserna får vara högst 15 m<sup>2</sup> stora och byggas högst 40 cm ovanför markytan. Skyddstaken får vara högst 6 m<sup>2</sup> stora.

I AKR- och YSA- kvarteren ska i samband med byggovlet reserveras utrymme för räddningsvägar.  
**Dagvatten**  
För tomlerna ska utarbetas en dagvattenplan. Gångvägarna, parkeringsområdena och körförändelserna på tomlerna ska vara av material som släpper igenom vatten. Vattnet från bönen på tomlerna ska ledas till vegetationsrikt på tomten och infiltreras i marken. Också på bergiga tomler ska det finnas 1,0 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> fördringvolym 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 gränsovä.  
Under byggandet ska smutsig dagvatten filteras innan dagvatten leds bort. Dagvatten bör neutraliseras om schaktning utförs i området där sura sulfidavgjöringar påträffas.

**Planteringar**  
Vid gränsemellan tomlerna samt mellan tomlerna och mot gatorna och parkområden ska planteras högst 2 meter höga häckar. Minst 1 storväxande, långlivat träd per 300 m<sup>2</sup> tomtareal bör planteras eller odlas på tomlerna. Delar av områden som planteras med träd och buskar ska utvecklas med mångsidiga planteringar så att de blir skogsräddningsliknande och huvudsakligen stora träd ska vara inhemskt ädelträdarter eller tallar. Vid gränsen mot grönområdet får markens naturliga högläge får inte ändras, men marken kan förbättras då skogsräddingar anlås.

**Grönbyggande**  
Grönfäskivliten på tomler som bildas av bostadskvarter som helhet måste nå upp till målet för Borgås grönyfäskiv.

Asemakaavan pohjakaarta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §: n vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyller kraven i 54 a § i mark- och bygglagen. Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.  
Viran puolesta / Ex officio  
Porvoon kaupungingeodeetti Karin Kollis  
Borgå stadsgödet Karin Kollis

Viran puolesta / Ex officio  
Porvoon kaupungingeodeetti Karin Kollis  
Borgå stadsgödet Karin Kollis  
Suunnitteluvastuuta  
Planeringssästent Christina Eklund

Alustava kuulutus MRA 30§  
Preliminär kungörelse MarkByggf § 30  
24.4.-30.5.2024  
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen  
Kaupunkikehityslautakunta  
Stadsutvecklingsnämnden  
Nähtävillä MRA 27§  
Till päseende MarkByggf § 27  
Kaupunginhallitus  
Stadsstyrelsen  
Kaupunginvaltuusto  
Stadsfullmäktige  
Voimaantulo  
Ikraftträdande