

Porvoon kaupunki

## HAMARI, RAJAMÄENTIE 1

Kaupunginosa 29

Korttelit 2807 ja 2808 sekä virkistys- ja katualueita

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos koskee korttelin 50 ja osa korttelista 44 sekä puisto- ja katualueita

Gammelbackassa

Asemakaavamerkinntä ja -määräykset 1: 1000

<span></span>	Asuinpientalojen korttelialue.
<span></span>	Asuinkerrostalojen korttelialue
<span></span>	Lähivirkistysalue.
<span></span>	Autopaikkojen korttelialue.
<span></span>	
(2808)	Numerot suluisaa osoittavat ne kortteilit, joiden autopaikoille alue on varattu.
<span></span>	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
<span></span>	
<span></span>	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
<span></span>	
<span></span>	Osa-alueen raja.
<span></span>	
<span></span>	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
<span></span>	
<span></span>	Sitovan tonttijakon mukaisen tontin raja ja numero.

## 29

2808

RAJAMÄENTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
+m60	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta tulee annetun kerrosalan lisäksi käyttää ilike-, palvelu- ja toimistotiloiksi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostaluvun.
½kl	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellanekeroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
II	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrostaluvun.
8rak	Merkintä osoittaa, kuinka monta toistaisan irrallista asuinrakennusta tontille on vähintään rakennettava. Rakennusten väleihin saa kuitenkin rakentaa kevytrakenteisen autosuojan ja varaston kiinni toiseen tai molempiin rakennuksiin.
<span></span>	Rakennusala.
<span></span>	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. (Rakennuksen koko enintään 6 m <sup>2</sup> .)
<span></span>	Ajoyhtyeys.
<span></span>	Hulevesien käsittelyyn varattu ohjeellinen alueen osa.
<span></span>	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
<span></span>	Ohjeellinen jätteiden keräily pistettä varten varattu aluee osa.
<span></span>	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
<span></span>	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
<span></span>	Istutettava alueen osa.
<span></span>	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
<span></span>	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
<span></span>	Katu.

Borgå stad

## HAMMARS, RÅBACKAVÄGEN 1

Stadsdel 29

Kvarteren 2807 och 2808 samt rekreations- och gatuområden

Detaljplaneändring

Ändring av detaljplanen berör kvarter 50 och del av kvarter 440 samt park- och gatuområden i Gammelbacka

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser 1: 1000

<span></span>	Kvartersområde för småhus.
<span></span>	Kvartersområde för flervåningshus.
<span></span>	Område för närrökreation.
<span></span>	Kvartersområde för bilplatser.
(2808)	Siiffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
<span></span>	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
<span></span>	
<span></span>	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
<span></span>	
<span></span>	Gräns för delområde.
<span></span>	
<span></span>	Riktgivande gräns för område eller del av område.
<span></span>	
<span></span>	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

## 29

2808

RÅBACKAV	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
200	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
+m60	Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del av byggnadens nedersta våning man utöver den angivna våningsytan ska använda som affärs-, service- och kontorslokaler.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
½kl	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som räknas i våningsytan.
II	En understreckad siffra anger det våningstal som ovillkorligen ska användas.
8rak	Anmärkningen visar hur många fristående bostadshus som minst måste byggas på tomten. Däremot får man mellan byggnaderna bygga en lätt konstruktion av carport och förråd som är ansluten till den ena eller båda byggnaderna.
<span></span>	Byggnadsyta.
<span></span>	Del av område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. (Byggnadens storlek max. 6 m <sup>2</sup> .)
<span></span>	Körförbindelse.
<span></span>	Riktgivande för dagvatten reserverad del av område.
<span></span>	Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.
<span></span>	Riktgivande för uppsamling av avfall reserverad del av område.
<span></span>	Linje som anger takåsens riktning.
<span></span>	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
<span></span>	Planterad del av området.
<span></span>	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.
<span></span>	Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
<span></span>	Gata.



Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §: n vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyller kraven i 54 a § i lagen om områdesanvändning. Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta / Ex officio

Kaupungingeodeetti Stadsgeodet	Karin Kolis
Viran puolesta / Ex officio	
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Stadsplaneringschef	Jarkko Lyytinen
Kaavoitusarkkitehti Planläggningsarkitekt	Mikko Viljakainen
Alustava kuulutus MRA 30§ Preliminär kungörelse MarkByggF §30	9.4.-12.5.2025
Kaupunkikehityslautakunta Stadsutvecklingsnämnden	10.2.2026 § 17
Nähtävillä MRA 27§ Till påseende MarkByggF §27	25.2.-27.3.2026
Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen	
Kaupunginvaltuusto Stadfullmäktige	
Voimaantulo Ikratfrådande	

YLEISET JA ERITYISMÄÄRÄYKSET

**Kaikkilla korttelialueilla:**

- Rakennukset on sijoitettava maaston siten, ettei tarvita suuria maanpinnan korkeuden tai muodon muokkauksia tai yli 1,0 m korkeita tukimuureja.
- Tonttiliittymä saa olla enintään kuusi metriä leveä.
- Jokaisella asunnolla on oltava oma maantasopiha, parveke tai katettu terassi.
- Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettui laitteet on sijoitettava osaksi rakennusten tai piharakenteiden arkkitehtuuria. Katolla aurinkopaneelit on sijoitettava katon lappeen suuntaisesti.
- Ratkaisuissa on otettava huomioon maaperän radonpitoisuus.
- Tämän asemakaavan alueella tonttijako on silvoja ja se sisältyy asemakaavaan.
- Asemakaavan alueella on voimassa alueidenkäyttölain 58 § mukainen rakennuskielto, kunnes rakentamisen kannalta oleellinen kunnallistekniikka on rakennettu kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta.

**AK-korttelialueella:**

- Tontille on laadittava yhtenäinen piha- ja istutus suunnitelma, jossa on esitetty yhteiset tontin ajoillittymä, ulko-oleskelu- ja leikkialueet ja tontille on osoitettu vaatimusten mukainen huolto- ja pelastustie. Yhteisten alueiden suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta sovitaan kiinteistöjen kesken Rakentamislain 135 §:n mukaisella kiinteistöjen yhteisjärjestelyllä.
- Asuinrakennusten on oltava julkisivultaan pääosin puolta verhoittuja, peittomaalattuja vaalein värisävyin, jotka sointuvat yhteen ympäristön olemassa olevien rakennusten kanssa.
- Asuinrakennusten on oltava aumakattoisia, enintään 0,25 metrin räystäin.
- Asuinrakennusten kattokaltevuuden on oltava vähintään 25 astetta.
- Asuinrakennusten katolle sijoitettavat tuuletusputket ja ym. laitteet on ryhmiteltävä yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.
- Yksikerroksisiin apurakennuksiin ja autokatoksiin on tehtävä viherkatto, ellei niiden katolle sijoiteta aurinkopaneeleita.

**AP-korttelialueella:**

- Rakennusten on oltava enintään kahden asunnon kokonaisuuksia.
- Asuinrakennusten maanpäällisten osien on oltava pääosin puurakenteisia.
- Julkisivumateriaalina on oltava peittomaalattu puu. Värisävyjen on oltava lämpimiä keltaisen, punaisen ja ruskean sävyjä.
- Asuinrakennusten on oltava harjakattoisia enintään 0,25 metrin avoräystäin.
- Asuinrakennusten kattokaltevuuden on oltava vähintään 25 astetta.
- Jokaiseen asuntoon on tehtävä horminvaraus tulisijaa varten.
- Tontti on aidattava katualueita vasten enintään kaksi metriä korkealla pensasaidalla.
- Asuntoihin liittyvät parvekkeet, erkerit, laskuulit ja viherhuoneet saavat ulottua Rajamäentien puolella 2,5 metria rakennusalueen rajan ulkopuolelle.

**Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:**

- Autopaikkavaatimus AP-tontilla: vähintään 1,5 ap / asunto.
- Autopaikkavaatimus AK-tontilla: vähintään 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup>.
- Asuintalon 2808 autopaikat tulee sijoittaa LPA-alueelle.
- AK-tontille tulee rakentaa katettuja polkupyöräpaikkoja tai suljettavaa pyörien varastotilaa 1 ppp / 30 k-m<sup>2</sup> asuintilaa. Pyöräsuojasta tulee olla suora käynti ulos leveän oven kautta.

**Hulevesien käsittelyä koskevat vaatimukset:**

- Kaikkille tontille ja LPA-alueelle on laadittava hulevesisuunnitelma.
- Tonttien kulkuväylät, pysäköintialueet ja ajoyhteydet on toteutettava vetäjäpääsevistä materiaalista.
- Tonttien kattovedet on ohjattava tontin kasvillisuuden käyttöön tai imeyttää maahan.
- Hulevedet tulee ennalta arvioida ja toissijaisesti viivytellä tontilla vähintään 1 m<sup>3</sup> 100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemättömiä pintaa kohden. Viivytysrakenteet tulee suunnitella siten, että hulevesien purkauksurinen tontilla tapahtuu mahdollisimman hitaasti. Viivytysrakenteiden tyhjenemissajan tulee olla kuitenkin enintään 12 tuntia mitoitustilanteessa. Viivytysrakenteissa tulee olla hallittu purku ja ylivuoto.
- LPA-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin biosuodatuksen kautta.
- Korttelin 2807 hulevedet johdetaan Mäkilällä olemassa olevaan hulevesiviemäriin. Tontti tasataan siten, että pinta viettää länteen.
- Korttelin 2808 hulevedet johdetaan Rinnetellä olemassa olevaan hulevesiviemäriin. Korttelin tasataan siten, että pinta viettää itään.
- Rakentamisen aikaiset ikkaiset hulevedet on suodattettava ennen niiden pois johtamista.
- Hulevettä on neutraloitava tehäessä kalvottuilla alueilla, jolla todetaan happamia sulfiidisaava.
- Kattamattomilla pysäköintipaikoilla on käytettävä osittain vettä läpäiseviä pinnoitteita ja istutettavien alueiden viressä kantavaa kasvuvalustaa vähintään 5 m etäisyyteen asti.

**Viherkentamista koskevat vaatimukset:**

- Asuin kortteleiden muodostamien tonttien kokonaisuuden vihertehokkuuden on saavutettava Porvoon vihertertoimen tavoiteluku.
- LPA-alueen istutettava alueen osa tulee toteuttaa puin ja pensain.
- Tontille on istutettava tai kasvatettava olemassa olevia suuri kasvuisia pitkäikäisiä puita vähintään 1 kpl / 300 m<sup>2</sup> tontin pinta-ala.
- Puin ja pensain istutettava alueen osaa on kehitettävä metsäpuutarhamaisena monimuotoisin istutuksin ja pääpuustona jalopuita ja kotimaisia mäntyä.
- Tontin rajojen maanpinnan nykyistä korkeaa ei saa muuttaa, mutta maata saa parantaa metsäpuutarhaa perustettaessa.

**ALLMÄNNA OCH SÄRSKILDA BESTÄMMLERSE**

**Pä alla kvartersområden:**

- Byggnaderna ska anpassas till terrängens så att det inte behövs stora ändringar i markytans höjd eller form eller stödmurar som är högre än 1,0 m.
- Tomtanslutningen får vara högst sex meter bred.
- Varje bostad ska ha en egen gård i markplan, en balkong eller en terrass med tak.
- Anordningar som är avsedda för utnyttjande av förnybar energi ska anpassas till byggnaderna eller gårdskonstruktionernas arkitektur. Solpaneler som placeras på taket ska vara parallellt med takfallet.
- I lösningsarna ska markens radonhalt beaktas.
- Tomtindelningen på delta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.
- För detaljplaneområdet gäller ett byggnadsförbud enligt 58 § 5 mom. i områdesanvändningslagen fram till det att den kommunalteknik som behövs för byggnadet är färdigt, dock i högst tre år efter det att planen har trätt i kraft.

**Pä kvartersområdet AK:**

- Tomterna delar på en infart, dvs den är gemensam för alla tomter. Tomterna har också gemensamma områden för vistelse utomhus och lek. De ska anvisas med en enhetlig gårds- och planteringsplan. På tomterna ska också anvisas en kravenlig service- och räddningsväg.
- Fastigheterna kommer överens om planeringen, bygandet och underhållet av de gemensamma områdena genom sam-reglering av fastigheter enligt 135 § i bygglagen.
- Fasaderna på bostadshusen ska i huvudsak vara klädda med trä och täckmålade med ljusa färgtoner som passar ihop med de befintliga byggnaderna i omgivningen.
- Bostadshusen ska ha ett valtak med takfötter på högst 0,25 meter.
- Taklutningen på bostadshusen ska vara minst 25 grader.
- Ventilationsrör och andra anordningar som placeras på taken på bostadshusen ska grupperas så att de bildar en enhetlig helhet och utgör en del av byggnadens arkitektur.
- Ekonomibyggnader i en våning och täckta bilplatser ska förses med ett grönt tak, om inte solpaneler placeras på taken.

**Pä kvartersområdet AP:**

- Byggnaderna ska vara helheter av högst två bostäder.
- Bostadshusens ovanjordiska delar ska i huvudsak vara av trä.
- Fasadmaterialet ska vara täckmålade trä. Färgerna ska vara varma nyanser av gult, rött och brunt.
- Bostadshusen ska ha ett sadeltak med öppna takfötter på högst 0,25 meter.
- Taklutningen på bostadshusen ska vara minst 25 grader.
- I varje bostad ska det reserveras utrymme för en rökkanal för en elkstad.
- Tomterna ska inhägnas mot gatuområden med en häck som är högst två meter hög.
- Balkonger, burspråk, glasverandor och uterum i anslutning till lägenheter får sträcka sig 2,5 meter utanför byggnadsgränsen på Råbackavägens sida.

**Minimiantal bil- och cykelplatser:**

- Krav på bilplatser på AP-tomter: minst 1,5 bp / bostad.
- Krav på bilplatser på AK-tomter: minst 1 bp / 110m<sup>2</sup>våningsyta.
- Bilplatserna i kvarter 2808 ska placeras på LPA-området.
- På AK-tomterna ska byggas täckta cykelparkeringar eller ett cykelförråd som kan låsas, 1 cp / 30 m<sup>2</sup>-vy bostadsyta. Cykelskyddet ska ha direkt utgång till utsidan genom en bred dörr.

**Krav på hantering av dagvattnen:**

- En dagvattnenplan ska utarbetas för alla tomter och LPA-områden.
- Gångvägarna, parkeringsområdena och körförbindelserna på tomterna ska vara av material som släpper igenom vatten.
- Takvattnet från tomterna ska ledas till växternas förfogande eller infiltreras i marken.
- Dagvattnet ska primärt infiltreras och sekundärt fördröjas påtomten, med minst 1 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> hårdgjord yta. Fördröjningsanordningarna ska utformas så att dagvattnets avrinning från tomten sker sålångsamt som möjligt. Tömningstiden för fördröjningsanordningarna får dock inte överstiga 12 timmar under dimensioneringsförhållanden.
- Fördröjningsanordningarna ska ha kontrollerad utflöde och översvämning.
- Dagvattnet från LPA-området leds till dagvattenledningen via bioskydd
- Dagvattnet från kvarter 2807 leds till det befintliga avloppet på Backvägen. Tomten jämnas ut så att ytan sluttar mot väster.
- Dagvattnet från kvarter 2808 leds till det befintliga avloppet på Brantvägen. Kvarterets yta jämnas ut så att den sluttar mot öster.
- Under bygandet ska smutsigt dagvatten filtreras innan vattnet leds bort.
- Dagvattnet ska neutraliseras om man gräver på ett område där man upptäckt sur sulfidlera.
- Ytebeläggning som släpper igenom vatten ska användas på parkeringsområdena utan tak, och bredvid de områden som ska planteras ska bärande växtunderlag användas till minst 5 meters avstånd.

**Krav som gäller grönytgående:**

- Den gröna effektiviteten i den helhet av tomter som består av bostadskvarter ska uppfylla målvärdet för frönlytefaktor i Borgå.
- På tomterna ska man plantera eller låta växa likadana storvxna långlivade träd som där nu finns, minst 1 st / 300 m<sup>2</sup> tomtyta.
- Den planterade delen av LPA-området ska anläggas med träd och buskar.
- Den del av området som ska planteras med träd och buskar ska utvecklas som skogsträdgård med mångsidiga planteringar.
- Som huvudträd ska användas inhemska ädelträd och tallar.
- Den nuvarande markhöjden vid tomternas gränser får inte ändras, men marken får förbättras då skogsträdgård anläggs.