

Porvoon kaupunki

PAPPILANMÄKI, HUVIKUMPU

VE1

Kaupunginosa 7
Osa kortteleista 507 ja 508

Asemakaavamuutos koskee:
Osaa kortteleista 507 ja 508 ja katualuetta kaupunginosassa 7

Asemakaavamerkinntä ja -määräykset 1:500

	Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
	Erillispienalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvan ajallisen kerroksellisuuden kannalta merkittävä ja säilytettävä.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kortteihin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijonon mukainen tontin raja ja numero.
508	Korttelin numero.
110	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
+k60	Luku osoittaa, kuinka suuri osa rakennuksesta varataan asuntojen sisäkäyttökäyttöön kerrosalanelömetreinä.
t50	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä yksikerroksisella talousrakennuksella.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Ajoyhteyks.
	Pysäköintipaikka.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Säilytettävä rakennus, jota ei saa purkaa.
	Suojeltava puu.
	Säilytettävä tukimuri.

Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttötään 54 a §:n vaatimukset. Detailplanens baskarta fyller kraven i 54 a § i områdesanvändningslagen. Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta / Ex officio	
Kaupungingeodeetti Stadsgeodet	Karin Koils
Viran puolesta / Ex officio	
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Stadsplaneringschef	Jarkko Lyytinen
Kaavoittaja Planläggare	Anne Rihniemi-Rauh
Kaavoitusarkkitehti Planeringsarkitekt	Luca De Gol

Borgå stad

PRÄSTGÅRDSBACKEN, HUVIKUMPU

VE1

Stadsdel 7
Del av kvarteren 507 och 508

Detailplaneändringen berör:
En del av kvarteren 507 och 508 och gatuområde i stadsdel 7

Detailplanebeteckningar och - bestämmelser 1:500

	Kvartersområde för bostadshus, där miljön bevaras.
	Kvartersområde för fristående småhus som är betydelsefullt med tanke på stadsbildens tidsmässiga lager och som ska bevaras.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdets- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Rigtgivande gräns för område eller del av område.
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
508	Kvartersnummer.
110	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
+k60	Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnaden som avsätts för bostädernas entréverander.
t50	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta för ekonomibyggnad i en våning.
IV	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
1½	Ett bråkdel efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindspanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Byggnadsyta.
	Körförbindelse.
	Parkeringsplats.
	För ledning reserverad del av område.
	Skyddad byggnad som inte får rivras.
	Träd som skall skyddas.
	Stödmur som skall bevaras.

Alustava kuulutus MRA 30§
Preiminär kungörelse MarkByggF §30

Kaupunkikehityslautakunta
Stadsutvecklingsnämnden

Nähtävillä MRA 27§
Till påseende MarkByggF §27

Kaupunginhallitus
Stadsstyrelsen

Kaupunginvaltuusto
Stadsfullmäktige

Voimaantulo
Ikraftträdande



YLIEISET MÄÄRÄYKSET:

Autopaikkavaatimus: 1 ap/asunto ja 1 ap/100 k-m² palvelu- ja näyttelytiloja kohti. Polkupyörille tulee varata helpokäyttöistä tilaa 1 ppp/30 k-m². Pyöräpajakkien tulee olla kateltuja. Tonttien kulkuväylät, pysäköintialueet ja ajoyhteydet tulee rakentaa vetäjäpääsevästmateriaalisia. Kattovedet tulee ohjata tontin kasvillisuuden käyttöön ja imeytäämaan. Huleveden imeytyviivyytilavuutta tulee järjestää 1,0 m³ 100 m² läpäisemätöntä rakennettua pintaa ja vetätiluee viivyttäöntillia vähintään 12 tuntia. Hulevesijärjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto kaupungin hulevesiverkostoon. Vanhat kiviäidat tulee säilyttäää rikkooneet kiviäidat tulee kunnostaa. Tontin saa aidata kiviäidän puuttessa pihasyreämaidalla ja/tai enintään 110 cm korkealla punamullatulla puusella pystysäleaidalla, jonka peittävyys on enintään 80%. Tonttien viherterehokkuuden tulee täyttääPorvoon viherkertoimen tavoitetiuku. Kaikista suojeltuja rakennuksia koskevista muutostöistäön pyydetttävämuseoivanomaisen ja kaupunkikuvasta vastaavan viranomaisen lausunto.

ERITYISMÄÄRÄYKSET:

Säilytettävät rakennukset (sr)
Kaikissa toimenpiteissä tulee huomioida rakennusten arkkitehtoninen ilme ja tyylin sopivat korjaustavat ja -materiaalit. Rakennuksen ulkoosassa säilytettävää kohteita ovat julkisivujen ja vesikatot yksityiskohdat, materiaalit sekä kuperäiset ikkunat ja ovet. Suojeltujen rakennusten vanhat ikkunat tulee ensisijaisesti korjata. Mikäli korjaaminen ei ole mahdollista tulee ikkunat korvata alkuperäisen ruituojan mukaisilla puukunnoilla. Ulko-ovien tulee olla puuta ja peittomaalattuja. Julkisivuihin ei saa sijoittaa parvekkeita tai terasseja. Rakennuksiin saa asenata kattopinnan suuntaisesti aurinkopaneeleja. Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamattomasti julkisivun alaosaan ja suojata julkisivun värin maalattavalla säleiköllä. Säilytettävien asuinrakennusten tulee olla oljymailla peittomaalattuja. Vesikatot materiaalin tulee asuinrakennuksissa olla mustaksi maalattua konesaumattua pellia. Vesikatot tehtävät läpiviennit tulee toteuttaa ryhmittäen siten, että vesikatot eheille säily. Säilytettävien sivurakennusten tulee olla punamullattuja. Sivurakennusten katemateriaali saa olla mustaksi maalattua konesaumattua pelliatäi mustaa säleähuopaa tai kolmiomihuopaa. Säilytettävien rakennuksien tulee palauttaa pänovimainen ilmanväli. Säilytettävien vanhan koulurakennuksen julkisivujen tulee olla olevan paneeloinnin mukaisia ja päävärin oljymailla kelläiseksi maalattua. Entiseen koulurakennukseen saa rakentaa enintään 15 asuntoa. Rakennuksen kattoa saa korottaa enintään yhden metrin verran, mutta kattokulmaa ei saa muuttaa. Yläkertaan saa toteuttaa varateiksi soveltuvat ikkunat haukkaikkunoiden sijaan. Kattopinnan tulee olla yhtenäisen, eikä siihen saa toteuttaa kattolyhyjäiä muita ikkuna-aukkoja. Kuisteja saa palauttaa, poistaa ja uusia kuisteja saa rakentaa. Kuisteja saa olla enintään 5. Uusi kuisti saa olla kooltaan enintään 12 m². Alakerran alkuperäisikkunoita ei saa muuttaa ulko-oviksi. Kellarin ikkuna- ja oviaukotusta saa muuttaa. Koulun vanhan sivurakennuksen ulkoasu tulee pääosin säilyttää. Vanhaan sivurakennukseen saa rakentaa enintään yhden asunon entisen asunon ja koulun keittöön kohdalle. Vanhan sivurakennuksen itäpäätyyn saa toteuttaa sauna- ja yhteisötiloja. Muilta osin rakennusta tulee käyttäätoilyttöön ulkoavastona esim. polkupyörän säilytysken.

Uudisrakentaminen

Uudisrakennusten tulee soveltaa koon, korkeuden, kattomuodon, julkisivujen ja aukotuksen mittasuhteiden, pintojen sekä yksityiskohtien puolesta ympäristöön. Uusien asuinrakennusten runkosyvyyks saa olla korkeintaan 8,5 m. Sen lisäksi saa rakentaa kuisteja ja katoksia, joiden tulee mahtua rakennusalalle. Katokset saavat olla pinta-alaltaan enintään 6 m². Kuisteja tai terasseja ja katoksia saa liittyä yhteen rakennuksen yhteensä enintään kaksi kappaletta. Asuinrakennusten pääsääntöisenä julkisivumateriaalina tulee käyttääpuuta ja käsitelläpeittomailla. Katon tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on 27-35 astetta. Katteen tulee olla konesaumattua mustaa pellia. Uudet talousrakennukset ja autokatokset saavat olla enintään 3,5 m korkeita, 5,5 metriäsviäjä niiden tulee olla puuta ja käsitelty punamullalla. Niiden kattokaltevuuden tulee olla 1:3 tai sitäolevempi ja katemateriaalin tulee olla mustaksi maalattua konesaumattua pelliatäi mustaa säleähuopaa tai kolmiomihuopaa. Entisen koulun tontilla on polkupyörille ja liikkuksen apuvälineille varatut säilytysilat varustettava soveltuvilla paloturvallisilla laatusisteillä.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Krav påbilsplatser: 1 bp/bostad och 1 bp/100 m² vy för service- och utställningslokaler. För cyklar ska reserveras förvaringsutrymmen som är läta att använda 1 cp /30 m² vy. Cykelplatserna ska vara under tak. Påtomt nr X i kvarter 508 ska förvaringsutrymmena för cyklar och rörelsehjälpmedel utrustas med lämpliga brandsäkra laddningspunkter. Gångvägarna, parkeringsområdena och körförbindelserna påtomterna ska byggas av material som släpper igenom valten. Takvattnet ska ledas till växternas förlagande och infiltreras i marken. Dagvattnet ska infiltreras fördröjdas påtomterna 1,0 m³ 100 m² vy oegentmätligt bebyggd yta, och vattnet påtomterna ska fördröjas i minst 12 timmar. Dagvattningsystemen ska förses med en brädning till stadens dagvattnellä. De gamla slennmurarna ska bevaras och de brutna slennmurarna istandsätas. Om det inte finns en stenmur påtomterna för tomtin inhägnas med en syrenhäck och/eller ett staket av stående ribbor av rödmjäll träsom är högst 110 cm högt(i) och har en täckningsgrad påhögst 80 %. Tomternas grönytefaktor ska uppfylla målvärdet för grönytefaktor i Borgå. Om alla ändringsarbeten som gäller skyddade byggnader ska utlåtande begäras av museimyndigheten och den myndighet som ansvarar för stadsbilden.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:

Byggnader som ska bevaras (sr)
I alla åtgärder ska byggnadernas arkitektoniska utseende och de reparationsmetoder och -material som lämpar sig för deras stil beaktas. Objekt som bevaras i byggnadens utseende är detaljerna påfasaderna och yttertak, materialet samt de ursprungliga fönstren och dörrarna. De gamla fönstren till de skyddade byggnaderna ska i första hand repareras. Om det inte går att reparera fönstren ska de ersättas med träfönster som har samma karaktäringindelning som de ursprungliga fönstren. Ytterdörrarna ska vara av träoch täckmålade. Fasaderna får inte förses med balkonger eller terrasser. Solpaneler får monteras påbyggnader såätt de ligger parallellt med takytan. Luftvärmepumparna ska placeras så diskret som möjligt i nedre delen av fasaden och täckas med ett galler som är målat med samma färg som fasaden. De bostadshus som ska bevaras ska vara täckmålade med oljefärg. Materialet påyttertak till bostadshusen ska vara svartmålad, maskinfälsad plät. Yttertakets genomföningar ska grupperas såätt yttertakets enhetliga utseende bevaras. De sidobyggnader som ska bevaras ska vara rödmjällade. Takmaterialet påsidobyggnaderna får vara svartmålad maskinfälsad plät, slät fill eller fill med listtäckning. I de byggnader som ska bevaras ska självdragsventilation återställas. Panelen i fasaderna påden gamla skolobyggnaden som ska bevaras ska vara likadan som den befintliga panelen, och den huvudsakliga färgen ska vara gul oljefärg. Högst 18 bostäder får byggas i den tidigare skolobyggnaden. Byggnadens tak får höjas med högst en meter, men taklutningen får inte ändras. Påövre våningen får man i slället för smala vindfönster installera fönster som kan användas som nödgångar. Takytan ska vara enhetlig och varken takkuper eller andra fönsteröppningar får byggas där. Farstur får återställas och rivnas och nya farstur får byggas. Det får finnas högst 5 farstur. En ny farstus får vara högst X m² stor. De ursprungliga fönstren pånedre våningen får inte omvandlas till ytterdörrar. Fönster- och dörröppningarna i källaren får ändras. Största delen av utseendet av sidobyggnaden till den gamla skolan ska bevaras. I den gamla sidobyggnaden får man bygga högst en bostad pådet ställe där den tidigare bostaden och skolans kök fanns. I östra gaveln av den gamla sidobyggnaden får man bygga bastur och gemensamma utrymmen. I övrigt ska byggnaden användas som husbolagets uteförärd, t. ex. för förvaring av cyklar.

Nybyggnad

De nya byggnaderna ska passa in i miljön vad gäller storlek, höjd, takform, fasadernas och öppningarnas skala, ytor samt detaljer. De nya bostadshusens stonjdjup får vara högst 8,5 m. Utöver detta får man bygga farstur och skyddstak, som måste rymmas inom byggnadsytan. Arean påskyddstaken får vara högst 6 m². Totalt får högst tvåfarstur, terrasser och skyddstak byggas i anslutning till en byggnad. Det huvudsakliga fasadmaterialet påbostadshusen ska vara trä, och ytan ska behandlas med täckfärg. Taket ska vara ett sådeltak med lutning på2735 grader. Taket ska beståav maskinfälsad svart plät. De nya ekonomibyggnaderna och täckta bilparkeringsarna får vara högst 3,5 m höga och 5,5 meter djupa. De ska byggas av träoch målas med rödmjäll. Taklutningen ska vara 1:3 eller mindre, och takmaterialet ska vara svartmålad maskinfälsad plät, svart slät fill eller fill med listtäckning.