Porvoon kaupunki

PAPPILANMÄKI, HUVIKUMPU

VE2

Kaupunginosa 7
Osaa kortteleista 507 ja 508

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

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset 1:500

Borgå stad

PRÄSTGÅRDSBACKEN, HUVIKUMPU

VE2

Stadsdel 7
Del av kvarteren 507 och 508

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

Detaljplanebeteckningar och - bestämmelser 1:500

Merkintä / Beteckning	Asemakaavamerkinnät ja -määräykset	Detaljplanebeteckningar och - bestämmelser
A/s	Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.	Kvartersområde för bostadshus, där miljön bevaras.
AO/s	Erillispientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvan ajallisen kerroksellisuuden kannalta merkittävä ja säilytettävä.	Kvartersområde för fristående småhus som är betydelsefullt med tanke på stadsbildens tidsmässiga lager och som ska bevaras.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Rigtgivande gräns för område eller del av område.
(3)	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
508	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
110	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
+k60	Luku osoittaa, kuinka suuri osa rakennuksesta varataan asuntojen sisäänkäyntikuisteille kerrosalaneliömetreinä.	Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnaden som avsätts för bostädernas entréverandor.
t50	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä yksikerroksiselle talousrakennukselle.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta för ekonomibyggnad i en våning.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
I½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	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.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
p	Pysäköintipaikka.	Parkeringsplats.
	Johtoa varten varattu alueen osa.	För ledning reserverad del av område.
sr	Säilytettävä rakennus, jota ei saa purkaa.	Skyddad byggnad som inte får rivas.
⊗	Suojeltava puu.	Träd som skall skyddas.
	Säilytettävä tukimuuri.	Stödmur som skall bevaras.

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

Viran puolesta / Ex officio

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet — Karin Kolis

Viran puolesta / Ex officio

Kaupunkisuunnittelupäällikkö / Stadsplaneringschef — Jarkko Lyytinen

Kaavojttaja / Planläggare — Anne Rihtniemi-Rauh

Kaavoitusarkkitehti / Planeringsarkitekt — Luca De Gol

Alustava kuulutus MRA 30§
Preliminär kungörelse MarkByggF §30 ....

Kaupunkikehityslautakunta
Stadsutvecklingsnämnden ....

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

Kaupunginhallitus
Stadsstyrelsen ....

Kaupunginvaltuusto
Stadsfullmäktige ....

Voimaantulo
Ikraftträdande ....

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Autopaikkavaatimus: 1 ap/asunto ja 1 ap/100 k-m²palvelu- ja näyttelytiloja kohti. Polkupyörille tulee varata helppokäyttöistä tilaa 1 ppp / 30 k-m². Pyöräpaikkojen tulee olla katettuja.
Tonttien kulkuväylät, pysäköintialueet ja ajoyhteydet tulee rakentaa vettäläpäisevästämateriaalista. Kattovedet tulee ohjata tontin kasvillisuuden käyttöön ja imeyttäämaahan. Huleveden imeytys/viivytystilavuutta tulee järjestää1,0 m3/ 100 m²läpäisemätöntärakennettua pintaa ja vettätulee viivyttäätontilla vähintään 12 tuntia. Hulevesijärjestelmissätulee olla suunniteltu ylivuoto kaupungin hulevesiverkostoon.
Vanhat kiviaidat tulee säilyttääja rikkoutuneet kiviaidat tulee kunnostaa.
Tontin saa aidata kiviaidan puuttuessa pihasyreeniaidalla ja/tai enintään 110 cm korkealla punamullatulla puisella pystysäleaidalla, jonka peittävyys on enintään 80%.
Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttääPorvoon viherkertoimen tavoiteluku.
Kaikista suojeltuja rakennuksia koskevista muutostöistäon pyydettävämuseoviranomaisen ja kaupunkikuvasta vastaavan viranomaisen lausunto.

ERITYSMÄÄRÄYKSET:

Säilytettävät rakennukset (sr)
Kaikissa toimenpiteissätulee huomioida rakennusten arkkitehtoninen ilme ja tyyliin sopivat korjaustavat ja -materiaalit. Rakennuksen ulkoasussa säilytettäviäkohteita ovat julkisivujen ja vesikaton yksityiskohdat, materiaalit sekäalkuperäset ikkunat ja ovet. Suojeltujen rakennusten vanhat ikkunat tulee ensisijaisesti korjata. Mikäli korjaaminen ei ole mahdollista tulee ikkunat korvata alkuperäisen ruutujaon mukaisilla puuikkunoilla. Ulko-ovien tulee olla puuta ja peittomaalattuja. Julkisivuihin ei saa sijoittaa parvekkeita tai terasseja. Rakennuksiin saa asenataa kattopinnan suuntaisesti aurinkopaneeleja. Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamattomasti julkisivun alaosaan ja suojata julkisivun väriin maalattavalla säleiköllä.
Säilytettävien asuinrakennusten tulee olla öljymaalilla peittomaalattuja. Vesikaton materiaalin tulee asuinrakennuksissa olla mustaksi maalattua konesaumattua peltiä. Vesikattoon tehtävät läpiviennit tulee toteuttaa ryhmitellen siten, ettävesikaton eheäilme säilyy.
Säilytettävien sivurakennusten tulee olla punamullattuja. Sivurakennusten katemateriaali saa olla mustaksi maalattua konesaumattua peltiätai mustaa sileäähuopaa tai kolmiorimahuopaa.
Säilytettäviin rakennuksiin tulee palauttaa painovoimainen ilmanvaihto.
Säilytettävän vanhan koulurakennuksen julkisivujen tulee olla olevan paneloinnin mukaisia ja päävärin öljymaalilla keltaiseksi maalattu. Entiseen koulurakennukseen saa rakentaa enintään 7 asuntoa. Yläkertaan saa sijoittaa palvelu-, ateljee-, toimisto- ja näyttelytiloja sekäalakerran asuntoja palvelevia tiloja. Kattoon saa asentaa lapeikkunoita, mutta katon muotoa ei saa muuttaa. Kuisteja saa palauttaa, poistaa ja rakentaa uusia rakennuksen pohjoisjulkisivulle. Uusi kuisti saa olla kooltaan enintään 12 m2. Rakennuksen eteläpäädyn / eteläosan alakerran ikkunoista enintään kaksi saa muuttaa ulko-oveksi, mutta niiden yhteyteen ei saa rakentaa kuistia eikäkatettua oleskelutilaa. Kellarin ikkuna- ja oviaukotusta saa muuttaa.
Koulun vanhan sivurakennuksen ulkoasu tulee pääosin säilyttää. Vanhaan sivurakennukseen saa rakentaa enintään yhden asunnon entisen asunnon ja koulun keittiön kohdalle. Vanhan sivurakennuksen itäpäätyyn saa toteuttaa sauna- ja yhteistiloja. Muilta osin rakennusta tulee käyttäätaloyhtiön ulkovarastona esim. polkupyörien säilytykseen.

UUDISRAKENTAMINEN:

Uudisrakennusten tulee soveltua koon, korkeuden, kattomuodon, julkisivujen ja aukotuksen mittasuhteiden, pintojen sekäyksityiskohtien puolesta ympäristöön.
Uusien asuinrakennusten runkosyvyys 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 liittyäyhteen rakennukseen yhteensäenintään kaksi kappaletta. Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttääpuuta ja käsitelläpeittomaalilla. Katon tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on 27-35 astetta. Katteen tulee olla konesaumattua mustaa peltiä.
Uudet talousrakennukset ja autokatokset saavat olla enintään 3,5 m korkeita, 5,5 metriäsyviäja niiden tulee olla puuta ja käsitelty punamullalla. Niiden kattokaltevuuden tulee olla 1:3 tai sitäloivempi ja katemateriaalin tulee olla mustaksi maalattua konesaumattua peltiätai mustaa sileäähuopaa tai kolmiorimahuopaa.
Entisen koulun tontilla on polkupyörille ja liikkumisen apuvälineille varatut säilytystilat varustettava soveltuvilla paloturvallisilla latauspisteillä.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Krav påbilplatser: 1 bp/bostad och 1 bp/100 m²-vy för service- och utställningslokaler. För cyklar ska reserveras förvaringsutrymmen som är lätta 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 vatten. Takvattnet ska ledas till växternas förfogande och infiltreras i marken. Dagvattnet ska infiltreras/fördröjas påtomten 1,0 m³/ 100 m²av ogenomtränglig bebyggd yta, och vattnet påtomten ska fördröjas i minst 12 timmar. Dagvattensystemen ska förses med en bräddning till stadens dagvattennät.
De gamla stenmurarna ska bevaras och de brutna stenmurarna iståndsättas.
Om det inte finns en stenmur påtomten får tomten inhägnas med en syrenhäck och/eller ett staket av stående ribbor av rödmyllat träsom är högst 110 cm hög(t) och har en täckningsgrad påhögst 80 %.
Tomternas grönytefaktor ska uppfylla målvärdet för grönytefaktorn 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 yttertaket, 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 karmindelning som de ursprungliga fönstren. Ytterdörrarna ska vara av träoch täckmålade.
Fasaderna får inte förses med balkonger eller terrasser. Solpaneler får monteras påbyggnader såatt 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 påyttertaket till bostadshusen ska vara svartmålad, maskinfalsad plåt. Yttertakets genomföringar ska grupperas såatt yttertakets enhetliga utseende bevaras.
De sidobyggnader som ska bevaras ska vara rödmyllade. Takmaterialet påsidobyggnaderna får vara svartmålad maskinfalsad plåt, slät filt eller filt med listtäckning.
I de byggnader som ska bevaras ska självdragsventilation återställas.
Panelen i fasaderna påden gamla skolbyggnaden som ska bevaras ska vara likadan som den befintliga panelen, och den huvudsakliga färgen ska vara gul oljefärg. Högst 10 bostäder får byggas i den tidigare skolbyggnaden. Påövre våningen får man placera service-, ateljé-, kontors- och utställningslokaler samt lokaler som betjänar bostäderna pånedre våningen. Takfallsfönster får monteras påtaket, men takets form får inte ändras. Farstur får återställas och rivas och nya farstur får byggas påbyggnadens norra fasad. En ny farstu får vara högst X m²stor. Högst tvåav fönstren pånedre våningen i byggnadens södra gavel / södra del får omvandlas till ytterdörrar, men varken farstu eller täckt utrymme för vistelse får byggas i anslutning till dem. 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 uteförråd, 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 stomdjup 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 sadeltak med lutning på2735 grader. Taket ska beståav maskinfalsad svart plåt.
De nya ekonomibyggnaderna och täckta bilparkeringarna får vara högst 3,5 m höga och 5,5 meter djupa. De ska byggas av träoch målas med rödmylla. Taklutningen ska vara 1:3 eller mindre, och takmaterialet ska vara svartmålad maskinfalsad plåt, svart slät filt eller filt med listtäckning.