

Porvoo kaupunki

ETELÄ-KEVÄTKUMPU II

Kaupunginosa 12

Osa kortteleista 954 - 956 ja 976, ja kortteli 995 sekä puisto-, ja katualueita

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee puisto- ja katualueita kaupunginosassa 12

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset 1: 1000

A	Asuinrakennusten korttelialue.
AP	Asuinpientalojen korttelialue. Alueella saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asuinrakotuksiksi.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjellinen alueenosan raja
	Sitovan toimittajan mukaisen tontin raja ja numero.
12 956	Kaupunginosan numero.
	Korttelin numero.
KEHÄSTIE	Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
120	Rakennuskoikeus kerrosalaneläimienä.
	Rakennuksen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suunnan ja siltä kerkotiluvu.
	Murtokulma osoittava numero (jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suunnan murtokulman alasta ulkopuolella asolla saa käyttää kerroksaan laskettavaksi tilaksi.
	Allevivahtu luku osoittaa ehdotettomasti käytettävien rakennuskoikeiden, rakennuksen korkeuden, kattoikkalavuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennuksen sivun, johon rakennus on rakennettava.
12rak	Merkitä osoittaa, kuinka monta toistaista erillistä asuinrakennusta tontille on vähintään rakennettava. Rakennusten väleihin saa kuitenkin rakentaa kevytrakenteisen autosuojan kiinni toiseen tai molempiin rakennuksiin.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen, johon saa rakentaa autosuojan, saunan, työ-, varasto- tai muita vastaavia tiloja.
	Korttelialueen sisäiselle liikenteelle ja jalankululle varattu alueen osa, joka tulee rakentaa pihakaturuokseksi.
	Piha-alueen osa, joka tulee säilyttää tai kehittää valittaan luonnonmaisana alueena. Istutettava kasvillisuuden tulee olla pääosin kotimaisia lehtokasvillisuutta tai heidelämpuitä. Alueella saa sijoittaa tontin yhtäisikäyössä olevia leikki- ja oleskelualueita.
	Pilantuntui maa-alue. Alueella jäätyn pilantuntuisuus ei riskienkin perusteella aiheuta haittaa alueen asemakaavan mukaisesti käyttöä. Maanrakennustilaa edellytetäessä toimenpiteistä on pyydettävä lausunto toimivaltaiselta ympäristösuojeluviranomaiselta.
	Istutettava alueen osa.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa, joka on tarkoitettu myös leikki- ja oleskelualueeksi.
	Ohjellinen hulevesireitti. Maanpinnan tasaus ja rakentelu tulee toteuttaa siten, että vesi ei voi valjeta reittiä suoraan maahan. Pöytä- ja sen varalle saa rakentaa viivytysaitia ja -rakenteita. Hulevesireitti on huomattava siten rajoittuvien tonttien suunnittelussa.
	Hulevesirakenteiden ohjellinen aluevaraus.
	Pysäköintipaikka.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Tärkeä avo-oja varten varattu alueen osa. Avo-ojan vapaata virtaa ei saa estää.
	Ohjellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ulkoiluetä.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.
	Ajoyhtey.
	Katu.

Borga stad

SÖDRA VÅRBERGA II

Stadsdel 12

Del av kvarteren 954 - 956 och 976, kvarter 995 samt park- och gatuområden

Detalplaneändring

Detalplaneändringen berör park- och gatuområden i stadsdel 12

Detalplanebeteckningar och -bestämmelser 1: 1000

A	Kvarteretsområde för bostadshus.
AP	Kvarteretsområde för småhus. Om området får uppföras radhus, koppade småhus och fristående småhus för bostadsändamål.
AO	Kvarteretsområde för fristående småhus.
	Område för närmrecreation.
	Linje 3 m utanför planområdets grän.
	Kvarter, -kvarteretsdel- och områdesgrän.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Tontgräns och -nummer enligt bindande tontindelning.
12 954	Stadsdelsnummer.
	Kvarternsnummer.
120	Byggnadsrätt i kvadrater våningsyta.
	Rommets siffrer anger största tillåtna antalet våningar i byggnadsdelen i byggnadsdelen eller i en del därav.
	En bräckt eller en romersk siffrer anger hur stor del av arealen i byggnadsdelen ska vara vinyng men får användas i vinyngsdelar för utrymme som inrättas i våningsplan.
	Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadsrätt, takutbyggnad eller annan bestämmelse som oivkorigen skall iaktas.
	Byggnadsyta.
	Linje som anger takläsens riktning.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
12rak	Beteckningen anger hur många fristående bostadshus som minst ska byggas på tonten. Mellan byggnaderna får dock ett till konstruktionsmässigt biskydd uppföras, anskut till den ensa eller båda byggnaderna.
	Byggnadsområde för förvaring av bil, på vilket ett biskydd får uppföras.
	Byggnadsområde där en enplans ekonomibyggnad får uppföras. I vilken del är tillåtet att bygga biskydd, bastu, läger-, läger- eller andra motsvarande utrymmer.
	Del av område, som är reserverad för kvarterets inre fordonsstrafk, och gångtrafik och som skall byggas som en gårdsgata.
	Del av gårdsgård, som skall bevaras eller utvecklas husevaskligen som naturerligt område. Planerade växter skall husevaskligen vara inhemska lundväxter och fruktträd. Området får användas för gemensamma lek- och vistelseområden för tomterna.
	Förenerat markområde. Den kvarvarande föreningen inom området medför enligt genomförd bostadsdelning ingen vilgighet för den markavdelning som anges i detaljplanen. För åtgärder som förutsätter markbyggnadsarbeten ska utlåtande begäras från behörig tillståndsgivningsmyndighet.
	Del av område som skall planteras.
	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
	Riktgivande dagvattenrätt. Utjämningen av markytan och konstruktionerna ska genomföras så att vattnet rinner naturligt i riktning mot dagvattenbassänger och -konstruktioner för bygges på ruten och vid den. Dagvattenruten ska beaktas vid planeringen av angränsande tomtier.
	Riktgivande områdesreservering för dagvattenkonstruktioner.
	Parkeringsplats.
	För ledning reserverad del av område.
	För öppet dike reserverad del av område. Dikets flöde får inte ävnyttas.
	Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Fritidstied.
	Del av gatuområdes grän där in- och utfart är förbjuden.
	Körförbudsdel.
	Gata.



YLEISET JA ERITYISMÄÄRÄYKSET

Kaikkila korttelialueilla:

- Rakennukset on sovitettava maastoon siten, että tontin tarvitta suurin maanpinnan korkeuden tai muodon muokkauksia tai yllä 1,0 m korkeita tulomureja.
- Tonttilyittymä saa olla enintään kuusi metriä leveä.
- Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitellut laitteet on sovitettava osaksi rakennusten rakennuksen kanssa. Rakennuksella tulee olla yhtenäinen vällysuunnitelma, joka on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ja kaupunkisuunnittelussa rakennusluvan yhteydessä.
- Katolla aurinkopaneelit on sijoitettava katon loppuun suuntaisesti.
- Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

A-korttelialueilla:

- Rakennuksen maantiesokkrokossa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katu-alueen tai kyyrytylän pinnan ylläpuolella.
- Tonttija ei saa aidata.
- Betonikonkreetissa tulee käyttää vähimmäistään betonia.
- Julkisivun värisävyjen tulee olla murettuja maavärejä, jotka sointuvat yhteen ympäristön demassa olevien rakennusten kanssa. Rakennuksella tulee olla yhtenäinen vällysuunnitelma, joka on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ja kaupunkisuunnittelussa rakennusluvan yhteydessä.
- Yhteisöllisiin tulee rakentaa taloyhtiöitä suunat ja pesutuvat.

AP-korttelialueilla:

- Tontille on laadittava yhtenäinen piha- ja istutus suunnitelma, jossa on esitellyt tontin ajollittymä yhteiset, ulko- ja sisätilat ja niiden suunnittelun ja toteutuksen suunnitelma, joka on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ja kaupunkisuunnittelussa rakennusluvan yhteydessä.
- Korttelissa 956 on sallittu rakentaa enintään yksi 40 k-m² laajuinen autotallitalousrakennus kutsun asuinrakennus kotti.
- Korttelissa 976, tontilla 4.5.6 ja 7 varastot saavat ulottua rakennuksen rajan ulkopuolelle pihan puolella. Kysessä tiloja saa rakentaa rakennuskoikeuden lisäksi enintään 10 m² kutsun asuinosa koken ja ne saavat ulottua enintään 4 m rakennusalan rajan ulkopuolelle. Ei väre bostad, och de får sträcka sig högst 4 m utanför gränsen till byggnadsytan.
- Korttelissa 954, tontilla 9 ja 12, saa rakentaa varastotiloja rakennuskoikeuden lisäksi enintään 10 m² kutsun asuinosa koken.
- Rakennusten tulee olla puurakenteisia. Rakennusten kantava runko ja välipohjat asuinkeimosten välillä tulee rakentaa pääosin puusta. Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta.
- Julkisivumateriaalina tulee olla peittomataluuti puu. Värisävyjen tulee olla murettuja maavärejä, jotka sointuvat yhteen ympäristön demassa olevien rakennusten kanssa.
- Rakennuksiin on rakennettava räystäät, joiden pituus on vähintään 30 cm ja niiden tulee olla avoräystäät.

- Asuinrakennuksiin tulee rakentaa harjakatto. Autosuojin ja varastorakennuksiin voidaan rakentaa pulpettikatto. Kaikkien rakennusten kattokulman on oltava 10-30 asteen välillä. Samalla tontilla olevien samojen kattokulmien olevien rakennusten kattokulman on oltava sama. Rakennusten vesikattemateriaalin on oltava koneasennattu teräspelti ja sen väriin tulee olla tummanharmaa tai antrasiitti.
- Puu-ulkoverhojen edellys maanpinnasta tulee olla vähintään 300 mm. Ulkoverhojen paksuuden on oltava vähintään 25 mm.
- Jokaiseen asuntoon on tehtävä hominvaraus tulitulia varten.
- Tontti on aidattava katualueita vasten enintään kaksi metriä korkealla pensasaidalla.
- Korttelissa 976, tontilla 4.5.6 ja 7, mikäli rakennusten välillä rakennetaan autosuoja, tulee se rakentaa kiinni rakennusten ohjauksellisen rajan.
- Ohjauksellisen rajan ajomahdollisuus on turvattava yh-p alueella.
- Tontti tulee aidata puusta vasten.

AO-korttelialueilla:

- Rakennusten tulee olla puurakenteisia. Rakennusten kantava runko ja välipohjat asuinkeimosten välillä tulee rakentaa pääosin puusta. Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta, myös palomuurinomaissa seinissä.
- Asuinrakennuksiin tulee rakentaa harjakatto. Autosuojin ja varastorakennuksiin voidaan rakentaa pulpettikatto. Kaikkien rakennusten kattokulman on oltava 10-30 asteen välillä. Samalla tontilla olevien samojen kattokulmien olevien rakennusten kattokulman on oltava sama. Rakennusten vesikattemateriaalin on oltava saunattu pelti, siinä huopakate tai kolmionmalla oikosaumainen sopapaneeli, tai kytäntä. Katteensa voi käyttää myös katteeseen integroitu aurinkopaneeli. Vesikatteen tulee olla vähintään tumma tai musta.
- Talousrakennusten kadunpuoleisissa julkisivuissa on oltava ikkuna.
- Palomääräyksen mukaisesti autosuojat ja talousrakennukset on palo-osastoitava, jos sisäisyys naapurin rakennusalaista on alle 8 metriä.
- Autojen peruuttaminen tontilla auroaan kadulle ei ole sallittu. Autolle on esiteltävä asemapiirustuksessa kääntämistä tontin puolelle.
- Tontti tulee aidata puusta vasten.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- Autopaikkavaatimus AP-tontilla: vähintään 1 ap / asunto, kuitenkin enintään 2 ap / asunto.
- Autopaikkavaatimus A-tontilla: 1 ap / 100 k-m²
- 1 cp / 30 m². Polkupyöräpaikat tulee osoittaa nukuukotittavina katoksen ja varastotilojen.
- Vieraspysäköinti A- ja AP-tontilla: 1 ap / 1000 k-m²

Hulevesien käsittelyä koskevat vaatimukset:

- Kaikkie tontille on laadittava hulevesisuunnitelma.
- Tonttien kulkuyhteydet, pysäköintilauet ja ajoyhteydet on toteutettava vetäjäpötevästä materiaalista.
- Tontilla on järjestettävä viivytyslaitetta 1,0 m² 100 m² läpimääräistä rakennettua pintaa ja vetäjä pötevä tontilla vähintään 12 tunti. Katteesta oia on ohjattava kasvillisuuden käyttöön. Hulevesijärjestelmän tulee yhteytyä 24 tunnin kuluessa sadetapantuma alusta.
- Hulevesijärjestelmässä on oltava suunniteltu viivytus kaupungin hulevesiverkostoon tai rajaajiin.
- Rakentamisen aikaiset liikkeet hulevedet on suodattettava ennen niiden pois johtamista.
- Hulevesi on neutraloitava, mikäli karkuuta tehdään alueella, jolla todetaan hapanta sulfiidiasvaa.
- Kattamattonilla pysäköintipaikoilla on käytettävä sisäin vetäjäpötevä pinnoitteita ja istutettavien alueiden vieressä kantavaa kasvualustaa vähintään 5 m etäisyyteen asit istutusalueesta.

Viherrakentamista koskevat vaatimukset:

- Tonttien vihertokkuuden on saavutettava Porvoon viherrakentamisen tavoitellu.
- Tontille on istutettava tai kasvitettava suurskasuisia pitkäikäisiä puuta vähintään 1 kpl / 300 m² tontin pinta-alla.
- Puin ja pensain istutettava alueen osa on kehitettävä metsäpuutarhamaisena monimuotoisin istutuksiin pääpuustona kotimaisia jalopuita ja mäntyjä.
- Tontin rajalla maanpinnan nykyiset korkeat ei saa muuttaa, mutta maata saa parantaa metsäpuutarhaa perustettaessa.
- Asuntojen välittömässä läheisyydessä olevan pihakaivuskauden tulee sopeutua ympäröivään luontoon.

Rakennustekniikka:

- Rakentaminen on toteutettava radonturvallisesti.

Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttötään 54 a §:n vaatimukset. Detaljplanens beskärta fyller kraven i 54 a §:n lagen om områdesavdelning. Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.	Viran puolesta / Ex officio	Alustava kuukausi MRA 308 Preliminär kungörelse Märkbyggff \$30
Viran puolesta / Ex officio	Kaupunkisuunnittelupäällikkö Stadsplaneringschef	Jarkko Lyytinen
Kaupunginjohtaja Stadsordet	Kaavasuunnittelija Planläggningssarkitekt	Luca De Gol
Kaupunginjohtaja Stadsordet	Kaavasuunnittelija Planhandläggare	Annikka Debenjak-Liis

ALLMÄNNA OCH SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

I alla kvartersområden:

- Byggnaderna ska anpassas till terrängen så att det inte behövs stora ändringar i markytans höjd eller form, eller, sådana som är högre än 1,0 m.
- Tomtanslutningen får vara högst sex meter bred.
- Anordningar som är avsedda för utnyttjande av förnybar energi ska anpassas till arkitekturen i byggnaderna eller konstruktionerna på gården.
- Solpaneler som placeras på taket ska vara parallella med takdålet.
- Tomtindelningen i detta detaljplanområde är bindande och ingår i detaljplanen.

På kvartersområdet A:

- Gövel i ett bostadrum i byggnadens markplansvåning ska vara minst 0,7 meter ovanför det tilliggande gatuområdets eller gång- och cykelvägens yta.
- Tomtena får inte inhägnas.
- I betongkonstruktioner ska användas koldioxidstärkt betong.
- Fasadernas färgskalor ska utgåras av brutna färger som harmonierar med den befintliga bebyggelsen i omgivningen. För byggnader ska uppgäras en enhetlig färgläggning, som ska godkännas vid byggnadsstyrelsen och stadsplaneringen i samband med bygglovet.
- I gemensamma utrymmen ska det byggas bastur och tvättstugor per husebo.

På kvartersområdet AP:

- För byggnaden ska utarbetas en enhetlig gårds- och planeringsplan, i vilken anges infarterna till tomtens samt gemensamma områden för vissaste utomhus och lek- och daniel en service- och räddningsväg som uppfyller kraven. Färdigheter kommer överens om planeringen, byggnaden och underhållet av de gemensamma områdena genom samregering av fastigheter enligt 135 § i bygglagen.
- I kvarter 956 är det tillåtet att bygga högst ett garage/hallstadsbyggnad på 40 m² för varje ostdadsbyggnad.
- I kvarter 976, på tomtena 4.5.6 och 7 får föräddbyggnaderna pågårdssidan sträcka sig utanför gränsen till byggnadsytan. Byggnaderna i fraga får överskrida byggnaden med högst 10 m² för varje bostad, och de får sträcka sig högst 4 m utanför gränsen till byggnadsytan.
- I kvarter 954, på tomtena 9 och 12, får föräddstymmen byggas utöver byggnaden med högst 10 m² per bostad.
- Byggnaderna ska byggas av trä. Byggnadernas bärande stomme och mellanbjälklag mellan bostadsvåningarna ska i huvudsak byggas av trä. Trä ska användas som fasadmateriel.
- Fasadmaterielat ska vara täckmålade trä. Färgnyanserna ska vara brutna färger som passar ihop med färgerna på de befintliga byggnaderna i omgivningen.
- Byggnaderna ska förses med takläggning som är minst 30 cm långa och öppna.
- Bostadsbyggnaderna ska ha sadeltak. Gargen och föräddbyggnaderna kan ha pulpettak. Taklutningen ska i alla byggnader vara 10-30 grader. Byggnader med samma användningsändamål på samma tomt ska ha samma taklutning. Materielat på byggnadernas yttertak ska vara masinmålade stålplåt och färgen ska vara mörkgrå eller svart.
- Avslutad mellan ytterbjälkladen av trä och markytan ska vara minst 300 mm. Ytterbjälkladen ska vara minst 25 mm tjock.
- I varje bostad ska det reserveras utrymme för en rökkanal för en eldstad.
- Tomtena ska inhägnas mot gatuområden med en häck som är högst två meter hög.
- Om man bygger ett garage i kvarter 976 på tomtena 4.5.6 och 7 mellan byggnaderna ska det byggas ett mörk gräns till byggnadsytan på gränssidan.
- Ohärdad passage för utnyttjningsfordon ska tryggas i området yh-p.
- Tomter måste inhägnas framför parken

På kvartersområdet AO:

- Byggnaderna ska vara byggda av trä. Byggnadernas bärande stomme och mellanbjälklag mellan bostadsvåningarna ska i huvudsak byggas av trä. Som fasadmateriel ska användas trä, även i brandavskärande vägar.
- Bostadsbyggnaderna ska ha sadeltak. Gargen och föräddbyggnaderna kan ha pulpettak. Taklutningen ska i alla byggnader vara 10-30 grader. Materielat på yttertak ska vara fälsad pelt, slät takfil eller takfil försead med teckatbiskit, eller betongtegel. Som tak kan också användas sopapaneel som integrerats i taket. Yttertak ska vara mörkt eller svart.
- Talousrakennusten fassader mot gatan ska ha fönster.
- Enligt brandräkshetsbestämelse ska garagen och ekonomibyggnaderna brandsektionera om avståndet från grannens byggnadsyta är mindre än 8 meter.
- Det är inte tillåtet att backa eller direkt ut pågatan från tomten. I situationsplanerna ska anvisas ett utrymme där biler kan svänga på tomtens sida.
- Tomter måste inhägnas framför parken

Minimilant av bil- och cykelplatser:

- Kravel på bilplatser på AP-tontilla: minst 1 ap / bostad, dock högst 2 bp / bostad.
- Parkeringsplatsskrav på A-tomter: 1 bp / 100 km våningsyta.
- 1 cp / 30 m². Cykelplatserna ska anvisas under ett skyddtak, där man kan läsa fast cykelrieten, och i ett cykelområde.
- Gästparkering på A- och AP-tontilla: 1 ap / 1000 m²y

Krav på hantering av dagvatten:

- Man ska utarbeta en dagvattenplan för alla tomtier.
- Gångvägarna, parkeringsområdena och körförbudsdelarna på tomtena ska vara av materiel som släpper genom vatten.
- På tomtena ska finnas 1,0 m² fördröjningsvolym / 100 m² av oregonitfärglig bebygg yta och vattnet på tomten ska fördröjas i minst 12 timmar. En del av vattnet ska ledas till närmaste fördröjande. Dagvattenstyrelsen ska vara inom 24 timmar efter det att det började regna.
- Dagvattenstyrelsen ska förses med en bröddning till stadens dagvattennät eller gränssidken.
- Under byggnaden ska smutslag dagvatten filteras innan vattnet leds bort.
- Dagvattnet ska neutraliseras om man graver i ett område där man upptäcker sur sulfidifera.
- På oätkta parkeringsplatser ska användas yttelagning som delvis släpper igenom vatten, och bredvid områden som ska planteras ska bärande växterlag användas till minst 5 meters avstånd från planteringsområdet.

Krav som gäller grönytgång:

- Tomtenas grönytgång ska uppfylla måkrädet för grönytgången i Borgå.
- På tomtena ska man plantera eller läta växa storsvuna långlivade träd minst 1 st / 300 m² tontyta.
- Den del av området som ska planteras med träd och buskar ska skogsgrädd med mångsidiga planteringar. Som huvudsak ska användas inhemska ädelträd och tallar.
- Den nuvarande markhöjden vid tomtens gränser får inte ändras, men marken får förbättras då skogsgräddar anläggs.
- Värdigheten på gården i omedelbar närhet av bostäderna ska anpassa sig till den omgivande naturen.

Byggeteknik:

- Byggnaden ska vara radonsäker.