

Porvoon kaupunki

GAMMELBACKA, KOULUMESTARINTIE

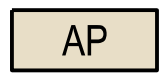
Kaupunginosa 28

Korttelit 2607 sekä katu- ja virkistysalueita

Asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 2607 sekä puisto- että katualueita

Asemakaavamerkinnit ja -määräykset 1: 1000



Asuinpienalojen kortteli-alue.



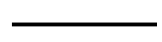
Puisto.



Yleinen pysäköintialue.



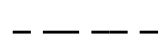
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



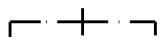
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



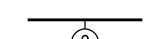
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Pohjakaava osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Sivon tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.

28
2607

AURINTIE

190 + 1120

II

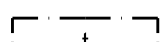
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

123

Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuskouden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Ohjeellinen jätteiden keräilytispettä varten varattu alueen osa.



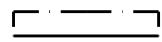
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Istuettava alueen osa.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.



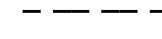
Erikoiskatu. Ajoneuvoliikenne ja jalankulku erotetaan toisistaan. Pysäköinti on sallittu vain merkityillä pysäköintipaikoilla. Alueelle voidaan sijoittaa toimivaisia aukeita ja oleskelualueita. Enimmäis toimintaa tulee erottaa toisistaan istutuksin.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ohjeellinen hulevesireitti. Maapinnan tsaus ja rakenteet tulee reitillä toteuttaa siten, että reitille tuleva vesi kulkeutuu reitin suuntaisesti. Reitille ja sen varrelle saa rakentaa viivyrystälaitteita ja -rakenteita. Hulevesireitti on huomioitava alueeseen rajoittuvien tonttien suunnittelussa.



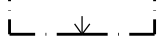
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



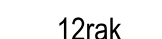
Merkintä osoittaa, kuinka monta toisistaan irrallista asuinrakennusta tontille on vähintään rakennettava. Rakennusten väleihin saa kuitenkin rakentaa kevytrakenteisen autosuojan kiinni toiseen tai molempiin rakennuksiin.



Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



Korttelialueen sisäiselle liikenteelle ja jalankululle varattu alueen osa, joka tulee rakentaa pihakaturaiseksi.



Korttelialueen sisäiselle liikenteelle ja jalankululle varattu alueen osa, joka tulee rakentaa pihakaturaiseksi. Alueelle tulee varata tilaa ulkoilureitille varten.



Pintavesien käsittelyä ja johtamista varten varattu alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.

Porvoon kaupunki

GAMMELBACKA, SKOLMÄSTARVÄGEN

Stadsdel 28

Kvarteren 2607 samt gatu- og rekreationsområdet

Ändring av detaljplanen berör:

Kvarter 2607 samt park- og gatuområde

Detaljplanebeteckningar og -bestämmelser 1: 1000



Kvartersområde för småhus.



Park.



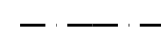
Allmän parkeringsplats.



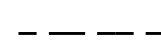
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



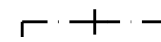
Kvarters-, kvartersdels- og områdesgräns.



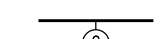
Gräns för delområde.



Riktigande gräns för område eller del av område.



Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Tomtgräns og -nummer enligt bindande tomtindelning.

28
2607

FORMANSVÄ

190

II

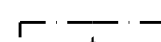
Romers siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

123

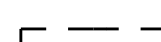
En understreckad siffra anger definitivt den byggnadsrätt som ska användas, byggnadens höjd, takkonstruktionens lutning eller någon annan bestämmelse.



Byggnadsyta.



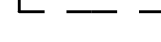
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckt bilplats kan placeras.



Riktigande för uppsamling av avfall reserverad del av område.



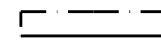
Riktigande för lek og utevistelse reserverad del av område.



Den del av området som ska planteras.



Linje som anger takens riktning.



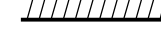
Gata/väg reserverad för gång- og cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.



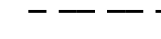
Specialgata. Fordons- og gångtrafiken ska avskiljas. Parkeringen är tillåten endast på de anvisade parkeringsplatserna. Öppna torgliknande platser og platser för vistelse kan placeras på området. Olika verksamheter ska avskiljas med planteringar.



Riktigande för allmän gång- og cykeltrafik reserverad del av område.



Gata.



Del av gatuområdes gräns där in- og utfart är förbjuden.



Riktigande dagvattenrutt. Utgången av markytan og konstruktionerna på rutten ska genomföras så att det vatten som kommer in på rutten går parallellt med den. Fördörningsbassänger og -konstruktioner får byggas på rutten og vid den. Dagvattenruten bör beaktas vid planeringen av de tomters og gränsar till området.



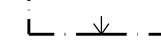
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



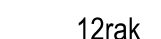
Beteckningen anger hur många fristående bostadshus som minst ska byggas på tomt. Mellan byggnaderna får dock ett till konstruktionsmässigt tillskydd uppföras, anslutet till den ensa eller båda byggnaderna.



Del av området reserverad för allmän gångtrafik og cykling.



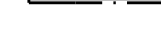
Del av område, som är reserverad för kvarterets inre fordonstrafik, og gångtrafik og som skall byggas som en gårdsgata.



Del av område, som är reserverad för kvarterets inre fordonstrafik, og gångtrafik og som skall byggas som en gårdsgata. Ett område måste reserveras för en allmän vandingsled.



Del av områden som reserveras för hantering og avledning av ytvatten.



Område avsett för ledning.



Asemakaavan pohjakaartta täyttää alueidenkäyttötalain 54 a §: n vaatimukset.

Detaljplanens baskarta fyller kraven i 54 a § i områdesanvändningslagen.

Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta / Ex officio

Kaupungingeodeetti Karin Kolis

Stadsgeodet

Viran puolesta / Ex officio

Kaupunkisuunnittelupäällikkö

Stadsplaneringschef

Kaavoitusarkkitehti

Planlagningsarkitekt

Jarkko Lyytinen

Mikko Viljakainen

Alustava kuultus MRA 30§

Prelimiär kungörelse MarkByggF §30

12.8. -30.9.2026

Kaupunkikehityslautakunta

Stadsutvecklingsnämnden

Nähtävillä MRA 27§

Till påseende MarkByggF §27

Kaupunginhallitus

Stadsstyrelsen

Kaupunginvaltuusto

Stadsfullmäktige

Volmaantulo

Kraftträdande

YLEISET- JA ERITYISMÄÄRÄYKSET:

Kaikilla korttelialueilla:

- Täydennysrakentaminen tulee sovitaa huolella osaksi Gammelbackan arvokasta kulttuuriympäristöä.
- Rakituksessa tulee ottaa huomioon maaperän radonpitoisuus.
- Tämän asemakaavan alueella tonttijako on siloja ja se sisältyy asemakaavaan.

AP-korttelialueilla:

- Korttelin 2607 tontille tulee järjestää liikenne LP-alueen kautta.
- Asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 70 as-m².
- Rakennusten tulee olla puurakenteisia. Rakennusten kantava runko ja välipohjat asuinkerrosten välillä tulee rakentaa pääosin puusta.
- Julkisivumateriaalina tulee olla peittoaalattu puu. Alueelle tulee laatia värttyssuunnitelma ja hyväksyttää se kaupunkisuunnittelussa rakentamispäätöksen yhteydessä.
- Asuinrakennuksiin tulee rakentaa mansardikatto. Autosuojiin ja varastorakennuksiin voidaan rakentaa harjakatto. Vesikattomateriaalin tulee olla konesaumattua peltiä.
- Joskateella asunnolla tulee olla oma maantasopihä, parveke tai kattoterasi.
- Asuntopihat tulee ajatella penssaiddalla.
- Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee sovitaa osaksi rakennusten tai piharakenteiden arkkitehtuuria. Katolla aurinkopaneelit tulee sijoittaa katon lappeen suuntaisesti.
- Tontille tulee osoittaa vaatumusten mukainen huolto- ja pelastustie.
- Parvekkeet, erkkerit, lasikuulit ja viherhuoneet sekä varasto- ja apuulit saavat ulottua enintään 2,5 metriä rakennuksen rajan ulkopuolelle silloin, kun ne sijoittuvat asuntopihän alueelle.
- Tontin sisäisenä ajoväylänä toimivien yh-p ja yh-p1 alueiden jätentulle varattu osan pintamateriaalina tulee olla hamaa kivets. Ajoneuvoliikenteelle varattu alueen osa tulee olla päällystetty.
- Hälytysajoneuvon ajomahdollisuus on turvattava yh-p ja yh-p1 -alueilla.

LP-korttelialueilla:

- Katumattomilla pysäköintipaikoilla tulee käyttää osittain vettäläpäisevää pinnoitusta.
- Autopaikat tulee rajata penssaisdalla ja jäsentää puistutuskin istutamalla vähintään 1 puu 3 autopaikkaa kohden.
- LP-alueelle tulee varata riittävästi tilaa lumen säilyttämistä varten.
- Käytämätön LP-alueen osa tulee nurmottaa ja istuttaa puin ja pensain.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

- Pientalasuunnit. tap/30 k-m², kuitenkin vähintään 1 ja enintään 2 ap/asunto. Autopaikat tulee osoittaa pääosin katoksin asuntojen yhteyteen.
- Yhteistilat: sosiaali- ja kerhotilat tap/200 k-m².
- Vieraspysäköinti: tap/1000 k-m².
- Tontille tulee rakentaa kalettuja polkupyöräpaikkoja tai suljettavaa pyöräien varastotilaa 1ppp / 30 k-m² asunilla.

Hulevesiä koskevat vaatimukset:

- Tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma.
- Tonttien pihä-, katto- ja pysäköintialueilla mukaan lukien LP-alue syntyyvä hulevesiä tulee viivyttyä tai imeytää 1 m vettä 100 m läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakenteiden tulee tyhjentyä mahdollisimman hitaasti ja niissä tulee olla suunniteltu viivytys.
- Gammelbackanpuuron taimenkannan suojelemiseksi alueen rakentamisen alkaisat hulevedet on käsiteltävä happamuuden neutraaloinnilla ja kintoaineksen suodattamisella. Työmaa-aikaisten hulevesien hallinnasta on laadittava erillinen suunnitelma, joka on hyväksyttävä Rakennusvalvonnassa ennen töiden aloitusta.

Viherkentämistä koskevat vaatimukset:

- Korteileiden viheretokkuuden tulee saavuttaa Porvoon viherkertoimen tavoiteluku.
- Asuntopihalle tulee siltuttaa vähintään 1 hedelmäpuu / asunto ja 1 marjapensas / asunto.
- VP-alueelle tulee istuttaa Gammelbackan puuro varjastavaa kasvustoa, joka sopeutuu ympärivän luontoon.
- VP-alueen olemassa oleva puusto tulee säilyttää.

ALLMÄNNA OG SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:

Päälla kvartersområden:

- Kompletterande byggande ska omsorgsfullt anpassas till Gammelbackas värdefulla kulturmiljö.
- I planeringarna ska markens radonhalt beaktas.
- Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande og ingår i detaljplanen.

Påkvartersområdena AP:

- Trafiken till tomterna i kvarter 2607 ska ordnas via LP-området.
- Bostädernas genomsläppliga skorlek ska vara minst 70 m² bostadsyta.
- Bostädernas ska vara byggda av trä. Byggnadernas brännende stomme og mellanliggkall mellan bostadsanläggningarna ska i huvudsak byggas av trä.
- Fasadmaterialet ska vara läckmålet trä. En färgsättningsplan ska upprättas för området och godkännas av stadsplaneringen i samband med ansökan om bygglov.
- Bostadsbyggnaderna ska ha mansardtak. Garagen og förädradsbyggnaderna kan ha sadeltak.
- Yttertakel ska vara av maskinfasad plåt.
- Vårje bostad ska ha en egen gård i marktan, balkong eller takterrass.
- Bostadsgårdarna ska omgärdas av häck.
- Anordningar som är avsedda för utnyttjande av förnybar energi ska anpassas till byggnadernas eller gårdskonstruktionernas arkitektur. Söjdenaler som placeras på byggnadens tak ska vara parallellt med takfallet.
- Påtomterna ska anvisas en service- og räddningsväg som uppfyller kraven.
- Balkonger, buskräp, inglasade verandor og vintertädrärdar samt förråd og hjälputrymmen får sträcka sig högst 2,5 meter utanför gränsen till byggnadsytan när de placeras på bostadsbärdens område.
- Beläggningen på den del som reserveras för gångtrafik, planområdena yh-p og yh-p1 som fungerar som intern körväg påtomten ska beståva grästenläggning. Den del av området som reserveras för fordonstrafik ska vara belagd.
- Öbesträndat passage för utryckningsfordon ska tryggas i områdena yh-p og yh-p1.

I LP-kvarteren

- Parkeringsområden utan tak ska man använda ytbeläggning som delvis släpper igenom vatten.
- Bilplatserna ska gränsas med häck og struktureras med trädplanteringar, där minst 1 träd planteras per 3 bilplatser.
- Det måste finnas tillräckligt med plats i LP-området för snöförvaring.
- I den outnyttjade delen av LP-området ska anläggas en gräsmatta og planteras träd og buskar.

Minimitalti bil- og cykelplatser:

- Småhusbostäder: 1pp/50 m²-vy, dock minst 1 og högst 2 bp/bostad. Bilplatserna ska i huvudsak anvisas under tak i anslutning till bostäderna.
- Gärnsanarna utrymmen: social- og klubblokaler 1 bp/200 m²-vy.
- Gästparkering: 1 bp/1000 m²-vy.
- Påtomten ska byggas täckta cykelparkeringar eller cykelförärd som kan låsas 1 cykelplats / 30 m²-vy bostadsyta.

Krav som gäller dagvatnen:

- För tomten ska utarbetas en dagvattenplan.
- Stora parkeringsområden og körförbindelserna ska vara av material som släpper igenom vatten.
- Takvattnet ska ledas till väternas förförande eller infiltreras i marken.
- Påtomterna ska finnas 1,0 m³/100 m² förföringsvolym med bebyggd yta som inte släpper igenom vatten, og vattnet påtomten ska förföras minst 12 timmar.
- För att skydda öringbeståndet i Gammelbacka bäck ska dagvatnet under byggandet i området behandlas genom att surheten neutraliseras og fasta partiklar filteras bort. En separat plan för hanteringen av dagvatten under byggiden ska upprättas og godkännas av byggnadsstyrelsen innan arbelet inleds.
- Dagvatnet från LP-området ska i första hand infiltreras. Brädningen leds filterad till dagvattenavloppet på Skolmästarvägen.

Krav som gäller grönytbegande:

- Kvarterens grönytefaktor ska uppnåmålvärdet för grönytefaktor i Borgå.
- I bostadsgårdarna ska planteras minst 1 fruktträd / bostad og 1 bärbuske / bostad.
- I LP-området ska planteras välgihet som skuggar Gammelbacka bäck og som anpassar sig till den omgivande naturen.