

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

AP	Asuinpienalojen kortteli-alue.
VP	Puisto.
LP	Yleinen pysäköintialue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
③	Sitovan tonttijoon mukaisen tontin raja ja numero.
28	Kaupunginosan numero.
2607	Korttelin numero.
AURINTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
190 + 1120	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
123	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
1	Rakennusala.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
ja	Ohjeellinen jätteiden keräilytispettä varten varattu alue osa.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
pp	Istutettava alueen osa.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
pp	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. Enlätiset toiminnot 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 viivyrystälaitia ja -rakenteita. Hulevesireitti on huomioitava alueeseen rajoittuvien tonttien suunnittelussa.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
12rak	Merkintä osoittaa, kuinka monta toisistaan irrallista asuinrakennusta tontille on vähintään rakennettava. Rakennusten väleihin saa kuitenkin rakentaa kevytrakenteisen autosuojan kiinni toiseen tai molempiin rakennuksiin.
jk/pp	Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
yh-p	Kortteli-alueen sisäiselle liikenteelle ja jalankululle varattu alueen osa, joka tulee rakentaa pihakaturaiseksi.
yh-p1	Kortteli-alueen sisäiselle liikenteelle ja jalankululle varattu alueen osa, joka tulee rakentaa pihakaturaiseksi. Alueelle tulee varata tilaa yleisiä ulkoilureittejä varten.
hule	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

AP	Kvartersområde för småhus.
VP	Park.
LP	Allmän parkeringsplats.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- og områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
③	Tomtgräns og -nummer enligt bindande tomtindelning.
28	Stadsdelsnummer.
2607	Kvartersnummer.
FORMANSVÄ	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
190	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
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.
1	Byggnadsyta.
t	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckt bilplats kan placeras.
ja	Riktgivande för uppsamling av avfall reserverad del av område.
le	Riktgivande för lek og utevistelse reserverad del av område.
pp	Den del av området som ska planteras.
	Linje som anger takärens riktning.
pp	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.
	Riktgivande för allmän gång- og cykeltrafik reserverad del av område.
	Gata.
	Del av gatuområdes gräns där in- og utfart är förbjuden.
> > >	Riktgivande dagvattenrutt. Utgåmningen av markytan og konstruktionerna på rutten ska genomföras så att del vatten som kommer in på rutten går parallellt med den. Fördörningsbassänger og -konstruktioner får byggas på rutten og vid den. Dagvattenrutten bör beaktas vid planeringen av de tomtter som gränsar till området.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
12rak	Beteckningen anger hur många fristående bostadshus som minst ska byggas på tomten. Mellan byggnaderna får dock ett litet konstruktionsmässigt tillskydd uppföras, anslutet till den ensa eller båda byggnaderna.
jk/pp	Del av området reserverad för allmän gångtrafik og cykling.
yh-p	Del av område, som är reserverad för kvarterets inre fordonstrafik, og gångtrafik og som skall byggas som en gårdsgata.
yh-p1	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.
hule	Del av områden som reserveras för hantering og avledning av ytvatten.
	Område avsett för ledning.



Viran puolesta / Ex officio	
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Stadsplaneringschef	Jarkko Lyytinen
Kaavoitusarkkitehti Planlagningsarkitekt	Mikko Viljakainen
Viran puolesta / Ex officio	
Kaupungingeodeetti Stadsgeodet	Karin Kolis
Alustava kuultus MRA 30§ Preliminär kungörelse MarkByggF §30	12.8.-30.9.2026
Kaupunkikehityslautakunta Stadsutvecklingsnämnden	
Nähiävillä MRA 27§ Till påseende MarkByggF §27	
Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen	
Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige	
Valmaantulo Ikratfriddande	

YLEISET- JA ERITYISMÄÄRÄYKSET:
Kaikkila kortteli-alueilla: - Täydennysrakentaminen tulee sovitaa huolella osaksi Gammelbackan arvokasta kulttuuriympäristöä. - Rakentamisessa tulee ottaa huomioon maaperän radonpitoisuus. - Tämän asemakaavan alueella tonttijako on silloja ja se sisällyt asemaakaavaan.
AP-kortteli-alueilla: - Kortteli 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 peittomaalattu 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. - Jokaisella asunnolla tulee olla oma maantasopähi, parveke tai kattoterassi. - Asuntoihin tulee asianta penssaaidalla. - Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee sovitaa osaksi rakennusten tai piharakenteiden arkkitehtuuria. Katolla aurinkopaneelit tulee sijoittaa katon lappeen suuntaisesti. - Tontille tulee osoittaa vaadimusten mukainen huolto- ja pelastustie. - Parvekkeet, erkkerit, lasikuistit ja viherhuoneet sekä varasto- ja apuuliat saavat ulottua enintään 2,5 metriä rakennuksen rajan ulkopuolelle silloin, kun ne sijoittuvat asuinpienalojen alueelle. - Tontin sisäisen ajoväylänä toimivien yh-p ja yh-p1 alueiden jalkakululle varatun osan pintamateriaalina tulee olla hamaa kiveys. Ajoneuvoliikenteelle varatu alueen osa tulee olla päällystetty. - Hälytysajoneuvon ajomahdollisuus on turvattava yh-p ja yh-p1 -alueilla.
LP-kortteli-alueilla: - Katamattomilla pysäköintipaikoilla tulee käyttää osittain vettäläpäisevää pinnoitusta. - Autopaikat tulee rajata penssaaidalla ja jäsentää puustutuksin 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: - Pientasunnot: 1ap/30 k-m², kuitenkin vähintään 1 ja enintään 2 ap/asunto. Autopaikat tulee osoittaa pääosin katoksin asuntojen yhteyteen. - Yhteistilat: sosiaali- ja kerhotilat: 1ap/200 k-m². - Vieraspysäköinti: 1ap/1000 k-m². - Tontille tulee rakentaa kalettuja polkupyöräpaikkoja tai suljettavaa pyöräien varastotilaa 1ppp / 30 k-m² asuinilaa.
Hulevesiä koskevat vaatimukset: - Tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma. - Tonttien pih- ja katto- ja pysäköintialueilla mukaan lukien LP-alue syntyyvä hulevesiä tulee viivyttyä tai imeyttää 1 m vettä 100 m läpäsämitönä pinta kohden. Rakenteiden tulee tyhjentää mahdollisimman hitaasti ja niissä tulee olla suunniteltu viivytys. - Gammelbackanpuuron talmenkannan suojelemiseksi alueen rakentamisen alkaisel hulevedet on käsiteltävä happamuuden neutraloimilla ja kintoaineksen suodattamisella. Työmaa-aikaisten hulevesien hallinnasta on laadittava erillinen suunnitelma, joka on hyväksyttävä Rakennusvalvonnassa ennen töiden aloitusta.
Viherkentämistä koskevat vaatimukset: - Kortteliden viheretokkuuden tulee saavuttaa Porvoon viherketoinen tavoiteluku. - Asuinpienaloille 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 bostadsgärma 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 genomtilliga sloflek ska vara minst 70 m² bostadsyta. - Bostadsgärma ska vara byggda av trä. Byggnadernas brännende stomme og mellanliggkall mellan bostadsvåningarna ska i huvudsak byggas av trä. - Fasadmateriet 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 fördrätsbyggnaderna kan ha sadeltak. - Yttertakel ska vara av maskinfasad plet. - Vårje bostad ska ha en egen gård i marktan, balkong eller takterrass. - Bostadsgärma ska omgärdas av häck. - Anordningar som är avsedda för utnyttjande av förnybar energi ska anpassas till byggnadernas eller gårdskonstruktionernas arkitektur. Söjdenaler som placeras påbyggnadens tak ska vara parallellt med takfallet. - Påtomten ska anvisas en service- og räddningsväg som uppfyller kraven. - Balkonger, buskräp, inglasade verandar og vinterträdgårdar samt förråd og hjälputrymmen får sträcka sig högst 2,5 meter utanför gränsen till byggnadsytan när de placeras på bostadsbaserade område. - Beläggningen på den del som reserveras för gångtrafik, planområdena yh-p og yh-p1 som fungerar som intern körväg påtomten ska bestå av grästenläggning. Den del av området som reserveras för fordonstrafik ska vara belagd. - Öchändrad 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.
Minimallant 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. - Gärmasträna utrymmen: social- og klubblokaler 1 bp/200 m²-vy. - Gästparkering: 1 bp/1000 m²-vy. - Påtomten ska byggas täckta cykelparkeringar eller cykelfördråd som kan lāsas 1 cykelplats / 30 m²-vy bostadsyta.
Krav som gäller dagvatten: - För tomtten 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. - Påtomten 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 öringbeständen i Gammelbacka bäck ska dagvattnet 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 arbetet inleds. - Dagvattnet från LP-området ska i första hand infiltreras. Brädningen leds filterad till dagvattenavloppet på Skolmästarvägen.
Krav som gäller grönytbogande: - Kvarterens grönytefaktor ska uppnåmålvärdet för grönytefaktor i Borgå. - I bostadsgärma ska planteras minst 1 fruktträd / bostad og 1 bärbuske / bostad. - I LP-området ska planteras växlighet som skuggar Gammelbacka bäck og som anpassar sig till den omgivande naturen.