Porvoon kaupunki

PAPPILANMÄKI, HUVIKUMPU

Kaupunginosa 7
Korttelin 507 tontit 8-10 ja korttelin 508 tontit 16-19

Asemakaavamuutos:
Asemakaavamuutos koskee korttelin 507 tontteja no 1-3 ja korttelin 508 tontteja no 10-11 sekä osaa katualueesta kaupunginosassa 7

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset 1:500

A/s	Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
AO/s	Erillispientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvan ajallisen kerroksellisuuden kannalta merkittävä ja säilytettävä.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
3	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
508	Korttelin numero.
110	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
t50	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä yksikerroksiselle talousrakennukselle.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u ½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.
ajo	Ajoyhteys.
p	Pysäköintipaikka.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
sr-2	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on ne muutostöiden yhteydessä korjattava alkuperäistoteutuksen mukaisiksi tai muutoin arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla.
sr-4	Kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksen ominaispiirteet tulee ottaa korjaus- ja muutostöissä huomioon. Rakennusta ei saa purkaa.
⊗	Suojeltava puu.
	Säilytettävä kiviaita.

Borgå stad

PRÄSTGÅRDSBACKEN, HUVIKUMPU

Stadsdel 7
Tomterna 8-10 i kvarter 507 och tomterna 16-19 i kvarter 508

Detaljplaneändringen berör:
Detaljplaneändringen berör tomterna nr 1–3 i kvarter 507, tomterna 10–11 i kvarter 508 samt en del av gatuområdet i stadsdel 7

Detaljplanebeteckningar och - bestämmelser 1:500

A/s	Kvartersområde för bostadshus, där miljön bevaras.
AO/s	Kvartersområde för fristående småhus, som är betydelse för stadsbildens tidsskikt och som ska bevaras.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Rigtgivande gräns för område eller del av område.
3	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
508	Kvartersnummer.
110	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
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.
I u ½	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.
	Byggnadsyta.
	Linje som anger takåsens riktning.
ajo	Körförbindelse.
p	Parkeringsplats.
a	Byggnadsyta för förvaring av motorfordon, där biltak får uppföras.
	Område som ska planteras med träd och buskar.
	För ledning reserverad del av område.
sr-2	Byggnad av värde med tanke på arkitektur, historia och stadsbild. Byggnaden eller dess del får inte rivas och man får i byggnaden inte göra sådana renoverings- och ändringsarbeten eller kompletteringar som minskar på byggnadens värde med tanke på arkitektur, historia eller stadsbild eller ändrar på arkitektoniska särdrag. Ifall det tidigare har gjorts sådana åtgärder i byggnaden ska de i samband med ändringsarbetena repareras så att de motsvarar det ursprungliga byggnadssättet eller annars passar till arkitekturen.
sr-4	Byggnad som är viktig för bevarande av en kulturhistorisk områdeshelhet. Byggnadens särdrag ska beaktas vid renoverings- och ombyggnadsarbeten. Byggnaden får inte rivas.
⊗	Träd som skall skyddas.
	Stenmur som skall bevaras.



YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentamisen tulee sopeutua Suuren Rantatien valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön maisemaan Vanhan Kuninkaantien varressa.

Autopaikkavaatimus: 1 ap / asunto ja 1 ap / 100 k-m² palvelu-, liike-, toimisto- ja näyttelytiloja kohti. Polkupyörille tulee varata helppokäyttöistä tilaa 1 ppp / 30 k-m² asuintilaa. Pyöräpaikkojen tulee olla katettuja.

Tonttien kulkuväylät, pysäköintialueet ja ajoyhteydet tulee rakentaa vettä läpäisevästä materiaalista. Kattovedet tulee ohjata tontin kasvillisuuden käyttöön ja imeyttää maahan. Huleveden viivytystilavuutta tulee järjestää 1,0 m³ / 100 m² läpäisemätöntä rakennettua pintaa ja vettä tulee viivyttää tontilla vähintään 12 tuntia. Hulevesijärjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto kaupungin hulevesiverkostoon.

Vanhat kiviaidat tulee säilyttää ja rikkoutuneet kiviaidat kunnostaa. Tontin saa aidata kiviaidan puuttuessa enintään 2 metriä korkealla pihasyreeniaidalla tai enintään 110 cm korkealla punamullatulla puisella pystysäleaidalla, jonka peittävyys on enintään 80 %.

Kaupunkikuvallisesti merkittävät pihapuutarhojen pitkäikäiset jalopuut, hedelmäpuut ja tontteja rajaavat pensasaidanteet tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia siten, että pihapuutarhojen ominaisluonne ja kaupunkikuvallinen merkitys säilyvät. Pihapuustoksi voi istuttaa myös koristehedelmäpuita, jotka eivät tuota hedelmiä, mutta ei havupuita.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Porvoon viherkertoimen tavoiteluku.

Uudet tekniset rakenteet on sovitettava rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla. Rakennuksiin saa asentaa kattopinnan suuntaisesti aurinkopaneeleja. Vesikattoon tehtävät läpiviennit tulee toteuttaa ryhmitellen siten, että vesikaton eheä ilme säilyy. Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamattomasti pihan puolelle julkisivun alaosaan ja suojata julkisivun väriin maalattavalla säleiköllä.

ERITYISMÄÄRÄYKSET:

Kaikki säilytettävät rakennukset sr-2 ja sr-4

Kaikista suojeltujen rakennusten julkisivuja ja vesikattoa koskevista muutostöistä on rakentamisluvan yhteydessä pyydettävä museoviranomaisen ja kaupunkikuvasta vastaavan viranomaisen lausunto.

Kaikissa korjaustoimenpiteissä, muutostöissä ja laajennusosien rakentamisessa tulee huomioida rakennusten arkkitehtoninen ilme ja tyyliin sopivat korjaustavat, väritys ja materiaalit. Korjaus- ja muutostyöt ja rakennusosien uusiminen on toteutettava rakennuksen alkuperäisillä materiaaleilla.

Säilytettävä rakennus sr-2

Vanhan koulurakennuksen ulkoasussa säilytettäviä kohteita ovat julkisivujen ja vesikaton yksityiskohdat, jäsentely, paneloinnit, materiaalit sekä alkuperäiset ikkunat ja ovet. Vanhat ikkunat tulee ensi sijassa korjata. Mikäli korjaaminen ei ole mahdollista, tai tehdään uusi ikkuna-aukko, tulee ikkunan olla alkuperäisen ruutujaon mukainen. Kattoon saa asentaa lapeikkunoita, mutta katon muotoa ei saa muuttaa. Kuisteja saa palauttaa, poistaa ja rakentaa uusia. Uusi kuisti saa olla kooltaan enintään 40 k-m². Kellarin ikkuna- ja oviaukotusta saa muuttaa.

Säilytettävä rakennus sr-4

Säilytettävän rakennuksen laajennuksien rakentamisessa ja muutoksissa tulee käyttää alkuperäiselle rakennukselle tyypillisiä materiaaleja, harja- ja räystäskorkeuksia, kattokaltevuuksia, rakennusrungon mittasuhteita, julkisivusuhteita ja jäsentelyä. Uusien kuistien, lasikuistien ja kattolyhtyjen tulee olla kooltaan sopusuhtaisia ja rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvia. Julkisivuihin ei saa sijoittaa parvekkeita tai terasseja.

Kortteli 508 tontti 19, A/s

Entiseen koulurakennukseen saa sijoittaa enintään 7 asuntoa. Yläkertaan ja kellariin saa sijoittaa palvelu-, ateljee-, toimisto- ja näyttelytiloja sekä asuntoja palvelevia tiloja.

Koulun vanhaan sivurakennukseen saa rakentaa enintään yhden asunnon entisen asunnon ja koulun keittiön kohdalle. Rakennuksen itäpäätyyn saa toteuttaa sauna- ja yhteistiloja. Muilta osin rakennusta tulee käyttää taloyhtiön ulkovarastona esim. polkupyörien säilytykseen.

Polkupyörille ja liikkumisen apuvälineille varatut säilytystilat on varustettava soveltuvilla paloturvallisilla latauspisteillä.

Uudisrakentaminen

Uudisrakennusten tulee soveltua koon, korkeuden, kattomuodon, julkisivujen ja aukotuksen mittasuhteiden, pintojen sekä yksityiskohtien puolesta ympäristöön. Katon tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on 27-35 astetta.

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 katoksia saa liittyä yhteen rakennukseen enintään kaksi kappaletta. Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää ympäristöön sopivaa vaaleaksi peittomaalattua puuta. Vesikaton materiaalin tulee asuinrakennuksissa olla mustaksi maalattua konesaumattua peltiä.

Uudet talousrakennukset ja autokatokset saavat olla enintään 3,5 m korkeita, 5,5 metriä syviä ja niiden tulee olla puuta ja käsitelty punamullalla. Talousrakennukseen saa sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutilaa enintään 40 k-m². Sivurakennusten ja katosten katemateriaali saa olla mustaksi maalattua konesaumattua peltiä tai mustaa sileää huopaa tai kolmiorimahuopaa. Autokatokset tulee sijoittaa auton säilytyspaikalle (a) tai rakennusalalle.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Byggandet ska anpassa sig till landskapet i kulturmiljön av riksintresse längs Stora Strandvägen vid Gamla Kungsvägen.

Krav på bilplatser: 1 bp / bostad och 1 bp / 100 m²-vy service-, affärs-, kontors- och utställningslokaler. För cyklar ska reserveras förvaringsutrymmen som är lätta att använda 1 cp / 30 m²-vy bostadsyta. Cykelplatserna ska vara under tak.

Gångvägarna, parkeringsområdena och körförbindelserna på tomterna ska byggas av material som släpper igenom vatten. Takvattnet ska ledas så att det står till växternas förfogande på tomten och infiltreras i marken. Dagvattnet ska fördröjas 1,0 m³ / 100 m² av icke genomsläpplig bebyggd yta, och vattnet på tomten ska fördröjas i minst 12 timmar. Dagvattensystemen ska förses med en planerad bräddning till stadens dagvattennät.

De gamla stenmurarna ska bevaras och de brutna stenmurarna iståndsättas. Om det inte finns en stenmur på tomten får tomten inhägnas med en syrenhäck som är högst 2 meter hög eller ett staket av stående ribbor av rödmyllat trä som är högst 110 cm högt och har en täckningsgrad på högst 80 %.

För stadsbilden betydande långlivade ädellövträd och fruktträd i gårdsträdgårdar samt friväxande häckar som tomterna avgränsas av ska bevaras och vid behov förnyas så att gårdsträdgårdarnas karaktär och betydelse för stadsbilden bevaras. På gården kan också planteras prydnadsfruktträd som inte ger frukt, men inte barrträd.

Tomternas grönytefaktor ska uppfylla målvärdet för grönytefaktorn i Borgå.

De nya tekniska konstruktionerna ska anpassas till byggnadens särdrag på ett lämpligt sätt. Solpaneler får monteras påbyggnader så att de ligger parallellt med takytan. Yttertakets genomföringar ska grupperas så att yttertakets enhetliga utseende bevaras. Luftvärmepumparna ska placeras på gårdssidan så diskret som möjligt i nedre delen av fasaden och täckas med ett galler som är målat med samma färg som fasaden.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Alla byggnader som ska bevaras sr-2 och sr-4

Om alla ändringsarbeten som gäller fasaderna och yttertaket påskyddade byggnader ska i samband med bygglovet begäras utlåtande från museimyndigheten och den myndighet som ansvarar för stadsbilden.

I alla reparations-, ändrings- och utbyggnadsåtgärder ska beaktas byggnadernas arkitektoniska utseende, och reparationsmetoderna, färgsättningen och materialen ska lämpa sig för deras stil. Renoverings- och ändringsarbetena och förnyelsen av byggnadsdelar ska göras med byggnadens ursprungliga material.

Byggnad som ska bevaras sr-2

Objekt som bevaras i den gamla skolbyggnadens exteriör är detaljerna på fasaderna och yttertaket, strukturering, panelerna, materialen samt de ursprungliga fönstren och dörrarna. De gamla fönstren ska i första hand repareras. Om det inte är möjligt att reparera, eller om det görs en ny fönsteröppning, ska fönstret ha samma karmindelning som de ursprungliga fönstren. Takfallsfönster får monteras på taket, men takets form får inte ändras. Farstur får återställas och rivas och nya farstur får byggas. En ny farstu får vara högst 40 m² stor. Fönster- och dörröppningarna i källaren får ändras.

Byggnad som ska bevaras sr-4

Då byggnader som ska bevaras byggs ut och ändras ska man använda material, taklags- och takfotshöjder, taklutningar, byggnadsstommens dimensioner, fasadskalor och disponering som är typiska för områdets ursprungliga byggnader. Nya farstur, glasfarstur och takkupor ska vara lämpligt stora och lämpliga med tanke på byggnadens särdrag. Fasaderna får inte förses med balkonger eller terrasser.

Kvarter 508 tomt 19, A/s

Högst 7 bostäder får placeras i den tidigare skolbyggnaden. På övre våningen och i källaren får placeras service-, atelje-, kontors- och utställningslokaler samt lokaler som betjänar bostäderna.

I den gamla sidobyggnaden till skolan får man bygga högst en bostad på det ställe där den tidigare bostaden och skolans kök fanns. I östra gaveln av byggnaden får man bygga bastur och gemensamma utrymmen. I övrigt ska byggnaden användas som husbolagets uteförråd, t. ex. för förvaring av cyklar.

Förvaringsutrymmena för cyklar och rörelsehjälpmedel ska utrustas med lämpliga brandsäkra laddningspunkter.

Nybyggnad

De nya byggnaderna ska passa in i miljön vad gäller storlek, höjd, takform, fasadernas och öppningarnas skala, ytor samt detaljer. Taket ska vara ett sadeltak med lutning på 27-35 grader.

De nya bostadshusens stomdjup får vara högst 8,5 m. Utöver detta får man bygga farstur och skyddstak, som måste rymmas inom byggnadsytan. Arean på skyddstaken får vara högst 6 m². Högst två farstur eller skyddstak får byggas i anslutning till en byggnad. Som bostadshusens huvudsakliga fasadmaterial ska användas ljust täckmålat trä som lämpar sig för omgivningen. Materialet på yttertaket till bostadshusen ska vara svartmålad, maskinfalsad plåt.

De nya ekonomibyggnaderna och täckta bilparkeringarna får vara högst 3,5 m höga och 5,5 meter djupa. De ska byggas av trä och målas med rödmylla. I ekonomibyggnaden får man placera högst 40 m²-vy affärs-, kontors- och servicelokaler. Takmaterialet på sidobyggnaderna och skyddstaken får vara svartmålad maskinfalsad plåt, slät filt eller filt med listtäckning. De täckta bilparkeringarna ska placeras på förvaringsplatsen för bilar (a) eller inom byggnadsytan.

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

Kaavoittaja / Planläggare — Anne Rihtniemi-Rauh

Kaavoitusarkkitehti / Planeringsarkitekt — Luca De Gol

Alustava kuulutus MRA 30§ / Preliminär kungörelse MarkByggF §30	3.6. -3.7.2026
Kaupunkikehityslautakunta / Stadsutvecklingsnämnden	22.9.2026
Nähtävillä MRA 27§ / Till påseende MarkByggF §27	....
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelsen	....
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige	....
Voimaantulo / Ikraftträdande	....