

Porvoon kaupunki  
ETELÄ-KEVÄTKUMPU I

10, 12, ja 13. kaupunginosa.  
Kortteitt 986 - 994 sekä katu-, virkistys- ja suojelualueita.

Asemakaavan muutos koskee:  
Katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 10 ja 12.

Kaavamerkinnit ja -määräykset:  
1: 1000

- AO-42** Erillispienlatojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden yksi- tai kaksiasuntoisen erillispienlaton.
- AO-43** Erillispienlatojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispienlaton.
- VL** Lähivirkistysalue.
- SM-1** Muinaismuistolaue. Muinaismuistolalla (295/1963) rauhoitettu kiintä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, polttaminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
- 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Sitovan tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.

**13**  
**987**

**TINUKUJA**  
Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

120 Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.

200(140) Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä. Lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa useampi kerroksien erillispienlaton sallitun kokonaisrakennuskoikeuden ja sulussa oleva luku ilmoittaa yksikerroksien erillispienlaton sallitun kokonaisrakennuskoikeuden.

+140 Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä yksikerroksiselle talousrakennukselle.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

3/4 r II Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä ritseeseen sijoituvassa kerroksessa käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi.

III Alevivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

- [ ]** Rakennusala.
- [ 140 ]** Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen.
- [ et ]** Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huolta palvelevien rakennusten ja laitojen alue. (Rakennuksen koko enintään 10 m<sup>2</sup>.)
- [ ]** Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- [ ]** Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- [ ]** Istutettava alueen osa.
- [ ]** Ohjeellinen ulkoilureitti.
- [ ]** Ohjeellinen yleiselle jalkankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- [ ]** Jalkankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
- [ ]** Joukkoliikenteelle, jalkankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

- [ ]** Suojeltava alueen osa. Alueella olevat säilökuhakat on säilytettävä.
- [ ]** Tärkeä avo-oja varten varattu alueen osa. Avo-ojan vapaata virtaa ei saa estää.
- [ ]** Pintavesien käsittelyä ja johtamista varten varattu alueen osa.
- [ ]** Säilytettävä kiväitä.

Borgå stad  
SÖDRA VÄRBERGA I

Stadsdel 10, 12 och 13.  
Kvarteren 986 - 994 samt gatu-, rekreations- och skyddsområden.

Detaljplaneändringen berör:  
Gatu- och rekreationsområden i stadsdel 10 och 12.

Detaljplanebeaktningar och -bestämmelser:  
1:1000

- AO-42** Kvarteretsområde för fristående småhus. På tomten får uppföras ett fristående småhus med en eller två bostäder.
- AO-43** Kvarteretsområde för fristående småhus. På tomten får uppföras ett fristående småhus med en bostad.
- VL** Område för närrökreation.
- SM-1** Forminnesområde. Fast förläggning som är fredad enligt lagen om forminnes (295/1963). Att utgräva, överhöja, ändra, skada eller på annat sätt rubba området är förbjudet med stöd av lagen om forminnes. Om planer som gäller området ska begäras ett utlåtande av museermyndigheten.
- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Stadsdelsgräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Riktigivande gräns för område eller del av område.
- Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
- Stadsdelsnummer.
- Kvartersnummer.
- Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
- Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Nummerseriens första tal anger den totala tillåtna byggnadsrätten för ett fristående småhus i flera våningar och talet inom parentes anger den totala tillåtna byggnadsrätten för ett fristående småhus i endast en våning.
- Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta för ekonomibyggnad i en våning.
- Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- Ett bråkdel framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning, som ligger i en slutning får användas som utrymme som inräknas i våningsytan.
- Det underströkta talet anger det våningsstal som oivillkorligen ska användas.
- Byggnadsyta.
- Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta för ekonomibyggnad i en våning.
- Riktigivande del av område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. (Byggnadens storlek max. 10 m<sup>2</sup>.)
- Linje som anger takens riktning.
- Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
- Del av område som ska planteras.
- Riktigivande fritulsled.
- Riktigivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
- Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.
- Gata reserverad för kollektiv-, gång- och cykeltrafik.
- Del av område som skall skyddas. På området finns flyttblock som ska bevaras.
- För öppet dike reserverad del av område. Dikets flöde får inte äventyras.
- Del av område som reserveras för hantering och avledning av ytvatten.
- Stenmur som ska bevaras.

**13**  
**987**

**TRÄGRÄNDE**  
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

120 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

200(140) Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Nummerseriens första tal anger den totala tillåtna byggnadsrätten för ett fristående småhus i flera våningar och talet inom parentes anger den totala tillåtna byggnadsrätten för ett fristående småhus i endast en våning.

+140 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta för ekonomibyggnad i en våning.

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

Ett bråkdel framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning, som ligger i en slutning får användas som utrymme som inräknas i våningsytan.

Det underströkta talet anger det våningsstal som oivillkorligen ska användas.

- [ ]** Byggnadsyta.
- [ 140 ]** Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta för ekonomibyggnad i en våning.
- [ et ]** Riktigivande del av område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. (Byggnadens storlek max. 10 m<sup>2</sup>.)
- [ ]** Linje som anger takens riktning.
- [ ]** Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
- [ ]** Del av område som ska planteras.
- [ ]** Riktigivande fritulsled.
- [ ]** Riktigivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
- [ ]** Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.
- [ ]** Gata reserverad för kollektiv-, gång- och cykeltrafik.
- [ ]** Del av område som skall skyddas. På området finns flyttblock som ska bevaras.
- [ ]** För öppet dike reserverad del av område. Dikets flöde får inte äventyras.
- [ ]** Del av område som reserveras för hantering och avledning av ytvatten.
- [ ]** Stenmur som ska bevaras.



**YLEISET JA ERITYISMÄÄRÄYKSET**

**AO-korttelialueet**  
Asuin- ja talousrakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisen materiaalin tulee olla puuta.

Kaikkilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiakulutus on pidettävä alhaisena ja lämpöeristys pienenä. Rakennuksissa on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energialähteitä. Rakennusten julkisivuilla aurinkopaneelien sijoittelu tulee suunnitella osana arkkitehtuuria.

Jokaiselle tontille saa rakentaa ainoastaan yhden asuinrakennuksen. Kaikki rakennukset, myös talousrakennukset ja katokset, täytyy sijoittaa rakennusalan sisällä.

Radonturvallinen rakentaminen otettava huomioon alueella rakennettaessa.

Tonttiliittymä saa olla enintään kuusi metriä leveä.

**Jätevesien pumppaaminen**  
Alueella tulee varautua jätevesien pumppaamiseen kadunpuoleiseen viemäriin.

**Hulevedet**  
Muodostuvien hulevesien määrä tulee vähentää. Tontille on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan tonttikohaisessa hulevesien kerääminen ja poistaminen. Hulevesijärjestelyt on sovellettava vierekkäisten tonttien kesken.

Tontin hulevedet tulee voida johtaa naapuritontin / tonttien kautta, mikäli alueen maasto- ja pintavesiolosuhteet sitä edellyttävät. Tarvittavat ojat tai putket tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa tonttien rajoille.

AO-korttelialueilla hulevettä tulee viivytellä 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> tontin kovaa rakennettua pintaa. Vettä tulee viivytellä tontilla vähintään 12 tuntia, ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Tonttikohaisien viivytysten tulee tyhjänsä 24 tunnin kuluessa saateen alusta. Tontin maaperästä riippuen hulevesiä voidaan imeyttää tai viivytellä.

Kattovessa ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin, vaan ne tulee johtaa tontin hulevesien viivitys- tai imeytysjärjestelmään. Ensimmäinen vaihtoehto on johtaa kattovedet kasvillisuuden käyttöön. Viivytysjärjestelmä voi olla esimerkiksi rakenteellinen järjestelmä, betonikaivo, sadeputartha tai lamppiko.

Tonttien kulkuväylät, pysäköintialueet ja ajoyhteydet tulee toteuttaa vetäjäpörsäivästä materiaalista.

Huleveden käsittelyssä tulee noudattaa Porvoon kaupungin Luonnonmukaisia hulevesiratkaisuja pihan rakentamistapaohjeita.

**Autopaikkavaatimus**  
1 autopaikka / 60 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa / asunto ja enintään 3 autopaikkaa / asunto.  
Alle 40 k-m<sup>2</sup> suuruiselle asunnolle 1 autopaikka.

Tontille tulee rakentaa katettuja polkupyöräpaikkoja tai suljettavia pyörävarastoita 1pp / 30 k-m<sup>2</sup> asuintilaa.

**Rakentamistapaohje**  
Alueella tulee noudattaa kaava-alueen rakentamistapaohjeita sekä rakennustapaohjeita Luonnonmukaisia hulevesiratkaisuja pihan.

**Viherrakentaminen**  
Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Porvoon viherkertoimen tavoiteluku.

**Tonttijako**  
Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

**ALLMÄNNA OCH SÄRSKILDA BESTÄMMELSER**

**AO-kvarteretsområden**  
Det huvudsakliga materialet på bostadshusens och ekonomibyggnadernas fasader och konstruktioner är trä.

I kvarteretsområden ska tillämpas principerna för energieffektivt byggande. Energiförbrukningen och ska hållas låg och det ska finnas beredskap att utnyttja förnybara energikällor. Kollektivavtrycket ska hållas lågt. Placeringen av solpanelerna på byggnadernas fasader ska planeras som en del av arkitekturen.

På varje tomt får byggas endast ett bostadshus. Alla byggnader, även ekonomibyggnader och skyddsstak, måste placeras inom byggnadsytorna.

Då man bygger i området ska man beakta ett radonsäkert byggande.

Tomtanslutningen får vara högst sex meter bred.

**Pumpning av avloppsvatten**  
I området ska man förbereda sig att pumpa avloppsvatten till avlopp vid gatan.

**Dagvatten**  
Dagvattnet ska bildas bör minska. För tomterna ska utarbetas dagvattenplaner som för varje tomt visar hur dagvattnet ska samlas upp och avlägsnas. Dagvattenarrangemanget ska samordnas mellan tomters som gränsar till varandra.

Det ska vara möjligt att leda dagvattnet genom granntomtens / granntomterna ifall områdets terräng och ytvattenförhållanden kräver detta. De diken eller ledningar som behövs ska i mån av möjlighet placeras vid tomtgränserna.

På AO-kvarteretsområdena ska dagvattnet fördörjas 1 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> hård byggd yta på tomtens. Vattnet ska fördörjas på tomtens minst 12 timmar innan det avleds till regnvattnavlopp eller annat dagvattensystem. Fördörjningarna på tomtens ska lömmas inom 24 timmar efter regnets början. Beroende på tomtens jordmån kan dagvattnet infiltreras eller fördörjas.

Takvattnet får inte ledas direkt till regnvattnavlopp utan det ska avledas till tomtens fördörjnings- eller infiltrerings-system för dagvatten. Vattnet från taken ska i första hand avledas till vegetationen. Fördörjningssystemet kan vara till exempel ett strukturellt system, en betongrunn, en regnbrädd eller en damm.

Gångvägarna, parkeringsområdena och körförhållandena på tomterna ska vara av material som släpper igenom vatten.

Vid hanteringen av dagvatten ska Borgå stads byggavsningsnämnda för naturliga dagvattenlösningar för gården följäs.

**Kravet på bilplatser**  
1 bilplats / 60 m<sup>2</sup>-vy, dock minst 2 bilplatser / bostad och högst 3 bilplatser / bostad.  
För bostäder under 40 m<sup>2</sup>-vy reserveras 1 bilplats.

På tomterna ska byggas täckta cykelparkeringar eller cykelbördd som kan lösa 1 cykelplats / 30 m<sup>2</sup>-vy bostadsvyta.

**Byggningsning**  
När detaljplanen genomförs ska man följa de separata byggningsningarna för detaljplanen och byggningsningarna för naturliga dagvattenlösningar för gården.

**Grönbyggnade**  
Grönteffektivitet på tomterna ska uppnå målvärdet för Borgås grönytefaktor.

**Tomtindelning**  
I det här detaljplaneområdet är tomtindelningen bindande och ingår i detaljplanen.

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Detaljplanens baskartan fyller kravet 154 a § i markanvändnings- och bygglagen. Korkausjärjestelmä on N2000. Höjstsystemet är N2000.

Viran puolesta / Ex officio  
Porvoon Kaupungeedeotti Karin Kollis  
Borgå Stadsgeodet

Viran puolesta / Ex officio  
Porvoon Kaupunkisuunnittelupäällikö Jarkko Lyytinen  
Borgå Stadsplaneringschef

Porvoon Kaasovittaja Camilla Stenberg  
Borgå Planläggare

Suunnitteluvastaaja Gunnel Nordström, Christina Eklund  
Planeringsassistent

Alustava kuulutus MRA 30§  
Preliminär kungörelse MarkByggF §30 23.5.-21.6.2018

Kaupunkikehityslautakunta  
Stadsutvecklingsnämnden 7.5.2024 § 72

Nähiivillä MRA 27§  
Till påseende MarkByggF §27 18.9.-18.10.2024

Kaupunginhallitus  
Stadsstyrelsen

Kaupunginvaltuusto  
Stadsfullmäktige

Voimaantulo  
Ikraftträdande