Porvoon kaupunki

TUULIKUMPU

Kaupunginosa 26
Korttelit 2410- 2416, katu-, virkistys- ja suojaviheralueita

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaavan muutos koskee osaa tiealuetta Eestinmäessä

Borgå stad

VINDKULLA

Stadsdel 26
Kvarteren 2410- 2416, gatu-, rekreations- och skyddsgrönområden

Detaljplan och detaljplaneändring
Ändring av detaljplanen berör del av vägområde i Estbacka

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

1:1000

AO-30	Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoitukseen. Tontille tulee sijoittaa vähintään 1 ap/ asunto.
AP-4	Asuinpientalojen korttelialue. Tontille tulee sijoittaa vähintään 1 ap/ asunto.
YSA-4	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue johon saa sijoittaa palvelua asumista ja palveluitaa. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 100 k-m² palveluasuin- ja palvelutilaa ja 1 ap/ 80 k-m² tavanomaisen rinnasteistettava palveluasuintilaa. Polkupyörille on varattava katettua säilytystilaa 1 pp/ 150 k-m².
VL	Lähivirkistysalue.
EV	Suojaviheralue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
1	Siitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
26	Kaupunginosan numero.
2411	Korttelin numero.
TUULIKUM	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II	Alleviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
I½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
½ I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
at	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia.
t	Rakennusala, jolle saa rakentaa yksikerroksisen talousrakennuksen.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten ohjeellinen alue.
35 dB(A)	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A) .
55 dB(A)	Merkintä osoittaa tontin sivun, jolla rakennusten tal aidan on suojattava piha-alue liikennemelua vastaan siten, että mekutaso alittaa A-painotetun ekvivalenttitason päivähjejaarvon (klo 7-22) 55 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 45 dB.
1	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa.
	Säilytettävä metsikkö tai puutarha.
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo sallittu.
ajo	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräille varattu alueen osa.
	Säilytettävä/ istutettava puurivi.
	Katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
va	Vaara-alue.

Detaljplanebeteckningar och - bestämmelser

1:1000

AO-30	Kvartersområde för fristående småhus. På tomten får uppföras småhus med 1 eller 2 bostäder för bostadsändamål. På tomten bör placeras minst 1 bp/ bostad.
AP-4	Kvartersområde för småhus. På tomten ska placeras minst 1 bp/ bostad.
YSA-4	Kvartersområde för byggnader som betjänar socialväsendet och hälsovården, där serviceboende och servicelokaler får placeras. Bilplatskrav: 1 bp/ 100 m²-vy service-boendeutrymme och service och 1 bp/ 80 m²-vy serviceboendeutrymme som kan jämställas med vanligt boende. För cyklar ska ett täckt förvaringsutrymme med 1 cykel/ 150 m²-vy reserveras.
VL	Område för närrekreation.
EV	Skyddsgrönområde.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
1	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
26	Stadsdelsnummer.
2411	Kvartersnummer.
VINDKULLAG	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
150	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
II	En understreckad romersk siffra anger det våningstal som ovillkorligen skall användas.
I 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.
½ I	Ett bråktal före en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i kellarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Byggnadsyta.
at	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil på vilken ekonomibyggnader i en våning får byggas.
t	Byggnadsyta på vilken en ekonomibyggnad i en våning får byggas.
et	Riktgivande del av område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
35 dB(A)	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dB(A) mot denna sida av byggnadsytan .
55 dB(A)	Beteckningen anger den sidan av tomten, där gårdsområdet genom byggnader eller staket skall skyddas mot trafikbuller så, att bullernivån underskrider dagriktvärdet (kl 7-22) 55 dB och nattriktvärdet (kl 22-7) 45 dB för en A-viktad ekvivalentnivå.
va	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Del av område som ska planteras.
	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
	Del av skog eller trädgård som ska bevaras.
pp/t	Gata reserverad för fotgängare och cykeltrafik där köring till tomten är tillåtet.
ajo	Riktgivande körförbindelse.
	Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Trädrad som ska bevaras/ planteras.
	Gata.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	För underjordisk ledning reserverad del av område.
va	Faroområde.

YLEISET- JA ERITYISMÄÄRÄYKSET:

Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntäminen ja passiivinen auringon valolta suojautuminen. Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen. Rakennusten julkisivuilla aurinkopaneelien sijoittelu tulee suunnitella osana arkkitehtuuria.
Kaikki uudisrakennukset tulisi liittää kaukolämpöverkkoon tehokkaan ja kestävän energiahuollon takaamiseksi ja hiilijalanjäljen minimoimiseksi.

Volmajohdolle on varattu 45 m leveä vaara-alue. Johdon vaara-alueelle ei saa sijoittaa ilman volmajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Johtoalueetta voi käyttää puutarhana kaupunkivijelyyn, marjapensaiden ja matallen hedelmäpuiden kasvatukseen sekä pysäköintiin. Istutettavan kasvillisuuden luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä.

Helsingintien melualuealla korttelin 2411 tontilla nro 6, korttelin 2412 tontilla nro 5 ja korttelin 2413 tonteilla nro 4 ja 5 tulee oleskelupihat suojata liikennemelulta talousrakennusten, autokatosten ja vähintään 2 metriä korkeiden umpinaisten aitojen tai muurien yhtäsiteillä rakenteella. Melualuealella tulee istutettaville alueille istuttaa monikerroksinen pulden ja pensaiden yöhyke, joka liittyy maisemallisesti pysäköintialueita jäsentävän istutuksiin. Pysäköintialueet tulee jäsentää puu- ja pensaaistutuksin vähintään 4 autopaikan väleissä, lisäksi vuosia pulta tulee istuttaa pysäköintialueen yhteyteen vähintään 1 puu/ 25 m² pysäköintialuetta. Kattamattomalla pysäköintialueella tulee käyttää vettä läpäisevilä pinnoitteila ja istutettavien alueiden vieressä kantavaa kasvualustaa vähintään 5 m etäisyyteen asti. Autokatoksilla tulee olla viherkatto.

Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua rakentamistaapaohjetta.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueen rakentamisessa.

Korttelin 2410 tontellä nro 1-7, korttelin 2411 tontella nro 1, 2, 5 ja 6 sekä korttelissa 2412 ja korttelin 2413 tontella nro 1-4 tulee varautua kiinteistökohtaiseen jätevesien pumppaamiseen kadun varrella sijaitsevaan viemärin. Ajoyhteyksien alle ja rasitealueille sijoittavat putket ovat tonttijohtoja.

Hulevedet
Tontelle tulee laatia hulevesisuunnitelma. Tonttien kulkuväylät, pysäköintialueet ja ajoyhteydet tulee toteuttaa vettä läpäisevästä materiaalista. Asuintonttien kattovedet tulee ohjata tontin kasvillisuuden käyttöön, esimerkiksi sadevesipuutarhoihin tai rehevien puutarhojen monikerroksellisen kasvillisuuden käyttöön, ja imeytää maahan. Myös kallioisilla tonteilla sekä YSA-tontilla tulee järjestää vähyydellävuutta 1,3 m/ 100 m² läpäisemättömiä pintaa ja vettä tulee vähyttää tontilla vähintään 12 tuntia. Hulevesijärjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto kaupungin hulevesiverkostoon tai ojiin. Korttelissa 2410 saa tontin nro 16 etelään virtaavia hulevesiä johtaa naapurituottien vanhaan rajaojaan.

AP- ja AO-korttelialueet
Asuin- ja talousrakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee puuta. Asuinrakennuksissa kattomuotona tulee olla harjakatto. Kattokaltevuuden tulee olla asuinrakennuksissa 1:1,5 – 1:3 ja talousrakennuksissa 1:3 tai sitä kiivempi. Katteen väri tulee olla tumman harmaa tai musta. Melualueen autokatoksissa tulee olla viherkatto.

Rakennettaessa lähemmäksi kuin 4 m etäisyydelle tontin rajasta tai naapurirakennuksesta tulee huomioida palomääräykset ja pyydä naapurin suostumus. Palomuurista vastaa ensisijaisesti sen tontin omistaja, jonka tontilla 4 m lähemmäs rakennettava rakennus sijaitsee. Seinään, joka sijoittuu alle 2 m etäisyydelle tontin rajasta tai naapurirakennuksesta tai naapurin asuntokohtaisesta pihasta, saa tehdä enintään 0,5 m² kokoisen ikkunan, jonka alareuna on vähintään 1400 mm lattiasta. Sähköautojen sähköpolkupyöräpaikkojen palotturvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

AO-korttelialueilla tontin saa pääosaltaan jakaa asuntokohtaisiin alueisiin. Kutakin asuntoa varten on varattava asuntokohtaista pihaa vähintään 100 m², josta vähintään 60 m² on oltava maanvarasta kasvullista pihapuutarhaa. Asuntoihin liittyvät terassit ja katokset tulee sijoittaa kyllästyknä rakennuksen. Asuntojen terassit saavat koottaan olla enintään 15 m² ja maanpinnasta enintään 40 cm korotettuja. Katokset saavat olla kooltaan enintään 6 m². Asuntokohtaiset pihat saa aidata pensasaidantaella tai leikatuilla pensasaidoilla, jotka saavat olla enintään kaksi metriä korkeita, tai pääosaltaan yhden metrin korkuisella puisella, julkisivujen tapaan käsitellyllä pystysälealdalla. Autopaikkaa ei saa sijoittaa asuntokohtaiselle pihalle.

Tontit tulee aidata viheralueita vasten pensasaidalla tai enintään 120 cm korkealla puusälealdalla, jonka peittävyys saa olla enintään 60%. Tontit saa aidata naapurituottia ja asuntokohtajen katualueita vasten enintään 120 cm korkeella puusälealdalla, jonka peittävyys saa olla enintään 80% ja enintään kaksi metriä korkeella pensasaidalla.

Korttelelissa 2412- 2415 tulee pulin ja pensain istutettava alueen osaa kehittää puutarhamaisena monimuotoisin istutuksin. Maan luontaista korkoa ei saa muuttaa, mutta maata saa parantaa puutarhaa perustettaessa. Alueelle saa sijoittaa pieniä kasvihuoneita ja rakenteita kaupunkivijelyä varten.

Tonteille tulee rakentaa katettuja polkupyöräpaikkoja tai suljettavaa pyöriien varastoilaa 1ppp/ 30 k-m² asuintilaa.

Sulfidisavi
Alueella esiintyy sulfidisavea (potentiaalista hapanta sulfaattisavea) maanpinnasta noin syvyydelle 1,5 - 2 m. Alueen rakentamisessa ja maamassojen käsittelyssä ja läjityksessä tulee pyrkiä siihen, ettei happamia valumavesiä synny. Mahdollisen hapan valumavesi tulee neutralisoida ennen sen pääsyä vesistöön. Myös kaivumaat, jotka jätetään alueella, tulee neutralisoida. Rakennusalupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma valumavesien hallinasta ja niiden mahdollisesti tarvitsemasta neutralisoinnista rakennusaikana ja sen jälkeen.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on siitova ja se sisältyy asemakaavaan.

Asemakaavan alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.§§ mukainen rakennuskielto, kunnes rakentamisen kannalta oleellinen kunnallisteknikka on rakennettu kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta.

ALLMÄNNA OCH SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:

Vid byggnadernas riktning och rumsplanering bör beaktas hur solenergin utnyttjas och hur det går att passivt skydda sig mot sollyset. Vid planering och dimensionering av byggnadernas tekniska utrymmen ska beredas på utnyttjande av solenergi. Placeringen av solpanelerna på byggnadernas fasader ska planeras som en del av arkitekturen. Alla nybyggnader ska anslutas till fjärrvärmenätet för att garantera en effektiv och hållbar energiförsörjning och för att minimera koldioxidavtrycket.

För kraftledningen reserveras ett 45 meter brett riskområde. I ledningens riskområde får inte utan tillstånd av ledningens ägare placeras byggnader eller konstruktioner under eller ovan jord. Ledningsområdet kan användas som trädgård för stadsodling, bärbuskar och låga fruktträd samt för parkering. Den planterade växtlighetens naturliga växthöjd får inte vara över 4 meter.
I Helsingforsvägens beteckning, på tomten 6 i kvarteret 2411, tomten 5 i kvarteret 2412 och tomterna 4 och 5 i kvarteret 2413, ska gårdarna skyddas mot trafikbuller med ekonomibyggnader, täckta bilparkeringar och minst 2 meter höga plank eller murar. En zon av träd och buskar ska planteras i flera skikt i området som ska planteras inom bullerområdet. Zonen ska anslutas till de planteringar som disponerar parkeringsområdena. Parkeringsområdena ska disponeras med träd- och buskplanteringar till helheter med högst 4 bilplatser. Storvuxna träd ska planteras i anslutning till parkeringsområdet minst 1 träd/ 25 m² parkeringsområde. I parkeringsområden som har inget tak ska användas ytbeläggning som släpper igenom vatten och bredvid områden som ska planteras ska användas bärande växtunderlag till minst 5 meters avstånd. De täckta bilparkeringarna ska ha grönt tak.

När detaljplanen genomförs ska de separata bygganvisningarna, som utarbetats för detaljplanen, följas.

Vid byggandet i området ska radonsäkert byggande beaktas.

På tomterna 1-7 i kvarteret 2410, tomterna 1, 2, 5 och 6 i kvarteret 2411 samt i kvarteret 2412 och tomterna 1-4 i kvarteret 2413 ska fastighetsvis beredas på pumpning av avloppsvattnet till avloppet vid gatan. Rören som ligger under köranslutningarna och i servitutsområdena är tomtledningar.

Dagvatten
För tomterna ska utarbetas en dagvattenplan. Gångvägarna, parkeringsområdena och körförbindelserna på tomten ska vara av material som släpper igenom vatten. Vattnet från taken på bostadstomterna ska ledas till vegetationen på tomten, till exempel till regnvattenträdgårdar eller flerskiktad vegetation i lummiga trädgårdar, och infiltreras i marken. Också på bergiga tomter och YSA-tomter ska det finnas 1,3 m² 100 m² fördröjningsvolym med yta som inte släpper igenom vatten, och vattnet ska fördröjas på tomten i minst 12 timmar. Dagvattensystemen ska ha planerat överflöde till stadens dagvattennät eller diken. På tomten 16 i kvarteret 2410 får dagvattnet som rinner mot söder ledas till granntomternas gamla gränsdike.

Kvartersområden AP och AO
Det huvudsakliga materialet på bostadshusens och ekonomibyggnadernas fasader och konstruktioner är trä. Bostadshusen ska ha sadeltak. Taklutningen på bostadshusen ska vara 1:1,5 – 1:3 och på ekonomibyggnaderna 1: 3 eller svagare. Taket ska vara mörkgrått eller svart. De täckta bilparkeringarna i bullerområdet ska ha grönt tak.

Om man bygger närmare än 4 meter tomtgränsen eller grannbyggnaden ska brandsäkerhetsbestämmelserna beaktas och grannens samtycke bes. Den tomtägare vars bygginad byggs närmare än 4 meter tomtgränsen svarar i första hand för brandmuren. En vägg som är under 2 m från tomtgränsen eller grannbyggnaden eller grannens bostadsvisa gård får ha ett fönster som är högst 0,5 m² stort och vars nedre kant är minst 1400 mm från golvet. Speciell uppmärksamhet ska fästas vid elbils- och ev.cykelplatsernas brandsäkerhet.

I AO-kvartersområdena kan tomterna i huvudsak delas i bostadsvisa områden. För varje bostad ska reserveras minst 100 m² bostadsvis gård, varav minst 80 m² ska vara gårdsträdgård med växtlighet utan terrass. Bostädernas terrasser och skyddstak ska placeras i anslutning till byggnaden. Terrasserna får vara högst 15 m² stora och byggas högst 40 cm ovanför markytan. Skyddstaken får vara högst 6 m² stora. De bostadsvisa gårdarna får inhägnas med häckar eller klippta häckar som får vara högst två meter höga eller med ett i huvudsak högst ett meter högt staket av stående ribbor av trä som behandlas på samma sätt som fasaderna. Bilplatser får inte placeras på bostadsvisa gårdar.

Mellan tomterna och grönområdena ska planteras en häck eller byggas ett trästaket som är högst 120 cm högt och täcker högst 60 %. Vid gränserna mellan tomterna samt mellan tomterna och bostadsgatorna får byggas trästaket som är högst 120 cm höga och täcker högst 80 % och planteras högst 2 meter höga häckar.

I kvarteren 2412-2415 ska delar av områden som planteras med träd och buskar utvecklas med mångsidiga planteringar så att de blir trädgårdsliknande. Markens naturliga höjdlägen får inte ändras, men marken kan förbättras da trädgårdar anläggs. I området får placeras små växthus och konstruktioner för stadsodling.

På tomterna ska byggas täckta cykelparkeringar eller cykelförråd som kan låsas 1 cykelplats/ 30 m²-vy bostadsyta.

Sulfidlera
I området förekommer sulfidlera (potentiell sur sulfatlera) till ett djup av 1,5 - 2 meter från markytan. Då området bebyggs och vid behandling och deponering av sediment ska man sträva till att det inte uppstår surt avrinningsvatten. Eventuellt surt avrinningsvatten ska neutraliseras före utloppet till vattensystemet. Även uppgrävda jordmassor, som lämnas i området, ska neutraliseras. I samband med bygglovet ska framföras en plan för hanteringen av avrinningsvattnet och dess eventuella neutralisering under byggtiden och därefter.

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

Ett byggförbud enligt 58.§ i markanvändnings- och bygglagen gäller för detaljplaneområdet tills den för byggandet väsentliga kommunetekniken är byggd, dock högst tre år från det att planen träder i kraft.

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §: n vaatimukset.
Detaljplanens baskarta fyller fordringarna i 54 a § markanvändnings- och bygglagen.
Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo Kaupunginsgeodeetti .....
Borgå Stadsgeodet Terhi Pöllänen

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo vt. kaupunkisuunnittelupäällikkö.....
Borgå tf. stadsplaneringschef Maija-Riitta Kontio

Porvoo Kaavoittaja.....
Borgå Planläggare Anne Rihtniemi-Rauh

Suunnittelusavustaja
Planeringsassistent Christina Eklund

Alustava kuulutus MRA 30§
Preliminär kungörelse MarkByggF §30 ..... 6.10. - 8.11.2021

Kaupunkikehityslautakunta
Stadsutvecklingsnämnden ..... 1.3.2022 § 30, 24.5.2022 § 92

Nähtävillä MRA 27§
Till påseende MarkByggF §27 ..... 9.3. - 14.4.2022

Kaupunginhallitus
Stadsstyrelsen .....

Kaupunginvaltuusto
Stadsfullmäktige .....

Voimaantulo
Ikraftträdande .....