Porvoon kaupunki

KEVÄTLAAKSONNIITTY

Kaupunginosa 10
Korttelit 5731- 5737, virkistys- ja katualueita

Asemakaava ja asemakaavamuutos
Asemakaavamuutos koskee katualuetta kaupunginosassa 10

Borgå stad

VÅRDALSÄNGEN

Stadsdel 10
Kvarteren 5731- 5737, rekreations- och gatuområden

Detaljplan och detaljplaneändring
Ändring av detaljplanen berör gatuområde i stadsdel 10

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset
1:1000

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AR	Rivitalojen ja mulden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
AO	Erillisplentatojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi tai kaksiasuntoisia omakotitaloja.
VL	Lähivirkistysalue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
③	Siitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
10	Kaupunginosan numero.
5738	Korttelin numero.
ITÄTUULENTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0,30	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
II	Allevivuttu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
at	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
p	Pysäköimispaikka.
t	Rakennusala, jolle saa rakentaa yksikerroksisen talousrakennuksen.
hule	Pintaveslen käsittelyä ja johtamista varten varattu alueen osa.
rp	Ohjeellinen alue viljelypalstoja varten.
	Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava känni.
	Katu.
	Istutettava alueen osa.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa, jonka olemassa olevaa puustoa on säilytettävä.
	Ulkoilureitti.
j	Joukkoliikenteelle varattu katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Suojeltava puu.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Detaljplanebeteckningar och - bestämmelser
1:1000

AK	Kvartersområde för flervåningshus.
AR	Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.
AO	Kvartersområde för fristående småhus. I området får byggas egnahemshus med en eller två bostäder.
VL	Område för närrekreation.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Stadsdelsgräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
③	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
10	Stadsdelsnummer.
5738	Kvartersnummer.
ÖSTANVÄGEN	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
400	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
e=0,30	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
II	Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas.
	Byggnadsyta.
at	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil på vilken ekonomibyggnad i en våning får byggas.
le	För lek och utevistelse reserverad del av område.
p	Parkeringsplats.
t	Byggnadsyta på vilken en ekonomibyggnad i en våning får byggas.
hule	Del av område som reserveras för behandling och avledning av ytvatten.
rp	Riktgivande område för odlingslotter.
	Linje som anger takåsens riktning.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Gata.
	Del av område som ska planteras.
	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
	Del av område som ska planteras med träd och buskar, vars befintliga träd ska bevaras.
	Friluftsled.
j	Gata reserverad för kollektivtrafik.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Träd som ska skyddas.
	För underjordisk ledning reserverad del av område.

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	Kaupungingeodeetti	.....
Borgå	Stadsgeodet	Karin Kollis

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo	Kaupunkisuunnittelupäällikkö	.....
Borgå	Stadsplaneringschef	Dan Mellgren
Porvoo	Kaavoitusarkkitehti	.....
Borgå	Planläggningsarkitekt	Anne Rihtniemi-Rauh

Suunnitteluavustaja
Planeringsassistent Christina Eklund

Alustava kuulutus MRA 30§ Preliminär kungörelse MarkByggF §30	22.5.-20.6.2013 .....
Kaupunkikehityslautakunta Stadsutvecklingsnämnden	11.10.2022 § 178 .....
Nähtävillä MRA 27§ Till påseende MarkByggF §27	26.10.-25.11.2022 .....
Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen	.....
Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige	.....
Voimaantulo Ikraftträdande	.....

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asuin- ja talousrakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee olla puuta.

Kaikilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiakulutus on pidettävä alhaisena ja on ottava valmius hyödyntää uusiutuvia energialähteitä. Hiilijalanjälki on pidettävä pienenä. Rakennusten suuntaamisessa ja liitojen suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntäminen ja passiivinen auringon valolta suojautuminen. Rakennusten teknisten liitojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen. Rakennusten julkisivuilla aurinkopaneelien sijoittelu tulee suunnitella osana arkkitehtuuria. Kaikki uudisrakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon tehokkaan ja kestävän energiahuollon takaamiseksi ja hiilijalanjäljen minimoimiseksi.

Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua rakentamistapaohjetta.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueen rakentamisessa.

Tonttiliittymä saa olla enintään kuusi metriä leveä.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on siitova ja se sisältyy asemakaavaan.

Asemakaavan alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.5§mukainen rakennuskielto, kunnes rakentamisen kannalta oleellinen kunnallisteknikka on rakennettu kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta.

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 imeyttää maahan. Myös kallioisilla tonteilla tulee järjestää viivytystilavuutta 1,0 m^3/ 100 m^2 läpäisemätöntä pintaa ja veitä tulee viivyttää tontilla vähintään 12 tuntia. Hulevesijärjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto kaupungin hulevesiverkostoon tai rajaojiin.

ERITYISMÄÄRÄYKSET:

AO- korttelialueet
Asuinrakennuksissa kattomuotona tulee olla harjakatto. Kattokalteevuuden tulee olla asuinrakennuksissa 1:1,5- 1:3 ja talousrakennuksissa 1:3 tai sitä loivempi.

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

Kutakin asuntoa varten on varattava asuntokohtaista pihaa vähintään 100 m^2, josta vähintään 80 m^2 on oltava maanvarasta kasvullista pihapuutarhaa. Asuntoihin liittyvät terassit ja katokset tulee sijoittaa kytkettyinä rakennukseen. Asuntojen terassit saavat kuoltaan olla enintään 15 m^2 ja maanpinnasta enintään 40 cm korotettuja. Katokset saavat olla kuoltaan enintään 6 m^2.

Tontit tulee aidata viheralueita naapuritonttija ja katualueita vasten enintään kaksi metriä korkealla pensasaidalla.

Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 60 k-m^2, kuitenkin vähintään 1 autopaikka/ asunto. Autopaikat tulee pinnoittaa nurmisaumaisin laatoin tai kiveyksin, jotka ovat läpäisevät ja puoliläpäisevät. Sähköauto- ja sähköpolkupyöräpaikkojen paloturvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tontteille tulee rakentaa katettuja polkupyöräpaikkoja tai suljettavaa pyörien varastotilaa 1pp/ 30 k-m^2 asuintilaa.

AK- ja AR- korttelialue
Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 60- 90 k-m^2. Lisäksi tontilla tulee olla kaksi vieraspaikkaa autoille. Autopaikat ja ajoreitit tulee pinnoittaa nurmisaumaisin laatoin tai kiveyksin, jotka ovat läpäisevät tai puoliläpäisevät. Pysäköintialueet tulee jäsentää puu- ja pensaaistutuksin vähintään 4 autopaikan välein. Isokasvuisia puita tulee istuttaa pysäköintialueen yhteyteen vähintään 1 puu/ 25 m^2 pysäköintialuetta. Pysäköintialueiden ja ajoreittien rakenteena tulee istutettavien alueiden vieressä olla kantavaa kasvualustaa vähintään 5 metrin etäisyyteen asti. Autokatoksilla tulee olla viherkatto.

Polkupyöräpaikat ja liikkumisen apuvälineet:
Tonteille tulee rakentaa katettuja polkupyöräpaikkoja tai suljettavaa pyörien varastotilaa 1pp/ asuinhuone. Säilytystilä varustetaan asianmukaisin sähköpistokkein sekä pesupaikalla. Säilytystilasta tulee olla ovi suoraan ulos. Polkupyörien säilytystilojen lisäksi saa rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen rakentaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille. Tällaista säilytystilaa saa rakentaa enintään 100 kerroneliötä rakennusalalle osoitetun kerrosalan lisäksi, elkä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Asuntoihin liittyvät terassit ja katokset tulee sijoittaa kytkettyinä rakennukseen. Asuntojen terassit saavat kuoltaan olla enintään 15 m^2 ja maanpinnasta enintään 40 cm korotettuja. Katokset saavat olla kuoltaan enintään 6 m^2.

Pihoja rajaaville puin ja pensain istutettaville alueille tulee istuttaa monikerroksinen puiden ja pensaiden vyöhyke, joka liittyy maisemallisesti pysäköintialueiltä jäsentävän istutuksiin. Viheralueen rajalla ei maan luontaista korkoa saa muuttaa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Det huvudsakliga materialet på bostadshusens och ekonomibyggnadernas fasader och konstruktioner är trä.

I kvartersområden ska tillämpas principerna för energieffektivt byggande. Energiförbrukningen ska hållas låg och det ska finnas beredskap att utnyttja förnybara energikällor. Koldioxidavtrycket ska hållas lågt. Vid byggnadernas riktning och rumsplanering bör beaktas hur solenergin utnyttjas och hur det går att passivt skydda sig mot solljuset. Vid planering och dimensionering av byggnadernas tekniska utrymmen ska man förbereda sig 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.

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

Vid byggandet i området ska radonsäkert byggande beaktas.

Tomtanslutningen får vara högst sex meter bred.

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

Ett byggförbud enligt 58.5 § i markanvändnings- och bygglagen gäller för detaljplaneområdet tills den för byggandet väsentliga kommuntekniken är byggd, dock högst tre år från det att planen träder i kraft.

Dagvatten
För tomterna ska utarbetas en dagvattenplan. Gängvägarna, parkeringsområdena och körförbindelserna på tomterna ska vara av material som släpper igenom vatten. Vattnet från taken på bostadstomterna ska ledas till vegetationen på tomten, till exempel till regnvatteninträdgårdar eller till flerskiktad vegetation i lummiga trädgårdar, och infilteras i marken. Också på bergiga tomter ska det finnas 1,0 m^3/ 100 m^2 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 gränsdike.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:

Kvartersområden AO
Bostadshusen ska ha sadeltak. Taklutningen på bostadshusen ska vara 1:1,5 – 1:3 och på ekonomibyggnaderna 1: 3 eller svagare.

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

För varje bostad ska reserveras minst 100 m^2 bostadsvis gård, varav minst 80 m^2 ska vara gårdsträdgård med växtlighet utan terrass. Bostädernas terrasser och skyddstak ska placeras i anslutning till byggnaden. Terrasserna får vara högst 15 m^2 stora och byggas högst 40 cm ovanför markytan. Skyddstaken får vara högst 6 m^2 stora.

Mellan tomterna och mot grönområdena och bostadsgatorna ska planteras högst 2 meter höga häckar.

Kravet på bilplatser: 1 bilplats/ 60 m^2-vy, dock minst 1 bilplats/ bostad. Ytbeläggningen på bilplatser ska bestå av plattor eller stenläggning med gräsfogar som helt eller delvis släpper igenom vattnet. Speciell uppmärksamhet ska fästas vid elbils- och elcykelplatsernas brandsäkerhet.

På tomterna ska byggas täckta cykelparkeringar eller cykelförråd som kan låsas 1 cykelplats/ 30 m^2-vy bostadsyta.

Kvartersområde AK och AR
Kravet på bilplatser: 1 bilplats/ 60- 90 m^2-vy. På tomten ska det också finnas två gästplatser för bilar. Ytbeläggningen på bilplatser och rutterna ska bestå av plattor eller stenläggning med gräsfogar som helt eller delvis släpper igenom vatten. 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 m^2 parkeringsområde. Konstruktionslagret för parkeringsplatser och rutter ska bestå av bärande växtunderlag till minst 5 meters avstånd bredvid områden som ska planteras. De täckta bilparkeringarna ska ha grönt tak.

Cykelplatser och rörelsehjälpmedel: På tomterna ska byggas täckta cykelparkeringar eller cykelförråd som kan låsas 1 cykelplats/ bostadsrum. Förrådet ska ha eluttag och tvättplats. En dörr ska leda direkt ut ur förrådet. Utöver en förvaringsplats för cyklar kan i närheten av ingången placeras en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel. Den får vara högst 100 kvadratmeter våningsyta i tillägg till den för byggnadsytan anvisade våningsytan, och för den behöver inte anvisas bilplatser.

Bostädernas terrasser och skyddstak ska placeras i anslutning till byggnaden. Terrasserna får vara högst 15 m^2 stora och byggas högst 40 cm ovanför markytan. Skyddstaken får vara högst 6 m^2 stora.

I de områden som gränsar till gårdarna och som ska planteras med träd och buskar, ska planteras en zon av träd och buskar i flera skikt. Zonen ska anslutas till de planteringar som disponerar parkeringsområdena. Vid gränsen mot grönområdet får markens naturliga höglåge inte ändras.