

Porvoon kaupunki

OMENATARHA II

Kaupunginosa 10
Korttelit 5744 - 5746, osa korttelista 5709 sekä virkistys-, puisto- ja katualueita

Asemakaavamuutos koskee osaa katualueesta kaupunginosassa 10

Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset 1: 1000

AP	Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja.
AO	Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi tai kaksiasuntoisia omakotitaloja.
VP	Puisto.
VL	Lähiavirvistysalue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
③	Sitovan tonttijaan mukaisen tontin raja ja numero.
10	Kaupunginosan numero.
5709	Korttelin numero.
PUNAKANELINTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
120	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon 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.
I½	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
[]	Rakennusala.
[et]	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen.
[]	Päärakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Istutettava alueen osa.
○ C	Puin ja pensain istutettava alueen osa.
	Katu.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
— ajo	Ajoyhteys.
[jk]	Jalankululle varattu alueen osa.
○ ○ ○ ○	Ulkolureitti.
□ □ □ □	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
> > >	Ohjeellinen hulevesireitti. Maanpinnan tasaus ja rakenteet tulee toteuttaa siten, että vesi kulkeutuu reitin suuntaisesti. Reitille ja sen varrelle saa rakentaa viivytysaitaita ja -rakenteita. Hulevesireitti on huomioitava siihen rajoittuvien tonttien suunnittelussa.
[hule]	Pintavesien käsittelyä johtamista varten varattu alueen osa.
-- ○ --	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
SSB	Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Maaperän tila on selvitettävä ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Borgå stad

ÄPPELGÅRDEN II

Stadsdel 10
Kvarteren 5744 - 5746, del av kvarter 5709 samt rekreations-, park- och gatuområden

Detalplaneändringen berör en del av gatuområdet i stadsdel 10

Detalplanebeteckningar och -bestämmelser 1: 1000

AP	Kvartersområde för småhus. I området får byggas radhus, kopplade småhus och fristående småhus.
AO	Kvartersområde för fristående småhus. I området får byggas småhus med en bostad eller två bostäder.
VP	Park.
VL	Område för närrekreation.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
③	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
10	Stadsdelsnummer.
5709	Kvartersnummer.
RÖDKANELVÄGEN	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
120	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
I	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
I½	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindspanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
½ I	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
I½	Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iaktas.
[]	Byggnadsyta.
[et]	Riktgivande byggnadsyta, där en byggnad eller anläggning för teknisk service får placeras.
[]	Linje som anger takåsens riktning.
	Del av område som ska planteras.
○ C	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
	Gata.
	Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
— ajo	Körförbindelse.
[jk]	Del av området reserverad för gångtrafik.
○ ○ ○ ○	Friluftsled.
□ □ □ □	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
> > >	Riktgivande dagvattenrutt. Utlämnigen av markytan och konstruktionerna ska genomföras så att vattnet går parallellt med ruten. Fördröjningsbassänger och -konstruktioner får byggas på ruten och vid den. Dagvattenruten ska beaktas vid planeringen av angränsande tomter.
[hule]	Del av område som reserveras för behandling och ledning av ytvatten.
-- ○ --	För underjordisk ledning reserverad del av område.
SSB	Markområde som ska saneras/istandsättas. Jordens beskaffenhet måste bedömas innan byggarbetet påbörjas.



Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §: n vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyller kraven i 54 a § i lagen om områdesanvändning. Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta / Ex officio

Kaupungeedeetti
Stadsgeodet

Karin Kolis

Viran puolesta / Ex officio

Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Stadsplaneringschef

Jarkko Lyytinen

Kaavoittaja
Planläggare

Anne Rihniemi-Rauh

Suunnitteluvastuja
Planeringsassistent

Christina Eklund

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Korttelin 5744 tonteilla 1 ja 8-12 sekä korttelin 5746 tonteilla 1-5 ja 9-11 tulee varautua kiinteistökohtaiseen jätevesien pumpaamiseen kadun varrella sijaitsevaan viemäriin.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueen rakentamisessa.

Tonttiliittymä saa olla enintään viisi metriä leveä.

Rakentamisessa tulee noudattaa erillisiä rakennustapaohjeita.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Porvoon vihertertoimen tavoiteluku.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

Asemakaavan alueella on voimassa alueidenkäyttölain 58.5§ mukainen rakennuskielto, kunnes rakentamisen kannalta oleellinen kunnallistekniikka on rakennettu kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta.

Hulevedet

Tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma. Tonttien kulkuväylät, pysäköintialueet ja ajoyhteydet tulee toteuttaa vetäjäpaiseväsiä materiaaleista. Asuinmateriaalien käyttöön ja imeytystä maahan. Myös kallioisilla tonteilla tulee järjestää viivytysilavuutta 1,0 m³/ 100 m² läpäisemätöntä rakennettua pintaa ja vetä tulee viivyttaa tontilla vähintään 12 tuntia. Hulevesijärjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto kaupungin hulevesiverkostoon.

AP- ja AO-korttelialueet

Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään yhdeksän metriä. Rakennuksen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 14 metriä.

Kaikkilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energialaskutus on pidettävä alhaisena ja on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energialähteitä. Hiilijalanjälki on pidettävä pienenä. 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. Alueella suositellaan liittymistä kaukolämpöverkkoon.

Asuin- ja talousrakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee puuta. Asuinrakennuksissa katto-muotona tulee olla harjakatto. Kattokaltevuden tulee olla asuinrakennuksissa 1:1,5 – 1:2,5 ja talousrakennuksissa 1:3 tai sitä loivempi. Katteen väri tulee olla tumman harmaa. Asuntoihin liittyvät terassit ja katokset tulee sijoittaa kytkettyinä rakennukseen. Asuntojen terassit ja niiden katokset saavat kooltaan olla enintään 10 m² ja maanpinnasta enintään 40 cm korotettuja.

Tontit tulee aidata naapuritonttia ja katualueita vasten enintään kaksi metriä korkealla pensasaidalla. Puin ja pensain istutettava alueen osaa tulee kehittää metsäpuutarhamaisena monimuotoisin istutuksin ja pääpuustona kotimaisia mäntyjä. Kallioalueet tulee maastonmuotojensa osalta säilyttää luonnollisena.

Autopaikkavaatimus AO ja AP-tonteilla : 1 ap / 80 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka / asunto. Kattamattomalla pysäköinti-paikoilla tulee käyttää vetä läpäiseviä pinnoitteita ja istutettavien alueiden viereissä kantavaa kasvualustaa vähintään 5 m etäisyyteen asti. Autokatoksilla tulee olla viherkatto. Sähköauto- ja sähköpolkupyöräpaikkojen paloturvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tontille tulee rakentaa kateltuja polkupyöräpaikkoja tai suljettavaa pyörien varastotilaa 1ppp / 30 k-m² asuintila.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Pä tomterna 1 och 8-12 i kvarter 5744 och samt på tomterna 1-5 och 9-11 i kvarter 5746 ska fastighetsvis beredas på pumpning av avloppsvattnet till avloppet vid gatan.

Vid bygandet i området ska radonsäkert byggnade beaktas.

Tomtanslutningen får vara högst fem meter bred.

Vid bygandet ska man följa enskilda byggnavvisningar.

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla målvärdet för Borgås grönkoefficient.

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

Ett byggförbud enligt 58.5 § i områdesanvändningslagen gäller för detaljplaneområdet tills den för bygandet väsentliga kommuntekniken är byggd, dock högst tre år från det att planen träder i kraft.

Dagvatten

För tomterna ska utarbetas en dagvattenplan. Gångvägarna, parkeringsområdena och körförbindelserna på tomterna ska vara av material som släpper igenom vatten. Vattnet från taken på bostadstomterna ska ledas till vegetationen på tomten och infiltreras i marken. Också på bergiga tomter ska det finnas 1,0 m³/ 100 m² fördröjningsvolym med byggd yta som inte släpper igenom vatten, och vattnet ska fördröjas på tomten i minst 12 timmar. Dagvattenssystemen ska ha planerat övertöf till stadens dagvattennät.

Kvartersområden AP och AO

Byggnaderna får ha ett stomdjup som är högst nio meter. Den enhetliga byggnadsfasadens andel får vara högst 14 meter.

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 solluset. 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.

Det huvudsakliga materialet på bostadshusens och ekonomibyggnadernas fasader och konstruktioner är trä. Bostadshusen ska ha sadeltak. Taklutningen på bostadshusen ska vara 1:1,5 – 1:2,5 och på ekonomibyggnaderna 1: 3 eller svagare. Taket ska vara mörkgrått eller svart. Bostädernas terrasser och skyddstak ska placeras i anslutning till byggnaden. Terrasserna och skyddstaken får vara högst 10 m² stora och byggas högst 40 cm ovanför markytan.

Vid gränserna mellan tomterna samt mellan tomterna och gatorna ska planteras högst 2 meter höga häckar. Delar av områden som planteras med träd och buskar ska utvecklas med mångsidiga planteringar så att de blir skogsröjningsliknande och huvud-sakliga träden ska vara inhemska träd. Bergsområdets form ska bevaras i naturligtillstånd.

Kravet på bilplatser i AP och AO tomter: 1 bilplats / 80 m²-vy, dock minst 1 bilplats / bostad. I parkeringsområdet 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. Speciell uppmärksamhet ska fästas vid elbils- och elcykelplatsemas brandsäkerhet.

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

Alustava kuulutus MRA 30§ Preliminär kungörelse MarkByggF §30	15.10.-14.11.2025
Kaupunkikehtyslautakunta Stadsutvecklingsnämnden	3.3.2026 §
Nähtävillä MRA 27§ Till påseende MarkByggF §27	
Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen	
Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige	
Voimaantulo Ikraftträdande	