

OMENATARHA II

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

Asemakaavamuutos koskee osaa katualueesta kaupunginosassa 10

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 1: 1000

- AP** Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pienitaloja ja erillisiä pienitaloja.
- AO** Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia omakotitaloja.
- VP** Puisto.
- VL** Lähivirkistysalue.
- 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Sitovan tonttijakon mukaisen tontin raja ja numero.

10 Kaupunginosan numero.
5709 Korttelin numero.

- PUNAKANELINTIE** Kadun, tien, kataukauon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 120 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
 - I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
 - 1/2 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalana laskettavaksi tilaksi.
 - 1/4 Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalana luettavaksi tilaksi.
 - 1/2 Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokalvuvuuden tai muun määräyksen.

- Rakennusala.
- Ohjeellinen rakennusala. Jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen.
- Päärakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

- Istutettava alueen osa.
- Puin ja pensain istutettava alueen osa.
- Katu.
- Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

- Ajoyhteys.
- Jalankululle varattu alueen osa.
- Ulkokulureitti.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

Ohjeellinen hulevesireitti. Maanpinnan taso ja rakenteet tulee toteuttaa siten, että vesi kokeutuu rajan suuntaisesti. Reitille ja sen varrelle saa rakentaa viivytysalaita ja -rakenteita. Hulevesireitti on huomioitava siihen rajoitettujen tonttien suunnittelussa.

- Pintavesien käsittelyä johtamista varten varattu alueen osa.
- Maanalaisia johtoa varten varattu alueen osa.

Pilaantunut maa-alue. Maaperän tila tulee selvittää ennen rakentamista sekä maaperän puhdistaminen tulee tehdä tarvittaessa ja väimeistään rakennustöiden yhteydessä.

ÄPPELGÅRDEN II

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

Detaljplaneändringen berör en del av gatuområdet i stadsdel 10

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser 1: 1000

- AP** Kvarterområde för småhus. I området får byggas radhus, kopplade småhus och fristående småhus.
- AO** Kvarterområde 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.
- Riktigivande gräns för område eller del av område.
- Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

10 Stadsdelsnummer.
5709 Kvarternummer.

- 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.
 - 1/2 Ett bråkalt efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
 - 1/4 Ett bråkalt 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.
 - 1/2 Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iaktas.

- Byggnadsyta.
- Riktigivande byggnadsyta, där en byggnad eller anläggning för teknisk service får placeras.
- Linje som anger takens riktning.

- Del av område som ska planteras.
- Del av område som ska planteras med träd och buskar.
- Gata.
- Riktigivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

- Körförbindelse.
- Del av område reserverad för gångtrafik.
- Friluftsled.
- Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Riktigivande dagvattenrutt. Ujämningen av markytan och konstruktionerna ska genomföras så att vattnet går parallellt med rutten. Fördröjningsbassänger och -konstruktioner får byggas på rutten och vid den. Dagvattenruten ska beaktas vid planeringen av angränsande tomter.

- Del av område som reserveras för behandling och ledning av ytvatten.
- För underjordisk ledning reserverad del av område.

Förenat markområde. Jordens beskaffenhet måste bedömas innan byggandet påbörjas och jorden måste rengöras vid behov och senast i samband med byggarbeten.



Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttökäin 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
Kaupungingeodeetti 7.5.2026 Karin Kolts
Stadsgeodet

Viran puolesta / Ex officio
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen
Stadsplaneringschef
Kaavoittaja Anne Rihniemi-Rauh
Planläggare
Suunnitteluavustaja Christina Eklund
Planeringsassistent

YLEISET MÄÄRÄYKSET:
Korttelin 5744 tonteilla 1 ja 8-12 sekä korttlien 5746 tonteilla 1-5 ja 9-11 tulee varautua kiinteistökohtaiseen jätevesien pumppaamiseen kadun varrella sijaitsevaan viemäriin.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueen rakentamisessa.
Tonttiilitymää saa olla enintään viisi metriä leveä.
Rakentamisessa tulee noudattaa erillisiä rakennustapaohjeita.
Tonttien viertehokkuuden tulee täyttää Porvoon viertehokertoimen tavoiteluokan.
Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

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

Hulevedet
Tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma. Tonttien kulkuviivät, pysäköintialueet ja ajoyhteudet tulee toteuttaa vetäjäpääsevästä materiaalista. Asuintonttien kattovedet tulee ohjata tontin kassillisuuden käyttöön ja imeytää maahan. Myös kallioisilla tonteilla tulee järjestää viiviytyäsvuotta 1,0 m²/100 m² läpäisemätöntä rakennettua pintaa ja vetä tulee viivytää tontilla vähintään 12 tuntia. Hulevesijärjestelmissä tulee olla suunnittelu ylivuoto kaupungin hulevesiverkostoon.

AP- ja AO-korttelialueet
Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään yhdeksän metriä. Rakennuksen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 14 metriä.

Kaikkialla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiakulutus on pidettävä alhaisena ja on otava valmius hyödyntää uusiutuvia energialähteitä. Hillijalanjälki on pidettävä pienenä. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntäminen ja passiivinen auringon valota suojautuminen. Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen. Rakennusten julkisivuilla aurinkopaneelien sijoittelu tulee suunnitella osana arkkitehtuuria. Alueella suositellaan liittymistä kaukolämpöverkoston.

Asuin- ja talousrakennusten julkisivujen ja rakentaiden pääasiallisena materiaalina tulee puuta. Asuinrakennuksissa katto- muotona tulee olla harjakatto. Kattokalvuvuuden tulee olla asuinrakennuksissa 1:1,5 – 1:2,5 ja talousrakennuksissa 1:3 tai sitä loivempi. Katteen väri tulee olla tumman hammaa. Asuintohin liittyviä terrasseja ja katokset tulee sijoittaa kytkettyinä rakennukseen. Asuntojen terrassit ja niiden katokset saavat kooltaan olla enintään 10 m² ja maanpinnasta enintään 40 cm korotettuja.

AP- tonteille tulee istuttaa tai kasvatkaa olemassa olevia suurikasvuisia pitkäikäisiä puita vähintään yksi kpl / 300 m². AP- ja AO- tonteille tulee istuttaa vähintään yksi pienikasvuinen puu / 100 m² tontin pinta-ala. Tontit tulee aidata naapuritontin ja katu-alueita vasten enintään kaksi metriä korkealla pensasaidalla. Puin ja pensain istutettava alueen osaa tulee kehittää metsäpuutarha- maisena monimuotoisen istutuksen ja pääpuuston kotimaisia mäntyä. Kallioalueet tulee maastonmuotojensa osalta säilyttää luonnontilaisena.

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

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

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:
På 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 byggandet i området ska radonsäker byggnade beaktas.
Tomtanslutningen får vara högst fem meter bred.
Vid byggandet ska man följa enskilda byggarvisningar.
Tomternas grönoeffektivitet 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 byggandet 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 m²/100 m² fördröjningsvolym med byggd yta som inte släpper igenom vatten, och vattnet ska fördröjas på tomten i minst 12 timmar. Dagvattensystemen ska ha planerat överflöde till stadens dagvattennät.

Kvarterensområden AP och AO
Byggnaderna får ha ett stoddjup som är högst nio meter. Den enhetliga byggnadsfasadens andel får vara högst 14 meter.

I kvarterensområden 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 rumspanering 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.

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.

På AP- tomterna ska planteras eller låta växa likadana storvuxna långlevade träd som där nu finns, minst 1 st. / 300 m². På AP- och AO-tomterna ska planteras minst ett småväxt träd / 100 m² tomtyta. 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 skogsträdgårdslänkande och huvudsakliga träden ska vara inhemska tallar. Bergs- områdens form ska bevaras i naturligtstånd.

Kravet på bilplatser i AP och AO tomter: 1 bilplats / 80 m²-vy, dock minst 1 bilplats / bostad. I parkeringsområden som har inget tak ska användas ytbeläggning som släpper igenom vatten och bredvid områden som ska planteras ska användas bärande väntunderlag till minst 5 meters avstånd. De täckta bilparkeringarna ska ha grönt tak. Speciell uppmärksamhet ska fästas vid etblis- och elcykelplatsernas brandsäkerhet.

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

Alustava kuulutus MRA 30§ Preliminär kungörelse MarkByggF §30	15.10.-14.11.2025
Kaupunkikehityslautakunta Stadsutvecklingsnämnden	3.3.2026 § 34
Nähtävillä MRA 27§ Till påseende MarkByggF §27	11.3.-15.4.2026
Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen	
Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige	
Voimaantulo Kraftträdande	