

Porvoon kaupunki

HAMARI, RAJAMÄENTIE 1

Kaupunginosa 29
Korttelit 2807 ja 2808 sekä virkistys- ja katualueita

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutos koskee korttelin 50 ja osa korttelista 44 sekä puisto- ja katualueita kaupunginosassa 29

Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset 1: 1000

AP	Asuinpientalojen korttelialue.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue
VL	Läshivirkistysalue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
(2808)	Numerot suluiissa osoittavat ne kortteilit, joiden autopaikoille alue on varattu.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
②	Sitovan tonttijaan mukaisen tontin raja ja numero.
29	Kaupunginosan numero.
2808	Korttelin numero.
RAJAMÄENTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
+m60	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta tulee annetun kerrosalan lisäksi käyttää ilike-, palvelu- ja toimistotiloiksi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
½kl	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellankerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
II	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
8rak	Merkintä osoittaa, kuinka monta toisistaan irrallista asuinrakennusta tontille on vähintään rakennettava. Rakennusten väleihin saa kuitenkin rakentaa kevytrakenteisen autosuojan ja varaston kiinni toiseen tai molempiin rakennuksiin.
	Rakennusala.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. (Rakennuksen koko enintään 6 m².)
ajo	Ajoyhteys.
hule	Hulevesien käsittelyyn varattu ohjeellinen alueen osa.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
jä	Ohjeellinen jätteen keräilypistettä varten varattu aluee osa.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
poh	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Katu.

Borgå stad

HAMMARS, RÅBACKAVÄGEN 1

Stadsdel 29
Kvarteren 2807 och 2808 samt rekreations- och gatuområden

Detalplaneändring
Ändring av detaljplanen berör kvarter 50 och del av kvarter 440 samt park- och gatuområden i stadsdel 29

Detaljplanebeteckningar och - bestämmelser 1: 1000

AP	Kvartersområde för småhus.
AK	Kvartersområde för flervåningshus.
VL	Område för närrökreation.
LPA	Kvartersområde för bilplatser.
(2808)	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
②	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
29	Stadsdelsnummer.
2808	Kvartersnummer.
RÅBACKAV	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
200	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
+m60	Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del av byggnadens nedersta våning man utöver den angivna våningsytan ska använda som affärs-, service- och kontorslokaler.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
½kl	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.
II	En understreckad siffra anger det våningstal som ovillkorligen ska användas.
8rak	Anmärkningen visar hur många fristående bostadshus som minst måste byggas på tomten. Däremot får man mellan byggnaderna bygga en lätt konstruktion av carport och förråd som är ansluten till den ena eller båda byggnaderna.
	Byggnadsyta.
et	Del av område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. (Byggnadens storlek max. 6 m².)
ajo	Körförbindelse.
hule	Riktgivande för dagvatten reserverad del av område.
le	Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.
jä	Riktgivande för uppsamling av avfall reserverad del av område.
	Linje som anger takåsens riktning.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Planterad del av området.
poh	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.
	Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Gata.



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	
Kaupungingeodeetti Stadsgeodet	Karin Kolis
Viran puolesta / Ex officio	
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Stadsplaneringschef	Jarkko Lyytinen
Kaavoitusarkkitehti Planläggningsarkitekt	Mikko Viljakainen
Alustava kuulutus MRA 30§ Preliminär kungörelse MarkByggF §30	
9.4.-12.5.2025	
Kaupunkikehityslautakunta Stadsutvecklingsnämnden	
Nähtävillä MRA 27§ Till påseende MarkByggF §27	
Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen	
Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige	
Voimaantulo Ikraftträdande	

YLEISET JA ERITYISMÄÄRÄYKSET

Kaikkila korttelialueilla:

- Rakennukset on sijoitettava maastoon siten, ettei tarvita suuria maanpinnan korkeuden tai muodon muokkauksia tai yli 1,0 m korkeita tukimuureja.
- Tonttilitittyä saa olla enintään kuusi metriä leveä.
- Jokaisella asunnolla on oltava oma maantasopiha, parveke tai katettu terassi.
- Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet on sijoitettava osaksi rakennusten tai piharakenteiden arkkitehtuuria. Katolla aurinkopaneelit on sijoitettava katon lappeen suuntaisesti.
- Ratkaisussa on otettava huomioon maaperän radonpitoisuus.
- Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.
- Asemakaavan alueella on voimassa alueidenkäytön yleiset, voimassa olevat määräykset, kunnes rakentamisen kannalta oleellinen kunnallistekniikka on rakennettu kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta.

AK-korttelialueella:

- Tontille on laadittava yhtenäinen piha- ja istutus suunnitelma, jossa on esitetty yhteiset tontin ajoillittymä, ulko-oleskelu- ja leikkialueet ja tontille on osoitettu vaatimusten mukainen huolto- ja pelastustie. Yhteisten alueiden suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta sovitaan kiinteistöjen kesken Rakentamislain 135 §:n mukaisella Kiinteistöjen yhteisjärjestelyllä.
- Asuinrakennusten on oltava julkisivultaan pääsin puolta varhottuja, peittomaalattuja vaalein värisävyin, jotka sointuvat yhteen ympäristön olemassa olevien rakennusten kanssa.
- Asuinrakennusten on oltava aumakattoisia, enintään 0,25 metrin räystäin.
- Asuinrakennusten kattokaltevuuden on oltava vähintään 25 astetta.
- Asuinrakennusten katolle sijoitettavat tuuletusputket ja ym. laitteet on ryhmiteltävä yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.
- Yksikerroksisiin apurakennuksiin ja autokatoksiin on tehtävä viherkatto, ellei niiden katolle sijoiteta aurinkopaneeleita.

AP-korttelialueella:

- Rakennusten on oltava enintään kahden asunnon kokonaisuuksia.
- Asuinrakennusten maanpäällisten osien on oltava pääosin puurakenteisia.
- Julkisivumateriaalina on oltava peittomaalattu puu. Värisävyjen on oltava lämpimiä keltaisen, punaisen ja ruskean sävyjä.
- Asuinrakennusten on oltava harjakattoisia enintään 0,25 metrin avoräystäin.
- Asuinrakennusten kattokaltevuuden on oltava vähintään 25 astetta.
- Jokaiseen asuntoon on tehtävä hormivaraus tulisijaa varten.
- Tontti on aidattava katualueita vasten enintään kaksi metriä korkealla pensasaidalla.
- Asuntoihin liittyvät parvekkeet, erkkerit, lasikuistit ja viherhuoneet saavat ulottua Rajamäentien puolelta 2,5 metria rakennusalueen rajan ulkopuolelle.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- Autopaikkavaatimus AP-tontilla: vähintään 1,5 ap / asunto.
- Autopaikkavaatimus AK-tontilla: vähintään 1 ap / 110 k-m².
- Korttelin 2808 autopaikat tulee sijoittaa LPA-alueelle.
- AK-tontille tulee rakentaa katettuja polkupyöräpaikkoja tai suljettavaa pyörien varastotilaa 1 ppp / 30 k-m² asuintilaa. Pyöräsuojasta tulee olla suora käynti ulos leveän oven kautta.

Hulevesien käsittelyä koskevat vaatimukset:

- Kaikille tontille ja LPA-alueelle on laadittava hulevesisuunnitelma.
- Tonttien kulkuväylät, pysäköintialueet ja ajoyhteydet on toteutettava vetäjäpääsevästä materiaalista.
- Tonttien kattovedet on ohjattava tontin kasvillisuuden käyttöön tai imeytättä maahan.
- Hulevesien tulee ensisijaisesti imeytää ja toissijaisesti viivytellä tontilla vähintään 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemättömiä pintaa kohden. Viivytysrakenteet tulee suunnitella siten, että hulevesien purkautuminen tontilta tapahtuu mahdollisimman hitaasti.
- Viivytysrakenteiden tyhjenemissajan tulee olla kuitenkin enintään 12 tuntia mitoitustilanteessa. Viivytysrakenteissa tulee olla hallittu purku ja ylivuoto.
- LPA-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin biosuodatuksen kautta.
- Korttelin 2807 hulevedet johdetaan Mäkiläellä olemassa olevaan hulevesiviemäriin. Tontti tasataan siten, että pinta viettää länteen.
- Korttelin 2808 hulevedet johdetaan Rinnetiellä olemassa olevaan hulevesiviemäriin. Korttelin tasataan siten, että pinta viettää itään.
- Rakentamisen aikaiset likaiset hulevedet on suodattavaa ennen niiden pois johtamista.
- Hulevet on neudettava katualueita vasten olevalla, jolla todetaan happama sulfitisäveä.
- Katamattomilla pysäköintipaikoilla on käytettävä osittain vettä läpäiseviä pinnotteita ja istutettavien alueiden vieressä kantavaa kasvustusta vähintään 5 m etäisyyteen asti.

Viherkentamista koskevat vaatimukset:

- Asuinrakenteiden muodostamien tonttien kokonaisuuden viherkehokkuuden on saavutettava Porvoon viherkertoimen tavoitteluku.
- LPA-alueen istutettava alueen osa tulee toteuttaa puin ja pensain.
- Tontille on istutettava tai kasvatettava olemassa olevia suurkasvuisia pitkäikäisiä puita vähintään 1 kpl / 300 m² tontin pinta-ala.
- Puihin ja pensain istutettava alueen osaa on kehitettävä metsäpuutarhamaisena monimuotoisin istutuksin ja pääpuustonaa jalopuita ja kotimaisia mäntyä.
- Tontin rajojen maanpinnan nykyistä korkeaa ei saa muuttaa, mutta maata saa parantaa metsäpuutarhaa perustettaessa.

ALLMÄNNA OCH SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Pä alla kvartersområden:

- Byggnaderna ska anpassas till terrängens så att det inte behövs stora ändringar i markytans höjd eller form eller stödmurar som är högre än 1,0 m.
- Tomtanslutningen får vara högst sex meter bred.
- Varje bostad ska ha en egen gård i markplan, en balkong eller en terrass med tak.
- Anordningar som är avsedda för utnyttjande av förnybar energi ska anpassas till byggnadernas eller gårdskonstruktionernas arkitektur. Solpaneler som placeras på taket ska vara parallellt med takfallet.
- I lösningsarna ska markens radonhalt beaktas.
- Tomtindelningen på detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.
- För detaljplaneområdet gäller ett byggnadsförbud enligt 58 § 5 mom. i områdesanvändningslagen fram till det att den kommunalteknik som behövs för byggnadet är färdig, dock i högst tre år efter det att planen har trätt i kraft.

Pä kvartersområdet AK:

- Tomterna delar på en infart, dvs den är gemensam för alla tomter. Tomterna har också gemensamma områden för vistelse utomhus och lek. De ska anvisas med en enhetlig gårds- och planteringsplan. På tomterna ska också anvisas en kravenlig service- och räddningsväg.
- Fastigheterna kommer överens om planeringen, bygandet och underhållet av de gemensamma områdena genom sam-reglering av fastigheter enligt 135 § i bygglagen.
- Fasaderna på bostadshusen ska i huvudsak vara klädda med trä och täckmålade med ljusa färgtoner som passar ihop med de befintliga byggnaderna i omgivningen.
- Bostadshusen ska ha ett valtak med takfötter på högst 0,25 meter.
- Taklutningen på bostadshusen ska vara minst 25 grader.
- Ventilationsrör och andra anordningar som placeras på taken på bostadshusen ska grupperas så att de bildar en enhetlig helhet och utgör en del av byggnadens arkitektur.
- Ekonomibyggnader i en våning och täckta bilplatser ska förses med ett grönt tak, om inte solpaneler placeras på taken.

Pä kvartersområdet AP:

- Byggnaderna ska vara helheter av högst två bostäder.
- Bostadshusens ovanjordiska delar ska i huvudsak vara av trä.
- Fasadmaterialet ska vara täckmålade trä. Färgerna ska vara varma nyanser av gult, rött och brunt.
- Bostadshusen ska ha ett sadeltak med öppna takfötter på högst 0,25 meter.
- Taklutningen på bostadshusen ska vara minst 25 grader.
- I varje bostad ska det reserveras utrymme för en rökkanal för en eldstad.
- Tomterna ska inhägnas mot gatuområden med en häck som är högst två meter hög.
- Balkonger, burspråk, glasverandor och uterum i anslutning till lägenheter får sträcka sig 2,5 meter utanför byggnadsgränsen på Råbackavägens sida.

Minimiantal bil- och cykelplatser:

- Krav på bilplatser på AP-tomter: minst 1,5 bp / bostad.
- Krav på bilplatser på AK-tomter: minst 1 bp / 110m²våningsyta.
- Bilplatserna i kvarter 2808 ska placeras på LPA-området.
- På AK-tomterna ska byggas täckta cykelparkeringar eller ett cykelförråd som kan låsas, 1 cp / 30 m²-vy bostadsyta. Cykelskyddet ska ha direkt utgång till utsidan genom en bred dörr.

Krav på hantering av dagvatten:

- En dagvattenplan ska utarbetas för alla tomter och LPA-områden.
- Gångvägarna, parkeringsområdena och körförbindelserna på tomterna ska vara av material som släpper igenom vatten.
- Takvattnet från tomterna ska ledas till växternas förfogande eller infiltreras i marken.
- Dagvattnet ska primärt infiltreras och sekundärt fördröjas påtomten, med minst 1 m³ per 100 m² hårdgjord yta. Fördröjningsanordningarna ska utformas så att dagvattnets avrinning från tomten sker sålångsamt som möjligt. Tömningstiden för fördröjningsanordningarna får dock inte överstiga 12 timmar under dimensioneringsförhållanden.
- Fördröjningsanordningarna ska ha kontrollerad utflöde och översvämning.
- Dagvattnet från LPA-området leds till dagvattenledningen via bioskydd
- Dagvattnet från kvarter 2807 leds till det befintliga avloppet på Backvägen. Tomten jämnas ut så att ytan sluttar mot väster.
- Dagvattnet från kvarter 2808 leds till det befintliga avloppet på Brantvägen. Kvarterets yta jämnas ut så att den sluttar mot öster.
- Under bygandet ska smutsigt dagvatten filtreras innan vattnet leds bort.
- Dagvattnet ska neutraliseras om man gräver på ett område där man upptäckt sur sulfidlera.
- Ytbeläggning som släpper igenom vatten ska användas på parkeringsområden utan tak, och bredvid de områden som ska planteras ska bärande växtunderlag användas till minst 5 meters avstånd.

Krav som gäller grönytgående:

- Den gröna effektiviteten i den helhet av tomter som består av bostadskvarter ska uppfylla målvärdet för frönytiefaktor i Borgå.
- På tomterna ska man plantera eller låta växa likadana storvuxna långlivade träd som där nu finns, minst 1 st / 300 m² tomtyta.
- Den planterade delen av LPA-området ska anläggas med träd och buskar.
- Den del av området som ska planteras med träd och buskar ska utvecklas som skogsträdgård med mångsidiga planteringar. Som huvudträd ska användas inhemska ädelträd och tallar.
- Den nuvarande markhöjden vid tomternas gränser får inte ändras, men marken får förbättras då skogsträdgårdar anläggs.