

KEVÄTLAAKSONRINNE

Kaupunginosa 10
Kortteilt 5742 ja 5743, osa kortteleista 711, 5737 ja 5740 sekä katu-, virkistys- ja pysäköintialueita

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutos koskee osaa kortteleista 711 sekä puisto- ja katualueita kaupunginosassa 10

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 1: 1000

AP	Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asuinrakenteluksi.
AO	Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi tai kaksiasuntoisia omakotitaloja
AS	Asuntolarakennusten korttelialue.
AKR	Asuinkeuhkotalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
TY-7	Ympäristöehdoilla aiheuttamattoman haitallisuus- ja vierostarakan korttelialue. Tontin rakennusala kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja ja enintään 10 % tontin pääkäyttöaluetukseen liittyviä myymälätiloja varten. Tällöin myymälätilan huoneistola saa olla enintään 100 m ² .
YSA-5	Sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palvelujen rakennusten korttelialue johon saa sijoittaa palvelusurmita ja palveluilla ja tavanomaista asuinia.
VL	Lähivirkistysalue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
EJ-1	Jälitteenkäsittelyalue, jolle saa sijoittaa aurasuunta.
EV	Suojaviheralue.

(5742)
Numerot sulussa osoittavat ne kortteilit, joiden autopaikoille alue on varattu.
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—+— Kaupunginosan raja.
— Kortteilin, korttelinosan ja alueen raja.
— Osa-alueen raja.
--- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

○ Silovan tontinjon mukaisen tontin raja ja numero.
10 Kaupunginosan numero.
711 Kortteilin numero.

KEVÄTNITYNKATU
1700 Rakennuskoikeus kerrosalanelmetreinä.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosuuden.
½ II Muutokuu roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa keuhkokerroksessa käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi.
1/½ Muutokuu roomalaisen numeron jänessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulkon tasalla saa käyttää kerrosalaa laskettavaksi tilaksi.
α=2 Kattokaltevuus.

II Alleviivattu luku osoittaa ehdotetusti käytettävien rakennuskoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määrityksen.

[] Rakennusala.
[a] Auton säilytyspaikan rakennusala.

[I] Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
[hule] Ohjeellinen pintavesien käsittelyä ja johtamista varten varattu alueen osa.
[hule-10] Ohjeellinen pintavesien käsittelyä varten varattu alueen osa.

[su] Kaupunkivalliksi ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, joka suositellaan säilytettäväksi. Jos rakennus puretaan, saa su-alueelle rakentaa uuden kerrosalustaan puretua rakennusta vastaavan rakennuksen.
[o] Puin ja pensain istutettava alueen osa.
[o] Säilytettävä/istutettava puuviiri.

[] Katu.
[o] Ulkoilureitti.
[-] Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
[-] Maanalaistajotta varten varattu alueen osa.

[300] Pääsääntömaa-alue.
[300] Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

VÄRDALSBACKEN

Stadsdel 10
Kvarteren 5742 och 5743, del av kvarteren 711, 5737 och 5740 samt gatuv-, rekreations- och parkeringsområden

Detaljplaneändring
Ändring av detaljplanen berör del av kvarter 711 samt park- och gatuumråden i stadsdelen 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.
AS	Kvarterområde för internatbyggnader.
AKR	Kvarterområde för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus.
TY-7	Kvarterområde för industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljööverbelastning. Av tomterns bebyggda ymningsyta får högst 30 % användas för kontor utrymme och högst 10 % för affärsutrymme som anknyttas till tomterns huvudsakliga användning. Lägenhetsyta för en sådan affärslokal får vara högst 100 m ² .
YSA-5	Kvarterområde för byggnader som betjänar socialväsendet och hälsovården i kvarterområdet för serviceboende, servicebataler och varligt boende placeras.
VL	Område för närektion.
LPA	Kvarterområde för bilplatser.
EJ-1	Område för avfallshantering där plogsnö får läggas upp.
EV	Skyddsgrönområde.

(5742)
Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får föregås till området.
Linje 3 m utanför planområdets gränns.

—+— Stadsdelsgrens.
— Kvarter-, kvartersdel- och områdesgräns.
--- Gräns för delområde.
--- Riktigvande gräns för område eller del av område.

○ Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
10 Stadsdelnummer.
711 Kvarternummer.

VÄRANGSGATAN
1700 Byggnadsstätt i kvadratmeter våningsyta.

II Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i den del därav.
½ II Ett bråkdel 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.
1/½ Ett bråkdel 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.
α=2 Taklutning.

II Det underströkta latet anger den byggnadsstätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorigt skall iaktas.

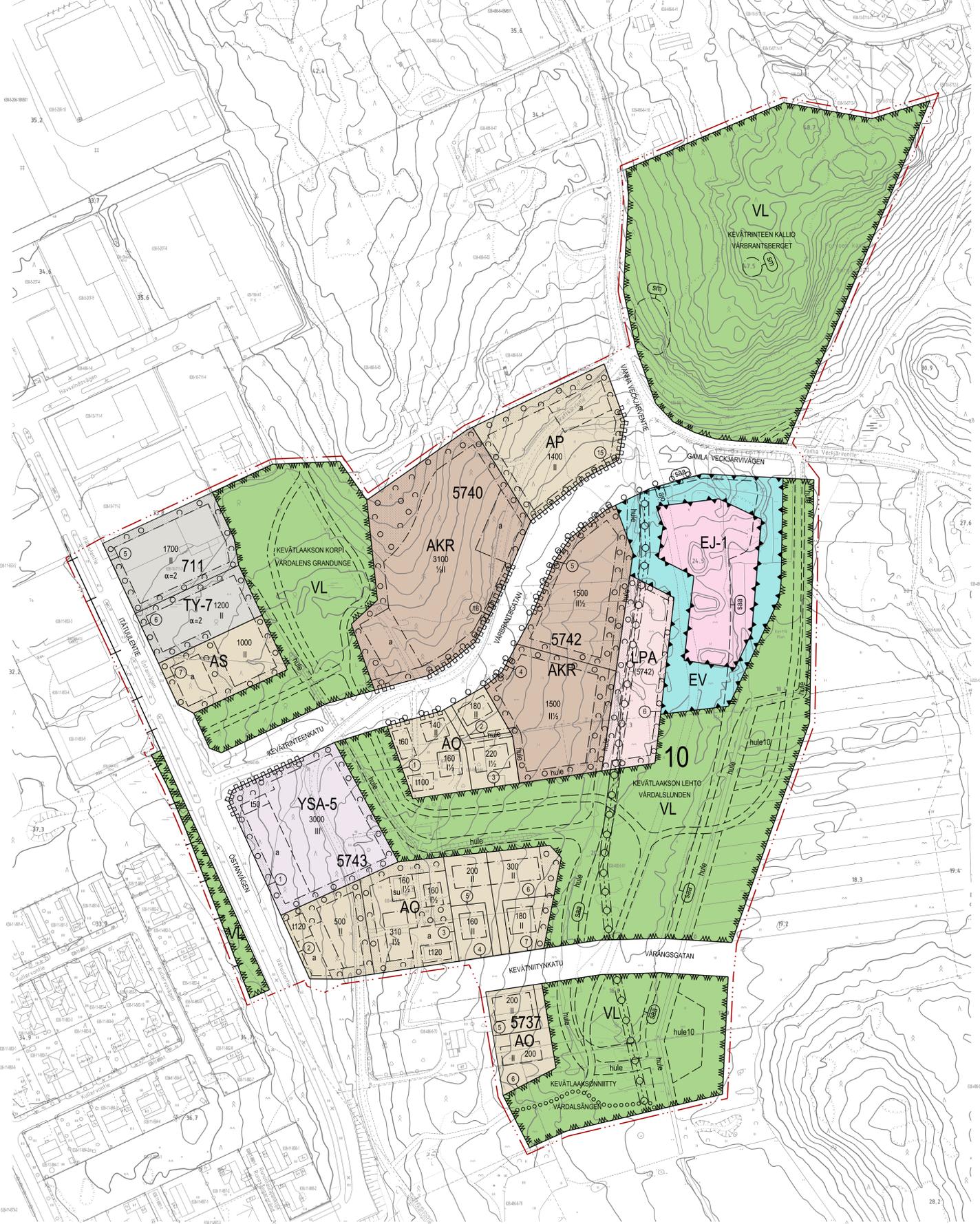
[] Byggnadsyta.
[a] Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
[I] Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

[hule] Riktigvande del av område som reserveras för behandling och ledning av ytvatten.
[hule-10] Riktigvande del av område som reserveras för behandling av ytvatten.

[su] Stadsfullmäktigt och lokalhistoriskt värdefull byggnad, vars bevarande rekommenderas. Om byggnaden rivs, får på su-området utföras en ny byggnad som till våningsstallet motsvarar den rivna byggnaden.
[o] Del av område som ska planteras med träd och buskar.
[o] Trädstråk som ska bevaras/planteras.

[] Gatv.
[o] Friluftsled.
[-] Riktigvande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
[-] För underjordisk ledning reserverad del av område.

[300] Markområde som är förörent.
[300] Del av område, på vilken finns enligt lagen om forminnsn fredad fornämnings.



Asemakaavan pohjakaarta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §: n vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyller kraven i 54 a § i marknärings- och bygglagen. Korkousjärjestelmä on N2000. Höjtsystemet är N2000.
Viran puolesta / Ex officio
Porvoon kaupungingeodeetti Karin Kolfs
Borgå stadens Stadsgeodet Karin Kolfs

Viran puolesta / Ex officio
Porvoon kaupunginvaltuustojen puolesta / På stadens fullmäktiges vägnar
Porvoon kaupunginvaltuustojen puolesta / På stadens fullmäktiges vägnar
Suunnitteluvastaaja / Planeringsassistent Christina Eklund
Borgå stadens Stadsfullmäktiges förordnade planeringsassistent Christina Eklund

Alustava kuuutus MIRA 30§ Preliminär kungörelse MarkBygg§ 30
Porvoon kaupunginvaltuustojen puolesta / På stadens fullmäktiges vägnar 24.4.–30.5.2024
Porvoon kaupunginvaltuustojen puolesta / På stadens fullmäktiges vägnar
Suunnitteluvastaaja / Planeringsassistent Christina Eklund
Borgå stadens Stadsfullmäktiges förordnade planeringsassistent Christina Eklund

YLEISET MÄÄRÄYKSET:
Kortteilt 5742 tontilla 2, tulee varaus kiinteistökohteeseen jätteenvesien pumpaamiseen kadun varrella sijaitsevaan viemäriin. Ajoyhteyden alle ja raiteitalulle sijoituvat ves- ja viemäripuut ovat tontinjoja.

Tontillimitä saa olla enintään kuusi metriä leveä.
Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.
Asemakaavan alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.5 § mukainen rakennuskello, kunnes rakentamisen kannalta oleellinen kunnallisselkälikka on rakennettu kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantuloasta.

Pysäköinti
Autopaikkavaatimus AO- ja AP- tontilla: 1 ap / 80 k-m², kuitenkin vähintään 1.5 ap / asunto.
Autopaikkavaatimus AKR- tontilla: 1 ap / 60 k-m², kuitenkin vähintään 1.5 autopaikka / asunto.
Kortteilt 5742 autopaikat tulee sijoittaa LPA-alueella.
Autopaikkavaatimus AS- ja YSA- tontilla: 1 ap / 80 k-m².
Autopaikkavaatimus TY-7 tontilla: 1 ap / 100 k-m² teollisuustalua, 1 ap / 300 k-m² varastotalua 1 ap / 50 k-m² toimisto- ja myymälätalua.

Kattamattomilla pysäköintipaikoilla tulee käyttää osittain tällaisella lipillä olevia pinnotteita ja istutettavien alueiden vieressä kantavaa kasvuallat vähintään 5 m etäisyyteen asti. Autokatoksilla tulee olla vierhakat.

Tontille tulee rakentaa kateltuja polkupyöräpaikkoja tai suljettavaa pyörien varastotalua 1ppp / 40 k-m² asuinilla ja 1 ppp / 100 k-m² teollisuus- myymälä- ja toimistotaluilla.

Rakentamistekniikka
Rakentaminen on toteutettava radonturvallisesti.

Kaikkialla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiakulutus on pidettävä alhaisena ja on otava väliaikainen hyödynnä uusiutuvia energialhteita. Hillitsemällä on pidettävä pienenä. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntämisen ja passiivisen aurinnon vaikutusta sosiaaliturmeen. Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Rakennusten julkisivuilla aurinkopaneelin sijoittelu tulee suunnitella osana arkkitehtuuria.
Rakentamistapaohje
Asemakaava-alueella on noudatettava erillistä rakennustapaohjetta.

AP- ja AO- korttelialueella asuin- ja talousrakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee puuta. Kaikissa asuinrakennuksissa kattomuotona tulee olla harjakatto. Kattokaltevuuden tulee olla asuinrakennuksissa 1:1.5–1:3 ja talousrakennuksissa 1:3 tai sitä lövempi. Kattosen värin tulee olla tumman harmaa tai musta.

Asuuntiin liittyvät terassit ja katokset tulee sijoittaa kytkettyinä rakennukseen. Asuuntiin terassit saavat kootaan olla enintään 15 m² ja maanpinnasta enintään 40 cm korotettuja. Katokset saavat olla kootaan enintään 10 m².
AKR- ja YSA- kortteilla tulee rakennusluvan yhteydessä varata lla pelastustieille.

Maantyttöalueen kunnostus ja lumen sijoitus
VL- alueella Kevätlaaksonranta saa hyödyntää lähialueen rakentamisessa kertyvää kierrätettävää maa-aineksa.
EV- ja EJ-1- alueilla saa sijoittaa lähialueella kaivettavia jätteenseleksiä maa-aineksa sekä haitta-ainepitoisuuskaltaan kynnysarvot ylittävää maa-aineksa.

EJ-1- alueella saa sijoittaa lähialueen kunnostuksessa syntyviä maamassoja sekä lähialueen rakentamisen yhteydessä ylijäävä maamassa. Vanhan läntymaa-alueen kunnostuksen jälkeen alueella saa sijoittaa lähialueella kertyvää aurasuunta, yhdyskuntateknisen huollon kiertäjäpisteitä ja pysäköintiä.

Hulevedet
Tontilla tulee laatia hulevesisuunnitelma. Tonttien kulkuväylillä, pysäköintialueilla ja ajo-yhteyksillä tulee toteuttaa vettä- ja sadevesiä kerääviä materiaaleita. Tonttien kattovedet tulee ohjata tontin kasvillisuuden käyttöön tai imeytää maahan. Tontilla tulee järjestää viivytysaluetta 1,0 m² / 100 m² läpimääräisesti rakennettua pinta- alaa ja tulee viivytellä tontilla vähintään 12 tunta. Hulevesijärjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto kaupunkin hulevesiverkostoon tai rajajoihin.

Rakentamisen aikaiset ikäiset hulevedet tulee suodattaa ennen niiden pois johtamista. Hulevedet tulee neutraalisoida, mikäli kaivuuta tehdään alueella, jolla todetaan happamia sulfidiväviä.
EV- ja hule-alueilla saa rakentaa bisuodatuspaineita- ja allaita. LPA- ja EJ-1- alueiden hulevedet tulee imeytää tai suodattaa ennen laskemista oja- ja viikkoon.

Istutukset
Tontit tulee aidata naapuritontilla, vieralueita ja katualueita vasten enintään kaksi metriä korkealla pensasaidalla. Tontille tulee istuttaa tai kasvatua olemassa olevia suurikasvuisia pitkäikäisiä puu vähintään 1 kpl / 300 m² tontin pinta- alaa. Puin ja pensain istutettava alueen osaa tulee kehittää metsäpuutarhamaiseen monimuotoiseen istutukseen ja pääpuustona jalkopuuta ja kotimaisia määlyjä. Viereralueen rajan vieressä ei maan kuolettua korkea saa muuttaa, mutta maata saa parantaa metsäpuutarha perustettaessa.

Viherrakentaminen
Asuintonttien vihertehokkuuden tulee saavuttaa Porvoon vihertehokkuuden tavoitteeksi.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:
På tont 2 i kvarteret 5742 ska fastighetsvärdens beredas på pumpning av avloppsvattnet till avloppet vid gatan. Vatten- och avloppsrören som ligger under Kevätlaaksonkatu och i sen områdena är tomtindelningar.
Tomtanslutningen får vara högst sex meter bred.

Tomtindelningen i detta detaljplanområde är bindande och ingår i detaljplanen.
Ett byggförbud enligt 58.5 § i marknärings- och bygglagen gäller för detaljplanområdet tills den för byggandet väsentliga kommuntekniken är byggd, dock högst tre år från det att planen träder i kraft.

Parkerig
Bilplatsfordan i AO- och AP- tomter: 1 bp / 80 m² vy, dock minst 1.5 bp / bostad.
Bilplatsfordan i AKR- tomter: 1 bp / 60 m² vy, dock minst 1.5 bp / bostad.
I kvarter 5742 ska bilplatserna placeras på LPA-området.
Bilplatsfordan i AS- och YSA- tomter: 1 bp / 80 m² vy.
Bilplatsfordan TY-7: 1 bp / 100 m² vy industriutrymme, 1 bp / 300 m² vy lagerutrymme och 1 bp / 50 m² vy affärs- och kontorstrymme.

I parkeringsområden som har inget tak ska användas yteläggning som delvis släpper igenom dagvatten och bredvid områden som ska planteras ska användas bärande växtunderlag till minst 5 meters avstånd. De täckta bilparkeringarna ska ha grönt tak.

På tomtena ska byggas täckta cykelparkeringar eller cykelställen som kan låsas 1 cykelplats / 40 m² vy bostadsyta och 1 cykelplats / 100 m² vy industri-, affärs- och kontorstrymme.
Byggnadsteknik
Vid byggandet i området ska radonsäkert byggande beaktas.

I kvarterområden ska tillämpas principerna för energieffektivt byggande. Energiförbrukningen ska hållas låg och det ska finnas beräkning att utnyttja förnybara energikällor. Koldioxidutsläppet ska hållas lågt. Vid byggnadernas riktning och rumplanering bör beaktas hur solenergin utnyttjas och hur det går att passivt skydda sig mot solstrålning. Vid planering och dimensionering av byggnadernas tekniska utrymme ska man förbereda sig på utnyttjande av solenergi.

Placeringen av solpanelerna på byggnadernas fasader ska planeras som en del av arkitekturen.
Byggnadsningar
I detaljplanområdet ska de separata byggnadsningarna ifrågas.

Kvarterområden AP och AO ska det huvudsakliga materialet på bostadshusens och ekonomibyggnadernas fasader och konstruktioner vara trä.

Alla bostadshusens ska ha sadeltak. Taklutningen på bostadshusens ska vara 1:1.5–1:3 och på ekonomibyggnaderna 1:3 eller svagare. Taket ska vara mörkgrått eller svart.

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 10 m² stora.

I AKR- och YSA- kvarteren ska i samband med bygglovet reserveras utrymme för räddningsvägar.
I VL-området får Vårdalslundens användas återvinningsbart jordmaterial som samlats in från byggnationer i det omgivande området.

På EV- och EJ-1- områden får deponeras avfallsblandande jordmassor som grävs upp på de närliggande områdena samt jordmassor med halter av skadliga ämnen som överstiger törsäkerhetsnivåerna.

På EJ-1-området får deponeras jordmassor från saneringen av deponin samt jordmassor som blir över vid byggnation i närområdet. Efter sanering av den gamla deponin kan platsen användas för uppläggning av plogsnö från närområdet, återvinningsstation för kommunala tjänster och parkering.

Dagvatten
För tomtena ska utarbetas en dagvattenplan. Gångvägarna, parkeringsområdena och körförhållandena på tomtena ska vara av material som släpper igenom vatten. Vattnet från taken på tomtena ska ledas till vegetationen på tomtens och infiltreras i marken. Också på bergiga tomter ska det finnas 1,0 m² / 100 m² fördämpningsvolym med byggd yta som inte släpper igenom vatten, och vattnet ska fördäpas på tomtens i minst 12 timmar. Dagvattenssystemen ska ha planerat överflöde till stadens dagvattennät eller gränsdike.

Under byggandet ska smuliga dagvatten filterras innan dagvatnet leds bort. Dagvatten bör neutraliseras om schaktning utförs i områden där sura sulfidavgångar påträffas.

Bilfilterningsmagasin och bäsängar kan anläggas i EV- och dagvattenområden. Dagvatten från LPA- och EJ-1- områdena måste absorberas eller filteras innan det släpps ut i dikesnät.
Planteringar
Vid gränserna mellan tomterna samt mellan tomterna och mot gatorna och parkeringsområden ska planteras högst 2 meter höga häckar. Minst 1 storvädare, långvägt träd per 300 m² tomtareal bör planteras eller odlas på tomtena. Deler av områden som planteras med träd och buskar ska utvecklas med mångåriga planteringar så att de blir skogsträdgårdslänkande och huvudsakliga stora träden ska vara inhemska ädelträdarter eller tallar. Vid gränsen mot grönområdet får markens naturliga högläge för inte ändras, men marken kan förändras då skogsträdgårdar anläggs.
Grönbyggande
Grönfektiviteten på bostadstomter ska uppfylla mårvärdet för Borgås grönkoefficient.