

## Porvoon kaupunki HAIKKOONLAMPI

Kaupunginosa 33, osaa korttelia 3559, korttelit 3603-3605, katu- ja puistoalue. Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee: Kaupunginosa 33, osaa korttelia 3559 ja osaa puistoaluetta.

Asemakaavamerkinät ja -määräykset: 1: 1000

<b>AO-30</b>	Erillisentalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Tontille tulee sijoittaa vähintään 2 ap/ asunto.
<b>AO-34</b>	Erillisentalojen ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue. Asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi saa kuhunkin rakennukseen liittyen rakentaa korkeintaan yhteensä 20 m² kokoiset lasikuistit. Näiden kuistien seinämaterialaalin tulee olla vähintään 60% lasia tai muuta läpinäkyvää materiaalia. Autopaikkavaatimus: 2 ap/ asuntoa kohlti.
<b>VL-1</b>	Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue on suunniteltava siten, että virkistystoiminta sopeutuu alueen maisemallisiin ja luonnon-suojelluillisiin arvoihin. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteuttaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset.
<span style="color:red">- · - · - · -</span>	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
<span style="color:red">—</span>	Korttelin raja.
<span style="color:red">③</span>	Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.

# 33

## 3604

<b>HAIKKOONL</b>	Kadun , puiston nimi.
<b>240</b>	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
<b>II</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallittun kerrostaluvun.
<b>2/3rII</b>	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoituvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
<b>2/3rII</b>	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> </span>	Rakennusala.
<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">+</span>	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> </span>	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyörälle varattu alueen osa.
<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">↓</span>	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Puin ja pensain istutettava pihan osa, jonka korkeustasoa ei saa muuttaa.
<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Katu.
<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.
<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Pintavesien johtamista varten varattu alueen osa.
<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Johtoa varten varattu alueen osa.

## Borgå stad HAIKOTRÄSKET

Stadsdel 33, del av kvarter 3559, kvarteren 3603-3605, gatu- och parkområde. Detaljplan och detaljplaneändring

Detaljplaneändringen berör: Stadsdel 33, del av kvarter 3559 och del av parkområde.

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser: 1:1000

<b>AO-30</b>	Kvartersområde för fristående småhus. På tomten får uppföras småhus med en eller två bostäder. På tomten bör placeras minst 2 bp/ bostad.
<b>AO-34</b>	Kvartersområde för fristående småhus och andra byggnader för högst två familjer. Utöver byggnadsrätten som angivits i detaljplanen får dessutom till varje hus uppföras glasverandor som till sin sammantagda våningsyta är högst 20 m². Väggmateriel på dessa verandor bör vara minst 60% glas eller annat genomskinligt material. Kravet på bilplatser: 2 bp/ bostad.
<b>VL-1</b>	Område för närrecreation med särskilda miljövärden. Området ska planeras så att rekreationsverksamheten på området anpassas efter områdets landskapsmässiga och naturvårdsmässiga värden. Då användningen och verkställandet av området planeras måste man beakta förutsättningarna att bevara med tanke på naturens mångfald viktiga livsmiljöer och förekomsten av olika arter av organismer.
<span style="color:red">- · - · - · -</span>	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
<span style="color:red">—</span>	Kvartersgräns.
<span style="color:red">③</span>	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

# 33

## 3604

<b>HAIKOTRÅSK</b>	Namn på gata, park.
<b>240</b>	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
<b>II</b>	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
<b>2/3rII</b>	Ett bråketal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våningsom ligger i en slutning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.
<b>2/3rII</b>	Det understreckade talet anger det våningstal som ovillkorligen ska användas.
<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> </span>	Byggnadsyta.
<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">+</span>	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras..
<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Linje som anger takäsens riktning.
<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnade ska tangera.
<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Del av gårdsområde som ska planteras med träd och buskar, vars naturliga höjdnivå inte får ändras.
<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Gata.
<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Del av gatuområdets gräns där in- och utfart är förbjuden.
<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Del av område som reserveras för avledning av ytvatten.
<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	För 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.	Alustava kuulutus MRA 30§ Preliminär kungörelse MarkByggF §30	26.11 - 19.12.2014
Viran puolesta/ Ex officio	Kaupunkikehityslautakunta Stadsutvecklingsnämnden	11.8.2015 § 136, 1.3.2016 § 37
Porvoo Borgå	Kaupungeodeetti Stadsgeodet	Nähtävillä MRA 27§ Till påseende MarkByggF §27
Porvoo Borgå	Kaupunkisuunnittelupäällikkö Stadsplaneringschef	2.9 - 2.10.2015
Viran puolesta/ Ex officio	Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen	14.3.2016 § 56
Porvoo Borgå	Kaupunkisuunnittelupäällikkö Stadsplaneringschef	30.3.2016 § 24
Porvoo Borgå	Kaavoitus-arkkitehti Planlagningsarkitekt	Emilia Saatsi
Suunnitteluavustaja Planeringsassistent	Christina Eklund	

**YLEISET- JA ERITYISMÄÄRÄYKSET:**

Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida sekä aurinkoenergian hyödyntäminen että passiivinen auringon valolla suojautuminen. Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Tontille tulee rakentaa polkupyöräpaikkoja 1 ppp/ 40 k-m², erillistakissa kuitenkin vähintään 4 ppp/ asunto.

Asemakaavaan sijoitettu ulkoilureitti tulee rakentaa siten, ettei kaava-alueen pohjoispuolisen soistuman vesitasapaino ja ekologinen tila häiriinny ja muutu.

**Hulevedet**  
Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää. Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken. Tontilla tulee käyttää hulevetiä läpäiseviä pinnoitteita kaikilla alueilla ajoväylät ja pysäköintialueet mukaan lukien.

Korttelin 3605 tontilla 1 ja korttelin 3603 tontit 1, 2 ja 3 kuuluvat osittain maisema- ja luontoarvoltaan tärkeän Haikoträsket- metsälammen valuma-alueeseen. Tämän vuoksi kyseisten tonttien liikenö- lävien alueiden hulevedet tulee ensisijaisesti ohjata Haikkoonlampentörnä puoleiseen hulevesi- viemäriin. Mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee nämä hulevedet ennen veden johtamista tontin rajojaan ohjata oman pihaluonon puolella sijaitsevalle kasvillisuuspeitteiselle, humuspitoiselle biosoodatusalueelle, joka pystyy pidättämään liukoisia ravinteita. Rajoja johdetaan mahdollisuuksien mukaan pois Haikoträsketistä.

Rakentamisaikaisia hulevesiä ei saa millään tontteilla tai katualueella ohjata Haikkoonträsket- lampen johtavaan ojaan, vaan vedet tulee tarvittaessa pumpata Haikkoonlampenpuiston ojaan, joka johtaa ne mereen.

**AO – korttelialueet**  
Asuinrakennuksissa kattomuotona tulee olla symmetrinen tai epäsymmetrinen harjakatto tai tasakatto. Kattokaltevuuden tulee olla tullee alla päärakennuksissa 1/3 ja talousrakennuksissa 1/3 tai sitä loivempi. Katteen värin tulee olla tummanharmaa tai musta.

Maaston voimakkaat korkeuserot tulee huomioida ja lattia- ja pihakorot on sovittava katujen ja puistoalueiden tasauksiin.

Rinteeseen rakennettujen rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivuun tulee liittyä luontevasti ja yhtenäisesti toisen kerroksen julkisivuun, siten että pääasiallinen julkisivumateriaali, puuverhous tai rappaus, ulottuu noin 700 mm päähän maanpinnasta. Kerroksen korkeus sokkeleita ei hyväksytä.

Ikkunoiden nauttajaan tulee olla rakenteellinen.

Tontit tulee aidata viereralusta vasten enintään 1200 mm korkealla tummalla puusäleidillä. Aidan peittävyys saa olla enintään 60 %.

Piha-alueilla saa käyttää läpäisemättömiä materiaaleja vain kulkuväylillä, joilla sateen aiheuttama eroosio voi vaurioittaa hiekkapäälystetäsiä polkuja. Muulla pihaluolella ei saa käyttää kokonaan läpäisemättömiä päällystämateriaaleja.

Kortteleissa 3559 ja 3603 tulee varautua jätevesien pumppaamiseen kadunpuoleiseen viemäriin.

**Rakentamistapaohje**  
Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua, erillistä rakentamis- tapaohjetta.

**Tonttijako**  
Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

<b>ALLMÄNNA OCH SÄRSKLILDA BESTÄMMELSER:</b>
Vid byggnadens riktning och rumsplanering ska beaktas både hur solenergin utnyttjas och hur det går att passivt skydda sig mot solluset. Vid planering och dimensionering av byggnadens tekniska rum ska utnyttjandet av solenergi beaktas.
På tomten ska byggas 1 cykelplats/ 40 m²-vy, för fristående småhus minst 4 cykelplatser/ bostad.
Friluftsleden som anvisas i detaljplanen bör byggas så att vattenbalansen och det ekologiska tillståndet i försumpad mark norr om planområdet inte rubbas eller ändras.
<b>Dagvatten</b> Mängden dagvatten som bildas bör minskas. Dagvattenlösningarna ska samordnas mellan angrän- sande tomter. På tomten ska användas ytbeläggning som släpper igenom dagvatten i alla områden också på körbanor och parkeringsområden.
Tomt 1 i kvarteret 3605 och tomterna 1, 2 och 3 i kvarteret 3603 hör delvis till avrinningsområdet för skogstjärnen Haikoträsket som är viktigt med hänsyn till landskaps- och naturvärden. På grund av detta ska dagvattnen från områden med trafik på de aktuella tomterna i första hand ledas till dagvattenavloppet vid Haikobrinken. Om detta inte är möjligt, ska dessa dagvatten innan de leds till tomtens gränsdike ledas till ett på eget gårdsområde liggande humushaltigt biofiltreringsområde täckt av växtilighet som kan behålla lösliga näringsämnen. Gränsdiket ska enligt möjligheterna avledas från Haikoträsket.
Dagvatten som uppstår under byggniden får på inga tomter eller gatutoräden avledas till diket som leder dem till Haikoträsket utan vattnen ska vid behov pumpas till diket i Haikoträskparken som leder dem till havet.

**Kvartersområden AO**  
I bostadsbyggnaderna ska takformen vara symmetrisk eller osymmetrisk sadeltak eller platt tak. Takutliningen på huvudbyggnaderna ska vara 1/3 och på ekonomibyggnaderna 1/3 eller svagare. Takets färg ska vara mörkgrå eller svart.

De stora höjdskillnaderna i terrängen ska beaktas och gårdens höjdnivåer ska anpassas till gatornas och parkområdenas terrasserings.

Första våningens fasad på slutningshus ska naturligt och enhetligt anslutas till andra våningens fasad så att det huvudsakliga materialet (trä eller puts) sträcker sig ca 700 mm från markytan. Socklar som är lika höga som våningen tillåts inte.

Karmindelningen ska ingå i konstruktionema, externa galler tillåts inte.

Tomterna ska inhägnas mot grönområdet med högst 1200 mm hög lamelstaket i mörkt trä. Staketens läckning får vara högst 60 %.

På gårdsområdena får material som inte släpper igenom vatten användas bara på gångleder där erosionen som regnet orsakar kan skada sigår med sandbeläggning. På övriga gårds- områden får beläggningsmaterial som inte släpper igenom vatten inte användas.

I kvarteren 3559 och 3603 ska man förbereda sig att pumpa avloppsvattnet till avloppet vid gatan.

**Bygganvisningar**  
När detaljplanen genomförs ska man följa en separat bygganvisning som utarbetats för detaljplanen.

**Tomtindelning**  
Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.