

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

Asemakaavamerkinntä ja -määräykset 1: 1000

	Asuinpientalojen korttelialue.
	Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
	Lähivirkistysalue.
	Autopaikkojen korttelialue.
	
(2808)	Numerot suluisssa 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.
	
	Sitovan tonttijäon mukaisen tontin raja ja numero.

29

2808

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 käytää ilike-, palvelu- ja toimistotiloiaksi.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalvun.
½ II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellanerokseksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	
	Rakennusala.
	
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksen.
	
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. (Rakennuksen koko enintään 6 m².)
	
	Pysäköimispaikka.
	
	Ajoyhteys.
	
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueksi varattu alueen osa.
	
	Ohjeellinen jätteiden keräilyaluetta varten varattu aluee osa.
	
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava klinni.
	
	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

Detaljplaneändring

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

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser 1: 1000

	Kvartersområde för småhus.
	Kvartersområde för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus.
	Område för närrökreation.
	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.
	
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

29

2808

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 våningsstan ska använda som affärs-, service- och kontorslokaler.
III	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
½ II	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som räknas i våningsytan.
	
	Byggnadsyta.
	
	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckt bilplats kan placeras.
	
	Del av område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. (Byggnadens storlek max. 6 m².)
	
	Parkeringsplats.
	
	Körförbindelse.
	
	Riktgivande för lek och utvistelse reserverad del av område.
	
	Riktgivande för uppsamling av avfall reserverad del av område.
	
	Linje som anger takåsens riktning.
	
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	
	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		
Porvo	Kaupungingeodeetti	.....
Borgå	Stadsgeodet	Karin Kolis
Viran puolesta / Ex officio		
Porvo	Kaupunkisuunnittelupäällikkö	.....
Borgå	Stadsplaneringschef	Jarkko Lyytinen
Porvo	Kaavoitusarkkitehti	.....
Borgå	Planlänngningsarkitekt	Mikko Viljakainen
Suunnitteluvuostaja		
Planeringsassistent	Christina Eklund	.....
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 Kraftträdande		.....

YLEISEJÄ JA ERITYISMÄÄRÄYKSET

Kaikilla korttelialueilla:

- Rakennukset on sovittava maastoon siten, ettei tarvita suuria maanpinnan korkeuden tai muodon muokkauksia tai yli 1,0 m korkeita tukimuureja.
- Tonttilitelmä saa olla enintään kuusi metriä leveä.
- Jokaisella asunnolla on oltava oma maantasopinta, parveke tai katettu terassi.
- Lisäistuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettui laitteet on sovittava osaksi rakennusten tai piharakenteiden arkkitehtuuria.
- Katolla aurinkopaneelit on sijoitettava katon lappeen suuntaisesti.
- Ratkaissuissa on otettava huomioon maaperän radonpitoisuus.
- 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.

AKR-korttelialueella:

- Tontille on laadittava yhtenäinen piha- ja istutus suunnitelma, jossa on esitetty yhteiset tontin ajoiltymä, ulko-oleskelu- ja leikkialueet ja tontille on osoitettu vaatimusten mukainen huolto- ja pelustusie. Yhteisten alueiden suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta sovitaan kiinteistöjen kesken Rakentamislain 135 §:n mukaisella kiinteistöjen yhteisjärjestelyllä.
- Asuinrakennusten on oltava julkisivuiltaan pääosin puulla verhoituja, peittomaalattuja vaalein värisävyin, jotka sointuvat yhteen ympäristön olemassa olevien rakennusten kanssa.
- Asuinrakennusten on oltava harja- tai 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 aurinkopaneelita.

AP-korttelialueella:

- Tontille on laadittava yhtenäinen piha- ja istutus suunnitelma, jossa on esitetty yhteiset tontin ajoiltymä, ulko-oleskelu- ja leikkialueet ja tontille on osoitettu vaatimusten mukainen huolto- ja pelustusie. Yhteisten alueiden suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta sovitaan kiinteistöjen kesken Rakentamislain 135 §:n mukaisella kiinteistöjen yhteisjärjestelyllä.
- Rakennusten on oltava enintään kahden kerroksen kokonaisuuksia.
- Asuinrakennusten maanpäällisten osien on oltava pääosin puurakenteisia, julkisivuiltaan puulla verhoituja ja peittomaalattuja käyttäen murettuja maavärejä, jotka sointuvat yhteen ympäristön olemassa olevien rakennusten kanssa.
- Asuinrakennusten on oltava harjakattoisia enintään 0,25 metrin avoräystiin.
- Asuinrakennusten kattokaltevuuden on oltava vähintään 25 astetta.
- Jokaiseen asuntoon on tehtävä hormivaraus tulisiijaa varten.
- Tontti on aidattava katualueita vasten enintään kaksi metriä korkealla pensasaidalla.
- Saa asemakaavaan merkityn kerrososan lisäksi rakentaa enintään 10 m² / asunto viherhuoneita tai lasikuisteja, jotka saavat ulottua rajamäentien puolelta enintään 2 m rakennusalueen rajan ulkopuolelle.
- Saa asunnon yhteyteen osoitetulle paikalle rakentaa merkityn kerrosalan lisäksi enintään 15 m² kokoisen autokatoksen tai -suoja / asunto.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- Autopaikkavaatimus AP-tontilla: vähintään 1,5 ap / asunto.
- Autopaikkavaatimus AKR-tontilla: vähintään 1 ap / asunto
- Korttelin 2808 autopaikat tulee sijoittaa LPA-alueelle.
- AKR-tontille tulee rakentaa katettuja polkupyöräpaikkoja tai suljettavaa pyörien varastotilaa 1 ppp / 40 k-m² asuintilaa.

Hulevesien käsittelyä koskevat vaatimukset:

- Kaikille tontille ja LPA-alueelle on laadittava hulevesisuunnitelma.
- Tonttien kulkuväylät, pysäköintialueet ja ajoyhteydet on toteutettava vetäjäpääsevistä materiaalista.
- Tonttien kattovedet on ohjattava tontin kasvillisuuden käyttöön tai imeytää maahan.
- Tontilla on järjestettävä viivytystilavuutta 1,0 m³ / 100 m² läpäisemätöntä rakennettua pintaa ja vettä tulee viivytää tontilla vähintään 12 tuntia.
- Hulevesijärjestelmässä on oltava suunniteltu ylivuoto kaupungin hulevesiverkostoon tai rajojiin.
- Rakentamisen aikaiset likaiset hulevedet on suodattettava ennen niiden pois johtamista.
- Hulevesi on neutraloitava, mikäli kaivutua tehdään alueella, jolla todetaan happamia sulfidisaavea.
- Kattamattomilla pysäköintipaikoilla on käytettävä osittain vettä läpäiseviä pinnoitteita ja istutettavien alueiden viressä kantavaa kasvualustaa vähintään 5 m etäisyyteen asti.

Viherrakentamista koskevat vaatimukset:

- Asuinrakenteiden muodostamien tonttien kokonaisuuden vihertehokkuuden on saavutettava Porvoon viherkertoimen tavoiteluku.
- Tontille on istutettava tai kasvatettava olemassa olevia suurikasvuisia pitkäikäisiä puita vähintään 1 kpl / 300 m² tontin pinta-ala.
- Puin ja pensäin istutettava alueen osaa on kehitettävä metsäpuutarhamaisena monimuotoisin istutuksin ja pääpuustona jalopuita ja kotimaisia mäntyä.
- Tontin rajojen maanpinnan nykyistä korkeoa ei saa muuttaa, mutta maata saa parantaa metsäpuutarhaa perustettaessa.

ALLMÄNNA OCH SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Pä alla kvartersområden:

- Byggnaderna ska anpassas till terrängen 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 byggnaderna eller gårdskonstruktionemas arkitektur. Solpaneler som placeras på taket ska vara parallella med takfallet.
- I lösningsna ska markens radonhalt beaktas.
- Tomtindelningen på detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.
- För detaljplaneområdet gäller ett byggnadsförbud enligt 58 § 5 mom. i markanvändnings- och bygglagen fram till det att den kommunalteknik som behövs för byggnadet är färdigt, dock i högst tre år efter det att planen har trätt i kraft.

Pä kvartersområdet AKR:

- 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, byggnadet 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 sadel- eller valmtak med takföter 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:

- 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, byggnadet och underhållet av de gemensamma områdena genom sam-reglering av fastigheter enligt 135 § i bygglagen.
- Byggnaderna ska vara helheter av högst två bostäder.
- Bostadshusens ovanjordiska delar ska i huvudsak vara av trä, fasaderna ska i huvudsak vara klädda med trä och täckmålade med sönderbrutna och varma jordfärger, som passar ihop med de befintliga byggnaderna i omgivningen.
- 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 inrättas mot gatuområden med en häck som är högst två meter hög.
- Utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen får högst 10 m² bostad användas för byggnad av grönrum eller glas-verandor, som på Råbackavägens sida får överskrida gränsen för byggnadsytan med högst 2 m.
- På en plats som anvisas i anslutning till bostaden får man bygga en täckt bilplats/bostad vars våningsyta överskrider den anvisade våningsytan med högst 15 m².

Minimiantal bil- och cykelplatser:

- Krav på bilplatser på AP-tomter: minst 1,5 bp / bostad.
- Krav på bilplatser på AKR-tomter: minst 1 bp / bostad.
- Bilplatserna i kvarter 2808 ska placeras på LPA-området.
- På AKR-tomterna ska byggas täckta cykelparkeringar eller ett cykelförråd som kan läsas, 1 cp / 40 m²-vy bostadsyta.

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 väntemas förfogande eller infiltreras i marken.
- På tomterna ska finnas 1,0 m³ fördröjningsvolym / 100 m² av ogenomtränglig bebyggd yta, och vattnet på tomten ska fördröjas i minst 12 timmar.
- Dagvattensystemen ska förses med en bräddning till stadens dagvattennät eller gränsdiken.
- Under byggnadet ska smutsigt dagvatten filtreras innan vattnet leds bort.
- Dagvattnet ska neutraliseras om man gräver på ett område där man upptäckt sur sulfidlera.
- Yteläggning 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 frönlytefaktor i Borgå.
- På tomterna ska man plantera eller låta växa likadana storvxna långlivade träd som där nu finns, minst 1 st / 300 m² tomtyta.
- Den del av området som ska planteras med träd och buskar ska utvecklas som skogsrådgård 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 skogsrådgårdar anläggs.