

Mottagare
Borgå stad

Dokumenttyp
Anvisningar om byggnadssätt

Datum
9.2.2016

Arbetsnummer
82119884

BORGÅ STAD

ANVISNINGAR OM BYGG- NADSSÄTT FÖR PELLINGE SKÄRGÅRDS DELGEN- ERALPLAN



BORGÅ STAD
ANVISNINGAR OM BYGGNADSSÄTT FÖR PELLINGE
SKÄRGÅRDS DELGENERALPLAN

Datum **15.1.2015, ändr. 22.12.2015**
Skriven av **Niina Ahlfors**
Granskad av **Emilia Horttanainen**
Godkänd av **Markus Hytönen**
Beskrivning **Anvisningar om byggnadssätt för Pellinge skärgårds delgen-
eralplan**

Referens **82119884**

Ramboll
Niemenkatu 73
15140 LAHTIS
T +358 20 755 611
F +358 20 755 6201

www.ramboll.fi

INNEHÅLL

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | INLEDNING | 1 |
| 2. | OmrådeSINDELNING | 2 |
| 3. | ALLMÄNNA BYGGANVISNINGAR | 3 |
| 3.1 | Byggnad på stranden | 3 |
| 3.1.1 | Byggnadernas placering | 3 |
| 4. | Gamla värdefulla byområden | 5 |
| 4.1 | Byggnadernas placering | 5 |
| 4.2 | Reparation av det befintliga byggnadsbeståndet | 5 |
| 4.2.1 | Fasader | 6 |
| 4.2.2 | Målarfärg och färger | 6 |
| 4.2.3 | Fönster och dörrar | 7 |
| 4.2.4 | Byggnadsgrunder | 8 |
| 4.2.5 | Dagvatten | 8 |
| 4.3 | Nybyggnation i närheten av den befintliga bystrukturen | 8 |
| 4.3.1 | Visuell framtoning | 8 |
| 4.4 | Gårdar | 10 |
| 4.5 | Växtlighet | 10 |
| 4.6 | Ytbeläggningar | 11 |
| 4.7 | Hustekniska anordningar | 11 |
| 5. | NY "MODERN BYBYGGNATION" I GRUPP PÅ OBEBYGGT OMRÅDE | 12 |
| 5.1 | Placering av byggnader | 14 |
| 5.2 | Byggnadernas visuella framtoning | 14 |
| 5.2.1 | Antal våningar | 15 |
| 5.2.2 | Fasader | 15 |
| 5.2.3 | Tak | 15 |
| 5.2.4 | Målarfärg och färger | 16 |
| 5.2.5 | Fönster och dörrar | 14 |
| 5.2.6 | Gårdsbyggnader | 14 |
| 5.3 | Gårdar | 14 |
| 5.4 | Växtlighet | 14 |
| 5.5 | Dagvatten | 14 |
| 5.6 | Staket | 15 |
| 6. | Fritidsbyggnation | 15 |
| 7. | MUDDRINGAR OCH SLÅTTER AV VATTENVÄXTER PÅ STRANDOMRÅDEN | 16 |
| 8. | Radon | 16 |
| 9. | VÄRDEFULLA LÄNKAR | 18 |
| 10. | KÄLLOR | 18 |
| | KONTAKTUPPGIFTER | 18 |

1. INLEDNING

Anvisningarna om byggnadssätt har uppgjorts för Pellinge stranddelgeneralplan, som Borgå stad håller på att utarbeta.

Med en delgeneralplan kan direkta bygglov enligt MBL 44 § beviljas på byområdenas nya byggplatser för bostäder samt på strandområdenas byggplatser, och det är inte meningen att någon detaljplan senare ska utarbetas för området. Annat byggande än det som avses i MBL 44 § kräver undantagsbeslut eller avgörande om planeringsbehov. Bygganvisningarna har alltså utarbetats som stöd för delgeneralplanens bestämmelser och avsikten med dem är att uppnå en hög nivå på byggnationen. Bygganvisningarna kompletterar delgeneralplanens bestämmelser vid planering av byggnadernas fasader och utomhusutrymmen. Bygganvisningarna framläggs offentligt tillsammans med förslaget till delgeneralplan och stadsfullmäktige godkänner dem i samband med att delgeneralplanen godkänns.

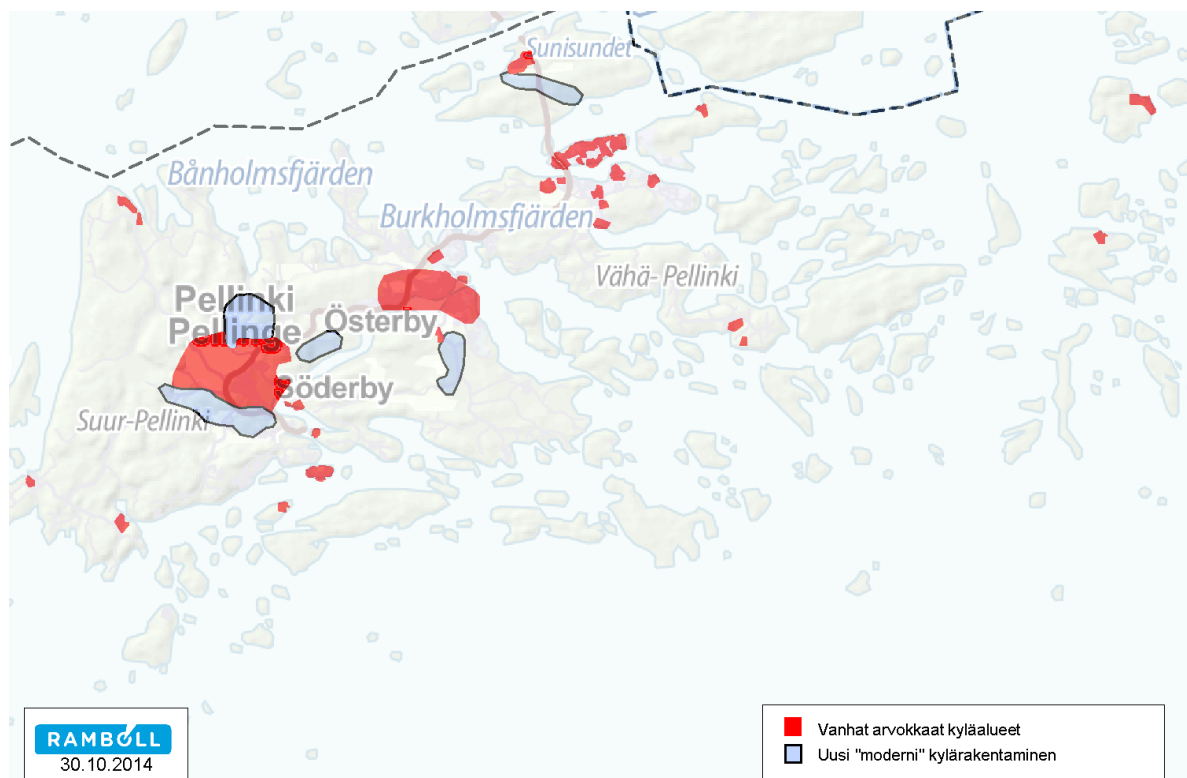
Med anvisningarna för byggnadssätt säkerställs att nybyggnation och ombyggnation inte försämrar de värdefulla byggda miljöerna, som är av riksintresse. Sådana är byarna Söderby och Österby. Bevarandet av också andra värdefulla byområdens och byggnadsgruppers byggda miljöer i samband med reparationer och/eller kompletteringsbyggnation säkerställs med hjälp av anvisningarna om byggnadssätt. Med anvisningarna om byggnadssätt styrs också byggandet av nya områden med bybyggnation så att byggnaderna arkitektoniskt passar tillsammans och bildar en funktionell grupp. Dessutom ges allmänna anvisningar för hela delgeneralplaneområdet.

I arbetet med att utarbeta bygganvisningar har planläggningsarkitekt Niina Ahlfors, landskapsarkitekt Emilia Horttanainen och planläggningsingenjör Markus Hytönen deltagit.

2. OMRÅDESINDELNING

Utöver de allmänna anvisningarna för hela området har anvisningarna om byggnadssätt indelats i följande olika områden:

| | |
|-----------------------------------|--|
| Gamla värdefulla byområden | Områdena ligger på känsliga områden beträffande kulturlandskapet och utgör en del av Pellinges gamla bybebyggelse. |
| Ny "modern" bybyggnation | 4 nya områden ligger nära de befintliga byarna. I delgeneralplanen har flera nya byggplatser anvisats i grupper på dessa områden |
| Fritidsbyggnation | Fritidsbyggnation utanför ovan nämnda områden |



Karta över områdesindelningen i delgeneralplanen för Pellinge skärgård

Områdesindelningen är motiverad, eftersom delgeneralplanens lösning gör det möjligt att bygga i olika miljöer, och byggandet ska styras med respekt för varje områdes särdrag. Den omsorgsfullaste planeringen kräver delgeneralplaneområdets värdefulla byggda miljöer av riksintresse; Söderby och Österby samt de områden som har beteckningen /s i planen. Noggrannare kartor över områdena finns nedan.

Ett enhetligt byggnadssätt är viktigt också på de fyra nya områdena med modern bybyggnation. Sådana områden har i planen anvisats på områdena Nedre Brands, Nedre Ollas, Ölandet och Smeds. För nyssnämnda områden är bygganvisningarna noggrannare än vanliga bygganvisningar. Med anvisningarna vill man trygga områdets kulturhistoriska och/eller landskapsmässiga värden och särdrag eller skapa en enhetlig bybild på nya områden.

För delgeneralplanens övriga områden gäller kapitel 3. Allmänna bygganvisningar samt kapitel 8. Radon och vid byggnation på stranden kapitel 7. Muddring och slätter av vattenväxter på strandområdet.

3. ALLMÄNNA BYGGANVISNINGAR

Genast i början av ett byggprojekt är det viktigt att planera så att träden på byggplatsen kan bevaras. Trädfällning och gallring ska ske måttfullt så att landskapets karaktär inte förändras. Stora kalhyggen på byggplatserna är förbjudna. Värdefulla enstaka träd som ska bevaras ska skyddas så att de inte skadas medan byggarbetet pågår. Dessutom ska körning med tunga maskiner på trädens rotområde undvikas. Genom att bevara befintliga träd kan man spara kostnader för anläggning av gårdsområden och utveckla en typisk miljö i området.

På alla områden ska en förändring av byggplatsens och gårdsområdets höjdnivå undvikas. Områdets terrängformer kan i mån av möjlighet till och med framhävas genom olika gårdslösningar. En gård med naturlig lutning ska inte jämnas ut. I gårdsplaneringen ska ytvattnets avrinningsriktningar beaktas.

Det lönar sig att i mån av möjlighet placera byggnaden på byggplatsen så att gården där man ska vistas vetter söderut eller västerut. På en sluttningstomt ska byggnadens form anpassas till sluttningen. Lösningar avsedda för plan mark ska inte tillämpas i sluttningar genom sprängning av sluttningen eller utjämning av fyllnadsjord och inte heller genom att bygga en hög stenfot. I en sluttning passar det med en byggnad i flera avsatser som följer sluttningen eller i brantare sluttningar en tvåvåningsbyggnad infälld i sluttningen. Byggnaden kan placeras på en kulle, men inte på en backe där den dominerar landskapet för mycket. Låglänta ställen är också dåliga byggplatser i fråga om både mikroklimat och ofta även markförhållanden. På sådana ställen ska byggande undvikas.

Träd och vanlig skog ska sparas som en del av byggplatsen. Också på frodiga byggplatser ska skogen sparas eller trädgårdsland/nyttoträdgård anläggas. Stora gräsområden ska undvikas. Parkeringsplatser och körvägar ska anläggas med yta av grus eller stenmjöl. I stenläggningar kan traditionella kullerstensbeläggningar eller andra naturstenar användas, exempelvis nubbssten av granit eller skiffersten. Asfalt eller betongstenläggning ska inte användas. För avgränsning och strukturering av parkeringsplatser och körvägar kan också stenläggning med natursten användas.

Skyddstak för avfallskärl kan byggas helt separat eller i anslutning till garage eller andra ekonomibygnader i närheten av gårdsvägen. Vid placering intill en vägg ska man fästa uppmärksamhet på att den konstruktion som väggen och taket bildar ska hålla för brand under skyddstaket så att branden inte kan sprida sig från avfallsrummet till andra byggnader. Annat än trädgårdsavfall ska komposteras i en kompostbehållare som skadedjur inte kan ta sig in i. Komposten ska placeras minst fyra meter från grannens rå, om inte annat har avtalats med grannen.

3.1 Byggande på stranden

3.1.1 Byggnadernas placering

Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen ska vara sådan att landskapets naturenhet i mån av möjlighet bevaras. Framför byggnaderna är det bra att lämna litet skyddande träd så att byggnaderna inte dominerar landskapet för mycket. Byggnaden kan diskret skymta fram bakom träden och liva upp strandlandskapet. Enligt delgeneralplanen ska annan byggnad än båthus vara placerad minst 50 m från den strandlinje som motsvarar medelvattenstånd. En bastubyggnad med en våningsyta på högst 25 m² får byggas minst 20 meter från strandlinjen.

I delgeneralplanebestämmelserna förpliktas man på områden som är utmärkta som gamla byområden och med /s-beteckning att bygga byggnaderna i strandens riktning med undantag av båthus, som kan ha takåsen riktad mot stranden.

Det går att avvika från byggnadsavstånden och byggnadernas placering på kulturhistoriskt värdefulla områden (/s), där det traditionellt har funnits byggnader närmare stranden. Funktionerna finns i sina egna byggnader och de är belägna på sluttningen mot stranden enligt terrängformerna. Även när det gäller andra byggnader ska man försöka anpassa byggnaderna till terrängformerna, placera funktionerna i egna byggnader och öppna den främsta utsikten från bostadsbyggnaden mot stranden.



Herskärr, beteckning i utkastet RA-22/s. Området ligger i östra delen av planen.



Herskärr, beteckning i utkastet RA-22/s. Området ligger i östra delen av planen.



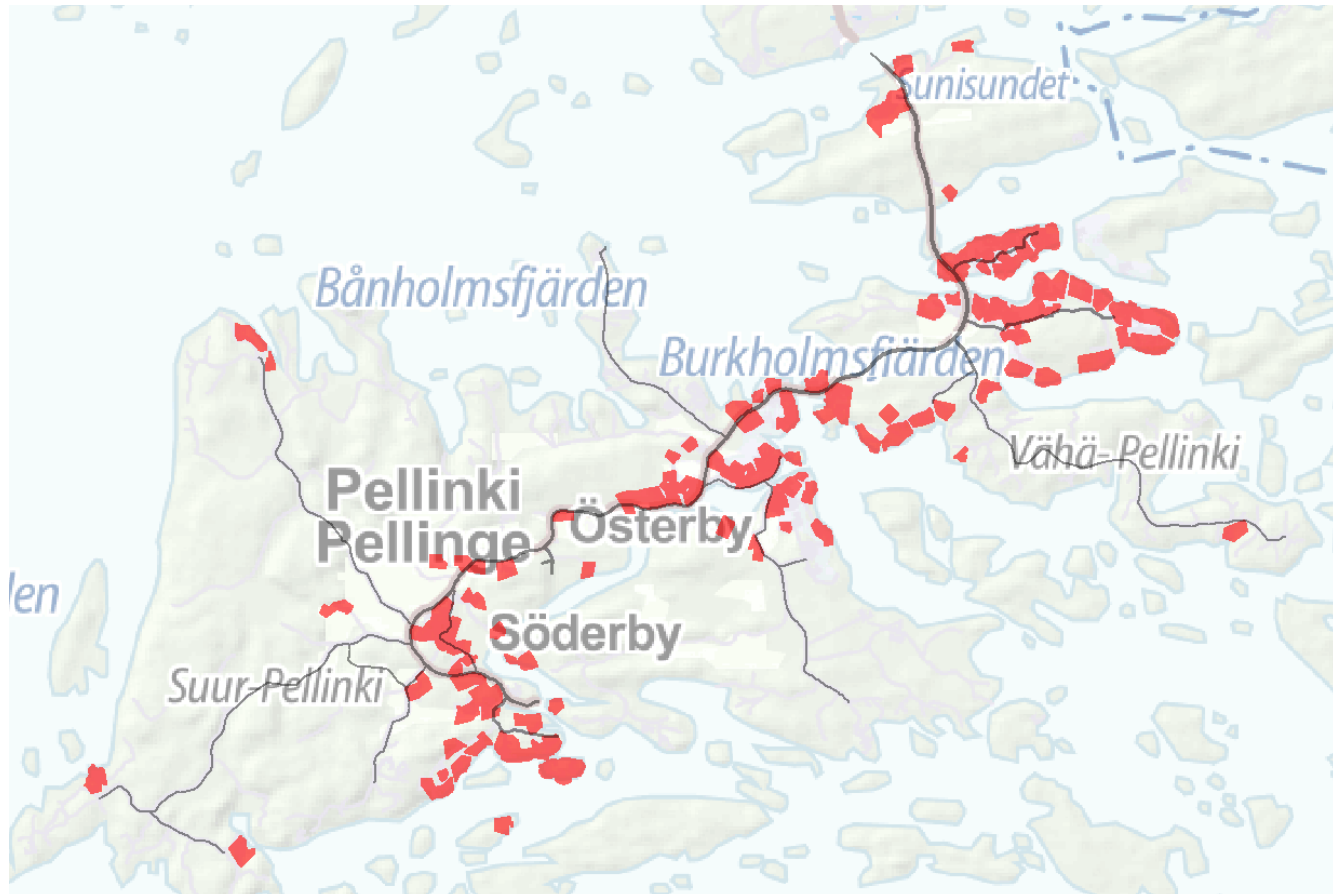
Bebyggelse på södra stranden av Tullandet. Planutkastets beteckning är AT-4/s



Bastuö, beteckning i utkastet RA-22/s. Området ligger i östra delen av planen.

4. GAMLA VÄRDEFULLA BYOMRÅDEN

Gamla värdefulla byområden finns främst i Söderby, Österby samt på Lillpellinge och Tullandet. Dessutom finns mindre områdeshelheter där byggplatser har anvisats i delgeneralplanen med beteckningarna AT-4/s, AT-4, AT-6/s och AT-6, RA-11/s samt RA-22/s. Anvisningarna för gamla värdefulla byområden gäller också fritidsbyggnader som finns och som kommer att byggas på dessa områden.



Gamla byggplatser som är anvisade i delgeneralplanen med beteckningarna AT-4/s, AT-4, AT-6/s och AT-6.

4.1 Byggnadernas placering

I byarna Söderby, Österby och Lillpellinge ska nybyggen och renoveringar utföras med stor eftertanke. Söderby och Österby är värdefulla byggda miljöer av riksintresse där bystrukturen är tät och byggnadsbeståndet gammalt. Den lokala särarten beror på sättet att bygga tätt och följa terrängen och/eller byvägen på de gamla bytomterna.

I traditionellt byggande har byggnaderna avgränsat gårdsmiljön, varvid gårdsmiljön har varit placerad alldeles intill den krokiga och backiga vägen. Vid nybyggnation ska detta byggnadssätt också bibehållas. Det är bra att dela upp funktionerna i flera byggnader som tillsammans bildar en gårdsmiljö. Vid placering av byggnaderna är det skäl att beakta vindriktningarna och försöka placera byggnaderna så att det uppstår en skyddad gård där vinden från havet eller från norr inte kommer åt.

4.2 Reparation av det befintliga byggnadsbeståndet

Vid planering av reparationsarbeten ska man anlita en planerare som är insatt i hur gamla byggnader repareras och den som ska utföra betydande reparationer ska vara en yrkeskunnig byggare med erfarenhet av motsvarande byggnadsarbete.

Ändringar av fasaderna förutsätter ansökan om åtgärdstillstånd av stadens byggnadstillsyn.

Reparationer som är nödvändiga för att en byggnad ska hållas i skick, exempelvis takreparation, ska utföras omedelbart. Ändrings- och reparationsarbeten i en byggnad ska göras så att byggnadens arkitektoniska och landskapsmässiga värden inte äventyras. I synnerhet vid fasadreparationer ska ursprungliga eller motsvarande material användas och så mycket som möjligt av gamla byggnadsdelar och tekniska lösningar ska bevaras.

För rivning av byggnader på kulturhistoriskt värdefulla byområden, som i planen är anvisade med horisontellt raster och/eller beteckningen /s krävs särskilt rivningslov (MBL 127 §, 139 §). Det är förbjudet att riva vissa byggnader, som är angivna som skyddsobjekt (sr-1, sr-2) (MBL 41 § 2).

4.2.1 Fasader

Den ursprungliga fasadbeklädnaden ska bevaras och endast de bräder som inte kan repareras ska bytas ut. Korrigering genom lappning ger det mest lyckade och förmånligaste slutresultatet, som bäst bevarar sin historia. Som utvändigt beklädnad ska användas finsågade bräder, inte sågbräder. Det rekommenderas att hålla sig till traditionella materialtjocklekar och -bredder i fasadernas brädfodring, likaså gällande foderbräden. Fönstrens och dörrarnas bräder ska inte heller göras moderna. Det rekommenderas att eventuella ändringar som gjorts i fasaderna, exempelvis Mineritskivor, ska återställas till det ursprungliga, alltså brädfodring. Plåt- och vinylbeklädnad som efterliknar en träfasad får inte användas.

Tilläggsisolering i gamla hus ger sällan ekonomiska besparingar, då man räknar arbets- och materialkostnaderna. Endast tätning av luftläckage och ökad isolering av övre bjälklaget är i allmänhet lönsamt. Det lönar sig att öka isoleringen endast om konstruktionen också annars kräver reparation. Utvändigt tilläggsisolering är sällan motiverad, eftersom den förändrar byggnadens proportioner. Fönstren blir kvar i fördjupningar, vilket inte ser bra ut, takfoten blir kortare och förhållandet mellan den gamla sockeln och ytterväggen förändras. Dessutom leder utvändigt isolering till att ny fasadbeklädnad krävs. Om man i alla fall beslutar sig för att värmeisolera en byggnad utvändigt ska fönstren flyttas ut till det läge de ursprungligen har haft i fasaden. Även invändig isolering kräver god planering. I Museiverkets reparationskartotek, Förbättring av värmeisoleringen, finns goda anvisningar om hur invändig värmeisolering monteras. Vid användning av invändig värmeisolering ska man välja material som andas, exempelvis träfiberskivor och som ytbeläggning papperstapeter. Invändiga rappningar med lera för att täta byggnaden lönar det sig absolut att bevara.

Detaljerna på takfot, takås, vattenrännor och annat på ett tak som ska repareras ska utformas enligt den ursprungliga modellen. Om taktäckningsmaterialet måste förnyas ska material som motsvarar det ursprungliga användas, t.ex. falsad takplåt eller takfilt. Då tegeltak ska förnyas ska antingen nya taktegel av ursprunglig modell eller motsvarande taktegel som tagits till vara från rivna byggnader användas. Ursprungliga hela taktegel från taket som ska förnyas lönar det sig att i mån av möjlighet utnyttja.

4.2.2 Målarfärg och färgsättning

På byggnader rekommenderas traditionella målarfärger och färgnyanser. Gamla byggnaders panelfasader är traditionellt målade med täckande linoljefärg och fasader med lockläktspanel med sågad yta vanligen med kokad rödmyllefärg eller gulockrafärg. Kokad målarfärg ska inte användas på släta bräder. Oljefärg eller kokad målarfärg kan dock inte användas, om byggnaden tidigare har målats med någon annan målarfärgsblandning såsom latex eller alkydfärg, om inte färgytan först avlägsnas helt från fasaden. Det är viktigt att välja rätt målarfärg, eftersom många moderna färgblandningar har visat sig vara misslyckade val på gamla konstruktioner. Det är viktigt att få en expertbedömning innan målarfärg väljs.

Färgmodellerna har valts från Tikkurilas färgkarta med gammaldags färger, men det går också att välja målarfärger bland andra tillverkares produkter eller till och med själv tillverka kokad målarfärg. På gamla byggnader kan också husets ursprungliga eller nuvarande färg användas.



Färgmodeller från Tikkurilas färgkarta med gammaldags färger. Röd 350X, ockra 300X, gul 302X, grå 364X, puder 304X, lera 327X, grön 334X, ljusröd 354X. Alla färgers motsvarighet måste kontrolleras på en tryckt färgkarta. Den här färgkartan stämmer av utskriftstekniska skäl inte helt överens med verkligheten.

Byggnadernas stuprännor, fotrännor, takrännor samt skorstenens plåtbeslag ska målas i samma färg som taket eller knutbräderna.

4.2.3 Fönster och dörrar

Byggnadens ursprungliga träfönster ska i mån av möjlighet bevaras och repareras. Anvisningar finns i flera olika publikationer och på ett av Museiverkets reparationskort, Fönsterreparation. Om de ursprungliga fönstren är så dåliga att de inte mera kan repareras ska nya fönster vara gjorda av trä. Fönstren ska vara belägna i nivå med ytterväggens yttre yta. Karm- och ramtjockleken ska vara så nära de ursprungliga fönstrens dimensioner som möjligt och det rekommenderas att innerfönstren öppnas inåt och ytterfönstren utåt. Rutindelningen ska vara strukturell, inga falska spröjsar ska användas. Om fönstren i något skede har förnyats ska man överväga att nya fönster ska vara av ursprunglig modell och ursprungligt material.

Ursprungliga dörrar ska man också försöka bevara. Om man dock blir tvungen att förnya dörrar ska de vara sådana som passar in i byggnadens tidsålder och fasadens övriga element. Som ytterdörrar ska man inte använda fabriksstillverkade dörrar med dekorationer som ofta är pressade, utan det ska vara handgjorda täckmålade panel- eller spegeldörrar av massivt trä.

Störande dörrar och fönster som lagts in vid tidigare reparationer och inte passar in i byggnadens stil ska bytas ut mot dörrar och fönster av ursprunglig modell.

4.2.4 Byggnadsgrunder

Man måste se till att utrymmet under byggnaderna ventileras tillräckligt, eftersom fukt kan orsaka svamp-, röt- och insektskador och förstöra hela bottenbjälklaget. Byggnadsgrunderna lappas med ursprungliga material och arbetsmetoder. Gammal sockelyta ska inte målas eller ytbeläggas med krossten eller andra moderna material.

4.2.5 Dagvatten

Vid gamla byggnader ska yt- och takvattnet ledas bort från byggnaderna med rännor eller dikning. Rännan kan stenläggas med till exempel natursten. Takvattnet kan också samlas upp i en särskild regnvattensbehållare. Det här vattnet kan utnyttjas för bevattning av planteringar.

Grävning av täckdiken vid gamla byggnader rekommenderas inte. I värsta fall förändrar täckdikena vattenförhållandena ojämnt kring byggnaden, och det kan ställvis uppkomma sättningar i byggnaden. Det här kan leda till att sockeln bryts sönder, fönsterkarmar kan bli skeva och glas kan gå sönder och det kan bli problem med dörrarnas funktion. Även annat än grävning av täckdiken ska undvikas i närheten av gamla byggnader eller det ska planeras mycket omsorgsfullt, eftersom man inte vet hur djupa och hållbara gamla byggnaders husgrunder är.

4.3 Nybyggnation i närheten av den befintliga bystrukturen

Allra noggrannast ska planeringen vara vid nybyggnation i en värdefull byggd kulturmiljö av riksintresse i områdena Söderby och Österby samt i den befintliga bystrukturen i Lillpellinge. Nybyggnationen ska ske så att den så väl som möjligt passar in i bymiljön och det värdefulla kulturlandskapet i fråga om byggnadernas placering, stil, dimensioner, material, placering av öppningar och färgsättning. Nybyggnader får inte efterlikna gamla byggnader utan de ska se ut som byggnader från sin egen tid och skapa en egen tidsmässig skiktning i byggnadsbeståndet.

Vid byggande av en sidobostad som tillåts i planen ska det beaktas att sidobostaden alltid ska vara underordnad huvudbyggnaden.

Vid planering av byggnader ska man anlita en yrkeskunnig planerare som har erfarenhet av byggande i en kulturhistorisk miljö, traditionella byggnadssätt samt att få nytt och gammalt att passa ihop.

4.3.1 Visuell framtoning

Byggandet ska vara planerat för varje enskild byggplats och i planeringen ska terrängformerna, växtligheten och andra byggnader i närmiljön beaktas. En byggnad som byggs på platsen kan bäst passas in i en gammal gårdsmiljö. I nybyggen ska material som är typiska för de ursprungliga byggnaderna i området användas. Imitationer, exempelvis takplåt med tegelprofil, tillåts inte.

Byggnadernas exteriör ska ha en enkel form. För mycket dekorationer och detaljer som är främmande för den lokala byggnadstraditionen ska undvikas. Nya huvudbyggnaders huskropp får ha ett djup på högst åtta meter och nya sidobostäder sju meter. Byggnaderna får ha vind där man också vid behov kan ha boningsrum. Högre byggnader än detta är främmande i omgivningen.

Karakteristiskt vid traditionellt byggande är att planlösningen har en tydlig grundform som kompletteras av farstukvistar, tvärställda gavlar och taklyktor. En viktig faktor för husets utseende är grundmåttens proportioner; förhållandet mellan längd, bredd och höjd. Nybyggda hus får inte ha en höjd som avviker från andra byggnader i omgivningen. Huvudbyggnaden kan ha en och en halv våning. Ekonomibyggnaderna på gården ska vara långsmala och underordnade huvudbyggnaden.

Den traditionella takformen i området är sadeltak eller mansardtak. Flera huvudbyggnader har på 1900-talet höjts från en våning till en och en halv våning. I långsmala hus har det varit svårt att

få in ljus i andra våningen, och därför har taken byggts med en tvärställd gavel eller med taklyktor.

Ett säkert val för nybyggen och kompletteringsbyggande är sadeltak som bäst passar in i omgivningen. Med god motivering och efter noggrant övervägande är pulpettak i en riktning också möjligt. Lämpliga takmaterial är falsad och målad takplåt och ler- eller betongtegel. På ekonomibygnader är filttak på triangelribbor eller gröna tak möjliga. Takets färg ska passa ihop med yttreväggarnas färg och målarfärgen ska vara matt (plåt- och filttak svart, mörkgrått, grönt och rött, tegeltak rött).

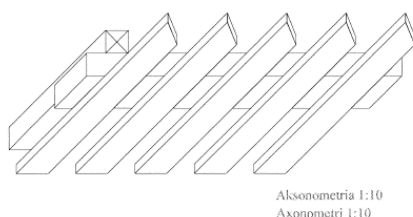
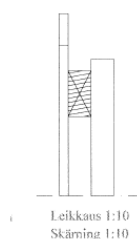
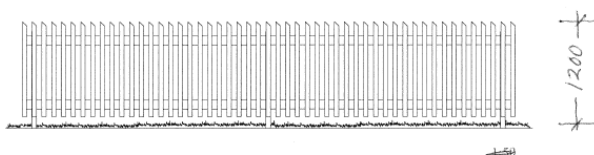
Som fasadmaterial på byggnaderna ska trä användas. Den yttre väggbeklädnaden kan vara horisontell panel, vertikal brädfodring, lockläktspanel, hyvlad stock eller knuttimrad stock. Rundstock eller knuttimrade långknutar tillåts inte i stockkonstruktioner. Panelning i flera riktningar tillåts inte. Långa knutar kan undantagsvis tillåtas i det fall att stockstommen består av en gammal byggnad som flyttas till platsen och som har långknutar. Långknutar användes före 1900-talet. Därefter blev det vanligt med kortknutar.

Fönsteröppningarnas placering ger byggnaden karaktär. Traditionella stockbyggnader har haft ganska smala och höga fönsteröppningar. Det är dock inte nödvändigt att direkt kopiera det gamla byggnadsbeståndets fönster, men i nybyggen ska man undvika stora byggnadsdelar helt i glas.

Byggnadernas yttreväggar målas med antingen oljefärg eller kokad målarfärg. Uthusbyggnadernas väggar kan också lämnas obehandlade, varvid virket med tiden mörknar på ett vackert sätt. Naturlig grånad kan påskyndas genom behandling med järnvitriol eller järnsulfat. Färgen ska passa in bland det övriga byggnadsbeståndet i omgivningen.

4.4 Staket

För att ingärda byggplatser i gamla byar bör man använda sirliga spjälstaket eller häckar. Staketmaterialet bör vara av trä och det ska till stilen passa in i det gårdstun som det omgärdar. Ett spjälstaket ska byggas så att det följer terrängformerna. Det ska inte vara avtrappat. Ett staket får vara högst 1200 mm högt mätt från marknivån. Staketet ska vara rödmyllerött eller annan mörkare nyans och som färgmaterial bör man helst använda kokad målarfärg. Spjälornas övre ändor kan gärna göras vinklade och de kan om man vill skyddas med vit oljefärg.



Exempel på spjälstaket som passar in i gamla bymiljöer.



Ingärdade byggplaser i gamla byar, Söderby och Österby.

4.5 Gårdar

Konstruktioner som hör till en traditionell gård, exempelvis jordkällare och brunnar, är en väsentlig del av en gammal gårdsmiljö och ska därför bevaras. Terrasser, lusthus, grillhus eller olika belysningsstolpar på gården passar traditionellt inte i området. Ovannämnda funktioner och småskaliga stenläggningar med natursten kan dock anläggas på noggrant planerade platser i anslutning till ekonomibyggnader, vistelseutrymmen eller huvudingången. Behandlat trä eller kompositbräder ska inte användas i synliga konstruktioner. Massiva störande gårdskonstruktioner är förbjudna. I synliga konstruktioner ska täckmålat trä användas.

4.6 Växtlighet

För att bevara områdets miljö är det viktigt att traditionella träd och annan växtlighet bevaras och att man slår vakt om kultur- och naturarter som är kännetecknande för gårdarna. Om tradi-

tionella växter syns på gårdarna ökar området värde, trivsel, naturens mångfald och det binder också en ny byggnad till omgivningen.

Berg i dagen på gårdsområdet, jordkällare, brunnar och gårdens terrängformer ska bevaras. Gården ska utvecklas enligt områdets byggnadstradition, områdets karakteristiska, mångformiga gröna omgivning och växtlighet ska främjas och bibehållas.

Då en gård sätts i skick ska gamla gårdsträd i mån av möjlighet bevaras. Vid grävning på gårdsområdet ska man undvika att skada trädens och buskarnas rötter. Björkar ska inte planteras på ett litet utrymme och inte intill en byggnad, eftersom björken har ett vidsträckt rotsystem.

Som gårdsträd passar sådana träd som förekommer i Pellinge natur och på gamla gårdar, exempelvis björk, tall, en, klibbal, ek, lönn, asp, rönn, hägg, sälg och fruktträd. Arterna ska väljas enligt vad som passar på växtplatsen. Gran kan också användas, men inte på blåsigaste ställen eller i närheten av havet. Nya moderna växter med speciell form (pelarasp, tuja, knäckepil) rekommenderas inte.

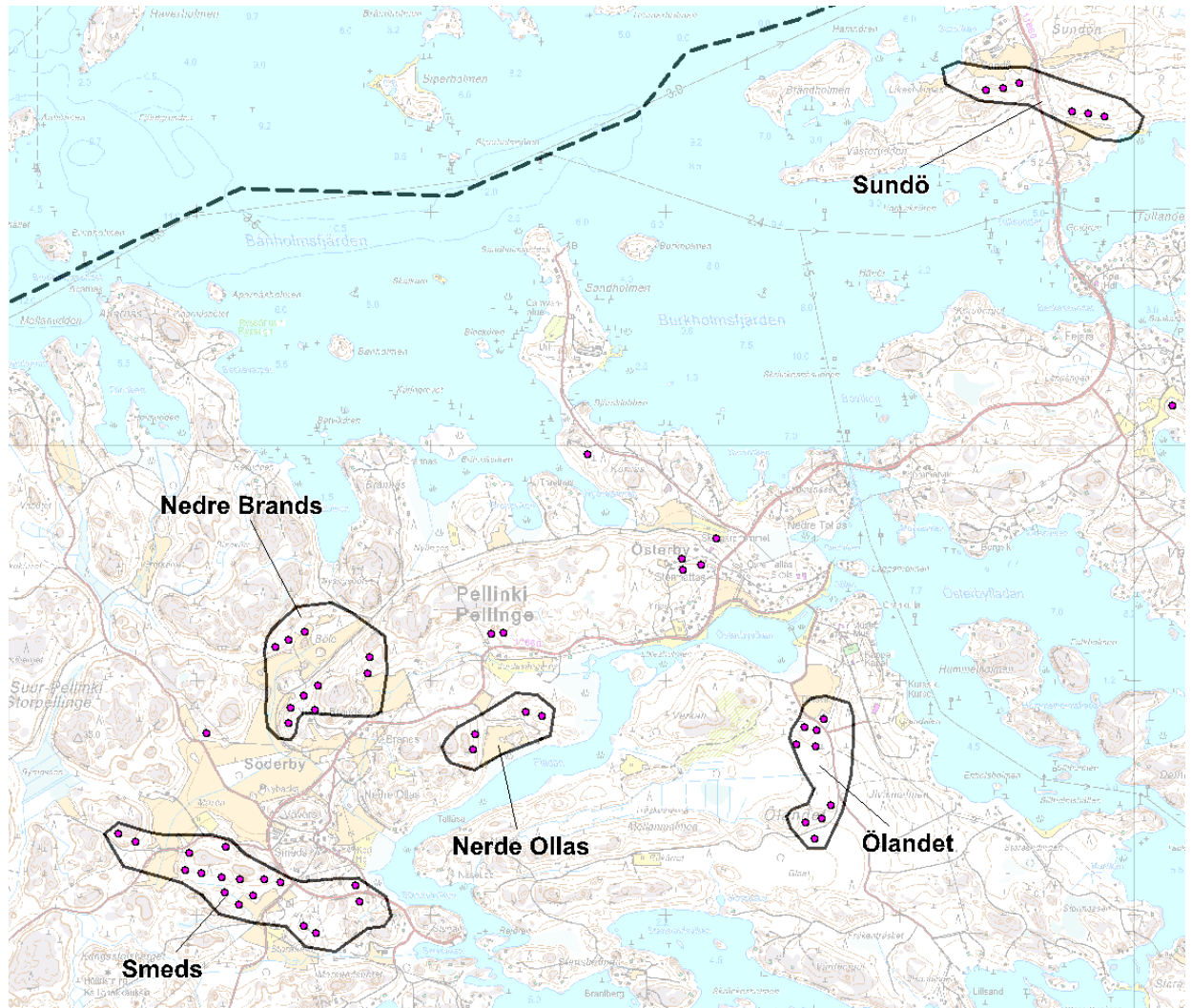
4.7 Ytbeläggningar

I gårdskonstruktionerna ska man använda äkta, vattengenomsläppliga naturmaterial. Betongstenar och asfaltering passar inte som material på en traditionell gård.

4.8 Hustekniska anordningar

Byggnadernas hustekniska anordningar såsom luftvärmepumpar ska placeras så att de inte syns till vägen. Också på gårdssidan ska de om möjligt placeras på en plats som inte syns, till exempel under farstuvisten, dock så att man ser till att avfrostning och avledning av vatten fungerar. Toppventilatorernas eventuella luftkanaler ska placeras på takhalvan mot gårdssidan. Undantag är eventuella solpaneler som kan synas till vägen. Placeringen av dem måste dock planeras så att de passar in i omgivningen och man ska se till att de inte orsakar bländning i egna eller grannens vistelse- eller boendetrymmen.

5. NY "MODERN BYBYGGNATION" I GRUPP PÅ OBEBYGGT OMRÅDE



Områden med modern bybyggnation på området för Pellinge stranddelgeneralplan: Nedre Brands, Nedre Ollas, Ölandet och Smeds.



De nya byggområdena i planutkastet har markerats med grönt på ett flygfoto i sned vinkel. I förgrunden är Smeds område markerat med grönt och i norr Nedre Brands.



Smeds. Vy mot Eidsvägen mot en sluttning som är planerad som bostadsområde och som hör till RKY 2009-området. Det är skäl att spara skogen på åsens topp samt enarna och lövträden vid skogsbrynet

5.1 Placering av byggnader

Vid placering av byggnader är det skäl att överväga vad som är ändamålsenligt och i mån av möjlighet placera funktioner i olika byggnader som bildar en skyddad gård. För att vyn längs vägen ska bli enhetlig och balanserad lönar det sig att beakta andra fastigheter längs vägen och om möjligt anpassa byggnaderna så att de följer vägen på samma avstånd. Då byggnader placeras är det bra att beakta och lämna utrymme också för eventuella framtida behov av utbyggnad eller tillbyggnad.



Principskiss över hur gårdsmiljöer skapas och funktioner är placerade på Smedsområdet.

Med tanke på byggandet ligger Nedre Ollas fyra byggplatser på en utmanande plats på grund av berg och höjdskillnader. Byggnaderna ska anpassas till terrängformerna, man ska undvika att jämna ut tomten, att onödigt spränga berg eller hämta fyllnadsjord.

De ca 10 nya byggplatserna på området Nedre Brands är också belägna i en sluttning och ovannämnda anvisningar om att undvika att jämna ut byggplatsen och gården gäller också på det här området. På området Nedre Brands ska man dessutom försöka få byggnaderna placerade så att det skapas soliga vistelseområden, trots att tomten sluttar norrut.

Smeds är beläget på ett devis bergigt krönområde omgivet av dalar. Där måste man vid placeringen av byggnaderna beakta samma principer som på området Nedre Ollas.

Ölandets byggplatser är belägna på plan momark där det är lätt att bygga. Där uppstår inte samma slags problem som på de övriga områdena, bl.a. i fråga om utjämning av byggplatsen.

5.2 Byggnadernas visuella framtoning

Vid byggande på områdena ska en enhetlig helhet i fråga om framtoning och byggsätt eftersträvas för att området ska bli trivsamt.

Nedre Ollas nya bostadsområde är beläget på en skogbevuxen och bergig sydsluttning. Fyra tomter ligger tätt intill en ny enskild väg. Under de senaste åren har skogen i området och dess näromgivning avverkats. En del av tomterna finns i skog i naturtillstånd, men största delen finns på ett avverkat område. Då området bebyggs är det viktigt för trivselen att helheten blir enhetlig, även med tanke på Fladans landskapsvärden.

5.2.1 Antal våningar

Det rekommenderas att huvudbyggnaderna byggs med $1\frac{1}{2}$ - $1\frac{2}{3}$ våning liksom största delen av de befintliga byggnaderna i Pellinge skärgård. Övre våningen kan till en början lämnas som kallt utrymme, som senare kan värmeisoleras och göras till bostadsutrymmen. I sluttningar kan antalet våningar vara $\frac{1}{2}$ 1.

Beträffande takfotslinjens höjd ska man beakta grannfastigheternas takfotshöjd då de är belägna i närheten av varandra och på samma höjdnivå i terrängen.

5.2.2 Fasader

För huvudbyggnadernas huskropp är det rekommenderade djupet högst 8,5 meter och en enhetlig fasads längd rekommenderas vara högst 14 meter. Om byggnaden ska vara större än detta rekommenderas därefter avtrappning i antingen djup- eller längdriktningen.

På området kan man bygga hus med träbeklädning och trästomme eller rappade tegelhus eller hus byggda av murblock. Renmurade tegelfasader tillåts inte. Träbeklädning ska ha samma bränningsriktning på hela byggnadens fasader. Stockhus kan vara byggda av knuttimrade eller sågade stockar, med kortknutar där knutarna är täckta med knutbräder. Fasader av rundstock får inte användas.

5.2.3 Tak

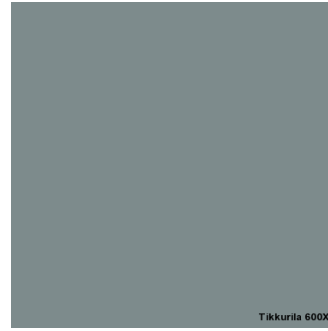
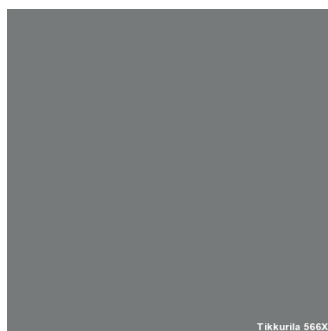
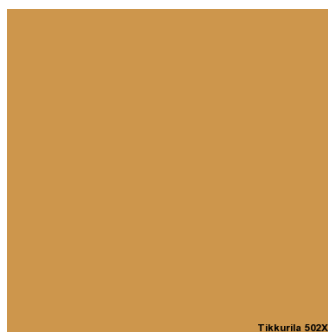
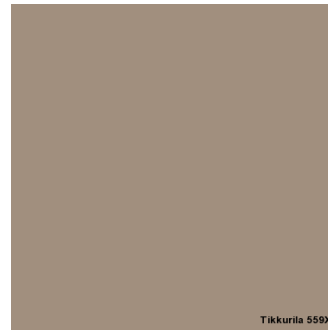
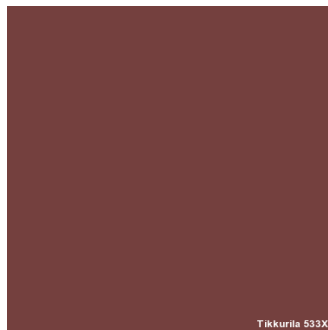
Det är skäl att eftersträva en enhetlig takform, taklutning eller takfotslinje. Framför allt rekommenderas sadeltak med lutningen 1:1,5 - 1:2,5. Taket kan också ha mindre delar där taklutningen kan avvika från nyssnämnda. Taken ska ha öppen takfot.

Som taktäckningsmaterial kan man använda falsad plåt/plåt med låsspont, gröna tak, lertegel, slät takfilt eller andra traditionella material samt takmaterial med integrerade solpaneler. Takplåt med tegelprofil är det enda som inte tillåts på området.

5.2.4 Målarfärg och färgsättning

Träytorna målas med täckande målarfärg eller kokad färg. Träytor kan också lämnas att gråna, vilket kan påskyndas genom behandling med järnvitriol eller järnsulfat. Det rekommenderas att helrappade stenväggar målas med kalkfärg. Färgvalen ska passa ihop med områdets bergiga skogar och det övriga byggnadsbeståndet i området. Ljusa pastellfärger och helt vit färg på stora ytor är förbjudet.

Exempel på nyanser som passar in i den bergiga skogen är Tikkurilas färgkarta Trähus. Motsvarande nyanser kan också väljas bland andra tillverkares produkter eller man kan till och med själv tillverka kokad målarfärg.



Färgmodeller från Tikkurilas färgkarta Trähus. Brun 541X, röd 533X, ockra 502X, mörkgrå 566X, ljusgrå 571X, ljusbrun 559X, grön 591X, blå 600X. Alla färgers motsvarighet måste kontrolleras på en tryckt färgkarta. Den här färgkartan stämmer av utskriftstekniska skäl inte helt överens med verkligheten.

Det rekommenderas att plåttak målas i en färg som passar ihop med fasaden och är en mörkare nyans än fasaden. Som färgnyans kan man använda mörkgrått, mörkbrunt och rött.

Byggnadernas stuprännor, takrännor, skorstenens plåtbeslag samt takets övriga tillbehör ska ha samma färg som taket eller knutbräderna. Hus med vita knutbräder kan också ha vita takrännor och stuprännor.

Som färg på byggnadens sockel rekommenderas mörka jordnyanser, grått, brunt eller grönt.

5.2.5 Fönster och dörrar

Byggnadernas dörrar och fönster ska passa in i byggnadernas formspråk. Fönstrens spröjsning ska följa den strukturella fönsterindelningen. Yttre lösrutverk tillåts inte.

5.2.6 Gårdsbyggnader

En gårdsbyggnad ska beträffande storleken vara tydligt underordnad bostadsbyggnaden. Det är skäl att eftersträva en enhetlig stil på bostads- och gårdsbyggnaderna. Gårdsbyggnadernas fasader ska ha träbeklädnad och färgen ska vara rödmyllerött, en mörk nyans eller naturligt grånad. Rekommenderad takform är sadeltak eller pulpettak i en riktning. Yttertaket kan göras av falsad plåt/plåt med låsspont, grönt tak, tegel, takfilt eller andra traditionella material. Takplåt med tegelprofil är det enda som inte tillåts på området.

5.3 Gårdar

Stora gräsplaner ska inte anläggas, utan områdets naturliga undervegetation ska bevaras. På bergiga och skogbevuxna områden kan man lämna kvar skogsmark och bergsytor på gården. Av stenar kan man bygga en stenmur som avgränsar gårdsområdena från skogen. I synnerhet på gårdar som gränsar till åkrar kan man lämna kvar eller anlägga ängar, men lämplig naturlig ängsväxtlighet kan också användas på tomter med tydligare skogskaraktär.

Då gårdsmiljöer skapas är det bra att beakta väderstrecken så att gården där man ska vistas vetter mot sydväst och/eller söder. Området där man ska vistas blir mera skyddat om man avgränsar det med ekonomibygnader. Konstruktioner som eventuellt ska placeras på gårdarna, exempelvis skyddstak, uteplatser och lekstugor ska i fråga om färger och material vara enhetliga med huvudbyggnaden och övriga byggnader i gårdsmiljön. Konstruktionerna ska vara sirliga och ha lugna färger.

Om det finns behov av att bygga stödmurar på byggplatsen rekommenderas att de byggs av stenar som finns på platsen eller andra naturstenar. Murar av betongsten passar inte in i området.

5.4 Växtlighet

För planteringar ska man välja traditionella arter såsom björk, tall, en, gran, rönn, ek, äppel- och andra fruktträd, syren, bär- och rosenbuskar m.m. Genom att fråga ortsborna får man reda på vilka sorter som trivs bäst och är traditionella. Skadliga främmande arter som kan spridas ut i naturen får inte användas.

I stället för utspridda planteringar är det bättre att anlägga planteringar i grupp. Planteringar ska anläggas med beaktande av bl.a. råarna till grannarna, avstånd till byggnader samt växtlighetens skuggande inverkan.

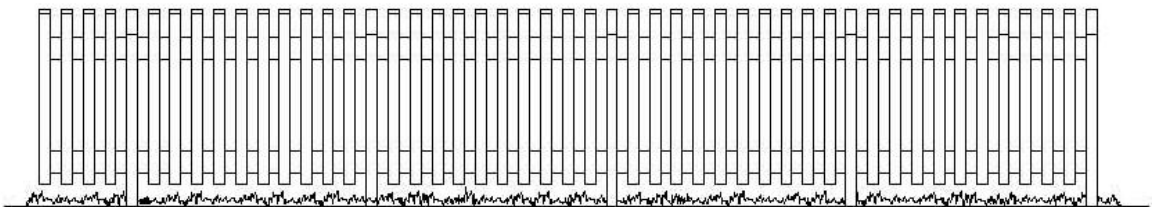
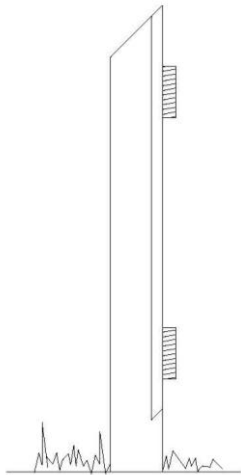
På området Nedre Ollas ska inga träd alls mera fällas, annat än på platserna för byggnader, områden där man ska röra sig och där andra nödvändiga funktioner ska finnas. Framför byggnaderna ska man se till att lämna skyddande träd så att byggnaderna inte dominerar Fladans värdefulla landskap för mycket.

5.5 Dagvatten

I synnerhet på byggplatser som är belägna på områden med dålig vattengenomsläpplighet eller vid stranden är det viktigt att beakta hur vattnet avleds och dagvattnet behandlas. Det rekommenderas att man vid varje fastighet ska gräva en infiltrationsbädd för takvatten och anlägga infiltrationssänkor för dagvatten. Vattnet ska inte få rinna direkt ut på vägen eller till grannfastigheten.

5.6 Staket

På byggplatser intill bergig skog kan gården avgränsas från skogen med exempelvis stenmurar. I övrigt rekommenderas sirliga spjalstaket eller häckar. Ett spjalstaket ska byggas så att det följer terrängformerna. Det ska inte vara avtrappat. Staketet kan också på ett vackert sätt väja undan för träd och stenar. Ett staket får vara högst 1200 mm högt mätt från marknivån. Staketet ska vara rödmyllerött eller annan mörkare nyans som passar in i landskapet.



Borgå stads staketmodell nr 8

6. FRITIDSBYGGNATION

Fritidsbyggnation utanför gamla värdefulla byområden och nya moderna byområden ska följa god byggnadssed. Byggnaderna ska omsorgsfullt anpassas till landskapet och den omgivande byggda miljön. Då man bygger på strandområden eller annars synliga platser ska man fästa särskild vikt vid byggnadens höjdnivå, form, yttre material och färgsättning. På en byggplats vid stranden ska byggnaderna med undantag av båthuset i regel placeras så att takåsen följer strandens riktning. Fasaderna på stränder med klippor ska ha mörka färger som passar in i strandlandskapet. I närheten av byområden kan också nyanser av rödmyllefärg användas. Ljusa tilläggfärger ska användas sparsamt.

Ekonomibygnaderna ska vara underordnade huvudbyggnaden och passa ihop med dess stil. Andra gårdskonstruktioner ska vara sirliga, man ska undvika massiva konstruktioner som dominerar strand- och/eller bylandskapet.

I byggnationen ska man i mån av möjlighet bevara byggplatsens naturenlighet samt spara växtligheten i de värdefulla kantonerna, naturens påtagliga skönhetsvärden och särskilda naturförekomster såsom flyttblock och vackra enstaka träd. På byggplatsen ska strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras. Om en del av gården har skadats under byggarbetet eller om den på annat sätt förfular omgivningen ska den fås att passa in i helheten genom arrangemang i anslutning till användningen av området.

7. MUDDRINGAR OCH SLÅTTER AV VATTENVÄXTER PÅ STRANDOMRÅDENA

Vid planering av muddring eller slåtter/avlägsnande av vattenväxter ska följande aspekter beaktas:

- Gör en skriftlig anmälan till den regionala miljöcentralen innan maskinell muddring påbörjas.
- Gör en skriftlig anmälan till den regionala miljöcentralen eller kommunens miljömyndighet, om slåtterområdet är större än en hektar.
- Kontakta grannarna, vattenområdets ägare och den kommunala tjänsteman som ansvarar för miljöskyddet.
- Anlita en expert för att bedöma lämpligt sätt att avlägsna vattenväxter och lämplig tidpunkt.
- Utred lämpligt sätt att använda det avlägsnade växtmaterialet eller lämplig deponeringsplats för det.
- Utred om det på området eller i dess närhet finns särskilda naturvärden eller vattenanvändning som borde beaktas.

8. RADON

I samband med byggandet ska man vara beredd på eventuella radonproblem. Borgå stads område hör i sin helhet till ett radonområde, men radonhalten kan variera betydligt mellan olika bygglägenheter. Eftersom radonutredningar vid en enskild bygglägenhet är dyra är det skäl att redan i byggskedet bereda sig på skyddsåtgärder mot eventuella radonproblem. Om radonhalten visar sig vara skadlig ska man i konstruktionerna ha färdig beredskap att med små åtgärder ta i bruk ett system för skyddsåtgärder. Det är billigare att redan i byggskedet skapa beredskap för skydd mot radon än att låta göra en radonutredning på den aktuella bygglägenheten.

Miljöministeriets guide 2, 1993: "Skyddsåtgärder mot radon i småhus och radhus"

Metoden att minska radonhalten i inomhusluften bygger på tätning av konstruktionerna samt anläggning av ett system för ventilering av byggnadsgrunden och att detta sedan tas i bruk vid behov (bottenbjälklagskonstruktion på mark).

Bostaden ska planeras och byggas så att radonhalten inte överstiger 200 Bq/m³ (Finlands byggbestämmelsesamling B3).

Allmänna principer för radonbekämpning:

1. Tätning av konstruktionerna

Strömmen av radon genom grundkonstruktionerna till inomhusluften minskas genom tätning av bottenbjälklagskonstruktionen. Avsikten med tätningen är att skapa en "luftsluss" i byggnadens bottenbjälklagskonstruktion. En luftsluss åstadkoms genom att man använder beläggningar i samband med genomsläppliga material samt tätar fogarna mellan bottenbjälklagets olika konstruktionsdelar.

2. Ventilering av byggnadsgrunden

Principen för byggnadsgrundens ventilationssystem är att ventileras bort porluften från skiktet av dräneringsgrus, att hålla ett undertryck i byggnadsgrunden eller en kombination av dessa. En allmän princip då ett ventilationssystem för byggnadsgrunden planeras är att med så liten volymström som möjligt nå en så jämn ventilation som möjligt och skapa undertryck under golvet. Byggnadsgrundens ventilationssystem består av en utsugskanal som monteras i skiktet med dräneringsgrus, en överföringskanal, en avledande luftkanal inklusive kopplingsstycken samt en utblåsningsfläkt. Ett system utan fläkt, baserat på gravitation, räcker inte till för att garantera att systemet ger önskad effektivitet på årsnivå.

Längs strömningsvägarna i byggnadsgrundens ventilationssystem i en bottenbjälklagskonstruktion på marken får det inte finnas trä eller annat organiskt material på grund av att eventuell fukt kan kondenseras i konstruktionerna.

Beredskap för ventilering av byggnadsgrunden innebär att utsugskanal, överföringskanal och eventuell avledande luftkanal byggs under byggtiden. För inkoppling av en fläkt skapas beredskap för elanslutning i det övre bjälklaget under byggtiden.

Mer information och anvisningar finns på Strålsäkerhetscentralens webbplats. Borgå stads byggnadstillsyn ger också råd om bekämpning av radongas och ger anvisningar om byggnadssätt.

9. VÄRDEFULLA LÄNKAR

Information om bygglov, Borgå stad:

- http://www.borga.fi/se/service/byggande_och_planlaggning/byggande/lov_for_byggande

Anvisningar om reparation av gamla byggnader, Museiverket:

- www.nba.fi

Gamla byggnadsdelar för reparationsobjekt:

- www.porvoonwanharautakauppa.fi/
- www.roseborg.fi
- www.rakennusapteekki.fi
- www.navetta.com

Anvisningar om radonbekämpning:

- www.stuk.fi/sateily-ymparistossa/radon/fi_FI/mita_radon_on/


10. KÄLLOR

- Förslag till Pellinge stranddelgeneralplan, Ramboll, 2013
- Landskapsutredning på området för Pellinge stranddelgeneralplan, Ramboll 2013
- Pellinge skärgårds kulturmiljöutredning, FCG 2008
- Slåtter av vattenväxter på strandområden: www.ymparisto.fi

Lahtis 15 februari 2015, ändringar 22.12.2015

Ramboll

Planläggningsenheten



Niina Ahlfors
Planläggningsarkitekt



Markus Hytönen
Planläggningsingenjör

KONTAKTUPPGIFTER

Borgå stad

Planläggare Hilikka Jokela
tel. 019 520 2715
e-post: hilkka.jokela@porvoo.fi

Ramboll

Planläggningsarkitekt Niina Ahlfors
tel. 040 176 8252
e-post: niina.ahlfors@ramboll.fi