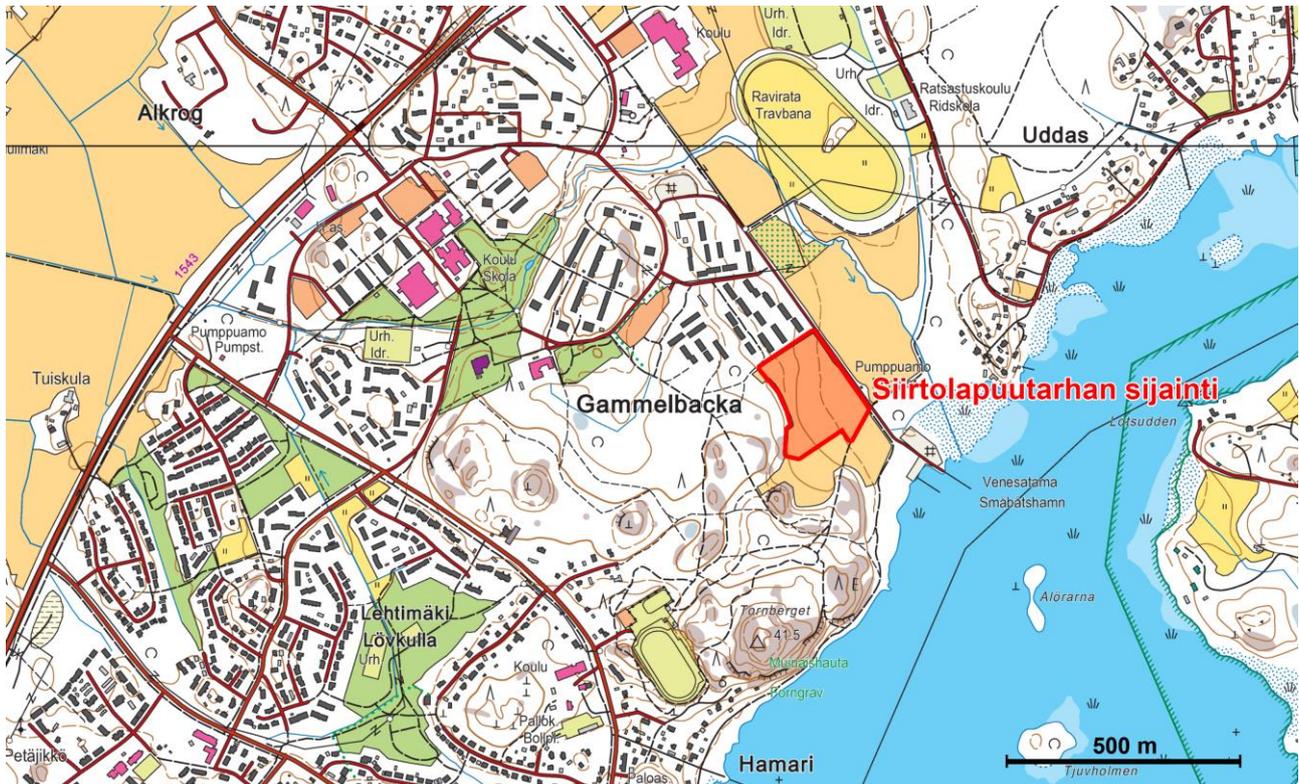


Rakennustapaohje

Asemakaava 505 Gammelbackan siirtolapuutarha

Rakennustapaohjeet koskevat 28. kaupunginosan korttelia 2611.



Alueen rajaus peruskartalla.

1 Yleistä

1.1 Rakennustapaohjeen tarkoitus

Maankäyttö ja rakennuslain 117 §:ssä todetaan että ”rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset”. Rakennustapaohje tuo esille sellaisia kaavan periaatteita, joita on teknisesti vaikeaa esittää asemakaavassa. Nämä ohjeet täydentävät asemakaavaa ja niiden tarkoitus on ohjata rakentajaa mahdollisimman hyvään maankäyttöön siten, että alueelle muodostuu rakentamiseltaan ja ympäristöltään yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennustapaohje hyväksytään yhdessä asemakaavan kanssa ja näitä tulee käyttää rinnakkain asemakaavan toteutuksessa.

Asemakaavaselostuksen liitteenä olevassa havainnekuvassa esitetään yksi vaihtoehto RP -alueen jäsentelemiseksi ja käyttösuunnitelman pohjaksi. Rakentaminen voidaan kuitenkin toteuttaa usealla eri tavalla.

1.2 Suunnittelualue

Gammelbackan siirtolapuutarha sijoittuu Gammelbackan puistometsän ja Niittypolun väliselle peltoalueelle. Alue sijaitsee noin 2 km päässä Porvoon keskustasta lounaaseen Purolan asuinalueen eteläpuolella, parinsadan metrin päässä meren rannasta. Alue on loivasti itään laskeutuvaa rinnettä.

1.3 Asemakaavamääräykset

Siirtolapuutarha-alue on merkitty kaavaan käyttötarkoituksella RP, Siirtolapuutarha- / palstaviljelyalue (kortteli 2611). Kaavamääräysten mukaan RP-alueelle on osoitettu yhteensä 2180 k-m² rakennusoikeutta. Rakennusoikeudesta 1980 k-m² on varattu siirtolapuutarhamökeille ja 200 k-m² yhteiskäyttöisille rakennuksille. Kullekin mökkipalstalle saa sijoittaa yhden siirtolapuutarhamökin, jonka suurin sallittu kerrosala on 45 k-m². Rakennusoikeuden lisäksi mökkipalstalle on mahdollista rakentaa kaksi enintään 5 k-m² kokoista kevytrakenteista ulkorakennusta tai rakennelmaa. Mökkipalstan koko saa olla enintään 400 m².

Asemakaavassa RP-alueelle on osoitettu lisäksi sitova pysäköimispaikka (p) ja ohjeellisesti palstaviljelyalueeksi varattava alueen osa (rp), yleiselle jalankululle varattu alueen osa sekä rakennusala, jonne saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja (yht).

Siirtolapuutarha-alueesta on kaavamääräysten mukaisesti esitettävä rakennuslupaa haettaessa koko aluetta koskeva käyttösuunnitelma sekä hulevesien hallintasuunnitelma.

1.4 Laadittava käyttösuunnitelma

Rakennuslupavaiheessa esitettävässä käyttösuunnitelmassa tulee osoittaa siirtolapuutarha-alueen palstajako, kulkuyhteydet, pysäköintijärjestelyt, leikki- ja oleskelualueet, viljelypalstat, istutukset, jätehuoltojärjestelyt, kunnallistekniikka sekä rakennusten sijoittelu ja käyttötarkoitus.

Käyttösuunnitelman pohjana voi käyttää asemakaavaselostuksen liitteenä olevaa havainnekuva, mutta alue voidaan toteuttaa myös eri tavoin, kunhan kaikessa rakentamisessa noudatetaan alueelle laadittua asemakaavaa ja sen määräyksiä sekä tätä rakennustapaohjetta.

Mökkipalstojen ja rakennusten sijoittelussa tulee huomioida alueen maisemarakenne osana vanhaa peltoaukeaa sekä rakenteen luonteva kytkeytyminen olemassa olevaan Purolan asuinalueen rakenteeseen. Siirtolapuutarha-alueella pyritään moderniin, yhtenäiseen ja vehreään ilmeeseen. Suunnitelmassa tulee huomioida myös lähialueen virkistys- ja luontoarvojen säilyminen.

2 Siirtolapuutarhan yleiset alueet ja rakennukset

2.1 Kulkuväylät ja pysäköinti

RP-alueelle sallitaan yksi ajoneuvoliittymä Niittypolulta. Alueen pääkulkureitit mökkipalstoille tulee rakentaa siten, että ne ovat mitoitukseltaan ja kantavuudeltaan myös pelastusteiksi soveltuvia. Kulkuväylät ja pysäköintialueet toteutetaan kivituhka- tai sorapintaisina. Kulkuväyliä tai pysäköintialueita ei saa asfaltoida. Rakennusten valmistumisen jälkeen kulkuväyliä saa käyttää vain huoltoajoon.

Pysäköinti tapahtuu keskitetysti. Autopaikkoja varataan vähintään yksi jokaista mökkipalstaa kohden. Pysäköintialue jaetaan istutuksin pienempiin osiin. Pysäköintipaikalle ei saa rakentaa autokatoksia.

RP-alueelle on osoitettu viivoituksella yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Siirtolapuutarhan alueelle saa rakentaa myös muita jalankulkuyhteyksiä.

2.2 Yhteiskäyttöiset rakennukset

Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jonne saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja. Asemakaavamääräysten mukaan RP-alueelle saa rakentaa yhteiskäyttöisiä tiloja yhteensä 200 k-m². Sallittu kerrosluku on 1 u ½. Kellarikerroksen rakentaminen on kielletty. Yhteiskäyttöiset tilat voivat olla talous-, sauna-, varasto- tai kerhotiloja.

Rakennusten sokkelin ja maanpinnan leikkauskohdat tulee sovittaa siten, että maansiirtotoimet jäävät mahdollisimman vähäisiksi ja sokkeli matalaksi, kuitenkin vähintään 300 mm korkuiseksi.

Yhteiskäyttöisissä rakennuksissa tulee käyttää kattomuotona harjakattoa, jonka kattokulma on sama tai loivempi kuin siirtolapuutarhamökeissä. Rakennusten katemateriaalina on huopakate tai saumattu pelti. Vesikatteen tulee olla väriltään tummanharmaa. Myös viherkate on kattokulman salliessa mahdollinen. Rakennukset tehdään avoräystäisinä. Katoille saa asentaa aurinkopaneeleja lappeen myötäisesti tai integroituna.

Rakennusten julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee olla puuverhous. Julkisivuväreinä käytetään murrettuja sävyjä (esim. Tikkurilan Puutalot-värikartasta).

2.3 Yhteiset piha-alueet

RP-alueella rakentamattomaksi jäävät alueet, joita ei käytetä pysäköintiin, kulkuväylinä tai viljelykseen, on pidettävä luonnonmukaisina hoidettuna siistissä kunnossa. Laajat yhtenäiset alueet, joihin kohdistuu toiminnallisia tai kulutuspaineita, tulee nurmettaa kulutuksen kestäväksi. Alueita, joille ei kohdistu kulutuspaineita, suositellaan kylvettäväksi luonnonkukkaniittymäistä kasvillisuutta. Haitallisten vieraslajien kasvua ja leviämistä tulee torjua aktiivisesti.

Yleisillä alueilla tulee huomioida alueen siisteys ja hoito myös rakentamisen aikana.

Yhteiskäyttöisillä alueilla voidaan käyttää puu- ja pensasaitoja erottamaan eri toimintoja ja ohjaamaan kulkua.

Siirtolapuutarhan yhteiset leikki- ja oleskelupaikat on hyvä sijoittaa siirtolapuutarha-alueelle keskeisesti. Mikäli alueen läheisyydessä on avo-oja tai autopaikoitusta, tulee se aidata kyseiseltä sivulta joko kasvillisuudella tai puuaidalla.

2.4 Viljelypalstat

Palstaviljelyalueella (rp) voidaan viljellä erilaisia hyötykasveja. Kasvillisuus ei saa levitä naapuripalstalle tai palstojen ulkopuolelle. Palstojen tulee olla hoidetun näköisiä koko kasvukauden ajan. Palstaviljelyalueen yhteyteen on sijoitettava yhteinen komposti puutarhajätteelle.

Palstojen väliset kulkuyhteydet toteutetaan kapeina polkuina, joiden leveys on enintään 1 m. Ajoneuvojen pysäköinti ja säilyttäminen palstoilla on kielletty.

3 Mökkipalstojen rakentaminen

3.1 Palstalle sijoittuvat rakennukset

Siirtolapuutarhamökit sijoitetaan alueelle käyttösuunnitelman mukaisesti. Rakennusoikeus yhtä mökkipalstaa kohti on 45 k-m². Kerrosala lasketaan seinien ulkopinnan mukaan. Jos ulkoseinän paksuus on yli 250 mm, ylimenevä osa katsotaan sallituksi rakennusoikeuden ylitykseksi. Rakennusoikeuden lisäksi palstalle saa rakentaa kaksi muuta enintään 5 m² kokoista kevytrakenteista rakennusta tai rakennelmaa, esimerkiksi vajan, pergolan, kasvihuoneen, leikkimökin tai huvimajan. Mökin yhteyteen saa rakentaa enintään 10 m² kattamattoman pation/terassin, joka saa olla enintään 0,30 m korkeudella maanpinnan tasosta. Pihapiirin rakennuksia ei saa liittää toisiinsa katteilla tai valokatteilla. Mökkiin ei saa rakentaa kellarikerrosta.

Sallittu kerrosluku on yksi ja puoli (1 u ½). Muiden rakennusten tulee olla päärakennukselle alisteisia. Niiden korkeus saa olla ylimmillään 2,8 metriä maanpinnasta.

Telttakankaisia katoksia tai vajoja saa pystyttää vain väliaikaisesti.

Siirtolapuutarhamökkiin saa asentaa tulisijan ja savuhormin.

3.2 Rakennusten sijoittelu palstalla

Rakennusten sijoittelussa palstoille on pyrittävä yhtenäiseen ilmeeseen kulkuväylien suuntaan ja pienilmastoltaan suotuisten oleskelupihojen syntymiseen.

Yleisesti rakennukset tulee sijoittaa palstalle siten, että nykyinen maasto tulee mahdollisimman hyvin huomioitua. Rakennusten sokkelin ja maanpinnan leikkauskohdat tulee sovittaa siten, että maansiirtotoimet (täyttö ja leikkaus) jäävät mahdollisimman vähäisiksi ja sokkeli matalaksi, kuitenkin vähintään 300 mm korkuiseksi. Rakennusten korkeusasemaa määritettäessä tulee huomioida läheisten reittien pinnan korkeudet, naapuripalstojen korkeudet sekä viemärien liittymäkorkeudet.

Palstalle sijoittuvien rakennusten palo-osastoinnissa sovelletaan niitä määräyksiä, mitä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on annettu P3-paloluokan rakennuksista.

3.3 Rakennusten yleisilme

Rakennusten tulee olla massoitteeltaan ja yleisilmeeltään yhtenäisiä. Suositeltavaa on rakentaa mökit saman käyttösuunnitelman yhteydessä esitettävän tyyppimallin mukaan. Vaihtoehtoisesti voidaan alueella käyttää myös kahta eri mökkityyppiä.

3.4 Katot

Rakennuksissa kattomuotona tulee käyttää harjakattoa ja yhtenevää kattokulmaa. Piharakennuksissa ja rakennelmissa sallitaan myös pulpettikatto. Kattomateriaalina on huopakate tai saumattu peltikate. Vesikatteen tulee olla väriltään tummanharmaa. Myös viherkatot ovat sallittuja kattokulman sen mahdollistaessa. Kaikki rakennukset tehdään avoräystäisinä.

Katoille saa asentaa aurinkopaneeleja lappeen myötäisesti tai integroituna. Kattoikkunoita ei sallita.

3.5 Materiaalit ja värytys

Alueen rakennukset toteutetaan ranka- tai CLT-rakenteisina. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee olla lautaverhous lukuun ottamatta kasvihuoneita. Pyöröhirttä tai pitkiä hirsinurkkia ei saa käyttää.

Julkisivuväreinä käytetään murrettuja sävyjä. Mökkirakennukset voivat olla keskenään erivärisiä, mutta niiden tulee säilyttää muodostaa eheä ympäristöönsä soveltuva kokonaisuus.

3.6 Pihat

Mökkipalstojen hoidetut pihat ovat keskeinen osa siirtolapuutarhan toimintaa ja niillä on tärkeä rooli alueen yleisilmeelle. Maaston merkittävää muokkaamista, pengertämistä ja täyttööä ei sallita. Täytön korkeus ei pääsääntöisesti saa ylittää 0,5 metriä. Muutettu maasto tulee liittää koskemattomaan maastoon luontevasti ilman jyrkkää luiskaamista tai porrastuksia. Piha-alueiden pinnat muotoillaan siten, että pintavedet ohjataan rakennuksesta poispäin palstojen välisiin painanteisiin. Vesiä ei saa ohjata naapuripalstoille.

Mökkipalstojen väliselle rajalle tulee jättää 0,6 metriä leveä painanne hulevesien hallintaa varten. Naapureiden tulee yhdessä pitää painanne kunnossa. Painannetta reunustavat istutukset tulee sijoittaa palstoilla siten, että kasvusto pysyy täysikasvuisenakin palstan sisällä.

Kasvillisuuden valinnassa tulee huomioida palstojen pieni koko, minkä johdosta kookkaaksi kasvavien, varjostavien puiden istuttaminen ei ole sallittua. Palstalle saa istuttaa pienikasvuisia koriste- tai hedelmäpuita. Puiden suositeltava enimmäiskorkeus on noin 4 metriä. Varsinkin palstojen reunamilla kasvavat puut tulisi pitää matalina, jotta ne eivät varjostaisi naapuripalstaa. Palstan vuokraajan pitää varmistaa, että puiden oksat eivät ulotu ajoteiden päälle.

Pihapolkujen ja kulkuväylien päällysteinä saa käyttää soraa tai luonnonkivilaattoja.

Muiden ajoneuvojen kuin polkupyörien pysäköinti ja säilytys palstoilla on kielletty.

3.7 Aidat

Mökkipalstat aidataan leikattavin pensasaidoin (korkeus enintään 1,5 m) ja/tai puuaidoin (korkeus enintään 1,0 m). Mikäli aitaukseen käytetään puuaitaa, on samaa mallia käytettävä koko alueella. Käytettävä aitamalli tulee esittää rakennuslupahakemuksessa.

Puu- ja pensasaidan lisäksi mökkipalstan saa suojata kevyellä verkkoaidalla, joka sulautuu värykseltään pensasaidan sisälle. Verkkoaita ei kuitenkaan saa olla ainoa mökkipalstan ympärillä oleva aita.

Aitaan saa tehdä palstaa kohden yhden, enintään 120 cm leveän portin. Porttiin voi tehdä joko rakenteellisen tai kasvillisuudesta muodostuvan porttikaaren.

4 Jätehuolto

Mökkipalstalla syntyvä puutarhajäte kompostoidaan omalla palstalla. Viljelypalsoilla syntyvä puutarhajäte kompostoidaan viljelyalueen yhteyteen sijoitettavassa kompostissa. Puutarhajätettä ei saa viedä luontoon. Puutarhajätettä saa kompostoida lämpöeristämättömässä kompostorissa, jolloin kompostorina pitää olla vähintään kehikko. Elintarvike-/keittiöjätettä saa kompostoida vain sitä varten suunnitellussa lämpöeristetyssä, suljetussa ja hyvin ilmastoidussa kompostorissa, johon haittaeläinten pääsy on estetty.

Kompostorit on sijoitettava, rakennettava ja ylläpidettävä niin, että niiden käytöstä ei aiheudu haittaa tai vaaraa terveydelle, ympäristölle tai naapureille.

Talousjätteet ja kierrätettävät jätteet kerätään keskitetysti pysäköintialueen läheisyyteen sijoitettaviin keräysastioihin.

Alueelle tulee varata tilaa väliaikaisen ja irrallisen siirtolavan sijoittamiseen isompien puutarhajäte-erien keruuta ja poiskuljetusta varten. Oksia suositellaan haketettavan istutusten katteeksi.

5 Hulevedet

Siirtolapuutarha-alueen luonteeseen sopii luonnonmukainen hulevesien käsittely. Hulevedet viivytetään, hyödynnetään ja käsitellään ensisijaisesti mökkipalstoilla. Palstojen rajoille tehdään pienet painanteet hulevesien hallintaa varten.

Hulevesien määrää voidaan vähentää käyttämällä viherkattoja. Viherkatto sitoo jopa 50–75 % sadevedestä ja haihduttaa sen takaisin ilmaan, jolloin hulevesien valunta ympäristöön vähenee.

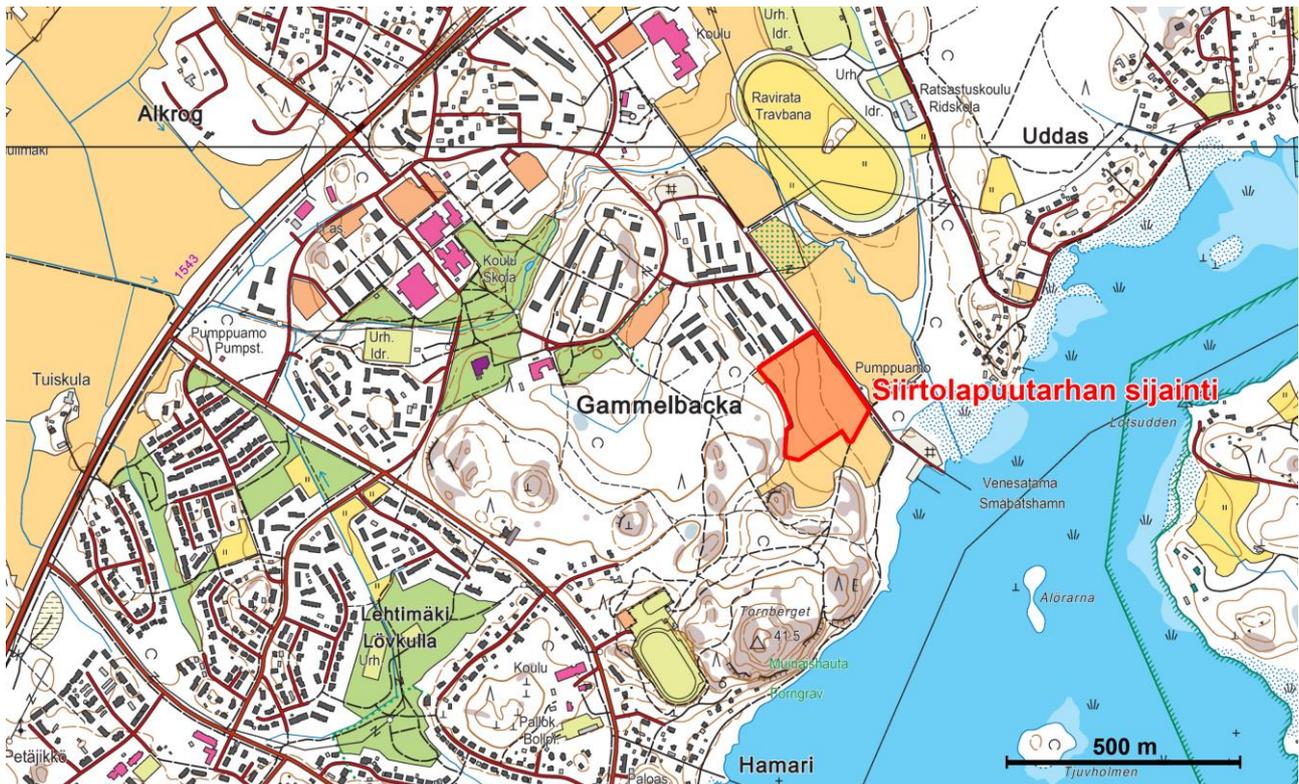
Muodostettavan siirtolapuutarha-alueen hulevesikuormaa lisäävät Gammelbackan metsästä rinteeseen suuntaisesti osittain alueelle valuvat pintavedet. Mikäli tontin omistaja katsoo, että metsästä valuva vesi voi aiheuttaa haittaa tontin käytölle, tulee tontin omistajan tehdä oja omalle maalleen.

Tarkempi suunnitelma hulevesien hallinnasta sekä rakentamisen aikana että alueen valmistuttua tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Bygганvisningar

Detaljplan 505 Gammelbacka koloniträdgård

Bygганvisningar gäller kvarter 2611 i stadsdel 28.



Avgränsningen av området visas på baskartan.

1 Allmänt

1.1 Syfte med bygganvisningar

I 117 § i markanvändnings- och bygglagen konstateras att *”byggnaden skall passa in i den byggda miljön och landskapet samt uppfylla kraven på skönhet och harmoni”*. Bygganvisningen lyfter fram sådana principer enligt planen som på grund av tekniska skäl är svåra att presentera i detaljplanen. Denna anvisning kompletterar detaljplanen och har till syfte att vägleda byggaren till så bra markanvändning som möjligt så att området bildar en enhetlig helhet i fråga om byggnaderna och miljön.

Bygganvisningen godkänns tillsammans med detaljplanen och dessa två dokument ska användas parallellt i genomförandet av detaljplanen.

I illustrationen som utgör en bilaga till detaljplanebeskrivningen presenteras ett alternativ för strukturering av RP-området och som underlag för användningsplanen. Byggandet kan dock genomföras på flera olika sätt.

1.2 Planeringsområde

Gammelbacka koloniträdgård ligger på åkern mellan Gammelbacka parkskog och Ängsstigen. Området ligger cirka två kilometer sydväst om Borgå centrum, på södra sidan av Bäckas bostadsområde och några hundra meter från stranden. Området är en svag sluttning mot öster.

1.3 Detaljplanebestämmelser

Koloniområdet är betecknat i planen med planbeteckningen RP för områdets användningsändamål, Område för koloniträdgård/odlingslotter (kvarter 2611). Enligt planbestämmelserna har RP-området anvisats sammanlagt 2 180 m²-vy byggrätt. Av denna byggrätt är 1 980 m²-vy reserverat för kolonistugor och 200 m²-vy för byggnader för gemensamt bruk. På varje stuglott får det placeras en kolonistuga, vars maximala tillåtna våningsyta är 45 m²-vy. Utöver byggrätten kan det på stuglotten byggas två högst 5 m²-vy stora lättkonstruerade uthus eller konstruktioner. Stuglottens area får vara högst 400 m².

I detaljplanen har ytterligare anvisas RP-området en bindande parkeringsplats (p), en riktgivande för odlingslotter reserverad del av området (rp), en för allmän gångtrafik reserverad del av området samt byggnadsyta för gemensamma utrymmen för de boende (yht).

Enligt planbestämmelserna ska det vid ansökan om bygglov företas en användningsplan för koloniområdet samt en plan för dagvattenhanteringen, vilka gäller hela området.

1.4 Användningsplanen som ska utarbetas

I användningsplanen som ska företas i bygglovsskedet ska man ange koloniområdets indelning i lotter, trafikförbindelser, parkeringsarrangemang, platser för lek och utevistelse, odlingslotter, planteringar, avfallshanteringsarrangemang, kommunal teknik samt placeringen av och användningsändamålet för byggnader.

Som underlag för användningsplanen kan man använda illustrationen som utgör en bilaga till detaljplanebeskrivningen, men området kan också genomföras på något annat sätt, så länge man i allt byggande följer områdets detaljplan och bestämmelserna enligt den samt denna bygganvisning.

I placeringen av stuglotterna och byggnaderna ska områdets landskapsstruktur som en del av det gamla åkerfältet och en naturlig anslutning av strukturen till strukturen i det befintliga Bäckas bostadsområde beaktas. I koloniområdet eftersträvas ett modernt, enhetligt och grönskande utseende. I planen ska även bevarandet av rekreations- och naturvärdena i närområdet beaktas.

2 Allmänna områden och byggnader i koloniområdet

2.1 Gångvägar och parkering

I RP-området tillåts en fordonsanslutning från Ängsstigen. Huvudrutterna i området ska byggas så att deras dimensionering och bärighet också tillåter användning av dem som räddningsvägar. Gångvägarna och parkeringsområdena beläggs med stenmjöl eller grus. Gångvägarna och parkeringsområdena får inte asfalteras. När byggnaderna är färdigställda får vägarna endast användas för servicekörning.

Parkeringen är centraliserad. Det reserveras minst en bilplats per stuglott. Parkeringsplatsen delas upp i mindre delar med planteringar. På parkeringsplatsen får inga biltak byggas.

På RP-området har det genom streckning anvisats en reservation för en del av området för allmän gångtrafik. I koloniområdet får även andra gångvägar byggas.

2.2 Byggnader för gemensamma bruk

I detaljplanen anvisas en riktgivande byggnadsyta där gemensamma utrymmen för de boende får placeras. Enligt detaljplanebestämmelserna får man bygga sammanlagt 200 m²-vy gemensamma byggnader i RP-området. Det tillåtna våningsantalet är 1 u ½. Källarplan får inte byggas. De gemensamma utrymmena kan vara ekonomi-, bastu-, förråds- eller klubblokaler.

Skärningspunkten mellan husens sockel och markytan ska anpassas så att det behövs så lite schaktningsarbeten som möjligt och så att sockeln är låg, dock minst 300 mm hög.

I de gemensamma byggnaderna ska takformen vara sadeltak med samma eller mindre lutning som på kolonistugorna. Byggnadernas yttertaksbeklädnad ska vara filt eller falsad plåt. Yttertaket ska vara mörkgrått. Om taklutningen tillåter det kan även gröntak användas. Byggnaderna ska ha öppna takfötter. På taken får solpaneler monteras antingen i linje med lutningen eller integrerade.

Det huvudsakliga fodermaterialet på husfasaderna ska vara trä. Som fasadfärger används brutna färgtoner (t.ex. från Tikkurilas färgkarta Puutalot).

2.3 Gemensamma gårdsområden

Områden inom RP-området som förblir obebyggda och som inte används för parkering, som gångvägar eller för odling, ska hållas i naturligt och välskött tillstånd. Stora enhetliga områden som utsätts för verksamhet eller slitage ska beläggas med gräsmatta så att de tål användningen. På områden som inte utsätts för slitage rekommenderas plantering av vilda ängsblommor. Tillväxten och spridningen av skadliga främmande arter ska aktivt bekämpas.

I de allmänna områdena ska området snygghet och skötsel beaktas även under byggtiden.

I gemensamma områden kan häckar eller trästaket användas för att skilja åt olika funktioner och styra trafiken.

Koloniområdets gemensamma platser för lek och utevistelse kan med fördel placeras centralt på koloniområdet. Om det finns öppna diken eller bilparkering i närheten av dessa områden ska dessa gärdas in på ifrågavarande sida antingen med växtlighet eller ett trästaket.

2.4 Odlingslotter

I området för odlingslotter (rp) kan olika nyttoväxter odlas. Växtligheten får inte sprida sig till grannlotten eller utanför lotterna. Lotterna ska se välskötta ut under hela växtperioden. I anslutning till området med odlingslotter ska en gemensam trädgårdskompost placeras.

Gångvägarna mellan lotterna görs som smala stigar, vars bredd är högst 1 meter. Parkering och förvaring av fordon på lotterna är förbjudet.

3 Byggande av stuglotterna

3.1 Byggnaderna på lotten

Kolonistugorna placeras på området enligt användningsplanen. Byggrätten per stuglott är 45 m²-vy. Våningsytan beräknas enligt väggarnas yttersida. Om ytterväggens tjocklek är över 250 mm, betraktas den överskridande delen som tillåtet överskridande av byggrätten. Utöver byggrätten får man på lotten bygga två andra lättkonstruerade byggnader eller konstruktioner, vars storlek är högst 5 m², till exempel skjul, pergola, växthus, lekstuga eller lusthus. I anslutning till stugan får man bygga en högst 10 m² stor otäckt patio/terrass, vars högsta tillåtna höjd över marken är 0,30 meter. Byggnaderna på lotten får inte anslutas till varandra med tak eller ljustak. Stugan får inte byggas med källarplan.

Det tillåtna våningsantalet är ett och ett halvt (1 u ½). De övriga byggnaderna ska vara underordnade huvudbyggnaden. Deras höjd får vara högst 2,8 meter från marken.

Tak eller skjul av tältduk får endast resas tillfälligt.

I kolonistugan får eldstad och röckanal monteras.

3.2 Placering av byggnaderna på lotten

I placeringen av byggnaderna på lotten ska man eftersträva ett enhetligt utseende mot gångvägarna och skapande av vistelsegårdar med ett gynnsamt mikroklimat.

Allmänt sett ska byggnaderna placeras på lotten så att den befintliga terrängen beaktas på ett så bra sätt som möjligt. Skärningspunkten mellan husens sockel och markytan ska anpassas så att det behövs så lite schaktningsarbeten (fyllning och skärning) som möjligt och så att sockeln är låg, dock minst 300 mm hög. Vid bestämmande av byggnadernas höjd ska man ta hänsyn till nivån på närliggande gångvägar, grannlotternas höjdnivå och avloppets anslutningsnivåer.

I brandsektioneringen av byggnaderna som placeras på lotten tillämpas de bestämmelser som Finlands byggbestämmelsesamling ger om byggnader i brandklass P3.

3.3 Byggnadernas utseende

Byggnaderna ska vara enhetliga i fråga om massa och utseende. Det rekommenderas att stugorna byggs enligt den typmodell som presenteras i samband med användningsplanen. Alternativt kan också två olika stugtyper användas i området.

3.4 Tak

I byggnaderna ska takformen vara sadeltak med samma taklutning. I gårdshus och konstruktioner är också pulpettak tillåtet. Takbeklädningen ska vara filt eller falsad plåt. Yttertak ska vara mörkgrått. Också gröntak är tillåtna då taklutningen möjliggör detta. Byggnaderna ska ha öppna takfötter.

På taken får solpaneler monteras antingen i linje med lutningen eller integrerade. Takfönster är inte tillåtna.

3.5 Material och färgsättning

Byggnaderna i området byggs med regel- eller CLT-stomme. Det huvudsakliga fasadmaterialet ska vara brädfodring, med undantag för växthus. Rundtimmer eller korsknutar är inte tillåtna.

Som fasadfärger används brutna färgtoner. Stugbyggnaderna kan vara målade i olika färger men tillsammans ska färgtonerna bilda en enhetlig helhet som passar in i omgivningen.

3.6 Trädgårdarna

Stuglotternas välskötta trädgårdar är en central del av koloniområdets verksamhet och spelar en viktig roll med tanke på områdets övergripande utseende. Betydande markbearbetning, invallning eller fyllning är inte tillåten. Fyllningshöjden får i regel inte överskrida 0,5 meter. Terräng som omformats ska anslutas till orörd terräng på ett naturligt sätt utan branta sluttningar eller terrasseringar. Ytorna i trädgårdarna ska formas så att ytvatten leds bort från byggnaderna mot försänkningarna mellan lotterna. Vatten får inte avledas till grannlotterna.

På gränsen mellan stuglotterna ska man lämna en 0,6 meter bred försänkning för dagvattenhanteringen. Grannarna ska tillsammans hålla försänkningen i ordning. Planteringar på kanten av försänkningen ska vara belägna på lotterna så att växtligheten hålls innanför lotten även då plantan är fullstor.

Vid val av växtlighet ska man beakta lotternas ringa storlek, vilket medför att det inte är tillåtet att plantera träd som kommer att bli stora och skugga. På lotten får man plantera småväxta prydnads- eller fruktträd. Rekommenderad maximihöjd för träden är cirka 4 meter. I synnerhet de träd som växer på lottens kanter ska hållas låga så att de inte skuggar grannlotten. Lottarrendatorn ska säkerställa att trädgrenar inte växer ut på körvägar.

Gårdsstigar och gångvägar får beläggas med grus eller naturstensplattor.

Parkering och förvaring av andra fordon än cyklar på lotterna är förbjuden.

3.7 Staket

Stuglotterna hägnas in med häckar som kan beskäras (maximal höjd 1,5 m) och/eller med trästaket (maximal höjd 1,0 m). Om trästaket används ska samma modell användas i hela området. Staketmodellen som används ska anges i bygglovsansökan.

Utöver med häck eller trästaket får stuglotten skyddas med ett lätt nätstängsel i en färg som smälter in i häcken. Nätstängslet får dock inte vara det enda staketet runt stuglotten.

I staketet får man göra en grind per lott, med en maximal bredd om 120 cm. Grinden kan förses med en båge, antingen en båge som man bygger eller en båge som består av växtlighet.

4 Avfallshantering

Trädgårdsavfallet som uppstår på stuglotten ska komposteras på den egna lotten. Trädgårdsavfallet som uppstår på odlingslotterna ska komposteras i komposten som placeras i utkanten av koloniområdet. Trädgårdsavfall får inte slängas i naturen. Trädgårdsavfall får komposteras i en oisolerad kompost, varvid kompostkonstruktionen minst ska bestå av en ram. Livsmedels-/köksavfall får endast komposteras i en värmeisolerad, slutet och välventilerad kompostbehållare som är avsedd för detta ändamål och skyddad mot

skadedjur. Komposterna ska placeras, byggas och underhållas så att användningen av dem inte medför olägenhet eller risker för hälsan, miljön eller grannarna.

Hushållsavfall och återvinningsbart avfall ska samlas in centraliserat i avfallskärl som placeras i närheten av parkeringsplatsen.

I området ska det reserveras utrymme för ett tillfälligt och flyttbart växelflak för insamling och bortforsling av större partier av trädgårdsavfall. Det rekommenderas att kvistar flisas och används som täckmaterial för planteringar.

5 Dagvatten

Det lämpligaste alternativet med tanke på koloniområdets karaktär är naturlig hantering av dagvatten. Dagvatten fördröjs, utnyttjas och hanteras i första hand på stuglotterna. På lottgränserna görs små försänkningar för dagvattenhanteringen.

Mängden dagvatten kan minskas genom att använda gröntak. Ett gröntak binder upp till 50–75 procent av regnvattnet som sedan avdunstar från taket, varvid avrinningen av dagvatten i omgivningen minskar.

Dagvattenbelastningen på koloniområdet som ska bildas ökar på grund av ytvatten som delvis rinner till området från Gammelbacka skog i riktning med sluttningen. Om tomtägaren anser att avrinningsvatten från skogen kan utgöra en nackdel för tomtens användning, ska tomtägaren gräva ett dike på sin tomt.

En mer specifik plan för dagvattenhanteringen både under byggtiden och när området är färdigt ska företas vid ansökan om bygglov.