



Institutgränd 1, bygganvisningar

Kvarter 419

Källan för pärbilden: Borgå stad. Färger på bilden är riktgivande.

INNEHÅLL

1.	BYGGANVISNINGAR.....	3
2.	ALLMÄN DEL.....	3
	2.1 Mål för detaljplanen	3
	2.2 Samregleringsavtalet	3
	2.3 Jordmån	3
	2.4 Räddningsvägar	4
	2.5 Energilösningar, -effektivitet och nedkylning.....	4
	2.6 Belysning och fasadreklamer	5
	2.7 Parkering, parkeringsområden och täckta bilparkeringar	6
	2.8 Cykelplatser och förråd för rörelsehjälpmedel.....	7
	2.9 Gårdar.....	8
	2.9.1 Planen för gården och gårdsarrangemang.....	8
	2.9.2 Gårdskonstruktioner	9
	2.9.3 Dagvatten	10
3.	SÄRSKILDA BESTÄMMELSER.....	11
	3.1 Nybyggande.....	11
	3.1.1 Utformning av byggnadsmassa och fasader	11
	3.1.2 Tak och takskägg	12

1. BYGGANVISNINGAR

Bygganvisningarna kompletterar detaljplanen och säkrar att stadsbildmässiga mål uppfylls. Anvisningarna består av två delar varav ena den allmänna delen gäller hela detaljplaneområdet och den andra, specialbestämmelser, gäller nybyggande och renovering av byggnader. Planeringen styrs för att området blir enhetligt och att det bildas högkvalitativa utrymmen för vistelse och mångsidig trivsam grönmiljö på gårdar.

Bygganvisningarna bifogas planbeskrivningen och godkänns samtidigt med detaljplanen. För att få bygglov krävs det att anvisningarna följs och att myndigheters utlåtanden beaktas.

2. ALLMÄN DEL

2.1 Mål för detaljplanen

Målet är att öka utbud av högkvalitativ och mångsidig boende i närheten av stadscentret. Dessutom möjliggör ändring av detaljplanen dels ändring av områdets användningsändamål från kvartersområde som betjänar undervisningsverksamhet till ett område som betjänar boende.

2.2 Samregleringsavtalet

Ett samregleringsavtal bör ingås mellan fastigheterna inom området. Med avtalet koms överens om gemensam användning av gårdarna av tomter som ligger eller kommer att bildas på området i enlighet med en gemensam gårdsplan. Målet är trivsamma och gröna gemensamma gårdar. Den gemensamma gårdsplanen ska utarbetas i samband med den första bygglov. Byggande på gården i fråga om gårdsarrangemang, räddningsvägar, vistelseområden för boende, avfallsförsörjning, eventuell parkeringsanläggning och cykelparkering ska lösas på ett sätt som är bäst med tanke på helheten och funktionerna bör betjäna hela området. Genomförandet av genomgången mellan tomter kan inte förbjudas.

2.3 Jordmån

Enligt riktgivande uppgifter om jordmån består området av sanddominerad ås och och i det sydöstra hörnet (på Strömborgska skolans område) delvis av lera. (Källa: Geologiska forskningscentralen GTK, Maankamara). Ingen noggrannare utredning om jordmånen eller byggbarheten har gjorts på området.

Till sin yta är kvarter 419 huvudsakligen jämn och mot Borgå å sluttande terräng Som högst är området nästan 25 meter över havsytan i sitt sydvästra hörn och som lägst cirka 14 meter över havsytan i det nordöstra hörnet (höjdsystem N2000). Vid gränsen mellan Gammelbackavägen och kvarter 419 är markytans höjdskillnad på en kort sträcka cirka tre meter och på det sättet bildar det en separat, åsliknande ytformation.

I Borgå finns det radongas och arsenik i marken vilket bör beaktas i planeringen.

Det finns telekommunikationskablar i området. Flyttning och skydd av kablar ska beaktas vid eventuella markbyggnadsarbeten. Kabelkartor och -visningar kan beställas på adressen www.verkkoselvitys.fi

2.4 Räddningsvägar

I planeringen av området följs de anvisningar om planering av räddningsvägar som Räddningsverket i Östra Nyland gett. Byggnaderna ska kopplas till brand- och räddningsverkets anordningar som underlättar släcknings- och räddningsverksamheten. Räddningsvägar ska ordnas i enlighet med samregleringsavtalet och godkännas i samband med det första bygglov. Byggnadstillsynen ber om räddningsverkets utlåtande. Vid behov ingås ett servitutsavtal.

Räddningsvägar är belägna på gatuområden och på gårdar. Räddningsvägen och även platsen för skyliften ska underhållas året om. Vid placeringen av täckta bilparkeringar, men även skjul för avfallskärl, gårdsbyggnader och möbler samt planteringar ska man beakta att tillgängligheten för räddningsvägen bevaras. Med ambulans bör man komma i den omedelbara närheten av utgångarna. Rutter avsedda för gång- och cykeltrafiken bör byggas på det sättet att de fungerar som räddningsvägar.

2.5 Energilösningar, -effektivitet och nedkylning

Energieffektiviteten bör beaktas i ett tidigt skede av projektet. Planeringen av allmänna lokaler och uterum ska koncentrera sig på åtgärder som säkerställer energieffektivitet.

Solpaneler får monteras på nya byggnadernas takytor. Vid placering av solpaneler- och fångare ska man beakta att de kan fungera som en del av arkitekturen. Vid planering av byggnadernas tekniska system och utrymmen ska man förbereda sig på utnyttjandet av solenergi.

Man ska bereda byggnadernas södra och västra fasad för solskyddet med hjälp av balkonger, markiser, gallrar och övriga strukturella solskydd. De strukturella solskydden ska vara på ett arkitektoniskt sätt enhetliga och högkvalitativa. I synnerhet för små lägenheternas del är obstruktion av överhettning väldigt viktigt. Det strukturella solskyddet kan vid behov ersättas med ett system för nedkylning av luften i anslutning till ventilationen.

Byggnaderna ska anslutas till fjärrvärmnätet. Man kan avvika från bestämmelsen om ett bostadsvis system för kylning av luften som baserar sig på värmebrunnen genomförs i objektet.

I byggnader får inte finnas större elektrisk upptining eller eluppvärmning, upptining av gårdsområden såsom golvvärme, elvärmeanordningar eller elektrisk tilluftsuppvärmning för tilluftsanordningar med låg verkningsgrad för värmeåtervinning (årsverkningsgraden för värmeåtervinning är under 75 %).

Andelen konsumentelektricitet är betydande i utsläppen under hela

livscykeln. Följande åtgärder ska beaktas för att minska elförbrukningen:

- I de bostadsvisa systemen utnyttjas hemma/borta-funktioner i strömbrytare.
- Hushållsapparater har en energieffektivitet av minst klass A+.
- Alla fasta lampor inomhus och utomhusbelysning ska skötas med led-teknik och styras med skymningsrelä.

2.6 Belysning och fasadreklamer

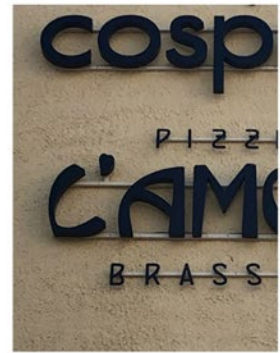
Byggnaderna ska ha en husnummerarmatur som kan ses tydligt.

Gånggrutter, vistelseutrymmen på gården och ingångar ska belysas. Därtill:

- Belysningen ska basera sig på led-teknik eller på någon annan teknik på motsvarande energieffektivitet.
- Gårdområdena ska belysas huvudsakligen med låga pollarbelysningar. Belysningens typ ska vara enkel.
- Vid planeringen av belysning ska speciell uppmärksamhet fästas vid att gårdens belysning inte stör bostäderna.

Reklamer och affärsskyltar:

- Belysta reklamordningar godkänns i regel inte. Affärsskyltar med separata bokstäver kan belysas bakifrån. Belysningens styrka i reklamerna ska vara dämpad.
- Fönstertejningar får inte täcka hela glasytan. Minst hälften av glasytan bör förbli öppen.



2.7 Parkering, parkeringsområden och täckta bilparkeringar

Krav på antal bilplatser:

Bilplatser (bp) på kvartersområdet ska genomföras enligt följande:

- Boende 1 bilplats/110 m²-vy
- serviceboende 1 bp/120 m²-vy
- affärs-, kontors- och servicelokaler 1 bp/100 k-m²

Parkeringsområden och bilplatser:

- Parkeringsområdena bör organiseras på så sätt att man inte backar därifrån direkt till gatuområdet.
- Parkeringsområdena får inte asfalteras. Parkeringsområden som byggs på marknivån ska ha beläggning som släpper igenom vatten. Parkeringsområdena ska ha ytbeläggning som släpper igenom dagvatten. Konstruktioner för fördröjning av dagvatten kan placeras under parkeringsområdena.
- Bilplatser ska struktureras i grupper så att användning av det övriga gårdsområdet är naturligt och flexibelt bland användare av alla byggnaderna.
- Parkeringsområdet ska avgränsas från områden för utevistelse och gångförbindelser med grupper av klättrväxter eller andra sätt som förbättrar trivselen.
- Alla bilplatser ska utrustas med stolpe till bilvärmaren och kablage som möjliggör laddning av elbilar. Minst var femte bilplats bör vara utrustad för elbilsaddning. Bilplatser som är reserverade för möjliga bilpoolsbilar bör ha tak och vara utrustad för elbilsaddning.



Bilplatser placeras i området som i detaljplanen anvisas med beteckning *bp* eller *p*. Det huvudsakliga fasadmaterialet för täckta bilplatser är trä. De täckta bilplatserna bör ha gröna tak och invid väggar ska planteras minst tre klättrväxter.



2.8 Cykelplatser och förråd för rörelsehjälpmedel

I fastigheten bör finnas förvarings- och serviceutrymmen för cyklar (cp) och rörelsehjälpmedel som är lätta att använda och som uppmuntrar till val av klimatvänliga färdssätt.

Förvaringsutrymme för cyklar bör reserveras minst 1 cp/bostadsrum. Förvaringsutrymmet ska vara lätt att använda dagligen. Från förvaringsutrymmet ska det ha en dörr direkt ut och som är lätt att använda. Den fria dörröppningen bör vara minst 130cm.

Utöver förråd för cyklar får det byggas förvaringsutrymme för rörelsehjälpmedel i närheten av nya byggnadernas ingång högst 100 m²-vy utöver våningsytan för fastigheten och inga bilplatser bör anvisas för utrymmet. Förvaringsplatsen för rörelsehjälpmedel ska ha ändamålsenliga eluttag och en tvättplats. Om en separat förvaringsplats inte byggs, ska förvaringsplatsen för cyklar lämpa sig också för förvaring av övriga rörelsehjälpmedel och förses med eluttag och tvättplats. Rutten till förvaringsplats för rörelsehjälpmedel ska vara minst 130cm bred.

I förvaringsutrymmen för cyklar kan användas sådana förvaringsarrangemang där cyklar placeras på flera plan. Arrangemangen ska vara lätta att använda och möjliggöra daglig användning av cyklar.



2.9 Gårdar

2.9.1 Planen för gården och gårdsarrangemang

För gårdsarrangemang utarbetas en plan för gården. Målet med gårdsarrangemang är att på planområdet byggs trivsamma och gröna utrymmen för vistelse och lek som är gemensamma för alla invånare i enlighet med samregleringsavtalet. På gårdarna får det inte byggas parallella förbindelser eller gångvägar.

I planen för gården bör beaktas räddningsvägar för hela området.



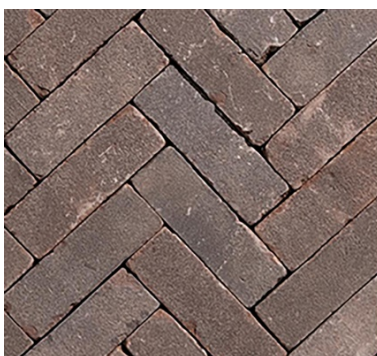
Målet är att det finns på gården tillgängliga och framkomliga, skyddade utrymmen passande för olik vistelse, lek samt små spel som för gemensam användning.

Växtligheten ska göra stadsnaturen rikare och lyfta fram förändringar i årstider. Att plantera barrträd och buskar är rekommendabelt.

På tomterna bör det reserveras områdena där det är möjligt att plantera storvuxna ädelträd eller tallar. På gårdsområdet avsedd i samregleringsavtalet bör finnas minst tio storvuxna ädelträd eller tall och därtill bör det planteras även blommande små träd och buskar på området. Växtligheten ska vara mångsidigt och hållbart.

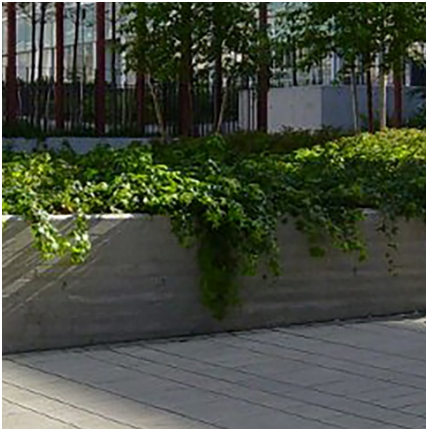
På planteringsområdet reserveras plats för snö. På området ska det planteras sådan växtlighet som tål att snö placeras på växterna eller på rötterna eller årlig beskärning.

Områdena för vistelse på gården får inte asfalteras. Ytmaterial bör vara varierande och högkvalitativa, gånggrutter ska vara natursten eller marktegel. Betongstenar kan användas som stora plattor, ytor som släpper igenom vatten, såsom gränsstenar eller som stenar som renar luften.



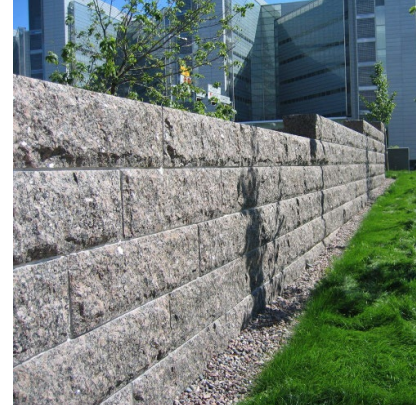
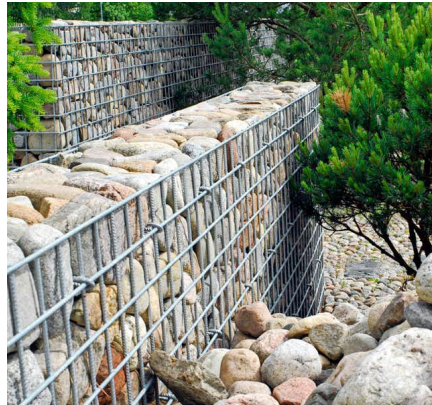
2.9.2 Gårdskonstruktioner

Tak för gårdskonstruktioner såsom täckta bil- och cykelparkeringar eller avfallskärl ska vara gröna tak. Invid väggarna på konstruktioner och bredvid eventuella stödmurar bör planteras minst tre klät-
terväxter per en konstruktion.



Avfallshantering på kvartersområdet bör ordnas på ett centraliserat sätt med djupbehållare eller med ett separat gemensamt avfallskärl. Om avfallsinsamlingen avtalas i samregleringsavtalet och ordnas centraliserad.

Stödmurar bör vara av natursten, liggande skiffersten, räfflad betong, formbetong eller grafisk betong. Betongstenar godkänns som stora stenar på stödmuren. Bredvid stödmurar ska finnas planteringar eller sittplatser.



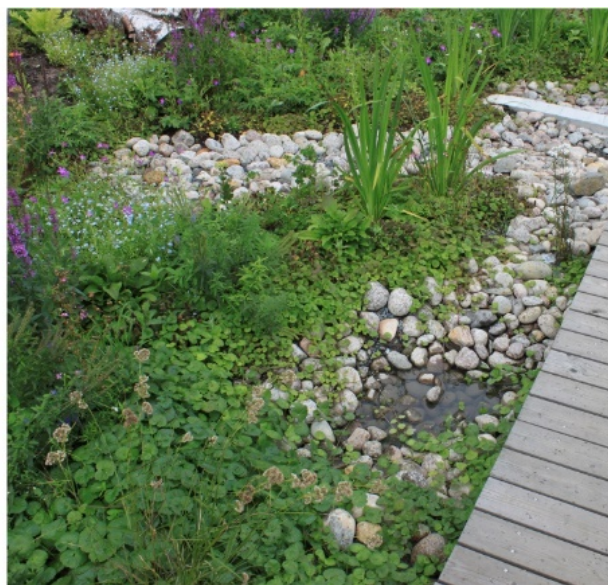
2.9.3 Dagvatten

För fastigheterna ska utarbetas dagvattenplaner som för varje tomt och kvarter visar hur dagvattnet ska samlas upp och avlägsnas. Dagvattenlösningarna ska samordnas mellan angränsande tomter.

Mängden dagvatten som bildas bör minskas. På tomten ska dagvattnet fördröjas 1m³ per 100m² hård byggd yta på tomten. Vattnet ska fördröjas på tomten minst 12 timmar innan det absorberas eller avleds till regnvattenavlopp eller ett annat dagvattensystem. Fördröjningarna på tomten ska tömmas inom 24 timmar efter regnets början.

Behandling av dagvatten får inte orsaka risk för fuktskada för byggnaderna. Dagvatten bör alltid ledas bort från byggnaden med hjälp av tillräcklig lutning. Dagvatten får inte infiltreras i de täckdikena som håller byggnadernas husgrunder torra. Den sydöstra grannen för kvarter 419 ligger lägre än planeringsområdet. I planering och byggande bör säkras ledning av dagvatten på det sättet att grannfastigheter inte belastas av dagvatten.

Beroende på tomtens jordmån kan dagvattnet infiltreras eller fördröjas. Takvattnet får inte direkt ledas till regnvattenavloppet utan det avleds till tomtens fördröjnings- eller infiltreringssystem för dagvatten. Fördröjningssystemet kan vara till exempel strukturell, en betongbrunn eller regnrabatt som en del av vistelseutrymmen. En del av dagvatten ska ledas till planeringsområden som är reserverade för storvuxna träd.



3. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

3.1 Nybyggande

3.1.1 Utformning av byggnadsmassa och fasader

Nya byggnader bör planeras som en enhetlig helhet som formar ett arkitektoniskt högklassigt och balanserat tillägg för gårdsområdet av de byggnader som bevaras samt för den omgivande stadsstrukturen. Byggandet ska genomföras så att byggnadernas arkitektur är aktuell och högklassig, de åldras vackert och byggs av hållbara material. Ytterväggskonstruktionerna kan byggas med massiva enskilda stenväggar eller träd/CLT-lösningar eller en hybridkombination av dem. Byggnadernas fasadmateriale kan vara putsyta eller alternativt brädfodring. Det huvudsakliga fasadmaterialet i de nya byggnaderna bör vara trä och/eller putsyta. Synliga elementfogar tillåtas inte.

Utformning och färgsättning av fasaderna ska bilda en enhetlig helhet för sin arkitektur.

Vattensystemen ska bilda en helhet som anpassas till arkitekturen.

Balkongerna bör vara indragna med träpanel. Stödstrukturer som eventuellt sträcker sig till marken ska få träfasader.



Ingångarna ska anpassas till terrängen eller disponeras med indragningar så att det inte finns några trappor eller ramper på gatuområdet. Höjdskillnaderna lösas då inne i byggnaden.

Socklar som är högre än 50 cm ska till material stämma överens med byggnadens fasad. Socklar som är mindre ska till material vara natursten, grafisk, räfflad eller genomfärgad betong.

Om hjälputrymmen placeras på lägsta våningen så att utrymmena är delvist ovan för marken ska utrymmena ha fönster. Fasaden i gatuplanet får inte ge ett slutet uttryck.

Golvet i bostaden som ligger i byggnadens första våning i gatuplanet ska vara i huvudsak minst 0,7 meter ovanför marken på det bredvidliggande gatuområdet.

Pysse rum, klubb- och mångsidiga lokaler bör omfatta minst 1,5% av våningsytan på nya byggnader på tomten.

Vid sidan av de ovannämnda lokalerna bör det byggas bostädernas förråd och tvättstuga med torkrum för gemensam användning i nya byggnader.

Maskinrum för ventilationen och övriga tekniska lokaler ska integreras i byggnader under taket och får inte placeras på taket som byggnadsdelar separata av byggnadsmassan.

Ett utlåtande av myndigheten som ansvarar för stadsbilden ska bes vid ansökan om bygglov.

Byggnadernas fasad är av trä eller putsade. Som fasadfärgerna har valts fylliga färger som finns i byggnaderna både i Gamla stan i Borgå och i empirecentrum. Färgerna byts från den ena byggnaden till den andra.



3.1.2 Tak och takskägg

Bostadshöghusets takform är så kallad trefaldigt tälltak, vars sneda takfot placeras mot gatan. På takets högsta ställe i gatufasaden, till toppen av taket, placeras en lanternin. Takformen beskrivs noggrannare i detaljplanebeskrivningen.

Takmaterialet bör vara keramiskt taktegel eller falsad plåt. Täckningen och täckningsutrustningen samt genomföranden ska vara mörka. På takytan får integreras solpaneler. Täckningen på vilket solpaneler har integrerats rekommenderas.

Täckta bilparkeringar och eventuella avfallskärl ska ha gröna tak.