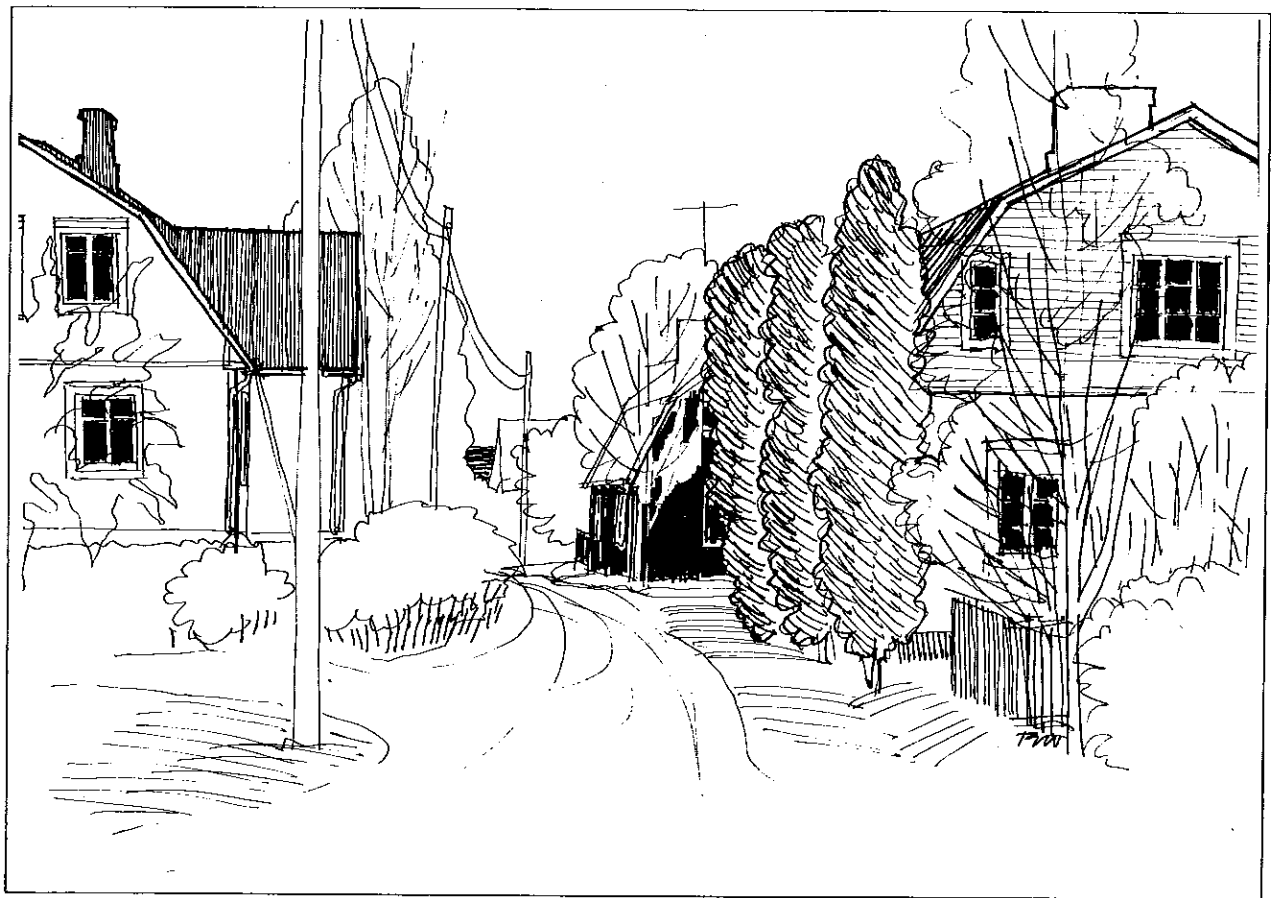


PRÄSTGÅRDSBACKEN

Anvisningar för byggare



Borgå stad
Planläggningsavdelningen
1990

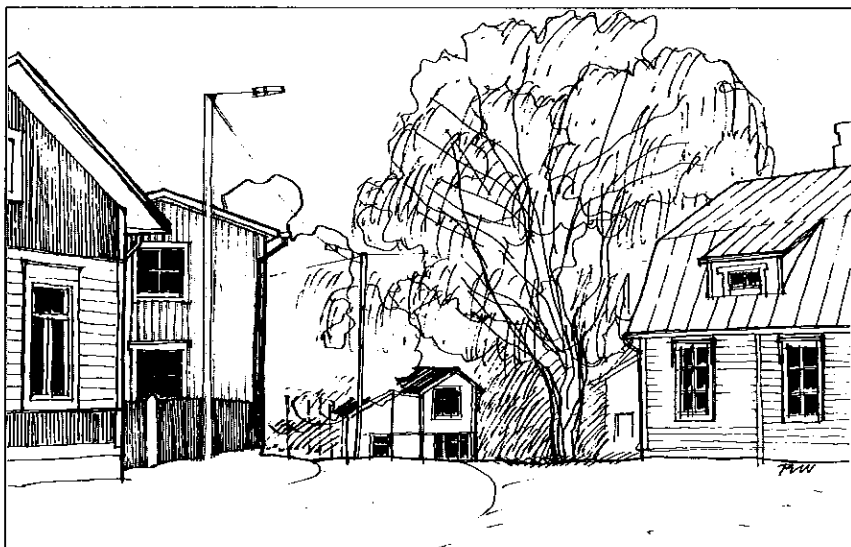
*"Staden med alla sina egenbeter slutar där stenläggningen
upphör, och där börjar Prästgårdsbacken."*

J. M. Salenius (Maaailma, Hämeenlinna 1919)

INNEHÅLL

sida

1.	INLEDNING	3
2.	EN DEL AV BORGÅ STADS HISTORIA	4
3.	GATOR OCH PARKER - GEMENSAM OFFENTLIG MILJÖ	5
	Gamla Kungsvägen	5
	Övriga gatuområden	5
	Lösningar för trafikproblem	7
	Vi håller lundsnäckorna i styr	9
	Parker	9
4.	DISPONERING AV TOMTER	10
	Byggnadernas lägen	10
	Gårdsbyggnader	11
	Gårdsplaner och trädgårdar	12
	Staket	13
5.	HURUDANA HUS?	16
	Om det gamla huset inte följer bestämmelserna?	16
	Form och proportioner, antalet våningar, takform	17
	Hur få mera bostadsutrymme?	19
	Omsorgsfull planering lönar sig alltid	19
	Fasadfärger	21
	Detaljer	22
6.	SLUTORD	23
	Information och rådgivning	24
	Litteratur som kan rekommenderas	24



Från centrum kommer man till Prästgårdsbacken förbi Adertonbacken. På Tunnbindarebacken finns gammal och ny bebyggelse.

1. INLEDNING

En ny stadsplan har gjorts för Prästgårdsbackens gamla småhusområde. Syftet med planen är att bevara det allmänna intrycket av området och att bibehålla den bebyggda miljön. I planen ges också möjligheter till ny bebyggelse.

Dessa anvisningar har sammanställts för att förtydliga hur planen i praktiken skall tillämpas. I anvisningarna redogörs för detaljer som man som sådana inte kan skriva in i planbestämmelserna, men som likväl är viktiga för stadsbilden. Planen kompletteras också av en separat plan för gatuområdet.

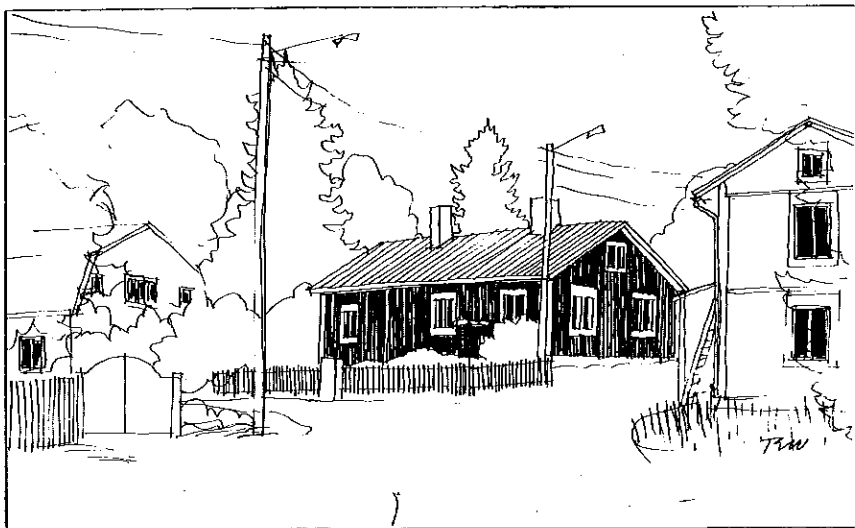
Prästgårdsbacken kommer att bibehållas som egna-hemsområde. I planen tar man särskilt upp ett tiotal enskilda hus som skall bevaras, likaså några betydelsefulla träd och alla välbevarade stengårdsgårdar. Skyddandet är dock inte ett självändamål, utan planen ger möjligheter till kompletterande byggnadsverksamhet och till att utveckla området.

Anvisningarna har gjorts upp vid Borgå stads planläggningsavdelning under våren och sommaren 1990. Arbetet har utförts av stadsplanearkitekt Terttu-Elina Wainio. Prästgårdsbackens invånarförening har gett arbetet sitt värdefulla stöd. Inom föreningen har speciellt föreningens ordförande Jaakko Vanhatalo burit ansvar för att trivselen på bostadsområdet skall bevaras. Vårt stora tack till honom för detta, liksom också till alla andra invånare på området som med sin sakkunskap har främjat planläggningsarbetet.

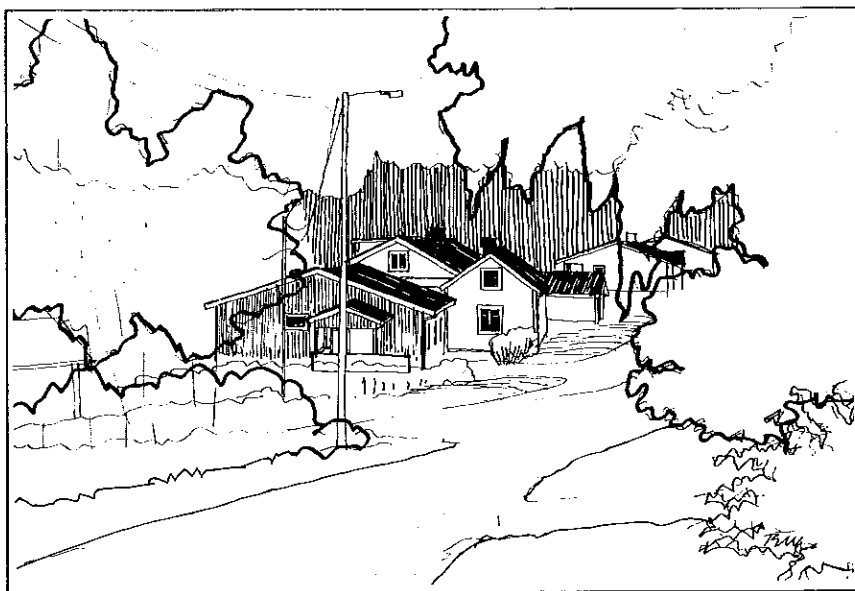
Borgå 23.8.1990

J. P. Pfeifer
stadsplanechef

Terttu-Elina Wainio
stadsplanearkitekt



Gamla Andersas torp hör till de äldsta byggnaderna på Prästgårdsbacken.



De flesta nya byggnaderna finns i de norra delarna av Prästgårdsbacken vid Prostvågen.

2. EN DEL AV BORGÅ STADS HISTORIA

Prästgårdsbacken har börjat bebyggas redan på 1700-talet utanför den dåvarande stadsgränsen invid Gamla Kungsvågen. I regel räknar man också att Adertonbacken som är belägen i utkanten av Gamla Borgå hör till Prästgårdsbacken. Adertonbacken utgör tydligt den äldsta delen av Prästgårdsbacken.

De första bostäderna på Prästgårdsbacken var 4 torp som tillhörde kyrkoherden. På 1730-talet började man bygga andra byggnader på domprost G. Helsingius samtycke. I de första byggnaderna bodde gymnasiets lektor, vaktmästaren, skollfogden, kaplanen, två klockringare, krögaren, kyrkvaktmästaren och en underofficers änka. Invånarnas yrkesfördelning torde vara lika brokig i dag.

Prästgårdsbacken bildar en fast helhet som historiskt hör ihop med Gamla Borgå. Den glesa bebyggelsen och de relativt gamla byggnaderna gör att Prästgårdsbacken är enhetlig. Endast några enstaka nyare byggnader avviker i stil från det övriga byggnadsbeståndet. Typiska drag för området är frodiga trädgårdar, gamla träd och välbevarade stengårdsgårdar samt landsvägsliknande grusvägar och smala gränder.

Den långa tid under vilken området har bebyggts framgår tydligt av de olika byggnadstyperna och av det byggnadssätt som använts på hela området. Byggnaderna på tomterna följer i regel fritt terrängen. Tomterna är relativt stora, varför det finns utrymme för trädgårdar och gårdsbyggnader. På grund av det här har Prästgårdsbacken tålt också stora förändringar. Området har inte förstörts, fastän gatunätet och gränserna för fastigheterna på sina ställen rätats ut och änd-

rats från det ursprungliga, och fastän man hela tiden har byggt nytt på Prästgårdsbacken.

3. GATOR OCH PARKER - GEMENSAM OFFENTLIG MILJÖ

Gamla Kungsvägen

En viktig del av Prästgårdsbackens miljö utgör Gamla Kungsvägen som kantad av träd och stengårdsgårdar slingrar sig från staden mot Galgbacken. Den är en del av den Stora Strandvägen som på sin tid gick från Åbo till Viborg och som under medeltiden var den viktigaste vägen i Finland.



Gamla Kungsvägen är ett historiskt skyddsobjekt och en sevärdhet.

I Nyland har vägens dragning varit i stort sett densamma ända till 1930-talet, varefter den har ersatts av nya riksvägar. De delar av vägen som ännu finns kvar är historiska minnesmärken som är värda att bevara. Man har också i vägen sett möjligheter till ett nytt turistmål.

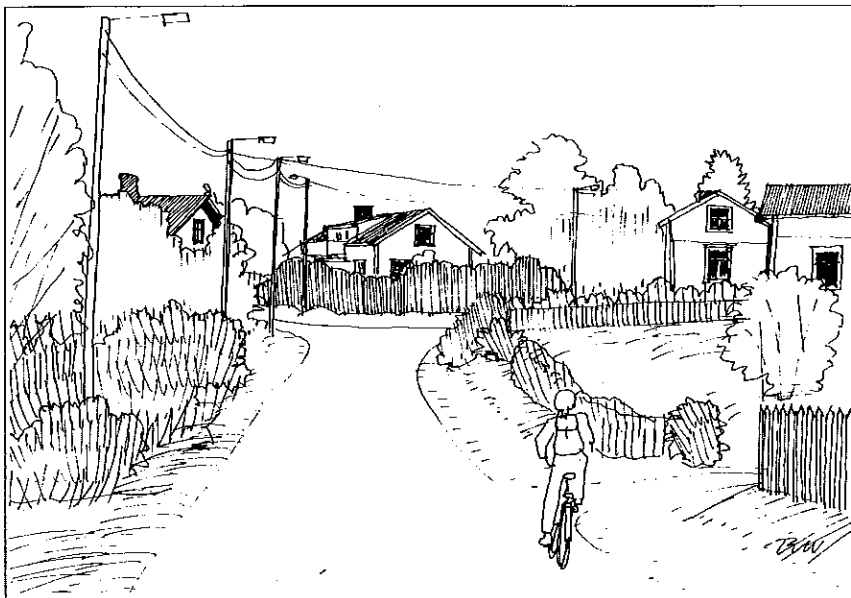
Stadsstyrelsen har beslutat bevara vägen vid Prästgårdsbacken sådan den är i dag. Gamla Kungsvägen har på grund av sin historiska betydelse fått en specialbestämmelse i planen. Den har på grund av sitt historiska värde och med tanke på stadsbilden antecknats som en viktig del av gatuområdet och som en del som skall skötas så att områdets historiska värde bibehålls.

Övriga gatuområden

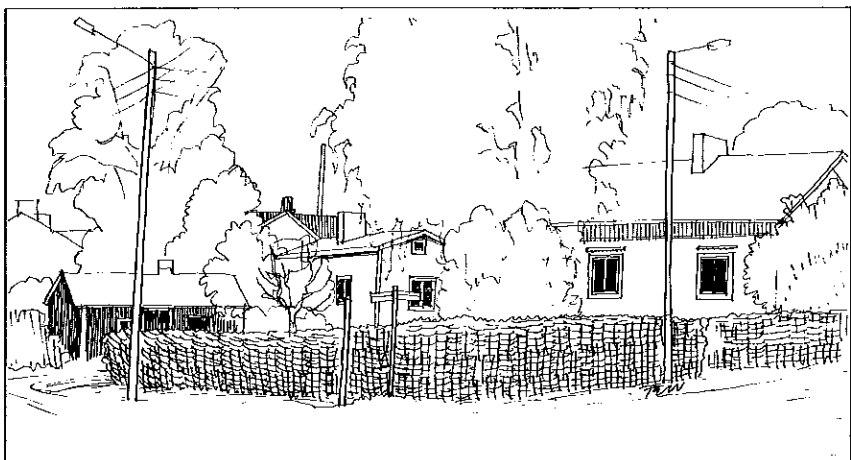
Syftet med stadsplanen och planen för gatuområdet är att bevara de nuvarande gatuvyerna. Gatorna kommer till största delen att bestå av grusgator, och man har inte för avsikt att bygga trottoarer. Avsikten är inte heller att bredda körbanorna, fastän gatuområdets bredd skulle göra det möjligt. Avsikten är att göra korsningsområdena tryggare.

Till planen hör en separat plan för gatuområdet som skall följas då planen realiserar. I den har man definierat bl.a. bredden och platsen för körbanorna samt utformningen av korsningarna.

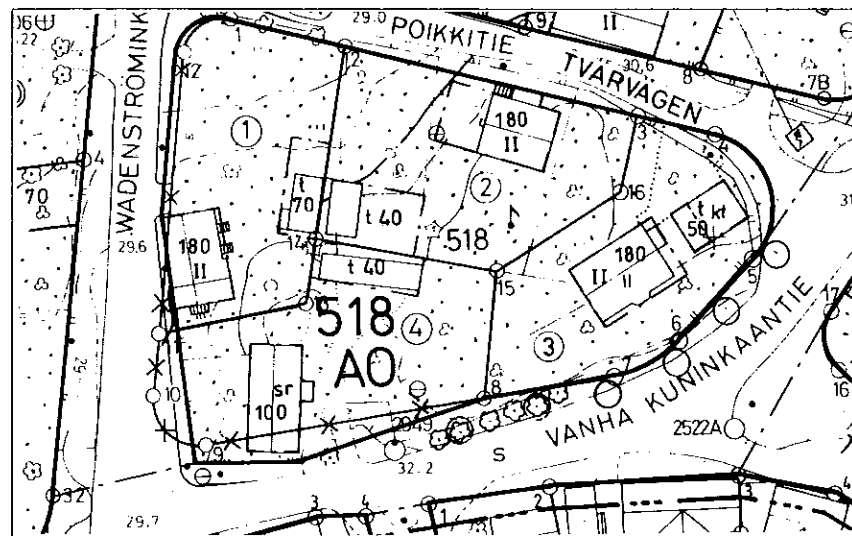
Andersasvägen, Tingsgårdsvägen, Drottningvägen, Tunnbindarebacken, Gamla Kungsvägen, Wadenströmståget, Prostvågen samt Kaplansbrinken är alla lokala matargator. På dessa gator har körbanans bredd planerats till 5,5 m. Östra Långgatan, Tvårvågen, Julinståget, Prostvågen och Boställsvå-



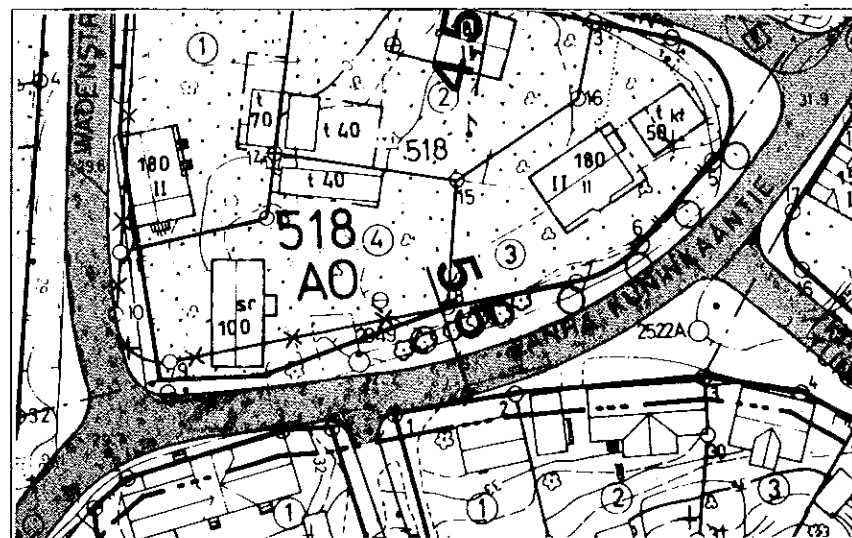
Wadenströmståget har rätats ut och gjorts bredare. Körbanan och de gröna remsor som kantar körbanan bildar ett brett öppet rum. Den raka breda gatan kan locka till en onödigt hög körhastighet.



Häckar avgränsar korsningen mellan Gamla Kungsvägen och Julinståget.



En justering av kvartersgränsen ser ut så här på planekartan. Det bus som skall skyddas strår kvar på kvartersområdet.



Korsningar har omarbetats i planen för gatuområdet.

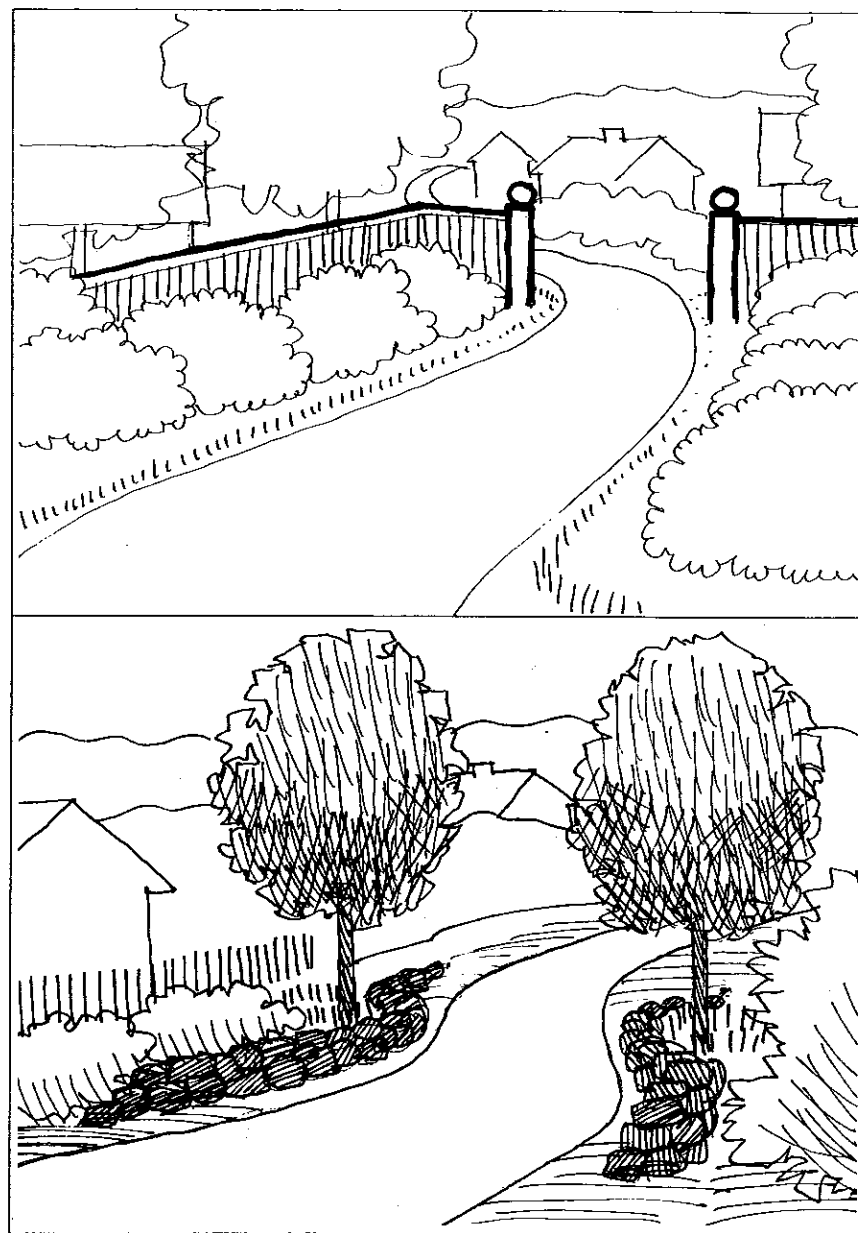
gen är lokala gator eller små bostadsgator. Körbanan för dessa gator är i planen för gatuområdet 4,5 m. Källgränden, Bastugränden, Brunnsgården och Munters gränd är korta återvändsgränder för vilka en tre meter bred körbana är tillräckligt. Gatuområdena - dvs. gränserna för det gatuområde som staden äger och tomtgränserna - har i planen lämnats oförändrade. Endast på de ställen, där husknutarna sträcker sig över på gatuområdet i enlighet med den gamla planen, har gatuområdets gräns justerats så att den går runt husknuten.

Lösningar för trafikproblem

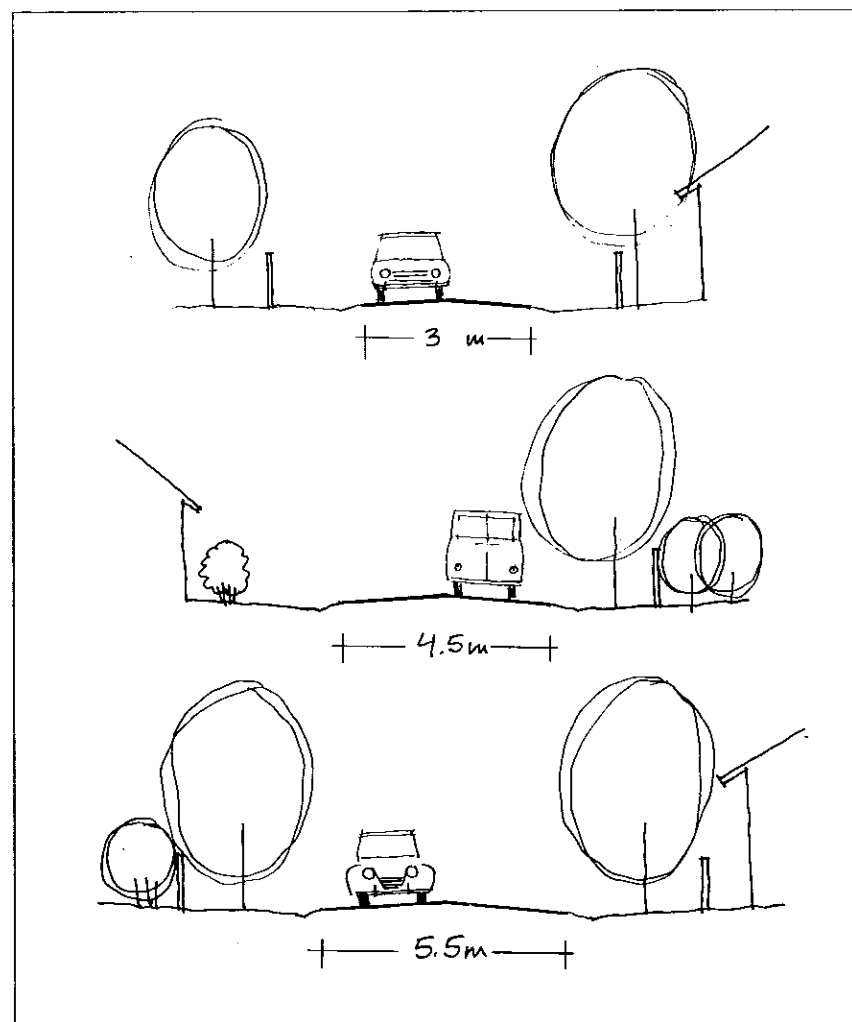
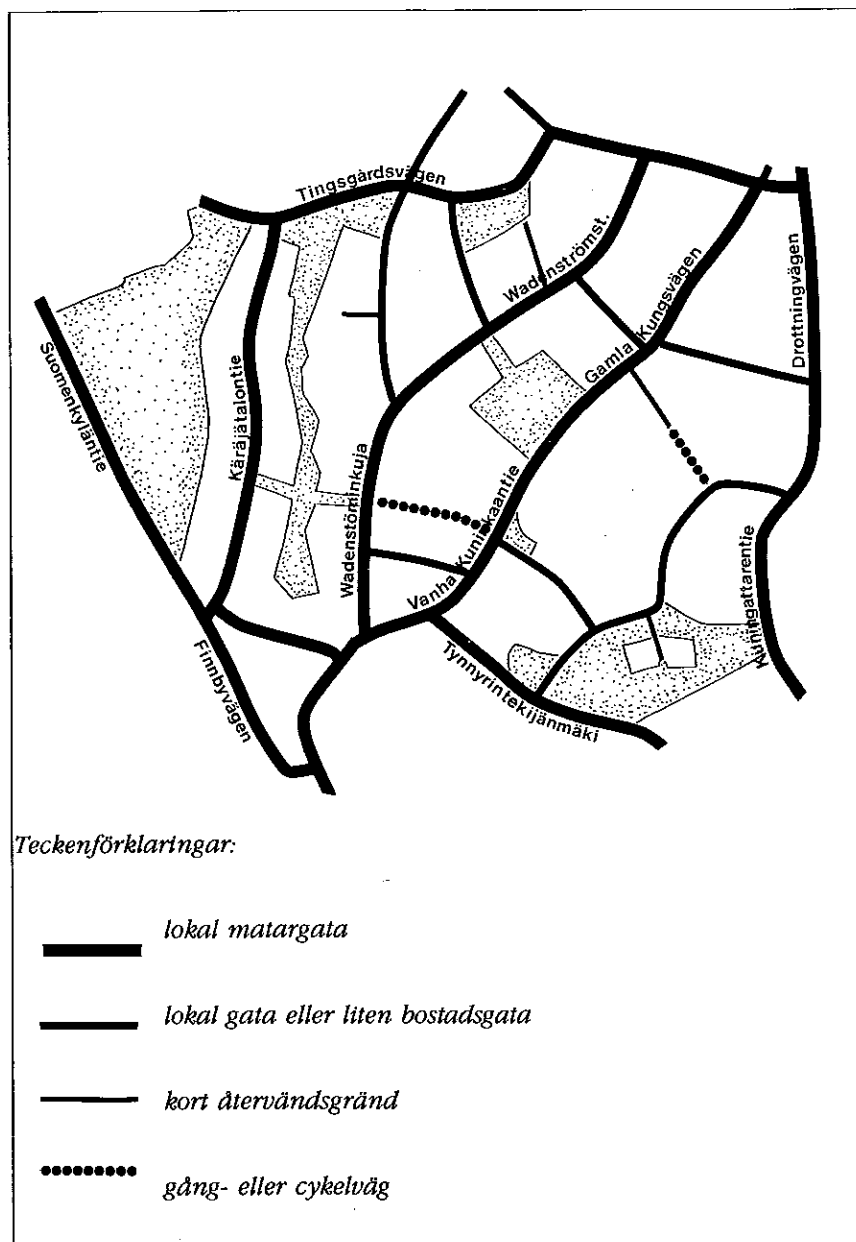
Den ökande trafiken och onödigt höga körhastigheter upplevs också på Prästgårdsbacken som problem. Åtgärder krävs för att kunna bibehålla trivselen på området. På hela Prästgårdsbacken bör en allmän hastighetsbegränsning på 30 km/t införas och förbud mot genomfart. I generalplanen för trafiken i Borgå stad (1988) föreslås att Finnbyvägen stängs av och ändras till grönområde. Om Finnbyvägen stängs av, ändras Kaplansbrinkens roll från infartsled till en gata som betjänar områdets interna trafik.

Körhastigheterna kan också sänkas med byggda retardatorer. I generalplanen för trafiken har man föreslagit retardatorer på Gamla Kungsvägen vid daghemmet, Brunnsparken och lekparken, på Wadenströmståget vid Boställsvägen, på Prostvågen vid Källgränden samt på Östra Långgatan.

För att kunna bevara karaktären på Prästgårdsbackens område krävs dock också noggrann planering av själva gatumiljön och ett noggrant övervägande av nya konstruktioners lämplighet och ändamålsenlighet. Att byta ut beläggningen



Two ways to make the road narrower. Pillars or e.g. two planted trees function as retardators.



Gatutvärprofiler. Principen på den översta bilden tillämpas exempelvis på Brunnsgården, den mittersta på Julinståget och den längst ned belägna på Wadenströmståget.

Principiellt schema för trafiknätet på Prästgårdsbacken.

mot kullerstensbeläggning är inte lämpligt på en grusgata och passar överhuvudtaget inte in i miljön på Prästgårdsbacken. På Prästgårdsbacken verkar det också konstgjort att höja körbanan så att den bildar en retardator. Dessutom kräver Gamla Kungsvägen på grund av sin historiska betydelse och sitt miljövärde en speciellt mild behandling.

Retardatorer kan också göras genom att i körbanan skapa vägkrökar eller genom att göra körbanan smalare med planteringar och portliknande konstruktioner. Konstruktioner av natursten som påminner om stengårdsgårdar eller t.o.m. portstolpar i trä torde passa bäst in på Prästgårdsbacken. Träd och buskar är bra att plantera i närheten av dem.

Vi håller lundsnäckorna i styr

Skötseln av de gröna delarna av gatuområdet har hittills helt och hållet varit beroende av invånarnas aktiva insatser. På grund av att snäckorna sprids så lätt är det viktigt att de gröna remsorna är klippta. Man torde kunna lita på invånarna i den här saken också i framtiden.

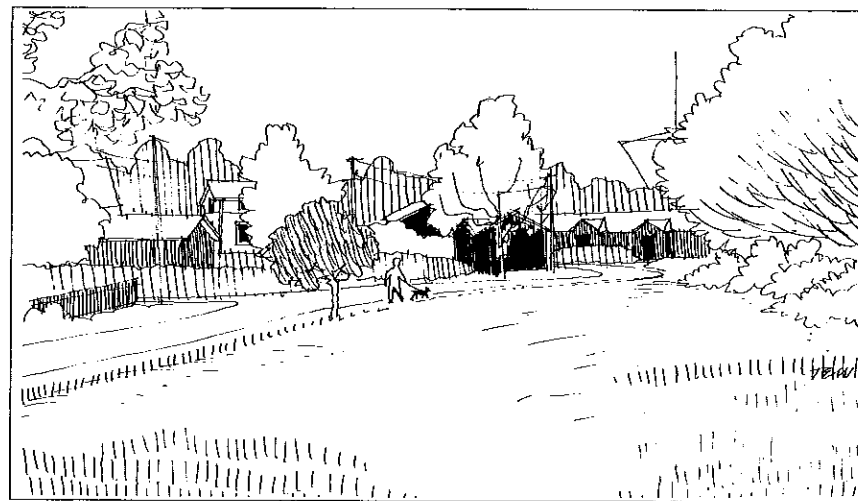
Parker

På Prästgårdsbacken finns flera parkområden som till sin karaktär avviker från varandra. På området saknas ett tillräckligt stort enhetligt uteområde som kunde användas av invånarna för gemensamma samlingar. Förbindelserna är dock bra till de närlägnade grönområdena såsom Kungskällsparken och Borgbacken.

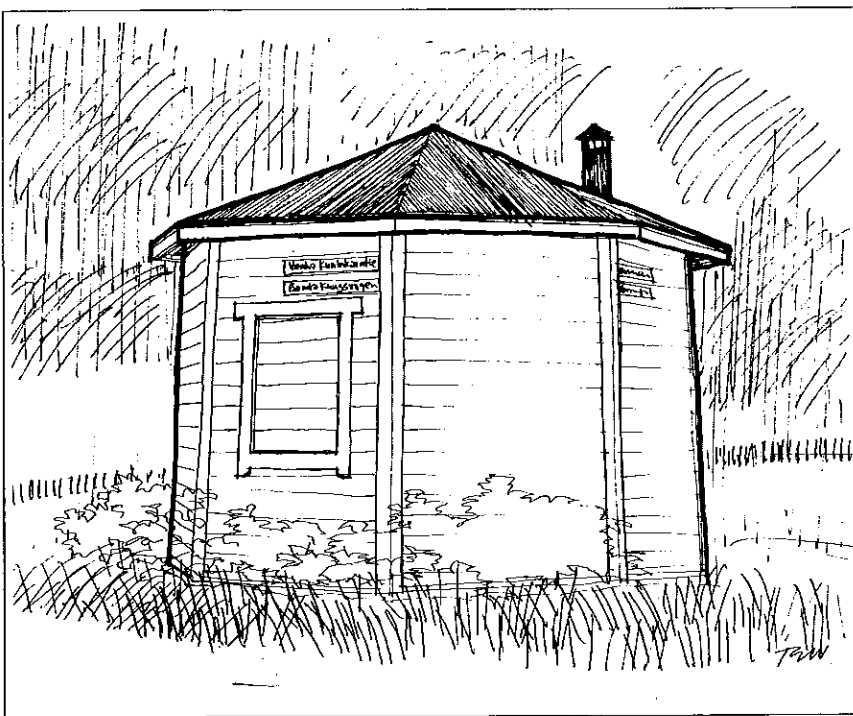
Den mest centrala av parkerna är Pastor Wirens park, som är en lekpark vid Gamla Kungsvägen. Också Brunnsparken är en funktionell närpark. Invånarna har samlats runt den gamla brunnen. Brunnshuset fungerar som lagerutrymme.

Närparker i naturtillstånd är grönområdet mellan Tingsgårdsvägen och Wadenströmståget samt Boställsparken i ändan av Brunnsgården.

Prästgårdsåkern och Tunnbindareparken är till sin karaktär öppna ängar. Via Prästgårdsåkern kommer man till de övriga grönområdena.



Tunnbindarebackens park. Den öppna ängen påminner om Östra Långgats gamla läge.



Brunnsparken fungerar som samlingsplats för invånarna på Prästgårdsbacken. I brunnshuset finns lagerutrymme.



Prästgårdsbacken gränsar i öster till Prästgårdsåkerns grönområde.

4. DISPONERING AV TOMTEN

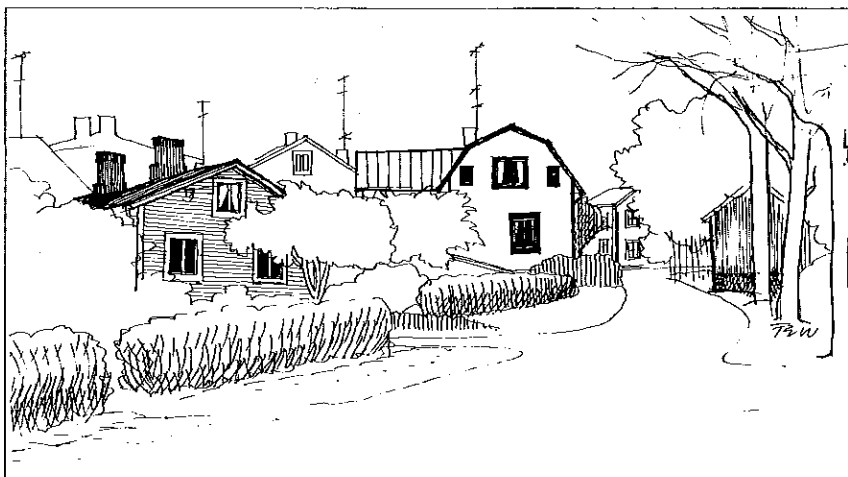
Disponeringen och skötseln av privata områden präglar områdets helhetsintryck i minst lika hög grad som gatorna och parkerna. Placeringen av byggnaderna på tomten, själva byggnaderna och de gårdsrum som bildas mellan dem bildar områdets karaktär. Framför allt regleras placeringen av byggnaderna och gårdsrummet av de bestämmelser om byggnadsytan som ingår i planen. Gårdsrummet påverkas också av byggnadernas form, storlek och höjd. Förutom beteckningarna i planekartan gäller en separat planebestämmelse för tomterna på Prästgårdsbacken:

Tomtens naturliga marknivå får inte ändras på högst 2 meters avstånd från byggnaden. Ett av målen i planen är också att man inte skall bearbeta tomternas markyta med onödigt stora terrasseringar eller schaktningar. Ett arbetsavstånd på två meter torde räcka till för normalt byggande.

Byggnadernas lägen

Prästgårdsbacken ger å ena sidan intryck av en stad och å andra sidan av landsbygd. För det mesta följer byggnaderna fritt terrängen på tomten utan en tydlig och klar ordning. Ett undantag är Tingsgårdsvägen, där man ser ett mera regelbundet byggnadssätt som är typiskt för återuppbyggnadsperioden. Byggnaderna i en och halv våning är belägna i en rad i god ordning med takåsen i gatans riktning, och på de flesta tomter finns dessutom ännu en liten gårdsbyggnad.

I planen har man strävat efter att placera platserna för



Kaplansbrinken hör till de äldsta delarna av Prästgårdsbacken. På det här området har husen byggts så att de följer terrängen.



Vid Tingsgårdsvägen är placeringen av byggnaderna och byggnadernas form enbetyg.

nya byggnader - dvs. byggnadsytorna - så att de följer det gamla byggnadssättet på området. För några tomter har man antecknat en så stor byggnadsyta att en ny byggnad kan placeras på tomten på många olika sätt. När man bygger på Prästgårdsbacken behöver man ingalunda sträva efter att få raka linjer och inte heller till enhetlighet, utan de nya byggnaderna borde snarast placeras så att de inte sticker fram i miljön. Vid Tingsgårdsvägen bör man dock tillämpa det gamla byggnadssättet.

Gårdsbyggnader

Såsom också i regel på gamla bostadsområden har alla tomter på Prästgårdsbacken haft åtminstone en ekonomibyggnad. I ekonomibyggnaderna har man haft bastu, vedlida eller andra hjälputrymmen. Man torde mera sällan ha haft flera bostäder på tomten.

För nästan alla tomter har man i planen separat anvisat en plats för en ekonomibyggnad. Byggnadsrätten har för dessa byggnadsytor angetts som maximal våningsyta. Också om en enda omfattande byggnadsyta har antecknats för tomten rekommenderas att separata huvud- och ekonomibyggnader byggs, då nya hus uppförs.

Då bostadsbyggnader repareras skulle det fortsättningsvis vara bra att fundera ut nya användningsmöjligheter för de gamla gårdsbyggnaderna, så att de kan bevaras. I gårdsbyggnaden kunde man eventuellt inrymma en bastu och bastukammare, tvättstuga, hobbyrum eller gästrum. Vad hindrar att man placerar en del av hjälputrymmena också i nya hus i gårdsbyggnaderna, om man annars också redan

placerar garaget där?

Rekommenderas att bilgaraget förses med dörrar, varvid gårdsbyggnaden blir sluten. En öppen takförsedd bilplats passar endast in i undantagsfall.

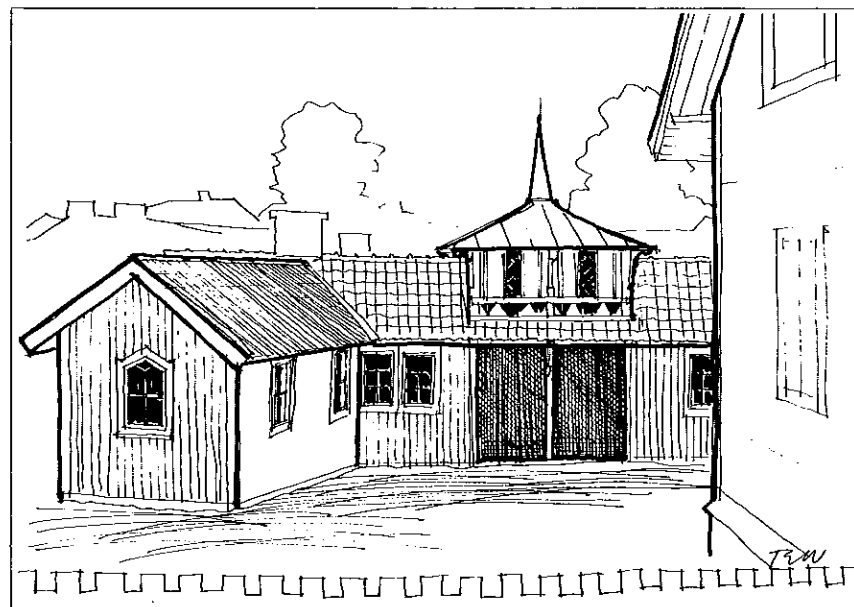
Gårdsplaner och trädgårdar

Alla de delar av tomten som är utanför byggnadsytan har i stadsplanen bestämmelser om att de skall planteras. På det här sättet har man försökt garantera att Prästgårdsbackens frodighet bevaras. Några enskilda viktiga träd, såsom ekarna vid Kaplansbrinken, har fått separat anteckning om att de skall bevaras.

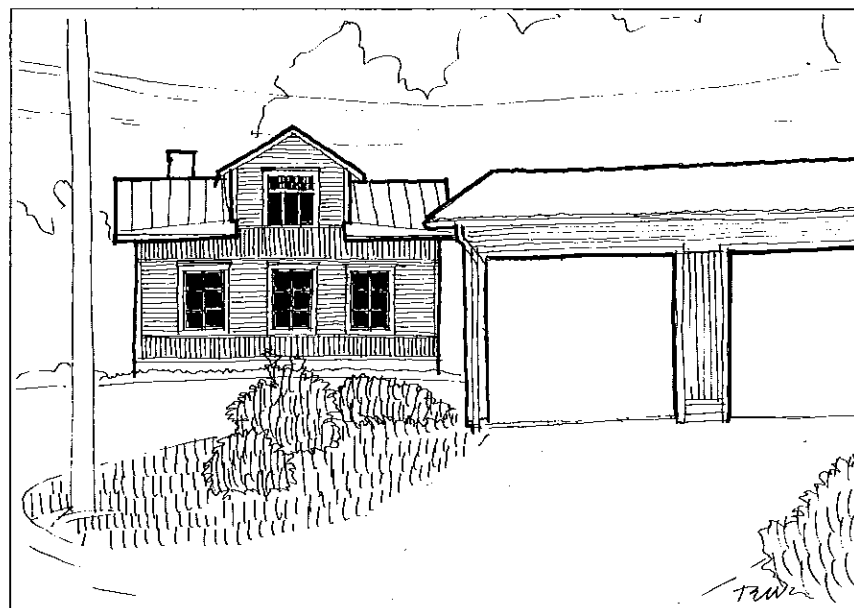
Men Prästgårdsbackens naturmiljö består inte enbart av frodig växtlighet. På området finns på flera ställen berg i dagen som ger ett intressant tillskott vid planeringen av trädgårdarna. På sådana här ställen är det lämpligt att placera växter som trivs på en karg växtplats.

Schablonmässighet, spikraka gångar och jämna gräsmattor är typiska för trädgårdarna på många nya bostadsområden. På ett gammalt bostadsområde som Prästgårdsbacken skulle man hellre vilja se traditionella växtarter, beaktande av den naturliga miljön på tomten, upptrampade naturliga stigar och invånarnas egen skaparglädje. Det här betyder ingalunda att man skall slarva med skötseln.

Trädbeståndet kräver också då och då förnyelse. Då man planterar träd måste man tänka på att de växer på längden. Det lönar sig inte att plantera träd på sådana ställen, där de i sin fulla längd kan bli störande såsom t.ex. alldeles invid husen eller under ledningar. De inhemska välbekanta träd-



Vid planeringen av gårdsbyggnaderna kan man gärna ta fram fantasin.



Bilgarage med dörrar rekommenderas framom öppna takförsedda bilplatser.

slagen såsom björk och rönn rekommenderas. Också inhemska ädelträd såsom ek, lönn och alm har tidigare vuxit på Prästgårdsbacken. På Prästgårdsbacken är det bäst att ha traditionella växtarter som man vet att trivs på området.

Lämpliga buskar på området är syren, midsommarros, spirea, ärtbuskar, schersmin och try. Klängväxter såsom vildvin och humle passar på väggarna. Blommande perenner av olika slag ger färg åt sommarträdgården.

Alltför iögonenfallande växter, med alltför brokiga eller röda blad eller växter som annars avviker kraftigt från de lokala arterna bör undvikas. Till exempel avviker bergtall och alpros för mycket från de traditionella växtarterna på området.

Det är speciellt viktigt att planera tomten och gårdsplanen på ett förnuftigt sätt och att välja de rätta växtarterna dvs. sådana som trivs med växtförhållandena på gården. Både för gräsmattan och enskilda växter bör reserveras tillräckligt mycket mylla för att växterna skall trivas. En omsorgsfull planering och en rätt placering av verksamheterna samt rätt val av växtarter, en omsorgsfull plantering och bra skötsel hör till de grundläggande faktorerna för en lyckad gårdsplan.

Råd för planeringen av gårdarna och val av växter får man ur litteratur på området och av stadens parkavdelning. Parkavdelningen har gjort upp anvisningar för byggande av gårdsplaner med bl.a. en förteckning över prydnadsväxter som passar in i Gamla Borgå.



En välskött byggnad och gårdsplan vid Gamla Kungsvägen. De gamla fönstren är vackra. Ingången skyddas av en lätt metallkonstruktion.

Staket

Det är det traditionella sättet att använda låga staket som ger Prästgårdsbacken ett luftigt och grönt intryck. Ett viktigt drag på området är de gamla stengårdsgårdarna. De bäst bevarade har man i planen separat antecknat att skall bibehållas. Följande planbeteckning gäller inhägnaderna på Prästgårdsbacken:

Tomterna får ingärdas med häckar eller spjälstaket av trä vars höjd är max 120 cm.

Sedan gammalt har man i tätt bebyggda trädstäder av typ Gamla Borgå använt slutna väggliknande plankmodeller, som effektivt avgränsar den privata trädgården från gatan och ger ett bra insynsskydd. På Prästgårdsbacken lönar det sig dock inte att tillämpa den här modellen, för att det allmänna intrycket av området skall kunna bibehållas. Gårdarna skall inte avskiljas med alltför höga plank. Ett lågt staket som man delvis kan se igenom är fortsättningsvis det bästa sättet att ingärda, och ett kompakt plank är bra endast i undantagsfall. Insynsskydd kan ordnas med hjälp av växtlighet.

Alltför mycket utsmyckade staket rekommenderas inte, utan man bör snarare satsa på en lugn och stilfull inhägnad. Däremot kan portarna gärna få en individuell prägel med utsmyckningar och detaljer.

Om staketet byggs i en sluttning är det ofta klokast att bygga så att staketets övre kant följer terrängens lutning, annars kan det ge ett oroligt intryck.

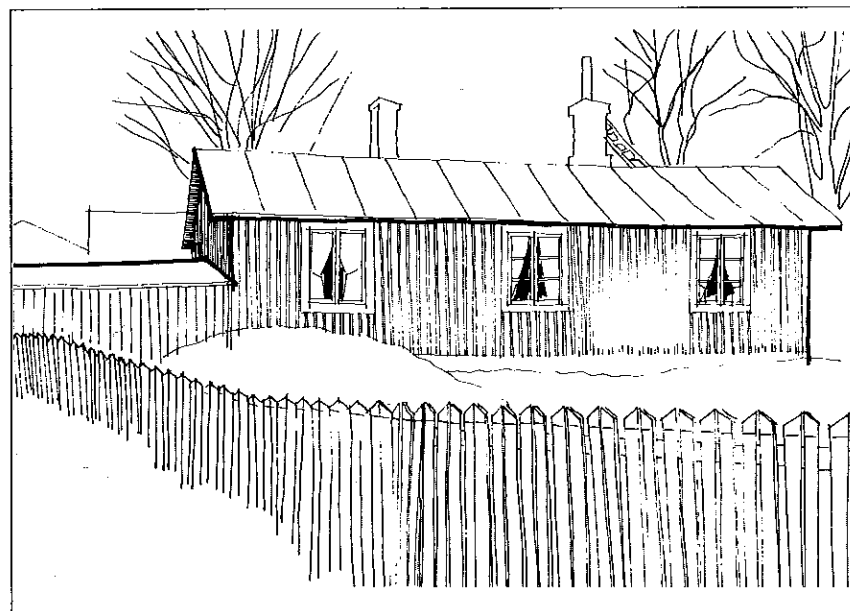
Staketen kan gärna behandlas antingen med rödmylla eller med täckfärg av samma typ eller med ljus oljefärg. Man bör vara försiktig med färgade, laserande impregneringsmedel.

I stället för staket kan man på Prästgårdsbacken också använda häckar. Då man vill ha ett effektivt skydd mot insyn och genomgång kan man plantera en hagtorns- eller granhäck.

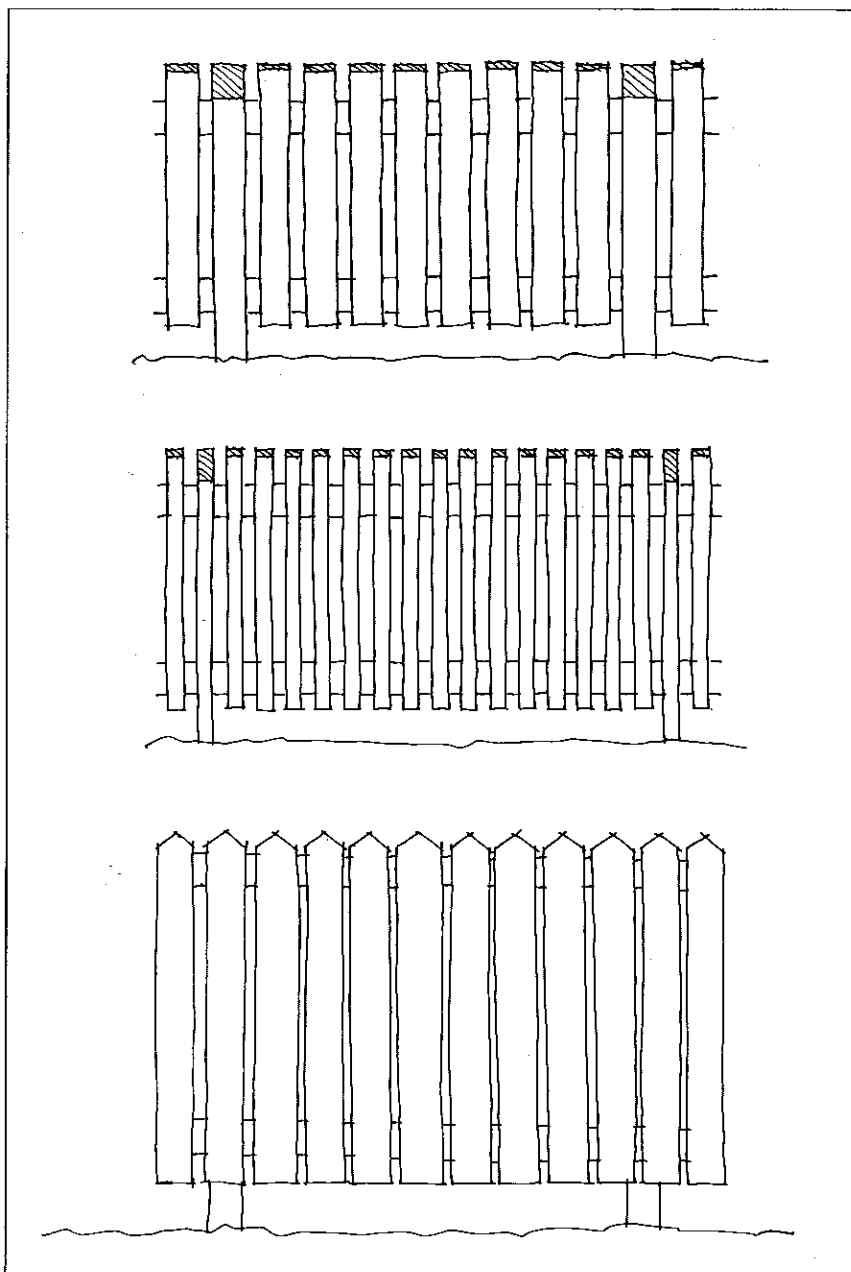
Häcken kan speciellt vid Tingsgårdsvägen vara en formklippt häck, men också buskar som växer fritt längs med tomtgränsen passar bra. Buskar kan också planteras invid ett staket, varvid stakethelheten är färdig redan innan buskarna har hunnit växa sig stora. En sådan här helhet är också grönare

och mjukare än enbart ett staket. Med växtligheten får man till stånd ett effektivare insynsskydd än med enbart ett lågt staket.

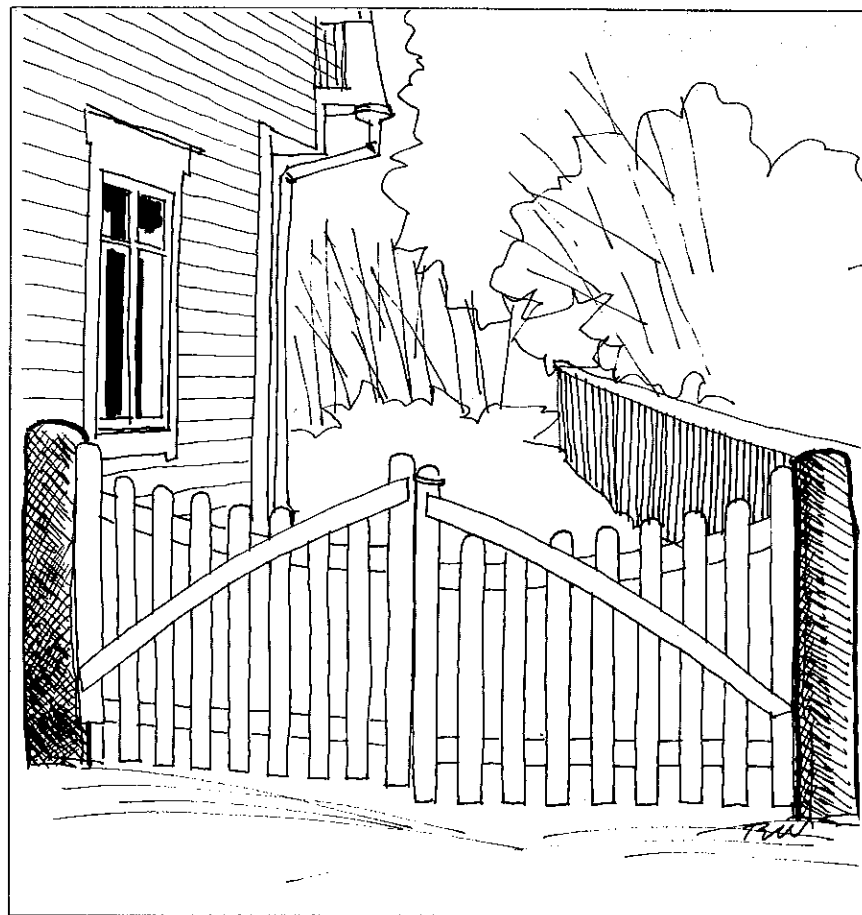
Stakettypen kan diskuteras hos rådgivningsbyrån för Gamla Borgå eller hos planläggningsavdelningen. Här får man också typritningar till några trästaket. Lov behövs av byggnadsinspektören för att ett staket skall kunna uppföras.



Det här buset har ett staket som passar busets stil mycket väl.



Planläggningsavdelningens staketmodeller.



En port vid Kaplansbrinken.

5. HURUDANA HUS?

Det viktigaste målet i planen är att bevara det omväxlande byggnadssättet på Prästgårdsbacken. Detta ställer också krav på nya byggnader. De nya byggnadernas exteriör skall anpassas till den bebyggda miljön på området. Det första alternativet är att reparera och hålla byggnaderna i skick, men om bostäderna är för små, kan man också överväga att utvidga byggnaderna. Nya byggnader kan byggas om det gamla huset inte går att reparera. I planen har man på några av de större tomterna anvisat möjligheter till utbyggnad. Sådana nya byggnader skulle vara bra att bygga i t.ex. bostadsaktiebolagsform för att man inte skall bli tvungen att dela på tomterna.

I planen regleras den nya byggnadsverksamheten och reparationsverksamheten rätt noggrant. Bestämmelserna dikterar dock inte exakt hur de nya byggnaderna skall se ut. Snarare ger planen möjligheter till alternativ för olika särdrag i byggnaderna för att det för Prästgårdsbacken typiska omväxlande byggnadssättet skall kunna bevaras.

För byggnadernas exteriör gäller följande planebestämmelser:

Byggnaderna som repareras och ändras, samt nybyggnader bör bl. a. med tanke på storlek, höjd, takform och -lutning, proportionerna på fasader och ytor, dörrar och fönster, byggnadsmaterial, färg- och taktäckningsmaterial samt för detaljernas del passa in i miljön.

Byggnaderna bör förses med åstak. Vattentakets huvudsakliga lutning bör vara minst 27 grader men dock högst 35 grader.

Som huvudsakligt fasadmateriäl bör användas trä.

Byggnadernas stomdjup får vara högst 8,5 m. Därtill får byggas verandor eller motsvarande utbyggnader.

Den enbettiiga fasadens längd får vara högst 15 m.

Fasaderna bör behandlas med täckande färg.

Källarvåning ovanför markytan får inte byggas.

Om det gamla huset inte följer planebestämmelserna?

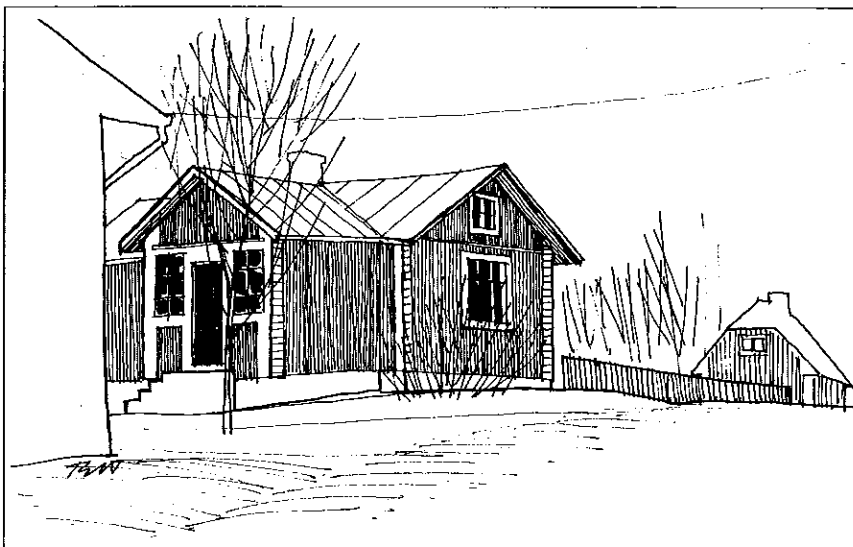
De nuvarande byggnaderna på Prästgårdsbacken får och skall också hållas i skick, fastän de inte till alla delar följer planebestämmelserna. Däremot skall ju naturligtvis bestämmelserna följas i alla nya byggnader.

En gammal byggnad får iståndsättas så att den motsvarar en ny, fastän den skulle vara belägen utanför den byggnadsyta som antecknats för tomten eller fastän våningsytan skulle överskrida den maximala våningsyta som upptagits i planen också efter det att vindsutrymmena tagits i bostadsbruk. De nuvarande byggnaderna får bevaras fastän de skulle finnas flera än två bostäder i dem, fastän de skulle ha valmtak och fastän stomdjupet eller fasadens enbettiiga längd skulle överskrida den tillåtna maximigränsen enligt planen. Också de staket som för närvarande är över 120 cm och planken kan hållas i skick:

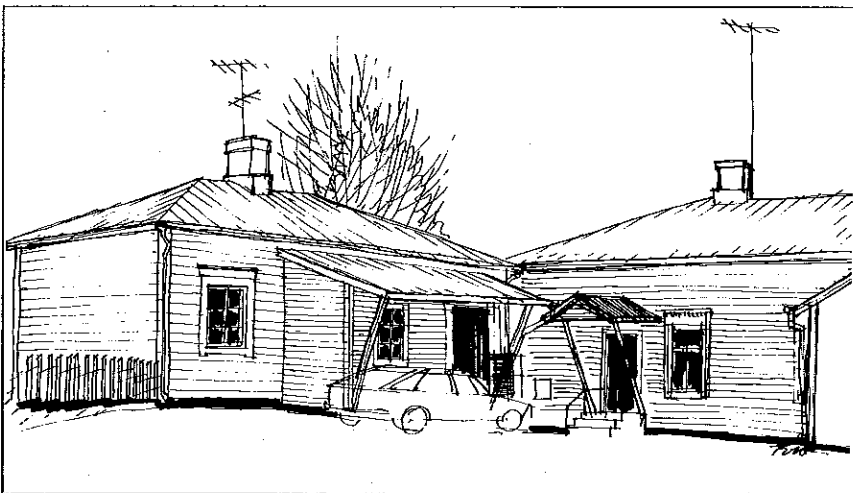
I existerande byggnad som byggts före stadsplanen är fastställd får reparationer göras på sätt som motsvarar nybyggnad utan hinder av vad som bestämts:

- om tomtens byggnadsyta, då existerande byggnad är belägen utanför det område, som i planen upptagits som byggnadsyta.

- om tomtens maximivåningsyta, då existerande bygg-



Den här gamla byggnaden med sin förfinade fasad har skyddats i planen.



Tingsgården är byggd i empirestil.

nadsvåningsyta eller utnyttjande av vindsutrymmen som bostadsutrymmen överskrider på tomten tillåten byggnadsvåningsyta

- om det tillåtna antalet bostäder på tomten, då det i existerande byggnad finns flera bostäder än vad som tillåts för byggande på tomten

- om byggnadens takform*
- om byggnadens stomdjup*
- om fasadernas längd*
- om ingärdandet av tomterna.*

Form och proportioner, antalet våningar, takform

I de många olika husen på Prästgårdsbacken syns den långa tid under vilken området har bebyggts och den byggnadstil som varit rådande under respektive tid. I planebestämmelserna är utgångspunkten för byggande av nya hus att de skall anpassas till det äldsta byggnadsbeståndet dvs. närmast det byggnadsbestånd som byggts före år 1960. De gamla byggnadstyperna på området kan gärna användas som "noter" vid planeringen av nya byggnader.

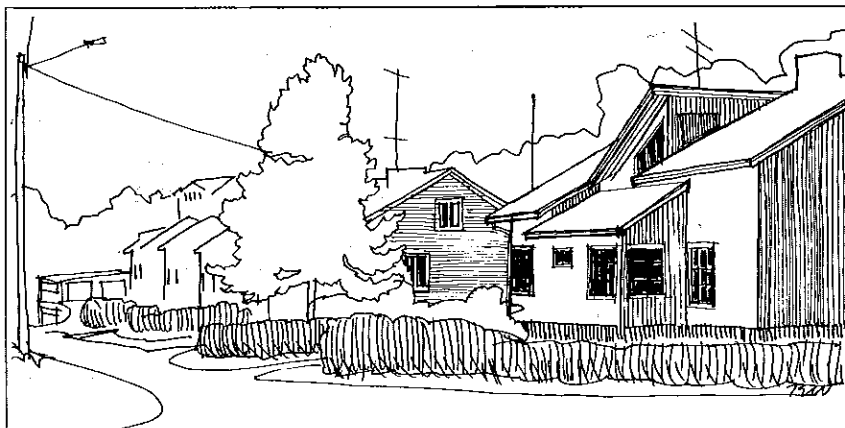
Stomdjupet på de äldsta husen på Prästgårdsbacken är rätt snävt tilltaget, det är närmast fråga om stugor med djupet av ett rum. Å andra sidan är de flesta av de gamla husen stora. Då har de också höjd. De största husen har mansardtak och under dem finns det bostadsrum eller stora vindsutrymmen. Tingsgården och den gamla skolan i korsningen av Wadenströmståget och Gamla Kungsvägen är byggda i empirestil. Vid Tingsgårdsvägen finns för 1940- och 1950-talen typis-

ka sk. återuppbyggnadshus i 1 1/2 våning. Under de senaste årtiondena har man på området byggt hus som till form och material avviker från de gamla hustyperna. De flesta nya hus har tegelrevetering och svagt sluttande sadel- eller valmtak.

De nya byggnader som nu byggs enligt stadsplanen och som passar in på Prästgårdsbacken har fasaden i trä och sadeltak. Taket är inte för svagt sluttande och å andra sidan inte för brant. Byggnadens stomme är relativt smal, och dess grundform är enkel. Huset kan byggas i en våning, men det är möjligt att bygga bostäder i den andra våningen om våningsantalet i planen det medger. Det högsta tillåtna antalet våningar är för det mesta 1 2/3. Vid ingången kan man ha en farstukvist. Garaget skall helst vara i en separat gårdsbyggnad.

Den för närvarande populära låga, breda och med valmtak försedda husmodellen passar inte så bra in bland de gamla byggnaderna. Därför har man i planen bestämmelser om det maximala stomdjupet. Det är dock möjligt att utforma fasaden på en ny, relativt bred byggnad så att den inte blir alltför dominerande.

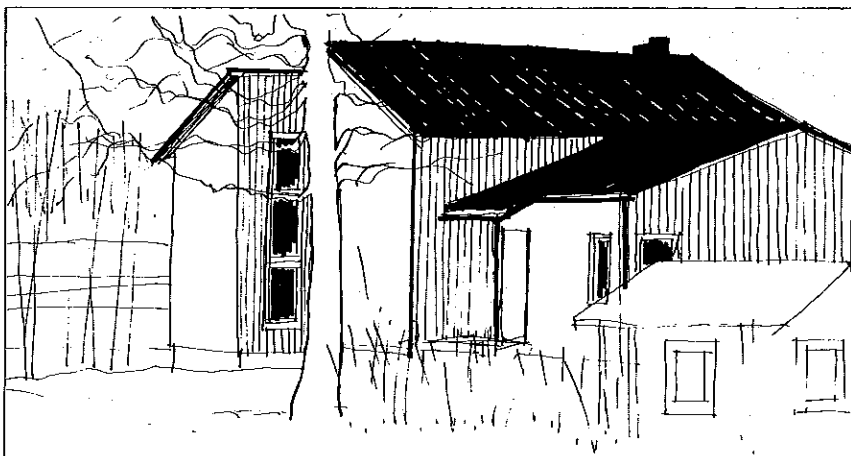
I planen har man också hindrat överlånga, enhetliga radhusliknande hus genom att utfärda bestämmelser om den maximala enhetliga längden för byggnadernas fasader. Det rekommenderas också att en lång byggnadsmassa görs kortare t.ex. med hjälp av burspråk, balkonger eller farstukvistar.



Den här nya byggnaden har anpassats till de gamla husen med hjälp av byggnadens placering, taklutningen, fasadmaterialet och ingårningen.



Lugna, enkla grundformer med lätta farstukvistar eller taklyktor är typiska för gamla hus. Den här principen kan väl användas i nya hus.



Den stora byggnaden har lättats upp genom att indela byggnadsmassan i olika delar. Det moderna buset passar förvånansvärt väl in på det gamla området.

Hur få mera bostadsutrymme?

Om byggnaden är för liten lönar det sig först att undersöka om man kan utnyttja den nuvarande byggnaden mera ändamålsenligt. Finns det en vind som lätt kunde göras om till rum? Finns det utrymmen i gårdsbyggnaden som kunde utnyttjas som hjälputrymmen såsom bastu, tvättstuga eller hobbyrum? Om vinden är tillräckligt hög kan man lätt få mera bostadsutrymme i den nuvarande bostadsbyggnaden. Vid behov kan man bygga nya fönster på taket. Att ta i bruk allt det utrymme som går att använda rekommenderas också, eftersom det inte förändrar byggnaden utåt och inte heller syns mycket i stadsbilden.

Då man bygger en tillbyggnad är det i regel klokast att bygga en vinkelrät flygelbyggnad i byggnadens längd- eller tvärriktning. En tillbyggnad av det här slaget är lättare att anpassa till den gamla byggnadstommen och den omgivande miljön.

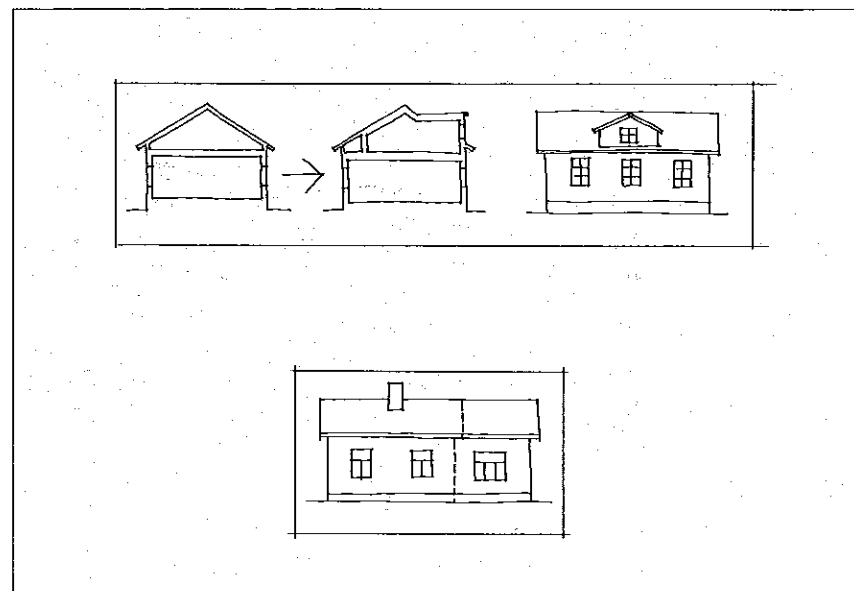
Omsorgsfull planering lönar sig alltid

Det är i allmänhet klokt att genast i början vända sig till en yrkesplanerare det må sedan vara fråga om planering av en ny byggnad, tillbyggnad eller en grundläggande reparation. Arkitekterna och byggnadsarkitekterna har fått behörig planeringsutbildning, men också erfarna byggmästare planerar byggnader. Planeraren skall inte bara användas för renritning. Man kan få mycket hjälp av en planerare redan då man planerar vilka utrymmen familjen skulle behöva och hur de kunde fås på bästa möjliga sätt. En bra planerare kan skissera upp helheten, komma med idéer om olika alternativ samt undvika onödiga kostnader.

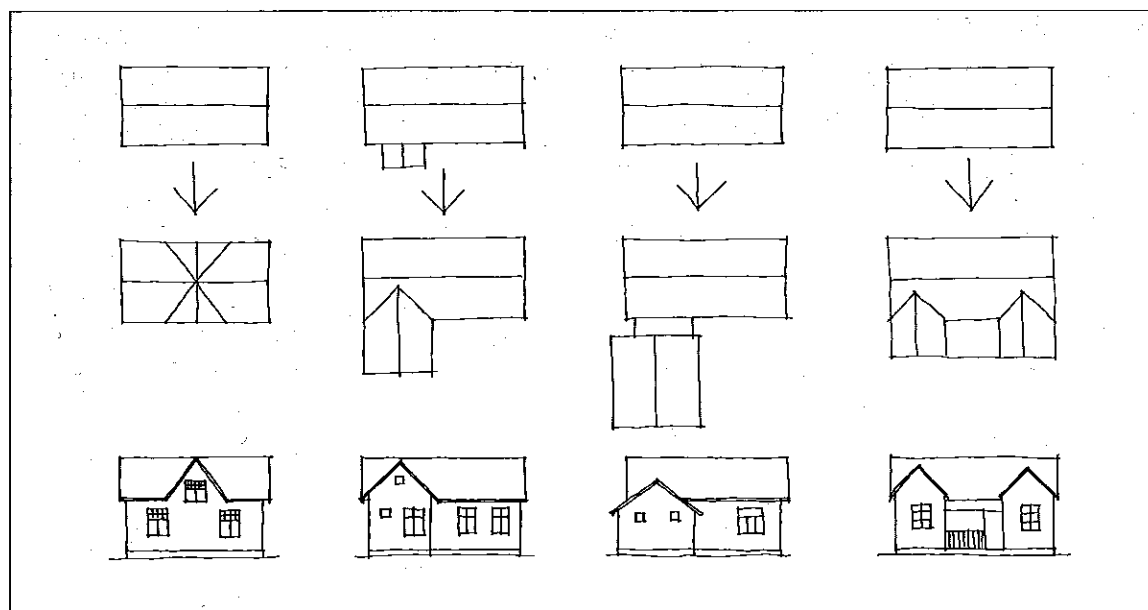
Då man skall reparera ett gammalt hus, är yrkeskunnig hjälp på sin plats redan då man bedömer husets skador och reparationsbehovet. Det lönar sig att begränsa ändringarna till det nödvändigaste. Det lönar sig i vilket fall som helst inte att förstöra ett gammalt hus med reparationer. Det är också skäl att dokumentera huset t.ex. genom fotografering innan några åtgärder vidtas. Det lönar sig att ta kontakt med någon sakkunnig, till exempel Borgå museum.

Färdiga typhus passar sällan utan förändringar på tomterna. En yrkesplanerare kan då tänka ut på vilket sätt huset

skall placeras på tomten och planera nödvändiga ändringar.
En personligt planerad byggnad passar i allmänhet bäst in i
en gammal miljö.



Olika slag av tillbyggnader.



Fasadfärger

Salenius skriver om den gamla Prästgårdsbacken: "Bostadsbyggnaderna är för det mesta enkla träbyggnader antingen rödmålade med vitmålade hörn- och fönsterbräder eller så har man kombinerat gult och rött, gult och en ljus färg, blått och grönt, mörkbrunt och mörkgrönt."

Mest torde det närbelägna Gamla Borgå ha påverkat färgsättningen av byggnaderna på Prästgårdsbacken. De äldsta husen är rödmålade små stugor med vita fönsterbräder och knutar. Till de första färgerna hör rödmyllan. Röd- och gulmylla passar fortsättningsvis väl som målfärger för de enkla små byggnaderna och ekonomibyggnaderna.

I slutet på förra århundradet har man allmänt börjat använda oljefärger, då man också började brädfodra väggar. Det var vanligt att man målade väggen gulskiftande eller grå och listerna mörkare. Under det här århundradet har en enhetlig ljus färg varit populär.

I planen för Prästgårdsbacken bestäms att fasaderna skall vara av trä och målas med en täckfärg.

Vid val av färgnyanserna bör man vara mycket noggrann och använda sunt förnuft. Färgerna skall passa ihop med husets yttre och den historiska stilen. Dessutom måste man tänka på husets läge. Ett hus som är beläget på ett synligt ställe, såsom i ett gathörn eller uppe på en backe har en specialställning och dess färgsättning bör övervägas speciellt noggrant.

Färgsättningen är en viktig delfaktor i det helhetsintryck man får av huset. Till exempel framhäver rödmylla eller en annan mörk färg på ett litet lågt hus att huset hör ihop med marken och färgen verkar att trycka ned huset, då däre-

mot ett hus som målats ljust och som är utsmyckat med lister ger ett lätt uppåtsträvande intryck.

Under tidigare år har å ena sidan grälla färger och å andra sidan mörka färger varit populära. Mörka färger ger lätt ett dystert och tungt intryck.

För närvarande verkar pastellfärger vara på modet. Speciellt populära är ljusrött och ljusblått. Men man skall inte måla flera närbelägna hus med dessa färger för resultatet kan bli vämjeligt, speciellt om man använder ljusrött. Vardera färgen mister också sin effekt om de används för mycket, men på rätt ställe förfinar och piggar vardera färgen upp sin omgivning. Diskreta färger i ljusa lugna nyanser är naturligtvis alltid en säker lösning. Av de målfärger som nu finns i handeln finns det flera nyanser som passar in i en gammal miljö.

Väggar som bekläts med skivor och en framhävning av gaveltriangeln med en färg som avviker från väggfärgen är onödigt och passar inte heller in i stilen på de gamla byggnaderna. Fasaderna kan dock disponeras med lister, såsom i gamla byggnader.

Taket kan gärna vara mörkt. Lämpliga takmaterial är filt, maskinfogad plåt och tegel. Profilerad takplåt bör undvikas.

Vid val av målfärg är färgens tekniska egenskaper lika viktiga som färgnyansen. En målfärg som är av fel typ kan lossna eller skada fasadreveteringen. En bra målfärg kännetecknas av att målfärgen andas och av att den åldras på ett vackert sätt. En bra målfärg är också lätt att avlägsna när den skall förnyas.

För att vara säker på att den målade ytan håller skulle det vara bra att använda målfärg av samma typ som tidigare har använts på byggnaden. Om byggnaden har behandlats

med rödmylla skall rödmylla också användas i fortsättningen. Rödmylla kan man med fördel koka själv. Under den senaste tiden har det kommit ut på marknaden flera olika oljefärger som har en gammaldags sammansättning, linoljebaserade, och vars färger har anpassats till gamla byggnader. Färgade impregneringsmedel rekommenderas inte för Prästgårdsbacken.

Byggnadsinspektörens lov krävs för att byta färg på byggnaden. Nyansen bör diskuteras vid planläggningsavdelningen.

Detaljer

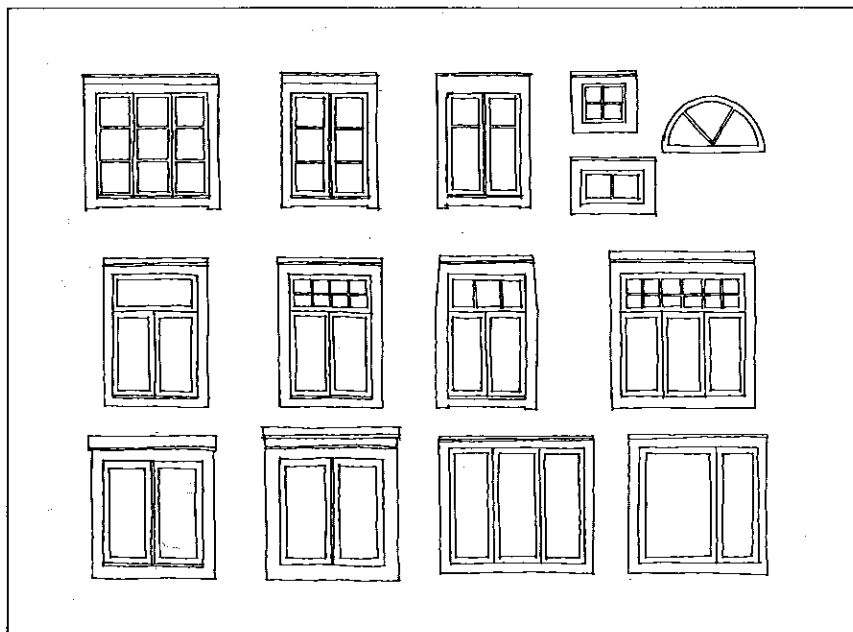
Förutom proportion, form, färg och material är detaljerna viktiga för helhetsintrycket. Fönsterna, listerna och takfotens form i gamla hus följer den stil som var rådande då huset byggdes. Också listerna och reveteringstyperna varierar. Detaljerna bör inte ändras då ett hus renoveras. Till exempel bör man då gamla lister skall ersättas med nya söka fram lister enligt gammal modell eller lister som i övrigt passar in i stilen.

Då ett nytt hus planeras bör man också ägna detaljerna uppmärksamhet för den nya byggnadens detaljer måste också passa in i miljön. Klumpiga lister, fönsterdetaljer och en klumpig takfot samt dåligt planerade skorstenar, regnvattenrännor, rännor och stuprör kan förstöra t.o.m. ett bra hus.

Detaljerna bör också passa in i karaktären och stilen på huset. Till exempel passar i en gammal röd stuga eller i ett nytt hus som planerats med en sådan stuga som utgångspunkt en grov lodrät brädfodring, då t.ex. empirestilen kräver en bred vågrät brädfodring. Brädernas form, bredd och hyvelytan påverkar i förvånansvärt hög grad byggnadens utseende.

I gamla byggnader går fönsteröppningen för det mesta i vertikal riktning. Då man bygger nytt och speciellt då man utvidgar en gammal byggnad är fönster i vertikal riktning i allmänhet lämpligast. I de hus som har byggts efter kriget har man använt t.o.m. bredare fönstertyper.

Gamla fönster som gjorts av en snickare är i regel gjorda av gott virke. Det är bättre att reparera dem än att byta ut dem. Också gammalt ojämnt glas lönar det sig att spara eftersom sådant fönsterglas inte längre finns att få.



I äldre byggnader är det vanligt med fönster som har sex rutor eller fönster av T-modell. Nedan fönster i sk. återuppbyggnadshus. Den breda fönsteröppningen har indelats i lodräta fönsterrutor.

6. SLUTORD

"Prästgårdsbacken har alltså under tidernas lopp vuxit sig till ett allt större bebott samhälle, som delvis ser ut som en stad och delvis som en by på landsorten, men utan stadens oroliga myller, stengatornas slammer och oljud, utan man rör sig vanligen tyst och stilla. Någon argsint käring hörs dock läxa upp sina barn..."

Det här citatet av J. M. Salenius beskriver mycket träffande andan på Prästgårdsbacken. Hoppas någonting av dessa tankar finns kvar för kommande släktled. Hoppas att området bevarar sin särprägel. Hoppas att Prästgårdsbacken också i fortsättningen förblir ett bostadsområde för människor i alla åldrar.

Information och rådgivning

Man kan vända sig till rådgivningsbyrån för Gamla Borgå (Krämaregatan 8) för att få råd i reparationsfrågor. I Gamla Borgå planeras en reservdelsbank, där man till reparationer som skall utföras i gamla hus kan hitta lister, fönster, beslag etc.

I biblioteken och hos rådgivningsbyrån finns tillgång till litteratur om reparationer och renoveringar.

Litteratur som kan rekommenderas:

Anvisningar för byggande av gårdsplaner.

Borgå stad, tekniska verket. Parkavdelningen, planläggningsavdelningen, planeringsavdelningen.

Gamla Borgå, Rikilinjor för byggnadsvård.

Borgå stad, planläggningsavdelningen 1989.

Hidemark - Månsson

Gamla trähus. (Den nordiska trästaden 19).

Stockholm 1974.

Härö, Elias - Kaila, Panu

Pohjalainen talo. Rakentajan opas. /Österbottengården.

Helsinki 1976.

Maalataan puuta. Puupintojen ulkomaalaus.

Puuinformaatio ry, Rakentajain Kustannus Oy.

Helsinki 1981.

Niskala, Eino

Puutalon perusparannus. Rakenteet ja ulkonäkö.

Asuntohallitus, teknillinen osasto, opasjulkaisu 1:1986.

Thurell, Sören

Vård av trähus. En handbok i vård och upprustning av gammal träbebyggelse.

Falköping 1975.