

Ändring av detaljplan nr 428



Byggnads- och planläggningsnämnden
13.3.2008 § 107

BORGÅ
CARLANDERSVÄGEN
Stadsdel 50, kvarter 7005-7008

BYGGANVISNINGAR

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ALLMÄNT

KVARTEREN 7005-7006
Åkerlängan

KVARTER 7007, tomterna 1-3
Åkersluttning

KVARTER 7007, tomterna 4-12
1980-talet

KVARTER 7008
1930-talet

BILAGA 1: Färgsättningsplan

BILAGA 2: Modeller för inhägnader

ALLMÄNT

Bygganvisningarna gäller kvarter 7005-7008 i detaljplaneområdet Carlandersvägen i stadsdel 50, Hindhår. Genom detaljplaneändringen skapas förutsättningar för att komplettera gruppen med bostadshus längs med Kortisbackavägen och Backgränden i Kortisbacka i närheten av Hindhår bycentrum.

Detaljpanelösningen utgår ifrån att det på båda sidorna om Carlandersvägen byggs nya bostadshus, medan de existerande bostadshusen längs med Kortisbackavägen och Backgränden förblir oförändrade.

Området är lämpligt med hänsyn till samhällsstrukturen i Borgå och det förtätar på ett naturligt sätt bosättningen kring Hindhår bycentrum. Planområdet angränsar till öppen åkermark i väst och till bebyggda egnahemshus-tomter i öster. De obebyggda tomterna längs med Carlandersvägen ligger delvis i en nordvästsluttning, vilket är en aning ofördelaktigt med tanke på vädersträcken. Området är öppen åkermark, som består av lermark vars djup varierar från fyra meter till tio meter. Den bebyggda delen av planområdet är belägen högre upp längs med sluttningen.

Utgångspunkten för bygganvisningarna är att skapa en enhetlig grupp av byggnader som passar in i det ganska öppna agrarlandskapet. Småhusen längs med Carlandersvägen kompletterar det existerande 1980-tals bostadsområdet längs med Kortisbackavägen och Backgränden.

Vid planeringen av färgsättning har man utgått från områdets existerande bostadshus, det öppna agrarlandskapet och den traditionella bebyggelse som finns från tidigare i näromgivningen. Man har i huvudsak valt traditionella brutna färger i gult, rött och grått med mörkare eller ljusare detaljer.

Bygganvisningarna är enligt planläggnings- och byggnadsnämndens beslut 13.3.2008 § 107.

KVARTEREN 7005-7006

Åkerlängan



ALLMÄNT

I detaljplanen har huvudprinciperna för bostadsbyggnadernas placering fastställts med planbeteckningar för byggnadsyta och takåsens riktning. Bostadsbyggnaden ska tangera byggnadsytan mot gatan.

Ekonomibyggnaden kan antingen byggas ihop med bostadsbyggnaden eller byggas som en separat byggnad längre in på tomten. Genom att bygga ekonomibyggnaden längre in på tomten kan man avskärma utevistelseområdet något från insyn från granntomten.

Bostadshusen ska ge ett intryck av rena linjer. De får gärna även ge ett modernt intryck. Den enhetliga fasaden får vara högst 14 m. Glasverandor och grönrum rekommenderas men helheten ska vara diskret. Inbyggda verandor som löper runt byggnaden och alltför många burspråk och utskjutande detaljer i byggnaden tillåts inte.

På tomterna har i det ena hörnet mot gatan reserverats ett område för vatten- och avloppsnätets tomtbrunnar och –stängningsventiler. På dessa områden får man inte bygga eller plantera stora träd. Infarten till gården kan emellertid placeras på dessa områden. På de flesta tomter är detta rentav att rekommendera.

Den eventuella radonrisken på området ska beaktas vid byggandet. I samband med bygglovsansökan informerar byggnadsinspektören vid behov i varje enskilt fall om de åtgärder som krävs.

Inhägnader och planteringar

Tomtera bör avgränsas med staket eller häck. Färgen på staketet väljs bland de ljusa färgerna som kompletterar ytterväggarnas färg och harmonierar med huvudbyggnaden. På gränserna till parken tillåts endast häck. Modeller på inhägnader och deras maximihöjder finns i bilaga 2.

Den del av området som ska planteras kan vara en trädgårdsliknande del av gården eller ett område som används för lek eller andra gårdssysslor. Den planterade växtligheten ska vara mångsidig med både träd och buskar. Enbart gräsmatta uppfyller inte kraven. När träd och buskar väljs till gården ska man gynna ädla lövträd, äppelträd och andra fruktträd och bärbuskar. Som häck rekommenderas arter som trivs på lermark, såsom ungersk syren, parksyren, smällspirea, lågväxande spirea eller aronia.

Grundläggningssätt

Marken är mjuk i hela området och särskild uppmärksamhet bör därför ägnas åt grundläggningssättet. När tomtens ytformer planeras skall man också beakta att de delar av tomten som inte byggs på förhand kommer att sätta sig betydligt till följd av utfyllningarna. Sättningen skall beaktas vid planeringen av gårdens detaljer och anslutningarna till gårdsområdet.

Även vid planeringen av vatten- och avloppsledningar skall eventuella sättningar i den mjuka marken beaktas.

Vattenförsörjningen

Dagvattnet från gator, dräneringsdiken och gårdsområden som beläggs, bör styras till regnvattennätet. Dräneringsvattnet bör vid behov pumpas till regnvattenavloppet. I samband med byggandet ska gården planeras och byggas så att ytvattnet genom byggandet inte rinner över på grannens tomt. På den inre gården bör man undvika hårda ytor (betongsten o.dyl.) om man på grund av höjdförhållandena inte kan bygga ett avlopp från den inre gården till gatans regnvattenavloppet.

En plan för avledning av yt- och dräneringsvatten ska fogas till ansökan om bygglov.

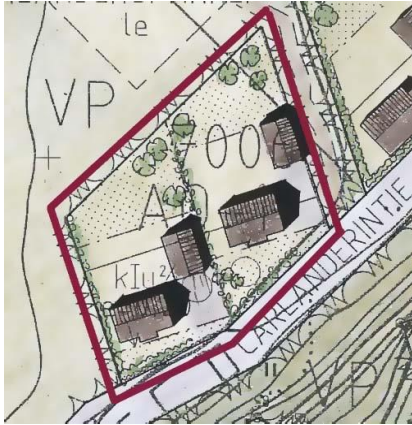


Illustration över kvarter 7006



Illustration över del av kvarter 7005

EKONOMIBYGGNADER

- Antalet våningar I
- Sadeltak, taklutning 1:2-1:3, eller pulpettak, taklutning ca 1:3 eller flackare.
- Ytterväggar ska vara av liggande panel, stående brädfodring eller rappade. Färgsättningen väljs i samma nyans eller en något mörkare nyans än huvudbyggnadens.
- Takets färg bör vara den samma som bostadsbyggnadens.

BOSTADSBYGGNADER

Antal våningar:

- 1 ½, ovillkorligt
- våningstalet är ovillkorligt, men övre våningen kan tas i bruk senare, varvid separat bygglov behövs.

Ytterväggar:

- material: liggande panel, stående brädfodring eller rappat
- ytterväggens dominerande färg: slamfärg eller oljefärg i traditionella brutna nyanser enligt separat färgkarta (bilaga 1).

Tak:

- Sadeltak, taklutning 1:1.5-1:2 eller
- dubbelsidigt pulpettak, s.k. brutet sadeltak, med takfallen på olika höjd, taklutning 1:2,5 eller flackare.
- Takfärgen bör vara mörk.

DEL AV KVARTER 7007, tomterna 1-3 Åkersluttningen



ALLMÄNT

I detaljplanen har huvudprinciperna för bostadsbyggnadernas placering fastställts med planbeteckningar för byggnadsyta och takåsens riktning. Bostadsbyggnaden ska tangera byggnadsytan mot gatan.

Ekonomibyggnaden kan antingen byggas ihop med bostadsbyggnaden eller byggas som en separat byggnad längre in på tomten. Genom att bygga ekonomibyggnaden längre in på tomten kan man avskärma uteviselseområdet något från insyn från granntomten. Höjdskillnaden på tomterna bör dock beaktas noggrant vid planeringen så att ekonomibyggnaden kan placeras utan större utfyllningar eller utgrävningar.

Bostadshuset ska ge ett intryck av rena linjer. De får gärna även ge ett modernt intryck. Den enhetliga fasaden får vara högst 14 m. Glasverandor och grönrum rekommenderas men helheten ska vara diskret. Inbyggda verandor som löper runt byggnaden och alltför många burspråk och utskjutande detaljer i byggnaden tillåts inte.

På tomterna har i det ena hörnet mot gatan reserverats ett område för vatten- och avloppsnätets tomtbrunnar och –stängningsventiler. På dessa områden får man inte bygga eller plantera stora träd. Infarten till gården kan emellertid placeras på dessa områden. På de flesta tomter är detta rentav att rekommendera.

Den eventuella radonrisken på området ska beaktas vid byggandet. I samband med bygglovsansökan informerar byggnadsinspektören vid behov i varje enskilt fall om de åtgärder som krävs.

Inhägnader och planteringar

Tomterna bör avgränsas med staket eller häck. Färgen på staketet väljs bland de ljusa färger som kompletterar ytterväggarnas färg och harmonierar med huvudbyggnaden. På gränserna till parken tillåts endast häck. Modeller på inhägnader och deras maximihöjder finns i bilaga 2.

Den del av området som ska planteras kan vara en trädgårdsliknande del av gården eller ett område som används för lek eller andra gårdssysslor. Den planterade växtligheten ska vara mångsidig med både träd och buskar. Enbart gräsmatta uppfyller inte kraven. När träd och buskar väljs till gården ska man gynna tallar, ädla lövträd, äppelträd och andra fruktträd och bärbuskar. Som häck rekommenderas arter som trivs på lermark, såsom ungersk syren, parksyren, smällspirea, lågväxande spirea eller aronia.

Grundläggningssätt

Marken är mjuk i hela området och särskild uppmärksamhet bör därför ägnas åt grundläggningssättet. När tomtens ytformer planeras skall man också beakta att de delar av tomten som inte byggs på förhand kommer att sätta sig betydligt till följd av utfyllningarna. Sättningen skall beaktas vid planeringen av gårdens detaljer och anslutningarna till gårdsområdet.

Även vid planeringen av vatten- och avloppsledningar skall eventuella sättningar i den mjuka marken beaktas.

Vattenförsörjningen

Dagvattnet från gator, dräneringsdiken och gårdsområden som beläggs, bör styras till regnvattennätet. Dräneringsvattnet bör vid behov pumpas till dagvattenavloppet. I samband med byggandet ska gården planeras och byggas så att ytvattnet genom byggandet inte rinner över på grannens tomt. På den inre gården bör man undvika hårda ytor (betongsten o.dyl.) om man på grund av höjdförhållandena inte kan bygga ett avlopp från den inre gården till gatans dagvattenavloppet.

En plan för avledning av yt- och dräneringsvatten ska fogas till ansökan om bygglov.

Byggnadernas placering

Åkerområdet sluttar något uppåt mot det existerande bostadsområdet. Vid planeringen av tomternas infarter och byggnaderna bör särskild uppmärksamhet fästas vid höjdläget. Byggnaderna bör anpassas så att det inte uppstår höga och dominerande socklar och utfyllda gårdsområden. Slutningslösningar där våningsplanet är i olika etager kan vara en lämplig lösning.

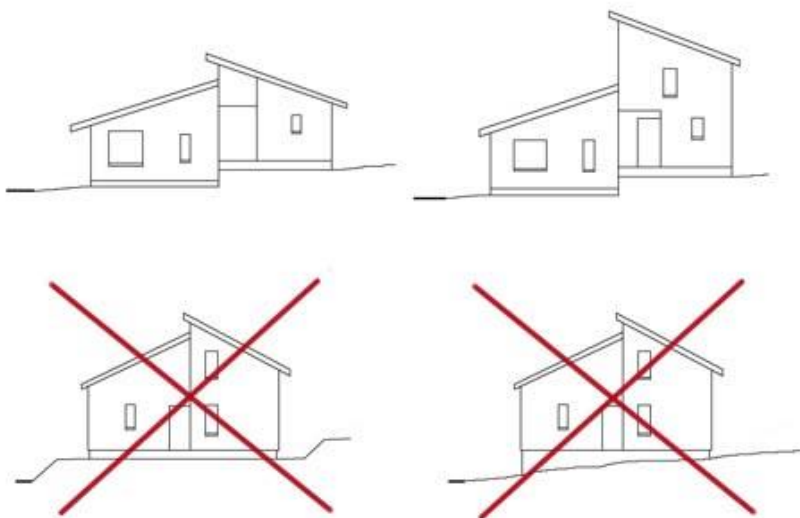


Illustration över kvarter 7007, tomt 1-3

BOSTADSBYGGNADER

Antal våningar:

- 1 ½

Ytterväggar:

- material: liggande panel, stående brädfodring eller rappat
- ytterväggens dominerande färg: slamfärg eller oljefärg i traditionella brutna nyanser enligt separat färgkarta.

Tak:

- sadeltak, taklutning 1:1,5-1:2,5 eller
- dubbelsidigt pulpettak, s.k. brutet sadeltak, med takfallen på olika höjd, taklutning 1:2,5 eller flackare
- Takfärgen bör vara mörk.

EKONOMIBYGGNADER

- Antalet våningar 1
- sadeltak, taklutning 1:2-1:3 eller pulpettak, taklutning 1:3 eller flackare.
- Ytterväggarna ska vara av liggande panel, stående brädfodring eller rappade. Färgsättningen väljs i samma nyans eller en något mörkare nyans än huvudbyggnadens.
- Takets färg bör vara den samma som bostadsbyggnadens.

DEL AV KVARTER 7007, tomterna 4-12 1980-talet



ALLMÄNT

I denna del av kvarter 7007 finns bostadshus som byggts i mitten av 1980-talet. Byggnadsstilen och färgsättningen är mycket enhetlig. Bostadshusen är i en våning, färgsättning gul med mörkbruna tak och detaljer, såsom foderbräden, pelare, fönsterplåtar mm. Undantag utgör bostadshusen på tomt 5 och tomt 8 som har vita foderbräden. Fasadmaterialet är tegel eller trä. Samtliga tomter avgränsade med häck. Området ger ett lummigt intryck.

Området är en harmonisk helhet och därmed bör tillbyggnad, renovering eller byggande av ersättande byggnad utföras i samma stil som de existerande bostadshusen har idag.

I detaljplanen har huvudprinciperna för bostadsbyggnadernas placering fastställts med en byggnadsyta. Garaget har i samtliga fall byggts i samband med bostadshuset. På vissa tomter finns ytterliga små ekonomibyggnader eller lekstugor. På tomt 10 finns en större separat ekonomibyggnad.

Tomterna får angränsas med häck. Vid behov kan även staket tillåtas. Staketet får vara högst 100 cm högt. När träd och växter väljs till gården ska man gynna ädla lövträd, äppelträd och andra fruktträd och bärbuskar.

Den eventuella radonrisken på området ska beaktas vid byggandet. I samband med bygglovsansökan informerar byggnadsinspektören vid behov i varje enskilt fall om de åtgärder som krävs.



Illustration över del av kvarter 7007

BOSTADSBYGGNADER

Antal våningar:

- 1 våning

Ytterväggar:

- stående brädfodring målad med täckande gul färg eller gultegel i samma nyanser som de existerande
- ytterväggarnas detaljer i mörk brun färg (med undantag av tomt 5 och 8 som har vita foderbräden)

Tak:

- sadeltak, taklutning ca 1:3
- mörkt brun

EKONOMIBYGGNADER

- antalet våningar 1, sadeltak, taklutning ca 1:3
- färgsättningen den samma som bostadshusets

KVARTER 7008 1930-talet



ALLMÄNT

I detta kvarter finns endast ett bostadshus från 1930-talet. Bostadshuset har utvidgats på ett lyckat sätt senare. Bostadshuset är herrgårdsgult med vita detaljer. Uthusen på tomten är målade med rödmylla. Tomten är avgränsad ut mot Kungsvägen med en syrenhäck.

Området utgör en harmonisk helhet och därmed bör tillbyggnad, renovering eller byggande av ersättande bostadshus den utföras i samma stil som de existerande byggnaderna har idag.

I detaljplanen har huvudprinciperna för bostadsbyggnadernas placering fastställts med planbeteckningar för byggnadsyta. På tomten tillåts bostadsbyggnad med två bostäder.

Tomten får angränsas med häck. Vid behov kan även staket tillåtas. När träd och växter väljs till gården ska man gynna ädla lövträd, äppelträd och andra fruktträd och bärbuskar.

Den eventuella radonrisken på området ska beaktas vid byggandet. I samband med bygglovsansökan informerar byggnadsinspektören vid behov i varje enskilt fall om de åtgärder som krävs.



Illustration av kvarter 7008

BOSTADSBYGGNADER

Antal våningar:

- 1 ½

Ytterväggar:

- stående brädfodring med ribba målad med täckande gul färg i samma nyanser som de existerande
- ytterväggarnas detaljer i vitt

Tak:

- sadeltak, taklutning ca 1:1,2
- rödbruna tegel eller motsvarande

EKONOMIBYGGNADER

- antalet våningar I, sadeltak, taklutning ca 1:3
- ytterväggens färg: slamfärg, rödmylla
- takets färg: mörk brun, svart eller grön

HINTHAARA, CARLANDERINTIE ASEMAKAAVA

HINDHÅR, CARLANDERSVÄGEN DETALJPLAN

VÄRITYSSUUNNITELMA

Korttelit 7005, 7006 ja 7007 (tontit 1-3)

FÄRGSÄTTNINGSPLAN

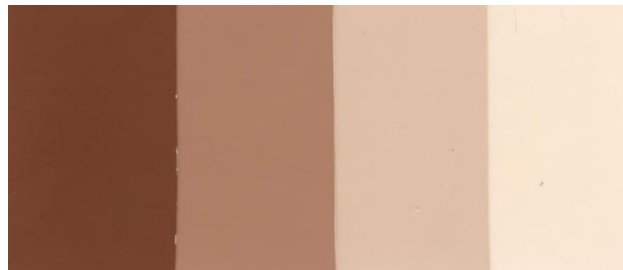
Kvarteren 7005, 7006 och 7007 (tomterna 1-3)

Kellertävät sävyt/ gulskiftande nyanser
(300X-304X)



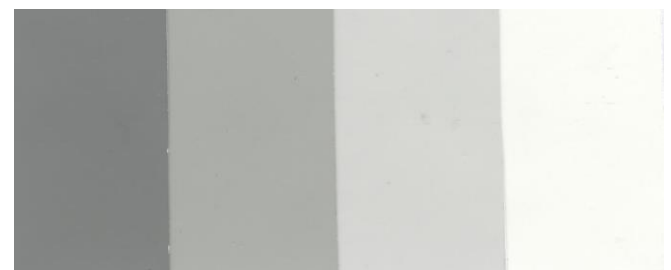
300X 301X 303X 304X

Punertavat sävyt/ rödskiftande nyanser
(310X-313X)



310X 311X 312X 313X

Harmaat sävyt/ gråa nyanser
(356X-359X, 368X)



356X 357X 359X 368X

Esimerkit on Tikkurilan Vanhan ajan värikartasta. Muiden valmistajien vastaavat sävyt käyvät myös. **Tarkista väri värikartasta, värit vääristyvät aina kopioitaessa!** Exempler är från Tikkurilas Gammaldagsfärgkarta. Motsvarande kulörer från andra tillverkare kan också användas. **Kontrollera kulörerna från färgkartan, kulörerna förvrängs alltid vid kopiering.**

Alueen kaikki värisävyt tulee valita yllä olevista sävyistä (ulkoseinät, vuorilaudat ja muut yksityiskohdat sekä aidat). Myös muut tummuusasteet vaaleimman ja tummimman värisävyn väliltä käyvät.

- Talousrakennuksen väriksi suositellaan asuinrakennusta tummempaa sävyä.
- Ulkoseinän pääväri tulee valita tummempien sävyjen joukosta (300X-303X, 310X-312X, 356X-358X). Kaikkein vaaleimpia sävyjä saa käyttää ainoastaan yksityiskohdissa ja aidoissa (304X, 313X, 368X).
- Ainoastaan yksi pääväri/asuin- tai talousrakennus.
- Muuten vuorilistojen ja muiden yksityiskohtien värisävyt voidaan vapaasti valita yllä olevista väreistä (tumma/vaalea) niin, että ne ovat sopusoinnussa päävärin kanssa. Aidan värin tulee kuitenkin olla vaalea.
- Katteen värin tulee olla tumma.

Samtliga kulörer på området (ytterväggar, foderlister och andra detaljer samt staket) bör väljas från ovanstående färgskalor. Även andra grader av färgmättnad mellan den mörkaste och ljusaste kulören i den enskilda färgskalan får väljas.

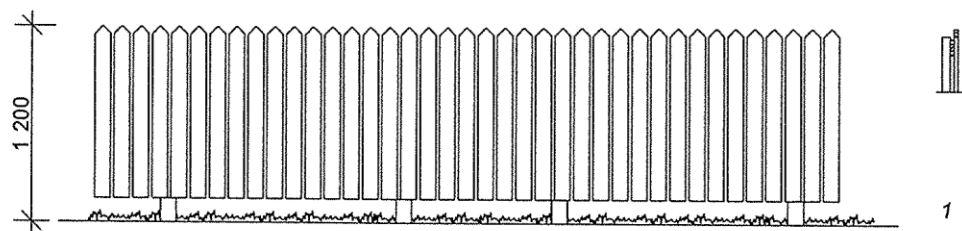
- Ekonomibyggnaden får gärna vara i en nyans mörkare än bostadshuset.
- Ytterväggens huvudkulör bör väljas bland de mörkare nyanserna (300X-303X, 310X-312X, 356X-358X). De allra ljusaste kulörerna får användas endast på detaljer och staket (304X, 313X, 368X).
- Endast en huvudkulör/bostads- eller ekonomibyggnad
- I övrigt får färgkulören på foderlister och andra detaljer väljas fritt bland ovanstående färgkulörer (mörka/ljusa) så att den passar ihop med huvudkulören. Staket bör däremot vara ljust.
- Takfärgen skall vara mörk.

BILAGA 2

Modeller för inhägnader

Staketen väljs av bifogade modeller. Vid sökandet av åtgärdslovet underlättar de staketscheman som finns på stadsplaneringsavdelningen.

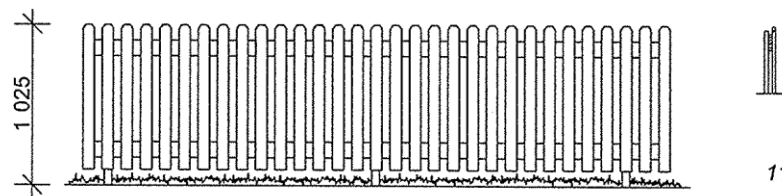
Schema i skala c. 1:50.



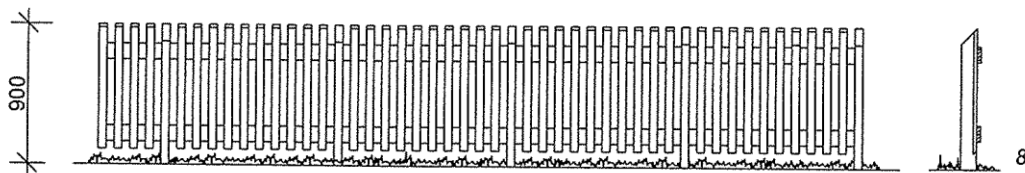
Stadsplaneringsavdelningens stakettyp 1.



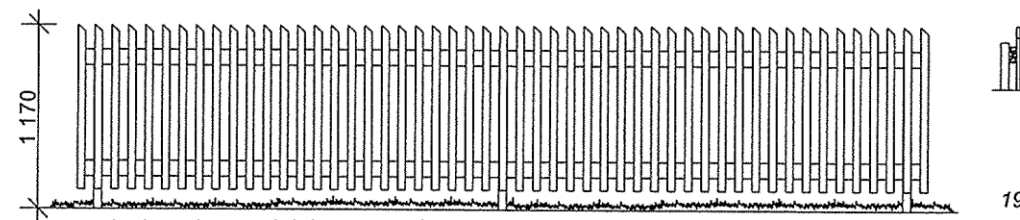
Stadsplaneringsavdelningens stakettyp 9.



Stadsplaneringsavdelningens stakettyp 11.



Stadsplaneringsavdelningens stakettyp 8.



Stadsplaneringsavdelningens stakettyp 19.