

## BYGGANVISNINGAR

### Västra åstranden, Strandkvarteren vid Konstfabriken stadsdelen 22, en del av kvarteret 449

#### ALLMÄNT

Området byggs i enlighet med detaljplanen och dessa bygganvisningar som finns som bilaga till detaljplanebeskrivningen. Bygganvisningarna har en förtätad struktur och den består av text och riktgivande bilder. Avsikten med bygganvisningarna är att garantera att de stadsbildsmässiga ramvillkoren uppfylls när det gäller att anpassa byggandet till omgivningen och säkerställa den arkitektoniska kvalitetsnivån.

Planeringen av området är krävande. Byggandet ska anpassas till fasaderna vid stranden på västra åstranden, landskapsområdet i Borgå ådal och nationalstadsparken i Borgå. Området ingår inte i nationalstadsparken, men det bildar en del av fasaden för parken. Dessutom ska man beakta Konstfabriken, som avgränsar Alexanderskvären, och dess historiska och skyddade del samt den nya delen som har högklassig arkitektur.

Det är möjligt avvika från bygganvisningarnas ramvillkor när man ansöker om bygglov på de punkter som specificeras närmare, förutsatt att man i samband med byggplaneringen finner en sådan lösning som garanterar ett minst likvärdigt slutresultat med tanke på den stadsbildmässiga och arkitektoniska kvalitetsnivån. Detta gäller närmast färger och material. I samband med beredningen av bygglov ska man begära ett utlåtande av den myndighet som ansvarar för stadsbilden. I detta skede fastställs också eventuella undantag från bygganvisningarna som är lämpliga med tanke på stadsbilden.

Området byggs energieffektivt och ansluts till fjärrvärme. Det är rekommenderat att utnyttja solenergi aktivt och passivt. Detaljplanen och den riktgivande planen för byggandet har beretts i samarbete med stadsplaneringen i Borgå och ARRAK Arkkitechdit Kiiskilä-Rautiola-Rautiola Oy.

## BILAGA 6 TILL BESKRIVNINGEN

Stadsutvecklingsnämnden 17.1.2017 § 11



Utsikt mot området från empirecentrum. ARRAK Arkkitechdit Oy, 22.11.2016.

## BYGGNADER

#### Allmänt

Detaljpanelösningen bygger på en helhetsplan enligt vilken en s.k. hybridbyggnad (KMA-kvartersområde) placeras på östra delen av området. I hybridbyggnaden är det möjligt att placera en stor detaljhandelsenhet för närmast dagligvaror. Dessutom finns det mycket utrymme för ett hotell, och man kan också bygga ett flervåningshus. I södra spetsen av området finns ett separat kvarter för tre flervåningshus (AKY-2-kvartersområde).

I västra delen av området finns redan en affärs- och kontorsbyggnad (KAY-2-kvartersområde) och en obebyggd tomt för en affärs- och kontorsbyggnad (ALY-7-kvartersområde), för vilken man redan ansökt om bygglov. På grund av tomternas byggläge eller långt framskridna planeringsläge ger man inga anvisningar om tomter i dessa bygganvisningar, utan man hänvisar till bygganvisningarna och översiktsplanen för offentliga rum som utarbetats för att styra byggsättet i detaljplan

438 som upphävs. Dokumentet finns som bilaga 9 till detaljplan 438 och det har godkänts i planläggnings- och byggnadsnämnden 16.4.2009 § 86.

Parkeringen ligger i huvudsak under jord. På den s.k. hybridbyggnadens källarnivå placeras en stor underjordisk parkeringshall. I bostadskvarteret i södra spetsen kan parkeringen vara ovan- eller underjordisk. Byggandet ska med tanke på material och utformning vara högklassigt och passa in i miljön. Speciell uppmärksamhet ska fästas vid behandlingen av fasaderna i gatuplan.

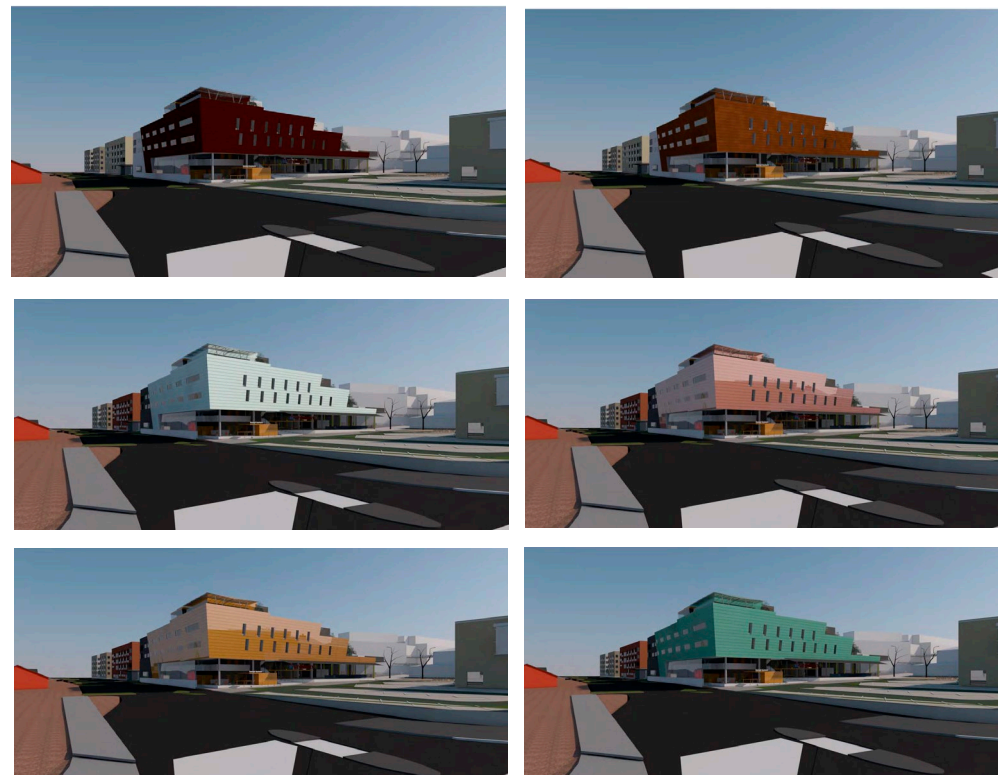
### Byggbarhet och beredskap för översvämningar

Området är krävande med tanke på byggbarheten. Byggnaderna ska grundläggas på stödpålar, grundvattennivån är hög och området är utsatt för översvämningar från ån. I detaljplanen utfärdas en bestämmelse enligt vilken golvnivån i bostäder ska vara minst N2000 +3,80 meter. Lägsta byggnadshöjd som rekommenderas, under vilken man inte ska placera konstruktioner eller funktioner som orsakar skador om de blir våta är N2000 +3,20 meter i området. Konstruktioner som placeras på en nivå som är under N2000 +3,20 meter bör byggas vattentäta och förses med dräneringssystem.

Ingången till den underjordiska parkeringsanläggningen ska vara minst på nivån +2,000 N2000, och den ska skyddas mot översvämningar.



Utsikt från korsningen av Västra Alexandersgatan och Kokonvägen. Illustrationen visar hur byggnadens nordöstra fasad och helheten ser ut. Denna byggnadsdel är mycket viktig med tanke på stadsbilden. Färgerna preciseras i samband med byggandet och de kan också skifta mer mot vitt. ARRAK Arkkitehdit Oy, 22.11.2016.



Utsikt från korsningen av Västra Alexandersgatan och Kokonvägen. Alternativ för färger. Om man använder ett mörkt material på den s.k. hotellfasaden i förgrunden, anpassas den södra delen av fasaden vid Kokonvägen till helheten som en högklassig del genom att variera mörka och ljusa färger på det sätt som framgår av illustrationerna. Färgalternativ för hotelldelen från den översta bilden till vänster:

- mycket mörkt rötegel - halvreflekterande
- cortenstål - matt
- grönaktigt vitt – lite reflekterande
- koppar – reflekterande – strukturerad yta och perforering kan användas
- mässing – reflekterande – strukturerad yta och perforering kan användas
- gammal koppar – matt – strukturerad yta kan användas

Färg- och glanseffekter kan uppnås med olika material. ARRAK Arkkitehdit Oy, 16.1.2017.

## KVARTER 449, KMA-kvartersområde

### Allmänt om utformning av byggnadsmassan och öppningar

På byggnadsytans gränser mot gatan ska byggnaden byggas fast i tomtens gräns mot gatan. I nordöstra delen av kvartersområdet kan fasadens övre del skjuta ut som ett litet utsprång. Om tillämpningen i praktiken förhandlas i samband med ansökan om bygglov. I detaljplanen anges för byggnadsytans delar mot stranden det högsta tillåtna höjdläget för byggnader, konstruktioner och anordningar. Med detta styrs våningstalet och byggnadsmassans totalhöjd.

Ingångarna ska anpassas till terrängen så att man inte placerar trappor eller ramper på gatuområdet. Höjdskillnaderna åtgärdas då inne i byggnaden.

Fasadernas öppningar och utformning följer de principer som framgår av illustrationerna. I utformningen strävar man efter tydliga och lugna öppningar där bostadsdelens balkonger mot gatan och Borgå å anpassas till fasaden med hjälp av material- och öppningslösningar. För fasader som bildar kvarterets yttre kanter är huvudprincipen en högklassig utformning, där enhetliga ytor, balkonger och sockel bildar en enhetlig helhet.

Byggnadens norra och östra fasader är mycket viktiga med tanke på landskaps- och stadsbilden. De ska byggas samtidigt upp till fjärde våningens takishöjd.

### Fasader

Materialen ska vara av hög kvalitet och sådana som åldras vackert och är lätta att sköta. Material- och färgvalen ska skapa det intryck som framgår av illustrationerna i dessa bygganvisningar. Det viktigaste är att i synnerhet kvarterets östra fasad varierar med tanke på karaktären och färgsättningen. Eventuella öppna elementfogar godkänns inte.

I de nedre våningarna är materialet på de norra och östra fasaderna i huvudsak glas. Ingångarna till affärslokalerna förses med skyddande glastak och/eller markiser. Markisernas färg ska vara grå eller svart och det är inte tillåtet att ha reklamtexter på dem. Materialet på de övre våningarnas utåtlutande delar ska vara högklassigt och sådant som åldras vackert, t.ex. sandblästrat vitt glas eller jämnt genomfärgat kompositmaterial. Det är också önskvärt att utreda om det är möjligt att använda trä. Senare i punkten Konst i byggprojektet beskrivs även för denna byggnads del hur konstpengar används för fasaden.

På hotelldelens fasader mot väster används till exempel genomfärgade fasadskivor eller keramiska fasadplattor. De terrasserade tredje och fjärde våningarna förses med gårdar med planteringar och pergolaliknande konstruktioner.

På bostadsdelens fasad mot Kokonvägen används i huvudsak högklassiga keramiska fasadplattor som håller sin form eller träpanel, och färgen kan vara till exempel brun. Bostadsdelen ska till utseendet anpassas till fasaderna på

bostadshusen i det södra kvartersområdet. Plattorna ska vara avlånga och de ska läggas i förband.

På kvartersområdets södra och västra fasader mot Konstfabriksstigen används puts- eller fasadskivor. Färgerna fastställs i samband med bygglovet. Enformiga enhetliga fasader godkänns inte, utan fasaden ska livas upp med till exempel klätterväxter.

Fasaderna på det tekniska utrymmet i tredje och fjärde våningen i kvartersområdets sydvästra del ska vara av genomfärgade fasadskivor, och färgnyansen ska vara mörk brun.

### Reklamanordningar

I kvartersområdet placeras flera affärslokaler. Byggnadens östra fasad mot Borgå å samt den norra fasaden mot Alexanderskvären placeras i en ytterst känslig miljö med tanke på stadsbilden. Därför får man placera få reklamanordningar på dessa fasader. Det är möjligt att ansöka om tillstånd för att placera en reklamanordning vid affärslokalernas ingångar i samband med bygglovet eller genom att ansöka om ett separat åtgärdstillstånd. Hotellskyltar är tillåtna på byggnadens norra och östra fasad. Inga andra skyltar, reklamtavlor eller fönstertejpningar på byggnadens fasader tillåts inte. Den myndighet som ansvarar för stadsbilden kan efter eget övervägande behandla ansökningar som gäller reklamanordningar och på goda grunder avvika från denna punkt i bygganvisningarna. Man ska begära ett utlåtande om alla åtgärder som gäller ändringar i byggnadens fasader av den myndighet som ansvarar för stadsbilden och som enligt den gällande förvaltnings- och verksamhetsstadgan är stadsplaneringschef då detta skrivs.

### Behandling av fasader i gatuplan

Socklar som är högre än 50 cm ska till material och färg stämma överens med byggnadens fasad. Med stöd av beslutet om den totala byggnadsmassan kan man på goda grunder avvika från detta krav för en del av fasaden.

För parkeringshallens ingång gäller samma kvalitetskrav som för fasaderna. Enformiga enhetliga ytor i gatuplan godkänns inte. Även om gatuplanet vid Kokonvägen är enhetlig, ska behandlingen av gatuplanet vara mångsidig och varierande med tanke på färg och material. Även om man i behandlingen av fasader betonar lugn och små variationer i djupled, rekommenderas det i stor grad med tanke på ett mer levande gatuplan att utreda om bänkar och spaljéer för plantering kan placeras i en del av fasaden.

## Takform

Takformen eller takmaterialet har inte fastställts. Taket ska vara så svagt sluttande att det inte bildar en dominerande del av fasaden i gatubilden eller fasaderna mot ån. För byggnadsytorna mot Borgå å anvisas det högsta tillåtna höjdläget för taket i detaljplanen. Det är också möjligt att på taket placera små tekniska anordningar, såsom fläktar och gångbroar.



*Utsikt från nordnordväst från Konstfabrikens huvuddörr över Alexanderskvären. Illustrationen visar antalet tillåtna reklamanordningar samt deras placering. ARRAK Arkkitektidit Oy, 22.11.2016.*

## Belysning

Gånggrutternas och ingångarnas ska förses med ändamålsenlig belysning. Byggnaden ska också förses med en diskret belysning så att den blir en del av ålandskapet. Belysta reklamanordningar godkänns i regel inte. De tillåtna reklamanordningarnas ljusstyrka ska vara måttlig.

Byggnaden ska förses med husnummerarmatur. Armaturen ska placeras och fungera så att man tydligt kan se den även om vädret är dåligt. Armaturen får inte blända och på det sättet hindra att man ser numret när det är mörkt.

## Bostädernas gård

Bostädernas gård område placeras på taket. Det har inte ansetts vara nödvändigt att ge detaljerade bestämmelser om planeringen av gård området. Till ansökan om bygglov ska bifogas en plan för gården. Gränsen mellan tomtarna får inte förses med staket innanför kvartersområdet.

## KVARTER 449, AKY-2-kvartersområde

### Allmänt om utformning av byggnadsmassan och öppningar

På byggnadsytans gränser mot gatan ska byggnaden byggas fast i tomtens gräns mot gatan. Om tillämpningen i praktiken förhandlas i samband med ansökan om bygglov.

Ingångarna ska anpassas till terrängen så att man inte placerar trappor eller ramper på gatuområdet. Höjdskillnaderna åtgärdas då inne i byggnaden.

Fasadernas öppningar och utformning följer de principer som framgår av illustrationerna. Byggnadernas ytterhörn mot gatan ska vara slutna och enhetliga med tanke på utformningen av byggnadsmassan. I utformningen strävar man efter tydliga och lugna öppningar där bostadsdelens balkonger mot gatan och Borgå å anpassas till fasaderna med hjälp av material- och öppningslösningar. För fasader som bildar kvarterets yttre kanter är huvudprincipen en högklassig utformning, där enhetliga ytor, balkonger och sockel bildar en enhetlig helhet.

### Fasader

Materialen ska vara av hög kvalitet och sådana som åldras vackert och är lätta att sköta. Material- och färgvalet ska skapa det intryck som framgår av illustrationerna i dessa bygganvisningar. Eventuella öppna elementfogar godkänns inte.

Fasadmaterialet är trä eller alternativt ett material som påminner om träpanel, till exempel långa keramiska fasadplattor. Färgerna kan fastställas senare, men färgnyansen ska vara varm. Detta material används på 50 % av fasaderna, i första hand på fasaderna mot gatan. Materialet på fasaderna mot gården kan också vara i huvudsak ljus puts.

### Behandling av fasader i gatuplan

Socklar som är högre än 50 cm ska till material och färg stämma överens med byggnadens fasad. Med stöd av beslutet om den totala byggnadsmassan kan man på goda grunder avvika från detta krav för en del av fasaden.

Även om man i behandlingen av fasader betonar lugn och små variationer i djupled, rekommenderas det i stor grad med tanke på ett mer levande gatuplan att utreda om bänkar och spaljéer för plantering kan placeras i en del av fasaden.

### Takform

Takformen eller takmaterialet har inte fastställts. Taket ska vara så svagt sluttande att det inte bildar en dominerande del av fasaden i gatubilden eller fasaderna mot ån. För byggnadsytorna mot Borgå å anvisas det högsta tillåtna höjdläget för taket i detaljplanen. Det är också möjligt att på taket placera små tekniska anordningar, såsom fläktar och gångbroar.

### Staket och socklar som avgränsar kvarteret

I fråga om fasader som bildar kvarterets yttre kanter är målet en högklassig utformning, där enhetliga ytor, balkonger, sockel och staket bildar en enhetlig helhet. Därför ska staketen likna byggnadernas fasader med tanke på öppningar samt material- och färgval. Fogen mellan sockeln, det eventuella staketet och byggnadens fasad får inte framhåvas i kvartersfasaden.



*Bostadshusen i förgrunden på bilden. Principen för utformningen av fasaderna framgår av bilden, men materialen och färgerna kan avvika från de som syns i illustrationen för att ett högklassigt slutresultat uppnås. ARRAK Arkkitektidit Oy, 22.11.2016.*

### Belysning

Gångrutterna och ingångarna ska förses med ändamålsenlig belysning.

Byggnaden ska förses med husnummerarmatur. Armaturen ska placeras och fungera så att man tydligt kan se den även om vädret är dåligt. Armaturen får inte blända och på det sättet hindra att man ser numret när det är mörkt.

### Gårdsområde, ekonomibyggnader och täckta bilparkeringar

Det har inte ansetts vara nödvändigt att ge detaljerade bestämmelser om planeringen av gårdsområdet. Till ansökan om bygglov ska bifogas en plan för gården. På grund av områdets karaktär är det skäl att utarbeta en helhetsplan. Om

kvartersområdet senare indelas i tomter, får gränserna mellan tomterna inte förses med staket innanför kvartersområdet. Tomterna i hela kvartersområdet ska gemensamt kunna använda områdena för lek och utvistelse.

Gårdsbyggnaderna och de täckta bilparkeringarna ska i huvudsak ha träpanel och svagt sluttande sadel- eller pulpettak. Som takmaterial rekommenderas grönt tak.

## KONST I BYGGPROJEKTET

### Allmänt

I området följs i tillämpliga delar konstprogrammet för västra åstranden som utarbetats år 2014 eller den senare uppdaterade versionen av programmet. Enligt konstprogrammet tas s.k. konstpengar i samband med tomtöverlåtelsen, vars användningsändamål fastslagits i konstprogrammet och dessa bygganvisningar. Konstplikten gäller inte de privatägda tomterna i området, men det rekommenderas stort att konst beaktas som en del av byggprojekten även på dessa tomter.

### Konst i planeringsområdet

Med undantag av hotellet, anvisas 50 % av de konstpengar som man får i samband med tomtöverlåtelsen för verk som placeras i det allmänna området vid åstranden och 50 % för konstanskaffningar i kvartersområdet enligt konstprogrammet 2014. I fråga om hotellet används 50 % av konstpengarna för hotellets fasad mot Borgå å och 50 % för hotellinteriören. Utgående från koordinering av konstanskaffning kan konstpengarna också riktas på ett annat sätt.

### Konst vid åstranden

Strandparkområdet öster om området bildar en viktig del av rekreationsområdet på båda sidorna av ån som stegvis byggs till en helhet. Rekreationsområdet ingår också som en del i nationalstadsparken i Borgå. Ett stort område vid åstranden anvisas till ett av konstens spetsprojekt. För åstranden öster om planeringsområdet försöker man bl.a. att få en lekpark, där konstverket samtidigt kan fungera som ett lekredskap.

## **DAGVATTEN**

Dagvattnet från tomterna leds till Borgå vattens dagvattenavlopp. På grund av områdets läge och jordmånens struktur har man inte gett anvisningar för fördröjning av dagvatten i detaljplanen. Det rekommenderas att grönt tak används som ekonomibyggnadernas takmaterial. Också på KMA-kvartersområdets tak, som fungerar som gårdsområde för bostäder och hotellrum, är det nödvändigt att utreda planteringslösningar som naturligt fördröjer dagvatten.

Till ansökan om bygglov ska man bifoga en dagvattenplan med förslag till eventuell fördröjning och avledning av dagvatten samt översvämningssvängar genom strandparken till Borgå å.

## **RÄDDNINGSVÄGAR**

Räddningsvägar och -platser planeras detaljerat i samband med planeringen av genomförandet. På grund av KMA-kvartersområdets utmanande genomförande planeras områdets räddningsvägar separat i bygglovsskedet. Räddningsvägarna i det södra AKY-2-kvartersområdet placeras i huvudsak på gatuområdena kring området samt på kvartersgården. Placeringen av räddningsvägarna på kvartersgården avgörs i samband med planeringen av genomförandet. I området följs de anvisningar om planering av räddningsvägar som Räddningsverket i Östra Nyland gett.