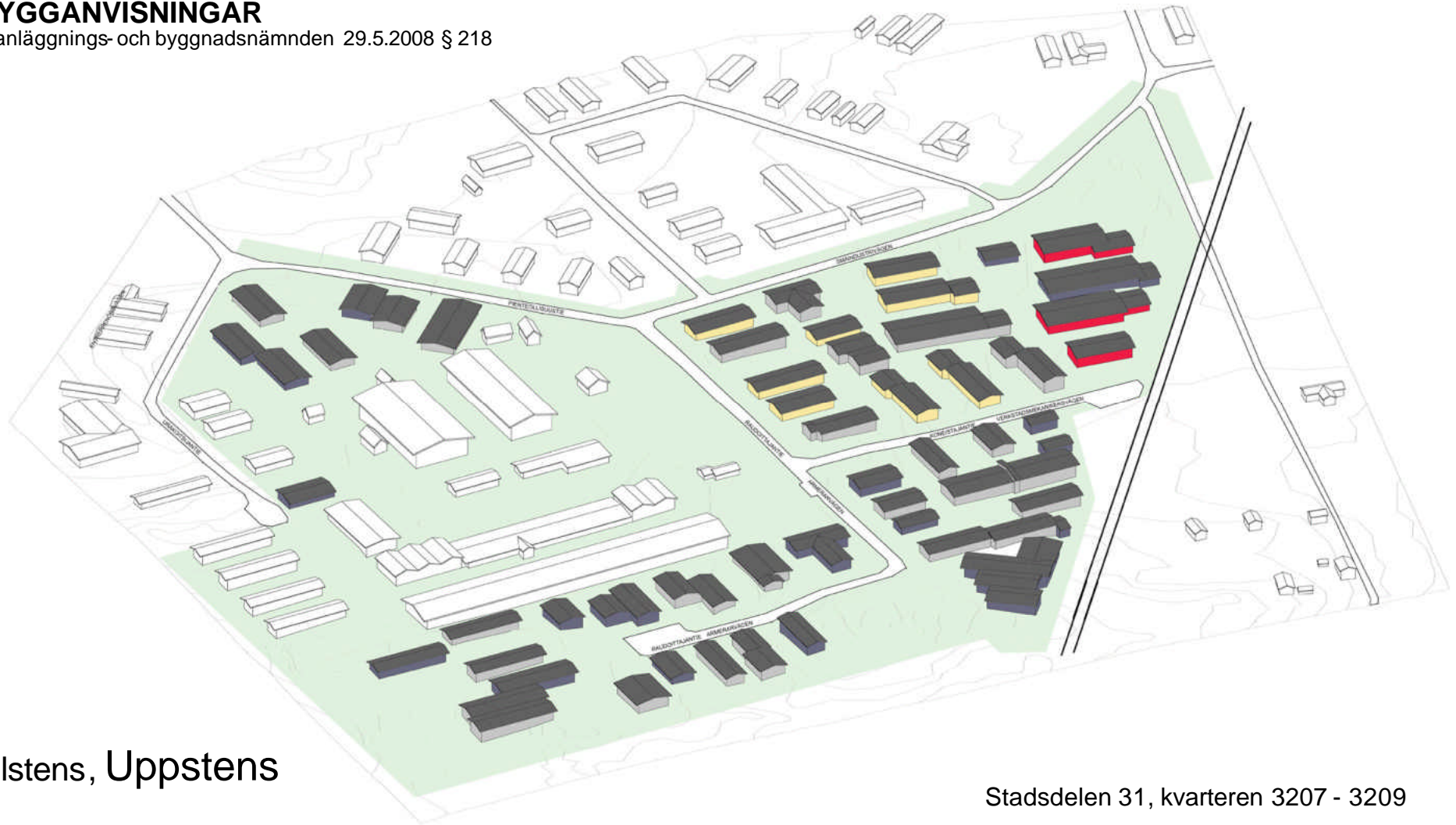


BORGÅ

Detaljplan 426

BYGGANVISNINGAR

Planläggnings- och byggnadsnämnden 29.5.2008 § 218



Ölstens, Uppstens

Stadsdelen 31, kvarteren 3207 - 3209

Borgå stad
stadsplaneringsavdelningen

ALLMÄNT

Uppstens arbetsplatsområde byggs enligt detaljplanen och dessa anvisningar. Det är fråga om minimikrav på byggnaders och deras gårdars kvalitet med avseende på stadsbilden.

Vid utformning av arbetsbyggnadens byggnadsmassa och dess exteriör ska man sträva efter ett dämpat och högklassigt intryck. Speciell uppmärksamhet ska fästas vid disponeringen av fasaden och öppningar i den. Byggnadens fasad ska avspegla den tid byggnaden byggs.

Byggnaden ska placeras på tomten så att ett eventuellt anslutningsförbud beaktas på gården. På grund av brandsäkerheten ska byggnaden i regel placeras minst fyra meter från granntomtens gräns.

Marken på kvarterets 3208 östra tomter är dåligt bärande, vilket ska beaktas vid planering av grunderna och gårdsstrukturen.

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

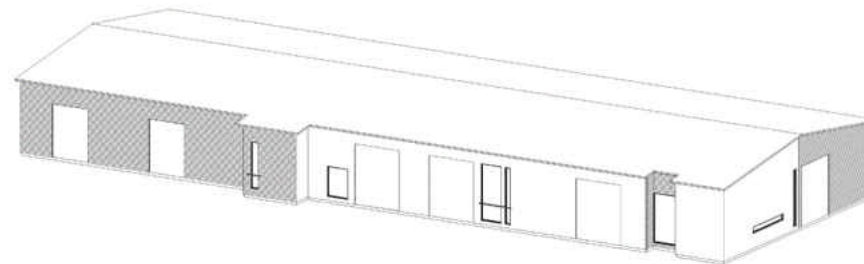
BYGGNADSPLANERING

Utformning av byggnadsmassan

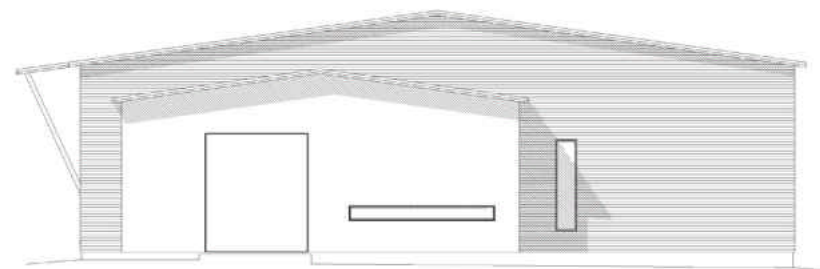
Byggnaderna kan ha en våning eller två våningar. Fasadens höjd, mätt från markytan till skärningspunkten av fasaden och taket (långa sidan), är minst 4,5 meter.

Byggnaden ska placeras fast i den byggnadsytans gräns mot gatan som på detaljplanekartan markerats med en pil.

Byggnadens enhetliga fasad får vara högst 40 meter lång. Om byggnaden är längre än 40 meter ska byggnadens stomme disponeras med tydliga in- och utdragningar av huskroppen. In- och utdragningarna ska gärna framhävas med höjdskillnader. Byggnadens stomdjup på gaveln mot kvarteret 3208 får vara högst 18 meter. Byggnaden kan vid behov byggas så att vid dess gavel finns en minst tre meter lång del i vilken stomdjupet är högst 18 meter och stomdjupet i den övriga byggnaden är större. I de övriga delarna av kvarteret och i de övriga kvarteren får stomdjupet vara större.



Byggnadsstommar som är över 40 meter långa ska disponeras med tydliga in- och utdragningar av huskroppen. Även taksägget ska vara brutet.

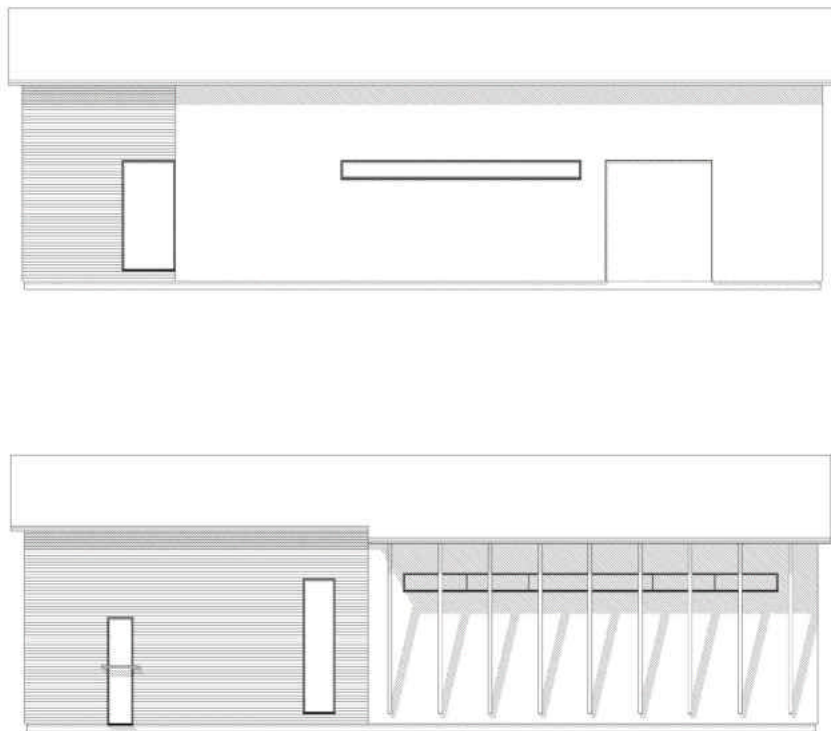


Stomdjupet på gaveln mot kvarterets gräns i kvarteret 3208 får vara högst 18 meter.

Behandling av fasader

Fasadmaterialet kan väljas fritt men det ska vara av högt kvalitet och föråldras vackert så att fasaden ger ett vårdat intryck. Vid planeringen av fasadens öppningar och disponering av olika ytor ska man sträva efter enhetliga, i huvudsak vertikala, fält som gör den annars massiva industrihallens intryck lättare.

Långa bandfönster eller regelbundna fönsteröppningar rekommenderas inte utan fönstren ska disponeras tydligt gärna i osymmetriska grupper. Höga, vertikala fönster kan beroende på verksamheten vara en bra lösning varvid man ser ut från arbetslokalerna. För de delar av fasader som inte har fönster rekommenderas tydliga helheter med varierande material och färger.

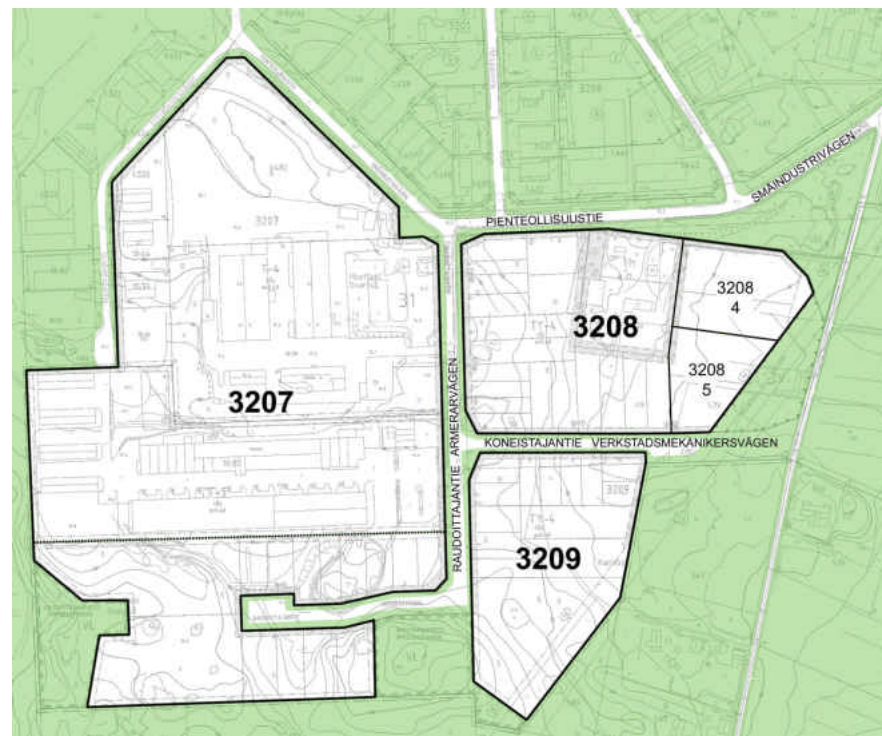


Exempel på rekommendationer för att disponera fasaden.

Färgsättning

Fasadmaterialet kan väljas fritt. Huvudfärgen i kvarteret 3208 är ljusgrå eller ljusgul. Huvudfärgen på tomtarna 4 och 5 i kvarteret 3208 som gränsar i åkerområdet är rödockra eller mörk blågrå. I kvarteren 3209 och 3207 är huvudfärgen ljusgrå eller mörk blågrå. Huvudfärgen väljs av den bifogade färgsättningsplanen.

Det rekommenderas att byggnaderna livas upp med harmonierande effektfärg. Fasaderna kan livas upp med en effektfärg som harmonierar med huvudfärgen och som fritt kan väljas så att de delar som behandlas med effektfärgen utgör högst 40 % av den sammanräknade ytan på alla fasader.



Karta över kvartersnumreringen

Tak

Taket är ett sadeltak med taklutning 1:3 i byggnader vars stomdjup är högst 18 meter. Taklutningen på de byggnader som har större stomdjup är inte fastställd. Takåsens riktning är parallell med byggnadens långa sida och anvisas på detaljplanekartan. Eftersom byggnadens enhetliga fasad får vara högst 40 meter lång, får det enhetliga takskägget vara högst 40 meter långt med undantag av den utskjutande delen på gaveln. Med andra ord ska fasadens in- och utdragningar eller höjdskillnader som disponerar fasaden även disponera takskägget.

Taket är mörkgrått. Materialet kan väljas fritt. Takskägg med utskjutande delar rekommenderas.

SKÄRMTAK

Skärmtaken, så som lagertaken, är element som är betydande för stadsbilden och som kompletterar kvartershelheten. De ska tillsammans med arbetsbyggnaderna bilda en enhetlig helhet till exteriör, material, färgsättning och höjd.

Skärmtakets fasadmateriell kan väljas fritt. Färgsättningen ska följa anvisningarna om byggnadernas färger i respektive kvarter. På skärmtakens väggar kan användas effektfärg som harmonierar med huvudfärgen så som i byggnaderna.

Skärmtakets takform kan väljas fritt men skärmtaken ska även vad takform beträffar bilda en enhetlig helhet med byggnaderna. Takåsens riktning följer den långa sidan av skärmtaket. Taket är mörkgrått.

INHÄGNADER

Vid lagring utomhus ska området inhägnas med en minst 180 cm hög, tät inhägnad så att materialet som lagras inte ses från gatan eller granntomternas gårdar. För övriga delar kan tomten inhägnas med en för tomtens användning ändamålsenlig inhägnad. På de östra tomterna 4 och 5 i kvarteret 3208 och i östra delen av kvarteret 3209 ska tomterna inhägnas med en tät inhägnad.

Inhägnadens material kan fritt väljas. Den ska vara av ljus, diskret färg. En tät inhägnad ska till färgsättning och byggsätt anpassas till byggnaderna på tomten och kan livas upp med t.ex. höjdskillnader eller in- och utdragningar eller öppningar. Om det på grund av tidpunkten då inhägnaden byggs är möjligt, ska inhägnaden även anpassas till byggandet på granntomten till färgsättning och byggsättet.

PLANTERINGAR

Arbetsplatsområdets allmänna intryck påverkas i tillägg till byggnaderna och konstruktionerna även av ett vårdat intryck som åstadkoms med planteringar och beläggningar.

De delar av tomten som inte byggs eller används för gång ska planteras. Vid kvarterets kanter finns även delar av tomter som ska planteras. På de delar av tomter som ska planteras ska man plantera ekar och skogslindor eller almar och tallar. En planteringsplan för planteringar ska utarbetas.

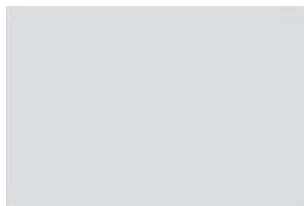
BILAGA

Färgsättningsplan

Byggnadernas huvudfärg väljs av denna färgsättningsplan. Effektfärgen kan väljas fritt men den ska harmoniera med huvudfärgen.

Taket är mörkgrått.

Kvarter 3208

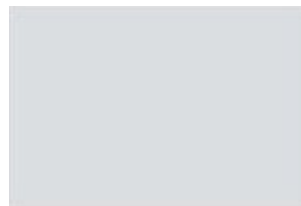


RR21 ljusgrå



RR24 ljusgul

Kvarteren 3209 och 3207



RR21 ljusgrå



RR22 mörk blågrå

Tomterna 4 och 5 i kvarteret 3208



RR29 rödockra



RR 22 mörk blågrå

Det är skäl att jämföra dessa färgprov till färgerna på den äkta färgkartan eftersom nyanserna förvrängas vid kopiering.