

Bygganvisningar

Detaljplan 443 Kungsporten, södra området

BORGÅ STAD

16. novemberta 2021

Skrivits av KORPIJAAKKO JOHANNES

Bygganvisningar

Detaljplan 443 Kungsporten, södra området

Innehåll

PLANERING AV BYGGNADER	2
FASADER	2
TOMT A	2
TOMT B	3
UTFORMNING AV BYGGNADSMASSA	4
FÄRGSÄTTNING	4
TAK	4
PLANERING AV ÖVRIGA KONSTRUKTIONER OCH GÅRDAR.....	4
SKYDDSTAK	4
REKLAMANORDNINGAR OCH REKLAMPYLONER	4
INHÄGNADER	4
PLANTERINGAR	5
TRAFIKREGLERINGAR	5
ANVÄNDNING AV TOMT	5
DAGVATTEN	6
ÅTGÄRDER OCH MÅL.....	6
DIMENSIONERING	6
LÖSNINGSMODELLER.....	7
FÖR TOMTEN 8 I KVARTERET 2002	7
FASADER	7
TAKFORM	7
SERVICELOKALER	7
INHÄGNING	8
FÄRGSÄTTNING	8

Bygganvisningar

Detaljplan 443 Kungsporten, södra området

Planering av byggnader

I detaljplanen anvisas två nya tomter, och början av anvisningarna gäller endast dessa tomter. I dessa anvisningar hänvisas till tomten 7 i kvarteret 2001 som tomt A och till tomten 1 i kvarteret 2004 som tomt B. För tomten 8 i kvarteret 2002, som ingår som en detaljplaneändring, tillämpas anvisningar för byggande i detaljplanen 418, vilka finns kopierade i slutet av dessa anvisningar.



Fasader

Tomt A

Tomt A syns från nästan alla riktningar från Kungsporten och motorvägen. Bäst syns den dock då man kommer från väster längs Ryttemästargatan och mot motorvägen. Fasaden mot Ryttemästargatan ska ha hög kvalitet. Största delen av fasaderna mot de viktigaste utsiktsriktningarna ska vara av glas eller annat speciellt högklassigt material. Annars kan fasadmaterialet väljas fritt. Vid val av materialet ska dock fästas uppmärksamhet vid att materialet är högklassigt och finslipat och att det åldras vackert. Byggnadens hörn som syns från motorvägen ska planeras noggrant och belysas vid mörker. Fasaden mot

Sprutmästaregatan ska disponeras så att längden på den enhetliga fasaden är högst 10 meter. Disponeringen ska göra väggens långa massa lättare.

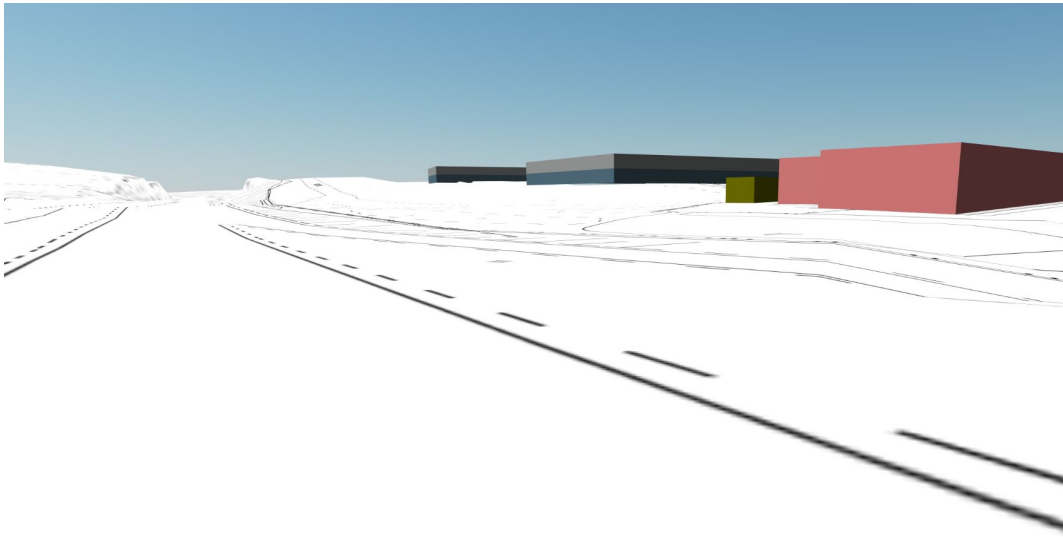


BILD 1 BYGGNADERNA FRÅN MOTORVÄGEN FRÅN ÖST. DEN RÖDA BYGGNADEN ÄR ETERAS BYGGNAD SOM REDAN FINNS. DE BLÅGRÅA BYGGNADERNA ÄR DETALJPLANENS BYGGNADER.

Tomt B



BILD 2 UTDRAG UR 3D-MODELL. MED GRÖNT ANVISAS FASADERNA MOT DE HUVUDSAKLIGA UTSIKTSRIKTNINGARNA OCH MED GULA PILAR DE HUVUDSAKLIGA UTSIKTSRIKTNINGARNA.

Utformning av byggnadsmassa

Byggnaderna kan ha en eller två våningar. Fasaden ska vara minst 4,5 meter hög mätt från markytan till skärningspunkten av fasaden och taket (långa sidan).

Byggnadernas servicegård ska placeras så att den inte syns från Ryttmästargatan eller motorvägen. Servicegården kan gömmas till exempel bakom en vägg eller ett spjalverk.

Färgsättning

Byggnaderna ska ha en lugn och stilig färg som passar ihop med färgen på de övriga byggnaderna i Kungsporten.

Tak

Takformen och lutningen kan väljas fritt. Taket måste dock passa ihop med byggnadens stomdjup och höjd och får inte vara ett dominerande element i byggnadsmassan.

Planering av övriga konstruktioner och gårdar

Skyddstak

Tak, så som förrådstak och skyddstak, är betydande element i stadsbilden som kompletterar helheten i kvarteret. Tillsammans med byggnaderna ska de bilda en till karaktär, material, färgsättning och höjdförhållanden enhetlig helhet. Fasadmaterialet för de olika skyddstaken kan väljas fritt. Färgen ska följa färgen på tomtens övriga byggnader.

Takformen kan väljas fritt men också den ska bilda en enhetlig helhet med de övriga byggnaderna. Takåsens riktning följer den långa sidan. Taket ska ha samma färg som de övriga byggnadernas tak.

Reklamanordningar och reklampyloner

Reklamanordningar ska vara av hög kvalitet. Fristående eller fladdrande reklamskyltar tillåts inte.

Reklamanordningar som placeras på byggnader ska monteras på byggnadens fasad. Planeringen av reklamanordningar ska vara en del av byggnadsplaneringen. På tomten får finnas en reklamanordning eller reklampylon som ligger separat och är stilig. Pylonen får vara högst 12 meter hög från markytan eller stiga 38 meter till höjdläge N2000.

Reklamanordningarna får inte placeras eller belysas så att de äventyrar trafiksäkerheten.

Inhägnader

Områden för lagring utomhus ska inhägnas med en tät inhägnad som är minst 180 cm hög så att materialet som lagras inte störande syns till gatan eller granntomternas gårdar. Till övriga delar får tomten inhägnas med en ändamålsenlig inhägnad.

Materialet får väljas fritt. Den täta inhägnaden ska ha en mörk färg som passar till färgen på de övriga byggnaderna på tomten och göras livligare med till exempel terrasserings eller öppningar.

Planteringar

Utöver byggnaderna och konstruktionerna har också planteringarna och beläggningarna en stor betydelse för att det kommersiella området ska ge ett vårdat allmänt intryck.

I detaljplanen anvisas de områden som ska planteras med träd, buskar och gräsmattor. Också de delar av tomterna som inte byggs eller används, planteras. Lövträden som planteras ska vara minst tre meter höga och barrträden minst 80 cm höga. **Till ansökan om bygglov ska bifogas en planteringsplan.**

Den del av tomten som ska planteras får inte användas för lagring, bilparkering eller dylikt men där får byggas en tomtanslutning. De stora träd som växer på den del av tomten som ska planteras ska lämnas kvar, eller där ska planteras träd, buskar och gräsmatta. Det ska finnas minst 1 träd/250 byggd m²-vy (planterade eller gamla). Om ett träd dör, ska det planteras ett nytt i stället.

Trafikregleringar

Gång- och cykelvägarna ska vara trygga och lättillgängliga och de ska på ett naturligt sätt anslutas till gatorna i området. Det ska finnas en gångväg som leder till byggnadens ingång. Gångvägen ska vara tydligt separerad från övrig trafik.

Vid planeringen av körförbindelser ska speciell uppmärksamhet fästas vid trafikens allmänna framkomlighet och säkerhet i området. Trafikregleringarna på tomten ska planeras så att de transportfordon som verksamheterna på tomten kräver kan svänga på tomtens friområde.

Parkeringsområdena ska tydligt delas i grupper vars ändrar är upphöjda och har planterade träd eller andra element som gör fältets öppna struktur lättare. En enhetlig grupp av parkeringsplatser får ha högst 16 parkeringsplatser utan ett disponerande element.

Användning av tomt

Tomt A ska byggas i två plan. Terrängen i det nordöstra hörnet sluttar kraftigt och tomtdelen ska ligga tydligt lägre än den övriga tomten. I området kan byggas till exempel en parkeringsplats. Om området inte används ska där planteras träd och buskar.



BILD 3 UTDRAG UR 3D-MODELL. VISUALISERING AV PLACERINGEN AV BYGGNADERNA PÅ TOMTEN. PARKERINGSOMRÅDET PÅ LÄGRE HÖJDNIVÅ I FÖRGRUNDEN.

Dagvatten

Åtgärder och mål

Hantering av dagvatten i Borgå är krävande, och byggandet av planeringsområdet leder till att dagvattnets mängd ökar betydligt. Om dagvattenhantering inte utförs, bildas det mycket dagvatten vid störtregn med stora regnmängder och dagvattenflöden på avrinningsvägarna i området ökar på ett menligt sätt.

Dagvattenhantering utgår från att förebygga bildande av dagvatten och olägenheter för dagvattnets kvalitet samt att syfta till att bevara vattnets kretslopp så naturligt som möjligt. Målet är också att uppmuntra till att använda naturenliga, ovanjordiska och estetiskt snygga lösningar.

Dimensionering

Tomtvisa dagvattensystem dimensioneras så att de kan behandla ofta förekommande kortvariga regn som i början av ett regn upprepade gånger sköljer med sig föroreningar i fältområden (first flush) och som således orsakar en ständig dagvattenbelastning på vattendrag som är recipienter.

I detaljplaneområdet ska fördröjningsvolymen på tomterna vara 1 m³ per 100 ytkvadratmeter som inte släpper igenom vatten, varvid flödestoppar av dagvatten effektivt kan fördröjas med system inom tomten. Fördröjningskravet uppmuntrar också tomterna att minimera arealen på ytor som inte släpper igenom vatten.

Fördröjningskravet innebär att man med tomtvisa dagvattensystem kan hantera en nederbörd på 10 mm som statistiskt motsvarar en nederbörd på 15 minuter som förekommer ungefär en gång per två år (9 mm, 100 l/s*ha).

Lösningssmodeller

Lösningssmodeller för hantering av dagvatten finns i bygganvisningarna för Lovisavägens företagsområde som sammanfattar lösningar för företagstomter.

<https://www.borga.fi/500-lovisavagens-foretagsomrade>

För hantering av dagvatten rekommenderas grönlösningar, till exempel fördröjningssänkor, gröna tak eller gröna väggar.

För tomten 8 i kvarteret 2002

Fasader

Byggnaderna skall ge ett lätt, tydligt och lugnt allmänt intryck. Med hjälp av disponering och utformning av fasaderna formas lugna, tydliga helheter, varvid områdets stora skala beaktas. Från den gamla byggnadstraditionen i Borgå kan man ta fragment för att anknyta nybyggnaderna i området till det speciella byggnadsbeståndet i Borgå. Materialen kan väljas fritt, men de skall vara högklassiga och föråldras vackert. Med en riklig användning av glasytor kan det lätta intrycket kompletteras. Fasaderna skall helst förses med spjälverk i trä eller något annat slag av trätytor vid sidan av glas. Då trä används som fasadmateriell skall begränsningarna i punkt 8.3 i Finlands byggbestämmelsesamling beaktas. Spjälverk av aluminium får inte användas i centralkvarteret. Fasaderna skall disponeras genom tydliga indrag och utdrag och varierande höjder. Över 40 meter långa enhetliga fasaddelar skall undvikas. Fasaden skall vara minst 4,5 meter från markytan. Ingångarna skall framhävas och täckas med regnskydd. I kvarterets östra del, på tomten 3 vid Sprutmästaregatan, har man förberett sig för flexibelt byggande så att det är möjligt att bygga parkeringsplatser på gatunivån vid den byggnad som mot Sprutmästaregatan har två våningar. Vid byggnadens fasad mot Sprutmästaregatan kan byggas ett indrag så att den övre våningen skjuter ut över trottoaren. Den utskjutande delen skall byggas fast i byggnadsytans gräns mot

Takform

Takformen kan väljas fritt, men taket skall vara dämpat. Flackt sadel- eller pulpettak rekommenderas. Taklutningen är inte fastställd men taket skall vara så flackt att det inte dominerar fasaden.

Service lokaler

Förvaringen av avfallskärl och annat material som skall lagras ordnas inom byggmassan i ändamålsenliga sophus och förråd. Det är skäl att undvika förvaring av saker utomhus, men ifall ett upplag absolut behövs, skall det ingärdas med ett minst 1,8 meter högt plank. Ett eventuellt område för utförsäljning mot Ryttnästargatan skall ingärdas med ett minst fyra meter högt fasadliknande plank.

Kvarteret som en del av det offentliga rummet och uteområden Tomterna skall bilda ett sammanhängande område med det omgivande gaturummet. Parkeringsområdena disponeras med hjälp av träd- och buskplanteringar till helheter för högst 30 bilplatser, med undantag av bilplatser som eventuellt placeras ovanför underjordiska lokaler. De delar av tomten som inte används för byggande eller som gångväg skall planteras och en planteringsplan skall utarbetas. Byggnaderna skall gärna belysas diskret så att de bildar en representativ del av miljön.

Inhägning

På grund av stadsbilden bör ett minst 4,5 meter högt staket byggas vid byggnadsytans gräns mot Ryttnästargatan. Med staketet kan man ersätta en del av den fasad som enligt bestämmelserna skall byggas fast i byggnadsytans gräns. Staketet kan vara lägre i fall det naturligt ansluter sig till fasaderna på de invidliggande byggnaderna. Med detta krav strävar man efter att bilda ett enhetligt element i stadsbilden vid Ryttnästargatans östra kant och att göra centralkvarteret till en kärna som ansluter områdena i Kungsporten II till varandra. Fasaderna eller staketen bör vara tillräckligt höga för att uppnå detta mål eftersom kvarterets sida mot Ryttnästargatan är drygt 400 meter lång.

Man behöver inte bygga ett staket vid fasadernas indrag. Staketet kan vara ställvis genomskinligt, i synnerhet i den övre delen.

Färgsättning

Fasaderna, staketen och planken skall i huvudsak vara i olika bruna och rödbruna nyanser som är typiska för trä. Varma gulaktiga färger är också tillåtna, stark gul färg får dock inte användas. Delar av fasaderna kan även vara i olika grånyanser från vitt till svart. Vid Porttorget kan vid behov även andra färger användas. Fasaderna får gärna ges liv med hjälp av kontrastfärger.