

# Bygганvisningar

Detaljplan 518 Ölstens norra

**Borgå stad**

25. huhtikuuta 2018

Författare: KORPIJAAKKO JOHANNES

# Bygganvisningar

## Detaljplan 518 Ölstens norra

### Innehållsförteckning

<b>BOSTADSKVARTER</b> .....	2
<b>PLANERING AV BYGGNADER</b> .....	2
BYGGNADSMATERIAL .....	2
BYGGNADSRÄTT OCH BYGGNADSYTA .....	2
PLANERING AV BYGGNADSMASSA .....	2
TAK .....	2
FASADMATERIAL.....	2
FASADENS UTSEENDE .....	2
FASADENS OCH TAKETS FÄRG.....	2
AKTIVT UTNYTTJANDE AV SOLENERGI .....	3
EKONOMIBYGGNADER OCH TAK.....	3
<b>PLANERING AV TOMTERNA</b> .....	3
TOMTANSLUTNING .....	3
BYGGNADSRÄTT OCH BYGGNADERNAS PLACERING .....	3
KOMMUNALTEKNIK.....	3
GRÄNSER .....	3
FÖRRÅD .....	3
AVFALLSINSAMLING .....	3
<b>KVARTEREN FÖR VERKSAMHETSLOKALER OCH INDUSTRI</b> .....	4
<b>PLANERING AV BYGGNADER</b> .....	4
BYGGNADENS ARKITEKTONISKA ARTIKULATION .....	4
FASADBEHANDLING .....	4
FÄRG .....	4
TAK .....	5
<b>PLANERING AV ANDRA BYGGNADER OCH GÅRDSPLANEN</b> .....	5
SKYDDSTAK .....	5
REKLAMANORDNINGAR OCH REKLAMPYLONER.....	5
STAKET .....	5
PLANTERINGAR.....	5
TRAFIKARRANGEMANG.....	6
<b>DAGVATTEN</b> .....	6
BEHOV OCH MÅL.....	6
DIMENSIONERING.....	6
MODELLÖSNINGAR .....	6

# Bostadskvarter

## Planering av byggnader

### Byggnadsmaterial

Det huvudsakliga byggnadsmaterialet ska vara av trä.

### Byggnadsrätt och byggnadsyta

Byggnadsrätten är angiven i detaljplanekartan. I egnahemstomternas totala byggnadsrätt ingår bostadshus och eventuella ekonomibygnader, såsom garage.

### Planering av byggnadsmassa

Genom utformningen av byggnadsmassan kan man påverka byggnadens energieffektivitet.

#### 1. Effektiv grundkonstruktion

Genom en god planering undviker man förlust av kvadratmetrar, och de inneboendes behov av utrymme uppfylls redan på en mindre yta.

#### 2. Byggnadsform

Vad gäller uppvärmd byggnadsmassa strävar man efter en kompakt byggnad. Det rekommenderas att arkitekturen piggas upp med drivhus, tak och andra halvvarma eller kalla utrymmen.

Byggnadernas sammanhängande fasad får uppgå till högst 10 meter.

#### 3. Förläggning av verksamheten

Genom att gruppera rummen enligt värmezoner kan man effektivt minska byggnadens behov av värme. Det är skäl att förlägga rum där man vistas på husets soligare sida och de svalare rummen såsom sovrum, tekniska utrymmen och förråd på husets norra sida.

#### 4. En byggnad i flera våningar

Byggnader med över 120 m<sup>2</sup> vy ska byggas i flera våningar.

#### 5. Stomdjup

Stomdjupet på fristående småhus får i fråga om huvudmassan vara högst 10 meter. Ett smalt stomdjup är ofta den bästa lösningen med tanke på husets exteriör.

### Tak

Takformen är sadeltak. Materialet ska bestå av fogad plåt eller gröntak.

### Fasadmaterial

Det huvudsakliga fasadmaterialet ska vara träpanel.

### Fasadens utseende

Träpanelen kan monteras antingen vågrätt eller lodrätt, men inte både och. Listerna och foderbrädorna ska utgöra en naturlig del av fasaden.

### Fasadens och takets färg

Fasadens färg ska vara ljus och takets färg mörk.

## Aktivt utnyttjande av solenergi

Enligt detaljplanebestämmelserna kan taket och fasaderna förses med solpaneler för elproduktion och solfångare för värmeproduktion. Vag gäller solpanelerna och solfångarna bör beaktas att de utgör en del av arkitekturen och att de passar ur estetiskt perspektiv in i miljön. I samband med att byggnadernas tekniska system och rum planeras och dimensioneras ska utnyttjandet av solenergi beaktas.

## Ekonomibyggnader och tak

Ekonomibyggnaderna ska bilda en sammanhängande helhet med bostadshuset. Ekonomibyggnaderna ska vara påtagligt mindre än huvudbyggnaden. Garaget/förrådet kan anslutas till bostadshuset med ett skyddstak eller liknande.

## Planering av tomterna

### Tomtanslutning

En bilanslutning får byggas till egnahemshusets tomt. Anslutningen får vara högst 6 meter bred.

### Byggnadsrätt och byggnadernas placering

Gällande brandbestämmelse ska beaktas i samband med placeringen och planeringen av byggnaderna. Avståndet mellan en byggnad och andra byggnader på tomten samt byggnader på granntomten inverkar på vilka material som används i fasaderna och på fönstrens storlek och placering. Byggnaderna ska placeras minst 1 meter från tomtens gräns. Rekommendationen är 4 meter från tomtens gräns och 8 meter från byggnad på granntomten.

Om den byggnadsrätt som anges i detaljplanen inte genast utnyttjas till fullo, ska trots det, allt byggande planeras genast för att undvika att det uppstår problem som gäller placering av byggnader i framtiden.

### Kommunalteknik

Alla tomter ska anslutas till kommunalteknik.

På tomtens anslutningsplats till det kommunala vatten- och avlopps nätet får man inte bygga eller plantera träd. Var anslutningsplatsen ska placeras, ska kontrolleras separat för varje tomt i gällande planritning.

### Gränser

Tomten ska avgränsas mot gatan eller friluftsområdet med ett staket eller en häck i AO-30 områden. En häck rekommenderas som gräns mellan tomterna, antingen på den egna sidan av tomten eller på gränsen mellan tomterna i samtycke med grannen. Staketen får vara högst 160 cm höga.

### Förråd

I anslutning till ett egnahemshus ska alltid åtminstone ett lösöresförråd byggas. Förrådet kan vara anslutet till bostadshuset eller en separat byggnad. Om det finns eldstäder i bostadshuset, ska vedförvaringsutrymmet anges.

Om ett förråd inte genast byggs, ska ett bygge i ett senare skede beaktas i planeringen av tomten.

### Avfallsinsamling

Avfallskärnen ska placeras under ett skyddstak så att kärnen inte bildar ett avsevärt element i gatubilden. Avfallskärlet kan även placeras i anslutning till en täckt biluppställningsplats eller ett garage.

# Bygganvisningar

## Detaljplan 518 Ölstens norra

### Kvarteren för verksamhetslokaler och industri

#### Planering av byggnader

##### Byggnadens arkitektoniska artikulation

Husen kan byggas i en eller två våningar. Fasadhöjden mätt från marknivån till fasadens och takets skärningspunkt (på långsidan) ska uppgå till minst 4,5 meter.

Längden på byggnadens enhetliga fasad får uppgå till högst 40 meter. Om byggnaden är längre än 40 meter, ska byggnadens stomme utformas med tydliga fördjupningar och utsprång. Det är skäl att betona fördjupningar och utsprång med höjdskillnader.

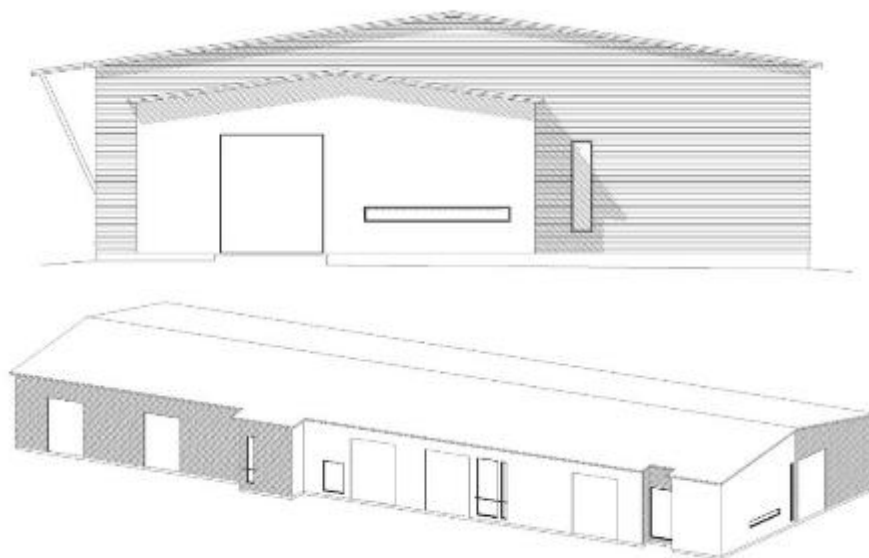


BILD 1 EN BYGGNADS STOMME SOM ÄR LÄNGRE ÄN 40 METER, SKA UTFORMAS MED TYDLIGA FÖRDJUPNINGAR OCH UTSPRÅNG. TAKFOTSLINJEN SKA OCKSÅ BRYTAS.

##### Fasadbehandling

Fasadmaterialet får väljas fritt. I samband med val av material ska man beakta att materialet är av hög kvalitet, har en god finish och föråldras vackert.

Vad gäller dagvatten rekommenderas att en del av fasaderna genomförs som grönväggar.

I samband med planeringen av öppningar och olika ytbehandlingar ska man sträva efter att nå ett resultat som lättar upp intrycket av en massiv och lång industrihall.

##### Färg

Färgen ska vara diskret röd eller gul. Vitt, grått och svart får användas, men inte som den huvudsakliga färgen på byggnadernas väggar.

## Tak

Sadeltak rekommenderas. Taklutningen kan väljas fritt. Taket ska emellertid anpassas till byggnadens stomdjup och höjd och får inte utgöra ett dominerande element av byggnaden.

Eftersom längden på byggnadens enhetliga fasad får uppgå till högst 40 meter, får en enhetlig takfot uppgå till högst 40 meter, med undantag av den utskjutande delen av takfotsändan. Med andra ord ska fördjupningar och utsprång i fasadens yta bryta takfotslinjen.

Färgen på taket ska vara svart. Takbeläggningsmaterialet får väljas fritt. Utskjutande takskägg rekommenderas.

## Planering av andra byggnader och gårdsplanen

### Skyddstak

Skyddstak som förrådstak och skyddstak är betydande element för stadsbilden som kompletterar kvartershelheten. Dessa ska tillsammans med företagsbyggnaderna utgöra en sammanhängande helhet vad gäller intrycket, materialen, färgerna och höjdspositionerna.

Skyddstakets fasadmaterialet får väljas fritt. Färgen ska följa färgerna på de övriga byggnaderna på tomten.

Takformen får väljas fritt, men även skyddstaket ska till sin form utgöra en sammanhängande helhet med byggnaderna. Takåsens riktning ska följa skyddstakets långsida. Beläggningen ska vara av samma färg som de övriga byggnadernas beläggning.

### Reklamanordningar och reklampyloner

Reklamanordningarna ska vara av hög kvalitet. Lösa och fladdrande reklamskyltar tillåts inte.

Reklamanordningar som placeras på byggnaderna ska fästas på byggnadens fasad. Planeringen av reklamanordningarna ska ingå i byggnadsplaneringen.

Förutom de reklamanordningar som fästs på fasaden tillåts högst en separat och solid reklamanordning vid vägen på varje tomt. Denna reklamanordning får placeras på tomtens planteringsområde som gränsar mot gatan.

Reklamanordningar får inte placeras eller belysas på ett sådant sätt att de äventyrar trafiken.

### Staket

Områden som används för utomhusförvaring ska inneslutas med ett staket som är minst 180 cm högt så att det material som förvaras inte på ett störande sätt syns från gatan eller från granntomtens visteleområde. För övrigt får tomten ingärdas med ett ändamålsenligt staket med hänseende på tomtens användning.

Det står fritt att välja materialet för staketet. Ett slutet staket ska ha en mörk nyans som anpassas till färgen på byggnaderna på tomten, och staketet ska livas upp med höjdskillnader eller öppningar. Om tidtabellen gör det möjligt ska staketet anpassas vad gäller färg och byggnadssätt med grannens.

### Planteringar

Vilket intryck företagsområdet ger beror inte bara på husen och byggnaderna, utan även i stor utsträckning av väl skötta planteringar och beläggningar.

I detaljplanen har de områden märkts ut där träd och buskar ska planteras och gränsmattor anläggas. Planteringar anläggs även på de delar av tomten som inte bebyggs eller inte används. De lövträd som planteras ska vara minst tre meter höga och barrträden minst 80 cm höga. **Till byggnadslovet ska en planteringsplan fogas.**

Den del av tomten som är planerad för planteringar får inte användas till förvaring, bilparkering o.d., men där får en tomtanslutning byggas. Om det på detta planteringsområde finns stora träd ska de få stå kvar eller där ska träd

och buskar planteras eller en gräsmatta anläggs. Träd som står kvar eller som planterats ska utgöra 1 träd/250 byggd m<sup>2</sup> vy. Om träden dör ska det ersättas med nya.

## Trafikarrangemang

Gång- och cykelvägarna ska byggas säkra och lättillgängliga och de ska på ett naturligt sätt anslutas till områdets allmänna gång- och cykelvägar. Till byggnadens ingång ska det finnas en gångväg som är tydligt avskild från den övriga trafiken.

I samband med planeringen av trafikanslutningen ska man särskilt beakta att trafiken löper tryggt och smärtfritt. Trafiken på tomten ska planeras så att de transportfordon som verksamheten kräver kan svänga på det fria området på tomten.

## Dagvatten

### Behov och mål

Dagvattenförhållandet är en utmaning på området till följd av att markytan är platt, och byggandet på området leder till att dagvattenmängden ökar betydligt. Om hanteringen av dagvatten inte verkställs, kommer mängden dagvatten vid ösregn att öka kraftigt och vattenflödet via regnvattenavloppen på området att växa till skadliga mängder.

Utgångspunkten vad gäller dagvattenhantering är att förebygga uppkomsten av dagvatten och den skada det förorsakar samt att bibehålla vattens kretslopp så naturligt som möjligt. Målet är även att främja användningen av naturenliga, markbundna och estetiskt tilltalande lösningar.

### Dimensionering

Dagvattensystemen för respektive tomt dimensioneras så att de klarar av att hantera ofta återkommande korta regnskuror som i början av regnet upprepade gånger spolar med sig föroreningar från området (first flush) och förorsakar på så sätt kronisk dagvattenbelastning i regnvattenavloppen.

På detaljplaneområdets tomter ska dagvattnet fördröjas 1 m<sup>3</sup> per 100 kvadratmeter ogenomtränglig yta och då kan dagvattnets maximala flöde fördröjas effektivt tack vare tomtens egna system. Samtidigt främjar kravet på fördröjning tomterna att minimera vattenogenomträngliga ytor.

Kravet på fördröjning betyder att man med tomtspecifika dagvattensystem kan hantera regnmängder på 10 mm som statistiskt sett motsvarar ett 15-minuters regn som förekommer ungefär en gång på två år (9 mm, 100 l/s\*ha).

### Modellösningar

Borgå stad har utarbetat en bygganvisning för infiltrering av dagvatten på småhustomter (enbart på finska). I den presenteras lösningar för småhustomter, och i bygganvisningen för Lovisavägens företagsområde presenteras lösningar för företagstomter.

Dessa finns på Borgå stads webbplats på adressen:

<https://www.borga.fi/ak-480-wardalsbacken>

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