

Bygганvisningar

Detaljplan 537 Ölstens port

BORGÅ STAD

15. elokuuta 2019

Författare: KORPIJAAKKO JOHANNES

Bygganvisningar

Detaljplan 537 Ölstens port

Innehåll

KVARTEREN FÖR AFFÄRSLOKALER OCH INDUSTRI	2
PLANERING AV BYGGNADER.....	2
BYGGNADENS ARKITEKTONISKA ARTIKULATION	2
FASADBEHANDLING	2
FÄRGSÄTTNING	3
TAK	3
PLANERING AV ANDRA BYGGNADER OCH GÅRDSPLANEN	3
SKÄRMTAK	3
REKLAMANORDNINGAR OCH REKLAMPYLONER.....	3
STAKET	3
PLANTERINGAR.....	3
TRAFIKARRANGEMANG.....	4
DAGVATTEN.....	4
BEHOV OCH MÅL.....	4
DIMENSIONERING.....	4
LÖSNINGSMODELLER.....	4

Bygganvisningar

Detaljplan 537 Ölstens port

Kvarteren för affärslokaler 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.

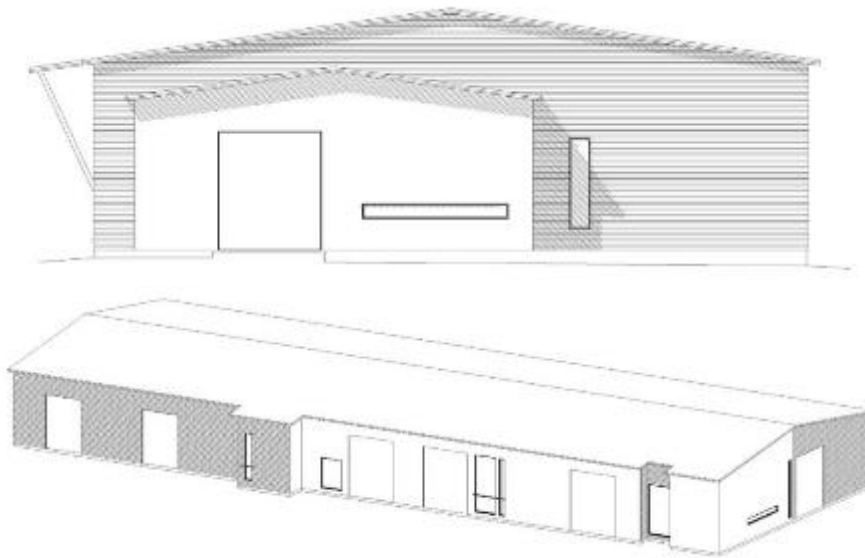


BILD 1 EN BYGGNADS STOMME SOM ÄR LÄNGRE ÄN 40 METER SKA UTFORMAS MED TYDLIGA FÖRDJUPNINGAR OCH UTSPRÅNG. TAKFOTSLINJEN SKA OCKSÅ BRYTAS.

Fasadbehandling

Mot Helsingforsvägen ska fasaden vara av hög kvalitet. Särskilt vad gäller fasaden som syns till Helsingforsvägen bör affärskvartersområdena ha fasader som till stor del är av antingen glas eller något annat särskilt högkvalitativt material. I övrigt får fasadmaterialet väljas fritt. Vid valet av material ska man dock se till att materialet är av hög kvalitet, finslipat och att det åldras vackert.

Vad gäller hanteringen av dagvatten rekommenderas att en del av fasaderna genomförs som gröna väggar.

I planeringen av öppningar och olika ytbehandlingar ska man sträva efter att använda lösningar som lättar upp intrycket av en massiv och lång industrihall.

Färgsättning

Färgsättningen ska vara dämpad och passa färgerna på de övriga industribyggnaderna i Ölstensområdet. Vitt och svart får användas, men inte som huvudsaklig färg 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 hos 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 takfoten på gavlarna. Med andra ord ska fördjupningar och utsprång i fasadens yta bryta takfotslinjen.

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

Planering av andra byggnader och gårdsplanen

Skärmtak

Med tanke på stadsbilden utgör skärmtak, såsom förrådstak och skyddstak, betydande element som kompletterar kvartershelheten. De ska tillsammans med företagsbyggnaderna bilda en sammanhängande helhet vad gäller utseende, material, färg och höjdposition. Skärmtakets fasadmaterial får väljas fritt. Färgen ska följa färgerna på de övriga byggnaderna på tomten.

Takets utformning får väljas fritt, men även skärmtaket ska till sin form bilda en sammanhängande helhet tillsammans med byggnaderna. Takåsens riktning ska följa skärmtakets långsida. Beläggningen ska ha 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 permanent reklamanordning vid gatan på varje gård. Denna reklamanordning får placeras på det planteringsområde på tomten som vetter 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 täckande staket som är minst 180 centimeter högt, så att det material som förvaras, inte på ett störande sätt syns från gatan eller granntomternas vistleområden. För övrigt får tomten ingärdas med ett staket som är ändamålsenligt med tanke på tomtens användning.

Staketets material får väljas fritt. Ett kompakt staket ska ha en mörk nyans, som passar ihop med färgen på byggnaderna på tomten, och staketet ska varieras med höjdskillnader eller öppningar. Om tidtabellen gör det möjligt ska staketet även anpassas efter de färger och det byggnadssätt som har använts på granntomten.

Planteringar

Vilket intryck företagsområdet ger beror inte bara på byggnaderna och konstruktionerna, utan även i stor utsträckning på det välvårdade helhetsintryck som planteringarna och beläggningarna ger.

I detaljplanen har områden för plantering av träd och buskar samt anläggning av gräsmattor anvisats. Planteringar anläggs även på de delar av tomten som inte bebyggs eller används. De lövträd som planteras ska vara minst tre meter höga och barrträden minst 80 centimeter höga. **Till ansökan om bygglov ska en planteringsplan fogas.**

Den del av tomten som ska planteras får inte användas för förvaring, bilparkering eller liknande, men en tomtanslutning får byggas där. Om det på detta planteringsområde finns stora träd ska de lämnas kvar eller träd och buskar ska planteras eller gräsmatta anläggas där. Träd som lämnas kvar eller planteras ska utgöra minst 1 träd/250 byggd m²-vy. Om träden dör ska de ersättas med nya.

Trafikarrangemang

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

I planeringen av trafikanslutningen ska särskild uppmärksamhet fästas vid att trafiken är allmänt säker och löper smidigt. Trafikarrangemangen på tomten ska planeras så att de transportfordon som verksamheten kräver kan svänga på det fria området på tomten.

Dagvatten

Behov och mål

Dagvattenförhållandena i området är en utmaning till följd av att markytan är platt och byggandet på planeringsområdet leder till att dagvattenmängden ökar betydligt. Om hanteringen av dagvatten inte verkställs kommer mängden dagvatten vid ösregn att vara riklig och vattenflödena via regnvattenavloppen på området att uppnå skadliga proportioner.

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen är att förebygga uppkomsten av dagvatten och den skada det förorsakar samt att försöka bibehålla vattnets 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 och korta regnskuror, som i början av regnet upprepade gånger spolar med sig föroreningar från området (first flush) och på så sätt förorsakar en kronisk dagvattenbelastning i regnvattenavloppen.

På detaljplaneområdets tomter ska dagvattnet fördröjas med 1 m³ per 100 kvadratmeter ogenomtränglig yta, varvid dagvattnets maximala flöde kan fördröjas effektivt med hjälp av tomtens egna system. Samtidigt sporrar kravet på fördröjning tomterna att minimera mängden vattenogenomträngliga ytor.

Kravet på fördröjning innebär att man med hjälp av tomtspecifika dagvattensystem kan hantera regnmängder på tio millimeter, vilka statistiskt sett motsvarar ett femton minuters regn som förekommer ungefär en gång på två år (9 mm, 100 l/s*ha).

Lösningssmodeller

Lösningssmodeller finns till exempel i bygganvisningarna för detaljplanen för Lovisavägens företagsområde i vilka det finns lösningssmodeller för företagstomter. <https://www.porvoo.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning/detaljplaner/500-lovisavagens-foretagsomrade/>