

Bygganvisningar

Bilaga 6

Detaljplan 497 Humleberg koloniträdgård

Bygganvisningarna gäller kvarteret 5509 i stadsdelen 14.



Områdets läge på baskartan.

1 Allmänt

1.1 Syftet med bygganvisningar

I bygganvisningarna lyfts fram sådana planens principer som är tekniskt svåra att framföra i detaljplanen. Bygganvisningarna kompletterar detaljplanen och syftet med dem är att styra till så god markanvändning som möjligt så att en enhetlig helhet med tanke på byggandet och miljön bildas i området.

I bygganvisningarna ingår en preliminär dispositionsplan för RP-området där anvisas områdets parkeringsregleringar, vägförbindelser, andra gårdsarrangemang och odlingslotter, planteringar, avfallshanteringsarrangemang, kommunal teknik och byggnadernas placering och användningsändamål. Denna plan kompletteras i bygglovsskedet.

Vid allt byggande ska man följa detaljplanen för området, dess bestämmelser och dessa bygganvisningar.

Den illustration som finns som bilaga till detaljplanebeskrivningen kan utnyttjas vid planeringen av området men illustrationen ska preciseras i bygglovsskedet.

1.2 Planeringsområde

Koloniträdgården i Humleberg ligger norr om Staffas i ett område mellan Lillträsket och Veckjärvi. Området ligger ca 4 km öster om Borgå centrum. Man kommer till området så att man först kör på Veckjärvivägen och sedan vänder till Humlebergsvägen.

Koloniträdgårdsområdet omfattar ett åkerområde men också en del av det invidliggande skogiga området samt en byggnad och dess gård från 1930-talet som ligger i området. Detaljplaneområdets storlek är ca 5 hektar.

1.3 Detaljplanebestämmelser

Enligt detaljplanen är byggrätten på RP-området sammanlagt 2 080 m²-vy. Av byggrätten reserveras 250 m²-vy för gemensamma byggnader och 1 830 m²-vy för kolonistugor. Den största tillåtna våningsytan för en kolonistuga är 35 m²-vy. Därutöver är det möjligt att bygga högst två gårdsbyggnader på högst 5 m² på en lott med stuga. Gårdsbyggnaden kan vara till exempel ett växthus, ett lusthus, en pergola, en lekstuga eller ett förråd.

I området kan byggas sammanlagt ca 60 kolonistugor i etapper. Det finns två olika typer av lotter med stugor: lotter med stugor som finns i åkerområdet och lotter med stugor som finns i skogsområdet. Det är nödvändigtvis inte möjligt att odla på de lotter med stugor som placeras i skogsområdet.

En lott med stuga som ligger i åkerområdet får vara högst 400 m² stor. Om över hälften av lotten består av skog får dess storlek vara högst 550 m². Vid placering av lotter med stugor ska man beakta områdets landskapsstruktur.

I detaljplanen anvisas också områden för parkeringsplatser (p), körförbindelser inom området (ajo-1) samt för en byggnadsyta där man får placera gemensamma lokaler för de boende (yht) samt en gemensam bastu (yht-s).

I enlighet med planbestämmelserna ska man presentera en dispositionsplan för hela koloniträdgårdsområdet när man ansöker om bygglov. I dispositionsplanen ska ingå en miljöplan för området.



Illustrationen visar den preliminära dispositionsplanen för koloniträdgården.

2 Anläggande av lotter med stugor

Kolonilotterna byggs i etapper. I det första skedet kan man anlägga ca 30 lotter med stugor.

Byggandet ska förläggas till en tid så att transporter i anslutning till byggandet sker utanför menförestiden.

2.1 Byggnader på en lott

Byggrätten per lott anges i kvadratmeter våningsyta. Våningsytan räknas enligt väggarnas utsida.

Byggrätten på en lott med stuga är 35 m²-vy. Utöver byggrätten får man på lotten bygga två andra lätta byggnader på högst 5 m², till exempel ett skjul, ett växthus, en pergola, ett skyddstak, ett lusthus eller en lekstuga.

Om man placerar ett växthus på lotten får växthuset användas endast för odling av växter. Växthuset får inte användas till exempel som förråd.

Intill stugan får byggas en patio/altan på högst 8 m² som får ligga högst 0,30 meter från marknivå. Stugor får inte förses med källare.

Skyddstak eller skjul av tältduk får sättas upp endast tillfälligt.

Det tillåtna våningstalet är ett. Stugan får också förses med ett lågt sovloft (höjd mindre än 160 cm).

Med undantag av växthusen ska byggnaderna och konstruktionerna vara av trä. Rundtimmer eller synliga knutkonstruktioner får inte användas.

Kolonistugans hushöjd (skärningspunkten mellan fasaden och yttertaket) får vara högst 5,3 meter på takfallets högre sida.

De övriga byggnaderna ska vara underordnade huvudbyggnaden. Deras höjd får vara högst 280 cm från marknivå.

2.2 Byggnadernas placering på en lott

Vid placering av lotter med stugor och byggnader ska man beakta områdets landskapsstruktur.

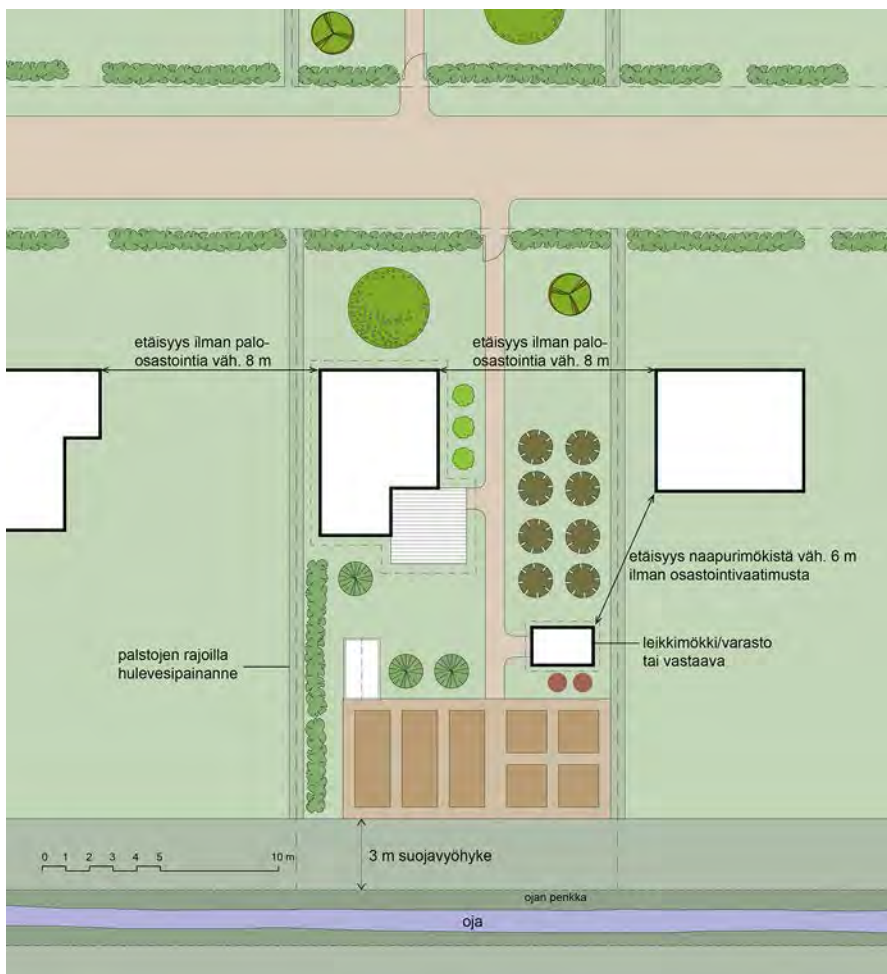
Vid placeringen av byggnaderna ska man sträva efter ett enhetligt intryck i hela RP-området. Vid fastställande av byggnadernas höjdläge ska man beakta terrängformer, de närliggande rutternas ythöjder och grannlotternas höjder.

I allmänhet ska byggnaderna placeras på lotten så att terrängen behöver bearbetas så lite som möjligt. Skärningspunkterna mellan byggnadernas sockel och markytan ska anpassas så att schaktningsarbete behövs så lite som möjligt och att sockeln är låg, dock minst 300 mm hög.

När det gäller brandsektionering av de byggnader som placeras på lotten tillämpas de bestämmelser i Finlands byggbestämmelsesamling som gäller byggnader i brandklass P3.

Byggnadernas avstånd från grannlottens gräns ska vara minst 1 meter. Enligt brandbestämmelserna ska avståndet mellan byggnader utan brandsektionering vara minst 8 meter.

Gårdsbyggnaderna kan placeras 1 meter från gränsen om brandsäkerhetsbestämmelserna uppfylls.



Exempel på hur byggnaderna kan placeras på en lott med stuga.

2.3 Byggnadernas grund

Byggnaden kan grundas på pelare eller en jordfast betongplatta. På grund av tjälbildning är det viktigt att grunden byggs rätt. Man tar vara på användbar matjord som används i samband med anläggande av gården.

2.4 Tak

Byggnaderna får ha antingen ett tak av fetknopp eller mossor eller slätt, svart eller grått filttak (ej takshingel). Alla byggnaderna ska ha öppna takfötter.

Taket är ett svagt sluttande sadeltak eller pulpettak.

2.5 Fasader

Det huvudsakliga fasadmaterialet är trä eller puts. Man kan fritt välja fasadernas färg.

2.6 Eldstäder och brandsäkerhet

Man kan installera en eldstad och rökkanal i en kolonistuga. När det gäller användning av eldstäder bör man minimera spridning av utsläpp från oren förbränning till miljön. Användningen av eldstäder får inte medföra oskälig olägenhet för grannarna eller närmiljön.

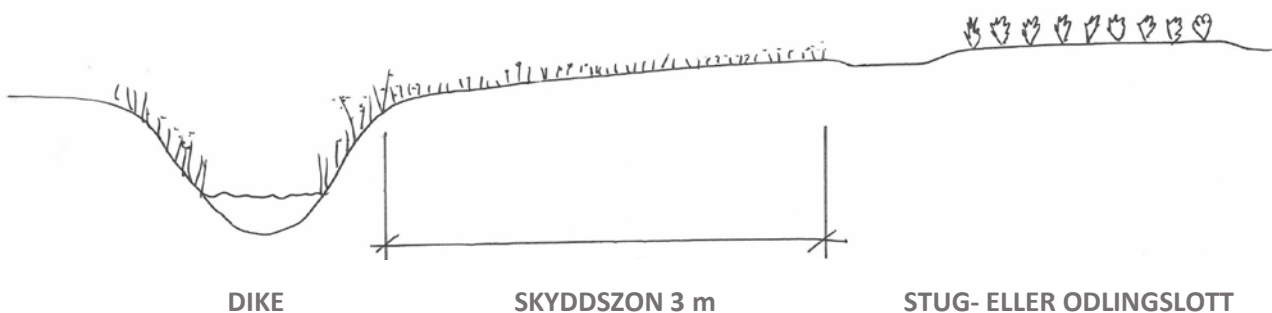
2.7 Gårdar

Omfattande bearbetning, terrassering och fyllning av terrängen tillåts inte. Fyllningen får i regel inte överstiga 0,5 meter. Terrängen som har genomgått förändringar ska anpassas till den orörda terrängen på ett naturligt sätt utan branta slänter eller terrasseringar. Gårdarnas ytor utformas så att ytvattnet leds bort från byggnaden till svackor mellan lotterna. Vatten får inte ledas till grannlotter.

På gränsen mellan lotterna med stugor ska lämnas en 0,6 meter bred svacka för hantering av dagvatten. Grannarna bör tillsammans ta hand om svackan. När det gäller planteringarna runt svackan ska man placera planteringarna på lotten så att även fullvuxen växtlighet håller sig inom lottens gränser.

Det är förbjudet att parkera och förvara andra fordon än cyklar på lotten.

På de lotter med stugor som gränsar till öppna diken ska det vid kanten av diket finnas en enhetlig vegetationsklädd skyddszon som är minst 3 meter bred, till exempel en äng eller ett klippt gräsområde. Avsikten med skyddszonen är att förhindra spridning av näringsämnen och marksubstanser från lotterna till vattendrag i samband med ytvattenavrinning. Skyddszonen får inte gödslas.



Mellan diket och lotten ska det finnas en skyddszon som är minst 3 meter bred.

På lotten får planteras små prydnads- eller fruktträd. Det rekommenderas en maximihöjd på ca 4 meter för träd. Särskilt de träd som växer vid lotternas gränser bör hållas låga så att de inte skuggar grannens lott. Den som har arrenderat lotten ska se till att trädens grenar inte sträcker sig ovanför körvägarna.

Gårdsstigarna och vägarna kan beläggas med grus eller plattor av natursten.

Det befintliga trädbeståndet i de lotter med stugor som placeras i det skogiga området ska bevaras och skötas. I skogsområdet bör den tydliga skogiga profilen bevaras trots byggandet. I fråga om kompletterande planteringar ska man hålla sig till sådana sorter som passar in i skogstypen, helst vilda växter. För att förhindra slitage på skogsväxtligheten bör det på lotterna finnas tydliga vistelseområden och gångrutter.

2.8 Stängsel

Lotterna med stugor inhägnas med staket (höjd 1,0 m) eller med häckar som klipps (höjd högst 1,3 m). Samma stängselstyp används i hela området. Därutöver får man skydda lotterna med stugor med ett lätt nätstängsel med en sådan färg som smälter in i häcken. Nätstängslet får dock inte vara det enda stängslet runt lotten.

På varje lott får man bygga en port som är högst 120 cm bred. Vid porten kan byggas en båge. Bågen kan också bestå av växter.

Staketet eller häcken ska ligga helt innanför lottens gränser.

De lotter med stugor som ligger i skogen får inte inhägnas.

3 Allmänna områden och byggnader i koloniträdgården

När man ansöker om bygglov ska man presentera en dispositionsplan för hela RP-området där anvisas områdets parkeringsregleringar, vägförbindelser, avfallshanteringsarrangemang, kommunal teknik och byggnadernas placering och användningsändamål.

I RP-området ska de obebyggda områden som inte används som vägar, parkeringsområden eller odlingsområden planteras eller hållas i snyggt skick på ett naturenligt sätt.

3.1 Vägar och parkering

Man kommer till koloniträdgårdsområdet från Humlebergsvägen.

Vägarna och parkeringsområdena förses med en yta av stenmjöl eller grus. Man får inte asfaltera vägar eller parkeringsområden. Deras dimensionering och bärighet ska vara sådan att de lämpar sig för räddningsvägar. Vägarna är smala, och efter att byggnaderna har blivit färdiga får man använda dem endast för servicekörning. Bilarna ska köras till parkeringsområdet så snabbt som möjligt. Det är förbjudet att parkera och förvara fordon på vägarna.

Parkeringen sker centraliserat. För varje lott med stuga reserveras en bilplats. Parkeringsområdet indelas i mindre delar med planteringar. Täckta bilplatser får inte byggas i parkeringsområdet.

I det första skedet anläggs ca 30 lotter med stugor och parkeringsplatser för dem. Parkeringsområdet placeras i områdets norra del söder om Humlebergsvägen.

Senare kan parkeringsplatserna placeras i ett parkeringsområde som byggs i områdets västra del. Till parkeringsområdet kör man via en väg som vänder till höger från Humlebergsvägen före backen. Det parkeringsområde som byggs under det första skedet kan då få ett annat användningsändamål, till exempel som spelplan.

I områdets västra del finns en gammal väg som har förenat Domargårds gård med Veckjärvi by. Vägen har anvisats som en stig som ska vara för allmänt bruk. Stigen bör bevaras som stig.

I koloniträdgårdens område får byggas också andra gångvägar.

3.2 Gemensamma byggnader

I detaljplanen anvisas en riktgivande byggnadsyta där man får placera gemensamma lokaler för de boende. Enligt detaljplanebestämmelserna får gemensamma lokaler på sammanlagt 250 m²-vy byggas i området. Det tillåtna våningstalet är ett. De gemensamma lokalerna kan vara ekonomibygnader eller bastu-, förråds- eller klubblokaler.

I området finns ett gammalt bostadshus som koloniträdgården kan använda.

Skärningspunkterna mellan nybyggnadernas sockel och markytan ska anpassas så att schaktningsarbeten behövs så lite som möjligt och att sockeln är låg, dock minst 300 mm hög.

Taket på byggnaderna är ett svagt sluttande pulpettak eller sadeltak. Yttertaket får vara ett slätt filttak eller grönt tak. Filttaket ska vara svart eller grått.

Alla byggnaderna ska ha öppna takfötter.

3.3 Gemensamma områden

I RP-området ska de obebyggda områden som inte används som parkeringsområden, vägar eller odlingsområden hållas i snyggt skick på ett naturenligt sätt.

På stora enhetliga områden som används mycket eller utsätts för slitage ska man anlägga gräsmatta för att säkerställa att dessa områden tål slitage. Det rekommenderas att en äng med vilda växter sås på de områden som inte utsätts för slitage. Man ska aktivt bekämpa tillväxten och spridningen av skadliga främmande arter.

I de allmänna områdena ska man beakta området's snygghet och skötsel också under byggandet.

I gemensamma områden kan användas staket och häckar för att avskilja olika verksamheter och att anvisa gånggrutter.

3.4 Odlingslotter

I området kan anläggas separata odlingslotter där man kan odla olika nyttoväxter. Växtligheten får inte sprida sig till grannlotten eller utanför lotterna. Lotterna ska se välskötta ut under hela växtperioden. I anslutning till området med odlingslotter ska man placera en gemensam kompost för trädgårdsavfall.

Mellan lotterna anläggs smala stigar som är högst 1 meter breda. Det är förbjudet att parkera och förvara fordon på lotterna.

Mellan odlingslotterna och diken ska det lämnas en enhetlig vegetationsklädd skyddszon som är minst 3 meter bred, till exempel en äng eller ett klippt gräsområde.

4 Avfallshantering

Utöver dessa anvisningar ska man i området också följa avfallsagstiftningen samt de bindande avfallshanteringsbestämmelserna som Borgå regionala avfallsnämnd gett.

4.1 Toalettavfall

Kolonistugorna förses med en komposterande torrtoalett. På lotten får inte placeras en vattentoalett eller kemisk toalett.

En komposterande torrtoalett ska placeras i stugan (eller i förrådet intill stugan). En separat byggnad för torrtoalett (s.k. utedass) får inte byggas.

Torrtoalettavfall får komposteras endast i värmeisolerade och väl luftkonditionerade komposter som lämpar sig för detta ändamål och som är sådana att skadedjur inte kan komma in i dem. Avrinningsvattnet från komposten kan inte heller rinna ut i marken. Koloniträdgården kan ha en gemensam kompost. Komposten ska skötas enligt anvisningarna och den ska hållas i ändamålsenligt skick. Tiden för efterkompostering av fekalt avfall är minst ett år. Det ska finnas ett tillräckligt stort område för spridning av kompostprodukter och separat uppsamlad urin. Urin som späts ut med vatten kan användas som gödsel ca 1 liter per kvadratmeter under växtperioden.

Toalettavfall får inte grävas ner i marken eller sättas bland annat avfall. Komposterande toaletter eller spridning av kompostavfall får inte medföra en sanitär olägenhet, luktolägenheter eller annan olägenhet för trivsel.

4.2 Avloppsvatten

I koloniträdgården används gemensamma badrum och toaletter. De gemensamma lokalerna ansluts till Borgå vattens vatten- och avloppsnät. Anslutningen kommer att placeras vid Humlebergsvägen därifrån vattenledningen leds till koloniträdgårdens område. I koloniträdgårdsområdet finns en vattenmätare och Borgå vatten debiterar koloniträdgårdsföreningen för användning av hushållsvatten på basis av mätaren. Föreningen kan därefter debitera ägarna av stugorna för vatten.

I området kommer att placeras vattenposter därifrån hushållsvatten kan hämtas. Vattnet från vattenledningen får inte användas för bevattning utan man samlar regnvatten för bevattning.

Kolonistugorna förses inte med vatten- eller avloppsledning och inga våtrum får byggas i stugorna. Små mängder tvättvatten kan infiltreras i marken på stuglotten till exempel via ett sten- eller grusöga eller användas för bevattning av trädgården. Infiltrationen bör inte ske nära grannens gräns.

Man får inte avleda ens små mängder obehandlat tvättvatten till diken eller terrängen.

4.3 Köksavfall

Livsmedelsavfall/köksavfall får komposteras endast i för detta ändamål planerade värmeisolerade, slutna och väl luftkonditionerade komposter som är sådana att skadedjur inte kan komma in i dem.

Komposten ska placeras, byggas och underhållas så att användningen av komposten inte medför en olägenhet eller risk för hälsa, miljö eller grannar. Komposteringen får inte leda till nedskräpning. Endast komposterbart avfall får sättas i komposten.

Komposten ska skötas enligt anvisningarna och den ska hållas i ändamålsenligt skick. Varje lott med stuga ska ha en egen kompost för köksavfall eller stugägaren ska själv föra bort sitt köksavfall från området. Flera lotter med stugor kan också ha en gemensam kompost för köksavfall.

4.4 Trädgårdsavfall

Trädgårdsavfall får inte lämnas i naturen. Trädgårdsavfall som uppstår i koloniträdgården ska komposteras i koloniträdgårdens gemensamma komposter.

Trädgårdsavfall får komposteras i icke värmeisolerade komposter. Som kompost ska användas åtminstone ett ramverk.

Sådant trädgårdsavfall som inte komposteras eller på annat sätt behandlas självständigt ska föras till avfallsstationen.

I området ska reserveras ett område för att placera ett tillfälligt växelflak för insamling och transport av större mängder trädgårdsavfall.

Det rekommenderas att kvistar flisas som täckmaterial för planteringar.

4.5 Hushållsavfall och återvinningsbart avfall

Hushållsavfall samlas in centraliserat i sopkärl som placeras i anslutning till de gemensamma lokalerna eller parkeringsplatserna.

Återvinningsbart avfall samlas in centraliserat i sopkärl som placeras i anslutning till de gemensamma lokalerna eller parkeringsplatserna.

4.6 Förbränning av avfall

Det är förbjudet att bränna avfall.

I glesbygd får små mängder torra ris och kvistar samt obehandlat torrt träavfall brännas i öppen eld.

I eldstäder får brännas obehandlat, torrt träavfall, ris och kvistar samt små mängder papper, papp och kartong eller annat därmed jämförbart avfall som miljöförmyndigheten godkänner.

Förbränningen får inte medföra oskäligen olägenhet i form av rök, sot eller lukt eller annan olägenhet för miljö eller hälsa.

5 Dagvatten

5.1 Behandling av dagvatten

Att behandla dagvatten på ett naturligt sätt passar in i koloniträdgårdens karaktär. Dagvatten kan utnyttjas då trädgårdar bevattnas.

Dagvatten fördröjs, utnyttjas eller behandlas i första hand på lotterna. Mängden dagvatten kan minskas genom att bygga ett grönt tak på kolonistugan. Gröna tak binder till och med 50–75 % av regnvattnet och regnvattnet avdunstar tillbaka till luften så att mindre dagvatten rinner ut i miljön.

På lotternas gränser anläggs små svackor för hantering av dagvatten. Dagvattnet leds till ett dike som finns mitt i området och vidare till fördröjningsbassänger för dagvatten där vattnet fördröjs innan vattnet leds

mot Veckjärvi. Spridning av näringsämnen till Veckjärvi ska hindras med lösningar som baserar sig på växtlighet eller sedimentation.

Det område som reserverats för fördröjning och behandling av dagvatten ligger i områdets östra del.

5.2 Hantering av dagvatten under byggandet

Kvaliteten på dagvatten som uppstår under byggandet avviker mycket från kvaliteten på dagvatten som uppstår i det byggda området eftersom det innehåller stora mängder partiklar från rubbade jordlager.

Partiklar kan avlägsnas med fördröjnings- eller sedimenteringsbassänger som minskar vattnets strömningshastighet så mycket att de vattenburna partiklarna hinner att sätta sig på botten av bassängen. Till exempel lak- eller bottendammar som anläggs i diken är sådana lösningar som lämpar sig för behandling av dagvatten som uppstår under byggandet.

Då man anlägger system för behandling av dagvatten som uppstår under byggandet bör man undvika större grävningsarbeten så att belastningen i form av partiklar som kommer från anläggandet av systemen blir så liten som möjligt.