



DP 562

Kungsporten, Harabackagatan

Byggnadsanvisning
13.8.2024

1 BYGGANVISNINGAR

Bygganvisningarna kompletterar detaljplanen och säkerställer att målen för stadsbilden uppfylls. Planeringen styrs för att området ska bli enhetligt. Målet med bygganvisningen är att skapa en god och högklassig stadsmiljö.

Bygganvisningen är en bilaga till detaljplanebeskrivningen och godkänns tillsammans med detaljplanen. Beviljande av bygglov förutsätter att anvisningarna följs och att myndighetsutlåtanden uppmärksammas.

1.1 Beskrivningens innehållsförteckning

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | BYGGANVISNINGAR..... | 2 |
| | 1.1 Beskrivningens innehållsförteckning | 2 |
| 2 | ALLMÄN DEL..... | 3 |
| | 2.1 Mark och byggbarhet | 3 |
| | 2.2 Parkering av bilar..... | 3 |
| | 2.3 Cyklar | 3 |
| | 2.4 Belysning, reklamer och skyltning..... | 3 |
| 3 | BYGGANDETS KVALITET..... | 4 |
| | 3.1 Huvudprinciperna för byggnadsmassan | 4 |
| | 3.2 Fasader, material och färgsättning | 4 |
| | 3.3 Skyddstak | 4 |
| | 3.4 Inhägnader | 5 |
| | 3.5 Dagvatten | 5 |
| | 3.6 Grönkoefficient | 7 |

2 ALLMÄN DEL

2.1 Mark och byggbarhet

En separat utredning om byggbarheten behövs för att utreda grundläggningsättet och för beredskap för eventuell sättning av gårdarna. Det finns radongas i Borgå, varför det vid byggandet ska fästas uppmärksamhet vid att leda bort radonet från bottenbjälklagets konstruktioner.

2.2 Parkering av bilar

Kravet på bilplatser anges i detaljplanebestämmelserna. Föreskrifterna är ett minimikrav. Antalet bilplatser ska alltid basera sig på det verkliga behovet. Överdimensionering ska undvikas eftersom den begränsar utnyttjande av gårdsområdena som stadsgrönka och fördröjningen av dagvatten.

Parkeringsområdena ska struktureras så att parkeringsområdet som störst består av helheter med 12 platser. På vissa ställen kan 16 platser tillåtas. Parkeringshelheterna ska åtskiljas från varandra med träd- och buskplanteringar. Planteringarna ska bilda en grönmiljö som förbättrar miljöns kvalitet.

Gränssnittets maximala bredd är 8 meter. Tomten kan ha två köranslutningar, om det med tanke på tomtanvändningsplanen är särskilt motiverat.

2.3 Cyklar

Kravet på cykelplatser anges i detaljplanebestämmelserna. En del av cykelplatserna ska anvisas till ett täckt utrymme. Cykelplatserna ska anvisas till en lättillgänglig plats. De ska ligga närmare ingången än de närmaste vanliga bilplatserna och på cykelplatserna ska det finnas möjlighet att låsa ramen.

2.4 Belysning, reklamer och skyltning

Reklamanordningar ska vara av hög kvalitet. Fristående eller fladdrande reklamskyltar tillåts inte. Reklamanordningarna ska monteras på byggnadens fasad. Planeringen av reklamanordningarna ska vara en del av byggnadsplaneringen. På tomten får finnas en reklamanordning eller reklampylon som ligger separat och är stilfull. Pylonen får inte vara högre än 12 m ovanför markytan.

Reklamanordningarna får inte placeras eller belysas så att de äventyrar trafiksäkerheten. Översiktsplanen för reklamen ska presenteras i samband med bygglov och följas vid byte av affärsföretag. Planen ska innehålla alla reklamanordningar som kommer till byggnadens fasad: ljusreklam, namnskyltar, gesällskyltar, skärmar och markiser. Utformningen av reklamanordningar ska vara en del av fasadens komposition.

Reklamanordningar som är oproportionerligt stora eller väcker oproportionerligt stor uppmärksamhet är inte tillåten. I reklamanordningar är den största tillåtna bokstavshöjden 1,5 meter.

3 BYGGANDETS KVALITET

3.1 Huvudprinciperna för byggnadsmassan

I byggnadsmassan och yttre utseende för arbets- eller affärsbyggnader bör man sträva efter ett diskret och högklassigt helhetsintryck. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid fasadernas utformning och öppningar. Områdets högklassiga utseende och tilltalande intryck uppstår också av den starkt närvarande grönmiljön.

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 märkbart från de närliggande gårdarna. Servicegården kan gömmas till exempel bakom en vägg eller ett spjälverk.

3.2 Fasader, material och färgsättning

Vid val av materialet ska fästas uppmärksamhet vid att materialet är högklassigt och finslipat och att det åldras vackert. Vid planering av fasadöppningar och utformning av olika ytbehandlingar ska man i huvudsak sträva efter vertikala sammanhängande fält som gör det annars avlånga massiva intrycket lättare. Ytor med presenning är inte tillåtna.

Byggnadsmaterialet kan väljas fritt, men användning av trä i fasader och konstruktioner är önskvärd. Byggnaden ska på sina fasader återspegla tidpunkten för byggandet.

Långa bandfönster rekommenderas inte, utan fönstren bör grupperas smidigt gärna delvis i asymmetriska grupper. Höga vertikala fönster kan, beroende på verksamhetens kvalitet, vara en bra lösning som öppnar upp vyer från arbetsutrymmena. På fasaderna utan fönster rekommenderas liksom material- och färgvariationer med tydliga helheter.

På den nordvästra kanten av kvarteret 381 som gränsar till åkeröppningen i detaljplanen ska fasaderna på åkersidan ha varma färgtoner, såsom nyanser av rödmylla, gulmylla eller bränt lertegel. I de övriga kvarteren i området kan huvudfärgen väljas i större utsträckning, men den ska lämpa sig för områdets varmttonade helhet. Byggnaderna kan livas upp med en effektfärg som passar ihop med huvudfärgen i riktning mot gaturummet. Färgsättningen får dock inte variera så det stör. Målytorna ska vara matta. Glänsande ytor godkänns inte.

Takformen och lutningen kan väljas fritt. Taket måste dock passa ihop med byggnadens stomdjup och höjd och får inte vara en dominerande element i byggnadsmassan. Utskjutande takskägg rekommenderas. Detaljerna i takskägget ska ha samma färg som taket. Taket ska vara mörkgrått. Gröna tak är tillåtna. Takmaterialet kan väljas fritt.

3.3 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 skyddstaket 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. Takets färg ska vara densamma som i övriga byggnader.

3.4 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 i inhägnaden kan väljas fritt, men man bör undvika att göra det ohyfsat eller billigt. Den täta inhägnaden ska ha en mörk färg som passar till färgen på de övriga byggnaderna på tomten och göras mer levande med till exempel terrasseringsringar eller öppningar. Klätterväxter längs inhägnaden rekommenderas.

3.5 Dagvatten

Målet för hanteringen av dagvatten på tomterna är att det allmänna dagvattensystemet inte överbelastas och att effekterna av extrema väderfenomen kan kontrolleras. Vid byggandet på tomterna uppstår tak- och gårdsytor som inte släpper igenom vatten. Dagvatten från dessa ska fördröjas på tomten.

Till ansökan om bygglov ska bifogas en dagvattenplan för fördröjning och avledning av dagvatten samt för översvänningsvägar.

Rent tak- och gårdsvatten som uppkommer på tomterna fördröjs eller infiltreras i första hand på tomten. Om sänkorna inte ger den nödvändiga fördröjnings- och infiltreringsvolymen, kompletteras de med strukturella lösningar för fördröjning och infiltrering av dagvatten, t.ex. dagvattenkassetter. Fördröjningskonstruktioner kan också vara belägna i det ytbelagda området.

Det ska finnas 1,0 m³/ 100 m² fördröjnings- och infiltrationsvolym med yta som inte släpper igenom vatten, och vattnet ska fördröjas på tomten i minst 12 timmar. Den vattenmängd som överskrider kapaciteten i fördröjnings- och infiltrationssystemen styrs till kommunens dagvattensystem. Vattnet leds till dagvattensänkor längs markytan. Sänkorna ska vara planterade med flera arter och i olika skikt. Dagvattensänkorna ska vara försedda med ett skikt med biofilter genom vilket vattnet passerar innan det överförs till absorptions-skiktet.

Vatten från områden och parkeringsplatser med biltrafik leds via olje- och sandavskiljningsbrunnar via konstruktioner med kassetter som fördröjer vattnet till dagvattensystemet.

Fördröjningskonstruktioner och dagvattenhantering ska i mån av möjlighet byggas före annat byggande.

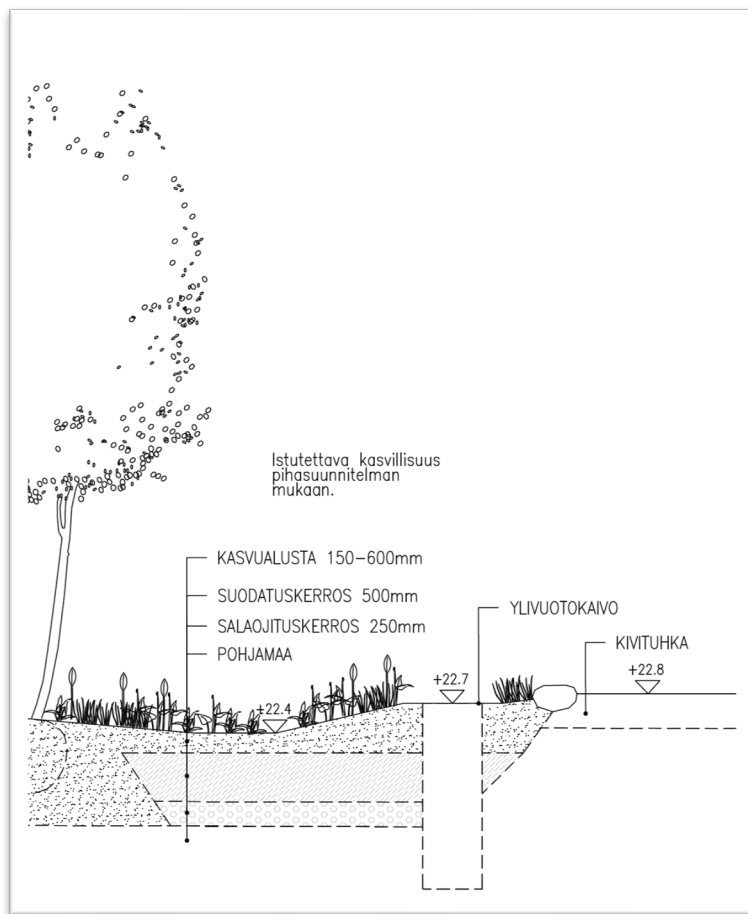
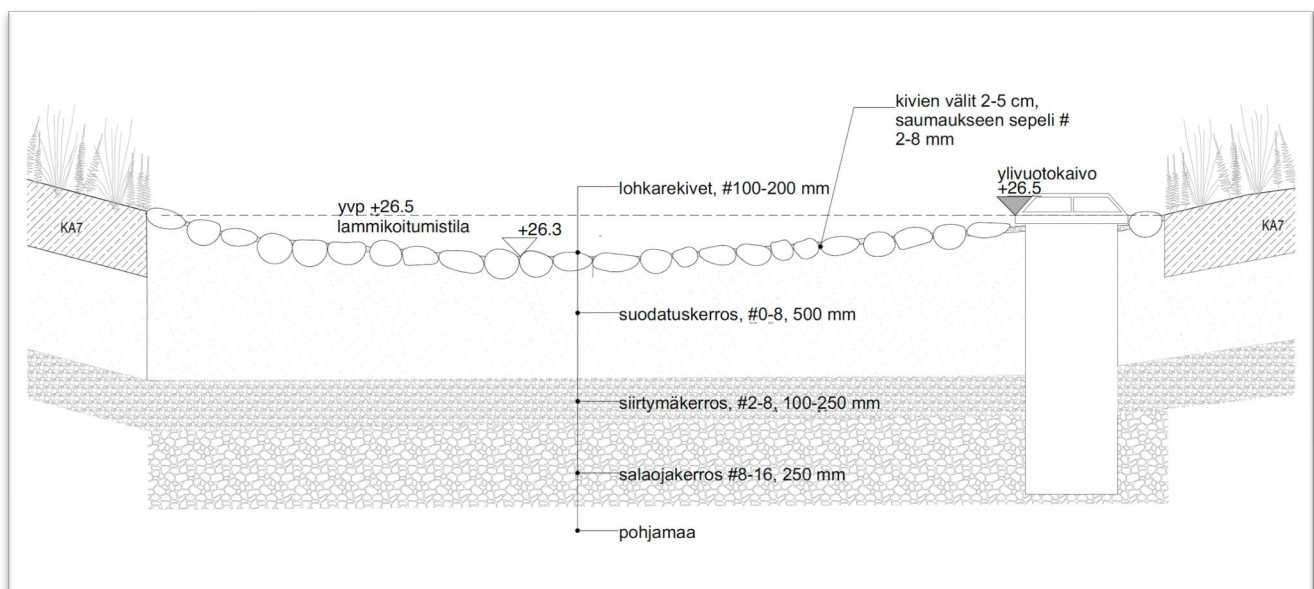


Bild 1 Principskärning för infiltreringsområde (Nomaji Oy)



Kuva 2 Principskärning för dagvattensänka (Nomaji Oy)

3.6 Grönkoefficient

Grönkoefficienten för Borgå ska iakttas på detaljplaneområdet. I samband med bygglovets ska gårdsområdena planeras så att de uppnår den grönkoefficient som krävs i Borgå. En gårdsplan och en uträkning av grönkoefficienten ska fogas till ansökan om bygglov. I planteringsplanen skall också anges de områden som lämpar sig för snötippning. Den växtlighet som eventuellt presenteras i områdena ska tåla årlig nedskärning.

Målet är att det framtida genomförandet av Kungsportens stadsmiljö ska vara betydligt trivsammare och grönare än tidigare. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid långlivad växtlighet, växtplatsens lämplighet och inhemska ursprung. Även stora långlivade träd ska finnas med i gårdsplanen. I fråga om stora träd bör man beakta det växtunderlag som möjliggör en stor tillväxt.

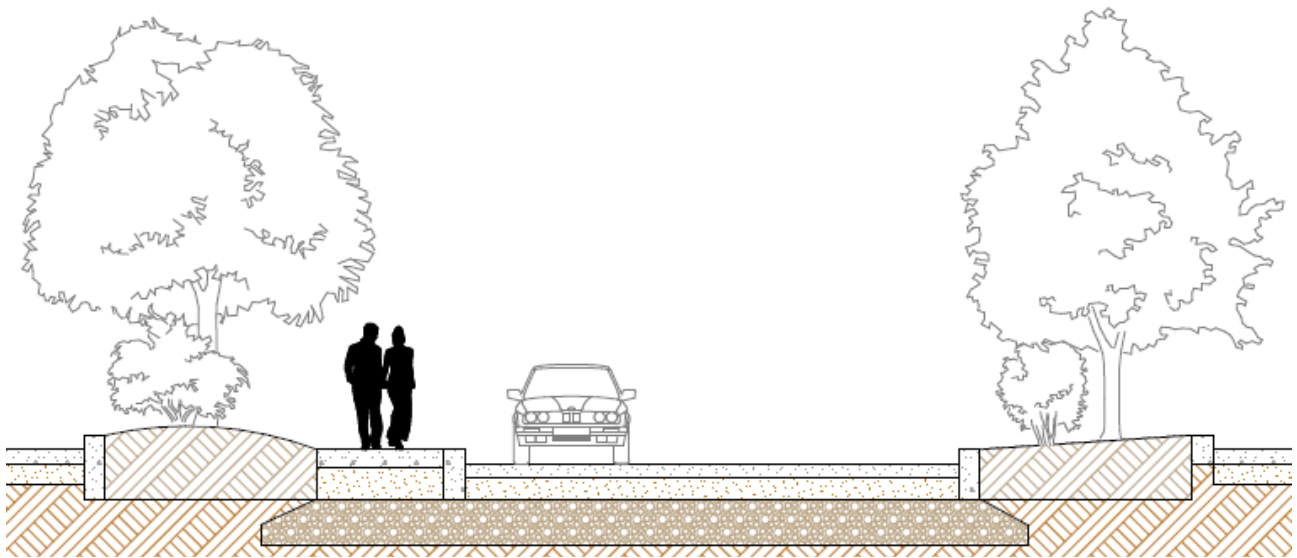


Bild 3 Höjddesign och lutningar på grönområden bidrar till att skapa ett intryck av ett större grönområde. (Innovarch Oy)

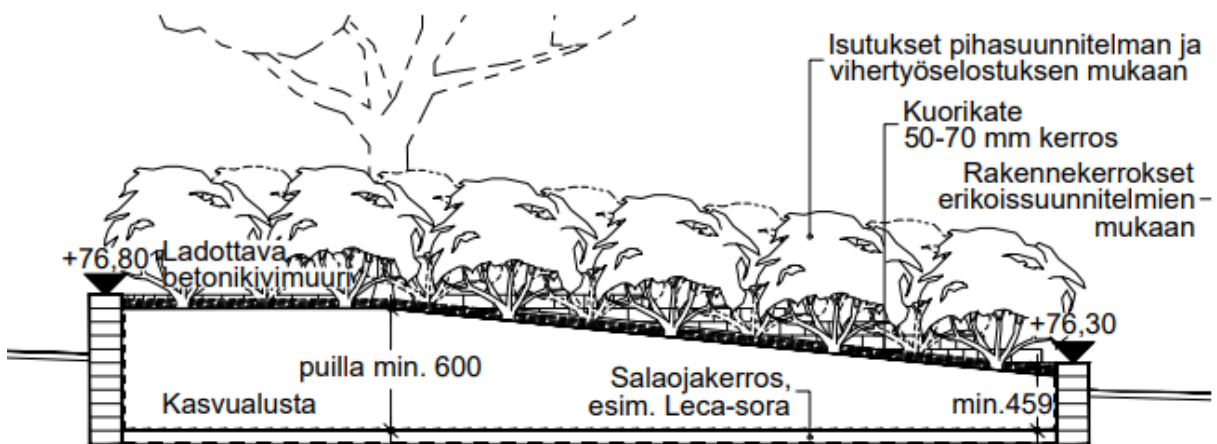


Bild 4 En principskärning av den lutande grönremsan. (Innovarch Oy)