



DP 550

Haikobranten II Bygganvisningar

Kvartersområden 3548, 3549, 3612 och 3613

22.5.2024

Omslagsbild: Illustration, 29.1.2024, Stadsplaneringen i Borgå

1 Inledning

Med bygganvisningarna kompletteras och klargörs bestämmelserna och markeringarna i planen. Syftet är att styra byggande i området så att området bildar en trivsamt och enhetlig helhet. Anvisningarna behandlar arrangemang på tomten, hantering av dagvatten och byggnadernas energilösningar och utseende. Bild 1 på sida 4 åskådliggör planeringen på området.

Bygganvisningen är en bilaga till planbeskrivningen som godkänns samtidigt med detaljplanen. Beviljande av bygglov förutsätter att anvisningarna följs och att myndighetsutlåtanden uppmärksammas.

2 Gårdsplanen

Arrangemangen för gården på tomten bör anvisas i gårdsplanen. Målet är att det på tomtorna bildas säkra och trivsamma områden som lämpar sig för olika funktioner. Det är rekommendabelt att beakta skydd från solen, vindskydd, skydd från buller, skydd från luftföroreningar samt skydd från insyn. I gårdsplanen bör också finnas beskrivningar av lämpliga lösningar för hanteringen av dagvatten. Växtlighet är en naturlig lösning för hantering av dagvatten. Landformerna i det steniga området bör bevaras. Träd på klipporna får skötas och planteras. Avsikten är att tallarna ska växa sig friska och långlivade. Bilderna 2–5 på sidorna 5 och 6 är exempel på gårdsplaner med illustrationer om arrangemang för gården, hantering av dagvatten och planteringar samt tillhörande kalkyl av grönytefaktorn.

2.1 Arrangemangen för gården

Terrasserna och belagda gårdarna ska genomföras på byggnadsarealen. När det gäller belysningsplanering bör man särskilt uppmärksamma att belysningen inte medför störningar för bostäderna eller närliggande rekreationsområden. Byggnaderna bör förses med tydliga och enkla nummerarmaturer.

2.2 Hantering av dagvatten och planteringar

Anvisningar om hur man planerar hanteringen av dagvatten (Dagvattenanvisning, Borgå) finns på Borgå stads webbplats.

Fastigheterna ansvarar själva för sitt dagvatten. På tomterna ska finnas 1 kubikmeter fördröjningsvolym per 100 kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten. Vattnet ska fördröjas på tomten minst 12 timmar innan det infiltreras eller avleds till ett dagvattensystem. Dagvattensystemen ska ha planerat överflöde till stadens dagvattennät och gränsdiken. Fördröjningarna på tomten ska tömmas inom 24 timmar efter regnets början. Dagvattenlösningarna ska samordnas mellan angränsande tomter.

Gångvägarna, parkeringsområdena, körförbindelserna och vistelseområdena på tomterna ska vara av material som helt eller delvis släpper igenom vatten. Konstruktioner för fördröjning av dagvatten kan placeras under bilplatserna. Till hantering av dagvatten hör även att man bör anvisa en plats för samling av snö på tomten. Den plats där snön ska samlas bör uppvisas i gårdsplanen. När man planerar platsen för snö bör man beakta fri-siktsområden för trafiken.

Gårdarna bör ha mångsidig växtlighet, endast gräsmatta uppfyller inte kravet. Förutom träd bör man också plantera mindre trädarter och buskar på gården. Man får inte plantera skadliga främmande arter. Om möjligt ska man bevara kala berg på gårdarna.

Tomternas grönytefaktor ska uppfylla målvärdet för grönytefaktorn för småhus i Borgå. Verktygets grönytefaktor beskriver gröneffektiviteten, det vill säga hur stor andel av tomtens areal har utnyttjats för olika lösningar och planteringar för att hantera dagvatten. De olika elementen, så som träd, regnträdgårdar eller ytor som släpper igenom vatten avvägs på ett bestämt sätt. Med hjälp av verktyget kan man uppnå en verifierbar gröneffektivitet genom att använda olika grönlösningar. Anvisningar om grönytefaktorn (Anvisningar om grönytefaktorn, Borgå) finns på Borgå stads webbplats.

3 Tomtspecifika avloppslösningar

För att uppnå ett tillräckligt täckdjup och en tillräcklig lutning för stomavloppen i bostadsområdet Haikobranten II måste befintliga avlopp mellan Haikobrantsgränden och Haikoskogsgatan fördjupas.

På grund av höjdnivåerna kan genomförandet av tomtavlopp som gravitationsavlopp medföra utmaningar för tomerna på följande kvarter:

- kvarter 3613, tomterna 1 och 2,
- kvarter 3549, tomterna 2 och 3,
- kvarter 3548, tomterna 2 och 3.

Om områdets jordfyllningar blir knappa, ska byggarna bygga pumpstationer för avloppsvatten för varje fastighet på de ovan nämnda tomterna. På dessa tomter skall särskilt beaktas planens allmänna bestämmelser om höjdnivåer.

4 Energilösningar

Energieffektiviteten bör uppmärksammas mångsidigt redan i början av projektet.

Ifall man väljer jordvärme som uppvärmningslösning, förutsätts också jordkylning. Byggnaderna bör ha åtminstone ett system för värmeåtervinning.

Eventuella eldstäder bör medföra låga utsläpp, det vill säga åtminstone uppfylla Euronormerna för utsläpp. Ifall byggnaden förses med en eldstad bör man anvisa ett åtminstone 1 m³ stort torrt utrymme för lagring av ved.

Vid planering av byggnadernas tekniska system och utrymmen ska man förbereda sig på att utnyttja solenergi. Man får fästa eller integrera solpaneler i takytorna. Vid byggnadernas södra och västra fasader bör man förbereda sig för solskydd till exempel med hjälp av balkonger, markiser, persienner eller andra strukturer. Solpanelerna, solfångare och solskyddsstrukturen bör bilda en arkitektoniskt sammanhängande helhet och vara arkitektoniskt av hög kvalitet. Strukturellt solskydd kan vid behov ersättas med nedkylningssystem som kopplas till ventilationen.

5 Byggnaderna, konstruktionerna och färgsättningsplanen

Det rekommenderas att den tunga byggplatstrafiken främst sker under sommarsäsongen.

I kvarter 3549, tomt 3, och i kvarter 3612, tomt 1, finns det två pilmarkeringar, varav byggnaden måste vara fäst vid någon av dem.

Byggnaderna ska till sin placering, sitt höjdläge, sitt utseende, sitt material och sin färg passa ihop med miljön.

Glasverandor och vinterträdgårdar rekommenderas, men helheten bör förbli diskret.

Takmaterialet bör vara maskinfalsad plåt. Takmaterialet och takutrustningen samt genomföringar bör vara svarta eller gråa till sin färg. För ekonomibygnader tillåts också sedumtak.

Fasadernas färgläggning bör bilda en sammanhängande helhet. Som huvudfärgerna på fasaderna tillåts ljusare nyanser, och som effektfärger varma, jordnära nyanser.

Detaljerna som kompletterar fasaderna, så som terrasskonstruktioner och inhägnader bör vara i mörka och varma jordnära nyanser. Effektfärgerna får högst täcka 20 procent av fasaden. Effektfärgerna ska bilda enhetliga ytor. Foderbrädorna för fönstren och dörrarna ska följa den huvudsakliga färgen. Bild 6 på sida 7 åskådliggör de tillåtna huvudsakliga färgerna och effektfärgerna.



Bild 1. Illustration om detalplaneområdet Haikobranten II

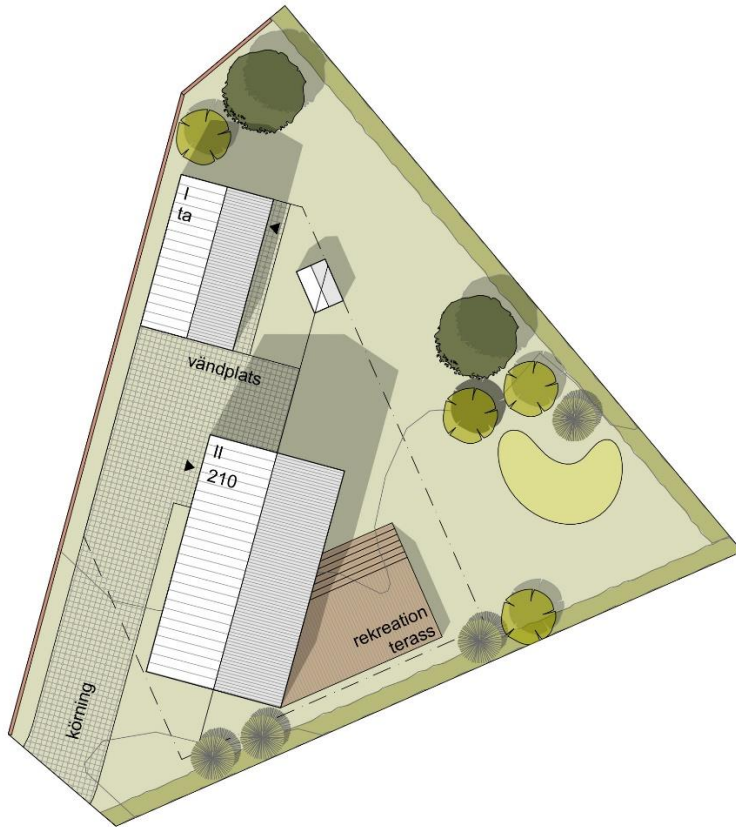


Bild 2. Idébild om placeringen av byggnader och konstruktioner

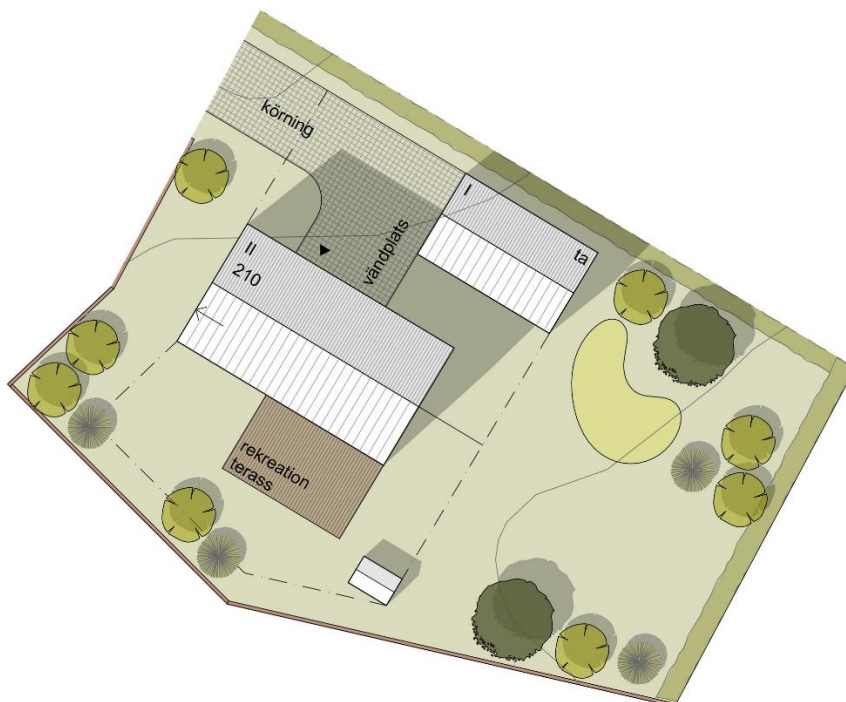


Bild 3. Idébild om placeringen av byggnader och konstruktioner

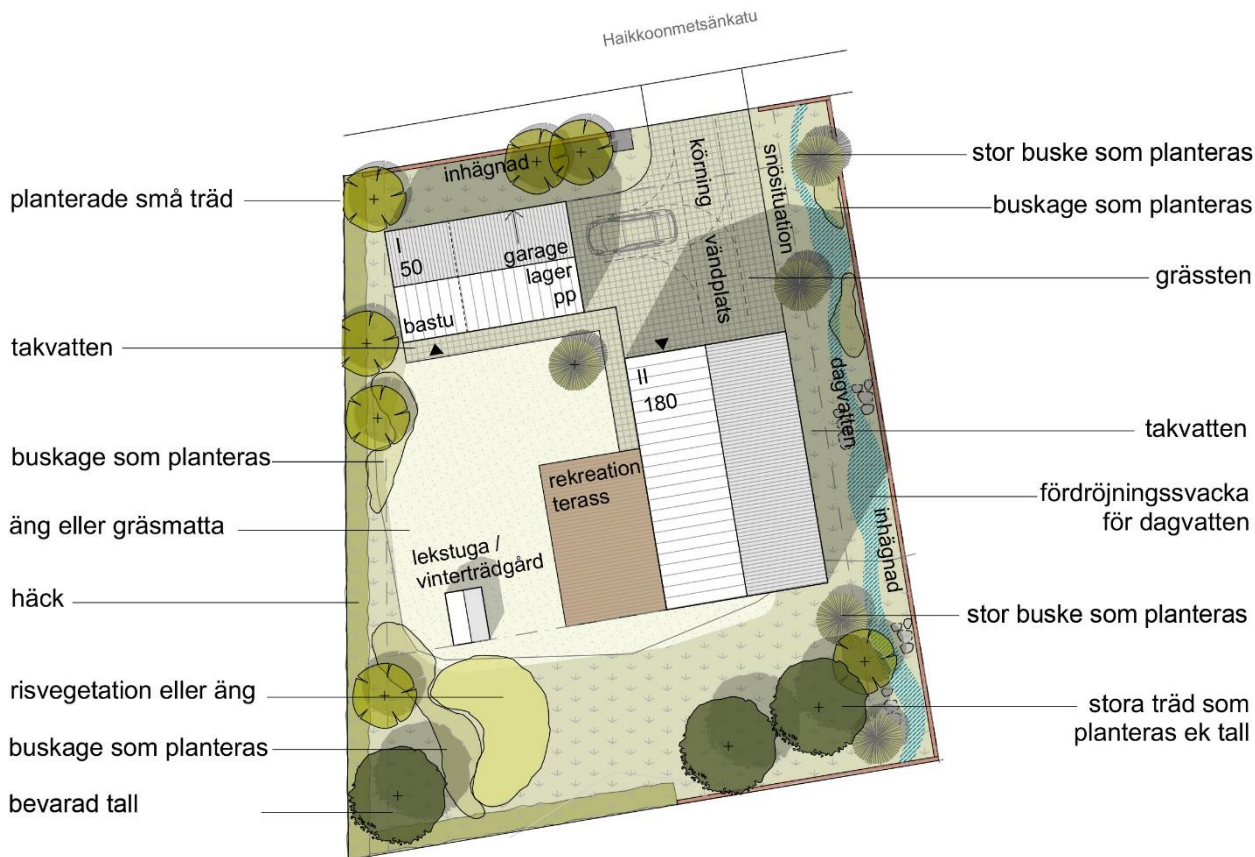


Bild 4. Skiss av gårdsplan

$$\text{Grönytefaktor} = \frac{\text{Vägda arealen}}{\text{Tomtens areal}} = \frac{1085,5 \text{ m}^2}{881 \text{ m}^2} = 1,20$$

Element	Elementets areal (m ²)	Vägningskoefficient	Vägda arealen (m ²)
Bevarat stort träd (à 25 m ²)	25,0	3,5	87,5
Planterat stort träd (à 25 m ²)	50,0	2,8	140,0
Planterat litet träd (à 15 m ²)	105,0	2,3	241,5
Planterad stor buske (à 3 m ²)	15,0	1,7	25,5
Annat buskage	30,0	1,4	42,0
Äng	25,0	1,8	45,0
Gräsmatta	140,0	1,1	154,0
Fördröjningssvacka	130,0	2,0	260,0
Grässten	100,0	0,9	90,0
Sammanlagt	620,0		1085,5

Bild 5. Exempel på kalkyl av grönytefaktor

Huvudsakliga färgen, modell							
RGB-värde	242,240,235 (#F2F0EB)	235,235,232 (#ebebe8)	233,231,226 (#e9e7e2)	228,227,223 (#e4e3df)	220,218,211 (#dcdad3)	214,210,202 (#d6d2ca)	213,216,217 (#d5d8d9)
NCS-referens	0502-G90Y	0702-G07Y	0802-G79Y	1001-Y19R	1402-Y03R	1702-Y22R	1402-B60G







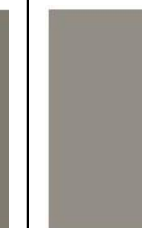
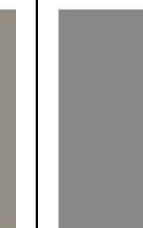
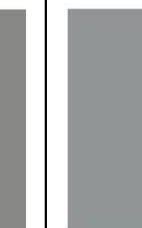

Effektfärg, modell										
RGB-värde	70,70,71 (#464647)	71,69,66 (#474542)	84,86,89 (#545659)	96,95,92 (#605f5c)	108,108,103 (#6c6c67)	127,123,113 (#7f7b71)	147,142,133 (#938e85)	136,137,134 (#888986)	146,149,150 (#929596)	147,151,155 (#93979b)
NCS-referens	8401-R93B	8502-Y39R	7503-R78B	7301-Y08R	6602-G77Y	5705-G87Y	4704-Y01R	5201-G79Y	4402-B17G	4204-R83B

Bild 6. Färgsättningsplan, tillåtna huvudsakliga och effektfärger