



TRÄKVARTERET PÅ VÄSTRA ÅSTRANDEN

Bygganvisningar

BILAGA 5 TILL
BESKRIVNINGEN

Detaljplan 535
Stadsutvecklingsnämnden
4.5.2021 § 77

INNEHÅLL

1.	BYGGANVISNINGARNAS INNEHÅLL OCH SYFTE	3
1.1	Anvisningar för genomförandet av detaljplanen.....	3
1.2	Planläggningssamarbetet	3
2.	PRINCIPER FÖR GENOMFÖRANDE	4
2.1	Anpassning till miljön.....	4
2.2	De ekologiska målen för projektet.....	5
2.3	Övriga viktiga mål	5
3.	BYGGNADER	6
3.1	Massindelning och stomlösningar	6
3.2	Fasader och balkonger.....	7
3.3	Tak och takfötter	12
3.4	Material och färger	12
3.5	Affärslokaler.....	13
3.6	Sociala utrymmen.....	14
4.	UTOMHUSOMRÅDEN	14
4.1	Gårdsområden	14
4.2	Dagvatten	15
4.3	Växter, träd och grönplanering.....	16
4.4	Ytbeläggningar	16
4.5	Belysning.....	16
4.6	Konst.....	17
5.	TRAFIK OCH PARKERING	17
5.1	Inre stråk för lätt trafik.....	17
5.2	Körbanor och anslutningar	17
5.3	Parkeringshall	18
5.4	Räddningsvägar och servicetrafik	18
5.5	Förvaringsutrymmen för cyklar och rörelsehjälpmedel	20
6.	KOMMUNALTEKNIK	21
7.	ENERGILÖSNINGAR	21
7.1	Energieffektivitet	21
7.2	Energikällor	21
7.3	Energiförbrukning.....	21

8.	KOLDIOXIDBERÄKNING	21
8.1.	Beräkning av koldioxidavtryck och livscykel.....	21
8.2	Beräkning av koldioxidavtryck och livscykel.....	22
9.	FASER OCH TIDTABELL FÖR GENOMFÖRANDET MÅLBILD	22

BILAGA: Referensplan

- situationsplan, kvartersritningar, sektionsritningar och illustrationer

BILDFÖRTECKNING

Bild 1.	Anbudsförslaget ”Koota”, vy från kvarteret mot Borgå å.....	3
Bild 2.	Träkvarterets centrala läge i ålandskapet.....	4
Bild 3.	Kvarterets läge i stadsstrukturen.....	5
Bild 4.	Bygga med volymelement	6
Bild 5.	Fasad från öst (anbudsskedet).....	7
Bild 6.	Vy över området från sydsydost från åstranden.....	8
Bild 7.	Vy över området västerifrån längs Guldlistgatan.....	8
Bild 8.	Del av fasaden 1. Material som ska användas.....	9
Bild 9.	Del av fasaden 2.....	10
Bild 10.	Del av fasaden 3.....	11
Bild 11.	Vattentaketts korta och kantiga takfötter och raka stuprännor. Bild: OOPEAA.....	12
Bild 12.	Färgsättningsplan.....	13
Bild 13.	Anbudsförslaget ”Koota”. Vy från kvarterets gård.....	15
Bild 14.	Lösning för fördröjning eller infiltrering av dagvatten. Bild: Viliina Evokari, Helsingfors stads dagvattenprogram.....	15
Bild 15:	Åstrandens naturliga utseende.....	16
Bild 16:	Exempel på användning av sten med gräsfog.	16
Bild 17.	Exempel på en lyckad belysningshelhet.	17
Bild 18.	Schema över räddningsvägar.....	19
Bild 19.	Schema över servicevägar. På bilden visas de leder på vilka service- och eskorttrafik är tillåten.....	20
Bild 20.	Projektets faser.....	22

1. BYGGANVISNINGARNAS INNEHÅLL OCH SYFTE

1.1 Anvisningar för genomförandet av detaljplanen

Det nya träkvarteret ligger i södra ändan av Västra åstranden på en stadsbildsmässigt och landskapsmässigt sett mycket viktig plats. Anvisningarna för genomförandet av detaljplanen styr byggandet av ett bostadskvarter med i huvudsak våningshus med trästomme.

Syftet med detaljplanen är att skapa ramar för att planera och genomföra ett representativt exempel på urban träbyggnation av hög kvalitet i ålandskapet. Projektet omfattar hållbara energi- och konstruktionslösningar. Bygganvisningarna kompletterar detaljplanens bestämmelser och markeringar samt styr planeringen av kvarteret. Man är bunden att följa bygganvisningarna genom en detaljplanebestämmelse.

1.2 Planläggningssamarbetet

Detaljplanen och bygganvisningarna har upprättats i samarbete mellan arkitektbyrån OOPEAA Office for Peripheral Architecture, TILA Group Oy och Borgå stad. KK-Palokonsultti Oy och Ramboll Finland Oy har deltagit i beredningen.

Projektet baserar sig på ett anbudsförfarande som avgjordes sommaren 2019 och där OOPEAA:s förslag "Koota" var mest framgångsrikt. Separata beslut fattas om tomtöverlåtelsen. Avtalet om fördelningen av kostnaderna för planläggningen och reserveringen av tomterna har godkänts av stadsstyrelsen den 19 augusti 2019 § 246.



Bild 1. Anbudsförslaget "Koota", vy från kvarteret mot Borgå å

2. PRINCIPER FÖR GENOMFÖRANDE

2.1 Anpassning till miljön

Västra åstranden i Borgå byggs upp söderut. Det nya träkvarteret ligger i den södra delen av området i närheten av fina friluftsområden längs Borgå å. Kvarteret syns i stadsbilden till gamla stan och i ålandskapet när man kommer till Borgå sjövägen. Träkvarteret ligger nära Kokonbackens rekreations- och grönområde, i närheten av strandparken. Området knyts till stadens gatunät via Konstfabriksgatan, Guldlustgatan och Kokonvägen.

I strandområdet byggs en ny gästbåtshamn inklusive strandparker. På den södra sidan finns en dagvattenpark som ingår i utvecklingen av området till ett trivsamt bostadsområde.

I strandområdet planeras dessutom LUCIA-projektet för smart belysning.



Bild 2. Träkvarterets centrala läge i ålandskapet



Bild 3. Kvarterets läge i stadsstrukturen

2.2 De ekologiska målen för projektet

I planeringen och genomförandet av träkvarteret på Västra åstranden är målet ett ekologiskt slutresultat:

- Genom att använda trä i stomkonstruktionerna och fasaderna skapas en betydande kolsänka.
- I energilösningarna beaktas utsläppen och användningen av förnybar energi samt minimeras mängden köpt energi.
- Kriterierna för materialvalen i byggnaderna är att de är ekologiska och kan återvinnas samt deras livscykel, koldioxidhandavtryck och -fotavtryck.
- För genomförandet beräknas energiförbrukningen, mängden köpt energi, koldioxidavtrycket och koldioxidhandavtrycket för objektet.
- Helheten granskas även i ett livscykelperspektiv.

2.3 Övriga viktiga mål

- Hälsosamt och tillgängligt boende

3. BYGGNADER

3.1 Massindelning och stomlösningar

Huvudprinciper för massindelningen

Olika byggnadstyper (lamellhus, punkthus och stadsvillor) gör lösningen både urban och varmt byliknande. Byggnaderna av samma typ har en enhetlig silhuett och fasadbehandling.

Lamellhuset avgränsar gaturummet och ger kvarterets västra sida ett urbant utseende. På gatunivå kan studiolägenheter i två våningar och servicelokaler inrättas för att ge liv åt gatuplanet. På våningarna högst upp i byggnaden kan tvåvånings- och loftlägenheter inrättas.

Punkthusen och stadsvillorna förminskar skalan och öppnar vyerna österut mot ån. På våningen högst upp i punkthusen kan loft- eller tvåvåningslägenheter inrättas.

Sadeltak

Takens ska till sitt utseende följa referensplanen. Samtliga byggnader har sadeltak. Takvinklarna och takfotslinjerna på lamellhusens och punkthusens sadeltak varierar. Höjden på takensnock är dock på samma nivå överallt, vilket gör i synnerhet det långa lamellhusets fasader omväxlande och bryter av den långa byggnadsmassan samt förminskar byggnadens skala. Takformerna ger naturligt ljus inne i kvarteret och gör det samtidigt även möjligt att bygga en del av bostäderna i de övre våningarna med loft. Takvinklarna är rejäla, och principerna som presenteras i illustrationerna och för fasaderna i referensplanen ska följas. Den ena sidan av punkthusens tak har ett undertak som gör att man kan åstadkomma den eftersträlvade variationen i takfotslinje och takvinkel.

Takens former ger området en tydligt igenkännbar identitet. Detta gör att betraktaren associerar byggnadshelheten med traditionella, pittoreska trästäder och gamla stan i Borgå.

Stomlösning

I detaljplanen definieras trä som stomlösning för byggnaderna och som fasadmateriel. Det föreslås att byggandet i objektet ska genomföras med volymentelet i trä. Stomkonstruktionerna är i huvudsak av massivt trä.

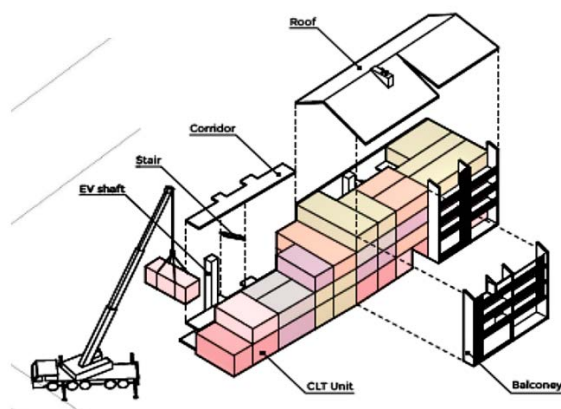


Bild 4. Bygga med volymentelet

3.2 Fasader och balkonger

Kvarteret består av tre olika byggnadstyper. Alla byggnadstyperna har enhetliga fasader som bildar en harmonisk helhet. Husspecifika variationer är möjliga.



Arkitekt: Johanna 1:100
1. fasad mot gatan
2. fasad mot gård
3. fasad mot gatan

Bild 5. Fasad från öst (anbudsskedet)

Lamellhuset

Lamellhusets fasad mot gatan har en urban karaktär, och mot gården ska fasaderna förses med balkongzoner. De gemensamma utrymmena, förråden och trapprummen på gatunivå ska förses med stora fönster för att aktivera gaturummet. Även fönstren i studiolägenheterna i två våningar på gatuplan ska vara höga. Servicelokalerna förses naturligtvis med höga fönster.

Mot gatan ska finnas lättillgängliga ingångar, som har sänkts ned till marknivå. De rytmiserar och bryter av sockelytan. Ingångarna mot Konstfabriksgratan och Kokonvägen ska framhävas ur byggnadsmassan med hjälp av utskjutande och ramliknande skärmtak. Skärmtaken framhävs från den övriga fasaden med en avvikande färg.

Ingångarna till studiolägenheterna förses med skärmtak och utvändiga trappor, som skapar variation i gatufasaden. De utvändiga trapporna placeras mot tomten, inte mot gatuområdet. I kvarteret ska minst två höga portvalv inrättas på de riktgivande ställena i lamellhuset som anvisas i detaljplanen. Via portvalven är det möjligt att gå via den utvändiga trappan till gårdsdäcket. Valven rytmiserar sockelytan. Portvalvens vägg- och taktytor byggs av obehandlat eller lackat trä.

Fasadbeklädnaden går längre ner över sockeln mot gatan för att göra den sockeln. Höjden på stensockeln får inte överskrida 1,2 meter.

På innergården har bostäderna på marknivå egen balkong eller veranda och i mån av möjlighet ett eget gårdsparti. För att skapa avskildhet skiljs de bostadsspecifika gårdspartierna åt med hjälp av växtlighet. Höga staket eller murar tillåts inte. Bredvid ingångarna till studiolägenheterna och trapprummen mot Konstfabriksgratan anläggs planteringar.

Punkthusen och stadsvillorna

På de motsatta sidorna av punkthusen byggs balkongzoner, vars djup kan variera. Stadsvillorna i sin tur har balkongzoner som täcker en del av fasaden. De till utseendet luftiga balkongzonerna skapar en kontrast till de kompaktare delarna av fasaden som inte har balkonger. Placeringen av öppningar i de delar av fasaden som inte har balkonger är fri, men lugn. Den synliga sockelytan får generellt vara högst 1,2 meter hög. Bostäderna på marknivå har egen balkong eller veranda och ett eget gårdsparti. För att skapa avskildhet skiljs de bostadsspecifika gårdspartierna åt med hjälp av växtlighet. Höga staket eller murar tillåts inte.

Balkongzoner

Balkongzonerna är uttryck för den sociala livsmiljön och ger byggnadshelheten ett aktivt och omväxlande utseende. Genom sin fasadbehandling och materialvalen gör balkongerna karaktären på de inre delarna av kvarteret lättare och skapar en kontrast till de kompaktare delarna av fasaden som inte har balkonger.

Balkongerna byggs som enhetliga balkongzoner, som täcker antingen hela fasaden eller en del av den. Balkongerna utformas som en del av byggnadsmassan och bildar en till utseendet luftig och genomskinlig zon mellan ute och inne. Öppningarna i balkongernas bakre vägg är stora. De bärande delarna av balkongzonerna byggs av obehandlat eller lackat trä. Balkongernas bakre vägg bekläds med stående panel. Balkongerna ska förses med fasadelement av spjälverk, som ger bostäderna skugga. Ribbornas material kan vara brandskyddsbehandlat trä eller keramiska stavar. Vid utformningen av spjälverken ska de brandtekniska aspekterna beaktas. Balkongräckena är öppna, antingen näträcken i metall eller metallräcken med räcesständer. Balkongernas inglasningar är fullhöga terrassinglasningar som går att öppna.

Balkongerna fungerar som fristående utrymningsvägar vid eldsvåda.



Bild 6. Vy över området från sydsydost från åstranden



Bild 7. Vy över området västerifrån längs Guldlistgatan

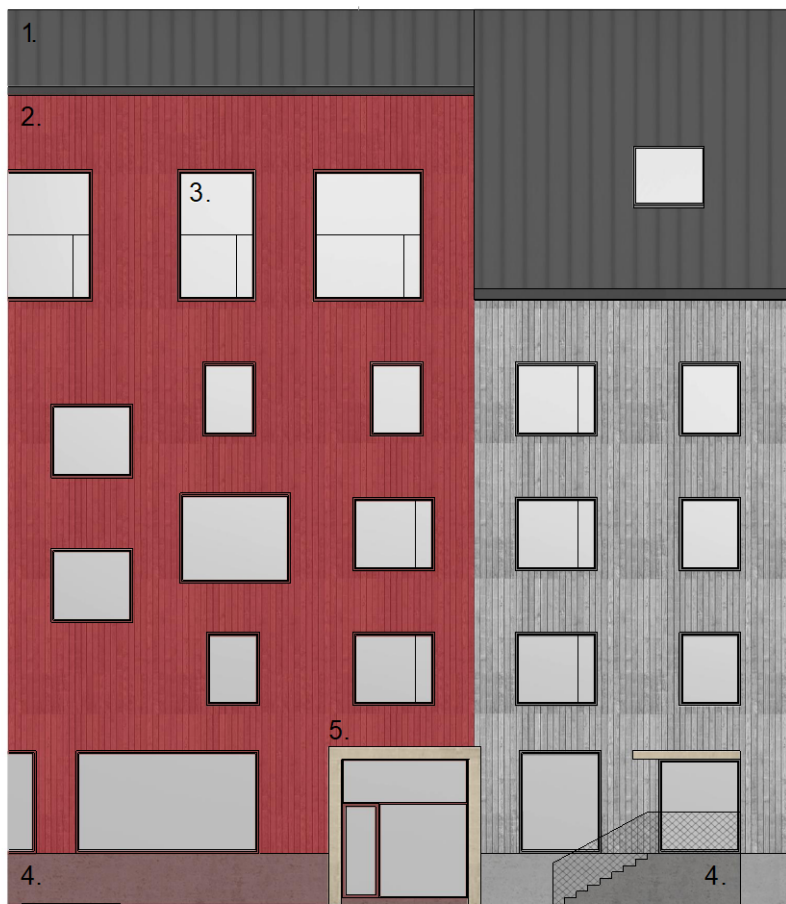
Lamellitalo kadun puoli

Säännöllinen perusaukotus, vapaa aukotus porras-huoneen kohdalla

Sokkelipinnan korko max 1,2m

Sisäänkäynnin kehysmäinen katos ja asuntokohtaiset käynnit

Yhtenäinen harjakorko ja vaihteleva kattolapteen kulma



1. Konesaumattu pelti, tumman harmaa
2. Pystysuuntainen puuverhous, maalattu
3. Lasi
4. Puuverhouksen sävyyn sävytetty betoni
5. Käsittelemätön tai kuultokäsitelty puuverhous
6. Säleikkö, keraaminen sauva tai palonsuojakäsitelty puu
7. Läpinäkyvä metalliverkkokaide tai pinnakaide

Bild 8. Del av fasaden 1. Material som ska användas

Pistetalon pääty

Jokaisella
rakennuksella
oma pääsävy

Värikkäät ja
kontrastiset
rakennusten
päädyt

Sokkelipinnan
korko max 1,2m



1. Konesaumattu pelti, tumman harmaa
2. Pystysuuntainen puuverhous, maalattu
3. Lasi
4. Puuverhouksen sävyyn sävytetty betoni
5. Käsittelemätön tai kuultokäsitelty puuverhous
6. Säleikkö, keraaminen sauva tai palonsuojakäsitelty puu
7. Läpinäkyvä metalliverkkokaide tai pinnakaide

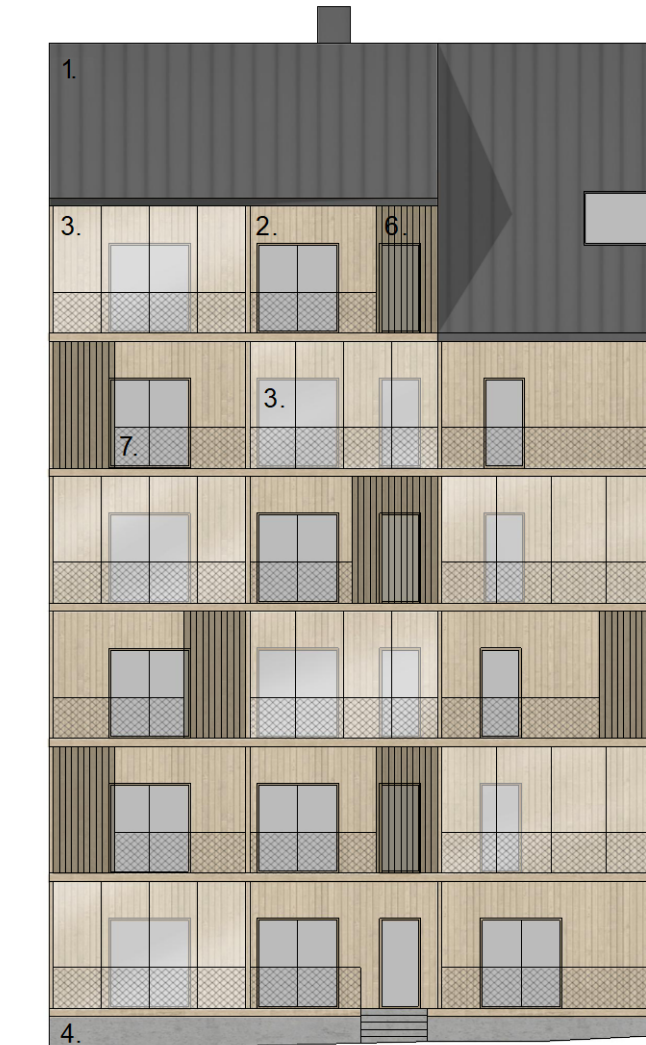
Bild 9. Del av fasaden 2

Parvekevyöhyke

Ilmeeltään kevyt
ja ilmava
parvekevyöhyke

Taustaseinä joko käsittelemätöntä,
kuultokäsiteltyä tai värilliseksi
maalattua puuverhousta
rakennuksen oman päävärin
mukaan.

Parvekelasitukset
täyskorkeita avattavia
terassilasituksia.
Parvekkeita varjostaa
julkisivusäleiköt



1. Konesaumattu pelti, tumman harmaa
2. Pystysuuntainen puuverhous, maalattu
3. Lasi
4. Puuverhouksen sävyyn sävytetty betoni
5. Käsittelemätön tai kuultokäsitelty puuverhous
6. Säleikkö, keraaminen sauva tai palonsuojakäsitelty puu
7. Läpinäkyvä metalliverkkokaide tai pinnakaide

Bild 10. Del av fasaden 3

3.3 Tak och takfötter

Taken är mångformiga sadeltak med varierande lutning. De bildar ett tydligt igenkännbart element i stadsbilden. Takmaterialet är maskinfogad plåt. De tekniska anordningarna och den tekniska utrustningen på yttertaket utformas till en del av arkitekturen i fråga om form, färgnyans och material. Separata ventilationsrum tillåts inte ovanför yttertaket. Takåshöjderna vid åstranderna är definierade i detaljplanen. Det är möjligt att enligt bedömning installera solpaneler på taken. Takfötterna är korta, gavelsprånget cirka 300 mm. Takfötterna består av kantiga takrännor och raka stuprännor med trattar. Balkongzonerna skyddar fasaderna, och därför finns det ingen separat takfot på sidan med balkongzoner. På den sidan är stuprännorna gömda i balkongzonen.



Bild 11. Vattentakets korta och kantiga takfötter och raka stuprännor. Bild: OOPEAA

3.4 Material och färger

Det huvudsakliga fasad- och byggmaterialet i kvarteret är trä. Byggnaderna har trästomme, och fasaderna har träbeklädnad. Materialens livscykel har optimerats med hjälp av deras naturliga egenskaper. Det främsta målet är att använda konstruktioner av massivt trä, såsom CLT-teknik.

Den utvändiga färgsättningen görs med traditionella färger i de nyanser som visas på bild 12. Varje punkthus eller stadsvilla har en huvudfärg i tillägg till det obehandlade eller lackade träet. De byggnadsspecifika huvudfärger som visas på bild 12 ska följas. De huvudsakliga färgnyanserna är rödockra, vit, grå och svart eller kolgrå. Punkthusens gavlar utan balkonger och de delar av villorna som inte har balkonger målas med färg. Lamellhusets färgnyanser består av huvudfärgerna och växlar enligt variationerna i takfallet. Balkongzonernas träbeklädda bakre väggar kan vara obehandlade, lackade eller målas med färg. I ytbehandlingen av träet används naturliga kok- och oljefärger, och träets naturliga grånande och den patina som kommer med tiden får synas, vilket ger kvarteret som helhet en uttrycksfull karaktär.

Användning av trä inomhus, i bostäderna och i trapprummen rekommenderas. Cirka 50–80 procent av de synliga ytorna i bostäderna och de allmänna utrymmena kan ha träyta.

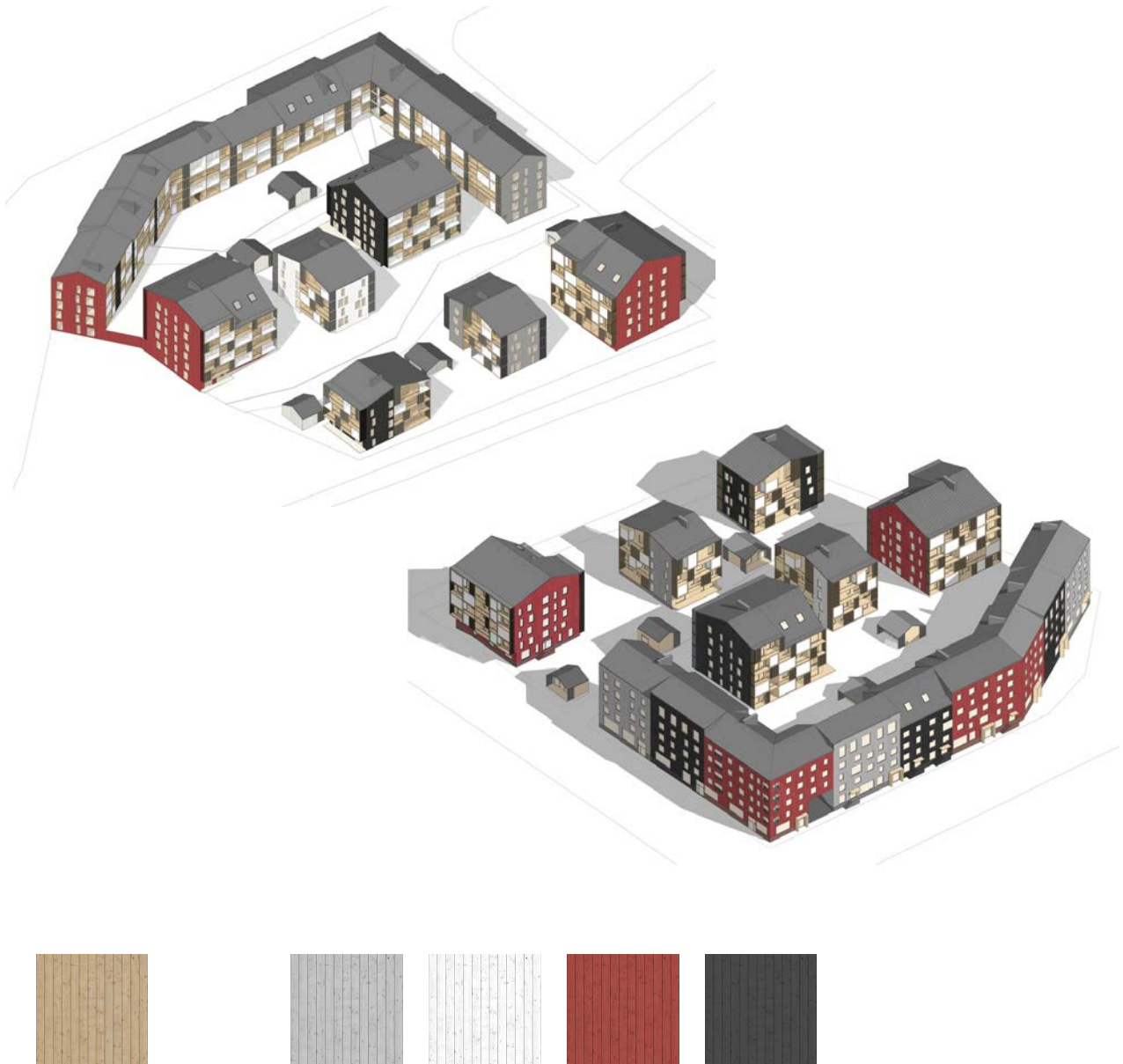


Bild 12. Färgsättningsplan.

Varje punkthus och stadsvilla har en egen huvudfärg i tillägg till det obehandlade eller lackade träet. Huvudfärgerna är rödockra, grå, vit och svart eller kolgrå. Lamellhusets färgnyanser växlar enligt variationerna i takfallet. Lamellhusets färgnyanser återger huvudfärgerna i kvarteret.

3.5 Affärslokaler

Det är möjligt att bygga affärs-, service- och kontorslokaler i kvarteret i enlighet med planbestämmelserna. Dessa lokaler placeras i lamellhusets första våning längs Guldlistgatan och Konstfabrikgatan. Affärslokalerna kan till exempel anslutas till bostäderna på bottenvåningen i form av studior.

3.6 Sociala utrymmen

De gemensamma utrymmena möjliggör service till stöd för boendet; gemensamma lokaler, entréhall, kvarterskafé, hobbyutrymmen, tvättstuga och bastu. Också serviceverksamhet för seniorboende är möjlig.

De gemensamma utrymmena inrättas på våningen högst upp i byggnaden eller på markplan och öppnas upp med stora fönster för att aktivera miljön. Utomhusområden i direkt anslutning till de gemensamma utrymmena på gårdssidan planeras så att de är trivsamma och gör det möjligt för invånarna att vistas där.

4. UTOMHUSOMRÅDEN

4.1 Gårdsområden

Gårdsområdena bildar ett intressant halvoffentligt rum. Målet är att kombinera estetik, tillgänglighet, ytmaterial och grönanläggning. Gårdarna byggs på fylljorden och som en del av bilhallens tak. Genom en slänt ansluts gårdsområdet i den östra delen av kvarteret sömlöst till gårdsdäcket ovanpå bilhallen. Utfyllnadsarbetet utförs enligt en separat geoteknisk plan. Utgångspunkten är frostsäkerhet och att förhindra marksättning.

Genom gårdsområdet går ett stråk för allmän lätt trafik från Guldlisgatan till dagvattenparken.

Gårdsområdena används gemensamt av hela kvarteret. På gårdarna finns trädgårdsområden inklusive grilltak och odlingslådor samt två lekplatser som är planerade för gemensam användning. Gårdsområdet får inte avgränsas med staket, med undantag av en eventuell omedelbar avgränsning av kanten till den allmänna gång- och cykelvägen som går genom kvarteret.

I kvarteret får uteförråd inrättas där serviceutrymmen, utrymmen för rörelsehjälpmedel och gemensamma utrymmen till stöd för boendet kan inrättas, såsom en plats för cykelreparation, ett växthus eller något annat gemensamt utrymme. Förrådsbyggnaderna avgränsar gårdsutrymmena och kan förses med terrasser med tak för utevistelse. Förrådsbyggnaderna ska förses med sadeltak och tillsammans med bostadsbyggnaderna bilda en enhetlig helhet i fråga om material, formspråk och färgsättning.



Bild 13. Anbudsförslaget "Koota". Vy från kvarterets gård.

4.2 Dagvatten

För kvarteret upprättas en dagvattenplan, där eventuella uträkningar, snöhögar, dagvattenleder, planteringar, ytmaterial och konstruktionsprinciper presenteras. Dagvattnet används bland annat för bevattning av odlingar. Dagvattenplanen fogas till bygglövshandlingarna.



Bild 14. Lösning för fördröjning eller infiltrering av dagvatten. Bild: Viliina Evokari, Helsingfors stads dagvattenprogram.

4.3 Växter, träd och grönplanering

Växtligheten som planteras är för området naturliga växtarter och ätliga arter, grönområdena är lummiga och mångsidiga. Blommande fruktträd framhäver årstiderna, och barrträd ger grönska också på vintern. På kvarterets delar som inte grundberetts ska högväxta träd planteras. På gårdsdäcket inrättas planteringsområden, gräsområden och träd. Vid plantering beaktas även att växterna inte är giftiga. Över kvarteret upprättas en grönplan som en del av ansökan om bygglov. Grönplanen stödjer dagvattenplanen. I planen presenteras växtarter, växtunderlag, bevattning och skötsel. I planen presenteras dessutom utemöbler, ytmaterial och höjdnivåer.

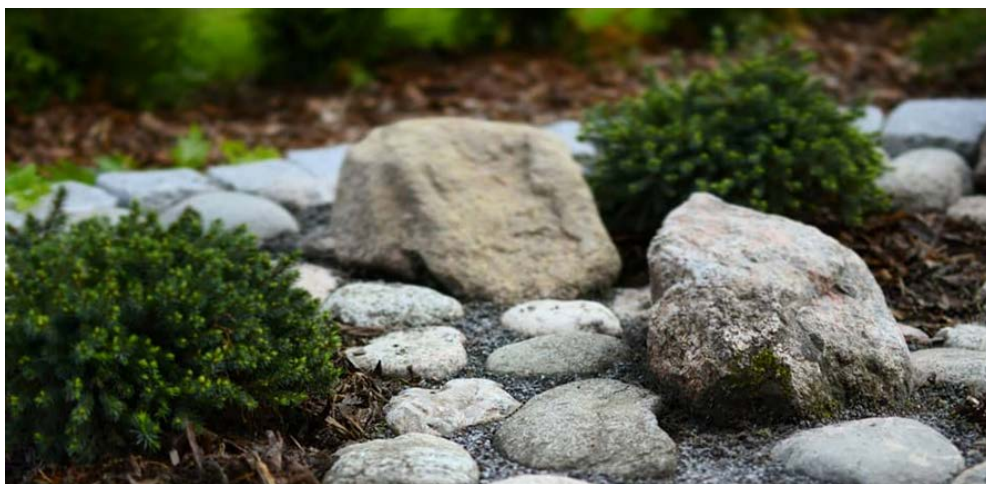


Bild 15: Åstrandens naturliga utseende.

4.4 Ytbeläggningar

Ytbeläggningarna på gång- och körvägar är i huvudsak natursten med dränerande gräsfog. Ytbeläggningarna på vistelseområdena är gräsmatta, stenmjöl, makadam, sten med gräsfog, nubbssten och natursten. Växtarterna i planteringsområdena är naturliga för området och en del av dem är ätliga.



Bild 16: Exempel på användning av sten med gräsfog.

4.5 Belysning

Belysningen har stor betydelse för trivseln i området. Nyttjandegraden av kvarteret och atmosfären i det bygger i mycket stor utsträckning på en områdesbelysning av hög kvalitet för finländska förhållanden. Ljusföroreningar undviks i området tack vare modern områdesbelysning, dock på ett sådant sätt att det finns tillräckligt med ljus där det behövs.

I belysningsplanen beaktas områdets synlighet i ålandskapet och stadsbilden, belysningen inne på gårdarna, gångbanorna och till exempel lamellhusets passager samt byggnadernas ingångar. Belysningsarmaturerna

passar för området i fråga om såväl belysningsteknik som utseende. I valet av belysningstyper beaktas skala och kvalitet. Detta kan kombineras med en stilren och konstnärlig områdesbelysning i de inre delarna av kvarteret.

Ett av energimålen kan anses vara att självständigt genomföra områdesbelysningen i kvarteret med hjälp av till exempel solenergi. Man fäster uppmärksamhet vid styrtekniken för belysningen på så sätt att ljusmängden anpassas efter de rådande ljusförhållandena och till exempel ljus som reflekteras från snön beaktas i ljusmängden.

Även styrning av belysningen med hjälp av rörelsedetektering utreds. Obehagsbländning i bostäderna undviks.



Bild 17. Exempel på en lyckad belysningsshelhet.

5.6 Konst

I genomförandet av konstteman i kvarteret följs principerna för konstprogrammet för Västra åstranden. Placeringen av konst och konstmedlen har redan definierats för området i konstprogrammet för Västra åstranden: ”Avsikten är att verket placeras på byggnadsfasaden eller i områdets offentliga uterum”.

5. TRAFIK OCH PARKERING

5.1 Inre stråk för lätt trafik

Genom kvarteret går en gång- och cykelväg avsedd för allmän trafik. Den riktgivande lägsta höjdnivån för den har angetts i detaljplanen. Leden ska utformas och avgränsas med natursten. Beläggningen på leden är i huvudsak natursten. Dess konstruktion görs frostsäker. Belysningen genomförs med stolpmaturer.

5.2 Körbanor och anslutningar

Gatornas höjdnivåer bestäms enligt dagvattnen, översvämningsgränsen och den nuvarande marknivån.

Anslutningarna planeras med beaktande av trafiksäkerhetsaspekterna. Fordonstrafikens hastigheter och frisiktsområden beaktas vid anslutningar och i korsningar.

Anslutningen till den inre gång- och cykelvägen i kvarteret, där servicetrafik, eskorttrafik och larmfordon är tillåtna, sker från Guldlisgatan. Principerna för ordnande av servicetrafik och räddningsvägar presenteras på bild 18 och 19.

5.3 Parkeringshall

Kvarterets bilplatser inrättas i huvudsak i parkeringshallen. Antalet bilplatser i hallen är cirka 145. Bilplatsnormen definieras i detaljplanen. In- och utfarten till parkeringshallen inrättas i det sydvästra hörnet av kvarteret.

Bilhallen byggs som ett gårdsdäck, som planteras och utformas även vertikalt med till exempel skumglas. Från hallen finns direkta passager till bostadsbyggnadernas trapprum, ut och till gården.

5.4 Räddningsvägar och servicetrafik

Till alla byggnader garanteras hinderfri passage vid räddnings- och larmsituationer. För brandbilar reserveras plats för anslutning av släckningsutrustning och nödvändiga attackvägar. Den allmänna principen är att den egentliga evakueringen sker på egen hand via balkongernas brandluckor. Man förhandlar om detaljerna med räddningsmyndigheten.

Servicetrafik, eskorttrafik och larmfordon tillåts på gång- och cykelvägen inne i kvarteret, på rampen till gårdsdäcket och de stenlagda gångarna som leder till framsidan av byggnaderna. Principerna för ordnande av servicetrafik och räddningsvägar presenteras på bild 18 och 19.



- Omatoiminen pelastautuminen pervekeluukkujen kautta
- Nostoauton paikka, pelastaminen (nurkan asunnot)
- Nostoauton paikka, palon sammuttaminen

Bild 18. Schema över räddningsvägar.



Bild 19. Schema över servicevägar. På bilden visas de leder på vilka service- och eskorttrafik är tillåten.

5.5 Förvaringsutrymmen för cyklar och rörelsehjälpmedel

För cyklar inrättas en förvaringsplats som är lätt att använda och skyddad mot vädret. Det kan vara ett gårdsförråd eller ett varmt förrådsutrymme på byggnadens markplan. För att utrymmet ska vara lätt att använda är det viktigt att det finns en direkt utgång via en bred dörr. På tillgängligheten inverkar dock eventuella nivåskillnader mellan markytan och golvet som ska beaktas från fall till fall.

Med utrymme för rörelsehjälpmedel avses ett utrymme för förvaring och underhåll av rollatorer, så kallade elmopeder och andra hjälpmedel som underlättar rörelse utomhus. I utrymmet finns laddningspunkter och

tvättmöjligheter nära ytterdörren. Utrymmet för rörelsehjälpmedel kan kombineras med förvaringsutrymmet för cyklar, varvid det även betjänar elcyklister och erbjuder möjligheter att tvätta cyklar. Genom att inrätta ett utrymme för rörelsehjälpmedel får man i samband med ansökan om bygglov en lättnad från bilplatskravet i detaljplanen.

6. KOMMUNALTEKNIK

De kommunaltekniska anslutningarna finns i gatuområdena på Guldlistgatan och Konstfabriksgatan; i första hand på Guldlistgatan. Vid planeringen av kvarterets avloppsnät ska man beakta markgrundens dåliga bärförmåga i området. För den gamla linjen längs Kokonvägen på kvarterets östra sida har ett tryckavlopp planerats som betjänar slalomcentret. Transformatorstationen som ska betjäna området inrättas utanför kvarterets sydvästra sida.

7. ENERGILÖSNINGAR

7.1 Energieffektivitet

Byggnaderna planeras som sektorsövergripande helheter, där det är nödvändigt att samordna planeringen, genomförandet, underhållet och användningen i större utsträckning än vanligt. I planeringen av byggnaderna är målet för E-talet

75 kWh/m² per år för lamellvåningshuset samt 80 kWh/m² för våningshusen av punkt- och villatyp.

Dessa resultat förutsätter en mycket god värmeisolerings- och lufttätetsnivå, att solvärme kan utnyttjas, en effektiv värmeåtervinning (70–80 procent) som efter behov kan regleras via ventilationen, energisparande LED-belysning samt eventuella hemma-/bortaknappar i bostäderna.

7.2 Energikällor

Utgångspunkten för kvarterets energiekonomi är ekologisk fjärrvärme som Borgå Energi Ab producerar med 100 procent förnybara energikällor. Byggnaderna ansluts till fjärrvärmerna. Till detta kan en hybridmodell anslutas, där det är möjligt att komplettera användningen av fjärrvärme med olika energiformer, sol- och jordvärme, värmeåtervinning samt andra energiproducerande och -sparande metoder, såsom automatisering. Automatiseringen beaktar efterfrågefleksibiliteten i fråga om el och värme samt uppvärmningsform för byggnadens övertemperatur.

7.3 Energiförbrukning

Målet är självförsörjning och att minimera mängden köpt energi till exempel genom att utnyttja markens termiska förhållanden vid kylningen av byggnaderna. I planeringen av området främjas energieffektiva levnadssätt för de framtida användarna. Målet är ett bostadskvarter, där alla invånare genom sina val kan påverka utvecklingen av och miljöhänsynen i området.

8. KOLDIOXIDBERÄKNING

8.1. Beräkning av koldioxidavtryck och livscykel

Koldioxidavtrycket beräknas för en 50 års period. Beräkningen av koldioxidavtrycket fogas till ansökan om bygglov.

Beskrivningen av livscykeln görs av experter, och i den beaktas råmaterial, produktion, transporter, teknisk flexibilitet samt återvinning och återvinningsbarhet.

8.2 Beräkning av koldioxidavtryck och livscykel

För kvarteret beräknas koldioxidavtrycket för hela livscykeln genom att addera ihop växthusgasutsläppen från de olika modulerna: livscykelns organogena kolpooler, kolsänkor och utsläpp som undviks med hjälp av återanvändning, återvinning eller energiutnyttjande av material utanför livscykeln.

8.3 Beräkningens tillförlitlighet

Beräkningen görs i enlighet med en metodanvisning (Miljöministeriet/Rakennuksen vähähiilisyden arviointimenetelmä (En metod för beräkning av byggnaders klimatavtryck) ISBN:978-952-361-029-3), vilket gör den tillförlitlig. I livscykelberäkningen används en nationell utsläppsdata bas upprättad för ändamålet.

9. FASER OCH TIDTABELL FÖR GENOMFÖRANDET MÅLBILD

Målet för genomförandet av träkvarteret är byggande i tre faser. Målet är att bygga enligt marknadssituationen med tidsspannet ett år/fas, varvid byggandet i området skulle pågå i tre år.

1. Fas: byggandet inleds på avsnittet mot åstranden. Detta är motiverat med tanke på byggbarheten. Målet stödjer samordnandet av stabiliseringen av stranden med en lamellvägg och byggandet av träkvarteret.
2. Fas: den till volymen största delen av bostäderna och över halva eller eventuellt hela parkeringshallen. I lamellbyggnaden inrättas även en del affärslokaler.
3. Fas: området som helhet är färdigt.

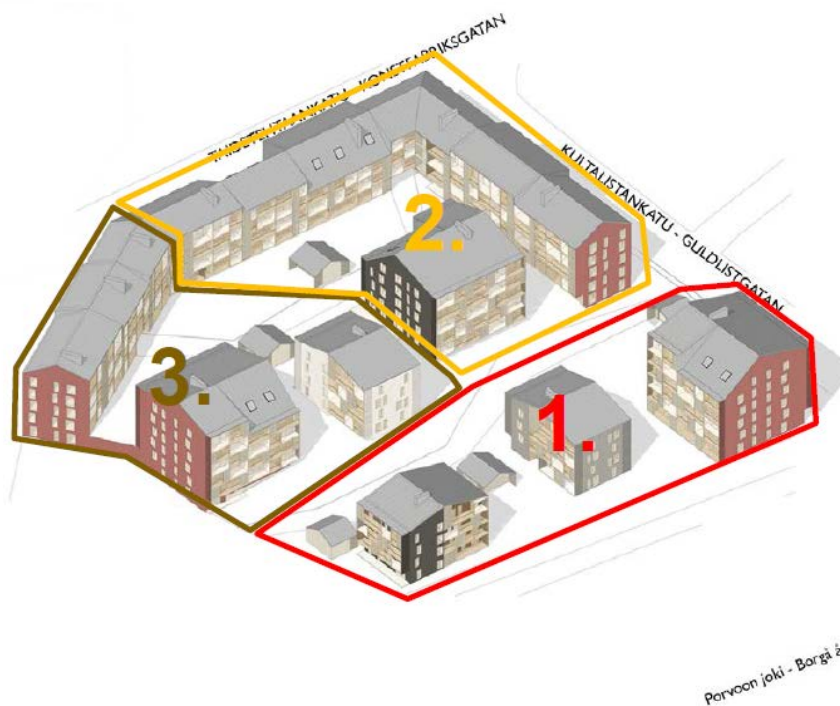


Bild 20. Projektets faser

Länsirannan Puukortteli

Päivitetty viitesuunnitelma
03.02.2021

OOPEAA



nk = nurmikivi
n = nurmikko
k = kiveys

Taidehaankatu

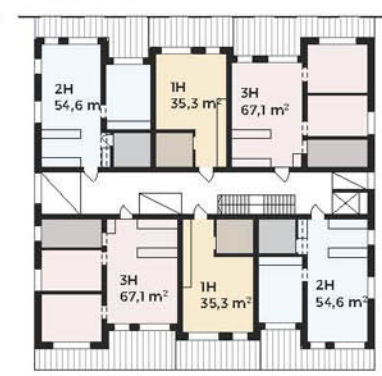
Nykyinen kokonainen > pyörätie



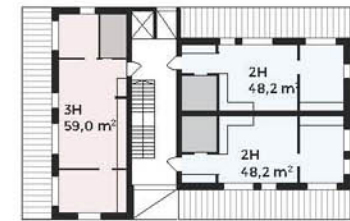
Rakennus A



Rakennus B



Rakennus D



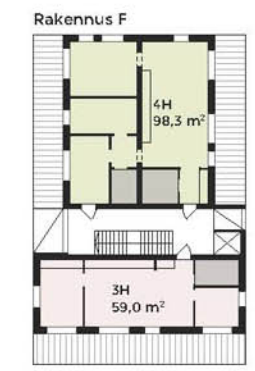
Rakennus C



Rakennus E



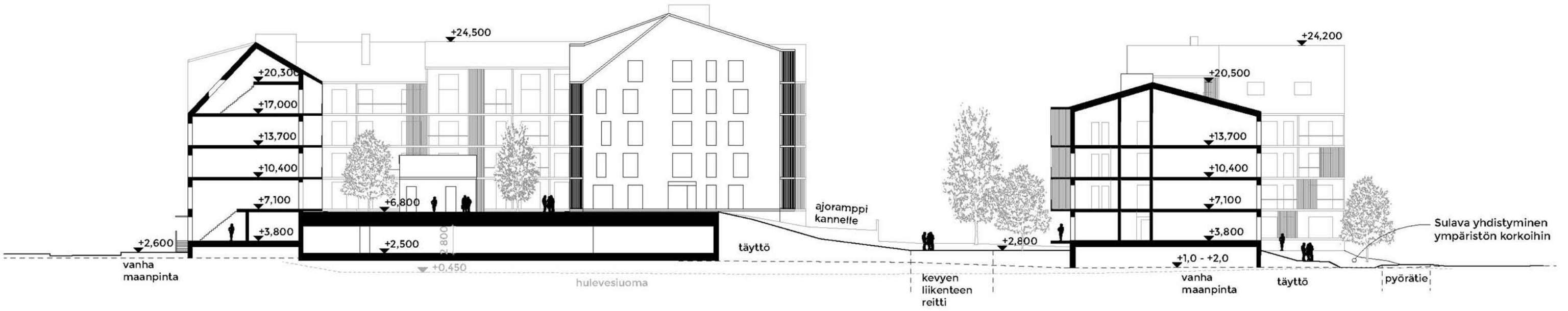
Rakennus G



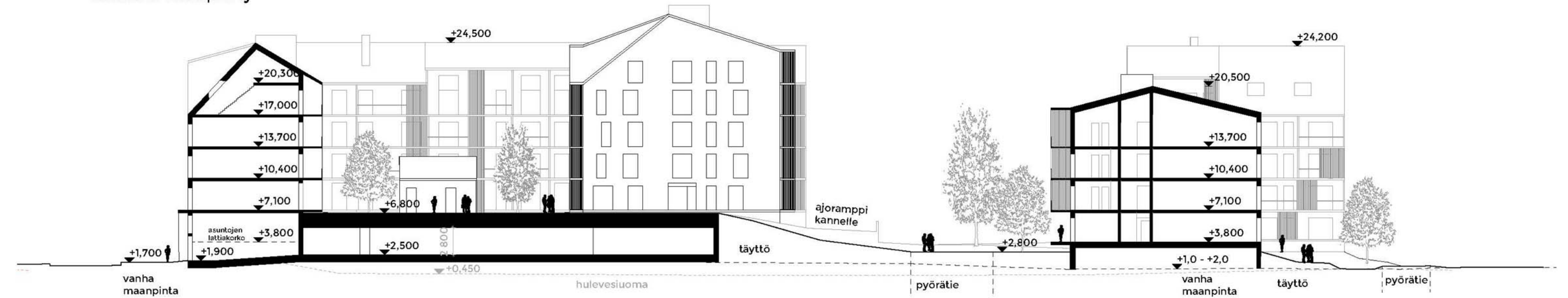
Rakennus F

Leikkaus

Studio-asunnon kohdalta
korttelin pohjoispääty



Sisäänkäynnin kohdalta
korttelin eteläpääty





Länssirannan Puukortteli
Päivitetty viitesuunnitelma
03.02.2021

Näkymäkuva jokirannasta /



Länsirannan Puukortteli
Päivitetty viitesuunnitelma
03.02.2021

Näkymäkuva luoteesta /



