

RAASEBORG

Byggnadsinstruktioner för detaljplan 7618, västra delen

Helsingfors 3.10.2011, Arkitektbyrå A-Konsult Ab

ALLMÄNT

Byggnadsinstruktionerna är uppgjorda för att underlätta arbetet för planerare, byggare och byggnadstillsyn. Gemensamma på förhand bestämda mål påskyndar byggnadsplaneringen och behandlingen av bygglovsansökan. Samtidigt ger byggnadsinstruktionerna möjlighet för områdets blivande invånare att välja ett kvarter och en bostadsmiljö enligt sina egna önskemål.

Byggnadsinstruktionerna kompletterar Rävsnäs-Kursand detaljplan DP 7618. Instruktionerna berör bl.a. byggnadernas utseende och gårdsplanernas behandling.

Avsikten med byggnadsinstruktionerna är att styra byggandet så, att detaljplaneområdena i Rävsnäs-Kursand utformas som trivsamma och representativa helheter. Med instruktionerna strävar man efter att kvarteren inom planområdet blir tillräckligt enhetliga men å andra sidan också tillräckligt varierande och egenartade delområdesvis.

BYGGNADSPLOTS OCH BYGGNADENS PLACERING PÅ TOMTEN

Enligt detaljplanen skall byggnaden placeras inom byggytan. Pilen inom byggytan anger den sida av byggytan som byggnaden skall tangera.

På tomter för vilka tomtvisa byggytor inte har anvisats skall byggnadernas avstånd från grannomtens gräns vara minst 4 meter. Med grannens samtycke kan emellertid en separat ekonomibyggnad byggas närmare, dock på minst två meters avstånd från gränsen. I detta fall måste man beakta de begränsningar som brandbestämmelserna och markanvändnings- och bygglagen ger beträffande byggnadsmaterial och fönsterplacering.

För bostadshuset borde man hitta en bra plats på tomten med hänsyn till bl.a. vädersträcken, terrängens höjdförhållanden och stadsbilden. I illustrationen som finns som bilaga till detaljplanen (BILAGA 2) har på tomterna föreslagits lämpliga platser.

BYGGNADSPLANERING

Detaljplan

I detaljplanen har byggnadsrätten angivits endera i m² våningsyta eller med ett exploateringsstal (förhållandet mellan våningsyta och tomtens yta). I detaljplanen har dessutom anvisats våningstal och i de flesta kvarteren även riktning på byggnadens takås. Med undantag av en tomt i kvarter 9124 har takfärgen i alla kvarter föreskrivits vara röd. Tomterna skall avgränsas mot gata med häckar - anläggandet av trästaket accepteras inte. Detaljplanen presenteras i BILAGA 1.

Byggnadens anpassning i terrängen

Vid byggandet i svagt sluttande terräng bör byggnaden avtrappas i höjdriktning så att den följer terrängen. Sluttningen får inte terrasseras eller schaktas jämn. Man bör försöka bevara bergspartier på tomterna och undvika sprängningsarbeten.

Material och färger för väggfasader; sockel

Som fasadmaterial får i kvarteren för egnahemshus i en våning användas trä, tegel eller puts. I övriga kvarter skall fasadmaterialet med undantag av kvarter 9144 (AP, A) vara trä eller puts.

Träfasader skall täckmålas.

Putsen bör vara täckande och till ytan slät eller lätt borstad.

Fasadteglén skall vara enfärgade och släta eller borstade. Kluvna tegel får inte användas. Fogbruket skall vara grått och mörkheten nära teglets, men inte mörkare än teglet.

I BILAGA 3 anges väggfasadmaterial och -färger som rekommenderas.

På höga socklar skall fasadmaterialet sträckas så lågt ned som möjligt, höjden på den synliga delen av sockeln bör emellertid vara minst 40 cm. Sockel skall vara slätgjuten betong eller ytbehandlad – obehandlade murblock godkänns inte.

Takform och -lutning, takåsriktning, taktäckningsmaterial och -färg, takkanter

Sadeltak rekommenderas i bostadsbyggnaderna. I AO- kvarteren 9141, 9146 och 9147 samt AP-kvarter 9144 kan även dubbelsidiga pulpettak accepteras. I A-kvarter 9144 är även ett enkelsidigt pulpettak tillåtet.

I byggnader med smal stomme såsom t.ex. garage och ekonomibygnad kan pulpettak med ett takfall användas.

Mansard- eller valmtak tillåts inte.

Åsriktningen som är bestämd i detaljplanen bör följas. Har den inte bestämts rekommenderas att man följer riktningen enligt BILAGA 5.

I BILAGA 4 ges rekommendationer för taklutningar.

Som taktäckningsmaterial rekommenderas i första hand tegel eller plåt. I BILAGA 4 visas den rekommenderade takfärgen. Den röda färgen skall påminna om lerteglets färg. Tegeltaksfigurer som har pressats i blank plåt bör undvikas. Takfoten bör förverkligas som en möjligt lätt konstruktion, helst oinklädd.

Ekonomibygnader, garage och biltak

På de tomter som är försedda med byggyta för separat ekonomibygnad, borde också uppföras en separat ekonomibygnad (bilgarage). Byggnaden får ha en våningsyta om högst 40 m² och till den får anslutas ett biltak som täcker högst 20 m².

För garage, biltak och lagerbyggnader väljs samma material och färg som för bostadshuset. Likväl kan man i samband med bostadsbyggnad med rappid eller murad fasad uppföra även ett garage/lager med brädfodring.

Takformen skall vara sadeltak eller pulpettak. Takmaterial och -färg samt takkanter utformas i enlighet med huvudbyggnaden. Ekonomibygnadens taklutning kan avvika från huvudbyggnadens taklutning. Taklutningen framgår ur BILAGA 4 och takåsriktningen ur BILAGA 5.

Sockeln som i bostadshuset.

TOMTTYPER

I BILAGORNA 6-9 visas kvartersplaner över AP- ja A-tomterna i kvarter 9144 samt två AO-tomttyper.

GÅRDSPLANER, INHÄGNADER OCH VEGETATION

Markytans nivå, avrinningsvattnen, parkering och gårdsstigar

Avsikten är att bibehålla nivån på tomtens markyta så nära det naturliga höjdläget som möjligt. Onödiga fyllningsavsatser och schaktningar bör undvikas. Ifall terrängen måste bearbetas, utformas den så naturligt som möjligt och bekläs med planteringar.

En möjligast stor andel av gårdens ytmaterial bör vara vattengenomsläppliga. Smärre gångvägar kan sten- eller plattläggas. De trafikerade gårdsområdena beläggs med material som släpper igenom vatten, som t.ex. sand, grus eller stenkross.

Ytvatten och avrinningsvatten får inte ledas över på grannens tomt, inte heller ut på gatan. I kvarteren bör man eftersträva tomtvis uppsamling av dagvatten och utnyttja det för bevattningen av växterna på gården. Vattenuppsamlingen kan man förverkliga t.ex. med hjälp av i marken nedsänkta dagvattenbrunnar ur vilka vattnet kan lyftas ekologiskt med handpumpar.

Avfallsservice

På AO-tomterna placeras sopkärnen gärna i anslutning till ekonomibyggnaden eller biltaket. Om sopkärnen placeras intill gatan, skyddas de mot gatan med häckplanteringar.

På A- och AP- kvartersområdena förläggs sopkärnen i samband med parkeringsområde/biltak/garage. Separata sopkärl inpassas i omgivningen med buskplanteringar eller med lätta staket.

Om sopkärnen placeras i eller anslutning till byggnad eller skyddstak, skall utrymmet fylla brandföreskrifterna beträffande materialval och avskärmning.

Bioavfall rekommenderas komposteras på gården. Såväl värmekomposterare som komposterare för trädgårdsavfall bör placeras på minst fem meters avstånd från gräns mot granntomt.

Inhägnader och vegetation

I detaljplanen har med lu-1-beteckning angivits kvartersområden, där befintliga bergspartier bör bevaras i naturtillstånd och övriga områden vara trädbevuxna. På alla tomter skall det befintliga friska trädbeståndet på tomterna bevaras så mycket som möjligt. Träden och buskarna som planteras borde vara sådana att de naturligt trivs på växtplatsen. Vid val av växtlighet sätts lokala/inhemska arter i första rummet.

Längs tomtgränserna mot gator planteras friväxande häckar. Häckens önskade höjd är 1-1.5 m. I kvarter 9144 lämnas dock gränsen mot gata oinhägnad, om kvarteret i enlighet med byggdirektivet förverkligas som område för radhus eller småskaliga våningshus.

En häck vid gränsen mot park eller gata bör planteras 0.5 meter från gränsen i fråga. Om tomtgränsen eller gatugränsen råkar vara på ett berg, rekommenderas att gränsen inte inhägnas.

BILAGOR

- 1 Detaljplan
- 2 Illustration
- 3 Fasadmaterial och -färger
- 4 Taklutning
- 5 Takåsens riktning
- 6a och 6b Kvartersplan för kvarter 9144 A
- 7a och 7b Kvartersplan för kvarter 9144 AP
- 8 Kvartersplan för kvarter 9142 AO, gavel mot gata
- 9 Kvartersplan för kvarter 9141AO, lång fasad mot gata
- 10 Kvartersplan för kvarter 9145AO, lång fasad mot gata