



FASADFÄRGER

alla byggnader

| | | |
|---------|---------|------|
| 547X | 514X | 515X |
| 569X | 570X | 555X |
| 574X | 576X | 579X |
| 548X | 572X | 573X |
| 564X | 565X | 567X |
| UULA 42 | UULA 43 | 603X |

FASADMATERIAL OCH -FÄRGER

FASADER

- träpanel
- nyanserna från färgkartan
- staketen mörkare än fasadfärgen

TAK

- materialet är maskinfalsad plåt eller papptak med trekantslist
- mörkgrått eller svart

AVSIKTEN MED ANVISNINGARNA

Bygganvisningarna kompletterar detaljplanens bestämmelser och beteckningar. Anvisningarna är bindande för byggaren och tomtinnehavaren. Med bygganvisningarna eftersträvas ett trivsamt och energieffektivt bostadsområde. Avsikten är också att göra valet av tomt lättare och att styra valet.

HAIKOSTRANDENS OMRÅDE

Haikostrandens område är ett nytt havsnära bostadsområde som naturligt kompletterar bebyggelsen i Tolkis och Haiko. Tomterna i Haikostranden finns på en sluttning som sluttar svagt mot söder in i Kodderviken. Det huvudsakliga byggmaterialet av byggnaderna är trä.

I bygganvisningarna betonas faktorer som påverkar bostadshusets energieffektivitet och storleken på det koldioxidavtryck som boendet orsakar.

Detta beskrivs mera omfattande i bilaga 1: Bygg ett energieffektivt hus

UPPVÄRMNINGSFORM

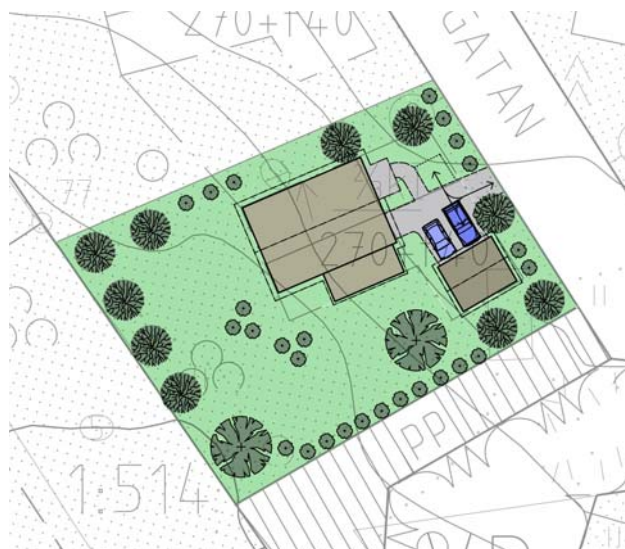
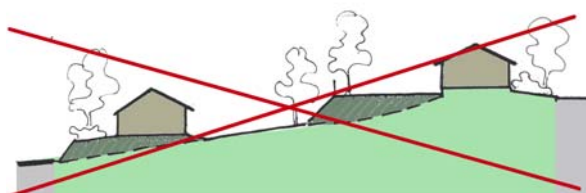
I området finns inte fjärrvärme. Området lämpar sig för att utnyttja jordvärme. Därtill kan man i området tillämpa olika kombinationer av förnybara energikällor, såsom solenergi och ved/pellets.

BYGGBARHET

Bergytan finns nära markytan varför byggandet ofta kräver sprängning. I området för tomterna K3590T3 och K3593T4 finns en cirka 2,5 - 3 meter djup lermark.

PLACERING AV BYGGNAD PÅ TOMTEN OCH INGREPP I TERRÄNGEN

I detaljplanen har anvisats antingen separata eller sammansatta byggnadsytor för bostadshuset och ekonomibygnaden. Också takåsens huvudsakliga riktning har anvisats i detaljplanen. Det har anvisats att bostadshusen i regel byggs i norra delen av tomten så att bostadshusets huvudfönster och gård för utevistelse på ett gynnsamt sätt kan riktas mot söder. Tomterna och byggnadshusen har anpassats till terrängen så att bostadshusen ligger omlott och att så många som möjligt har utsikt mot havet. Nivåskillnaderna i terrängen ska åtgärdas med svaga slänter enligt anvisningarna om gårdarna nedan. Höga invallningar tillåts inte.



Exempel på placering i kvarteret 3588

- bostadshusen och ekonomibygnaderna kan bilda en helhet som ansluts med t.ex. pergolor eller tak
- kopplingsbrunnen för kommunaltekniska ledningar placeras på den del av tomt som ska planteras och som ligger vid gränsen mot gatan. Tomtanslutningen får vara på detta ställe.
- garaget ska placeras så att körningen inte är direkt till gatan om avståndet till gatans kant är under fem meter



Exempel på placering i kvarteret 3591

- separat byggnadsyta för ekonomibygnaden
- garaget ska placeras så att körningen inte är direkt till gatan

Bilden bredvid:

Nivåskillnaderna i terrängen ska åtgärdas med slänter, inte höga invallningar.

PLANERING AV BYGGNADERNA

BYGGMATERIAL

Det huvudsakliga byggmaterialet är trä. Bottenbjälklaget kan byggas av betong, såsom den våning som ligger i slutningen.

BYGGRÄTT, BYGGNADSYTA

Byggrätten för boende anvisas i detaljplanen som kvadratmeter våningsyta. Byggrätten för ekonomibyggnaden (garage, lagerbyggnad eller övriga biutrymmen) anvisas separat som kvadratmeter våningsyta (t40).

PLACERING AV RUMMEN

Vistelserummen placeras på den soliga sidan av huset, och de svalare utrymmena, så som sovrummen, tekniska utrymmen och förråden, på husets norra sida. Det lönar sig att planera byggnaderna med två våningar så att man vid behov kan bygga en hiss i lätt konstruktion i dem.

UTFORMNING AV BYGGNADSMASSAN

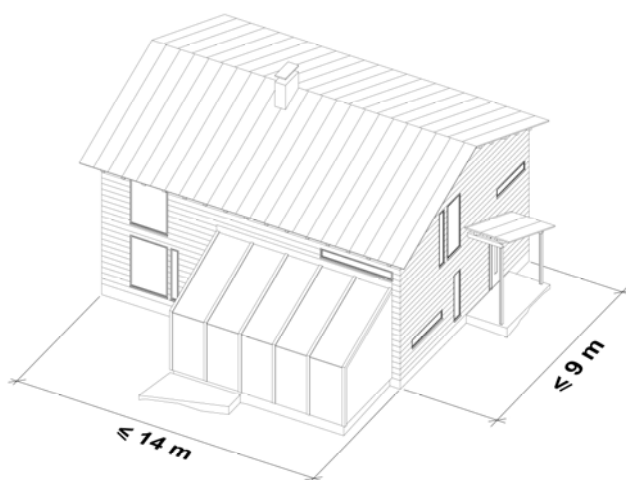
Utformningen av byggnadsmassan påverkar byggnadens energieffektivitet. Med god planering undviker man kvadrater som inte kan utnyttjas effektivt och uppnår invånarnas behov av utrymme med färre kvadratmeter. Utformningen av bostadshusens byggnadsmassa ska vara tydlig. Variation i byggnadsmassan kan man åstadkomma t.ex. med pergolor och halvvarma utrymmen så som grönrummen.

ÖPPNINGAR

Bostadshusens största fönster ska vara mot ett varmt väderstreck varvid solljuset och -värmnen kan bäst utnyttjas. Mot det starka solgasset på sommaren kan man skydda sig med tak och takskägg eller genom att plantera skuggande lövträd.

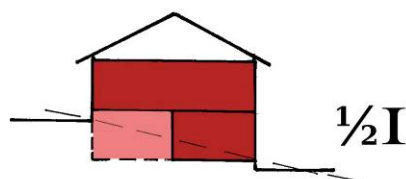
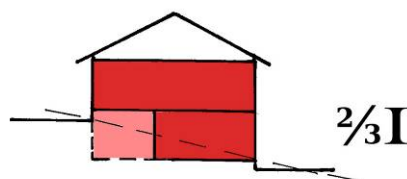
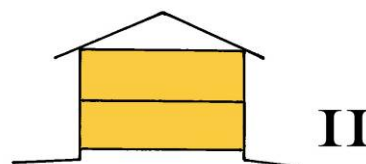
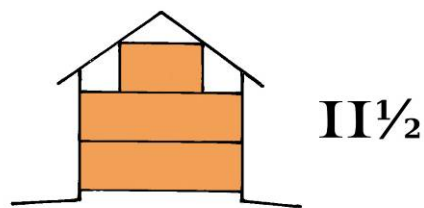
BYGGNADSHÖJD

Våningstalet fastställs bindande i detaljplanen. På de tomter där det finns nivåskillnader förutsätter man att byggnaderna anpassas i slutningen. Då är våningstalet $\frac{1}{2}$ I eller $\frac{2}{3}$ I. Våningstalet är två (II) på plattare tomter. I kvarteret 3585 är våningstalet II $\frac{1}{2}$. Då man tolkar byggnadens våningsyta, är byggnadsmassans helhetsgestaltning det väsentliga, inte hur den utnyttjade byggrätten delas mellan våningarna



Exempel på utformning av byggnadsmassan:

- Byggnadernas stomme får vara högst 9 meter djup
- Den enhetliga fasaden får vara högst 14 meter lång
- Om byggnaden är längre än 14 meter, ska fasaden disponeras med tydliga indragningar och utskjutande delar. Taklyktor eller farstukvistar är inte sådana tillräckliga disponeringar.



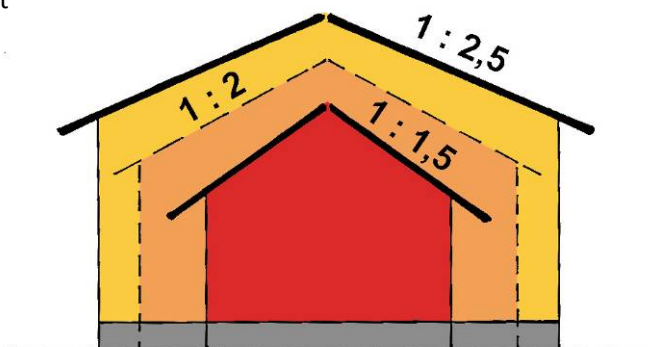
Tvärsektioner av hustyper som motsvarar våningsytorna. De bindande våningstalen för Haikostranden har anvisats i detaljplanen.

TAK

Taket är ett sadeltak, ett osymmetriskt sadeltak eller ett brutet sadeltak. Takmaterialet ska vara falsad plåt eller papptak med trekantslist. Taket ska vara mörkgrått eller svart. Takskäggen ska vara öppna.

Taklutningar:

- ½ I, 2/3 I och II våningar: ca 1:2,5.
- II ½ våningar: ca 1:1,5 – 1:2,5
- om solfångare och/eller solpaneler placeras på takfallet mot söder, kan man planera ett osymmetriskt sadeltak och bygga ett brantare takfall mot söder.



Tillåtna taklutningar i området. I hus som har högre fasader ska taklutningen vara svagare än i låga hus.

EKONOMIBYGGNADER OCH TAK

Ekonomibygnaderna ska tillsammans med bostadshusen bilda en till karaktär, material, färgsättning och höjdförhållanden enhetlig miljö. Ekonomibygnaderna får inte dominera över huvudbyggnaderna. Dess taknockshöjd får inte överstiga 3,80 meter. I fall man bygger en kombinerad förrådsbyggnad/carport ska man se till att även carporten ryms på byggnadsytan.

FASADER OCH FÄRGSÄTTNING

Det huvudsakliga fasadmaterialet är brädfodring. I sluttningshus i ½ I och 2/3 I våningar ska brädfodringen bilda en enhetlig linje som också gäller den våning som ligger i sluttningen. Brädfodringen kan vara antingen vågrät eller lodrät men inte en kombination av dessa.

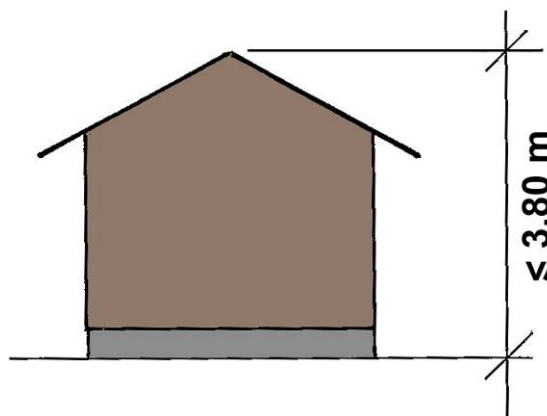
Färgerna är brutna nyanser som väljs från färgkartan på omslaget. Man får inte framhäva byggnadernas hörnbrädor med färg som avviker från huvudfärgen. Exempelen är ur Tikkurila:s Trähus-färgkarta och UULA:s färgkarta över slamfärg. Motsvarande nyanser av övriga tillverkare kan också användas.



Exempel på ett osymmetriskt sadeltak, när solfångare och/eller solpaneler placeras på takfallet mot söder.

ENERGIEFFEKTIVT BYGGANDE

Ytterligare uppgifter om energieffektivt byggande finns i bilaga 2.



Ekonomibygnadens taknockshöjd får inte överstiga 3,8 meter. Taknockshöjden mäts från den genomsnittliga skärningspunkten mellan sockeln och marken till taknocken.

KONSTRUKTIONER OCH PLANTERINGAR PÅ GÅRDEN

TOMTANSLUTNING

Tomtanslutningen får vara högst sex meter bred.

BILPLATSER

För varje bostad ska reserveras två bilplatser. Bilplatserna ska beläggas med makadam och plastcell, med hålstelar eller med plattor med gräsfogar.

CYKLAR

För cyklar ska reserveras ett tillräckligt utrymme både under taket eller förrådet och på gården.

På egnahemshusens gårdar ska finnas parkeringsutrymme för minst fyra cyklar och utrymmen för förvaring av fyra cyklar under tak eller i förråd som är lätta att använda.

På parhusens gårdar ska reserveras en parkeringsplats/30 m²-vy och dessutom en parkeringsplats/30 m²-vy under tak eller i förråd som är lätta att användas.

SLÄNTER OCH STÖDMURAR

Om man höjer eller sänker marknivån på gården ska utfyllnaden eller skärningen begränsas till bostadshusets eller garagets närmaste omgivning. Området som fylls ut eller skärs bör sneddass på ett naturligt sätt. Slänten ska i sin helhet rymmas på tomten. Slänten får ha en lutning på högst 1:1,5 så att växtligheten på slänten kan skötas lätt som gräsmatta. Slänter som täcks med marktäckande växter och buskar kan vara brantare, dock högst 1:1.

Om man vill terrassera marken med murar får muren inte byggas vid tomtgränsen utan minst 1,5 meter från den. Om grannarna gemensamt kommer överens om det, kan muren också byggas på gränsen mellan tomterna eller närmare än 1,5 meter från gränsen. Detta gäller också för murar som byggs vid gatan. En jordskärning eller terrassering som avgränsas med mur får vara högst 80 cm hög. Murarna bör grundas ordentligt och helt på den egna tomten. Jordtrycket och vattnet som rinner längs slutningen raserar eller bräcker murarna med tiden om de inte är högklassigt grundade och byggda.

Då man planerar slänterna och murarna vid gatan ska man beakta att tomtägaren ansvarar för underhållet

av grönområdet längs med gatan på ett tre meter långt avstånd från tomtens gräns.

LEDANDE AV YTVATTEN

Dagvattnet från taken och de belagda gårdarna ska ledas till gatans dagvattenavlopp. Dagvattnen ska vid behov pumpas till dagvattenavloppet. Gården ska planeras och byggas så att byggandet inte leder till att mera ytvatten rinner över gränsen till grannens sida.

INHÄGNAD

Vid tomtgränserna mot gatan ska man plantera en häck som klipps eller som växer fritt. Häcken kan bestå av en enda art av buskar och livas upp med några små träd, eller så kan häcken utformas mera fritt och bestå av flera arter.

Vid gränserna mellan tomterna kan man plantera häckar och/eller bygga högst 1,2 meter höga trästaket.

Modeller för staket finns i bilaga 2.

PLANTERINGAR

Växtligheten som planteras ska vara mångsidig och omfatta även träd och buskar. Endast gräsmatta uppfyller inte kravet. I samband med att man söker bygglov ska man också lämna in en plan för planteringarna.

När det gäller gårdsträd ska man bevara det befintliga trädbeståndet eller plantera åtminstone ett högväxt träd som ska vara antingen ett adelträd, såsom ek, lönn eller alm, eller en tall. Trädet ska planteras minst tre meter från tomtgränsen. Därtill ska man plantera andra lågväxta träd och buskar.

En tät vintergrön häck av gran eller tuja skuggar kraftigt gårdarna på norra sidan. Därför kan en sådan planteras endast i fall grannarna tillsammans beslutat om planteringen. En sådan häck eller tuja ska årligen skötas och klippas så att den är högst två meter hög. Båda grannarna har rätt att klippa ner häcken i fall den blivit högre.

Länkar:

www.porvoo.fi

www.skafkarr.fi

BILAGA 1: Bygg ett energieffektivt hus

BYGG ETT ENERGIEFFEKTIVT HUS!

Borgå stad har som mål att bygga energieffektiva bostadsområden. Byggandet av ett energieffektivt hus förutsätter inte speciallösningar utan man kan använda lösningar som i praktiken visat sig vara fungerande. Nedan följer en kort minneslista med hjälp av vilken du kan bygga ett energieffektivt hus.

Bygg ett energieffektivt hus i Haikostranden:

- Delta i en utbildning i kvalitetstyrning som ordnas av byggnadstillsynen. Du får mycket viktig information om de val som gäller byggande.
- Planera utrymmen enligt familjens behov, undvik kvadrater som inte kan utnyttjas. Uppvärmning av sådana kvadrater och kubik ökar energiförbrukningen. Satsa alltså på god planering. Anställ en professionell planerare.
- Byggnadens form, öppningar och riktning påverkar energieffektiviteten.
 - o Ett energieffektivt hus har en enkel form. Med tanke på energiförbrukningen borde man sträva efter att minimera ytan på husets mantel i förhållande till den totala ytan. En tydlig rektangel är energieffektivast. Huset kan livas upp med skärmtak, terrasser och pergolor.
 - o Fönstren är den del av husets mantel som isolerar värme sämst. Därför ska man fästa uppmärksamhet vid hur energieffektiva fönstren är, dess yta samt vädersträcket. Ju flera och ju större fönster, desto bättre värmeisolerande fönster rekommenderas. Lämpliga takskägg och persienner skyddar mot solen. Stora fönsterytor som är lika höga som väggen bör undvikas. Det lönar sig dock att utnyttja den naturliga belysningen.
- Isolera ditt hus väl och bygg omsorgsfullt. Se till att ventilationen fungerar. Skaffa ett ordentligt värmeåtervinningsaggregat. Byggnadens energiförbrukning minskar då luften inte läcker in och ut genom konstruktionerna utan kontrollerat genom till- och frånluftsventilation samt värmeåtervinningsaggregat.
- Välj apparater med liten energiförbrukning. Fundera på hur du kan följa, reglera och styra energiförbrukningen under användningen av huset.
- Välj material med litet koldioxidavtryck. Använd konstruktioner och delar som är förnybart och återvinningsbart. Trä är bra byggnadsmaterial.
- Också energiproduktionen ansluter sig väsentligt till byggnadens energieffektivitet: hur energin produceras, vilka är dess kostnader och utsläpp. Det bästa alternativet i Äppelgården med tanke på miljön och kostnaderna är fjärrvärme. Anslut byggnaderna till fjärrvärme.

Länkar:

http://www.motiva.fi/sv/byggande/hurdant_ar_ett_energieffektivt_smahus/

(<http://www.miljo.fi> -> Markanvändning och byggande -> Energi- och ekoeffektivitet) (på finska:

<http://www.ymparisto.fi/energiatehokkuusdirektiivi>)

<http://www.energiatehokaskoti.fi/> (på finska)

BILAGA 2. Modeller för staket

Trästaket

MODELLER FÖR STAKET

Vid tomtgränserna mot gatan ska man plantera en häck som klipps eller som växer fritt. Vid gränserna mellan tomterna kan man plantera häckar och/eller bygga högst 1,2 meter höga trästaket. Färgen på staketet väljs så att den är mörkare än huvudfärgen på bostadshuset. Stadsplaneringens modellritningar för staket är ca i skalan 1:50.

