

LAPPTRÄSK KOMMUN

Byggnadsanvisningar för Husulabacken



Innehållsförteckning

1	Syftet med byggsättsanvisningarna	1
2	Planeringsområdet	2
3	Målsättningar för detaljplanen	2
4	Detaljplansbestämmelser som berör området	2
4.1	Bestämmelser som berör alla kvartersområden	2
4.2	Kvartersområden för småhusbostäder (AP-1), kvarteren 4–6	3
4.3	Kvartersområde för bostads-, affärs och kontorsbyggnader (AL), kvarter 2	4
4.4	Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet (AH), kvarter 3	4
5	Byggnader i sambruk och gemensamma gårdsplaner	5
5.1	Byggnadernas placering på tomten	5
5.2	Gemensamma gårdsplaner	5
6	Bostadstomterna	6
6.1	Bostadshusets placering på tomten	6
6.2	Gårdsplanerna	7
6.3	Gårdsbyggnader	8
7	Byggsättsanvisningar som berör alla tomter	8
7.1	Byggnadens struktur och utseende	8
7.2	Fasader	9
7.3	Tak	10
7.4	Bilplatser	10
7.5	Vatten- och avfallsservice	11
7.6	Postlådor	11

Pämbild: Utsikten från kvarterens gemensamma gårdsplan. (Bildkälla: Tradition som resurs – framtidens landsbygdsboende i Lapträsk, Hanna Jahkonen, 2016.)

11.1.2019

Byggnadsanvisningar för Husulabacken

1 Syftet med byggsättsanvisningarna

Dessa byggsättsanvisningar berör kvarteren 2–6 på Husulabackens detaljplanområde.

Byggsättsanvisningarna kompletterar områdets detaljplan och styr förverkligandet av området. Med anvisningarna strävar man efter att på området skapa ett intryck som är enhetligt och trivsamt och som passar omgivningen. Varje byggnad på området ska planeras på så vis att den passar in i helheten och kompletterar den. Byggsättsanvisningarna behandlar bl.a. byggnadens struktur, material och färger, byggnadens placering på tomten samt tomtindelning och planteringar.

Byggsättsanvisningarna ligger som utgångspunkt vid tillståndskontrollen som föregår bygglov. Byggnad som följer principerna i byggsättsanvisningarna påskyndar och underlättar beviljandet av bygglov.

Tomtgäaren binder sig att följa dessa anvisningar.



Utdrag ur Husulabackens detaljplan. Byggsättsanvisningarna berör området som märkts ut med en röd streckad linje.

11.1.2019

2 Planeringsområdet

Detaljplaneområdet omfattar ett ungefär 30,5 ha stort område i Ingermansby i Lapträsk norr om riksväg 6 ungefär 2,5 km från centrum av Lapträsk kyrkby mot Helsingfors.

I detaljplanen har på Husulabackens område märkts ut kvartersområden för småhus (beteckning AP-1), ett kvartersområde för bostads-, affärs och kontorsbyggnader (AL) samt ett kvartersområde i sambruk som betjänar boendet (AH). Kvarteren omges av stora områden för närekreation (VL).

Husulabacken är en vid Lapträskets södra strand belägen skogsbeklädd kulle, som vid sin högsta punkt stiger ungefär 15 meter över sjöns yta. Skogsforskningsinstitutets tomt och dess byggnader som finns på området ligger vid det jämnare området mellan de två högsta kullarna. Gården omfattar förutom huvudbyggnaden som byggdes år 1935 även en ladugård, en bod och en bastu.

Skogsforskningsinstitutets verksamhet på området har gett området ett egenartat intryck. Skogen har skötts bl.a. med gallring, men området har också använts för odling av främmande träddarter. Enligt naturutredningen som gjorts på området finns lokalt värdefulla och mycket värdefulla naturtyper på Husulabackens område.

Åkerområdet som gränsar till Husulabacken från sydväst och väst är en del av Lapträsk vårdanstalts byggda kulturmiljö av riksintresse.

3 Målsättningar för detaljplanen

Målsättningen för detaljplanen är att skapa ett småskaligt och samhälleligt bostadsområde med hänsyn till omgivningen, omgett av vida rekreativområden i sina nästan helt naturliga tillstånd. Byggandet koncentreras kring de befintliga byggnaderna.

Helheten som skapats av byggnaderna på området kompletteras med nya byggnader på så sätt att de bildar en halvoffentlig gemensam gård i områdets mitt. Byggnaderna kring den gemensamma gården kan innehålla olika gemensamma utrymmen, såsom garage, förråds-, kontors- och arbetsutrymmen samt bostäder.

De egentliga småhustomterna placeras kring denna helhet.

Byggandet på området beaktar den värdefulla skogen på området. Skogsområdena ska i huvudsak bevaras i sina naturliga tillstånd.

4 Detaljplansbestämmelser som berör området

4.1 Bestämmelser som berör alla kvartersområden

- En separat tomtindelning ska utarbetas på området.
- Byggnaderna ska förverkligas med ett radonsäkert byggsätt.
- Områdena som märkts ut för plantering ska planteras eller så ska den befintliga växtligheten på områdena bevaras.
- Separata vindsvåningar tillåts inte.

11.1.2019

- Vid byggandet ska man prioritera resurssmarta och cirkulärekonomiska lösningar.
- Dränerande lösningar ska användas som beläggning på gårdar och gemensamma utrymmen. Fastigheternas dagvatten ska dräneras på tomterna. På allmänna områden leds inte dagvattnet bort med rör utan man använder det befintliga dikesnätverket och nya dräneringsdiken.
- Utgångspunkten är att byggnader där spillvatten uppstår borde anslutas till avloppsnätverket. I övriga fall ska man handla i enlighet med den i varje enskilt fall ikraftvarande statsrådets förordning gällande hanteringen av hushållsvatten som berör områden utanför vattenverkens avloppsnätverk.
- Muddring eller tippning av muddermassor måste anmälas och/eller ansökas. Vad gäller muddring eller tippning av muddermassor på W- och VL-1-områden måste bl.a. platser där åkergrodan förökar sig och rastar beaktas i enlighet med förbudet att förstöra och försämma i Naturvårdslagens 49 §.

Dessutom berörs kvartersområdena 3–6 av följande bestämmelser:

- Byggnadernas fasader och stomme ska vara av trä. Endast timmerhus med korta knutar är möjliga.
- Byggnaderna ska ha sadeltak. Taklutningen ska vara 1:2. Takets ytmaterial ska vara maskinfalsad plåt eller låsfalstak som påminner om den. Takmaterialet ska behandlas i samma nyans som fasaden.
- Fasaderna ska målas i nyanserna rödmylla eller gulmylla eller så ska de förbli omålade.
- Dörr- och fönsterkarmarna ska vara av trä.

Dessutom berörs kvartersområdena 4 och 6 av följande bestämmelse: För att anpassa byggnaden till terrängen ska byggnadens första våning byggas som källarvåning.

4.2 Kvartersområden för småhusbostäder (AP-1), kvarteren 4–6

På området kan byggas radhus, sammanbyggda småhus och separata småhus (egnahemshus) i bostadssyfte. På kvartersområdet placeras en byggnad i två våningar för sambruk i vars nedre våning finns garage och på vars övre våning finns ickemiljöstörande arbetsutrymme eller bostäder.

På tomten eller byggplatsen får också per varje separat småhus byggas en byggnad med enkel konstruktion på högst 15 m² samt ett skjul.

Skjulet beläget i kvarter 5 har märkts ut som en byggnad som ska bevaras (SR). Byggnaden får inte rivas, men den får flyttas till en plats på gården, där den naturligt passar in. En museimyndighet ska anhållas om ett uttalande om åtgärder för byggnaden.

Byggnadsytor

Byggnadsytans gräns bestämmer området inom vilket en byggnad ska placeras. Gränsen kan vara riktgivande eller bindande. Byggnadsytorna för byggnaderna för sambruk är bindande och de egentliga bostadshusens byggnadsytor är riktgivande.

Byggrätt

11.1.2019

Byggrätten har angetts i kvadratmeter våningsyta (m² våningsyta). Byggrätten på tomterna varierar per kvarter. I kvarter 4 är byggrätten 140 m² våningsyta, i kvarter 5 150 m² våningsyta och i kvarter 6 100 m² våningsyta.

Våningsytan för den gemensamma byggnaden är 250 m² våningsyta i alla kvarter.

Byggrätten omfattar byggnadernas utrymmen som befinner sig helt eller i huvudsak ovan jord.

På bostadshusens tomter får dessutom byggas två gårdsbyggnader i en våning på högst 15 m² våningsyta.

Antal våningar

Det högsta antalet våningar som tillåts för den gemensamma byggnaden (yht) är II.

Högsta antalet våningar för småhusen i kvarter 4 är 1/2r III, vilket betyder att byggnadens första våning är en källarvåning, vars areal som räknas till våningsytan får vara hälften av den andra våningens areal.

Arealen som räknas till våningsytan omfattar utrymmen för byggnadens huvudsakliga ändamål, i detta fall bostadsutrymmena.

Det högsta antalet våningar som tillåts för kvarter 5 är II.

Det högsta antalet våningar som tillåts för kvarter 6 är 1/1r III. Detta betyder att byggnadens första våning är en s.k. källarvåning, vars areal till sin helhet räknas med i byggnadens våningsyta.

För att anpassa en byggnad i kvarter 4 och 6 till terrängen ska byggnadens första våning byggas som källarvåning.

4.3 Kvartersområde för bostads-, affärs och kontorsbyggnader (AL), kvarter 2

Byggnaden i kvarteret har betecknats med skyddsbezeichnung (byggnad som ska skyddas, SR). Byggnaden får inte rivras. Renoverings- eller ändringsarbeten som utförs i byggnaden ska vara sådana att byggnadens kulturhistoriska karaktär bevaras. En museimyndighet ska anhållas om ett uttalande i samband med ansökan om bygglov.

Tillbyggnadsrätt har inte märkts ut på kvartersområdet.

4.4 Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet (AH), kvarter 3

Beteckningen för områdesreservering betyder att på kvartersområdet kan byggas utrymmen för bostadsområdets eget bruk. På kvartersområdet kan placeras gemensamma områden för lek och utevistelse, hobbyrum samt utrymmen som är nödvändiga för servicen på området.

På det gemensamma kvartersområdet har märkts ut bindande byggnadsytor för en bastu och en tvåvåningsbyggnad på högst 250 m² våningsyta för sambruk.

11.1.2019

5 Byggnader i sambruk och gemensamma gårdsplaner

I kvarteren 4, 5 och 6 kan man upprätta en byggnad i två våningar för sambruk som gränsar till den gemensamma gården i centrum. I byggnaden kan man även placera bostäder.

Byggnaderna i sambruk har märkts ut med en beteckning för bindande byggnadsyta. Byggnadsytans gräns bestämmer området inom vilket byggnaden måste placeras.

Eventuella garage placeras på byggnadens första våning. Infarten till garagen ska gå via den gemensamma gården.

I byggnaderna i sambruk får placeras tekniska utrymmen, förråd och andra hjälputrymmen som betjänar kvarteren.

Byggnaden i sambruk i kvarter 3 betjänar Husulabäckens alla invånare. Byggnaden i sambruk kan innefatta till exempel en tvättstuga, en verkstad och hobbyutrymmen.

5.1 Byggnadernas placering på tomten

Byggnadernas placering har märkts med en bindande beteckning för byggnadsyta.

Skjulbyggnaden i kvarter 5 kan flyttas till en lämplig plats inom byggnadsytan.

5.2 Gemensamma gårdsplaner

Den del av gården vid kvarter 3 som vetter mot vägen ska behandlas som ett gemensamt område med det intilliggande gårds- och gatuområdet.

Ickedränerande beläggningar ska undvikas. Gårdarna får inte asfalteras. Platserna reserverade för genomfart ska vara dränerande och vara täckta med stenmaterial.

På områden som kräver stort slitagemotstånd kan till exempel gräsarmering eller storgatsten användas.

Beläggningssättet ska vara konsekvent på hela området.

På områdena som ska planteras rekommenderas växter som växer naturligt på området. Träden som finns på områdena som ska planteras ska bevaras så långt det är möjligt. Områdena som ska planteras får inte avgränsas med en kant som är högre än den övriga beläggningen.

Det halvoffentliga området vid kvarteren 4, 5, och 6 bildas av gårdsgränden mellan de gemensamma utrymmena och bostadshusen. Gårdsgränden har märkts ut i detaljplanen med beteckningen körförbindelse (ajo). Gårdsgränden formas i terrängen på så sätt att inga stora terrängskärningar eller -fyllnader utförs.

11.1.2019

6 Bostadstomterna

De egentliga bostadstomterna är belägna i kvarteren 4, 5 och 6. Varje kvartershelhet bildar en egen helhet med en enhetlig byggnadstyp.



De egentliga bostadstomternas läge på området och kvartersnumren. (Bild Hanna Jahkonen)

6.1 Bostadshusets placering på tomten

Bostadshusens byggnadsyta har i detaljplanen märkts som riktgivande (streckad linje).

En riktgivande gräns för byggnadsytan fungerar som en rekommendation för byggnadens placering på tomten. Landskapets form och avstånden till grannhusen ska beaktas när byggnaderna placeras på tomten.

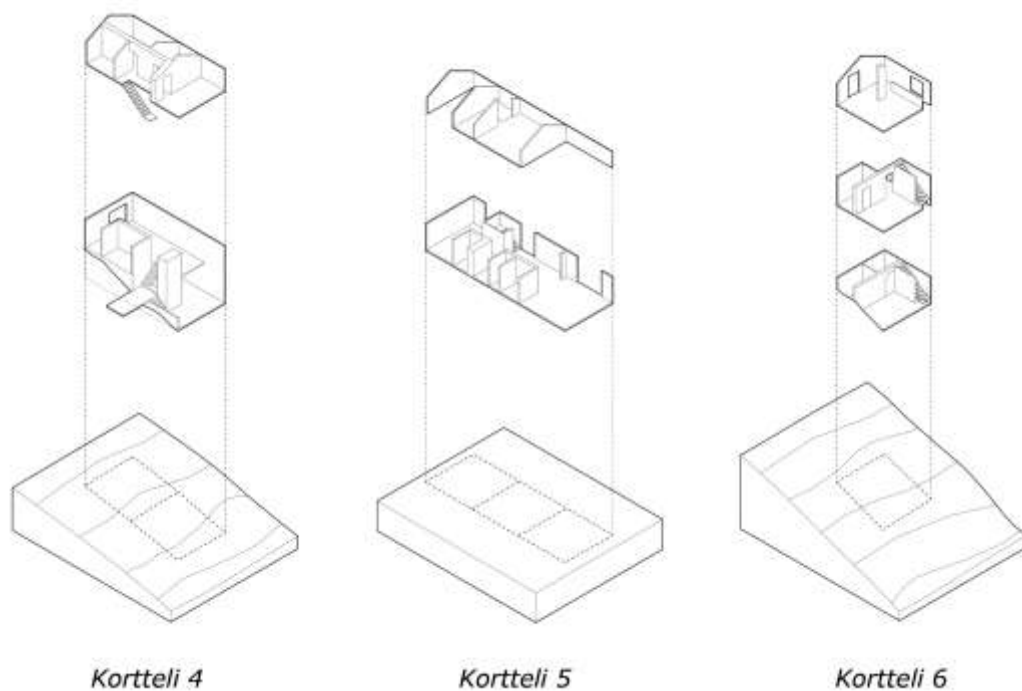
11.1.2019

Ritningen ovan ger ett intryck om hur de enskilda byggnaderna är placerade i förhållande till varandra och hur helheten i sinom tid kommer att formas.

I kvarter 4 placeras bostadshuset på tomtens förgrund så att byggnadens långsida är vinkelrät mot sluttningen.

I kvarter 5 placeras bostadshuset på tomtens förgrund på tomtens plana del.

I kvarter 6 placeras bostadshuset vinkelrätt mot sluttningen.



Bostadshusens placering i förhållande till sluttningen som finns på tomtens. (Bild Hanna Jahkonen)

6.2 Gårdsplanerna

Träden som finns på tomterna ska bevaras så långt det är möjligt. Lokala och inhemska städsegröna arter ska gynnas i planteringarna. På gårdsplanerna gynnas marktäckande växter eller låga buskar som också kan användas för att ersätta den ursprungliga växtligheten som eventuellt gått förlorad under byggarbetet. Gräs som måste klippas ska undvikas.

Berg och stenar får endast sprängas till den mån det är nödvändigt för byggandet.

Gårdsplanerna ska fyllas ut så lite som möjligt i förhållande till den befintliga markytan samt på så sätt att höjdlägena ansluts naturligt till omgivningen.

Eventuella stödmurar på tomterna vid sluttningarna ska göras utav natursten, till exempel av stenmaterialet som ska sprängas på tomterna.

11.1.2019

På tomten kan byggas en brygglik terrass utan pergola eller tak.

Tomterna får inte inneslutas med staket.

Gångstigarna ska bestå av dränerande stenmaterial. Ickedränerande beläggningar ska undvikas.

Garage får inte byggas på gården.

Vid tomtgränserna får inte uppstå nivåskillnader till de intilliggande tomterna och övriga områden. Höjderna och lutningarna på tomtens olika delar ska förhålla sig naturligt till varandra och till jordytan på intilliggande områden.

Träden och den övriga växtligheten ska fortsätta enhetligt och naturligt från rekreatiomsområdena till gårdarna.

6.3 Gårdsbyggnader

Det är möjligt att placera två gårdsbyggnader på högst 15 m² våningsyta på bostadstomten, varav den ena kan vara en tillbyggnad av enkel konstruktion och den andra ett skjul.

Gårdsbyggnaderna placeras på huvudbyggnadens bakgård. Gårdsbyggnaden ska ha en våning och den ska byggas på pålar.

Terrängen kring byggnaden får jämnas och formas så lite som möjligt. Materialet och färgsättningen på gårdsbyggnadens fasader ska vara enhetlig med bostadshuset.

7 Byggsättsanvisningar som berör alla tomter

7.1 Byggnadens struktur och utseende

Byggnadens grundläggande struktur ska vara en tydlig rektangel. Byggnadsmaterialet ska vara smalt. Bredden på byggnadernas kortsidor får vara högst 7 meter. Tvärgavlar och fribärande balkonger tillåts inte.

Byggnadernas bärande stomme och mellanbjälklag ska bara av trä.

11.1.2019



Exempel på strukturering och färgalternativ för byggnadernas fasader. (Bild Hanna Jahkonen)

7.2 Fasader

Byggnadernas fasader ska vara väldefinierade och moderna. Fasadernas huvudmaterial ska vara av trä och bestå av stående panel.

Fasaderna ska behandlas konsekvent med röd- eller gulmylla eller förbli obehandlade.

Förutom fasadens huvudsakliga färg tillåts små mängder accentfärger, som ändå ska passa med byggnadens övriga färgsättning. Accentfärgerna ska vara dämpade toner. Vit accentfärg tillåts inte.

Fönster- och dörr- samt hörnbrädorna ska till utseendet vara moderna, lätta och enkla samt behandlade i enlighet med fasadernas huvudfärg.

Fönstren ska i huvudsak vara odelade.

Fönstren kan förses med fönsterluckor. Med fönsterluckorna kan man reglera avskildheten och ljuset inomhus.

Dörrarna och fönsterluckorna ska vara brädpanelade. Vad gäller dörrar och fönsterluckor är användningen av fasadstilar friare. Dörrar och fönsterluckor kan behandlas med accentfärger.

11.1.2019



Färgalternativ för fasader. Från vänster till höger: Rödmylla, obehandlad, gulmylla. (Bild Hanna Jahkonen)

En synlig sockelyta samt fasaden på en våning i sten som är placerad i en sluttning ska ha en neutral grå yta av betong, puts eller vara slammad.

7.3 Tak

Takfasaden ska vara ett symmetriskt sadeltak med lika stora takhalvor. Takets lutning är 1:2 (ca. 27 grader). Taknockens riktning är parallell med byggnadens lång sida.

Som takmaterial ska användas maskinfalsad plåt eller låsfalstak som påminner om den.

Takläggningens färg ska vara mörkgrå eller i samma nyans som fasaden. Takfötterna ska vara framträdande och de ska utföras som sirliga öppna takfötter. Frontonerna eller takfötterna får inte kapslas in.

Skorstenar och övrig teknik som placeras på taket ska i huvudsak vara i samma färg som taket.

Stuprören ska målas för att motsvara byggnadens huvudfärg.

7.4 Bilplatser

Bostadstomternas bilplatser ska placeras som parkeringsfickor längs körförbindelsen som leder till tomterna. Gästplatser kan märkas ut på sådana områden som inte hindrar eller stör räddningsåtgärder.

Täckta bilplatser får endast placeras på första våningen i byggnaderna i sambruk.

11.1.2019



Parkeringsprinciper. (Bild Hanna Jahkonen)

7.5 Vatten- och avfallsservice

Avfallskärnen placeras inomhus i byggnaderna i sambruk. Om det inte finns någon byggnad i sambruk i kvarteret ska avfallskärnen som ska tömmas placeras i ett skjul vid vägen. Avfallsskjulet ska anpassas till byggnadernas arkitektur.

Byggnaderna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsvattennätverket. En bastubyggnad som inte anslutits till tryckvattenröret behöver inte anslutas till avloppsnätverket. Avloppsvattnet ska behandlas på ett sätt som godkänts av kommunens miljöansvariga myndighet. Avloppsvatten får inte ledas till vattendrag.

7.6 Postlådor

Postlådorna placeras i grupper längs gatan och de ska vara enhetliga till färg och modell.