



**Ingå kommun**

***Kyrkbyn Grönkulla-Heimgård 1***

**BYGGNADSANVISNING**

**3.4.2012**

--	--

## **Inledning**

Denna byggnadsanvisning bifogas till det nedan nämnda planområdets tomtöverlåtelse-dokument. Byggnadsanvisningen är bindande och kompletterar detaljplanebestämmelserna. Vid byggande följs förutom denna byggnadsanvisning och detaljplanebestämmelser kommunens byggnadsordning och andra stadganden gällande byggande. Ta kontakt med kommunens byggnadsinspektör för tilläggsinformation redan i planeringssskedet.

Byggnadsanvisningen har utarbetats av byggnadstillsynschef Mikael Wikström och teknisk chef Emilia Horttanainen från Ingå kommun samt arkitekt Kari Ristola från Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy. Byggnads- och miljönämnden har godkänt byggnadsanvisningen vid sitt möte 10.4.2012.

## **Detaljplaneuppgifter**

Denna byggnadsanvisning gäller kvarter 310-315, 304 och 416 samt jord- och skogsbruksområden och gatuområden på detaljplaneområdet Grönkulla-Heimgård 1 i den västra delen av Ingå kyrkby.

<i>Anhängigt:</i>	18.4.2005 ( <i>kommunstyrelsen</i> )
<i>Kommunstyrelsen:</i>	2.4.2007 ( <i>planutkast</i> )
<i>Framlagt:</i>	1.5.-1.6.2007 ( <i>planutkast MRA 30§</i> ) 18.3.-21.4.2008 ( <i>planförslag MRA 27§</i> ) 20.10.-21.11.2008 ( <i>planförslag MRA 27§</i> ) 4.6.-7.8.2009 ( <i>planförslag MRA 27§</i> ) 21.12.2009-22.1.2010 ( <i>planförslag MRA 27§</i> )
<i>Kommunstyrelsen:</i> ( <i>tekniska nämnden</i> )	3.3.2008 ( <i>planförslag</i> ) 13.6.2008 ( <i>planförslag</i> ) 1.6.2009 ( <i>planförslag</i> ) 10.11.2009 ( <i>planförslag tekniska nämnden</i> ) 16.3.2010 ( <i>planförslag tekniska nämnden</i> ) 19.4.2010 ( <i>planförslag</i> )
<i>Kommunfullmäktige:</i>	20.5.2010 ( <i>asemakaava</i> )
<i>Utarbetat av:</i>	Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy Urheilukatu 24 A 1 00250 Helsinki (09) 634 151 fax (09) 634 157

## **Områdets naturmiljö**

Planområdet finns i en varierande terräng. Åkerområdet på norra sidan av Västerleden stiger långsluttande från +6,0 meter mot väst och skogskanten till +11,0-13,0 meter. I mitten av åkerområdet finns ett utloppsdike. På den norra kanten av åkerområdet finns en gränzson med bosättning. I väst gränsar åkern till skog och bergsområde. Utloppsdiket som kantas av lövträd svänger mot söder. Dikeskanterna täcks av frodig vegetation. Planområdets åker- och skogsområden är tillsvidare obebyggda. Längs Grönkullavägen finns däremot gammal bosättning.

På planområdet har gjorts markundersökningar i samband med planläggningsarbetet. Resultaten är tillgängliga på kommunkansliet.

## ***Innehållsförteckning***

<b>1</b>	<b>FASTIGHETSTEKNIK</b>
1.1	Områdesgränser
1.2	Tomtindelning
1.3	Gatuanslutning
<b>2</b>	<b>KOMMUNALTEKNIK</b>
1.1	Allmänt
<b>3</b>	<b>KVARTERSOMRÅDENAS ANVÄNDNINGSSÄNDAMÅL</b>
3.1	Allmänt
3.2	Byggnadernas användningsändamål, byggnadstyper
<b>4</b>	<b>BYGGRÄTT, BYGGNADSSTORLEK</b>
4.1	Allmänt
4.2	Byggrätt
4.3	Våningstal
<b>5</b>	<b>PLACERING AV BYGGNADER PÅ TOMTEN</b>
5.1	Placering av byggnader, byggnadsyta
5.2	Byggande nära grannomtens gräns
5.3	Byggnadernas höjdläge
5.4	Smält- och regnvatten
<b>6</b>	<b>BYGGNADSPLANERING</b>
6.1	Tak
6.2	Fasader
<b>7</b>	<b>GÅRDSOMRÅDEN, STAKET, PLANTERINGAR</b>
7.1	Tomtens användning, planteringar
7.2	Staket
7.3	Bilplatser

## **Byggnadsanvisning**

### **1 FASTIGHETSTEKNIK**

#### **1.1 Områdesgränser**

Kvartersområdenas gränser anvisas i detaljplanen.

#### **1.2 Tomtindelning**

Kvarterområdenas tomtindelning är normativ i detaljplanen. Den slutliga tomtindelningen bestäms i en tomtmättningsförrättning före tomterna ges till försäljning. På flera kvartersområden är tomtgränserna dock bundna genom andra planbeteckningar, t.ex. beteckningar för dike, ledning eller kvartersområdets gräns.

#### **1.3 Gatuanslutning**

Vid planering och förverkligande av tomternas gatuanslutningar följs kommunens anvisningar och gatuplanen. Också bl.a. planerad gatubelysning ska beaktas. Anslutningen från gatans körbana över det öppna diket längs gatan till tomten ska förses med en ändamålsenlig regnvattentrumma.

### **2 KOMMUNALTEKNIK**

#### **2.1 Allmänt**

På planområdet Grönkulla-Heimgård 1 byggs nätverk för vatten, avlopp, el och datakommunikation.

Tillstånd för tomtanslutningarna ansöks i samband med ansökan om bygglov. Anslutningarna ska planeras och förverkligas i enlighet med respektive verks anvisningar.

### **3 KVARTERSOMRÅDENAS ANVÄNDNINGSÄNDAMÅL**

#### **3.1 Allmänt**

Kvartersområdenas användningsändamål anvisas i detaljplanen.

#### **3.2 Byggnadernas användningsändamål, byggnadstyper**

Kvartersområden för enskilda småhus (310, 311, 314, 315) har försetts med beteckning AO i detaljplanen. Planbeteckningen tillåter byggande av småhus (egna-hemshus) med en eller två bostäder på tomten.

På AOR-kvartersområden (312, 313) kan byggas enskilda småhus, radhus eller andra kopplade bostadshus.

Kvartersområdet för ekonomibyggnader för jordbruk (416) har anvisats med beteckning AM-1. På området kan därtill byggas byggnader för inkvarteringsverksamhet i anslutning till gårdscentrets huvudanvändningsändamål. På kvartersområden för

bostadsbyggnader A-1 i kvarteret (416) kan också byggas byggnader för inkvarteringsverksamhet i anslutning till gårdscentrets huvudanvändningsändamål.

Kvartersområdet EJ-1 (304) är avsett för insamling och sortering av avfall.

## **4 BYGGRÄTT, BYGGNADSSTORLEK**

### **4.1 Allmänt**

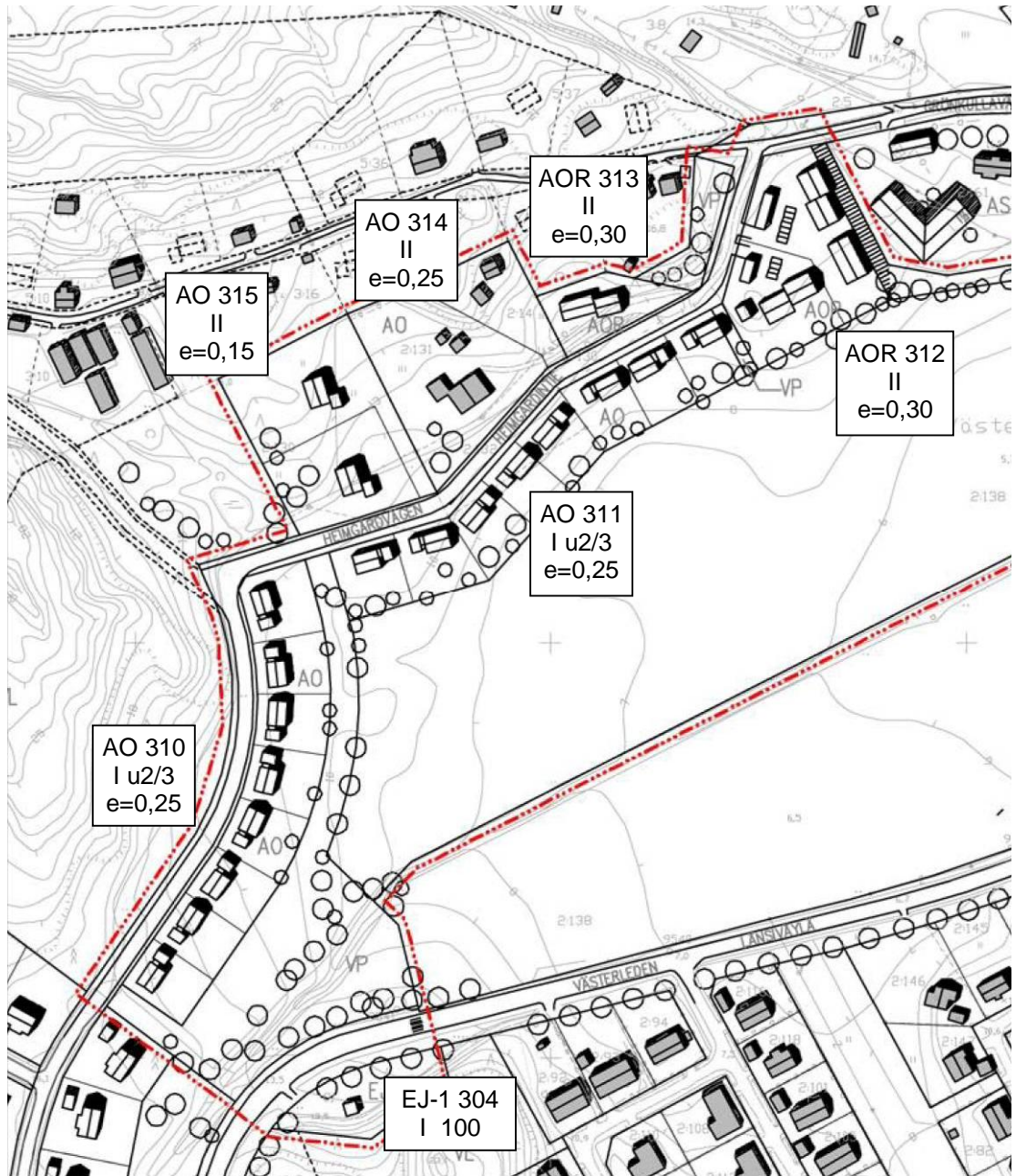
Byggnadernas yttre utformning och storlek har reglerats i planen genom bestämmelser som gäller byggareal, dvs. byggrätt och byggnadernas våningstal. För kvarter 416 finns också en bestämmelse om byggnadens högsta tillåtna höjdläge vid punkten där vattentaket och fasaden möts.

### **4.2 Byggrätt**

På de flesta kvartersområdena har byggrätten definierats genom ett effektivitetstal mellan 0,15–0,25. För en del av kvarteren har byggrätten för varje byggnadsyta angetts som ett direkt tal (som våningskvadratmeter).

Byggnadens våningsyta räknas enligt miljöministeriets guide *Kerrosalan laskeminen* (Ympäristöopas 70, Miljöministeriet, Helsingfors 2000). Guiden innehåller anvisningar för hur våningsytan uträknas i specialfall, t.ex. ifråga om delvis låga utrymmen med snett tak, utrymmen avsedda för annat än huvudanvändningsändamålet, byggnadens öppningar osv. Vid speciallösningar är det skäl att konsultera kommunens byggnadsinspektion redan i planeringsskedet.

Bostadsbyggnadernas och de anslutande ekonomibygnadernas totala våningsareal får inte överstiga byggrätten som tomten anvisats i planen. I AO-kvarter (310, 311, 314 och 315) är det dock tillåtet att bygga högst 35 v-m<sup>2</sup> ekonomibygnader förutom den byggrätt som anges i planen genom ett effektivitetstal.



### 4.3 Våningstal

Byggnadernas höjd har begränsats i planen genom en bestämmelse gällande högsta tillåtna våningstal. På planområdet Grönkulla-Heimgård 1 finns flera olika beteckningar gällande våningstal. Beteckningarna gällande våningstal per kvartersområde presenteras nedan.

I EJ-1-kvarteret 304 är det högsta tillåtna våningstalet ett (I).

I AO-kvarter 310 och 311 är det högsta tillåtna våningstalet ett (I). Därtill är det tillåtet att bygga en vindsvåning, med 2/3 av våningsytan i nedre våningen. Byggnadsformen motsvarar ett sedvanligt egnahemshus i en och en halv våning.

I AO-kvarter 314 och 315 är det högsta tillåtna våningstalet två (II).

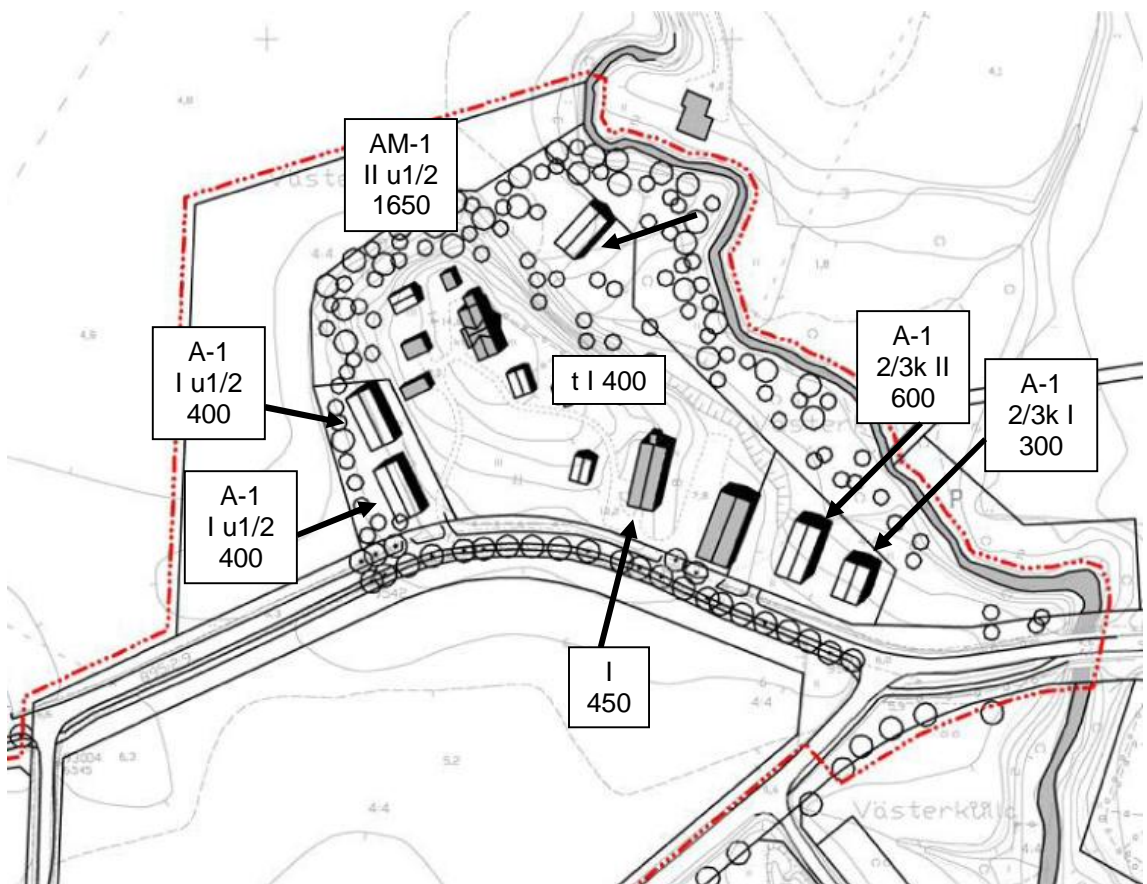
I AOR-kvarter 312 och 313 är högsta tillåtna våningstalet två (II)

I kvarter 416 finns flera olika beteckningar för specifika byggnadsytor gällande våningstal och byggnadernas takfotshöjd.

På tomter får byggas också en byggnad med mindre våningstal än det högsta tillåtna.

Eventuella källarvåningar ska byggas helt eller huvudsakligen under markytan. Källare är naturliga lösningar speciellt på sluttningstomter (speciellt i kvarter 416 på A-1-kvartersområdena vid åstranden).

I fråga om byggrätt är det skäl att konsultera kommunens byggnadsinspektion redan i planeringsskedet. Anvisningar gällande källarvåning och vind ingår i miljöministeriets guide *Kerrosalan laskeminen* (Ympäristöopas 70, Miljöministeriet, Helsingfors 2000).

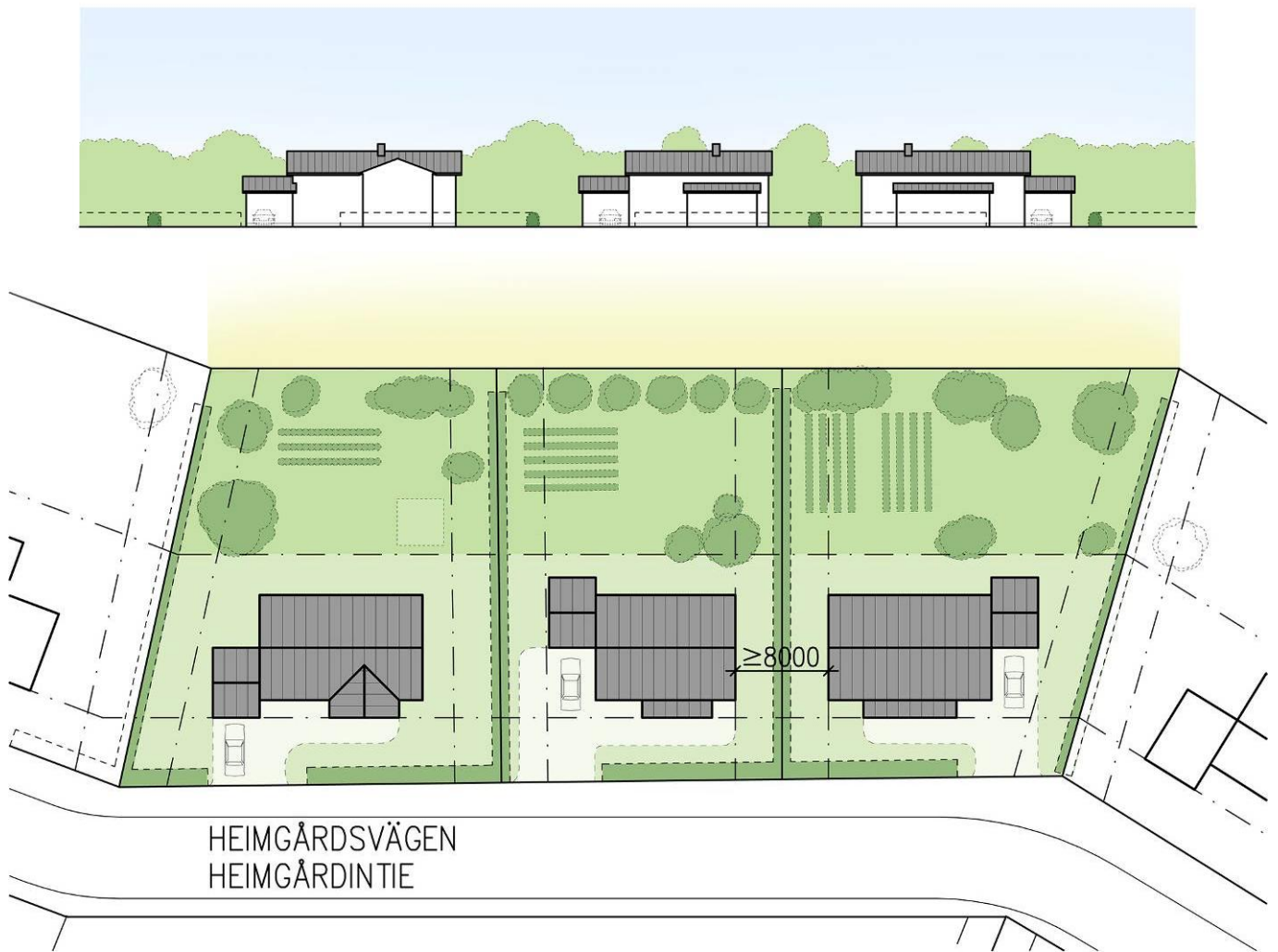


## 5 PLACERING AV BYGGNADER PÅ TOMTEN

### 5.1 Placering av byggnader, byggnadsyta

Placeringen av byggnader på tomten styrs genom angivna byggnadsytor i detaljplanen. Byggnadsytan anvisas med en punkt-streck-linje. Små tvärstreck anger sidan som får bebyggas. I AO-kvarter 310-311 ska byggnadernas takåsar följa gaturiktningen. Med en speciell pil anvisas byggnadsytan mot gatan, längs vilken byggnaderna ska byggas till någon del. Avsikten med planbeteckningen är att åstadkomma en enhetlig och kontinuerlig kvartersstruktur där byggnaderna är placerade på tomtens gatusida och största delen av tomtens obebyggda del med planteringar mot den öppna åkern så att det bildas en mjuk gränzson mellan byggnation och åker.





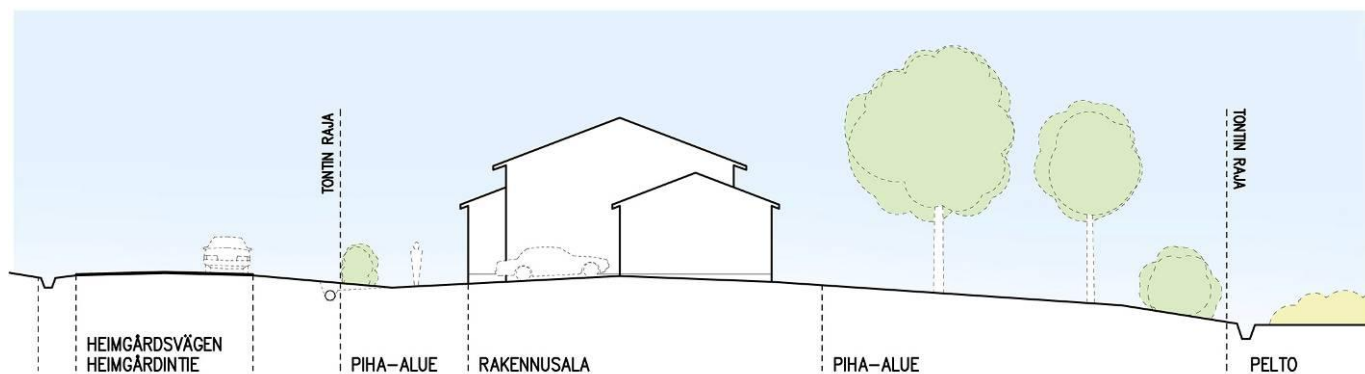
## 5.2 Byggnade nära granntomtens gräns

Avstånd mellan byggnader regleras genom Finlands byggbestämmelsesamlings bestämmelser om konstruktiv brandsäkerhet (ByggBs E1) och bostadsbyggnade (ByggBs G1). Dessa bestämmelser gäller all nybyggnation.

Utgångspunkten i bestämmelserna gällande brandsäkerhet är att det inte finns risk för att branden sprider sig från en byggnad till en annan när avståndet mellan byggnaderna är över 8 meter. För byggnader som placeras närmare ställs brandtekniska krav, som gäller bl.a. de motsatta väggarnas konstruktion och begränsar placering av fönster. Bestämmelserna gäller inte byggnader på samma tomt, som kan betraktas som samma brandområde.

I bestämmelserna gällande bostadsplanering bestäms bl.a. att det ska finnas ett obebyggt område på minst 8 meter utanför bostadsrummets huvudfönster.

Byggnader, gårdsbyggnader medräknade, ska placeras minst 4 meter från granntomtens gräns. Minimiatståndet mellan byggnaderna på tomterna blir då 8 m enligt ovan.



### 5.3 Byggnadernas höjdläge

Vid placeringen av byggnader på tomten ska beaktas byggplatsens naturliga topografi och terrängs särdrag. Byggnaden kan vid behov anpassas i terrängen genom att terrassera våningsnivåer eller bygga en källarvåning. Tomtens höjdlägen ska anges i situationsplanen i samband med ansökan om bygglov med tillräcklig noggrannhet före och efter byggandet.

Höga sockelkonstruktioner eller stora terrasseringar invid byggnaden ska undvikas. Terrasseringarna på tomten får inte försvåra byggandet på granntomten.

På marknivå ska golvnivån på byggnadens gatusida ligga högre än tomtgatans slutliga yta.

Vid byggnader utformas markytan så att sluttningen är 1/20 på ca 3 meters avstånd från sockeln (ByggBs C2, 2.1.1.1).

### 5.4 Smält- och regnvatten

På planområdet ska fästas speciell vikt vid ledande av smält- och regnvatten. I kvarteren 310-315 som gränsar till åkerområdet i Västerkulla har reserverats mark för ledande av vatten mellan byggnadsplatserna. Genom byggandet av området får inte uppstå hinder som dämmer in smält- och regnvatten.

## 6 BYGGNADSPLANERING

### 6.1 Tak

Ifråga om A-1-, AO-, AOR och AM-1 -kvartersområden bestäms följande i detaljplanen: *Byggnaderna ska förses med åstak, i sluttning 1/3 – 1/2.*

Bestämmelsen tillåter också åstak med lodrät väggyta p.g.a. osymmetriska takkonstruktioner. Andra specialformer av åstak som mansardtak eller pulpettak tillåts inte. I AO-kvarter 310-311 ska åset följa gaturiktningen.

Ekonomibyggnadens tak ska ha samma lutning som huvudbyggnadens tak. Ekonomibyggnader kan också ha ett pulpettak som sluttar i en riktning.

Byggnader ska förses med taktäcka.

Vattentaksmaterialet ska vara plåt, betongtegel eller bränt lertegel.

I kvarter 310-312 ska plåttakets färg vara mörkgrå, t.ex. Ruukki Oy:s färgkarta RR23 eller motsvarande. Betongtegel och lertegeltak kan vara också mörkröda eller ha naturlig lertegelfärg.

## **6.2 Fasader**

Detaljplanebestämmelsen lyder enligt följande: "*Det huvudsakliga fasadmaterialet ska vara målat trä.*" Bestämmelsen tillåter också begränsad användning av andra fasadmateriäl.

Fasadfärgsättningen bestäms från fall till fall. Målet är att fasaderna har en enhetlig, och naturlig allmän karaktär som passar in i omgivningen. Rekommenderade fasadfärger är ljusa, brutna och traditionella nyanser.

I kvarter 416 ska byggnadsfasaderna och färgsättningen passa in i gårdscentrets traditionella miljö enligt kvarterets skyddsbestämmelser. Som bilaga till ansökan om bygglov ska presenteras en utredning om den bebyggda miljön.

För fasadfärgsättningen ska redogöras i detalj i samband med ansökan om bygglov.

I AOR-kvarteren får byggnadsfasadens enhetliga längd vara högst 20 meter. På AM-1 -kvartersområde får längden på byggnadsfasadens enhetliga raka del inte överstiga 25 meter. Längre byggnadsmassor ska göras lättare t.ex. genom att terrassera byggnaden.

## **7 GÅRDSOMRÅDEN, STAKET, PLANTERINGAR**

### **7.1 Tomtens användning, planteringar**

Tomtens användning för olika ändamål och funktioner, gårdens ytmaterial, staket, terrasser, planteringar osv. ska företes i samband med ansökan om bygglov i planritningen med tillräcklig noggrannhet.

Områden som ska planteras har märkts med punktraster i detaljplanen. Enligt allmän praxis får det inte placeras ekonomibyggnader på ett område som har anvisats för planteringar. På området får placeras t.ex. en bilplats, gångstigar och vistelsemm. områden.

På A-1, AO och AOR-kvartersområden ska byggplatser som gränsar till öppet landskap planteras en tät randzon av träd och buskar. Avsikten med bestämmelsen är att nya områden som byggs t.ex. vid åkerområden bildar med tiden är tydlig planterad gränszon i landskapet.

## 7.2 Staket

I fråga om staket på A-1, AO och AOR-kvartersområden bestäms följande: "En tomtedel som ska planteras och som gränsar till gatuområde ska avgränsas från gatan med en 1,2 – 2 m hög häck eller trästaket". Målet är att reglera gatuutrymmen och områdets allmänna karaktär. Tomten ska omgärdas också från rekreativt samt jord- och skogsbruksområden.

Planbestämmelsen preciseras enligt följande:

Tomtgränser mot gatuområde förses med en 1,2 – 2 m hög häck eller ett trästaket. I fråga om trästaketets färgsättning följs anvisningarna gällande byggnadernas fasadfärgsättning ovan i punkt 6.2.

Staket (med färgsättning mm.) ska företes i bygglovsritningarna.

## 7.3 Bilplatser

På AO- och AOR-kvartersområden är bilplatsernas minimiantal 1 bp/80 vm<sup>2</sup> eller 2 bp/bostad. I AOR-kvarter ska minst en 1 bp/bopstad placeras under biltak. På vissa AOR-kvartersområden har parkeringsområdena anvisats med p.

På A-1- och AM-1-kvartersområden är bilplatsernas minimiantal: 1 bp/80 m<sup>2</sup> våningsyta eller enligt skild utredning. Bilplatserna ska också avgränsas med planteringar från övrigt gårdsområde och deras avstånd från gatuområde ska vara minst 8 meter.

Bilplatserna anvisas i situationsplanen. Vid placeringen av ett eventuellt garage ska beaktas att det finns tillräckligt med utrymme framför dörrarna för parkering och öppnande av garagedörrar.