

8.8.2006



**Ingå kommun**

DETALJPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN

***Kyrkbyn Västerkulla III***

BYGGANVISNING

## **Innehållsförteckning**

<b>0</b>	<b>INLEDNING</b>
<b>1</b>	<b>DETALJPLANEUPPGIFTER</b>
<b>2</b>	<b>NATURMILJÖN PÅ OMRÅDET</b>
2.1	Topografi och landskap
2.2	Markbotten
<b>3</b>	<b>FASTIGHETSTEKNIK</b>
3.1	Områdenas gränser
3.2	Tomtindelning
3.3	Gatuanslutning
<b>4</b>	<b>KOMMUNALTEKNIK</b>
4.1	Allmänt
<b>5</b>	<b>KVARTERSOMRÅDENAS ANVÄNDNINGSÄNDAMÅL</b>
5.1	Allmänt
5.2	Byggnadernas användningsändamål, byggnadstyper
<b>6</b>	<b>BYGGRÄTT, BYGGNADERNAS STORLEK</b>
6.1	Allmänt
6.2	Byggrätt
6.3	Våningstal
<b>7</b>	<b>PLACERING AV BYGGNADER PÅ TOMTEN</b>
7.1	Placering av byggnader, byggnadsyta
7.2	Byggande nära gränsen till granntomten
7.3	Byggnadernas höjdläge
<b>8</b>	<b>BYGGNADSPLANERING</b>
8.1	Tak
8.2	Fasader
<b>9</b>	<b>GÅRDSOMRÅDEN, INHÄGNADER</b>
9.1	Tomtens användning, planteringar
9.2	Inhägnader
9.3	Bilplatser

## 0 INLEDNING

Denna bygganvisning bifogas till köpebrevet för tomterna i det nedan nämnda planområdet. Bygganvisningen är bidande och kompletterar detaljplanebestämmelserna.

Bygganvisningen har utarbetats av byggnadsinspektör Mikael Wikström och arkitekt Kari Ristola. Kommunstyrelsen har godkänt bygganvisningen vid sitt möte 14.8.2006.

## 1 DETALJPLANEUPPGIFTER

Denna bygganvisning gäller kvarter 305-309 i detaljplaneområdet Västerkulla III i den västra delen av kyrkbyn i Ingå kommun. För detaljplanen gäller följande uppgifter:

Detaljplanen gäller:	Lägenhet Rnr 2:138 i Västerkulla by av Ingå kommun samt jord- och skogsbruksområden och gatuområden.
Genom detaljplanen bildas:	kvartersområden 305–309 med anslutande rekreations- och gatuområden.
Anhängiggjort:	18.4.2005 (Kommunstyrelsen)
Kommunstyrelsen:	19.12.2005 (planutkast)
Till påseende:	22.12.2005–23.1.2006 (planutkast MBF 30 §)
Kommunstyrelsen:	13.2.2006 (planförslag)
Till påseende:	28.2.-29.3.2006 (planförslag MBF 27 §)
Kommunstyrelsen:	8.5.2006 (detaljplan)
Kommunfullmäktige:	5.6.2006 (detaljplan)
Planläggare:	Arkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy Urheilukatu 24 A 1 00250 Helsinki tfn (09) 634 151, fax (09) 634 157 – Kari Ristola, TKL arkitekt SAFA – Mika Savela, arkitektstud.

## 2 NATURMILJÖN PÅ OMRÅDET

### 2.1 Topografi och landskap

Planområdets topografi är varierande. De högsta bergen på skogsområdet intill planområdet ligger på en höjd på över +30 m. Genom planområdet löper ett utfallsdike söder och öster om bostadskvarteren. Utfallsdiket kantas delvis av frodig vege-

tation. Terrängen på planområdet varierar mellan bergiga sluttningar och delvis fuktiga sänkor. Största delen av kvartersområdena ligger på sluttningarna mot söder och sydost. Detaljplaneområdet är tillsvdare obebyggt.

## 2.2 Markbotten

På planområdet har utförts markbottenundersökningar i samband med planläggningsarbetet. Undersökningsresultaten kan erhållas från kommunen.

## 3 FASTIGHETSTEKNIK

### 3.1 Områdenas gränser

Kvartersområdenas gränser har anvisats i detaljplanen.

### 3.2 Tomtindelning

Kvartersområdenas tomtindelning är riktgivande i detaljplanen. Den slutliga tomtindelningen bestäms i samband med en mättingsförrättning innan tomterna börjar saluföras.

### 3.3 Gatuanslutning

**Tomtens gatuanslutning skall byggas enligt kommunens anvisningar.**

Vid planeringen och förverkligandet av tomtens gatuanslutning följs kommunens anvisningar. Anslutningen över det öppna diket mellan gatan och tomten bör förses med en ändamålsenlig regnvattentrumma.

## 4 KOMMUNALTEKNIK

### 4.1 Allmänt

På Västerkulla III –planeområde byggs nätverk för vatten, avlopp, el och datakommunikation.

**Om tomtanslutningarna anhålls i samband med ansökan om byggnadslov. Anslutningarna skall planeras och byggas enligt respektive verks anvisningar.**

## 5 KVARTERSOMRÅDENAS ANVÄNDNINGSSÄNDAMÅL

### 5.1 Allmänt

Kvartersområdenas användningsändamål har anvisats i detaljplanen.

### 5.2 Byggnadernas användningsändamål, byggnadstyper

Kvarteren har anvisats som kvartersområden för fristående småhus med beteckning AO.

På tomten kan enligt planbeteckningen byggas ett småhus (egnahemshus) med en eller två bostäder.

**På tomten får byggas ett egnahemshus med högst två bostäder eller ett parhus med två bostäder.**

## **6 BYGGRÄTT, BYGGNADERNAS STORLEK**

### **6.1 Allmänt**

Byggnadernas yttre utseende och storlek regleras i planen genom bestämmelser som gäller arealen som byggs, dvs. byggrätten, och byggnadernas höjd.

### **6.2 Byggrätt**

Byggrätten som reglerar byggnadernas storlek, dvs. arealen som byggs, anges i detaljplanen genom ett effektivitetstal, som avser den högsta tillåtna våningsarealen i förhållande till tomtens areal. På detaljplaneområdet i Västerkulla är detta effektivitetstal 0,25.

Våningsarealen räknas enligt anvisningarna i miljöministeriets publikation "Kerrosalan laskeminen" (Ympäristöopas 70, Miljöministeriet, Helsingfors 2000). Publikationen innehåller anvisningar om hur våningsarealen räknas i specialfall, såsom ifråga om delvis låga utrymmen med snett tak, andra utrymmen än utrymmen för huvudanvändningsändamål, byggnadernas öppningar osv. Ifråga om speciallösningar är det skäl att diskutera med kommunens byggnadsinspektion redan i planeringsskedet för att klargöra tolkningsfrågorna.

**Den totala våningsarealen på bostadsbyggnader och anslutande ekonomibyggnader som byggs på tomten får inte överstiga byggrätten som i planen anvisats tomten. Öppna tak räknas inte i våningsarealen. Som öppet tak anses en takkonstruktion med minst 30 % öppen yttervägg.**

### **6.3 Våningstal**

Byggnadernas höjd har begränsats i planen genom bestämmelser som gäller högsta tillåtna våningstal. På planeområdet i Västerkulla är det högsta tillåtna våningstalet 2 (anges i planen med den romerska siffran II). Målet med planen är att byggnaderna på området skulle ha högst två våningar eller 1 ½ våningar så att den övre våningen skulle vara mindre än den nedre.

På tomten får byggas också en byggnad med en våning.

I byggnaden eller i en del av den kan också byggas en källarvåning och en vind. Enligt planens mål skall källarvåningen ligga helt eller till största delen under markytan. Källare är naturliga speciellt på slutningstomterna. Källar- och vindutrymmen ingår i vissa fall inte i byggrätten. Ifråga om tolkningar gällande byggrätten är det skäl att anlita kommunens byggnadsinspektion redan i planeringsskedet för att klargöra tolkningsfrågor. Anvisningar gällande källare och vind ges i miljöministeriets publikation Kerrosalan laskeminen (Ympäristöopas 70, Miljöministeriet, Helsingfors 2000).

**Bostadsbyggnadernas våningstal får inte vara större än två. På tomten får byggas också en byggnad med en våning. Förutom dessa våningar kan bygg-**

naden eller en del av den ha en källarvåning och en vind. Källarvåningen skall alltid ligga helt eller till största delen under markytan.

## **7 PLACERING AV BYGGNADER PÅ TOMTEN**

### **7.1 Placering av byggnader, byggnadsyta**

Placeringen av byggnaderna på tomten styrs i detaljplanen genom en beteckning som anger byggnadsytan. Byggnadsytan anges med en punkt-streck -linje, i vilken byggnadsytans sida av linjen har försetts med små tvärstreck. Avsikten med planbeteckningen är att åstadkomma en enhetlig tätortsbild, i vilken byggnaderna placeras i den delen av tomten som ligger närmast gatan.

**Byggnaden och ekonomibyggnaderna skall placeras på byggnadsytan som anvisas i planen.**

### **7.2 Byggnade nära gränsen till granntomten**

Avståndet mellan byggnader regleras av bestämmelserna angående brandsäkerhet (E1) och bostadsplanering (G1) i Finlands byggbestämmelsesamling. Dessa bestämmelser gäller all nybyggnation.

Bestämmelserna gällande brandsäkerhet har som utgångspunkt att när avståndet mellan byggnaderna är över 8 m finns det inte någon risk för att branden sprids från en byggnad till en annan. För byggnader som placeras närmare än så ställs brandtekniska krav, som gäller bl.a. de motsatta väggarnas konstruktion och begränsar placeringen av fönster. Bestämmelserna gäller inte byggnader på samma tomt, eftersom de kan anses höra till samma brandområde.

I bestämmelserna gällande bostadsplanering bestäms bl.a. att utrymmet framför huvudfönstret i ett bostadsrum skall vara obebyggt på minst 8 meters avstånd.

Byggnade enligt ovan påverkar inte grannen, när byggnaden placeras på över 8 meters avstånd från granntomtens gräns. På småhusområden såsom planområdet i Västerkulla är det dock inte alltid möjligt att placera byggnaderna så glest och inte heller ändamålsenligt. Kravet är därför i praktiken att byggnaderna skall placeras på minst 4 meters avstånd från tomtgränsen. När båda grannarna gör så, blir avståndet mellan byggnaderna alltid minst 8 m.

**Byggnaden och ekonomibyggnaderna skall placeras på minst 4 meters avstånd från gränsen mot granntomten.**

### **7.3 Byggnadernas höjdläge**

Vid placering av byggnaderna på tomten skall beaktas byggnadsplatsens topografi och speciella terrängformationer. Våningarna kan vid behov terrasseras eller det kan byggas en källarvåning för att anpassa byggnaden i terrängen.

**För höga socklar eller bankar i närheten av byggnaden skall undvikas.**

**Byggnadens golvnivå skall i allmänhet ligga högre än den slutliga gatytan utanför tomten.**

**Vid byggnaderna utformas markytan så att det sluttar från byggnaden i lutning 1/20 ca 3 meter från sockeln (Finlands byggbestämmelsesamling C2, 2.1.1.1).**

## **8 BYGGNADSPLANERING**

### **8.1 Tak**

I detaljplanen bestäms följande: "Byggnaderna bör förses med åstak, taklutning 2/3 – 2/4".

Bestämmelsen tillåter också åstak med lodrätta väggytor som bildas av osymmetriska takdelar med varierande längd eller höjd (pulpettak) liksom också ett sk. sadeltak (mansardtak). Valmat tak tillåts inte i egentliga bostadsbyggnader p.g.a. planens mål. För ekonomibyggnadernas del kan tolkningen vara mera flexibel.

**Egentliga bostadsbyggnader skall förses med åstak, taklutning 2/3 – 2/4. Valmat tak tillåts inte.**

För takmaterialens del förutsätts därtill följande:

**Yttertakets skall vara rött.**

### **8.2 Fasader**

I detaljplanen bestäms följande: "Fasadernas huvudsakliga material skall vara målad trä." Bestämmelsen tillåter också andra fasadmateriell vid sidan av trä. Fasadernas färgsättning bestäms från fall till fall. Målet är att fasaderna ger ett enhetligt och ljus allmänt intryck. Fasaderna kan ha också granna detaljer vid sidan av det ljusa allmänna intrycket.

**Det huvudsakliga fasadmaterialet skall vara målat trä. Fasadernas färgsättning skall anges i ansökan om byggnadslov.**

## **9 GÅRDSOMRÅDEN, INHÄGNADER**

### **9.1 Tomtens användning, planteringar**

Tomtens användning för olika ändamål, planteringar osv. anges med tillräcklig noggrannhet i situationsplanen i samband med ansökan om byggnadslov.

### **9.2 Inhägnader**

I detaljplanen bestäms följande gällande staket runt tomterna: "Gräns med beteckning för del av tomt som skall planteras bör förses med 1,2-2 meter hög häck eller plank. Då byggnadsytan gränsar mot gatuområde bör tomten inhägnas med 1,2 – 2 m hög häck eller träplank."

Planets mål är att reglera gatuutrymmet och områdets allmänna karaktär. Tomtgränser som försetts med planteringsbeteckning finns endast mot gatuområdena.

Planbestämmelsen preciseras enligt följande:

**Tomtgränserna mot gatuområdet förses med 1,2-2 meter hög häck eller träplank. Träplankets färgsättning skall följa anvisningarna gällande byggnadernas fasadfärgsättning ovan i punkt 8.2.**

### 9.3

#### Bilplatser

I detaljplanen bestäms följande om bilplatser: "Minimiantal bilplatser: AO-tomt: 1bp/80 m<sup>2</sup> våningsyta eller 2 bp/bostad."

Bilplatserna anvisas i situationsplanen. Ett eventuellt garage bör placeras så att det finns tillräckligt med utrymme för att parkera bilen framför garagedörrarna.