

RAKENNUSTAPAOHJE

Länsiranta, Aleksinpolku 2

22. kaupunginosa, kortteli 448 sekä katu- ja virkistysalueet

YLEISTÄ

Alue toteutetaan asemakaavaa ja tätä asemakaavaselostukseen liitettyä rakennustapaohjetta noudattaen. Rakennustapaohje on rakenteeltaan tiivistetty ja siinä on tekstiosa sekä viitesuunnitelmanomaisesti käytettäväksi tarkoitettu kuvaosa. Joidenkin kuvien yhteydessä on kuvatekstissä erikseen mainittu, mikäli kuva ei kaikilta osin esitä toivottua toteutusratkaisua. Rakennustapaohjeen tarkoituksena on varmistaa kaupunkikuvallisten reunaehtojen täyttyminen rakentamisen sopeuttamisessa ympäristöönsä ja arkkitehtonisen laatutason varmistaminen.

Tavoitteena on muodostaa alueesta kaupunkikuvallinen ja –rakenteellinen välittävä osa, jolla Moderni puukaupunkialueen pienimittakaavainen puuverhottuihin julkisivuihin nojautuva rakennustapa liittyy toisaalta Taidetehtaan alueeseen, alueen länsipuoliseen kerrostalorakentamiseen sekä Empirekeskustan jokijulkisivuvirivistöön. Julkisivujen käsittelyn avulla säestetään Moderni puukaupunkialueen omintakeista paikallista arkkitehtonista ilmaisua myös tällä alueella ja muodostetaan alueelle oma identiteettinsä.

Rakennustapaohjeen reunaehdoista voidaan poiketa rakennuslupaa haettaessa tarkemmin määriteltäviltä osilta, mikäli toteutus suunnittelun yhteydessä löydetään sekä kaupunkikuvalliselta että arkkitehtoniselta laatutasoltaan vähintään samanarvoisen lopputuloksen takaava ratkaisu. Rakennuslupavalmistelu yhteydessä tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan viranomaisen lausunto. Tässä yhteydessä määritellään myös mahdollinen kaupunkikuvan eduksi tapahtuva poikkeaminen rakennustapaohjeesta.

Alue toteutetaan energiatehokkaasti ja kytketään kaukolämpöön. Aktiivinen ja passiivinen aurinkoenergian hyödyntäminen on suositeltavaa. Asemakaava viitesuunnitelmineen on valmisteltu yhteistyössä Porvoon kaupunkisuunnittelun sekä Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy:n kanssa.



*Näkymä Aleksanterinkadun sillan vierestä jokirannasta alueelle. Kuvasta ilmenee julkisivujen pääasiallinen jäsentelytapa ja sokkelin käsittely.
Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy.*

RAKENNUKSET

Yleistä

Asemakaavaratkaisu perustuu kokonaissuunnitelmaan, jossa alueella on kuusi asuinkerrostaloa ja osittain maanalainen pysäköintiratkaisu. Rakentaminen tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisena ja ympäristöön sopeutuvana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maantasokerrosten julkisivujen käsittelyyn.

Rakennettavuus ja tulvaan varautuminen

Alue on rakennettavuudeltaan vaativa. Rakennukset on perustettava tukipaaluille, pohjavesi on korkealla ja alue on jokitulvalle altis. Asemakaavassa on annettu määräys, jonka mukaan asuintilojen lattiataason tulee olla vähintään N2000 +3,80 metriä. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja on alueella N2000 +3,20 metriä. Korkeustason N2000 +3,20 metriä alapuolelle sijoittuvat rakenteet tulee toteuttaa vesitiiviinä ja kuivatusjärjestelmillä varustettuina.

Julkisivut yleensä

Kadun puoleisilla rakennusalan rajoilla rakennus on rakennettava kiinni tontin kadun puoleiseen rajaan. Tätä tulkitaan siten, että ehto täyttyy kun rakennus on kiinni rajasta yhdestäkin kohdasta. Käytännössä soveltamisesta neuvotellaan rakennuslupahakemuksen jättämisen yhteydessä. Asemakaavaan on rannanpuoleisilla rakennusaloilla merkitty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin hyväksytty korkeusasema.

Mikäli porrashuoneen sisäänkäynti sijoitetaan aukeamaan suoraan kadulle, on sisäänkäynti sovitettava maastoon siten, että katualueelle ei sijoitu portaita tai luiskia. Korkeuserot ratkaistaan tällöin rakennuksen sisällä. Pihajulkisivujen jäsentelyn tulee tukea viihtyisien pihatilojen syntymistä.

Julkisivujen aukotuksessa ja jäsentelyssä noudatetaan havainnekuvien periaatteita. Jäsentelyssä pyritään selkeään ja rauhalliseen aukotukseen, jossa kadun ja Porvoonjoen puoleiset parvekkeet on sulautettu materiaali- ja aukotusratkaisuin osaksi julkisivuja. Pääperiaatteena korttelin ulkoreunat muodostavissa julkisivuissa on korkeatasoinen jäsentely, jossa umpipinnat, parvekkeet, sokkeli ja aidat muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Pihan puoleisilla julkisivuilla voidaan käyttää myös rakennusmassasta hillitysti ulkonevia parvekkeita, mikäli ratkaisu sopii tasapainoiseen kokonaisuuteen.

Materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja kauniisti vanhenevia sekä huollettavia. Julkisivujen tulee kadun puolella olla pääasiassa rapattuja tai puuverhottuja. Kokonaan teräs- tai lasirakenteisia parvekekaiteita ei hyväksytä, vaan kaiteen ulkopuolella tulee olla vähintään säleikkö tai jokin muu julkisivun ilmettä keventävä rakenne, joka voi olla myös metallia. Rappauksen tulisi olla strukturoitu eikä täysin

tasainen ruiskutettu pinta. Mahdollisia avoimia elementtisaumoja ei hyväksytä. Julkisivujen pääväri ilmenee Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy:n laatimasta asemapiirroksesta, joka on rakennustapaohjeen liitteenä. Korostevärit ovat vapaasti valittavissa. Havainnekuvat antavat viitteitä suositeltavasta värimaailmasta.

Maantasokerroksen julkisivun käsittely

Yli 50 cm korkeat sokkelit on materiaaleiltaan ja värykseltään toteuttava rakennuksen julkisivun tapaan. Tästä vaatimuksesta voidaan kokonaismassoitteluratkaisuun nojautuen perustellusti poiketa osalla julkisivua. Pihajulkisivujen jäsentelyn tulee tukea viihtyisien pihatilojen syntymistä.

Parvekkeiden tulee liittyä maanpintaan samanlaisen sokkeli- tai julkisivupinnan avulla kuin rakennuksessa yleensäkin. Pysäköintihallin julkisivu on rakennuksen julkisivu ja sitä koskevat samat laatuvaatimukset kuin julkisivuja yleensäkin. Mahdollinen pihakannelle nouseva porras ja luiska kaiteineen tulee toteuttaa julkisivupintamaisesti käsiteltynä. Yksitoikkoiset yhtenäiset pinnat eivät ole maantasokerroksissa hyväksyttyjä. Vaikka maantasokerros on Läntisen Aleksanterinkadun varren liike- ja palvelutilojen julkisivuja lukuun ottamatta toiminnallisesti umpinainen, tulee maantasokerroksen käsittelyn olla monipuolinen ja sekä väri- että materiaalikäsittelyltään vaihteleva. Vaikka julkisivujen käsittelyssä korostetaan rauhallisuutta ja syvyyssuuntaisen vaihtelun minimointia, on maantasokerroksen elävöittämiseksi erittäin suositeltavaa tutkia esimerkiksi istuinpenkkien ja istutussäleikköjen sijoittamista osaksi julkisivuja.

Korttelia rajaavat aidat ja sokkelipinnat

Tavoitteena korttelin ulkoreunat muodostavissa julkisivuissa on korkeatasoinen jäsentely, jossa umpipinnat, parvekkeet, sokkeli ja aidat muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Näin ollen aitojen tulee olla sekä aukotukseltaan että materiaali- ja värytysvalinnoiltaan rakennusten julkisivujen kaltaiset. Sokkelipinnan, mahdollisen aidan ja rakennuksen julkisivun välinen sauma ei saa nousta korttelijulkisivupinnassa korostetusti esille.

Pysäköintihallin julkisivun päälle tuleva pihakannen aita tulee toteuttaa julkisivunomaisesti. Aidassa voi olla jokinäkymien avaamiseksi avoimiakin pintoja, mutta aidan ja pysäköintihallin seinäpinnan rajan tulee olla häivytetty. Avoimiin kohtiin pystypinnakaidekin on mahdollinen ratkaisu. Kaiteen yläosan tulee kuitenkin olla eheä osa rakennusten julkisivujen käsittelyä.

Kattomuoto

Kattomuotoa tai katemateriaalia ei ole määritelty. Havainnekuvissa osoitetusti rannan puoleisiin rakennuksiin suositellaan hyvin loivaa harjakattoa. Katon tulee olla niin loiva, että se ei muodosta voimakasta julkisivun osaa katukuvassa tai jokifasadirivistössä. Katto toteutetaan räystäällisenä. Porvoonjoen puoleisilla rakennusaloilla on katon suurin sallittu korkeusasema annettu asemakaavassa. Tästä on mahdollista poiketa vähäisesti ja perustellusti esimerkiksi sijoittamalla

aurinkopaneeleja kattokaltevuudesta poiketen. Aurinkopaneeleja ei kuitenkaan tule sijoittaa neljää metriä lähemmäs katon Porvoonjoen puoleista reunaa.

Valaistus

Kulkureitit ja sisäänkäynnit on valaistava tarkoituksenmukaisesti.

Rakennus tulee varustaa numerovalaisimella. Numerovalaisin tulee sijoittaa ja toteuttaa niin, että se on selvästi havaittavissa vaikeissakin sääolosuhteissa. Valaisimen valo ei saa häikäistä ja siten haitata osoitenumeron luettavuutta pimeällä.

Piha-alue, talousrakennusten ja autokatokset

Piha-alueen suunnittelusta ei ole katsottu tarpeelliseksi antaa yksityiskohtaisia määräyksiä. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pihasuunnitelma, joka alueen luonteesta johtuen on syytä laatia kokonaissuunnitelmana. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata korttelialueen sisällä. Leikki- ja oleskelupiha-alueiden tulee olla koko korttelialueen tonttien yhteisesti käytettävissä.

Piharakennukset ja autokatokset tulisi toteuttaa pääsääntöisesti puuverhoiluina ja loivalla harja- tai pulpettikatolla varustettuina. Katemateriaaliksi suositellaan viherkattoa.



Valokuvat: Asunto Oy Mikkelin Anninpuisto. Kuvissa näkyy tavoiteltava pihakannen käsittelytapa istutuksineen ja kalusteineen. Rakennusten julkisivujen aukotuksen periaate ja värimaailma on esitetty liitteenä olevissa kaaviomaisissa piirroksissa. Valokuvien parvekkeiden ja räystäään käsittelyn sijaan noudatetaan alemman havainnekuvan periaatteita. Siitäkin poiketen parvekekaiteet saisivat olla umpinaisemmat ja julkisivun omaisemmat. Kuvat: Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy.



TAIDE RAKENNUSHANKKEESSA

Yleistä

Alueella noudatetaan vuonna 2014 laadittua Länsirannan taideohjelmaa tai myöhempää sen päivitettyä versiota. Sen mukaan tontinluovutuksen yhteydessä peritään erillistä ns. taiderahaa, jonka käyttökohteet on määritelty taideohjelmassa ja tässä rakennustapaohjeessa. Taideohjelman 2014 mukaan alueen tontinluovutuksesta tulevasta taiderahasta osoitetaan 50 % jokirantaan yleiselle alueelle sijoitettaviin teoksiin ja 50 % rakennusten Taidetehtaan puoleisiin julkisivuihin osoittamaan Aleksinpolun kevyen liikenteen väylää. Taiteenhankinnan koordinoinnin perusteella taiderahaa voidaan kohdentaa toisinkin.

Taide suunnittelualueella

Taideohjelman mukaan alueelle sijoitettavassa taiteessa korostetaan Aleksinpolun merkitystä Taidetehtaalte johtavana kevyen liikenteen yhteytenä. Taideohjelmaa laajemmin tulkiten teokset voisivat sijoittua toisinkin, jos ne kuitenkin asettuvat kauempaa tarkasteltaessa osaksi kaupunkitilaa.

Taide jokirannassa

Alueen itäpuolinen rantapuistoalue muodostaa vaihteittain kokonaisuudeksi rakentuvan tärkeän osan jokirannan molemminpuolista Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoonkin sisältyvää virkistysaluetta. Jokiranta on laajana alueena osoitettu yhdeksi taiteen kärkihankkeeksi. Jokirantaan tavoitellaan suunnittelualueen itäpuolelle mm. leikkipuistoa, jossa teos voisi toimia samalla leikkivälineenä.

Taidepysäkki

Läntisen Aleksanterinkadun varren linja-autopysäkki on ns. taidepysäkki . Se varustetaan taideteosmaisella katoksella, joka sijoittuu katualueen mitoituksesta johtuen asemakaava-alueella olevalle tontille. Pysäkkikatos on rakenteineen suunniteltava toimimaan osana rakennuksen katujulkisivua. Pysäkkikatos muodostaa kadun eteläpuolelle sijoitettavan katoksen kanssa ns. taidepysäkkiparin.

VIKISTYS- JA KATUALUEET

Yleistä

Asemakaava-alueeseen sisältyy myös kaistale Laamanninkadun katualuetta, autopaikkojen korttelialue sekä pieni virkistysalue alueen kaakkoiskulmassa.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Autopaikkojen korttelialue toteutetaan katualueen kaltaisesti korkealaatuisesti pinnoitettuna. Suositeltavaa on päällystää alue joko luonnon- tai betonikivellä. Vähintään pysäköintiruutujen ja ajoradan väliin sijoitetaan reunakivi ja pieni tasero. Autopaikkojen korttelialue tulee jäsenellä vähintään kahdella istutustaistaleella pienempiin osiin.

Virkistysalue (VP, saa)

Asemakaava-alueen kaakkoiskulmassa on liuottimilla pilaantunut pienialainen alue, joka sijoittuu virkistysalueelle. Pilaantuneet maa-ainekset on poistettu alueelta muilta osin, mutta tällä alueella on vaikeasti saavutettavassa syvyydessä liuotinjäämiä, joista ei kuitenkaan riskinarvion perusteella aiheudu haittaa alueen maankäytölle. Virkistysalueeseen rajoittuvalla tontilla kaivutöitä suoritettaessa on erittäin suositeltavaa huolehtia ponttiseinän avulla siitä, että saa-merkinnällä osoitetulle pilaantunutta maata sisältävää aluetta ei rakennustöiden yhteydessä häiritä siitäkin huolimatta että pilaantuneisuus sijoittuu usean metrin syvyydelle.

HULEVEDET

Tonteilta hulevedet johdetaan Porvoon veden hulevesiviemäriin, joiden liitoskohdat sijaitsevat Laamanninkadulla ja Läntisellä Aleksanterinkadulla. Alueen sijainnista ja maaperän rakenteesta johtuen asemakaavassa ei ole annettu hulevesien viivytysmääräyksiä. Talousrakennusten kattomateriaaliksi suositellaan viherkattoja. Myös piha-alueilla hulevesiä luonnostaan viivytettäviä istutusratkaisuja on syytä tutkia. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hulevesisuunnitelma, jossa hulevesien mahdollinen viivytys, poisjohtaminen ja tulvareittijärjestely rantapuiston kautta Porvoonjokeen on esitetty.

PELASTUSREITIT

Pelastusreitit ja –paikat suunnitellaan yksityiskohtaisesti alueen toteutussuunnittelun yhteydessä. Tässä rakennustapaohjeessa esitetyssä asemapiirroksessa kuvattu pelastusreititsuunnitelma kuvaa yhtä mahdollista järjestelyvaihtoehtoa. Pihakannelle ajo on mahdollista sairasautolla, mutta ei pelastuslaitoksen tikas- tai nostolava-autolla. Osassa asuntoja pelastautuminen on todennäköisesti järjestettävä parvekeluukkujen avulla. Pelastusreititsuunnitelmassa on lähtökohdaksi otettu yhden pelastustien sijoittaminen asemakaava-alueen itäpuolelle ns. rantapuistoalueelle. Tämä on mahdollista, mutta edellyttää yhteistoimintaa ja rasitesopimusta kuntatekniikan kanssa.



Yläkuva: korttelijulkisivuotteet, joista ilmenevät väriyksen, julkisivujäsentelyn ja aukotuksen pääperiaatteet.

Julkisivu A-A: leikkaus alueen koillisosasta itä-länsisuunnassa autohallin kohdalta

Julkisivu C-C: julkisivu Läntiselle Aleksanterinkadulle

Julkisivu B-B: korttelifasadi Porvoonjoelle itäkoilliseen

Oikealla: korttelijulkisivukatkelma alueen luoteisosasta Aleksinpolulle. Piirroksesta ilmenee pysäköintihallin julkisivun käsittelyperiaate kävely-ympäristön korkean laatutason takaamiseksi. Punainen korosteväri ei sinänsä ole tavoiteltava.



Asuntokortteli Porvoo

Arkkitehtitoimisto
Sajaniemi Oy
Graafite 5, 50190 MIKKELI
puh. 015-162 345 fax. 015-337 1090
e-mail: etunimi.sajaniemi@sajaniemi.fi



- Tikkurila Monicolor Nova J068
- Tikkurila Monicolor Nova N082
- Tikkurila Monicolor Nova N083
- Tikkurila Monicolor Nova N084