

LIITE 4 SELOSTUKSEEN

Asemakaava 531, Aleksanterinkadun itäpäätä

RAKENNUSTAPAOHJE

Kaupunkikehityslautakunta 8.12.2020 § 176



Näkymä Sibeliuksenbulevardin ja Aleksanterinkadun risteyksestä itään. Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy, Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy.

YLEISET OHJEET

Taustaksi

Alue toteutetaan asemakaavaa ja tätä asemakaavaselostukseen liitettyä rakennustapaohjetta noudattaen. Rakennustapaohjeen yleinen osa koskee koko asemakaava-aluetta. Osa-aluekohtaisissa osissa on annettu kortteleita ja yleisiä alueita koskevia kohdennettuja ohjeita. Rakennustapaohje on esitystavaltaan tiivistetty ja ohjeeseen sisältyy havainnollistavia kuvia. Joidenkin kuvien yhteydessä on kuvatekstissä erikseen mainittu, mikäli kuva ei kaikilta kuvassa näkyviltä osiltaan esitä toivottua toteutusratkaisua. Rakennustapaohjeen tarkoituksena on varmistaa kaupunkikuvallisten reunaehtojen täyttyminen rakentamisen sopeuttamisessa ympäristöönsä ja arkkitehtonisen laatutason varmistaminen.

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

Asemakaavaan sisältyy myös pieni puistikko, Sibeliuksenaukio ja sen länsipuolelle Edelfeltin Bulevardin päätteeksi sijoittuva pysäköintialue. Näiden yleisten alueiden suunnittelua ei ohjata tällä ohjeella enemmälti, koska kysymyksessä on jo toteutunutta julkista kaupunkitilaa. Näiden alueiden suunnittelussa noudatetaan tavanomaista kaupungin sisäistä yhteistyömallia.

Rakennustapaohjeessa olevat havainnekuvat ovat pääasiassa joko Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy:n tai Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy:n tuottamia. Kuvan yhteydessä lähde on mainittu.

Maaperä

Alue on rakennettavuudeltaan tavanomainen ja alueen itäosalla jopa hyvä. Erillinen rakennettavuusselvitys on ehdottomasti tarpeen perustamistavan selvittämiseksi ja pihojen mahdolliseen painumiseen varautumiseksi. Porvoossa esiintyy luontaisesti radonkaasua, joten rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota radonin pois johtamiseen alapohjarakenteista. Alueen tontit ovat tai ovat olleet rakennettuja. Tiedossa ei ole aiemmasta maankäytöstä johtuvaa pilaantuneisuutta. Sen sijaan alueella voi olla vanhan kiinteistötekniikan jäljiltä kaivoja ja johtoja.

Hulevedet

Hulevesien tonttikohtaisen käsittelyn tavoitteena on yleisen hulevesijärjestelmän ylikuormittumisen estäminen ja ääreiden sääilmiöiden aiheuttamien olosuhteiden hallitseminen. Rakentamisen yhteydessä tonteille muodostuu vettä läpäisemätöntä katto- ja pihapintaa ja näiltä muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla. Tonteilta johdetaan kunnan hulevesiviemäriin, joiden liitoskohdat sijaitsevat kaduilla. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan kunnan hulevesiviemäriin, vaan ne tulee ohjata tontin omaan hulevesijärjestelmään. Talousrakennusten kattomateriaaliksi suositellaan viherkattoja. Myös piha-alueilla hulevesiä luonnostaan viivytäviä istutusratkaisuja on tutkittava.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hulevesisuunnitelma, jossa hulevesien viivytys, poisjohtaminen ja tulvareittijärjestely on esitetty. Asemakaavan yleisissä määräyksissä on annettu hulevesien viivytystä koskevat määräykset.

Pelastusreitit

Pelastusreitit ja –paikat suunnitellaan yksityiskohtaisesti alueen toteutussuunnittelun yhteydessä. Pelastustiet sijoittuvat pihaille ja katualueille. Tonttien koon, muodon ja niitä usealta sivulta rajaavien katujen ansiosta pelastustiet ovat asemakaava-alueella ratkaistavissa varsin helposti. Alueelle ei ole suunniteltu pihakansiratkaisuja tai muitakaan ratkaisuja, jotka vaikeuttaisivat rakennusten vierelle ajamisen suunnittelua.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos tarjoaa rakennussuunnittelun käyttöön seikkaperäisen pelastusreittien suunnitteluohjeen, jossa paikallisen pelastuskaluston ulottumat on kuvattu. Erityisesti pelastusteiden suunnittelussa on otettava huomioon ympärivuotinen kunnossapito. Opasteista on ohjeistus myös tämä ohjeen kohdassa Valaistus, mainokset ja opasteet.

Autojen pysäköinti

Autopaikkavaatimukset on esitetty asemakaavamääräyksissä. Autopaikkavaatimus riippuu käyttötarkoituksesta, kuten siitä onko asuminen tavanomaista vai palveluasumista. Autopaikkatarjonnan tulisi aina perustua todelliseen tarpeeseen. Ylimitoitus ei ole toivottavaa, koska se rajoittaa piha-alueiden hyödynnettävyyttä ulko-oleskeluun. Autopaikoista suurin osa on suositeltavaa sijoittaa katoksiin tai autotalleihin. Sähköautojen latausmahdollisuuteen tulee varautua jo rakennussuunnitteluvaiheessa.

Polkupyörät ja liikkumisen apuvälineet

Polkupyöräpaikkavaatimus on esitetty asemakaavamääräyksissä. Alueelta on hyvät yhteydet sekä keskustaan että Tarmolan päivittäistavarakauppojen suuntaan. Näin asiointimatkoilla tulee tällä alueella erityisesti kannustaa liikkumisen apuvälineiden helppoon käytettävyyteen.

Polkupyörille on järjestettävä helppokäyttöinen säältä suojattu säilytyspaikka. Se voi olla pihavarasto tai rakennuksen maantasokerrokseen sijoitettu lämmin varastotila. Oleellista helpon käytettävyyden kannalta on suora yhteys ulos leveän oven kautta. Joissain hankkeissa nähty porrashuoneen kautta käytettävä tila ei täytä alkuunkaan käytettävyyden vähimmäisvaatimusta.

Liikkumisen apuvälinetilalla tarkoitetaan rollaattorien, ns. sähkömopojen ja muiden ulkona liikkumista helpottavien välineiden säilytykseen ja huoltoon käytettävää tilaa. Tilassa on latauspistokkeita ja pesumahdollisuus ulko-oven läheisyydessä. Liikkumisen apuvälinetilan voi yhdistää polkupyörien säilytystilaan, jolloin se palvelee myös sähköpolkupyöräilijöitä ja tarjoaa pyörien pesumahdollisuuden. Liikkumisen apuvälinetilan toteuttamalla rakennusluvan hakemisen yhteydessä saa huojennusta asemakaavan autopaikkavaatimuksesta.

Meluntorjunta ja asumisen terveellisyys

Alueen tontteja rajaavat varsin vilkkaasti liikennöidyt katualueet useilta sivuilta. Liikennemäärät Aleksanterinkadulla, Wittenberginkadulla ja Kevätkummuntielle ovat keskustamainen sijainti huomioon ottaen maltillisia, mutta silti huomattavia. Nopeudet ovat valo-ohjatuista risteyksistä johtuen alhaisia.

Asuntojen riittävään ääneneristävyyteen ja ulko-oleskelutilojen, kuten leikkipihojen melunsuojaukseen on kiinnitettävä alueella erityistä huomiota. Asemakaavassa on osoitettu ne rakennusalan rajat, joille on rakennettava melunsuoja-aita mikäli tälle rajalle ei sijoitu rakennusta. Ääneneristävyysvaatimukset eivät sinänsä ole poikkeuksellisia ja ovat täytettävissä melko tavanomaisin rakentein. Silti asuntokohtaisten parvekkeiden suuntaamisessa on vältettävä kadun puoleista sijaintia.

Asuntojen sisäilmanlaadussa on otettava vilkkaasti liikennöityjen pää- ja kokoojakatujen läheisyys huomioon. Ensisijaisesti toivottavaa on, että asuntojen ilman sisäänotto tapahtuu pihan puolelta.

Palvelutilat asuinrakennusten maatasokerroksessa

Palvelutilan suunnittelussa on hyvä varautua mm. erillisilmanvaihdon ja riittävän vesi- ja viemäripistemäärän toteuttamiseen, jotta tila soveltuisi joustavasti monipuoliseen palvelutoimintaan.

Energiatehokkuus

Asemakaavaratkaisulla kaupunkirakenne tiivistyy ja rakentaminen tukeutuu jo olemassa olevaan infrastruktuuriin. Tämä on jo sinänsä energiatehokasta. Lämmitysenergianlähteeksi tulee valita kaukolämpö, joka tuotetaan alueella kokonaan uusiutuville energianlähteillä. Lisäksi kattopinnoille saa asentaa aurinkopaneeleja ja -keräimiä. Aktiivinen ja passiivinen aurinkoenergian hyödyntäminen on suositeltavaa.

Asuntojen jäähdyttämiseen varautuminen on suositeltavaa erityisesti pienten, vain lämpimään ilmansuuntaan aukeavien asuntojen kohdalla. Ensisijaisesti tulee kiinnittää huomiota riittävää passiiviseen aurinkosuojaukseen esimerkiksi parvekkeiden, markiisien ja katosrakenteiden avulla. Jäähdytysratkaisuissa tulee suosia hyötysuhteeltaan tehokkaita, mieluiten keskitettyjä ratkaisuja esimerkiksi huoneistokohtaisten ilmalämpöpumppujen sijaan.

Valaistuksessa tulee kiinnittää huomiota älykkäisiin tarpeiden mukaan toimiviin toteutusratkaisuihin.

Valaistus, mainokset ja opasteet

Rakennusten sisäänkäynnit ja kulkureitit tulee valaista selkeästi. Lähinnä korttelissa 65 Aleksanterinkadun näkymäpäättteenä olevassa rakennuksessa voidaan harkita hienovaraista julkisivun valaisemista tehokkeinona. Valaistuksen tulee olla hillitty. Ulkovaistuksessa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei valaistus häiritse asumista.

Rakennusten maantasokerroksiin liittyy liiketilaa. Liikkeiden mahdolliset valomainokset tulee ensisijaisesti sijoittaa näyteikkunan sisäpuolelle, ei rakennuksen julkisivuun. Tämä tulee ottaa huomioon jo rakennussuunnitteluvaiheessa tilojen ikkunoita suunniteltaessa. Julkisivuille kiinnitettäviä mainosbänderöitä ei lähtökohtaisesti sallita. Niin ikään vaihtuvanäyttöisiä elektronisia mainostauluja ei sallita. Kuitenkin ikkunan sisäpuolelle sijoitettavissa oleva pienekö (noin 600 x 1000 mm) kokoinen led-näyttö on mahdollinen. Tällainenkin pieni mainostaulu edellyttää rakentamisen lupamenettelyä ja sitä koskevat erikseen vaihtuvanäyttöisiä mainostauluja varten laaditut toteutusohjeet esimerkiksi valon voimakkuuden, mainosten vaihtumisen jopa käyttöajankohdan osalta.

Talon numerovalaisimien tulee olla selkeästi sijoitettuja ja häikäisemättömästi valaistuja. Välttämättömät pelastusreittipasteet on sijoitettava kaikille mahdollisille sisäänkäynneille ja niiden tulee olla luettavuudeltaan selkeät taulun koon ja erityisesti kirjasinkoon suhteen. Taulut on suositeltavaa valaista tai sijoittaa valaisimen toiminta-alueelle.

Taide rakennushankkeessa

Alueella ei ole erillistä taidevelvoitetta. Kuitenkin on suositeltavaa integroida rakennushankkeeseen alueelle ja rakennuskohteeseen identiteettiä lisäävä taidehankinta. Taidelisiä voi olla esimerkiksi julkisivun osan käsittely taiteen keinoin tai pihalle tai porrashuoneeseen sijoitettava asukkaita ilahduttava teos, miksei myös valotaideteos. Jo verrattain pienellä panostuksella on mahdollista tehdä onnistunut taidehankinta. Kaikkein suositeltavinta on varata budjetti ja ottaa taiteen hankintaan erikoistunut koordinaattori mukaan jo rakennussuunnitteluvaiheessa. Näin mahdolliset rakentamisen aikaiset varaukset ovat otettavissa huomioon edullisesti. Taidehankinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että teoksen kunnossapitovastuu tulee rakennuksen omistajalle. Siten teoksen tulee olla kestävä ja huollettava tai vaihtoehtoisesti suunniteltukin rajatulle elinkaarelle.

ERITYISOHJEET

KORTTELIN 155 POHJOISOSA

Sibeliuksenbulevardi 9, Kevätkummuntie 1 (Aleksanterinkatu 31)

Kortteli muodostaa Sibeliuksenbulevardin, Aleksanterinkadun ja Kevätkummuntien rajaaman korttelin pohjoispään, joka volyyymiltään liittyy itäiseen naapurikortteliin ja muodostaa sen kanssa yhtenäistä uutta vaikuttavaa kaupunkirakennetta Aleksanterinkadun eli Empire-Porvoon toisen pääkadun itäiseen päätteeseen. Kortteli muodostaa myös Wittenberginkadun näkymäpäätteen. Siksi rakennussuunnittelun laatutason tulee olla tavanomaista korkeampi.

Massoittelu ja julkisivut

Julkisivujen aukotuksessa ja jäsentelyssä noudatetaan havainnekuvien periaatteita. Jäsentelyssä pyritään selkeään ja rauhalliseen aukotukseen, jossa arkkitehtuurin keinoin tuotetaan kerrokselliseen ympäristöön uusi mittakaavaltaan kookas korttelin pohjoinen pääteaihe. Lähtökohtana korttelin ulkoreunat muodostavissa julkisivuissa on korkeatasoinen jäsentely, jossa umpipinnat, parvekkeet, sokkeli ja aidat muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

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. Korttelin pohjoisnurkassa rakennukset tulee yhdistää noin kerroksen korkuisella melunsuoja-aidalla, jossa voi olla vähäisiä aukkoja ja kulkuportteja.

Mikäli porrashuoneen sisäänkäynti sijoitetaan aukeamaan suoraan kadulle, on sisäänkäynti sovitettava maastoon siten, että katualueelle ei sijoitu portaita tai luiskia. Korkeuserot ratkaistaan tällöin rakennuksen sisällä.

Materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja kauniisti vanhenevia sekä huollettavia. Julkisivujen tulee kadun puolella olla pääasiassa rapattuja tai puuverhottuja. Yksiaineisia parvekekaiteita ei hyväksytä, vaan kaiteessa tulee olla selkeä rakenne. Katusivuilla parvekkeet toteutetaan aukkoja muurissa -periaatteella sisäänvedettyinä, pihan puolella voidaan sallia myös ulkonevat parvekkeet. Rappauksen tulisi olla strukturoitu eikä täysin tasainen ruiskutettu pinta. Avoimia elementtisaumoja ei hyväksytä. Julkisivujen pääväriin tulee olla ympäristöön sopiva lämmin sävy, joka perustellaan erikseen rakennussuunnittelun yhteydessä. Korostevärien tulee olla pääväriin ja ympäristöön tasapainoisesti sointuvat. Havainnekuvat antavat viitteitä suositeltavasta värimaailmasta.



Havainnekuva osajulkisivusta. Maantasokerroksen käsittelyn ja aukotuksen tulee olla korkeatasoista ja elävöittää jalankulkijaympäristöä. Oikealla pihanäkymä, etualalla autokatosten viherkatot, taustalla asemakaava-alueen itäinen kortteli 65. Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy. Ks. myös kuva etusivulla ja asemakaavaselostuksen havainnekuvat.



Alueleikkaus Sibeliuksenbulevardilta. Uudisrakennus tuo kaivattua näkymäpäätteenomaista volyyymia paikkaan, jossa ympäröivä rakentaminen on selvästi matalampaa. Kevätkummuntien varrelle sijoittuu korkeampia 1960-luvun asuinrakennuksia (ei kuvassa). Kuvat Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy.

Maantasokerroksen julkisivun käsittely

Yli 50 cm korkeat sokkelit on materiaaleiltaan ja väritykseltään toteuttava rakennuksen julkisivun tapaan. Tästä vaatimuksesta voidaan kokonaisuusmuuteluuratkaisuun nojautuen perustellusti poiketa osalla julkisivua, kuten pihan puolella. Yksitoikkoiset yhtenäiset pinnat eivät ole maantasokerroksissa hyväksytyjä.

Maantasokerrokseen sijoittuviin asumisen aputiloihin tulee avata ikkunoita, jotka samalla elävöittävät julkisivua.

Parvekkeiden kannattaminen suoraan maasta ei ole sallittua. Kadun puolella parvekkeet toteutetaan julkisivuun upotettuina.

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

Katto

Katon tulee olla niin loiva, että se ei muodosta voimakasta julkisivun osaa katukuvassa. Katto toteutetaan räystäällisenä. Räystäät voivat kokonaisarkkitehtuurilla perusteltuina olla lyhyetkin. Talotekniikkaan liittyvät katon yläpuolelle sijoitettavat rakenteet, kuten poistopuhaltimet ja lauhduttimet tulee liittää osaksi kokonaisarkkitehtuuria. Tarvittaessa nämä tekniset laitteet tulee rajata aidakemaisella rakenteella. Lukuisat yksittäiset kattoläpiviennit muodostavat hyvin levotonta kattomaisemaa ja eivät siksi ole hyväksyttäviä. On otettava huomioon, että alueen rakennuksia tullaan tarkastelemaan Wittenberginkadun itäosasta kaukonäkyssä melko ylhäältä suhteessa katon korkeustasoon.

Talourakennukset ja autokatokset

Piharakennukset ja autokatokset tulee toteuttaa pääsääntöisesti puuverhoiltuina ja puurakenteisina ja loivalla harja- tai pulpettikatolla varustettuina. Tontin rajalle sijoittuva autokatoksen takaseinä on mahdollista tehdä myös palo-osastoivana rakenteena kiviaineisena. Tällöin autokatoksen tontin rajalle naapurien suuntaan muodostama julkisivupinta käsitellään asuinrakennuksen maantasokerroksen julkisivun tapaan materiaaleiltaan ja väreiltään yhteensopivana ja korkeatasoisena. Kattopinnat tulee pääasiassa toteuttaa viherkattona.

Pihat ja istutukset

Piha-alueelle tulee laatia erillinen suunnitelma, jossa pihatoiminnot ja istutukset on suunniteltu ja kuvattu. Pihasuunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen ja se tulee laatia kokonaissuunnitelmana käsittämään molemmat tontit.

Korttelin pohjoisnurkkaan jäävälle piha-alueelle istutetaan suurikasvuinen jalopuu. Alueella on siperianlehtikuusi, jonka säilytettävyyden on ensisijainen tavoite, mutta sitä ei voitane edellyttää. Tämä alue palvelee myös ulko-oleskelutilana, jonka tulee olla molempien tonttien yhteisesti käytettävissä.

Kadun puoleisille osille julkisivun ja katupinnoitteen väliin jää paikoitellen hyvinkin kapea kaistale. Tälle kaistaleelle on tilanahtaudesta huolimatta istutettava muutama huolellisesti sijoitettu matalakasvuinen puu, suositeltavimmin koristeomena. Kadunpuoleiselle tontin rajalle rakennettavan aidan yhteyteen istutetaan aita visuaalisesti pehmentäviä köynnöksiä.

Sibeliuksenbulevardin varrelle tontin lounaisnurkkaan tulee istuttaa yksi puu rajaamaan mahdollisesti autokatoksen ja puun väliin sijoitettavaa jätepiestettä. Pihalla autopaikat tulee rajata pensasistutuksin pihakäytävästä. Myös ainaviantia havupensaita suositellaan harkittaviksi. Tontille on istutettava pysäköintipihan lomaan niin monta suurikasvuista puuta kuin mahdollista. Pysäköintialue ei saisi olla kokonaan asfaltoitu, vaan noin puolet siitä tulisi olla vettä läpäisevää pintaa.

Rakennuspaikalla kasvava näyttävä lehtikuusi, jonka soisi säilyvän rakennusten välissä korttelin pohjoisnurkassa. Valokuva 29.5.2020.



ERITYISOHJEET

KORTTELI 65

Vaskenvalajankatu 10 (Kevätkummuntie 2, Wittenberginkatu 1)

Kortteli muodostaa Aleksanterinkadun itäisen näkymäpäänteen. Jo vuoden 1930 asemakaavassa alueelle oli hahmoteltu vaikuttavan akselisommitelman päätteeksi julkista rakennusta etualan aukiosommitelmineen. Aleksanterinkadun itäinen pääte ansaitsee arvoisensa päätteaiheen, arkkitehtonisesti laadukkaan rakennuksen katutasoon palvelutiloihin.



Havainnekuva Aleksanterinkadulta kohti korttelia. Aleksanterinkadun päätteeksi asettuu persoonallinen, tasokas ja ajanmukainen melko massiivisenakin hahmotuva uudisrakennus. Katutasoon sijoittuu palvelutilaa.

Massoittelu ja julkisivut

Julkisivujen aukotuksessa ja jäsentelyssä noudatetaan havainnekuvan periaatteita. Jäsentelyssä pyritään selkeään ja rauhalliseen aukotukseen, jossa voi olla myös ripaus julkiselle rakennukselle ominaista ilmettä. Havainnekuvan voimakkaasti ulkoneva erkkeriaihe tulee ehkä vielä tarkemmin harkittavaksi. Kuvassa hahmoteltu ylimmän kerroksen jännittävä kattoparveke kuvastaa parhaimmillaan sitä erityislaatuista, jota tälle paikalle toivotaan.

Kadun puoleisilla rakennusalan rajoilla rakennus on rakennettava kiinni tontin kadun puoleiseen rajaan. Erityisesti Wittenberginkadun varrella tämä on tärkeää. Katujulkisivu voi olla yhtenäisenä pitkäkin ja rajata siten Aleksanterinkadun itäpäänteeseen kohti Tarmolaa viittaavan massoitteluaiheen. Kevätkummuntien puoleinen reuna johdattaa kohti kaupungin merkittävää alakeskusta, Keväkumpua, mutta hieman pienimittakaavaisempi jäsentely on Kevätkummuntien varrella perusteltua osana ns. Velkalan alueen pientalorakenteen ilmentämistä.

Mikäli porrashuoneen sisäänkäynti sijoitetaan aukeamaan suoraan kadulle, on sisäänkäynti sovitettava maastoon siten, että katualueelle ei sijoitu portaita tai luiskia. Korkeuserot ratkaistaan tällöin rakennuksen sisällä.

Materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja kauniisti vanhenevia sekä huollettavia. Julkisivujen tulee kadun puolella olla pääasiassa rapattuja. Puuverhousta on mahdollista käyttää elävöittämään julkisivun osia. Myös

pienet julkisivulevykentät ovat perusteltavissa. Kuitenkaan pieniä tilkkumaisia levykenttiä esimerkiksi aukkojen yhteydessä tai ns. ranskalaisten parvekeovien yhteydessä ei pidetä hyvänä ratkaisuna. Ranskalaisten parvekeovien yhteydessä lasikaide myös sävytettynä on suositeltavin.

Wittenberginkadun puoleisen julkisivun tulee olla havainnekuvan esittämästi rauhallinen ja mahdollisten parvekkeiden sisäänvedettyjä ”aukkoja muurissa”. Kevätkummuntien puolella myös hallitusti julkisivusta ulkoneva parvekeratkaisu on mahdollinen. Pihan puolella massoitelu on vapaammin toteutettavissa.

Rappauksen tulisi olla strukturoitu eikä täysin tasainen ruiskutettu pinta. Avoimia elementtisaumoja ei hyväksytä kadun puoleisilla julkisivuilla. Julkisivujen päävärin tulee olla ympäristöön sopiva lämmin sävy, joka perustellaan erikseen rakennussuunnittelun yhteydessä. Korostevärit ovat vapaasti valittavissa. Havainnekuva antaa viitteitä suositeltavasta värimaailmasta.



Havainnekuva Kevätkummuntieltä Wittenberginkadun suuntaan. Kuvassa oikealla toistaiseksi säilyvä kaksikerroksinen luhtitalo, joka korvautuu toisessa rakennusvaiheessa uudisrakennuksella.

Maantasokerroksen julkisivun käsittely

Yli 50 cm korkeat sokkelit on materiaaleiltaan ja väritykseltään toteuttava rakennuksen julkisivun tapaan. Tästä vaatimuksesta voidaan kokonaisuusmuuteluun nojautuen perustellusti poiketa osalla julkisivua. Yksitoikkoiset yhtenäiset pinnat eivät ole maantasokerroksissa hyväksytyjä. Maantasokerrokseen sijoittuviin asumisen aputiloihin tulee avata ikkunoita, jotka samalla elävöittävät julkisivua.

Parvekkeiden tulee ensisijaisesti liittyä maanpintaan samanlaisen sokkeli- tai julkisivupinnan avulla kuin rakennuksessa yleensäkin. Parvekkeet voivat olla myös ulokerakenteisia. Ulokkeet eivät saa muodostua kokonaisuusmuuteluissa raskasilmäisiksi.

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

Katto

Kattomuotoa tai katemateriaalia ei ole määritelty. Katto voi korttelissa olla myös tutkittavissa voimakasmuotoisena, jolloin se muodostaa identiteettiä rakentavan erityisen aiheen. Lyhyitä räystäitä suositellaan, mutta räystäättömyys on perusteltavissa arkkitehtuurin keinoin. Talotekniikkaan liittyvät katon yläpuolelle sijoitettavat rakenteet, kuten poistopuhaltimet ja lauhduttimet tulee liittää osaksi kokonaisarkkitehtuuria. Tarvittaessa nämä tekniset laitteet tulee rajata aidakemaisella rakenteella. Lukuisat yksittäiset kattoläpiviennit muodostavat hyvin levotonta kattomaisemaa ja eivät siksi ole hyväksyttäviä.

Talusrakennukset ja autokatokset

Piharakennukset ja autokatokset tulisi toteuttaa pääsääntöisesti puuverhoiltuina ja loivalla harja- tai pulpettikatolla varustettuina. Autokatoksen muodostama julkisivupinta käsitellään julkisivun tapaan materiaaleiltaan ja väreiltään asuinrakennuksiin yhteensopivana. Katemateriaalista vähintään puolet tulee olla viherkattoa.

Piha-alue ja istutukset

Piha-alueelle tulee laatia erillinen suunnitelma, jossa pihatoiminnot ja istutukset on suunniteltu ja kuvattu. Pihasuunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen. Pihalle tulee istuttaa mahdollisimman monta suurikasvuista puuta. Mahdollisen palvelu- ja hoiva-asumisen yhteyteen tulee tutkia pientä viljelypalsta-alueita täydentämään pihatoimintoja.

Kevätkummuntien varteen tulee istuttaa muutamia koristeomenapuita ja/tai ainavihantia pensaita osaksi rakennuksia yhdistävää melunsuoja-aitaa. Aitaa tulisi pehmentää myös köynnösistutusten mahdollisuuksia hyödyntämällä. Pihalla autopaidat tulee rajata pensasistutuksin tai aidalla oleskelupihasta. Tontille on istutettava pysäköintipihaan lomaan niin monta suurikasvuista puuta kuin mahdollista.



Julkisivukaaviot Wittenberginkadulle ja pohjoiskoilliseen kuvaavat tavoiteltavaa perusmassoitteita, kattomuotovaihtoehtoja ja tapaa, jolla rakennukset ja kortteli rajaavat aidat muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Ikkunajako voi toteutuksessa poiketa kaaviosta.

ERITYISOHJEET KORTTELI 153

Palvelurakennus, Aleksanterinkatu , Sibeliuksenbulvardi

Kortteli sijoittuu Sibeliuksenaukion pohjoisreunalle. Alueella on kaupunkikuvallisesti varsin laadukkaana toteutettu puuverhottu pieni ravintolarakennus. Se on laatutasoltaan juuri tavoitteiden mukainen ja mahdollisten muutosten yhteydessä sama taso tulee säilyttää tai nostaa. Tällaisen paviljonkimaisen puistoon vapaasti sijoittuvan rakennuksen suunnittelusta ei sen toteutuneisuudesta johtuen ole tarpeen antaa tarkempia ohjeita, vaan rakennussuunnittelua ohjataan viranomaisyhteistyön kautta.

Muutama erityinen suunnitteluysityiskohta palvelurakennuksen kohdalla kuitenkin on jatkossakin otettava huomioon:

- palvelurakennukselle ei ole osoitettu pysäköintitilaa korttelialueelle. Asemakaavan mukaan viereiseltä yleiseltä pysäköintialueelta on eri sopimuksella mahdollista varata enintään neljä autopaikkaa palvelurakennuksen käyttöön pysäköintialueen omistajan (Porvoon kaupunki) määrittelemien ehdoin. Korttelialueelle on suositeltavaa osoittaa polkupyörätelineitä asiakaskäyttöön. Rakennuksen vieressä huomioarvoisana käytetty lavaskootteri (tieliikennekelpoinen tavaramopo) on sinänsä tässä mahdollista palvelutarjontaan liittyvää mainosrekvisiittaa, jolle tulee kuitenkin hakea rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntä kulkuneuvon pysyttämiseksi paikoillaan pitkäaikaisesti.
- mainosten ja liikemerkkien tulee olla hillityt. Mahdollisia vaihtuvanäyttöisiä elektronisia mainostauluja ei saa kiinnittää rakennuksen ulkopuolelle. Mainoslaitteita ei yleensä saa sijoittaa räystäslinjan yläpuolelle. Ainoastaan pienikokoinen esimerkiksi ravintolan palvelukuvaukseen käytettävissä oleva ikkunan sisäpuolelle sijoitettavissa oleva taulu on sinänsä mahdollinen ja sen osalta on noudatettava elektronisista mainostauluista annettuja ohjeita.
- rakennukseen liittyvä ulkotarjoilualue tulee toteuttaa ensisijaisesti mahdollisimman maltillisesti maanpinnasta korotettuna. Terrassin tulee olla materiaaleiltaan ja värykseltään kokonaisuuteen sopiva. Ulkotarjoilualueen saa sijoittaa vain rakennusalalle. Näin ollen sen saa myös varustaa katolla tai muuttaa sisätilaksi asemakaavassa osoitetun kerrosalan salliessa.
- jätehuollon tilat tulee sijoittaa korttelialueelle palvelurakennuksen seinien sisäpuolelle. Erilliset puistoalueelle mahdollisesti kulkeutuvat rullakot eivät ole missään tapauksessa hyväksyttäviä. Rakennuksen jokainen julkisivu on kaupunkikuvallisesti merkittävä, mikä on muutenkin tyypillinen suunnitteluhaaste tämän kaltaisessa kohteessa.



Valokuvia ravintolan ja siihen liittyvän ulkotarjoilualueen nykytilasta. Ravintola on kaupunkikuvallisesti varsin huolitellusti toteutettu. Sibeliuksen aukio on viimeistelty laadukkaaksi julkiseksi ulkotilaksi. Valokuvat 29.5.2020.

BILAGA 4 TILL BESKRIVNINGEN

Detaljplan 531, Östra ändan av Alexandersgatan

BYGGANVISNINGAR

Stadsutvecklingsnämnden 8.12.2020 § 176



Utsikt från korsningen av Sibeliusbulevarden och Alexandersgatan mot öst. Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy, Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy.

ALLMÄNNA ANVISNINGAR

Bakgrund

Området byggs i enlighet med detaljplanen och dessa bygganvisningar som finns som bilaga till detaljplanebeskrivningen. Bygganvisningarnas allmänna del gäller hela detaljplaneområdet. I delar för de olika delområdena ges anvisningar för vissa kvarter och allmänna områden. Bygganvisningarna presenteras i sammanfattad form och innehåller illustrationer. I vissa bildtexter nämns separat om bilden till alla delar inte visar den önskade lösningen. Avsikten med bygganvisningarna är att garantera att de stadsbildsmässiga ramvillkoren uppfylls när det gäller att anpassa byggandet till omgivningen och att säkerställa den arkitektoniska kvalitetsnivån.

Det är möjligt att göra undantag i fråga om bygganvisningarnas ramvillkor till delar som definieras då bygglov ansöks, om det i samband med byggnadsplaneringen hittas en lösning som garanterar en minst lika högklassig stadsbild och arkitektur. I samband med beredningen av bygglovet måste ett utlåtande begäras av den myndighet som ansvarar för stadsbildens. I detta skede fastställs också eventuella undantag från bygganvisningarna som görs på grund av stadsbildens.

Detaljplanen innehåller också en liten park, Sibeliusskvären, och ett parkeringsområde väster om parken, i ändan av Edelfeltbulevarden. I denna anvisning styrs planeringen av dessa allmänna områden inte noggrannare eftersom det är frågan om offentligt stadsrum som redan har bebyggts. Vid planeringen av dessa områden följs stadens vanliga interna samarbetsmodell.

Största delen av bygganvisningarnas illustrationer har gjorts av Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy eller Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy. Källan nämns vid bilderna.

Jordmån

Byggbarheten i området är vanlig och i områdets östra del till och med god. En separat utredning om byggbarheten behövs dock absolut för att utreda grundläggningsättet och för beredskap för eventuell sättning av gårdarna. Det finns radongas i Borgå, varför det vid byggandet ska fästas uppmärksamhet vid att leda bort radonet från bottenbjälklagets konstruktioner. Tomterna i området är eller har varit bebyggda. Enligt uppgifter har jordmånen inte förorenats på grund av tidigare markanvändning. Däremot kan det finnas brunnar och ledningar kvar från gammal fastighetsteknik.

Dagvatten

Målet för hanteringen av dagvatten på tomterna är att det allmänna dagvattensystemet inte överbelastas och att effekterna av extrema väderfenomen kan kontrolleras. Vid byggandet på tomterna uppstår tak- och gårdsytor som inte släpper igenom vatten, och dagvattnet från dessa ytor ska fördröjas på tomten. Vattnet leds från tomterna till kommunens dagvattenavlopp, och anslutningspunkterna finns på gatorna. Vattnet från taken får inte ledas direkt till kommunens dagvattenavlopp, utan det ska ledas till tomtens eget dagvattensystem. Som takmaterial på ekonomibygnaderna rekommenderas grönt tak. Också planteringar som naturligt fördröjer dagvattnet på tomten ska undersökas.

Till ansökan om bygglov ska bifogas en dagvattenplan för fördröjning och avledning av dagvatten samt för översvämningvägar. Detaljplanens allmänna bestämmelser innehåller bestämmelser om fördröjning av dagvatten.

Räddningsvägar

Räddningsvägarna och räddningsplatserna planeras detaljerat i samband med planeringen av byggandet i området. Räddningsvägarna placeras på gårdarna och gatuområdena. Tack vare tomternas storlekar, former och gatorna som omger dem på flera sidor kan räddningsvägarna lösas rätt så lätt i detaljplaneområdet. I området har inte planerats gårdsdäck eller andra lösningar som skulle påverka planeringen av körningen till byggnaderna.

Räddningsverket i Östra Nyland erbjuder för byggnadsplaneringen en omfattande anvisning för planering av räddningsvägar, i vilken beskrivs räckvidden av räddningsmateriel. Underhåll året om ska speciellt beaktas vid planeringen av räddningsvägarna. Under rubriken Belysning, reklamer och skyltning i dessa anvisningar finns anvisningar om skyltningen.

Parkering av bilar

Kravet på bilplatser anges i detaljplanebestämmelserna. Kravet beror på användningsändamålet, är det till exempel frågan om vanligt boende eller serviceboende. Antalet bilplatser ska alltid basera sig på det verkliga behovet. Överdimensionering ska undvikas eftersom den skulle leda till att området för utevistelse blir mindre. Det rekommenderas att största delen av bilplatserna placeras under tak eller i garage. Möjligheten att ladda elbilar ska beaktas redan vid byggnadsplaneringen.

Cyklar och rörelsehjälpmedel

Kravet på cykelplatser anges i detaljplanebestämmelserna. Förbindelserna från området till centrum och till dagligvarubutikerna i Östermalm är goda. Därför ska det i detta område speciellt uppmuntras till att det är lätt att använda rörelsehjälpmedel.

Det ska finnas en förvaringsplats för cyklarna som är lätt att använda och som skyddar mot väder. Förvaringsplatsen kan vara ett gårdsförråd eller ett varmt förråd i gatuplan. Förrådet ska ha en bred dörr som leder direkt ut så att det är lätt att använda förrådet. I några projekt har cykelförrådet placerats så att man måste gå dit genom trapphuset, vilket inte uppfyller minikraven på användbarheten.

Med en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel avses ett förråd där man kan förvara och underhålla rollatorer, s.k. elmopeder samt övriga hjälpmedel som hjälper till att röra sig utomhus. I förrådet finns laddningsmöjlighet och tvättmöjlighet nära ytterdörren. Ett förråd för rörelsehjälpmedel kan kombineras med ett cykelförråd, varvid det betjänar också elcyklister och möjliggör cykeltvätt. Med ett förråd för rörelsehjälpmedel kan man få lättnad av kravet på bilplatser.

Bullerbekämpning och boendehälsa

Tomterna i området gränsas av livliga gatuområden på många sidor. Trafikmängderna på Alexandersgatan, Wittenbergsgatan och Vårbergavägen är med tanke på läget i centrum rätt så måttliga men ändå ganska stora. Hastigheterna är låga eftersom korsningarna har trafikljus.

Tillräcklig ljudisolering av bostäderna och av områdena för utevistelse (t.ex. lekgårdarna) ska speciellt beaktas i området. I detaljplanen anvisas de byggnadsytornas gränser vid vilka ska byggas ett bullerplank i fall det inte byggs en byggnad på detta ställe. Kraven på ljudisolering är inte exceptionella och kan uppfyllas med rätt så vanliga konstruktioner. Bostädernas balkonger ska ändå helst inte placeras på gatans sida.

Vid bostädernas inomhusluft ska beaktas att de livligt trafikerade huvud- och matargatorna ligger nära. I första hand bör intaget av luft ske från gårdens sida.

Servicelokaler i bostadsbyggnadernas bottenvåning

När servicelokalen planeras är det bra att förbereda sig för en separat ventilation och tillräcklig vatten- och avloppsförsörjning för att lokalen flexibelt lämpar sig för mångsidig serviceverksamhet.

Energieffektivitet

Med detaljplanens lösningar förtätas stadsstrukturen, och byggandet stödjer sig på befintlig infrastruktur. Detta är i och för sig energieffektivt. Som energiform ska väljas fjärrvärme som i området produceras helt med förnybara energikällor. På taken kan placeras solpaneler och -fångare. Det rekommenderas att aktiv och passiv solenergi utnyttjas.

Det rekommenderas att i synnerhet i små bostäder, som öppnar sig endast mot varmt väderstreck, bereds på att kyla ner bostäderna. I första hand ska tillräckligt passivt solskydd beaktas till exempel med hjälp av balkonger, markiser och takkonstruktioner. Vid nedkylning ska effektiva, helst centraliserade lösningar gynnas i stället för till exempel bostadsvisa luftvärmepumpar.

Vid belysningen ska smarta lösningar, som fungerar enligt behovet, beaktas.

Belysning, reklamer och skyltning

Ingångarna och gångvägarna ska belysas tydligt. En diskret belysning av fasaden kan övervägas närmast i kvarteret 65, i byggnaden som blir ett blickfång i ändan av Alexandersgatan. Belysningen ska vara diskret. Utebelysningen får inte störa boendet.

I byggnadernas gatuplan finns affärslokaler. Eventuella ljusreklamer ska i första hand placeras innanför skyltfönstret, inte på byggnadens fasad. Detta ska beaktas redan då fönstren planeras. Utgångspunkten är att reklambanderoller inte tillåts, inte heller digitala bildväxlande reklamskyltar. På insidan av fönstret kan dock placeras små (cirka 600 x 1000 mm) ledskärmar. Också för sådana små reklamskärmar behövs tillstånd, och för dem gäller separata anvisningar som utarbetats för digitala bildväxlande reklamskyltar i fråga om till exempel ljusstyrkan, byte av reklamer och även användningstiden.

Husnummerarmaturerna ska vara synligt placerade och belysta så att de inte bländar.

Räddningsvägsskyltarna ska placeras vid alla möjliga ingångar och de ska vara tillräckligt stora och ha tillräckligt stor text. Skyltarna bör belysas eller placeras så att de är belysta.

Konst i byggnadsprojekt

I området finns inget konstplikt. Det rekommenderas dock att konst integreras i området och byggnaderna. Konst kan användas till exempel på en del av fasaden, på gården eller i trapphuset. Också ljuskonst kan användas. Med en rätt så liten satsning kan konstanskaffningen vara lyckad. Det rekommenderas att reservera anslag för konsten och att redan vid byggnadsplaneringen anställa en koordinator som har specialiserat sig på konstanskaffning. På det sättet kan eventuella reserveringar i byggskedet beaktas förmånligt. Vid konstanskaffning ska speciell uppmärksamhet fästas vid att byggnadsägaren har ansvaret för underhållet av konstverken. Därför ska konstverket vara hållbart och kunna underhållas, eller alternativt kan konstverket planeras så att det bara håller en viss tid.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER NORRA DELEN AV KVARTERET 155 Sibeliusbulevarden 9, Vårbergavägen 1 (Alexandersgatan 31)

Kvarterets norra del gränsas av Sibeliusbulevarden, Alexandersgatan och Vårbergavägen. Delen har liknande byggnadsvolym som det östra grannkvarteret och bildar tillsammans med det enhetlig ny imponerande stadsstruktur i ändan av Alexandersgatan (östra ändan av den ena huvudgatan i empire-Borgå). Kvarteret är också ett blickfång i ändan av Wittenbergsgatan. Därför ska byggnadsplaneringen vara av högre kvalitet än vanligt.

Utformning av byggnadsmassa och fasader

Vid fasadernas öppningar och disposition följs principerna i illustrationerna. I disponeringen stävas efter tydliga och lugna öppningar, där man med arkitekturen skapar en ny stor byggnad i den norra ändan av kvarteret, i den mångsidiga miljön. Utgångspunkten är att fasaderna som bildar kvarterets yttre kanter har en högklassig disponering, där enhetliga ytor, balkonger, sockel och staket bildar en enhetlig helhet.

På byggnadstytans gränser mot gatan ska byggnaden byggas fast i tomtens gräns mot gatan. Villkoret tolkas så att det uppfylls när byggnaden har byggts fast i gränsen på ett ställe. Mellan byggnaderna i kvarterets norra hörn ska byggas ett bullerplank som är ungefär lika högt som en våning och som kan ha små öppningar och gångportar.

Om ingången till trapphuset placeras rakt mot gatan ska ingången anpassas till terrängen så att trappor eller ramper inte placeras i gatuområdet. Höjdskillnaderna åtgärdas då inne i byggnaden.

Materialen måste vara av hög kvalitet, åldras vackert och kunna underhållas. Fasaderna mot gatan ska huvudsakligen vara av puts eller trä. Balkongräckena får inte vara av endast ett material utan räcket ska ha en tydlig struktur. Mot gatan ska balkongerna vara indragna, medan balkongerna mot gården får också vara utskjutande. Putsytan bör vara strukturerad, inte en jämn sprutad yta. Öppna elementfogar godkänns inte. Fasaderna ska i huvudsak ha en varm färg som passar in i miljön. Färgen motiveras separat vid byggnadsplaneringen. Effektfärgerna ska passa ihop med den huvudsakliga färgen och omgivningen. I illustrationerna finns rekommendationer om färgvärlden.



Illustration av en del av fasaden. Behandlingen av och öppningarna på våningen i gatuplan ska vara högklassiga och göra omgivningen för fotgängarna livligare. Till höger gården där de täckta bilparkeringarnas gröna tak syns i förgrunden. I bakgrunden detaljplaneområdets östra kvarter 65. Arkitekthitoimisto Sajaniemi Oy. Se också bilden på framsidan och illustrationerna i detaljplanebeskrivningen.



Områdessektion från Sibeliusbulevarden. Nybyggnaden blir ett behövligt blickfång med volym på ett ställe där det omgivande byggbeståndet är betydligt lägre. Vid Vårbergavägen finns högre bostadshus från 1960-talet (finns inte på bilden). Bilder: Arkitekthitoimisto Sajaniemi Oy.

Behandling av fasader i gatuplan

Socklar som är högre än 50 cm ska till material och färg stämma överens med byggnadens fasad. Med stöd av beslutet om den totala byggnadsmassan kan man motiverat avvika från detta krav på en del av fasaden, så som på gårdens sida. Enformiga enhetliga ytor i gatuplan godkänns inte. Hjälptrymmen för boende, som finns i gatuplan, ska ha fönster som gör fasaden livligare.

Balkongerna får inte stödas direkt från marken. Balkongerna mot gatan ska vara indragna.

I fråga om fasader som bildar kvarterets yttre kanter är målet en högklassig disponering, där enhetliga ytor, balkonger, sockeln och staketet bildar en enhetlig helhet. Därför ska staketet likna byggnadernas fasader i fråga om öppningar samt material- och färgval. Staketet ska kompletteras med klätterväxter. Fogen mellan sockeln, det eventuella staketet och byggnadens fasad får inte framhävas i kvartersfasaden.

Tak

Taket ska vara så svagt sluttande att det inte blir dominerande i fasaden mot gatubilden. Taket ska ha takskägg. Takskäggen kan också vara korta om detta är motiverat med tanke på helhetsarkitekturen. Konstruktioner som ansluter sig till hustekniken och som placeras ovanför taket (t.ex. frånluftsfläktar och kondensorer) ska vara en del av helhetsarkitekturen. Vid behov ska dessa tekniska anordningar gränsas med en staketliknande konstruktion. Många enskilda genomföringar på taket gör taklandskapet disharmoniskt och godkänns därför inte. Det måste beaktas att byggnaderna i området från Wittenbergsgatans riktning granskas rätt så högt ifrån jämfört med takets höjdläge.

Ekonomibyggnader och täckta bilparkerings

Gårdsbyggnaderna och de täckta bilparkeringsarna ska i huvudsak ha träpanel och träkonstruktion samt svagt sluttande sadel- eller pulpettak. Bakväggen av den täckta bilparkeringsen som placeras vid tomtgränsen kan också vara av sten med brandsektionering. Då ska den täckta bilparkeringsens fasad mot grannen ha liknande material och färgsättning och vara lika högklassig som bostadshusets fasad i gatuplan. Taken ska i huvudsak vara gröna tak.

Gårdar och planteringar

För gårdsområdet ska utarbetas en separat plan i vilken gårdens verksamheter och planteringar planeras och beskrivs. Planen för gården bifogas till bygglovsansökan och den ska vara en helhetsplan för de båda tomtarna.

På gårdsområdet i kvarterets norra hörn planteras ett högväxt ädelträd. I området finns en sibirisk lärk. Målet är att bevara trädet, med detta kan antagligen inte förutsättas. Detta område är också ett område för utevistelse som är gemensamt för de båda tomtarna.

På gatans sida, mellan fasaden och gatubeläggningen, finns en remsa som ställvis är mycket smal. Trots att remsan är smal ska på den planteras några lågväxta träd (helst prydnadsäppel) som placeras omsorgsfullt. Vid staketet som byggs på gränsen mot gatan planteras klätterväxter som gör staketet visuellt mjukare.

Vid Sibeliusbulevarden, i tomtens sydvästra hörn, ska planteras ett träd som gränsar avfallsstationen som eventuellt placeras mellan den täckta bilparkeringsen och trädet. På gården ska det planteras buskar mellan bilplatserna och gången. Det rekommenderas att också vintergröna barrbuskar övervägs. På tomtens parkeringsplats ska planteras så många storväxta träd som möjligt. Parkeringsområdet får inte vara helt asfalterat utan cirka hälften av det ska ha en yta som släpper igenom vatten.



Fint lärkträd som växer på byggplatsen och som gärna borde bevaras mellan byggnaderna i kvarterets norra hörn. Foto 29.5.2020.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

KVARTER 65

Gördelmakaregatan 10 (Vårbergavägen 2, Wittenbergsgatan 1)

Kvarteret är ett blickfång i östra ändan av Alexandersgatan. Redan i detaljplanen från år 1930 anvisades en offentlig byggnad och en öppen plats framför byggnaden i ändan av den långa, imponerande vyn. Den östra ändan av Alexandersgatan är värd en arkitektoniskt högklassig byggnad med servicelokaler i gatuplan.



Illustration från Alexandersgatan mot kvarteret. I ändan av Alexandersgatan placeras en personlig, högklassig och modern rätt så massiv nybyggnad. I gatuplan placeras servicelokaler.

Utformning av byggnadsmassa och fasader

Vid fasadernas öppningar och disposition följs principerna i illustrationerna. Avsikten är att disponeringen görs med tydliga och lugna öppningar som kan ha sådana drag som är typiska för offentliga byggnader. Burspråket som i illustrationen skjuts ut tydligt måste eventuellt övervägas noggrannare. Den intressanta takbalkongen i översta våningen beskriver tydligt den säregna stilen som på detta ställe önskas.

På byggnadsytans gränser mot gatan ska byggnaden byggas fast i tomtens gräns mot gatan. Detta är speciellt viktigt vid Wittenbergsgatan. Den enhetliga fasaden mot gatan kan vara lång och på det sättet leda mot Östermalm. Kvarterets kant mot Vårbergavägen leder mot stadens viktiga subcentrum, Vårberga, men en disponering i en lite mindre skala är motiverad vid Vårbergavägen som en del av strukturen i småhusområdet Velkala.

Om ingången till trapphuset placeras rakt mot gatan ska ingången anpassas till terrängen så att trappor eller ramper inte placeras i gatuområdet. Höjdskillnaderna åtgärdas då inne i byggnaden.

Materialen måste vara av hög kvalitet, åldras vackert och kunna underhållas. Fasaderna mot gatan ska huvudsakligen vara av puts. Träpanel kan användas för att göra fasadens delar livligare. Också små fasadskivor kan motiveras. Däremot är små fält till exempel vid öppningarna eller vid de så kallade franska balkongdörrarna inte en bra lösning. Till de franska balkongdörrarna rekommenderas glasräcken, också med färgat glas.

Fasaden mot Wittenbergsgatan ska enligt illustrationen vara lugn och de eventuella balkongerna indragna. Mot Vårbergavägen kan balkongerna också diskret skjuta ut från fasaden. Mot gården kan byggnadsmassan utformas friare.

Putsytan bör vara strukturerad, inte en jämn sprutad yta. Öppna elementfogar godkänns inte på fasaderna mot gatan. Fasaderna ska i huvudsak ha en varm färg som passar in i miljön. Färgen motiveras separat vid byggnadsplaneringen. Effektfärgerna kan väljas fritt. I illustrationen finns rekommendationer om färgvärlden.



Illustration från Vårbergavägen mot Wittenbergsgatan. Till höger loftgångshuset som tills vidare bevaras men som i det andra byggskedet ersätts med en ny byggnad.

Behandling av fasader i gatuplan

Socklar som är högre än 50 cm ska till material och färg stämma överens med byggnadens fasad. Med stöd av beslutet om den totala byggnadsmassan kan man motiverat avvika från detta krav på en del av fasaden. Enformiga enhetliga ytor i gatuplan godkänns inte. Hjälptrymmen för boende, som finns i gatuplan, ska ha fönster som gör fasaden livligare.

Balkongerna ska i första hand anslutas till markytan med en likadan sockel- eller fasadyta som i byggnaden. Balkongerna kan också vara utskjutande. De får dock inte ge ett tungt intryck i byggnadsmassan.

I fråga om fasader som bildar kvarterets yttre kanter är målet en högklassig disponering, där enhetliga ytor, balkonger, sockeln och staketen bildar en enhetlig helhet. Därför ska staketen likna byggnadernas fasader i fråga om öppningar samt material- och färgval. Fogen mellan sockeln, det eventuella staketet och byggnadens fasad får inte framhävas i kvarteretsfasaden.

Tak

Takformen eller takmaterialet har inte fastställts. Takformen i kvarteret kan också vara speciell och utgöra en särskild identitet. Korta takskägg rekommenderas men med arkitektur kan också takskägg inte finns. Konstruktioner som ansluter sig till hustekniken och som placeras ovanför taket (t.ex. frånluftsfläktar och kondensorer) ska vara en del av helhetsarkitekturen. Vid behov ska dessa tekniska anordningar gränsas med en staketliknande konstruktion. Många enskilda genomföringar på taket gör taklandskapet disharmoniskt och godkänns därför inte.

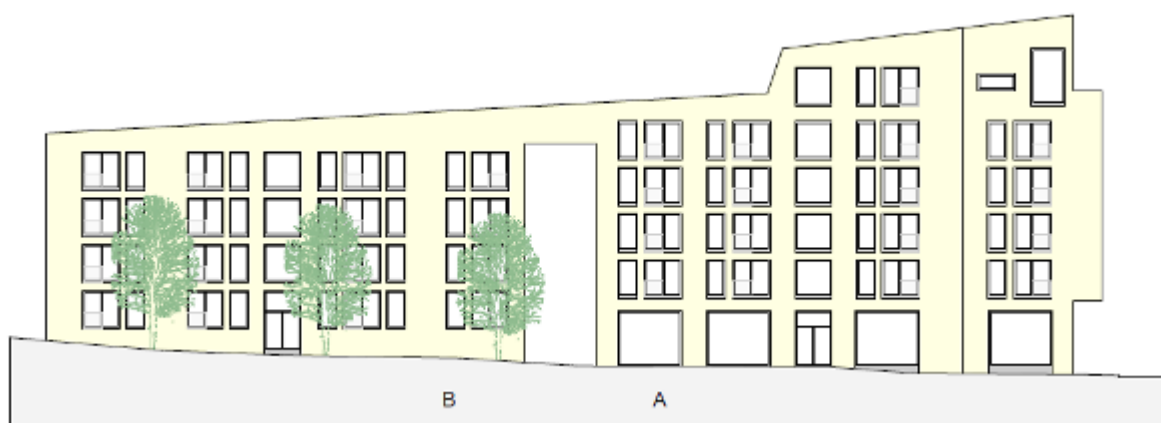
Ekonomibyggnader och täckta bilparkeringar

Gårdsbyggnaderna och de täckta bilparkeringarna ska i huvudsak ha träpanel och svagt sluttande sadel- eller pulpettak. Fasaden på den täckta bilparkeringen behandlas så att den passar in i materialen och färgerna på bostadsbyggnaderna. Minst hälften av takmaterialet ska vara grönt tak.

Gårdsområde och planteringar

För gårdsområdet ska utarbetas en separat plan i vilken gårdens verksamheter och planteringar planeras och beskrivs. Planen för gården bifogas till bygglovsansökan. På gården ska planteras så många storväxta träd som möjligt. Vid eventuellt service- och omsorgsboende ska undersökas en liten odlingslott för att komplettera gårdsverksamheterna.

Vid Vårbergavägen ska planteras några prydnadsäppelträd och/eller vintergröna buskar i anslutning till bullerplanket som förenar byggnaderna. Vid planket ska planteras klätterväxter för att ge ett mjukare intryck. På gården ska det planteras buskar eller byggas ett staket mellan bilplatserna och gården för utevistelse. På tomtens parkeringsplats ska planteras så många storväxta träd som möjligt.



Fasader mot Wittenbergsgatan och mot norr-nordöst visar den eftersträvade utformningen av byggnadsmassan, alternativa takformer och sättet hur byggnaderna och staketen runt kvarteret bildar en enhetlig helhet. Fönsterindelningen kan avvika från illustrationen.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

KVARTER 153

Servicebyggnad, Alexandersgatan, Sibeliusbulevarden

Kvarteret är beläget vid norra kanten av Sibeliuskvären. I området finns en liten restaurangbyggnad som stadsbildsmässigt är rätt så högklassig. Byggnaden stämmer överens med de kvalitativa målen och vid eventuella ändringar ska samma nivå bevaras eller nivån höjas. Eftersom den paviljongliknande byggnaden redan är byggd i parken, finns det inget behov av att ge noggrannare anvisningar för planeringen av den. Byggnadsplaneringen styrs genom myndighetsarbete.

Några planeringsdetaljer för restaurangbyggnaden ska dock också i fortsättningen beaktas:

- I kvartersområdet anvisas inga parkeringsplatser för servicebyggnaden. Enligt detaljplanen är det möjligt att i det invidliggande allmänna parkeringsområdet genom ett separat avtal reservera högst fyra bilplatser för servicebyggnaden på villkor som ägaren av parkeringsområdet (Borgå stad) fastställer. Det rekommenderas att det i kvartersområdet anvisas cykelställ för kunderna. Bredvid byggnaden har som reklam stått en transportmoped, vilket i och sig är helt möjligt, men för mopeden ska ansökas om byggnadstillsynsmyndighetens godkännande så att mopeden kan stå på sin plats i en lång tid.
- Reklamerna och vägmärkena ska vara diskreta. Digitala bildväxlande reklamskyltar får inte fästas på utsidan av byggnaden. Reklamanordningar får i regel inte placeras ovanför takskäggets linje. Endast en liten tavla för t.ex. beskrivning av restaurangens tjänster kan placeras på insidan av fönstret och anvisningarna för digitala bildväxlande reklamskyltar måste då följas.
- Uteserveringen i anslutning till byggnaden ska i första hand höjas så lite från markytan som möjligt. Uteserveringens material och färg ska passa in i helheten. Uteserveringen får placeras endast inom byggnadsytan. Den får således också ha tak eller byggas om till inomhuslokaler inom den våningsyta som anvisas i detaljplanen.
- Utrymmet för avfallshantering ska i kvartersområdet placeras in i servicebyggnaden. Separata rullcontainrar som eventuellt förs till parkområdet godkänns absolut inte. Byggnadens alla fasader är viktiga för stadsbilden, vilket är en typisk utmaning för planeringen av sådana objekt.



Bilder på restaurangen och uteserveringen i dag. Restaurangen är noggrant anpassad i stadsbilden. Sibeliuskvären har färdigställts till ett högklassigt offentligt uterum. Fotografier 29.5.2020.