

# Rakennustapaohje

Asemakaava 537 Ölstensin portti

**PORVOON KAUPUNKI**

15. elokuuta 2019

Tekijä: KORPIJAAKKO JOHANNES

# Rakennustapaohje

Asemakaava 537 Ölstens portti

## Sisällys

<b>TOIMITILA- JA TEOLLISUUSKORTTELIT</b> .....	2
<b>RAKENNUSTEN SUUNNITTELU</b> .....	2
RAKENNUKSEN MASSOITTELU .....	2
JULKISIVUJEN KÄSITTELY .....	2
VÄRITYS .....	3
KATTO .....	3
<b>MUIDEN RAKENTEIDEN JA PIHAN SUUNNITTELU</b> .....	3
KATOKSET .....	3
MAINOSLAITTEET JA MAINOSPYLONI .....	3
AIDAT .....	3
ISTUTUKSET .....	3
LIIKENNÄJÄRJESTELYT .....	4
<b>HULEVEDET</b> .....	4
TARVE JA TAVOITTEET .....	4
MITOITUS .....	4
RATKAISUMALLEJA .....	4

# Rakennustapaohje

Asemakaava 537 Ölstens portti

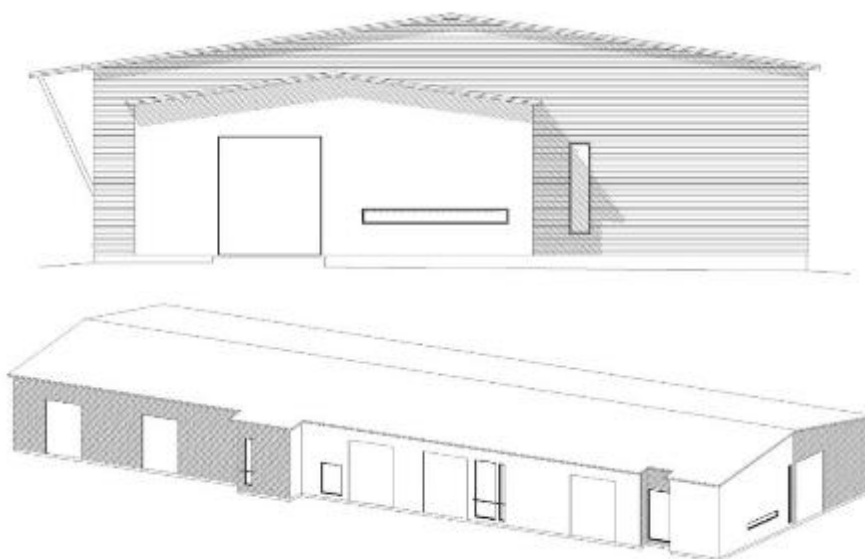
## Liiketila- ja teollisuuskorttelit

### Rakennusten suunnittelu

#### Rakennuksen massoittelu

Rakennukset voidaan toteuttaa yksi- tai kaksikerroksisina. Julkisivukorkeus mitattuna maanpinnasta julkisivun ja katon leikkauskohtaan (pitkällä sivulla) on vähintään 4,5 metriä.

Rakennuksen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 40 metriä. Jos rakennus on pidempi kuin 40 metriä, tulee rakennuksen runko jäsenöidä selkein rakennusrungon sisään- ja/tai ulosvedoin. Sisään- ja ulosvetoa on hyvä korostaa korkeusvaihteluilla.



KUVA 1 YLI 40 METRIÄ PITKÄ RAKENNUKSEN RUNKO TULEE JÄSENNÖIDÄ SELKEIN SI-SÄÄN- JA/TAI ULOSVEDOIN. RÄYSTÄSLINJA TULEE MYÖS KATKAISTA.

#### Julkisivujen käsittely

Helsingintien reunassa julkisivun tulee olla laadukas. Siltä osin kun julkisivu näkyy Helsingintielle, tulee liikekorttelialueilla olla julkisivu laajalta osalta joko lasinen tai muu erityisen laadukas materiaali. Muuten julkisivumateriaalin voi valita vapaasti. Materiaalia valittaessa on kuitenkin kiinnitettävä huomiota laadukkaaseen, viimeisteltyyn ja kauniisti vanhenevaan materiaaliin.

Alueen hulevesien hallinnan kannalta suositellaan, että osa julkisivuista toteutetaan viherseininä.

Julkisivujen aukotusta ja erilaisten pintakäsittelyjen sommittelua suunniteltaessa on pyrittävä ratkaisuihin, jotka keventävät muuten pitkänomaisen teollisuushallin massiivista vaikutelmaa.

## Väritys

Väritys tulee olla maltillinen väritys joka sopii Ölstensin alueen muihin teollisuusrakennuksien väreihin. Valkoista ja mustaa voi käyttää, mutta ei rakennuksen seinien pääasiallisena värinä.

## Katto

Kattomuotona suositellaan harjakattoa. Katon kaltevuuden voi valita vapaasti. Katon on kuitenkin sovittava rakennuksen runkosyvyyteen ja korkeuteen, eikä se saa olla rakennusmassan hallitseva elementti.

Koska rakennuksen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 40 metriä, saa yhtenäinen räystäs olla enintään 40 metriä pitkä lukuun ottamatta päätyräystään ulkonemaa. Toisin sanoen julkisivua jäsentävän sisään- tai ulosvedon tai korkeusvaihtelun tulee katkaista räystäälinja.

Katteen väri tulee olla musta. Katemateriaalin voi valita vapaasti. Ulkonevia räystäitä suositellaan.

## Muiden rakenteiden ja pihan suunnittelu

### Katokset

Katokset kuten varasto- ja suojakatokset ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä korttelikokonaisuutta täydentäviä elementtejä. Niiden tulee muodostaa yritysrakennusten kanssa ilmeeltään, materiaaleiltaan, väreiltään ja korkeusmaailmaltaan yhtenäinen kokonaisuus. Katoksen julkisivumateriaalin voi valita vapaasti. Väriin tulee noudattaa tontin muiden rakennusten värejä.

Katoksen kattomuoto on valittavissa vapaasti, mutta katoksen tulee kattomuodon osaltakin muodostaa rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Harjan suunta on katoksen pitkän sivun suuntainen. Katteen väri tulee olla sama kuin muiden rakennusten kate.

### Mainoslaitteet ja mainospyloni

Mainoslaitteiden tulee olla korkeatasoisia eikä irrallisia tai lepattavia mainoskylttejä sallita.

Rakennuksiin sijoitettavat mainoslaitteet tulee kiinnittää rakennuksen julkisivuun. Mainoslaitteiden suunnittelu tulee sisällyttää osaksi rakennussuunnittelua.

Julkisivuun kiinnitettyjen mainoslaitteiden lisäksi sallitaan kullekin tontille enintään yksi kadun varteen piha-alueelle kiinteästi sijoittuva itsenäinen mainoslaite. Tämän mainoslaitteen saa sijoittaa tontin kadunpuoleiselle istutusvyöhykkeelle.

Mainoslaitteita ei saa sijoittaa tai valaista siten, että ne vaarantavat liikenneturvallisuuksia.

### Aidat

Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata peittävällä, vähintään 180 cm korkealla aidalla niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle tai naapuritonttien käyttöpihojen suuntaan. Muilta osin tontin saa aidata tontin käytön kannalta tarkoituksenmukaisella aidalla.

Aidan materiaali on vapaasti valittavissa. Umpinaisen aidan värin tulee olla tumma, joka sopii tontin rakennusten väriin, ja sitä tulee elävöittää esimerkiksi porrastuksin tai aidassa olevalla aukotuksella. Jos aidan toteutusajankohta sen mahdollistaa, tulee aita sovittaa värin ja rakennustavan osalta myös naapuritontin rakennustapaan.

### Istutukset

Yritysalueen yleisilmeeseen vaikuttavat rakennusten ja rakennelmien lisäksi voimakkaasti myös istutuksista ja päällysteistä muodostuva huoliteltu kokonaisvaikutelma.

Asemakaavassa on osoitettu ne alueet, jotka tulee istuttaa puin, pensain ja nurmikoin. Myös ne tontin osat, joille ei rakenneta tai joita ei käytetä, istutetaan. Istutettavien lehtipuiden tulee olla vähintään kolme metriä korkeita ja havupuiden vähintään 80 cm korkeita. **Rakennuslupahakemukseen tulee liittää istutussuunnitelma.**

Istutettavaa tontinosaa ei saa käyttää varastointiin, autopaikoitukseen tms., mutta sille saa rakentaa tonttiliittymän. Istuttavalle tontinosalle on jätettävä olemassa olevaa isokokoista puustoa tai sille on istutettava puustoa, pensaita ja nurmikkoa. Puita tulee olla istutettuna tai jätettynä ainakin 1 puu / 250 rakennettua k-m<sup>2</sup>. Jos puut kuolevat, tulee ne korvata uusilla.

## Liikennejärjestelyt

Kevyen liikenteen yhteydet on toteutettava turvallisiksi ja helppokulkuisiksi ja niiden tulee luontevalla tavalla liittyä alueen yleisiin kevyen liikenteen väyliin. Rakennuksen sisäänkäynnille täytyy olla muusta liikenteestä selvästi erotettu jalankulkuväylä.

Ajoyhteyden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikenteen yleiseen sujuvuuteen ja turvallisuuteen. Tontin liikennejärjestelyt tulee suunnitella siten, että tontille sijoittuvien toimintojen edellyttämä kuljetuskalusto pystyy kääntymään tontin vapaa-alueella.

## Hulevedet

### Tarve ja tavoitteet

Alueella on haastavat hulevesi olosuhteet sen tasaisuudesta johtuen ja suunnittelualueen rakentaminen johtaa hulevesimäärien merkittävään kasvuun. Jos hulevesien hallintaa ei suoriteta, sademäärältään suurilla rankkasateilla hulevesien muodostuminen on erittäin runsasta ja virtaamat alueen purkureiteillä kasvavat haitallisesti.

Hulevesien hallinnan lähtökohtana on ehkäistä hulevesien muodostumista ja niihin kohdistuvaa laatuhaittaa sekä pyrkiä säilyttämään veden kiertokulku mahdollisimman luonnollisena. Lisäksi tavoitteena on kannustaa luonnonmukaisten, maanpäällisten ja esteettisesti miellyttävien ratkaisujen käyttöön.

### Mitoitus

Tonttikohtaiset hulevesijärjestelmät mitoitetaan siten, että ne käsittelevät usein toistuvat lyhyet sateet, jotka huuhtelevat sateen alkuvaiheessa toistuvasti kenttäalueiden epäpuhtaudet mukaansa (first flush) ja aiheuttavat näin kroonista hulevesi-kuormitusta purkuvesistöön.

Asemakaava-alueelle tonteilla tulee viivyttaa 1 m<sup>3</sup> / 100 vettä läpäisemätöntä pinta-neliometriä kohden, jolloin hulevesien huippuvirtaamia voidaan tontin sisäisillä järjestelmillä viivyttaa tehokkaasti. Samalla viivytyksvaatimus kannustaa tontteja minimoimaan vettä läpäisemättömien pintojen määrää.

Viivytyksvaatimus tarkoittaa, että tonttikohtaisilla hulevesijärjestelmillä voitaisiin hallita 10 mm sademäärä, joka vastaa tilastollisesti likimain kerran kahdessa vuodessa esiintyvää 15 minuutin sadetapahtumaa (9 mm, 100 l/s\*ha).

### Ratkaisumalleja

Ratkaisumalleja löytyy esimerkiksi Loviisiantien yritysalueen asemakaavan rakennustapaohjeesta, jossa on ratkaisumalleja yritystonteille.

<https://www.porvoo.fi/500-loviisiantien-yritysalue>

# Bygganvisningar

Detaljplan 537 Ölstens port

**BORGÅ STAD**

15. elokuuta 2019

Författare: KORPIJAAKKO JOHANNES

# Bygganvisningar

## Detaljplan 537 Ölstens port

### Innehåll

<b>KVARTEREN FÖR AFFÄRSLOKALER OCH INDUSTRI .....</b>	<b>2</b>
<b>PLANERING AV BYGGNADER.....</b>	<b>2</b>
BYGGNADENS ARKITEKTONISKA ARTIKULATION .....	2
FASADBEHANDLING .....	2
FÄRGSÄTTNING .....	3
TAK .....	3
<b>PLANERING AV ANDRA BYGGNADER OCH GÅRDSPLANEN .....</b>	<b>3</b>
SKÄRMTAK .....	3
REKLAMANORDNINGAR OCH REKLAMPYLONER.....	3
STAKET .....	3
PLANTERINGAR.....	3
TRAFIKARRANGEMANG.....	4
<b>DAGVATTEN.....</b>	<b>4</b>
BEHOV OCH MÅL.....	4
DIMENSIONERING.....	4
LÖSNINGSMODELLER.....	4

# Bygganvisningar

## Detaljplan 537 Ölstens port

### Kvarteren för affärslokaler och industri

#### Planering av byggnader

##### Byggnadens arkitektoniska artikulation

Husen kan byggas i en eller två våningar. Fasadhöjden mätt från marknivån till fasadens och takets skärningspunkt (på långsidan) ska uppgå till minst 4,5 meter.

Längden på byggnadens enhetliga fasad får uppgå till högst 40 meter. Om byggnaden är längre än 40 meter ska byggnadens stomme utformas med tydliga fördjupningar och utsprång. Det är skäl att betona fördjupningar och utsprång med höjdskillnader.

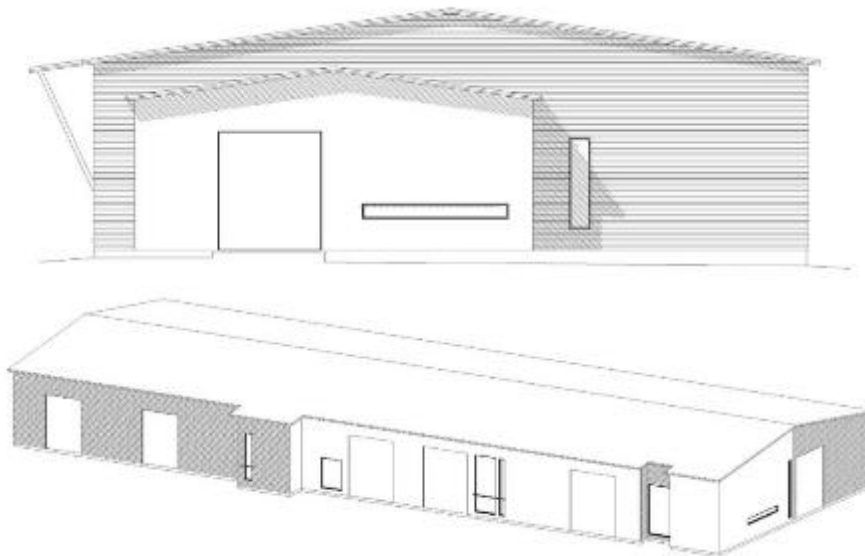


BILD 1 EN BYGGNADS STOMME SOM ÄR LÄNGRE ÄN 40 METER SKA UTFORMAS MED TYDLIGA FÖRDJUPNINGAR OCH UTSPRÅNG. TAKFOTSLINJEN SKA OCKSÅ BRYTAS.

#### Fasadbehandling

Mot Helsingforsvägen ska fasaden vara av hög kvalitet. Särskilt vad gäller fasaden som syns till Helsingforsvägen bör affärskvartersområdena ha fasader som till stor del är av antingen glas eller något annat särskilt högkvalitativt material. I övrigt får fasadmaterialet väljas fritt. Vid valet av material ska man dock se till att materialet är av hög kvalitet, finslipat och att det åldras vackert.

Vad gäller hanteringen av dagvatten rekommenderas att en del av fasaderna genomförs som gröna väggar.

I planeringen av öppningar och olika ytbehandlingar ska man sträva efter att använda lösningar som lättar upp intrycket av en massiv och lång industrihall.



## Färgsättning

Färgsättningen ska vara dämpad och passa färgerna på de övriga industribyggnaderna i Ölstensområdet. Vitt och svart får användas, men inte som huvudsaklig färg på byggnadernas väggar.

## Tak

Sadeltak rekommenderas. Taklutningen kan väljas fritt. Taket ska emellertid anpassas till byggnadens stomdjup och höjd och får inte utgöra ett dominerande element hos byggnaden.

Eftersom längden på byggnadens enhetliga fasad får uppgå till högst 40 meter, får en enhetlig takfot uppgå till högst 40 meter, med undantag av takfoten på gavlarna. Med andra ord ska fördjupningar och utsprång i fasadens yta bryta takfotslinjen.

Färgen på taket ska vara svart. Takbeläggningsmaterialet får väljas fritt. Utskjutande takskägg rekommenderas.

## Planering av andra byggnader och gårdsplanen

### Skärmtak

Med tanke på stadsbilden utgör skärmtak, såsom förrådstak och skyddstak, betydande element som kompletterar kvartershelheten. De ska tillsammans med företagsbyggnaderna bilda en sammanhängande helhet vad gäller utseende, material, färg och höjdposition. Skärmtakets fasadmaterial får väljas fritt. Färgen ska följa färgerna på de övriga byggnaderna på tomten.

Takets utformning får väljas fritt, men även skärmtaket ska till sin form bilda en sammanhängande helhet tillsammans med byggnaderna. Takåsens riktning ska följa skärmtakets långsida. Beläggningen ska ha samma färg som de övriga byggnadernas beläggning.

### Reklamanordningar och reklampyloner

Reklamanordningarna ska vara av hög kvalitet. Lösa och fladdrande reklamskyltar tillåts inte.

Reklamanordningar som placeras på byggnaderna ska fästas på byggnadens fasad. Planeringen av reklamanordningarna ska ingå i byggnadsplaneringen.

Förutom de reklamanordningar som fästs på fasaden tillåts högst en separat och permanent reklamanordning vid gatan på varje gård. Denna reklamanordning får placeras på det planteringsområde på tomten som vetter mot gatan.

Reklamanordningar får inte placeras eller belysas på ett sådant sätt att de äventyrar trafiken.

### Staket

Områden som används för utomhusförvaring ska inneslutas med ett täckande staket som är minst 180 centimeter högt, så att det material som förvaras, inte på ett störande sätt syns från gatan eller granntomternas vistleområden. För övrigt får tomten ingärdas med ett staket som är ändamålsenligt med tanke på tomtens användning.

Staketets material får väljas fritt. Ett kompakt staket ska ha en mörk nyans, som passar ihop med färgen på byggnaderna på tomten, och staketet ska varieras med höjdskillnader eller öppningar. Om tidtabellen gör det möjligt ska staketet även anpassas efter de färger och det byggnadssätt som har använts på granntomten.

### Planteringar

Vilket intryck företagsområdet ger beror inte bara på byggnaderna och konstruktionerna, utan även i stor utsträckning på det välvårdade helhetsintryck som planteringarna och beläggningarna ger.

I detaljplanen har områden för plantering av träd och buskar samt anläggning av gräsmattor anvisats. Planteringar anläggs även på de delar av tomten som inte bebyggs eller används. De lövträd som planteras ska vara minst tre meter höga och barrträden minst 80 centimeter höga. **Till ansökan om bygglov ska en planteringsplan fogas.**

Den del av tomten som ska planteras får inte användas för förvaring, bilparkering eller liknande, men en tomtanslutning får byggas där. Om det på detta planteringsområde finns stora träd ska de lämnas kvar eller träd och buskar ska planteras eller gräsmatta anläggas där. Träd som lämnas kvar eller planteras ska utgöra minst 1 träd/250 byggd m<sup>2</sup>-vy. Om träden dör ska de ersättas med nya.

## Trafikarrangemang

Gång- och cykelbanor ska byggas så att de är säkra och lättillgängliga, och de ska på ett naturligt sätt anslutas till områdets allmänna gång- och cykelbanor. Till byggnadens ingångar ska det finnas en gångväg som är tydligt avskild från den övriga trafiken.

I planeringen av trafikanslutningen ska särskild uppmärksamhet fästas vid att trafiken är allmänt säker och löper smidigt. Trafikarrangemangen på tomten ska planeras så att de transportfordon som verksamheten kräver kan svänga på det fria området på tomten.

## Dagvatten

### Behov och mål

Dagvattenförhållandena i området är en utmaning till följd av att markytan är platt och byggandet på planeringsområdet leder till att dagvattenmängden ökar betydligt. Om hanteringen av dagvatten inte verkställs kommer mängden dagvatten vid ösregn att vara riklig och vattenflödena via regnvattenavloppen på området att uppnå skadliga proportioner.

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen är att förebygga uppkomsten av dagvatten och den skada det förorsakar samt att försöka bibehålla vattnets kretslopp så naturligt som möjligt. Målet är även att främja användningen av naturenliga, markbundna och estetiskt tilltalande lösningar.

### Dimensionering

Dagvattensystemen för respektive tomt dimensioneras så att de klarar av att hantera ofta återkommande och korta regnskurar, som i början av regnet upprepade gånger spolar med sig föroreningar från området (first flush) och på så sätt förorsakar en kronisk dagvattenbelastning i regnvattenavloppen.

På detaljplaneområdets tomter ska dagvattnet fördröjas med 1 m<sup>3</sup> per 100 kvadratmeter ogenomtränglig yta, varvid dagvattnets maximala flöde kan fördröjas effektivt med hjälp av tomtens egna system. Samtidigt sporrar kravet på fördröjning tomterna att minimera mängden vattenogenomträngliga ytor.

Kravet på fördröjning innebär att man med hjälp av tomtspecifika dagvattensystem kan hantera regnmängder på tio millimeter, vilka statistiskt sett motsvarar ett femton minuters regn som förekommer ungefär en gång på två år (9 mm, 100 l/s\*ha).

### Lösningssmodeller

Lösningssmodeller finns till exempel i bygganvisningarna för detaljplanen för Lovisavägens företagsområde i vilka det finns lösningssmodeller för företagstomter. <https://www.borga.fi/500-lovisavagens-foretagsomrade>