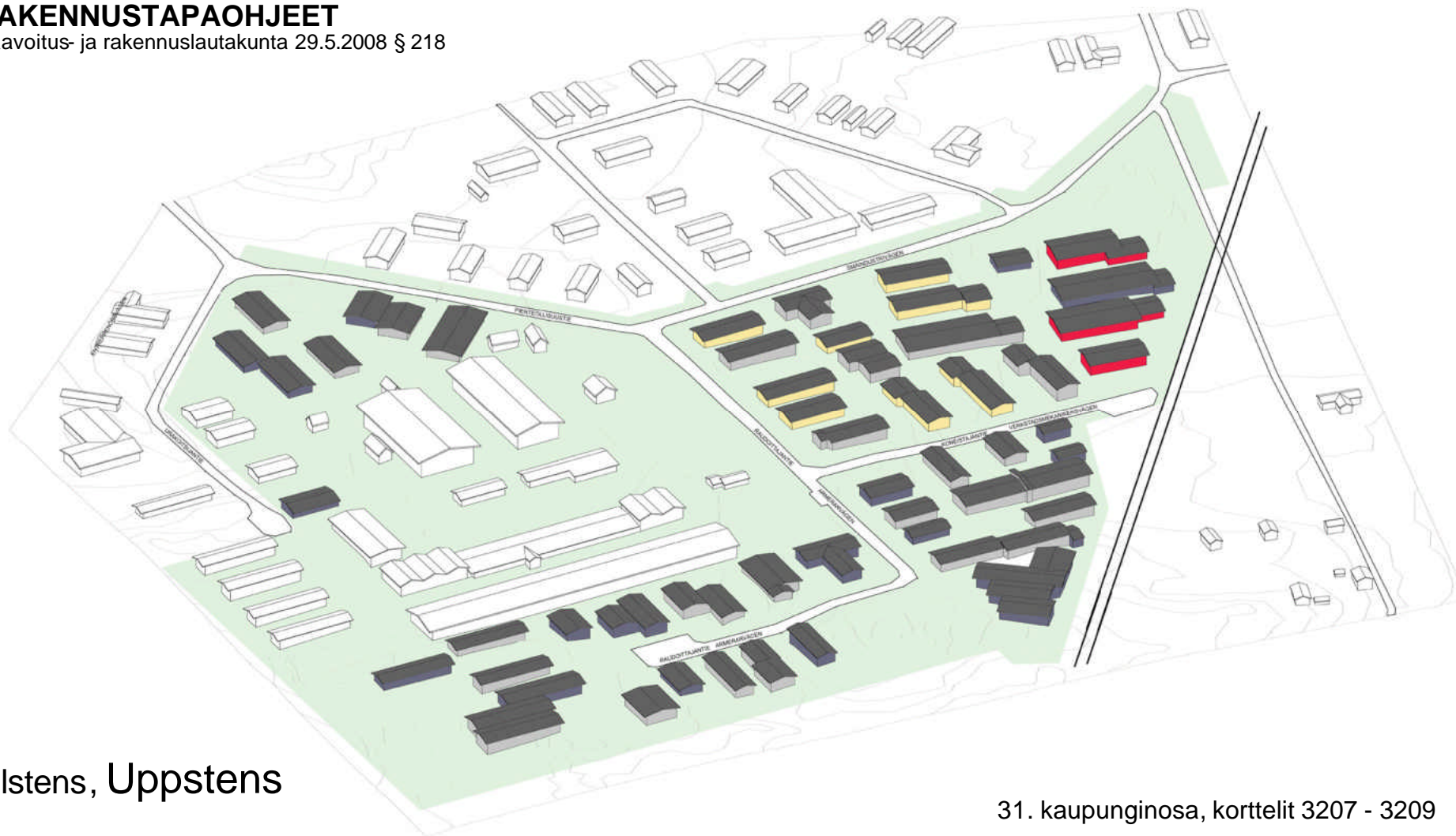


PORVOO

Asemakaava 426

RAKENNUSTAPA-OHJEET

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.5.2008 § 218



Ölstens, Uppstens

Porvoon kaupunki
kaupunkisuunnitteluosasto

YLEISTÄ

Uppstensen työpaikka-alue toteutetaan asemakaavaa ja näitä ohjeita noudattaen. Kysymyksessä on rakennusten ja piha-alueiden laatutason kaupunkikuvallinen vähimmäisvaatimus.

Työpaikkarakennuksen massoittelussa ja ulkoisessa ilmeessä tulee pyrkiä hillittyyn ja laadukkaaseen kokonaisvaikutelmaan. Julkisivujen jäsentelyyn ja aukotukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuksen tulee julkisivuillaan kuvastaa rakentamisajankohtaansa.

Rakennus tulee sijoittaa tontille siten, että pihan toimivuudessa otetaan huomioon mahdollinen liittymäkielto. Rakennus tulee yleensä sijoittaa vähintään neljän metrin päähän naapuritontin rajasta paloturvallisuussyistä.

Korttelin 3208 itäisimmillä tonteilla maaperä on heikosti kantavaa, mikä on otettava huomioon perustuksia ja pihan rakenteita suunniteltaessa.

Alueella mahdollisesti oleva radonhaitta tulee ottaa huomioon rakennettaessa. Rakennustarkastaja informoi tarvittavista toimenpiteistä tapauskohtaisesti rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

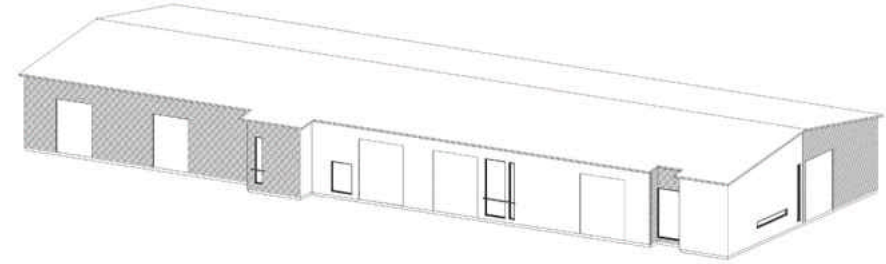
RAKENNUSTEN SUUNNITTELU

Massoittelu

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

Rakennus tulee sijoittaa kiinni siihen kadun puoleiseen rakennusalan rajaan, joka on merkitty asemakaavakarttaan nuolella.

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. Rakennuksen runkosyvyys korttelin 3208 reunaa kohti olevassa päädyssä saa olla enintään 18 metriä. Rakennus voidaan tarvittaessa toteuttaa niin, että sen päädyssä on vähintään kolme metriä pitkä osa, jossa runkosyvyys on enintään 18 metriä ja muu osa rakennuksesta on runkosyvyydeltään suurempi. Muissa korttelin osissa ja kortteleissa runkosyvyys saa olla suurempi.



Yli 40 metriä pitkä rakennuksen runko tulee jäsenöidä selkein sisään- ja/tai ulosvedoin. Räystäslinja tulee myös katkaista.

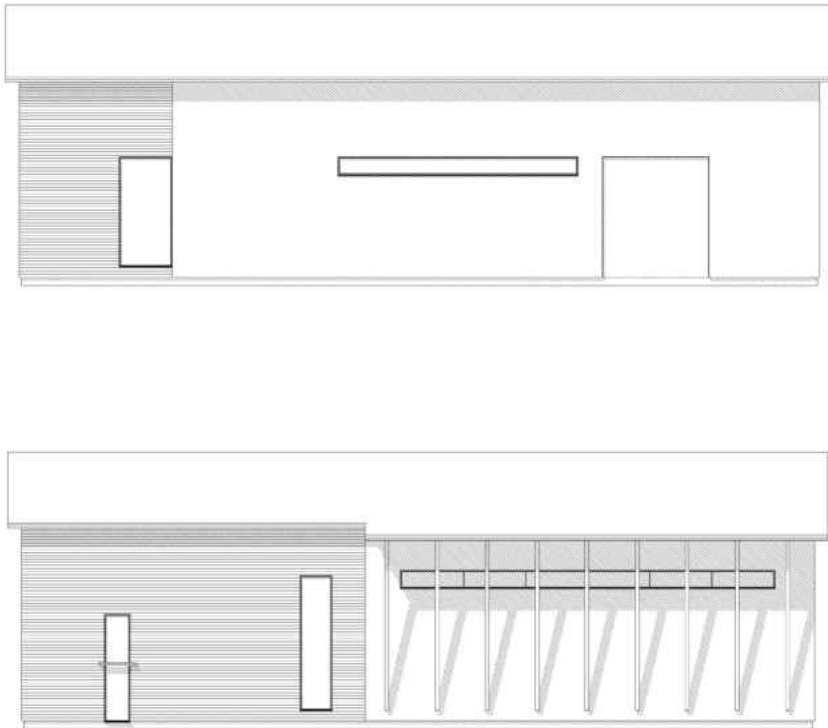


Korttelissa 3208 rakennuksen korttelin reunaa olevassa päädyssä runkosyvyys saa olla enintään 18 metriä.

Julkisivujen käsittely

Julkisivumateriaalin voi valita vapaasti. Materiaalia valittaessa on kiinnitettävä huomiota laadukkaaseen, viimeistelyyn ja kauniisti vanhenevaan materiaaliin. Julkisivujen aukotusta ja erilaisten pintakäsittelyjen sommittelua suunniteltaessa on pyrittävä pääasiassa pystysuuntaisiin yhtenäisiin kenttiin, jotka keventävät muuten pitkänomaisen teollisuushallin massiivista vaikutelmaa.

Pitkiä nauhaikkunoita tai säännöllisesti toistuvia ikkuna-aukkoja ei suositella, vaan ikkunat tulisi ryhmitellä jäntevästi mielellään epäsymmetrisiin ryhmiin. Korkeat pystysuuntaiset ikkunat voivat olla toiminnan laadusta riippuen hyvä ratkaisu, jonka ansiosta työtiloista avautuu näkymiä ulos. Niin ikään ikkunattomilla julkisivuosuuksilla suositellaan materiaali- ja väriaihtelua selkein kokonaisuuksin.

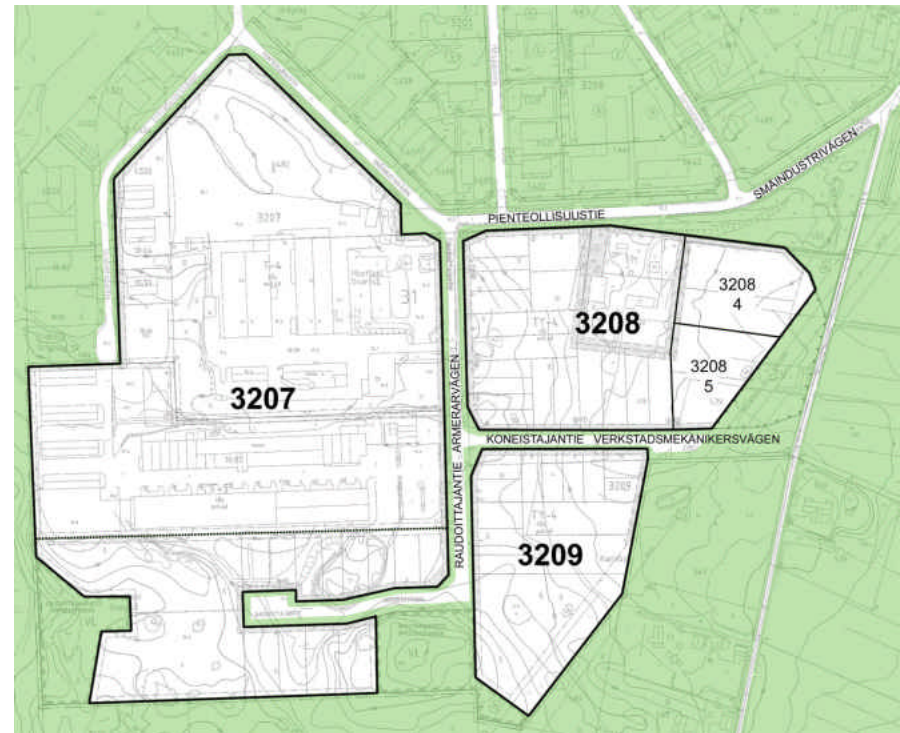


Esimerkkejä suositeltavista tavoista jäsenellä julkisivua.

Väritys

Julkisivumateriaalin voi valita vapaasti. Rakennuksen pääväri on korttelissa 3208 vaaleanharmaa tai vaaleankeltainen. Kuitenkin korttelin 3208 itäisillä peltoaukeaan rajautuvilla tonteilla 4 ja 5 pääväri on punamullanpunainen tai tumma siniharmaa. Kortteleissa 3209 ja 3207 pääväri on vaaleanharmaa tai tumma siniharmaa. Pääväri valitaan liitteenä olevasta värityysuunnitelmasta.

Rakennuksia on suotavaa elävöittää pääväriin sointuvalla korostevärillä. Haluttaessa julkisivuja voidaan myös elävöittää vapaasti valittavalla pääväriin sointuvalla korostevärillä siten, että korostevärillä käsiteltyjen osien pinta-ala kaikkien julkisivujen yhteisestä pinta-alasta on enintään 40 %.



Kartake korttelinumeroinnista

Katto

Kattomuoto on harjakatto, jonka kaltevuus on 1:3 rakennuksissa, joiden runkosyvyys on enintään 18 metriä. Runkosyvyydeltään suuremmissa rakennuksissa harjakaton kaltevuutta ei ole määritelty. Harjan suunta on rakennuksen pitkän sivun suuntainen ja on osoitettu asemakaavakartassa. Koska rakennuksen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 40 metriä, saa yhtenäinen räystäs olla enintään 40 metriä pitkä lukuun ottamatta päätyräystäään ulkonemaa. Toisin sanoen julkisivua jäsentävän sisään- tai ulosvedon tai korkeusvaihtelun tulee katkaista räystäslinja.

Katteen väri on tummanharmaa. Katemateriaalin voi valita vapaasti. Ulkonevia räystäitä suositellaan.

KATOKSET

Katokset kuten varasto- ja suojakatokset ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä korttelikokonaisuutta täydentäviä elementtejä. Niiden tulee muodostaa työpaikkarakennusten kanssa ilmeeltään, materiaaleiltaan, väreiltään ja korkeusmaailmaltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Katoksen julkisivumateriaalin voi valita vapaasti. Värin tulee noudattaa rakennusten väreistä kortteleittain annettua määräystä. Katosten seinissä voi käyttää pääväriin sointuvaa korosteväriä rakennusten tapaan.

Katoksen kattomuoto on valittavissa vapaasti, mutta katoksen tulee kattomuodon osaltakin muodostaa rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Harjan suunta on katoksen pitkän sivun suuntainen. Kattomateriaali on väriltään tummanharmaa.

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. Korttelin 3208 itäisillä tonteilla 4 ja 5 sekä korttelin 3209 itäreunalla tontit tulee aidata peittävällä aidalla.

Aidan materiaali on vapaasti valittavissa. Aidan värin tulee olla vaalea, mutta hillitty. Umpinaisen aidan värin ja rakennustavan tulee sopia tontin rakennuksiin. Umpiaitaa tulee elävöittää esimerkiksi porrastuksin tai aidassa olevalla aukotuksella. Jos aidan toteutusajankohta sen mahdollistaa, tulee aita sovittaa värin ja rakennustavan osalta myös naapuritontin rakennustapaan.

ISTUTUKSET

Työpaikka-alueen yleisilmeeseen vaikuttavat rakennusten ja rakennelmien lisäksi voimakkaasti myös istutuksista ja päällysteistä muodostuva huoliteltu kokonaisvaikutelma.

Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. Korttelien reunoilla on myös istutettavia tontinosia. Istutettavalle tontinosalle on istutettava mittakaavaltaan alueen rakennusten kaltaisia tammia ja metsälehmuksia tai jalavia ja mäntyjä. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma.

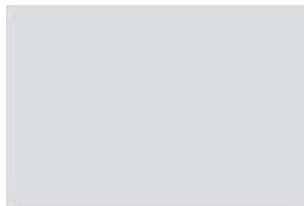
LIITE

Väriyysuunnitelma

Rakennusten pääväri valitaan tästä väriyysuunnitelmasta. Korosteväriin voi valita vapaasti, mutta sen tulee olla pääväriin sointuva.

Katteen väri on tummanharmaa.

Kortteli 3208

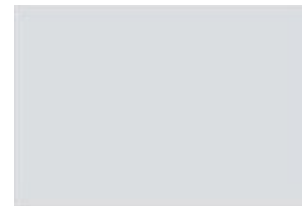


RR21 vaaleanharmaa



RR24 vaaleankeltainen

Korttelit 3209 ja 3207



RR21 vaaleanharmaa



RR22 tumma siniharmaa

Korttelin 3208 tontit 4 ja 5



RR29 punamullanpunainen



RR 22 tumma siniharmaa

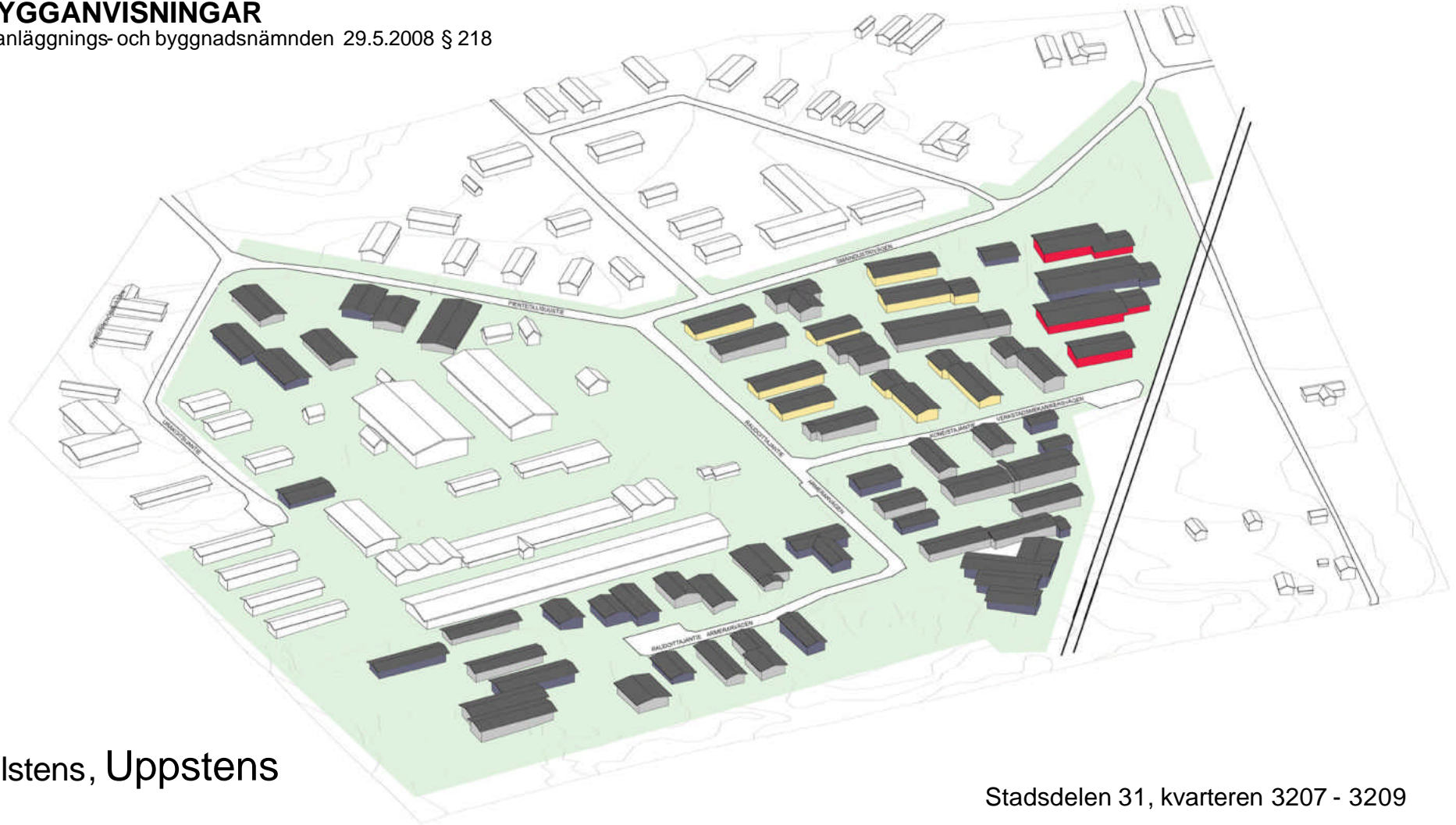
Värivalintaa helpottamaan on syytä verrata sävynumeroita aidon värikartan värimalleihin, koska sävyt vääristyvät kopioitaessa.

BORGÅ

Detaljplan 426

BYGGANVISNINGAR

Planläggnings- och byggnadsnämnden 29.5.2008 § 218



Borgå stad
stadsplaneringsavdelningen

ALLMÄNT

Uppstens arbetsplatsområde byggs enligt detaljplanen och dessa anvisningar. Det är fråga om minimikrav på byggnaders och deras gårdars kvalitet med avseende på stadsbilden.

Vid utformning av arbetsbyggnadens byggnadsmassa och dess exteriör ska man sträva efter ett dämpat och högklassigt intryck. Speciell uppmärksamhet ska fästas vid disponeringen av fasaden och öppningar i den. Byggnadens fasad ska avspegla den tid byggnaden byggs.

Byggnaden ska placeras på tomten så att ett eventuellt anslutningsförbud beaktas på gården. På grund av brandsäkerheten ska byggnaden i regel placeras minst fyra meter från granntomtens gräns.

Marken på kvarterets 3208 östra tomter är dåligt bärande, vilket ska beaktas vid planering av grunderna och gårdsstrukturen.

Den eventuella radonrisken i området ska beaktas vid byggandet. I samband med bygglovsansökan informerar byggnadsinspektören vid behov i varje enskilt fall om de åtgärder som krävs.

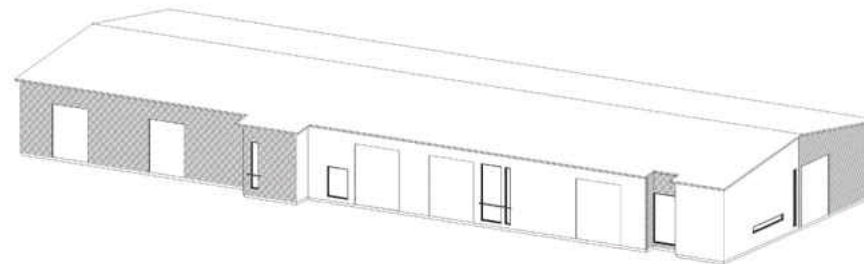
BYGGNADSPLANERING

Utformning av byggnadsmassan

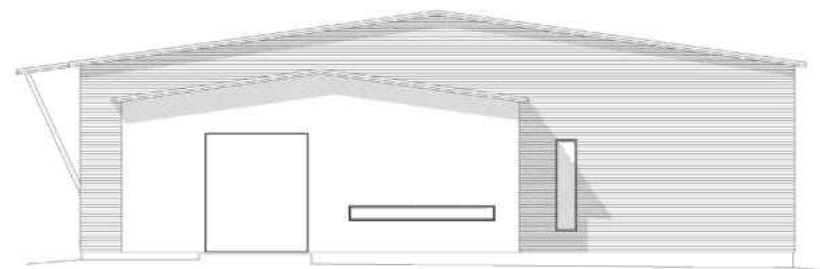
Byggnaderna kan ha en våning eller två våningar. Fasadens höjd, mätt från markytan till skärningspunkten av fasaden och taket (långa sidan), är minst 4,5 meter.

Byggnaden ska placeras fast i den byggnadsytans gräns mot gatan som på detaljplanekartan markerats med en pil.

Byggnadens enhetliga fasad får vara högst 40 meter lång. Om byggnaden är längre än 40 meter ska byggnadens stomme disponeras med tydliga in- och utdragningar av huskroppen. In- och utdragningarna ska gärna framhävas med höjdskillnader. Byggnadens stomdjup på gaveln mot kvarteret 3208 får vara högst 18 meter. Byggnaden kan vid behov byggas så att vid dess gavel finns en minst tre meter lång del i vilken stomdjupet är högst 18 meter och stomdjupet i den övriga byggnaden är större. I de övriga delarna av kvarteret och i de övriga kvarteren får stomdjupet vara större.



Byggnadsstommar som är över 40 meter långa ska disponeras med tydliga in- och utdragningar av huskroppen. Även taksägget ska vara brutet.

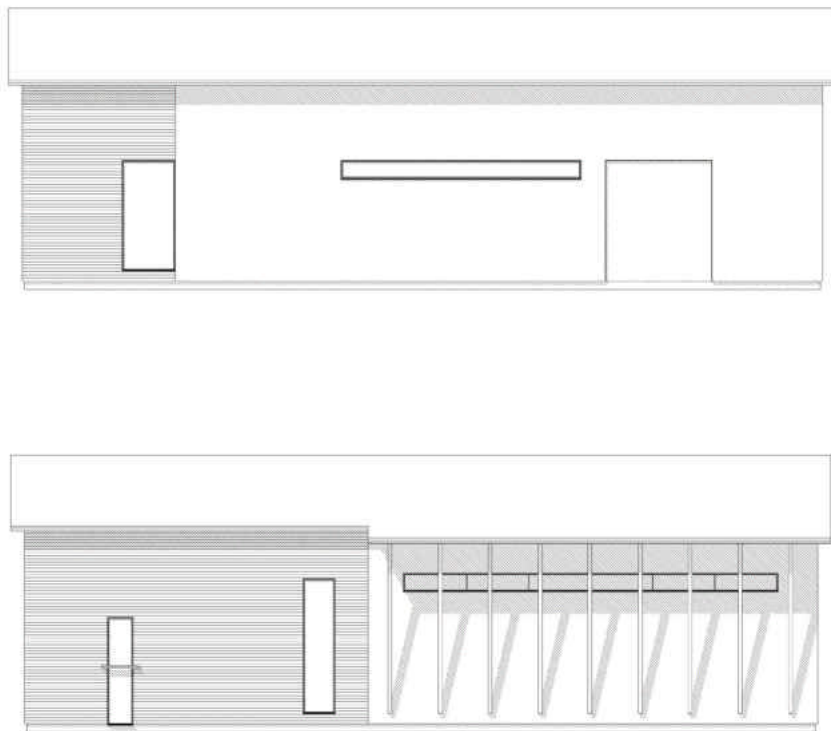


Stomdjupet på gaveln mot kvarterets gräns i kvarteret 3208 får vara högst 18 meter.

Behandling av fasader

Fasadmaterialet kan väljas fritt men det ska vara av högt kvalitet och föråldras vackert så att fasaden ger ett vårdat intryck. Vid planeringen av fasadens öppningar och disponering av olika ytor ska man sträva efter enhetliga, i huvudsak vertikala, fält som gör den annars massiva industrihallens intryck lättare.

Långa bandfönster eller regelbundna fönsteröppningar rekommenderas inte utan fönstren ska disponeras tydligt gärna i osymmetriska grupper. Höga, vertikala fönster kan beroende på verksamheten vara en bra lösning varvid man ser ut från arbetslokalerna. För de delar av fasader som inte har fönster rekommenderas tydliga helheter med varierande material och färger.

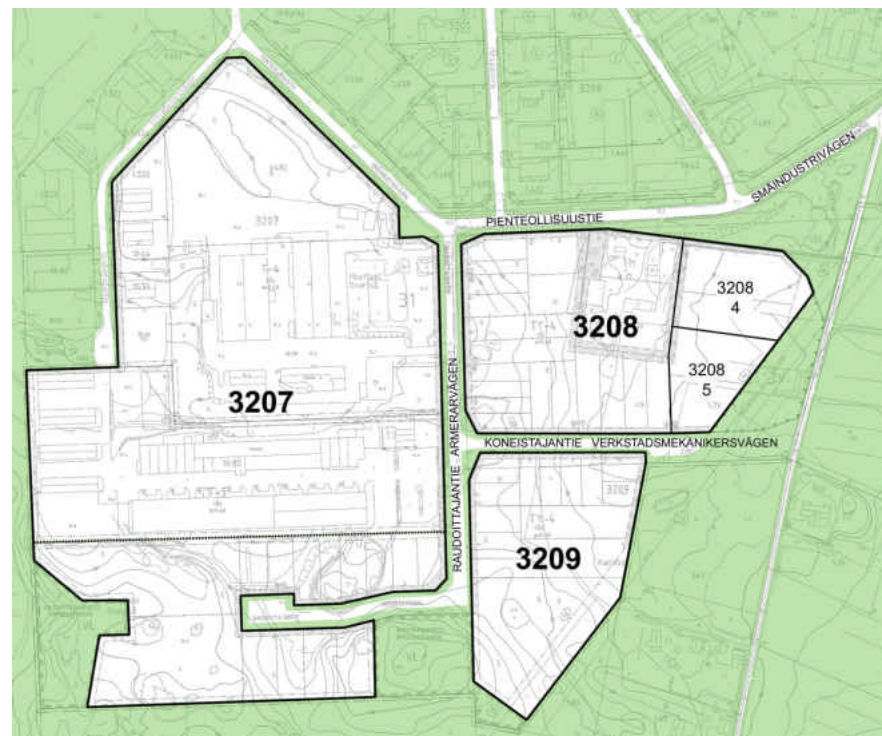


Exempel på rekommendationer för att disponera fasaden.

Färgsättning

Fasadmaterialet kan väljas fritt. Huvudfärgen i kvarteret 3208 är ljusgrå eller ljusgul. Huvudfärgen på tomtarna 4 och 5 i kvarteret 3208 som gränsar i åkerområdet är rödockra eller mörk blågrå. I kvarteren 3209 och 3207 är huvudfärgen ljusgrå eller mörk blågrå. Huvudfärgen väljs av den bifogade färgsättningsplanen.

Det rekommenderas att byggnaderna livas upp med harmonierande effektfärg. Fasaderna kan livas upp med en effektfärg som harmonierar med huvudfärgen och som fritt kan väljas så att de delar som behandlas med effektfärgen utgör högst 40 % av den sammanräknade ytan på alla fasader.



Karta över kvartersnumreringen

Tak

Taket är ett sadeltak med taklutning 1:3 i byggnader vars stomdjup är högst 18 meter. Taklutningen på de byggnader som har större stomdjup är inte fastställd. Takåsens riktning är parallell med byggnadens långa sida och anvisas på detaljplanekartan. Eftersom byggnadens enhetliga fasad får vara högst 40 meter lång, får det enhetliga takskägget vara högst 40 meter långt med undantag av den utskjutande delen på gaveln. Med andra ord ska fasadens in- och utdragningar eller höjdskillnader som disponerar fasaden även disponera takskägget.

Taket är mörkgrått. Materialet kan väljas fritt. Takskägg med utskjutande delar rekommenderas.

SKÄRMTAK

Skärmtaken, så som lagertaken, är element som är betydande för stadsbilden och som kompletterar kvartershelheten. De ska tillsammans med arbetsbyggnaderna bilda en enhetlig helhet till exteriör, material, färgsättning och höjd.

Skärmtakets fasadmateriell kan väljas fritt. Färgsättningen ska följa anvisningarna om byggnadernas färger i respektive kvarter. På skärmtakens väggar kan användas effektfärg som harmonierar med huvudfärgen så som i byggnaderna.

Skärmtakets takform kan väljas fritt men skärmtaken ska även vad takform beträffar bilda en enhetlig helhet med byggnaderna. Takåsens riktning följer den långa sidan av skärmtaket. Taket är mörkgrått.

INHÄGNADER

Vid lagring utomhus ska området inhägnas med en minst 180 cm hög, tät inhägnad så att materialet som lagras inte ses från gatan eller granntomternas gårdar. För övriga delar kan tomten inhägnas med en för tomtens användning ändamålsenlig inhägnad. På de östra tomterna 4 och 5 i kvarteret 3208 och i östra delen av kvarteret 3209 ska tomterna inhägnas med en tät inhägnad.

Inhägnadens material kan fritt väljas. Den ska vara av ljus, diskret färg. En tät inhägnad ska till färgsättning och byggsätt anpassas till byggnaderna på tomten och kan livas upp med t.ex. höjdskillnader eller in- och utdragningar eller öppningar. Om det på grund av tidpunkten då inhägnaden byggs är möjligt, ska inhägnaden även anpassas till byggandet på granntomten till färgsättning och byggsättet.

PLANTERINGAR

Arbetsplatsområdets allmänna intryck påverkas i tillägg till byggnaderna och konstruktionerna även av ett vårdat intryck som åstadkoms med planteringar och beläggningar.

De delar av tomten som inte byggs eller används för gång ska planteras. Vid kvarterets kanter finns även delar av tomter som ska planteras. På de delar av tomter som ska planteras ska man plantera ekar och skogslindor eller almar och tallar. En planteringsplan för planteringar ska utarbetas.

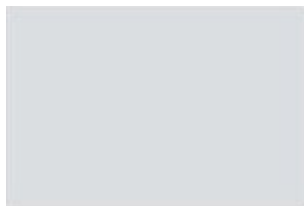
BILAGA

Färgsättningsplan

Byggnadernas huvudfärg väljs av denna färgsättningsplan. Effektfärgen kan väljas fritt men den ska harmoniera med huvudfärgen.

Taket är mörkgrått.

Kvarter 3208

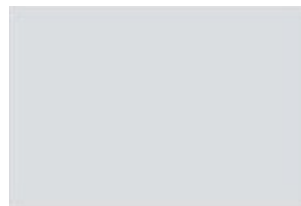


RR21 ljusgrå



RR24 ljusgul

Kvarteren 3209 och 3207



RR21 ljusgrå



RR22 mörk blågrå

Tomterna 4 och 5 i kvarteret 3208



RR29 rödockra



RR 22 mörk blågrå

Det är skäl att jämföra dessa färgprov till färgerna på den äkta färgkartan eftersom nyanserna förvrängas vid kopiering.