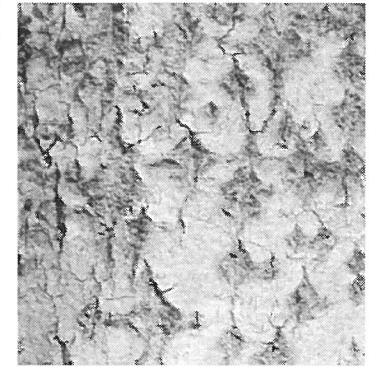
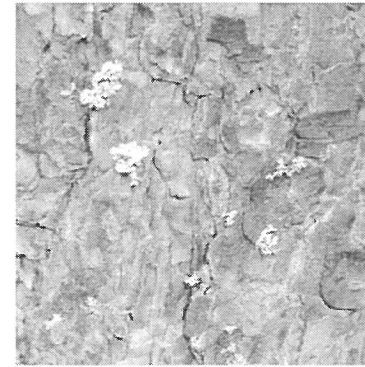


Kaavoitus- ja rakennuslautakunta 11.10.2007 § 324



PORVOO
HAIKKOONRINNE
RAKENNUSTAPA-OHJEET

Porvoon kaupunki
kaupunkisuunnitteluosasto

SISÄLLYSLUETTELO

YLEISTÄ

KORTTELIT 3547, 3550
"reilusti rinteessä"

KORTTELIT 3548, 3549, 3551 3553
"hillitysti huipulla"

KORTTELIT 3545, 3546
"tiivit korttelit, suojaisat oleskelupihat"

KORTTELI 3544
"terassitalot"

KORTTELIT 3527, 3541-3543
"täydenrakentaminen kyläasutuksen lomassa"

LIITE 1: Väriyysuunnitelma

LIITE 2: Aitamallit

YLEISTÄ

Rakennustapaohjeet koskevat Haikkoonrinteen asemakaava-aluetta. Asemakaavalla luodaan edellytykset uuden pientalovaltaisen alueen rakentumiselle ja vanhan asutuksen tiivistämiselle.

Asemakaavaratkaisu tukeutuu Ylä-Haikkoontie -nimiseen kokoojakatuun. Yhtiötyyppinen alueen tehokkaampi rakentaminen (korttelit 3544-3546) sijoittuu Ylä-Haikkoontien varteen. Uusi omakotiasutus (A-30) sijoittuu Haikkoon metsäselänteen rinteelle. Vanhaa omakotiasutusta on mahdollista tiivistää hienovaraisesti (osa 3527, 3541-3543)

Alue sijaitsee edullisesti Porvoon yhdyskuntarakenteeseen nähden tiivistäen luontevasti akselin Haikkoo-Mensas-Tolkkinen asutusta rajautuen laajaan Haikkoon metsäalueeseen. Ilmansuuntiin nähden alue sijaitsee kuitenkin hiukan epäedullisesti metsäalueen luoteisrinteellä. Alueella ollut kuusivaltainen metsä on kaadettu kevään 2007 aikana.

Rakennustapaohjeiden lähtökohtana on muodostaa alueelle yhtenäinen rinteeseen tasaisena nouseva valoisa rakennusryhmä. Pääosa asuinrakennuksista tulee toteuttaa rinneratkaisuina tai selkeästi kaksikerroksisina asuinrakennuksina. Näin asuinrakennusten katot muodostuvat loiviksi ja siroiksi eivätkä hallitse näkymää.

Alueen väriyksen suunnittelun lähtökohtana on ollut alueen sijaitseminen metsäalueen rajaamana. Valoisuutta alueelle on tuotu valitsemalla asuinrakennusten pääväreiksi luonnonläheiset vaaleat lämpimät sävyt. Asuinrakennuksien yksityiskohtien, talousrakennusten, aitojen ja pergoloiden yms. rakenteiden sävyiksi on valittu luonnonläheiset tummemmat ruskean, punaruskean ja hamaan sävyt.

Rakennustapaohje on kaavoitus- ja rakennuslautakunnan 11.10.2007 § 324 päätöksen mukainen. Ohjeeseen on täydennetty Porvoon Veden erityisvaatimukset alueen vesihuollon järjestämisestä.

KORTTELI 3544 TEEMANA "TERASSITALOT"



YLEISTÄ

Alueelle voidaan rakentaa asuinrakennuksia, joiden kerrosluku on II. Tontin asunnoilla ei tarvitse olla omaa piha-aluetta vaan ulko-oleskelu voidaan suunnitella myös parvekkeelle tai terassille. Asuinrakennukset voivat olla kerros-, rivi-, pari- tai jopa kytkettyjä erillistaloja. Rakennusala on osoitettu asemakaavassa, mutta talot voidaan sijoittaa tontille rinnettä noudatellen joko rinteen suuntaisina tai päinvastoin. Kokonaisuuden tulee olla yhtenäinen ja hallittu.

Asuinrakennusten tulee olla ilmeiltään selkeitä ja moderneja. Lasiverannat ja viherhuoneet ovat suositeltavia.

Autot voidaan sijoittaa kunkin asunnon sisäänkäynnin yhteyteen, yhteiseen erilliseen autokatokseen/autokatoksiin tai yhteiselle pysäköintialueelle, joka rajataan istutuksin muista pihan toiminnoista.

Tontit rajat voidaan aidata lauta- ja/tai pensasaidalla. Aidan väri tulee valita asuinrakennuksen väriin sopivista julkisivuja täydentävistä tummista/lämpimistä väreistä.

Piha-alueen korkeustasot tulee sovittaa ympäröiviin puisto / katualueeseen.

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

ASUINRAKENNUKSET

Kerrosluku:

- II, ehdoton

Julkisivut:

- materiaalina vaakalauta, rappaus tai tiili
- julkisivun päävärinä vaaleahkot/lämpimät luonnonläheiset sävyt, julkisivuja täydentävät yksityiskohdat, terassitrakenteet, aidat yms tummat/lämpimät luonnonläheiset sävyt (erillinen värikartta)

Katto:

- harjakatto, jonka kattokaltevuus noin 1:2,5 tai yksi- tai kaksipuolinen pulpettikatto, jonka kattokaltevuus noin 1:2,5 tai loivempi.
- konesaumattu pelti
- tumma harmaa tai musta

TALOUSRAKENNUKSET:

- kerrosluku on I, kattokaltevuus noin 1:2-1:3, pulpettikatto 1:3 tai loivempi
- Talousrakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla vaakalautaa, jonka värit on valittu julkisivuja täydentävistä väreistä yhteensopivaksi päärakennuksen väriyksen kanssa.

VESIHUOLTO

Katot, salaojat ja pinnoitetut piha-alueet tulee johtaa kadun sadevesiviemäriin. Salaojavedet tulee tarvittaessa pumpata sadevesiviemäriin. Rakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä pintavesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Sisäpihalla tulee välttää kovia pintoja (betonikivi tms) mikäli pihan korkeusolojen takia ei sisäpihaa voida viemäroidä kadun sadevesiviemäriin.

Rakennuslupahakemuksessa on esitettävä suunnitelma pinta- ja salaojavesien poisjohtamisesta.