

# Rakennustapaohje

Asemakaava 443 Kuninkaanportti eteläinen alue

**PORVOON KAUPUNKI**

16. marraskuuta 2021  
Tekijä: KORPIJAAKKO JOHANNES

# Rakennustapaohje

## Asemakaava 443 Kuninkaanportti eteläinen alue

### Sisällys

<b>RAKENNUSTEN SUUNNITTELU .....</b>	<b>2</b>
JULKISIVUT .....	2
<b>TONTTI A.....</b>	<b>2</b>
<b>TONTTI B.....</b>	<b>3</b>
RAKENNUSTEN MASSOITTELU .....	4
VÄRITYS .....	4
KATTO .....	4
<b>MUIDEN RAKENTEIDEN JA PIHAN SUUNNITTELU .....</b>	<b>4</b>
KATOKSET .....	4
MAINOSLAITTEET JA MAINOSPYLONI.....	4
AIDAT.....	4
ISTUTUKSET .....	5
LIIKENNEJÄRJESTELYT .....	5
TONTTIN KÄYTTÖ.....	5
<b>HULEVEDET .....</b>	<b>6</b>
TARVE JA TAVOITTEET .....	6
MITOITUS.....	6
RATKAISUMALLEJA.....	7
<b>KORTTELIN 2002 TONTIN 5 TOTEUTTAMISOHJEET.....</b>	<b>7</b>
YLEISTÄ.....	<b>VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.</b>
JULKISIVUT .....	7
KATTOMUOTO .....	7
APUTILAT .....	7
AITAAMINEN .....	8
VÄRITYS .....	8

# Rakennustapaohje

## Asemakaava 443 Kuninkaanportti eteläinen alue

### Rakennusten suunnittelu

Asemakaavassa on kaksi uutta tonttia ja ohjeen alkuosa koskee vain näitä tontteja. Uusista tonteista tässä ohjeessa viitataan Korttelin 2001 tontti 7 tonttina A ja Korttelin 2004 tontti 1 tonttina B. Korttelin 2002 tonttiin 5, joka on mukana asemakaavanmuutoksena, sovelletaan asemakaavan 418 toteutusohjeita, jotka on kopioitu tämän ohjeen loppuun.

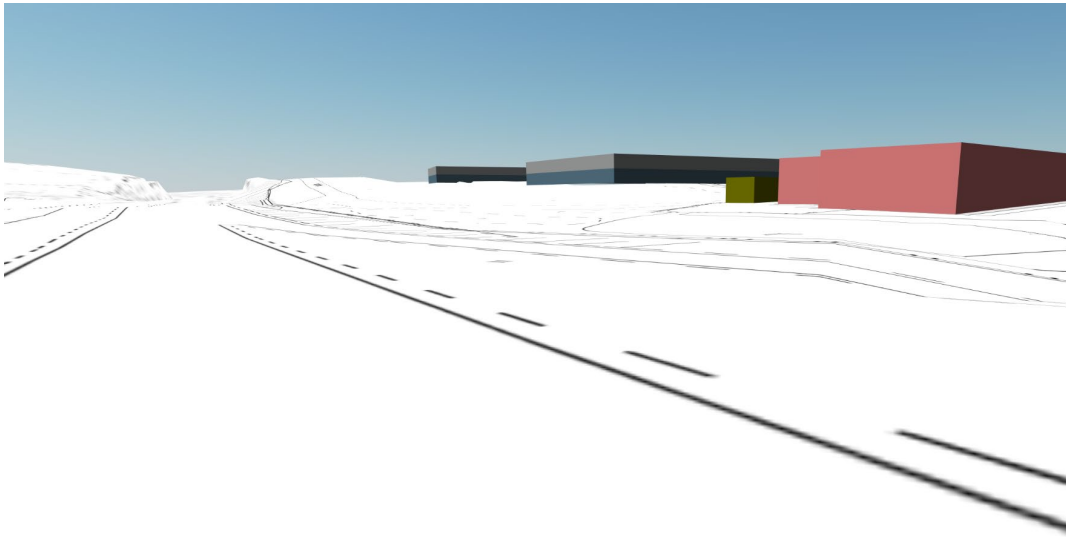


### Julkisivut

#### Tontti A

Tontti A näkyy Kuninkaanportissa asioiville ja moottoritiellä ajajille lähes joka suunnasta. Merkittävimmät suunnat kuitenkin ovat lähestyttäessä Ratsumestarinkadulta lännen suunnasta ja näkymä moottoritielle itään. Ratsumiehenkadun julkisivun tulee olla laadukas. Julkisivu tulee olla laajalta osalta merkittävistä näkymäsuunnista materiaailtaan joko lasinen tai muu erityisen laadukas materiaali. Muuten julkisivumateriaalin voi valita vapaasti. Materiaalia valittaessa on kuitenkin kiinnitettävä huomiota laadukkaaseen, viimeistelyyn ja kauniisti vanhenevaan materiaaliin. Rakennuksen kulma moottoritielle näkyvältä osalta tulee olla erityisen suunnittelun kohde ja jonka tulee olla suunniteltu myös toimimaan pimeään aikaan valaistuna. Ruiskumestarinkadun suuntainen julkisivu tulee

jaksottaa siten, että yhtenäisen julkisivun pituus on korkeintaan 10 m. Jaksotuksen tulee keventää seinämän pitkää massaa.



KUVA 1 RAKENNUSTEN NÄKYMINEN MOOTTORITIELTÄ IDÄSTÄ LÄHESTYTTÄESSÄ. PUNAINEN RAKENNUS ON OLEMASSA OLEVA ETERAN RAKENNUS. SINIHARMAAT RAKENNUKSET OVAT ASEMAKAAVAN RAKENNUKSET.

## Tontti B



KUVA 2 OTE 3D MALLISTA, JOHON ON MERKITY VIHREÄLLÄ PÄÄASIALISIIN NÄKYMÄSUUNTIIN SIJAITSEVAT JULKISIVUT JA Keltaisilla nuolilla pääasialliset näkymäsuunnat

## Rakennusten massoittelu

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

Rakennusten huoltopiha tulee sijoittaa niin että se ei näy Ratsumestarinkadulta eikä moottoritieltä. Huoltopiha voidaan piilottaa esimerkiksi seinän tai säleikön taakse.

## Väritys

Rakennusten väritys tulee olla maltillinen ja tyylikäs sekä sopia Kuninkaanpotin muiden rakennusten väriytykseen.

## Katto

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

## Muiden rakenteiden ja pihan suunnittelu

### Katokset

Katokset kuten varasto- ja suojakatokset ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä korttelikokonaisuutta täydentäviä elementtejä. Niiden tulee muodostaa rakennusten kanssa ilmeeltään, materiaaleiltaan, väreiltään ja korkeusmaailmaltaan yhtenäinen kokonaisuus. Katoksen julkisivumateriaalin voi valita vapaasti. Värin 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. Tontilla saa olla yksi rakennuksesta erillinen suunniteltu tyylikäs mainoslaite tai pyloni. Pylonin saa olla korkeudeltaan korkeintaan 12 m maanpinnasta tai nousta 38 m korkeusasemaan N2000.

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

## Aidat

Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata peittäväällä, 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.

## Istutukset

Kaupanalueen 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 katuihin. 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.

Pysäköintialueet tulee jaksottaa selkeästi ryhmiin, joiden päädyt on korotettu ja jossa on joko istutettu puu tai muu elementti keventämässä kentän aukiomaista rakennetta. Yhdessä yhtenäisessä pysäköintipaikoista muodostuvassa ryhmässä saa olla enintään 16 pysäköintipaikkaa ilman jaksottavaa elementtiä.

## Tontin käyttö

Tontti A tulee toteuttaa kahdessa eri tasossa. Maasto laskee voimakkaasti koiliskumassa ja tontin osa tulee toteuttaa selkeästi alempana kuin muu tontti. Alueelle voidaan rakentaa esimerkiksi pysäköintipaikka, jos aluetta ei hyödynnetä, on alue istutettava puin ja pensain.





KUVA 3 OTE 3D MALLISTA, JOSSA VISUALISOITU RAKENNUSTEN SIJAINNIT TONTEILLA JA MATALAMMALLE KORKEUSTASOLLE SIOJITTUVA PYSÄKÖINTIALUE NÄKYVÄ ETUALALLA.

## Hulevedet

### Tarve ja tavoitteet

Porvoon alueella on haastavat hulevesi olosuhteet ja suunnittelualan 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 viivyttää  $1 \text{ m}^3 / 100$  vettä läpäisemätöntä pinta-neliometriä kohden, jolloin hulevesien huippuvirtaamia voidaan tontin sisäisillä järjestelmillä viivyttää 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,  $100 \text{ l/s*ha}$ ).

## Ratkaisumalleja

Ratkaisumalleja hulevesien hallintaan löytyy Loviisantien yritysalueen asemakaavan rakennustapaohjeesta, johon on kerätty ratkaisuja yritystonteille.

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

Hulevesien hallintaan suositellaan viherratkaisua, joka voi olla viivytyspainanne, viherkatto tai viherseinä.

## Korttelin 2002 tontin 5 toteuttamisohjeet

### Julkisivut

Rakennusten perusilmeessä pyritään keveään, selkeään ja rauhalliseen vaikutelmaan. Julkisivujen jäsennyksessä ja massoittelessa muodostetaan rauhallisia selkeinä erottuvia kokonaisuuksia. Julkisivusommittelussa otetaan näin huomioon alueen suuri mittakaava. Porvoon vanhasta rakennusperinnöstä voidaan ottaa fragmentteja, joilla alueen uudisrakennukset pyritään liittämään osaksi Porvoon erityislaatuista rakennuskantaa. Materiaalit ovat vapaasti valittavissa, mutta niiden tulee olla kauniisti vanhenevia ja korkealuokkaisia. Lasipintojen runsaalla käytöllä voidaan täydentää keveyden vaikutelmaa. Julkisivut on suotavaa varustaa puusäleiköillä tai käyttää puupintoja muulla tavoin lasimateriaalin rinnalla. Puuta julkisivuissa käytettäessä tulee ottaa huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman kohdassa 8.3. esitetyt rajoitukset. Kuninkaanportti II -alueen keskuskorttelissa ei sallita alumiinisäleikköjen käyttöä. Rakennusten julkisivut on jäsennettävä selvästi erottuvilla sisään- ja ulosvedoilla sekä korkeusvaihteluilla. Yli 40 metriä pitkiä yhtenäisiä julkisivuosuuksia tulee välttää. Julkisivun vähimmäiskorkeus on 4,5 metriä maanpinnasta. Sisäänkäyntien kohtia on syytä korostaa ja varustaa ne sadekatoksin.

### Kattomuoto

Kattomuoto on vapaasti valittavissa, mutta katon tulee olla hillitty. Loivaa harja- tai pulpettikattoa suositellaan. Kattokulmaa ei ole määritely, mutta sen tulee olla niin loiva, ettei katosta tule julkisivussa hallitsevaa aiheutta.

### Aputilat

Jäteastioiden ja muun varastoitavan tavaran säilytys järjestetään rakennusmassan puitteissa tarkoituksenmukaisesti jätehuoneeseen ja varastotiloihin. Tavaran varastointia ulkoalueella on syytä välttää, mutta ehdottomasti tarpeellinen varastointialue on aidattava vähintään 1,8 metriä korkealla peittävällä aidalla. Ratsumestarinkadun puolella mahdollinen ulkomyyntialue on aidattava julkisivumaisella vähintään 4,5 metriä korkealla aidalla. Kortteli osana julkista tilaa ja ulkoalueet Tonttien tulee liittyä saumattomasti ympäröivään katualueeseen. Pysäköintialueet on jäsennettävä puu- ja pensasistutuksin enintään 30 autopaikan kokonaisuuksiksi, lukuun ottamatta mahdollisen maanalaisen tilan päälle sijoitettavia autopaikkoja.



Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma. Rakennukset on suotavaa valaista hienovaraisesti edustavaksi osaksi ympäristöä.

## Aitaaminen

Ratsumestarinkadun puoleiselle rakennusalan rajalle on kaupunkikuvallisista syistä rakennettava vähintään 4,5 metriä korkea aita. Aidalla voidaan korvata osa rakennusalan rajaan kiinni rakennettavaksi määrätystä julkisivusta. Aita voi perustellusti olla matalampikin, jos se luontevasti liittyy viereisten rakennusten julkisivuihin. Vaatimuksella pyritään luomaan Ratsumestarinkadun itäreunalle yhtenäinen kaupunkikuvallinen elementti, jolla keskuskorttelista muodostuu vahva kokoava Kuninkaanportti II -alueen ydinosa. Julkisivun tai aidan on oltava myös riittävän korkea, jotta em. tavoite täyttyy, koska korttelin Ratsumestarinkadun puoleinen sivu on reilut 400 metriä pitkä.

Aitaa ei tarvitse rakentaa rakennuksen julkisivun sisäänvedon kohdalle. Aita voi olla osittain läpinäkyvä varsinkin yläosaltaan.

## Väriyty

Julkisivujen ja aitojen värisävyinä käytetään pääasiassa puulle ominaisia ruskean ja punaruskean sävyjä. Lämpimän kellertävät sävyt ovat myös sallittuja, ei kuitenkaan voimakkaan keltainen väri. Osia julkisivuista voidaan värittää myös harmaasävyillä valkeasta mustaan. Väriytyksessä on suositeltavaa elävöittää julkisivuja kontrastivaikutelmalla.