

# Rakennustapaohje

Asemakaava 518 Ölstens pohjoinen

**PORVOON KAUPUNKI**

25. huhtikuuta 2018

Tekijä: KORPIJAAKKO JOHANNES

# Rakennustapaohje

## Asemakaava 518 Ölstens pohjoinen

### Sisällys

<b>ASUINKORTTELIT .....</b>	<b>2</b>
<b>RAKENNUSTENSUUNNITTELU .....</b>	<b>2</b>
RAKENNUSMATERIAALI .....	2
RAKENNUSOIKEUS JA RAKENNUSALA .....	2
RAKENNUSMASSAN SUUNNITTELU .....	2
KATTO .....	2
JULKISIVUMATERIAALI .....	2
JULKISIVUN JÄSENTELY .....	2
JULKISIVUN JA KATONVÄRITYS .....	2
AKTIIVINEN AURINKOENERGIAN HYÖDYNTÄMINEN .....	3
TALOUSRAKENNUKSET JA KATOKSET .....	3
<b>TONTIN SUUNNITTELU .....</b>	<b>3</b>
TONTTILIITTYMÄ .....	3
RAKENNUSOIKEUDEN SJOITTELU .....	3
KUNNALLISTEKNIikka .....	3
RAJAAMINEN .....	3
VARASTOTILA .....	3
JÄTTEENKERÄYS .....	3
<b>TOIMITILA- JA TEOLLISUUSKORTTELIT .....</b>	<b>4</b>
<b>RAKENNUSTEN SUUNNITTELU .....</b>	<b>4</b>
RAKENNUKSEN MASSOITTELU .....	4
JULKISIVUJEN KÄSITTELY .....	4
VÄRITYS .....	4
KATTO .....	5
<b>MUIDEN RAKENTEIDEN JA PIHAN SUUNNITTELU .....</b>	<b>5</b>
KATOKSET .....	5
MAINOSLAITTEET JA MAINOSPYLONI .....	5
AIDAT .....	5
ISTUTUKSET .....	5
LIIKENNEJÄRJESTELYT .....	6
<b>HULEVEDET .....</b>	<b>6</b>
TARVE JA TAVOITTEET .....	6
MITOITUS .....	6
RATKAISUMALLEJA .....	6

# Asuinkorttelit

## Rakennusten suunnittelu

### Rakennusmateriaali

Pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puu.

### Rakennusoikeus ja rakennusala

Rakennusoikeus on osoitettu kaavakartassa. Omakotitonteilla sekä asuinrakennus että mahdolliset talousrakennukset, kuten autotalli, sisältyvät tontin rakennusoikeuden kokonaismäärään.

### Rakennusmassan suunnittelu

Rakennuksen massoitteilla voidaan vaikuttaa rakennuksen energiatehokkuuteen.

#### 1. Tehokas pohjaratkaisu

Hyvällä suunnittelulla vältetään hukkaneliöitä ja asukkaiden tilantarpeet saavutetaan jo pienemmillä neliömäärillä.

#### 2. Rakennusmuoto

Lämmitetyn rakennusmassan osalta tulee pyrkiä kompaktiin rakennukseen. Arkkitehtuuria suositellaan elävöitettävän viherhuoneilla, katoksilla ja muilla puoli-lämpimillä tai kylmillä tiloilla.

Rakennusten yhtenäisen julkisivun osuus saa olla enintään 10 m.

#### 3. Toimintojen sijoittaminen

Ryhmittämällä tiloja lämpövyöhyke-periaatteen mukaan voidaan tehokkaasti vähentää rakennuksen lämmön- tarvetta. Oleskeluun käytettävät tilat on hyvä sijoittaa talon aurinkoisemmalle sivulle, kun taas viileämmät tilat kuten makuuhuoneet, tekniset tilat ja varastot talon pohjoissivustalle.

#### 4. Useampi kerroksinen rakennus

Yli 120 k-m<sup>2</sup> kokoiset rakennukset tulee rakentaa useampaan tasoon.

#### 5. Runkosyvyys

Erillispientalojen runkosyvyys saa olla päämassan osalta enintään 10 metriä. Kapea runkosyvyys tuottaa yleensä talon ulkohahmon ja sisätilojen kannalta parhaan ratkaisun.

### Katto

Kattomuoto on harjakatto. Materiaalina tulee olla saumattua peltiä tai viherkatto.

### Julkisivumateriaali

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää lautaverhousa.

### Julkisivun jäsentely

Lautaverhous voi olla joko vaak- tai pystysuuntainen, mutta ei niiden yhdistelmä. Listojen ja vuorilautojen tulee olla luonnollinen osa julkisivua.

### Julkisivun ja katonväritys

Väritys tulee olla julkisivun osalta vaalea ja katon osalta tumma.

## Aktiivinen aurinkoenergian hyödyntäminen

Asemakaavamääräysten mukaan rakennusten katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa aurinkopaneeleja sähköntuotantoon ja aurinkokeräimiä lämmöntuotantoon. Aurinkopaneelien ja -keräimien sijoittelussa tulee huomioida, että ne toimivat osana arkkitehtuuria ja ovat esteettisesti ympäristöön sopivia. Rakennusten teknisten järjestelmien ja tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen.

## Talusrakennukset ja katokset

Talusrakennusten tulee muodostaa asuinrakennuksen kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Talusrakennusten tulee selvästi alistua päärakennukselle. Autotalli/varastorakennus voidaan kytkeä katoksella tms. asuinrakennukseen.

## Tontin suunnittelu

### Tonttiliittymä

Omakotitalon tontille saa tehdä yhden ajoneuvoliittymän. Tonttiliittymä saa olla korkeintaan 6 m leveä.

### Rakennusoikeuden sijoittelu

Rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa tulee huomioida voimassa olevat palomääräykset. Rakennuksen etäisyys sekä tontin muihin rakennuksiin että naapuritonttien rakennuksiin vaikuttaa julkisivujen materiaaleihin sekä ikkunoiden kokoon ja sijoitteluun. Rakennusten tulee sijoittua vähintään 1 m päähän tontin rajasta. Suositus on 4 m rajasta ja 8 m naapurirakennuksesta.

Jos asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta ei käytetä kokonaisuudessaan heti, tulee silti kaikki rakentaminen suunnitella saman tien, jotta välttyään sijoitusongelmilta tulevaisuudessa.

### Kunnallistekniikka

Kaikki tontit tulee liittää kunnallistekniikkaan.

Tontin kunnallistekniikan (vesi ja viemäri) liittymisalueelle ei voi rakentaa, eikä istuttaa puita. Liittymä-alueet tulee tarkastaa tonttikohtaisesti ao. suunnitelmista.

### Rajaaminen

AO-30 korttelialueilla tontit tulee rajata joko lauta- tai pensasaidalla kadun ja virkistysalueen suuntaan. Tonttien välisille rajoille suositellaan pensasaitaa omalle puolelle tai naapurien välisellä sopimuksella rajalle. Aidat saavat olla korkeintaan 160 cm korkeita.

### Varastotila

Omakotitalon yhteyteen tulee aina rakentaa vähintään yksi irtaimiston varastotila. Se voi olla asuinrakennuksen yhteydessä tai erillisessä rakennuksessa. Mikäli asuinrakennuksessa on tulisijoja, tulee polttopuiden varastointitila osoittaa.

Jos varastotilaa ei heti rakenneta, tulee tontin suunnittelussa varautua sen myöhempään rakentamiseen.

### Jätteenkeräys

Jäteastioiden tulee sijaita katoksessa niin, etteivät ne muodostu katukuvassa merkittäviksi elementeiksi. Keräysastian voi sijoittaa myös autokatoksen tai -tallin yhteyteen.

# Rakennustapaohje

Asemakaava 518 Ölstens pohjoinen

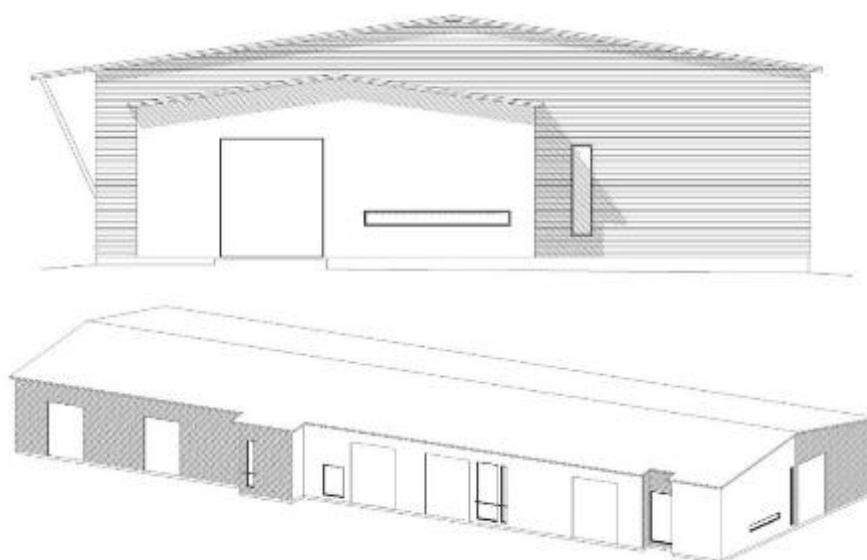
## Toimitila- ja teollisuuskorttelit

### 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

Julkisivumateriaalin voi valita vapaasti. Materiaalia valittaessa on kiinnitettävä huomiota laadukkaaseen, viimeistelyyn ja kauniisti vanhenevaan materiaaliin.

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

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

#### Väritys

Väritys tulee olla punainen tai keltainen maltillinen väritys. Valkoista, harmaata 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 räystäslinja.

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. 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.

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 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. 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 nurmikkoja. Puuta 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 laatuhaitaa 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 m<sup>3</sup> / 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 l/s\*ha).

### Ratkaisumalleja

Ratkaisumalleja löytyy Porvoon kaupungin laatimasta ”Rakennustapaohje: Hulevesien viivytyks pientalotonteilla”, jossa esitetään ratkaisuja pientalotonteille, ja Loviisiantien yritysalueen asemakaavan rakennustapaohjeesta, jossa on ratkaisumalleja yritystonteille.

Ne löytyvät Porvoon kaupungin internet sivuilta osoitteista:

<https://www.porvoo.fi/ak-480-kevatlaaksonpuro-1>

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