

# Rakennustapaohje

Asemakaava 537 Ölstensin portti

**PORVOON KAUPUNKI**

15. elokuuta 2019

Tekijä: KORPIJAAKKO JOHANNES

# Rakennustapaohje

Asemakaava 537 Ölstens portti

## Sisällys

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

# Rakennustapaohje

Asemakaava 537 Ölstens portti

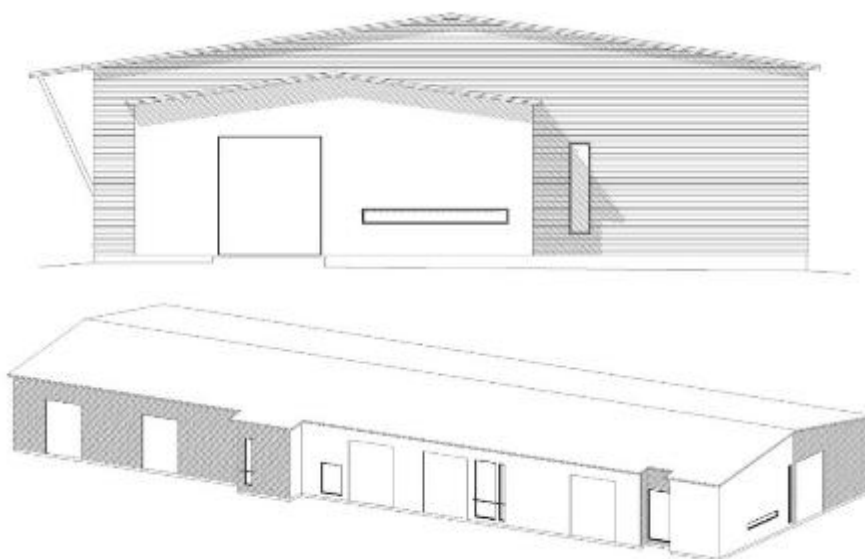
## Liiketila- ja teollisuuskorttelit

### 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 jäsentevän 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. 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 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/asuminen-ymparisto/kaavoitus/asemakaavat/ak-500-loviisiantien-yritysalue/>