

Haikkoonranta

33. kaupunginosa, korttelit 3585 - 3593

RAKENNUSTAPAOHJEET

kaupunkikehityslautakunta 7.8.2012 § 194



JULKISIVUVÄRIT

kaikki rakennukset

547X	514X	515X
569X	570X	555X
574X	576X	579X
548X	572X	573X
564X	565X	567X
UULA 42	UULA 43	603X

JULKISIVUMATERIAALIT JA -VÄRIT

JULKISIVUT

- puuverhous
- värisävyt värikartasta
- aidat julkisivusävyä tummempia

KATE

- materiaali konesaumattu pelti tai kolmiorimalla varustettu huopakate
- väri tummanharmaa tai musta

OHJEEN TARKOITUS

Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on Porvoon kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova. Rakennustavan ohjaamisella tavoitellaan viihtyisää ja energiatehokasta asuinalueita. Ohjeen tarkoituksena on myös helpottaa ja ohjata tontin valintaa

HAIKKOONRANNAN ALUE

Haikkoonrannan alue on uusi merellinen asuinalue, joka täydentää luontevasti Tolkkisten ja Haikkoon asutusta. Haikkoonrannan tontit sijoittuvat loivasti etelään viettävälle rinteelle Koddervikenin pohjukkaan. Rakennusten pääasiallinen rakennusmateriaali on puu.

Rakennustapaohjeissa tuodaan esille seikkoja, jotka vaikuttavat asuinrakennuksen energiatehokkuuteen ja asumisesta aiheutuvan hiilijalanjäljen suuruuteen. Aiheesta on kerrottu laajemmin liitteessä 1: Rakenna energiatehokas talo

LÄMMITYSMUOTO

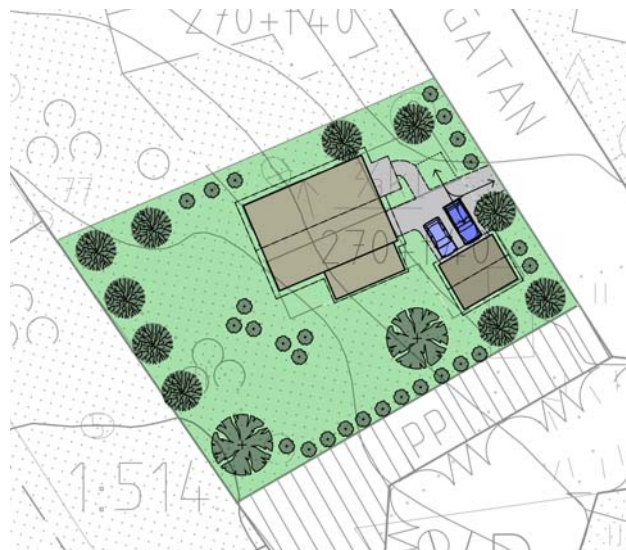
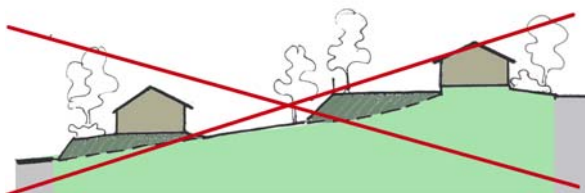
Alueella ei ole kaukolämpöä. Alue soveltuu maalämmön hyödyntämiseen. Lisäksi alueella voi soveltaa erilaisten uusiutuvien energialähteiden, kuten esim. aurinkoenergian ja puun/pellettien yhdistelmiä.

RAKENNETTAVUUS

Kalliopinta on lähellä maanpintaa, joten rakentaminen edellyttää usein louhimista. Tonttien K3590T3 ja K3593T4 alueella on noin 2,5 -3 metriä syvä savikko.

RAKENNUKSEN SIOITTAMINEN TONTILLE JA MAASTON KÄSITTELY

Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakennusalat on osoitettu joko erillisinä tai yhdistettynä asemakaavassa. Myös pääharjansuunta on osoitettu asemakaavassa. Asuinrakennukset on ohjattu rakennettavaksi pääsääntöisesti tontin pohjoisosaan, jolloin pääikkunat ja oleskelupiha voidaan avata edullisesti asuinrakennuksen eteläsivustalle. Tontit ja asuinrakennukset lomittuvat rinteeseen siten, että mahdollisimman monelta tontilta saavutettaisiin näkymä meren suuntaan. Maaston tasoerot on ratkaistava jäljempänä pihan käsittelystä annettujen ohjeiden mukaan kohtuullisina luiskina. Korkeita pengerryksiä ei sallita.



Sijoitusesimerkki korttelista 3588

- asuinrakennukset ja talousrakennukset voivat muodostaa esim. pergola-aiheella tai katoksella asuinrakennukseen yhdistetyn kokonaisuuden
- liittymäkaivo kunnallisteknisiä johtoja varten sijoitetaan tontin kadunpuoleisen rajan kohdalla olevalle istutettavalle tontin osalle. Tämän kohdalle saa järjestää tonttiliittymän.
- autotalli on sijoitettava siten, että ajo ei ole suoraan kadulle, jos etäisyys kadun reunaan on alle 5 metriä



Sijoitusesimerkki korttelista 3591

- talousrakennuksella on erillinen rakennusala
- autotalli on sijoitettava siten, että ajo ei ole suoraan kadulle

Kuva vieressä:
Maaston tasoerot on ratkaistava luiskilla, ei korkeilla pengerryksillä.

RAKENNUSTEN SUUNNITTELU

RAKENNUSMATERIAALI

Pääasiallinen rakennusmateriaali on puu. Alapohja voidaan rakentaa betonista, samoin rinteeseen sijoittuva kerros.

RAKENNUSOIKEUS, RAKENNUSALA

Asumiseen käytettävä rakennusoikeus on osoitettu asemakaavassa kerrosalaneliömetreinä. Talousrakennuksen (autotalli, varastorakennus tai muu asumiseen liittyvän aputila), rakennusoikeus on osoitettu erikseen kerrosalaneliömetreinä (t40).

ASUMISEN TOIMINTOJEN SIOITTAMINEN

Oleskeluun käytettävät tilat tulee sijoittaa talon aurinkoisemmalle sivulle, kun taas viileämmät tilat kuten makuuhuoneet, tekniset tilat ja varastot talon pohjoissivustalle. Kaksikerroksiset asuinrakennukset kannattaa suunnitella siten, että niihin voidaan tarvittaessa rakentaa kevyt hissi.

MASSOITTELU

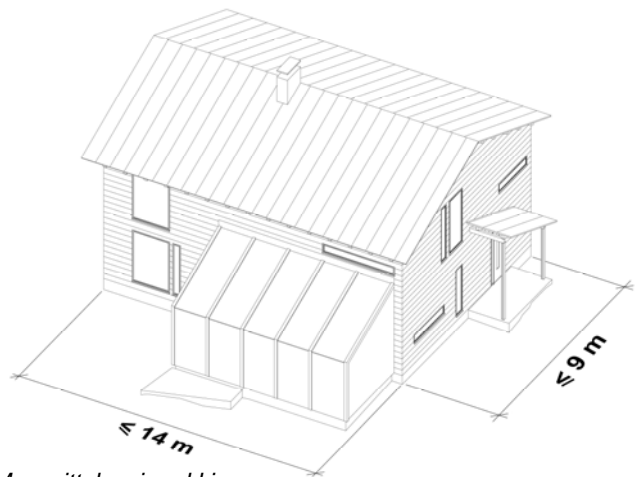
Rakennuksen massoittelemalla vaikutetaan rakennuksen energiatehokkuuteen. Hyvällä suunnittelulla vältetään hukkaneliöitä ja asukkaiden tilantarpeet saavutetaan jo pienemmällä neliömäärillä. Asuinrakennusten tulee olla massoittelemallaan selkeitä. Vaihtelua massoittelemalla saadaan mm. pergoloilla ja puolilämpimillä tiloilla kuten viherhuoneella. Erityisen suositeltavia ovat eteläisivustalle rakennettavat viherhuoneet.

AUKOTUS

Isoimmat asuinrakennusten pääikkunat tulee suunnata lämpimään ilmansuuntaan, jolloin auringon valoa ja lämpöä voidaan hyödyntää parhaiten. Auringon liialliselta paahteelta kesäaikana voidaan suojautua katosten ja räystäiden avulla tai istuttamalla varjostavia lehtipuita

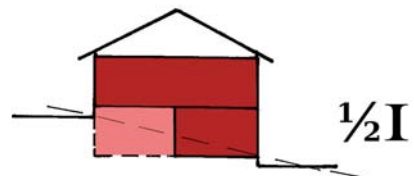
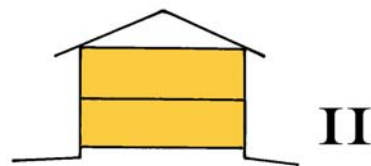
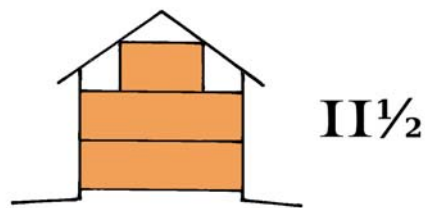
RAKENNUKSEN KORKEUS

Kerrosluku on määritelty asemakaavassa sitovana. Tonteilla, joilla on korkeusvaihtelua, edellytetään rakennusten sovittamista rinteeseen. Tällöin kerrosluku on $\frac{1}{2}$ I tai $\frac{2}{3}$ I. Tasaisemilla tonteilla kerrosluku kaksi (II). Korttelissa 3585 kerrosluku on II $\frac{1}{2}$. Tulkittaessa rakennuksen kerroslukua oleellista on rakennusmassan kokonaisuus eikä se, miten käytetty rakennusoikeus jakautuu eri kerroksiin.



Massoittelemiesimerkki:

- Runkosyvyyks päämassan osalta enintään 9 metriä.
- Yhtenäisen julkisivun pituus enintään 14 metriä.
- Jos rakennus on pidempi kuin 14 metriä, tulee se jäsenöidä selkein rakennusrungon sisään ja ulosvedoin. Kattolyhty tai kuisti ei ole jäsenyyskeinona riittävä.



Kerroslukumerkintöjä vastaavia talotyyppisiä kaaviomaisia poikkileikkauspiirroksina. Haikkoonrannan alueella sitovat kerrosluvut on osoitettu asemakaavassa.

KATTO

Kattomuoto on harja-, toispuoleinen harjakatto tai murrettu harjakatto. Kattomateriaalin tulee olla saumattu peltikatto tai kolmiorimalla varustettu huopakate. Väriytyksen tulee olla tumman harmaa tai musta. Räystäiden tulee olla avonaiset.

Kattokaltevuudet:

- ½ I, 2/3 I ja II kerrosta: noin 1:2 - 1:2,5.
- II ½ kerrosta: noin 1:1,5 – 1:2,5
- mikäli etelänpuoleiselle kattolappeelle sijoitetaan aurinkokeräimiä ja/tai aurinkopaneeleja, voidaan harjakatto suunnitella toispuoleiseksi ja etelänpuoleinen lape voidaan toteuttaa jyrkempänä.

TALOUSRAKENNUKSET JA KATOKSET

Talouksrakennusten tulee muodostaa asuinrakennuksen kanssa ilmeeltään, materiaaleiltaan, väreiltään ja korkeusmaailmaltaan yhtenäinen kokonaisuus. Talouksrakennusten tulee selvästi alistua päärakennukselle, Niiden harjankorkeus ei saa ylittää 3,80 metriä. Mikäli päädytään rakentamaan yhdistetty varastorakennus/autokatos, tulee varmistua, että autokatoksenkin osuus mahtuu rakennusalalle.

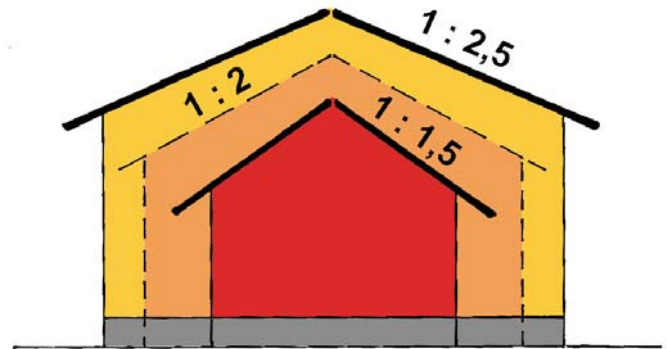
JULKISIVUT JA VÄRITYS

Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään lautaverhousta. ½ I ja 2/3 I –kerroksisissa rinnetaloissa lautaverhouksen tulee jatkaa yhtenäisenä myös rinteeseen sijoittuvaan kerrokseen. Lautaverhous voi olla joko vaaka- tai pystysuuntainen, mutta ei näiden yhdistelmä.

Väreinä käytetään murrettuja sävyjä kansilehden värikartasta. Rakennusten nurkkalautoja ei saa korostaa pääväristä poikkeavalla värisävyllä. Esimerkkisävyt Tikkurilan Puutalot-värikartasta ja UULA-keittomaalivärikartasta. Muiden valmistajien vastaavat sävyt käyvät myös

ENERGIATEHOKAS RAKENTAMINEN

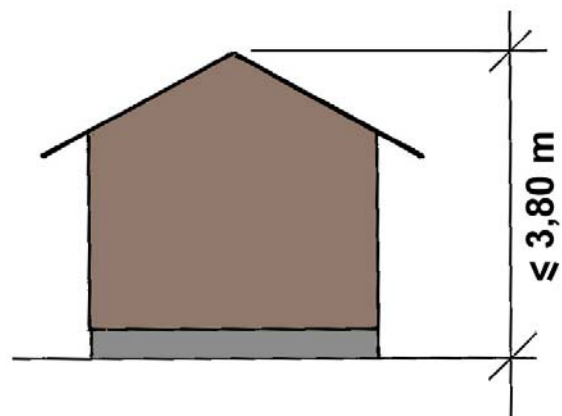
Lisätietoa energiatehokkaasta rakentamisesta on kerrottu liitteessä 1.



Alueella sallitut kattokaltevuudet. Julkisivuiltaan korkeassa talossa kattokaltevuuden tulee olla loivempi kuin matalassa talossa.



Esimerkki toispuoleisesta harjakatosta kun etelänpuoleiselle lappeelle sijoitetaan aurinkokeräimiä ja/tai aurinkopaneeleita



Talouksrakennuksen harjankorkeus ei saa ylittää 3,8 metriä. Harjankorkeus mitataan keskimääräisestä sokkelin ja maanpinnan leikkauskohdasta katon harjalle.

PIHAN RAKENTEET JA ISTUTUKSET

TONTTILIITTYMÄ

Tonttiliittyä saa olla korkeintaan 6 m leveä.

AUTOPAIKAT

Kutakin asuntoa kohti tulee varata kaksi autopaikkaa. Autopaikka on päällystettävä kennosoralla, reikäkivin tai nurmisaumaisin laatoin.

POLKUPYÖRÄT

Polkupyörille on varattava riittävästi säilytystilaa sekä katoksessa tai varastossa että piha-alueella.

Omakotitalossa on pihalta varattava pysäköintitilaa vähintään neljälle polkupyörälle ja lisäksi helppokäyttöiset säilytystilat katoksesta tai varastosta neljälle pyörälle.

Paritaloissa on pihalta varattava pysäköintitilaa 1 pp / 30 k-m² ja lisäksi helppokäyttöiset säilytystilat katoksesta tai varastosta 1 pp / 30 k-m².

LUISKAT JA TUKIMUURIT

Jos pihalla nostetaan tai lasketaan maan korkoa, niin täyttö tai maanleikkaus tulee rajata asuinrakennuksen tai autotallin lähiympäristöön. Täytettävä ja leikattava alue tulee luiskata luontevasti. Luiskan on mahdollista kokonaisuudessaan tontille. Luiskan kaltevuus saa olla enintään 1:1,5 jotta luiskan kasvillisuus voidaan hoitaa helposti nurmena. Maanpeitekasveilla ja pensailta verhoiltavat luiskat voivat olla jyrkempiä, kuitenkin enintään 1:1.

Jos halutaan pengertää maata muureilla, ei muuria saa rakentaa tonttien väliselle rajalle vaan vähintään 1,5 metrin päähän tontin rajasta. Naapurien yhteisestä sopimuksesta muurirakenne voidaan rakentaa myös tonttien väliselle rajalle tai 1,5 metriä lähemmäs rajaa. Sama koskee kadun varteen rakennettavia muureja. Muurilla rajattu maaleikkaus tai pengerrys saa olla enintään 80 cm korkea. Muurit tulee perustaa asianmukaisesti ja kokonaan oman tontin puolelle. Maanpaine ja rinteessä virtaava vesi murtavat ja kaatavat muureja ajan kuluessa, ellei niitä ole perustettu ja rakennettu korkeatasoisesti.

Kadun varteen tulevia luiskia ja muureja suunnitellessa tulee ottaa huomioon, että katuviherkaistan kunnossapito kuuluu tontin omistajalle aina kolmen metrin päähän tontin rajasta.

PINTAVESIEN OHJAUS

Katoilta ja pinnoitetuilta piha-alueilta sadevedet 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.

AITAAMINEN

Tonttien kadunpuoleisille rajoille tulee istuttaa leikattava tai vapaasti kasvava pensasaita.

Aidanneistutus voi olla yksilajinen pensasaita, jota voi rikastaa muutamalla pikkupuulla, tai se voi olla muodoltaan vapaa ja vaihteleva monilajinen istutus.

Tonttien välisille rajoille voidaan istuttaa pensasaita ja/ tai rakentaa korkeintaan 1,2 metriä korkea puurakenteinen aita.

Aitamallit on esitetty liitteessä 2.

ISTUTUKSET

Istutettavan kasvillisuuden tulee olla monipuolista ja sisältää myös puita ja pensaita. Pelkkä nurmikko ei täytä vaatimusta. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee esittää pihasuunnitelma.

Pihapuiksi tulee säilyttää alueella olevaa puustoa tai istuttaa vähintään yksi suurikasvuinen puu, jonka tulee olla joko jalopuu, kuten tammi, vaahtera tai jalava, tai mänty. Sitä ei saa istuttaa alle kolmen metrin päähän tontin rajasta. Lisäksi tulee istuttaa muita matalakasvuisia puita ja pensaita.

Ikivihreä tiivis kuusi- ja tuija-aita varjostavat voimakkaasti pohjoisen puolella olevaa pihamaata. Sen vuoksi se on mahdollinen vain naapurien yhteisestä sopimuksesta. Kuusi- tai tuija-aitaa tulee vuosittain hoitaa ja leikata niin, että se on enintään noin 2 metriä korkea. Kummallakin naapurilla on oikeus tehdä tätä korkeammaksi kasvaneen aidan madaltava leikkaus.

Linkit:

www.porvoo.fi

www.skaftkarr.fi

LIITE 1: Rakenna energiatehokas talo

RAKENNA ENERGIATEHOKAS TALO!

Porvoon kaupungin tavoitteena on tuottaa energiatehokkaita asuinalueita. Energiatehokkaan talon rakentaminen ei vaadi erikoisratkaisuja, vaan se voidaan tehdä jo käytössä hyväksi koetuilla ratkaisuilla. Seuraavassa on lyhyt muistilista asioista, joita noudattamalla talostasi tulee energiatehokas.

Rakenna Haikkoonrantaan energiatehokas talo:

- Osallistu rakennusvalvonnan järjestämään laadunohjauskoulutukseen. Saat paljon tärkeää tietoa rakentamiseen liittyvistä valinnoista.
- Suunnittele tilat perheesi tarpeen mukaan, ei hukkaneliöitä. Turhien neliöiden ja kuutioiden lämmittäminen lisää energian kulutusta. Panosta siis hyvään suunnitteluun. Pestä ammattisuunnittelija taloprojektiisi.
- Rakennuksen muoto, aukotus ja suuntaus vaikuttavat energiatehokkuuteen.
 - o Energiatehokas talo on muodoltaan yksinkertainen. Energiakulutuksen kannalta pitäisi pyrkiä talon vaipan pinta-alan minimoimiseen suhteessa kokonaisalaan. Selkeä suorakaide on energiatehokkain. Talon ulkonäköä voi elävöittää katoksilla, terasseilla ja pergoloilla.
 - o Ikkunat ovat rakennuksen vaipan huonoimmin lämpöä eristävä rakenneosana. Tämän takia kannattaa kiinnittää huomiota ikkunoiden energiatehokkuuteen, pinta-alaan ja siihen mihin ilmansuuntaan ne on suunnattu. Mitä enemmän ja suurempia ikkunoita, sitä paremmin lämpöä eristävät ikkunat kannattaa hankkia. Sopivan kokoiset räystäät, lipat ja kaihtimet estävät liiallisen auringonpaisteen kesällä. Suuria, koko seinän korkuisia ikkunapintoja tulisi välttää. Luonnonvaloa kannattaa kuitenkin hyödyntää tilojen valaisemiseen.
- Eristä talosi hyvin ja rakenna huolellisesti. Huolehdi samalla hyvästä ilmanvaihdosta. Hanki hyvä poistoilman lämmöntalteenotto-laite. Rakennuksen energiakulutus vähenee kun ilma ei vaihdu rakenteiden läpi vaan hallitusti tulo- ja poistoilmanvaihdolla ja lämmöntalteenotto-laitteiston kautta.
- Valitse vähän energiaa kuluttavia laitteita. Mieti, miten voit seurata, säätää ja ohjata energiakulutusta talon käytön aikana
- Valitse materiaaleja, joiden hiilijalanjälki on pieni. Valitse uusiutuvista ja kierrätettävistä materiaaleista valmistetut talon rakenteet ja osat. Puu on hyvä rakennusmateriaali.
- Rakennuksen energiatehokkuuteen liittyy oleellisesti myös tarvittavan energian tuotanto: miten energia tuotetaan, mitkä ovat sen kustannukset ja päästöt.

Hyviä linkkejä:

http://www.motiva.fi/rakentaminen/millainen_on_energiatehokas_pientalo

<http://www.ymparisto.fi/energiatehokkuusdirektiivi>

<http://www.energiatehokaskoti.fi/>

LIITE 2: Aitamallit

Puurakenteinen aita

AITAMALLIT

Tonttien kadunpuoleisille rajoille tulee istuttaa leikattava tai vapaasti kasvava pensasaita. Tonttien välisille rajoille voidaan istuttaa pensasaita ja/tai rakentaa korkeintaan 1,2 metriä korkea puurakenteinen aita. Aidan väri valitaan asuinrakennuksen pääväriä tummemmaksi. Kaupunkisuunnittelun aitamallien kaaviopiirrokset ovat likimain mittakaavassa 1:50.

