

SIPOO STORÖREN
LÄHIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUOHJE JA
RAKENNUSTAPAMÄÄRÄYKSET SEKÄ -OHJEET

SIBBO STORÖREN
ANVISNINGAR FÖR PLANERING AV NÄRMILJÖN SAMT
BESTÄMMELSER OCH ANVISNINGAR ANGÅENDE BYGGNADSSÄTT

20.8.2009

SIPOON KUNTA
ITÄSALMI

SIBBO KOMMUN
ÖSTERSUNDOM

STORÖRENIN ASEMAKAAVAMUUTOS JA ASEMAKAAVA
DETALJPLANEÄNDRING SAMT DETALJPLAN FÖR STORÖREN

Tekniikka- ja ympäristöosasto, Maankäyttö
Avdelningen för teknik och miljö, Markanvändning

Kehitysjohdaja / Utvecklingsdirektör Mikko Aho

Konsultti / Konsult:
DPI-U2 Arkkitehdit
Petri Ilmarinen, arkkitehti, arkitekt SAFA

DPI-U2.com
partners in architecture

SIPOO STORÖREN LÄHIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUOHJE JA RAKENNUSTAPAMÄÄRÄYKSET SEKÄ -OHJEET

SIBBO STORÖREN ANVISNINGAR FÖR PLANERING AV NÄRMILJÖN SAMT BESTÄMMELSER OCH ANVISNINGAR ANGÅENDE BYGGNADSSÄTT

LÄHIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUOHJE JA RAKENTAMISTAPAMÄÄRÄYKSET SEKÄ -OHJEET

1. Yleistä
 - 1.1 Lähiympäristön ohjeen ja rakentamistapamääräyksien tarkoitus
 - 1.2 Suunnittelualan ominaisuudet
 - 1.3 Suunnittelutavoitteet
 - 1.4 Korttelirakenne
2. Julkinen ulkotila
 - 2.1 Asemakaavan lähtökohtia
 - 2.2 Kadut ja LP-alueet
 - 2.3 Jalkakäytävät
 - 2.4 Autopaikat
 - 2.5 Katuvaistaus
 - 2.6 Puistot
 - 2.7 Jätehuolto
 - 2.8 Toriaukio
 - 2.9 Muurirakenteet
 - 2.10 Satama-alue
 - 2.11 Muut ranta-alueet
3. Korttelialueet
 - 3.1 Asemakaavan lähtökohtia
 - 3.2 Kortteleiden liittyminen julkiseen tilaan
 - 3.3 Varsinaiset piha-alueet
4. Rakennukset
 - 4.1 Asemakaavan lähtökohtia
 - 4.2 Asuinrakennukset (määräykset kortteleittain)

KORTTELI 260 AR-2
KORTTELI 260 AL-1
KORTTELI 260 AL-2
KORTTELI 259 AL-1
KORTTELI 257 AL-2
KORTTELI 256 AL-2

- 4.2.1 Liittyminen perustasoon
- 4.2.2 Julkisivut
- 4.2.3 Rakennusten väliset aukot
- 4.2.4 Parvekkeet
- 4.2.5 Katot

ANVISNINGAR FÖR PLANERING AV NÄRMILJÖN SAMT BESTÄMMELSER OCH ANVISNINGAR ANGÅENDE BYGGNADSSÄTT

1. Allmänt
 - 1.1 Syftet med närmiljöplanering samt bestämmelser och anvisningar
 - 1.2 Planeringsområdets egenskaper
 - 1.3 Målsättning för planering
 - 1.4 Kvartersstruktur
2. Offentligt uterum
 - 2.1 Utgångspunkter för detaljplan
 - 2.2 Gatuområden samt kvartersområden för bilplatser (LP-områden)
 - 2.3 Trottoarer
 - 2.4 Bilplatser
 - 2.5 Gatubelysning
 - 2.6 Parker
 - 2.7 Avfallshantering
 - 2.8 Torg
 - 2.9 Stödmurer
 - 2.10 Hamnområde
 - 2.11 Övriga strandområden
3. Kvartersområden
 - 3.1 Utgångspunkter för detaljplan
 - 3.2 Anslutning av kvarter till den offentliga miljön
 - 3.3 Gårdsområden
4. Byggnader
 - 4.1 Utgångspunkter för detaljplan
 - 4.2 Bostadsbyggnader (bestämmelserna kvartersvis)

KVARTERET 260 AR-2
KVARTERET 260 AL-1
KVARTERET 260 AL-2
KVARTERET 259 AL-1
KVARTERET 257 AL-2
KVARTERET 256 AL-2

- 4.3.1 Anslutning i gatuplan
- 4.3.2 Fasader
- 4.3.3 Mellanrum mellan byggnader
- 4.3.4 Balkonger
- 4.3.5 Tak



Storörensintie ja Rantatori.
Storörsvägen och Strandtorget..

1. Yleistä

1.1 Lähiympäristöohjeen ja rakentamistapamääräysten tarkoitus

Sipoon valtuusto hyväksyi Storörenin asemakaavan 2.3.2009

Lähiympäristön suunnitteluohjeessa on määritelty suunnitteluperiaatteet, joita asemakaavan lisäksi noudatetaan alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Suunnitteluohjeisiin sisältyvät erikseen mainitut sitovat määräykset, jotka ovat rakennusjärjestyksen mukaisia rakentamistapamääräyksiä sekä ohjeellisia määräyksiä.

Ohjeet ja rakentamistapamääräykset keskittyvät ympäristön ulkoiseen ilmeeseen ja laatutasoon.

Lähiympäristön suunnitteluohjeita ei tule tulkita kirjaimellisen pikkutarkasti vaan ne osoittavat esimerkinomaisesti suunnittelun vähimmäistason. Ohjeet eivät ole esteenä paremman laatutason tavoitteluun.

1.2 Suunnittelualan ominaisuudet

Storörenin alue on lähes kokonaan ihmisen muokkaama. Suunnittelualue on suurimmalta osin täyttöaluetta. Lähiympäristön laatu on aikaansaattava rakentamalla.

1.3 Suunnittelutavoitteet

Alueen myönteiset ympäristökijät pyritään hyödyntämään. Alueen pääasialliset maankäyttömuodot ovat keskustori, satama, asuminen, julkiset palvelut ja virkistys.

Alueelle sijoitetaan riittävä määrä rakentamista pienkaupunkimaisien katuvältilöjen, rantatori- ja satamatilöjen luomiseksi.

1.4 Korttelirakenne

Suunnittelualue jäsentyä neljään keskikortteliin, joiden väliin jää Storörentie istutettuna puistokatuna ja siitä haarautuvat kadut tiiviinä pikkukatuina. Korkeammat rakennusmassat rajoittuvat puistokatuun, keskustoriin ja rantalaiturialueisiin.

Asuinympäristön muodostamisen lähtökohtana on alueen omaleimaisuutta korostavat ominaisuudet: veden läheisyys, maisematila merelle laajoine näkymineen sekä katutilöjen julkisuus.

Kerrostuvien kortteleiden katutaso ja luonne on julkinen liike- ja myymälätilöineen sekä palveluineen. Kerrostalöjen yleisilme on julkisivuilmettä voimakkaasti vertikaalisesti osittava ja katkova kortteleiden sisäisine rakennusväleineen, sisäänvetoineen ja erkereineen.

Pientalo-, erillis-, pari- ja rivitalöjen kortteleiden luonne on huvilamainen ja pirstaloitu, mutta kuitenkin ajoittain tiivistikin tontin rajaan rakentuva. Yksityisen ja julkisen tilan rajaus on selkeästi perinteisen pienkaupunkimainen aitoineen ja rajaavine piha- ja huoltorakennuksineen.

Alueella julkisten autoparkkojen rakentuminen maantasoon tapahtuu kahdella tavalla: sekä kadunvarsipaikoituksena että viheristutuksin ositeltuina jäsenneityinä LP-alueina yksityispaikoituksen sijoituessa kerrostalöissa rakennusten tai niiden pihakansien alle ja pienrakentamisessa tonttia rajaaviin piharakennuksiin.



**RAKEISUUS 1:2000
RAKENNUKSET**

**TÄHET 1:2000
BYGGNADER**

1. Allmänt

1.1 Syftet med närmiljöplanering samt bestämmelser och anvisningar

Fullmäktige i Sibbo godkände detaljplanen för Storören den 2.3.2009.

I planeringen av området följer man de bestämmelser som detaljplanen förutsätter. I planeringen i detalj följer man även de planeringsprinciper som ges i anvisningar för planering av närmiljön.

Anvisningar för planering innehåller även bindande bestämmelser och allmänna anvisningar angående byggnadssätt.

Bestämmelser och anvisningar angående byggnadssätt ger riktlinjer i hur området skall se ut samt definierar kvalitetsnivån.

Anvisningar för planering av närmiljön beskriver utgångspunkter för planering. Anvisningarna skall inte tolkas minutiöst utan de beskriver miniminivån i planeringen och belyser den med exempel. Dessa anvisningar utgör inte ett hinder för även bättre kvalitetsnivå.

1.2 Planeringsområdets egenskaper

Planeringsområdet är inte i naturligt tillstånd utan har utformats i många omgångar genom markfyllnader som omfattar största delen av området. Kvaliteten i närmiljön behöver skapas genom byggande.

1.3 Målsättning för planering

Miljön gestaltas av vissa egenskaper som kan utnyttjas i planeringen. De positiva inslagen i miljö kommer i uttryck i planeringen av torg samt hamn. Den huvudsakliga markplaneringen består av planeringen av torg, hamn, boende, offentlig service och rekreation.

För trivsamt boende skapas en tät småstad med gränder, strandtorg och hamn.

1.4 Kvarterstruktur

Planeringsområdet består av fyra centrala kvarter som delas av boulevarden Storörevägen. I motsats till Storörevägen är de små sidogatorna smala. Högre byggnader finns vid parkgatan, centraltorget och strandbryggan.

Utgångspunkten för en bra boendemiljö ligger i de kvaliteter som området har: närheten av hav, havsutsikterna från planeringsområdet samt det offentliga gatuutrymmet.

Gatunivån och atmosfären vid kvarteren med olika planhöjd kännetecknas av offentlighet. Det finns affärs- och butikslokaler och service. Fasaderna i höghusen varierar omväxlande med vertikala motiv som spjälker upp byggnadskroppen i mindre enheter. Till variationen bidrar avståndet mellan byggnader innanför kvarteren, indrag från gatulinjen samt burspråk som kommer ovanför gatuutrymmet.

Det intryck som kvarteren för olika småhus-, par- samt radhus inger karakteriseras av ett relativt fritt byggt villaområde. Detta utesluter inte att byggnaderna kan stå nära eller vid tomtgränsen. Det privata boendet avskjils från det offentliga utrymmet skarpt genom traditionella småstadslösningar som staket, häck, gårds- och förrådsbyggnader.

Den allmänna bilparkeringen har två former, gatuparkering i gatuplan och parkering på små med växtlighet avgränsade parkeringsplatser (LP-områden). Den privata parkeringen byggs in under höghus eller under gårdsdäck vid höghus. För mindre husenheter finns den privata parkeringen vid tomtgränsen mot gårdsbyggnader.



ILLUSTRATIO 1:2000
RAKENNUKSET

ILLUSTRATION 1:2000
BYGGNADER



RANTATORI JA
SATAMA

STRANDTORGET OCH
HAMN

oneoff+onedesign solutions dpi-u2.com

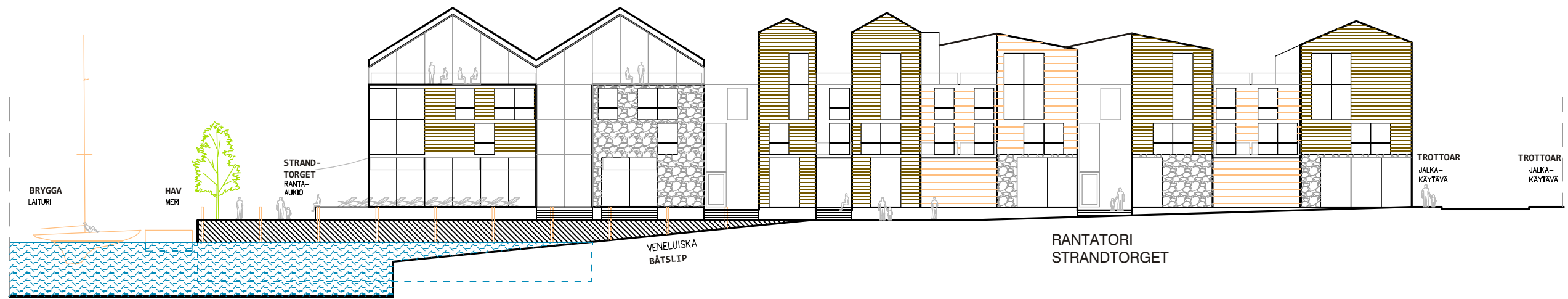
dpi-u2.com
partners in architecture



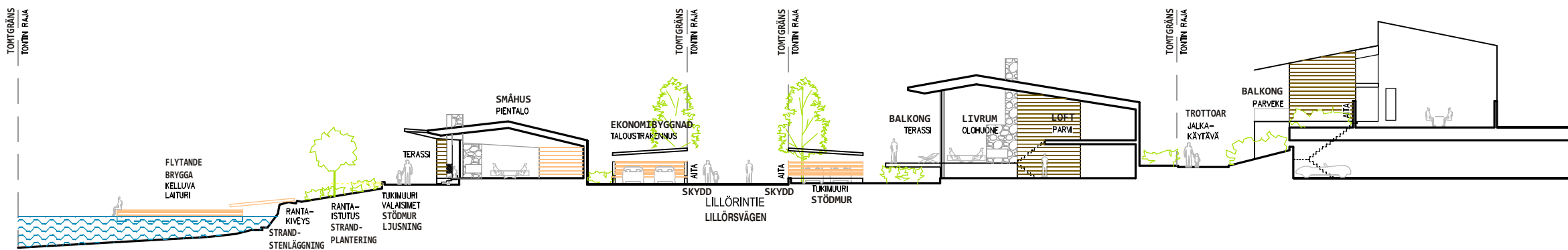
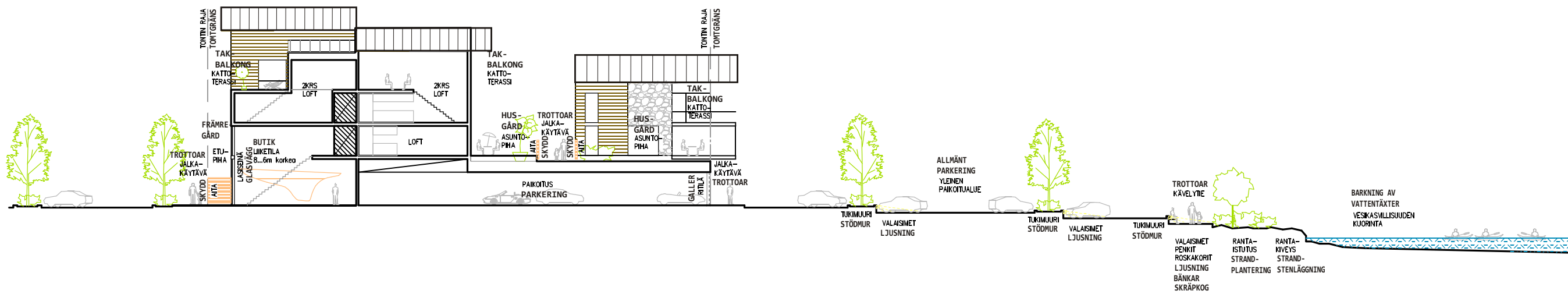
ASEMAPIIRROS 1:1000
LEIKKAUSMERKINNÄT

SITUATIONSPLAN 1:1000
SNITTMARKERINGAR

dpi-u2.com
partners in architecture



012



ALUELEIKKAUKSET 1:500
MASSOITTELU JA PORRASTUS

SNITT AV OMRÅDE
MASSÄTTNING OCH TRAPPOR

014



Satama ja Rantatori.
Hamn och Strandtorget.

2. Julkinen ulkotila

2.1 Asemakaavan lähtökohtia

Aluekuva muodostuu etupäässä rakennusten julkisivuista, katualueista, autopaikoista sekä keskustorista. Asemakaavallisoin keinoin on pyritty sisällyttämään alueeseen merkittävää vaihtelua rakennusten olemuksessa sekä rakennetun ympäristön ratkaisuisa.

Hallitun julkisen pienkaupunkimaisen ulkotilan luominen on asemakaavan keskeisiä pyrkimyksiä. Katumiljöön kannalta tärkeitä tekijöitä ovat rakennusten suora ja tiivis suhde katuun liiketiloineen sekä keskikatua koskevat istutussuunnitteluratkaisut.

Tiiviissä pienkaupunkirakenteessa on tärkeää, että julkinen ja yksityinen rajautuvat toisiinsa suoraan, ts. mm. asuntorakennusten portaisiin kulku tapahtuu suoraan julkisesta katutilasta. Samoin asuntorakennusten kansitasot, terassit, kattoterassit ja ranskalaiset parvekkeet avautuvat myös julkiseen katutilaan ja yksityisyys on hoidettu tasoeroilla pihaterassien ja asuntojen osalta sijoittamalla ne riittävän korkealle katu- ja toritasosta riittävän yksityisyyden luomiseksi.

2. Offentligt uterum

2.1 Utgångspunkter för detaljplan

Området präglas av variationer i fasader, säregna gatuområden, bilplatser samt det centrala torget. Genom bestämmelser i detaljplan siktar man mot att området blir varierande. Detaljplanen styr formgivning av byggnadskroppar och annan bebyggelse.

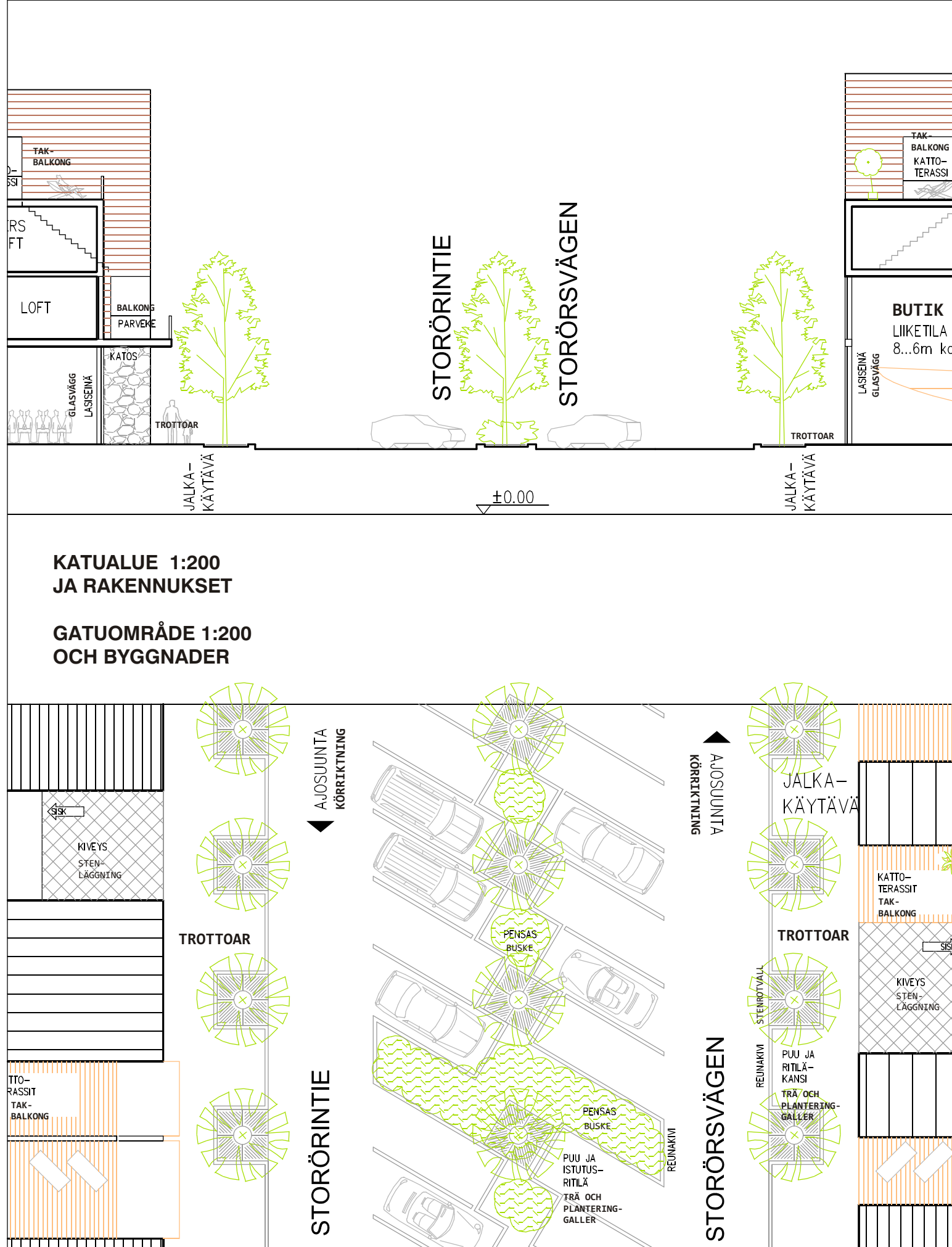
Ett viktigt ändamål med detaljplanen är att skapa ett offentligt uterum som präglas av en uttänkt småstadsatmosfär. De tätt stående byggnaderna avgränsas till gatorna direkt och skapar ett gatuutrymme där gatumiljön präglas av verksamheten i butikslokaler samt på centralgatan. Atmosfären stärks även av de planerade planteringarna vid gatan.

I en tät småstad är det viktigt att det offentliga och det privata vidrör varandra direkt, t.ex. ingången i privata trappuppgångar sker direkt från det offentliga gatuutrymme. Likaså öppnas de privata bostädernas däck, terasser, takterasser och franska balkonger mot det offentliga gatuutrymme. Detta utesluter inte ett privat liv; planskilda lösningar i gårdsterasser och bostäder möjliggör att bostäderna finns tillräckligt högt ovanför gatu- och torgutrymme.

LEIKKAUS 1:1000
JA RAKENNUKSET

SNITT 1:1000
OCH BYGGNADER





2.2 Kadut ja LP-alueet

Alueella kokoojakatuna on leveä puistokatumainen Storörenintie, jonka molemmissa laidoissa jalkakäytävän ja ajoradan välillä on istutuskaista puu- ja pensasriveineen sekä ajoratojen keskivalli on istutettu. Kokoojakadusta erkanevat sivukadut, joita reunustaa jalkakäytävät, jotka jatkuvat korttelien rakennusten seiniin asti.

Katu- ja LP-alueet asfalttipintaisia, ajoliittymät ilman kynnystä LP-alueen ja kadun välillä.

Istutettavat katupuut Storörenintien kaavan osoittamissa paikoissa. Runko ja juuristo suojataan mustaksi maalatuin teräskalustein.

2.3 Jalkakäytävät

Määräys:

Jalkakäytävien pinta on asfalttia. Reunuskivet Storörenintietä ja keskustoria ympäröivissä jalkakäytävien ja kynnyksen reunakivetyksissä ovat graniittia. Sivukatujen ja pysäköintialueiden jalkakäytävien ja istutusalueiden reunuskivetykset ovat betonia tai graniittia.

2.4 Autopaikat

Määräys:

Katu- ja LP-alueet asfalttipintaisia, ajoliittymät ilman kynnystä LP-alueen ja kadun välillä.

Ohjeellinen:

Yleiset autopaikat (LP)

Paikointusratkaisulla mahdollistetaan autopaikkojen rinnakkaiskäyttö. Ruuhka- ja palvelu-aikoina, esimerkiksi kesäloma-aikaan asukaspaikkoja voidaan hyödyntää venepaikka- ja palvelutoiminnoissa.

Vastaavasti talvisaikaan venepaikoille osoitettuja autopaikkoja voidaan käyttää asukas- vieras- ja liiketoiminnan lisäpaikoitustilana.

2.5 Katuvalaistus

Katuvalaistus toteutetaan mustilla metallisilla valaisinpylväillä tai rakennuksiin kiinnitetyillä lampuilla.

2.6 Puistot

Määräys:

Puistoihin asennetaan merenrantaolosuhteet kestävät mustat pollarivalaisimet.

Puistoalueilla kivituhkapintaiset ulkoilureitit.

Ohjeellinen:

Puisto suunnitellaan puutarhana pensas- ja perennaryhmineen.

2.7 Jätehuolto

Korttelien jätehuoltoon liittyvät suojat ja rakennelmat tulee sovittaa korttelin vallitsevaan rakennusten arkkitehtuuriin materiaalien ja olemuksensa osalta.



Storörenintie ja Rantatori.
Storörsvägen och Strandtorget.

2.2 Gatuområden samt kvartersområden för bilplatser (LP-områden)

Huvudgatan Storörensgränd är en bred parkgata där trafiken matas till sidogatorna. Storörensgränd, boulevarden har en planteringsfil mellan trottoaren och gatan på båda sidorna av gatan. Planteringen utgörs av träd och buskar i rad. I mitten av gatan mellan bilfilerna finns även en planteringsfil. Sidogatorna från Storörensgränd kantas av trottoarer som slutar i fasader direkt. Gatu- och LP-områden är asfalterade och finns i samma plan (ingen tröskel vid in/utkörning). I detaljplanen framkommer planeringsställena av träd vid Storörensgränd. Stammen och planteringsöppningen skyddas med svartmålad konstruktion av metall.

2.3 Trottoarer

Bestämmelse:

Trottoarer är av asfalt. Trottoarkantstenarna är av granit i trösklar, längs Storörensgränd och kring centraltorget. Kantstenarna på trottoarer och av planteringar är av betong eller granit vid sidogatorna samt på parkeringsområdena.

2.4 Bilplatser

Bestämmelse:

Gatu- och LP-områden är av asfalt. Övergången från LP-område till gatuområde sker utan tröskel.

Anvisning:

Allmänna bilplatser (LP)

Parkeringslösningen möjliggör ett parallellt användande av bilplatser. T.ex under sommarsäsongen kan boendeparkeringen utnyttjas av båtplats- och servicegäster. Under vintersäsongen kan bilplatserna för båtplatser utnyttjas som boende-, gäst- och servicebilplatser.

2.5 Gatubelysning

Gatubelysningen sköts med fristående gatubelysning samt i fasader fästa armaturer där materialvalen är av svart metall.

2.6 Parker

Bestämmelse:

I parker installeras klimatanpassade belysningspollare av svart metall.

Friluftsrutternas inom parkområdena är belagda med stenaska.

Anvisning:

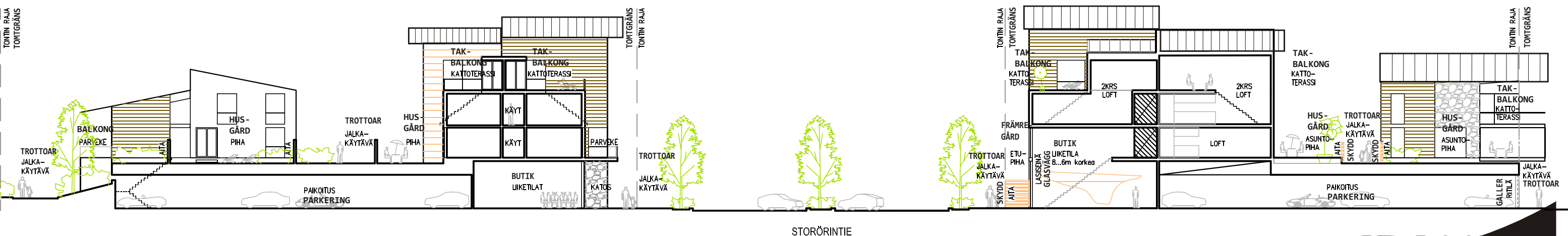
Parkens planering har som utgångspunkt trädgårdsarkitektur med rabatter av perenner och buskar.

2.7 Avfallshantering

De material som används för konstruktioner och byggnader för avfallshantering inom kvarteren skall anpassas till arkitekturen genom att använda samma material som finns i själva arkitekturen.

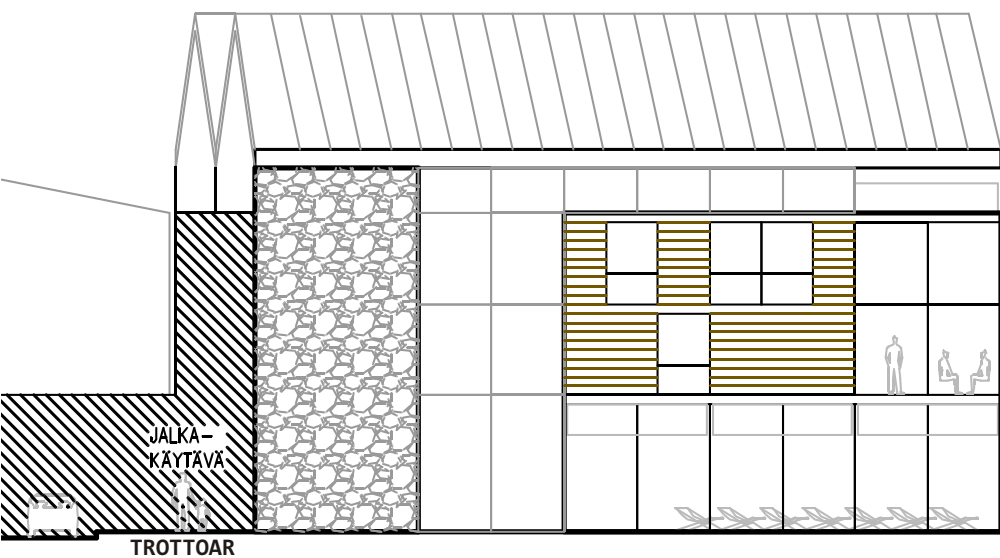
KATUALUE 1:200 JA RAKENNUKSET

GATUOMRÅDE 1:200 OCH BYGGNADER



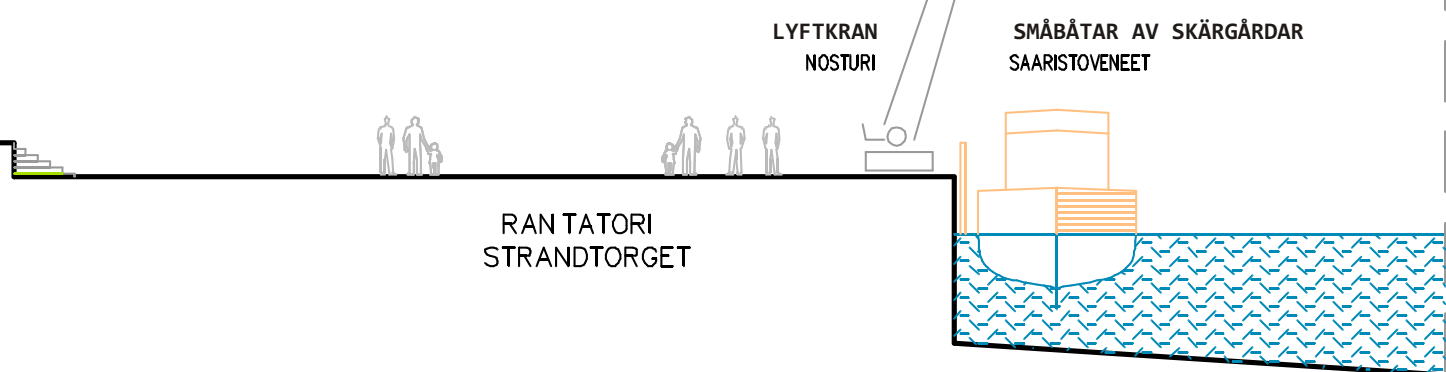


Ohjeellinen näkymä Rantatorille mereltä.
Normgivande vy mot Strandtorget från havet.



**RANTATORI 1:200
JA RAKENNUKSET**

**STRANDTORGET 1:200
OCH BYGGNADER**



RANTATORI
STRANDTORGET

2.8 Toriaukio

Määräys:

Toriaukion ja pengerretyn rantalaiturin pintamateriaali noin 8300 m² muodostetaan vähintään kahdesta lajittelusta, jotka koostuvat erilaisista raskasta liikennettä kestävästä puriste- tai betonikivistä. Kivilaiturin reunukset ja rajaukset mm. istutusalueisiin graniittia. Torivalaistus toteutetaan merenrantaolosuhteet kestävin mustin pollarivalaisimin tai max. 3m:n korkuisin mustin pylväisvalaisimin sekä mahdollisesti istutuksiin liittyvin valonlähtein. Torille sijoitetaan n. 20kpl penkkejä. Torirakenteiden materiaalivalinnat suunnitellaan yhteneväksi rakennusten arkkitehtuuriin.

Ohjeellinen:

Tori kestopinnoitetaan kauttaaltaan yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Pinnoitus sisältää erilaisia kivityyppejä, isommat alueet kookkaammilla ja olennaiset täsmäalueet kuten ravintolan terassialueet pienemmillä. Lämpövärisillä ladonnoilla. Asfalttia käytetään katualueilla. Toria käytetään myös raskaaseen sataman huoltoliikenteeseen ja tapahtumiin, joten pinnan on oltava raskasta liikennettä kestävä ja helppohoitoinen. Puiden ja pensaiden riittävän kasvun takaamiseksi käytetään tori- ja katualueille kantavia kasvualueita. Sipoontorille valittuja katukalusteita, valaisimia, istutussuojia, kaidetyyppejä, penkkejä, roskakoreja, tms käytetään torin läheisyydessä myös korttelialueiden puolella.

2.8 Torg

Bestämmelse:

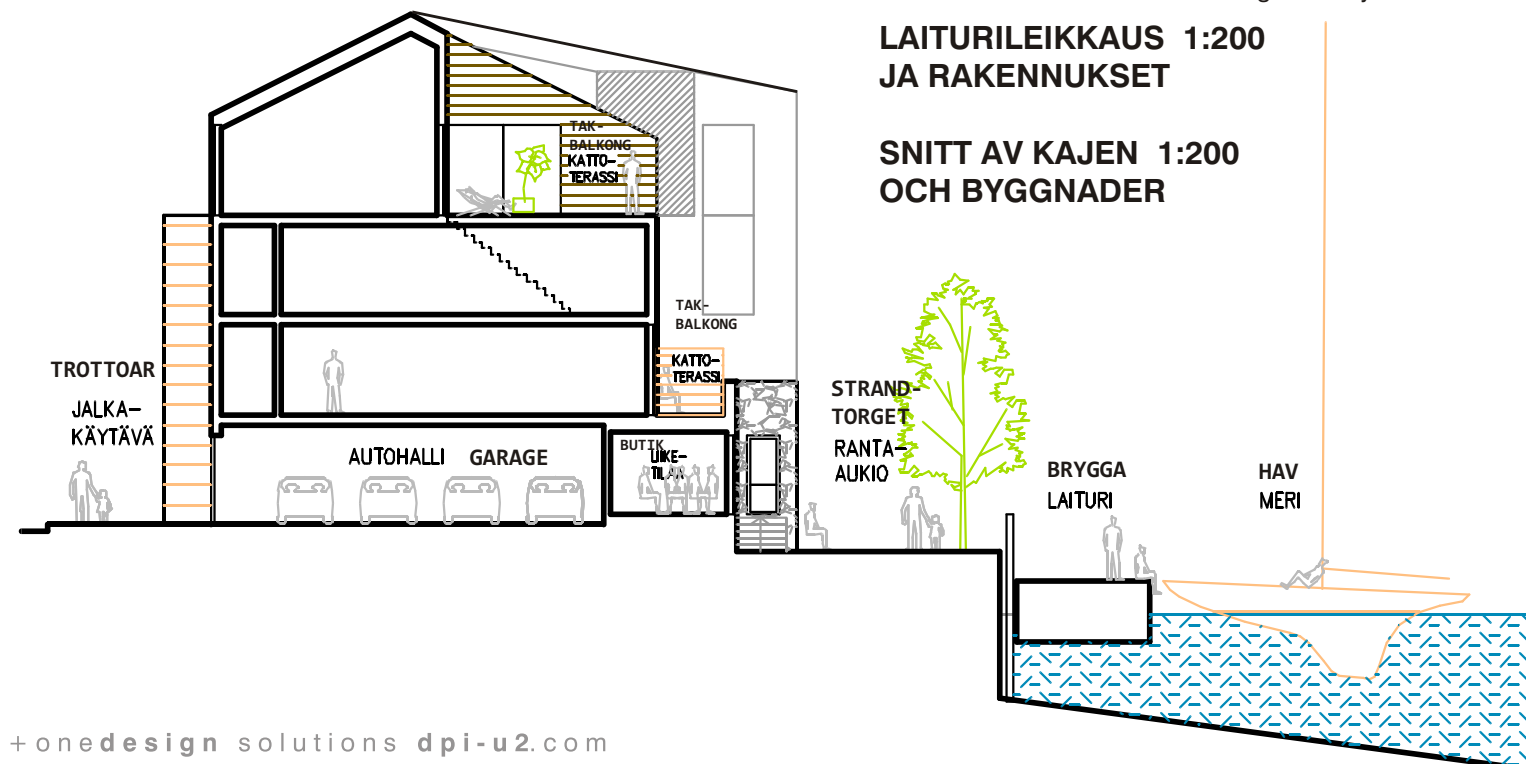
Ytmaterialen vid torg och strandbrygga (ca 8300 m²) skall bestå av minst två betongstensortiment. Det utvalda materialet skall tolerera tungtrafik. Stenbryggan skall kantas av stenar av granit mot planteringsrabatter och andra anläggningar. Torgbelysningen förverkligas med klimatanpassade belysningspollare av svart metall eller med fristående belysningsstolpar av max. 3m i höjd. Materialet skall vara det samma som för pollare. Även belysningen till planteringarna kan medverka i torgbelysningen. Det placeras ca 20 bänkar på torget. Materialvalen av torgstruktur skall anpassas till de arkitektur av byggnader.

Anvisning:

Torget beläggning ska i huvudsak utföras i enhetligt, bestående material. Torgytan består av ytläggningar där modellen och storleken varierar. Stora ytor läggs med stora plattor. Mindre ytor som har bestämda användningsändamål, t.ex restaurangterasser läggs med mindre plattor som har varma färgtoner, t.ex terra cotta. Torget utsätts för relativt stor regelbunden belastning av servicetrafik till småbåtshamnen. Ytläggningen skall vara väl belastningsbar samt lättskött. Belastningen förutsätter att skelettjord används vid plantering av träd och buskar på torg- och gatuområden. De parkutrustningar, bänkar, räcken och staket, skräpkorgar samt belysning som utvalts för Sibbostrandstorg kommer även att användas på närliggande kvartersområden.



Ohjeellinen näkymä Satamasta.
Normgivande vy från hamnen.



2.9 Muurirakenteet

2.9.1. Rantamuurit

Satama-alueen pengerrettyjen rantalaitureiden pystymuurit suolavedenkestävää elementti- tai paikalla valettua betonia. Yläreunan kulmakiveys graniittia. Portaat kelluville laitureille ja veden tasoon graniittia.

2.9.2. Pengermuurit

Mm.- maantasomuutos- ja LP-alueiden pengermuurit graafista betonia tai luonnonkivenomaista puristekiveä, yläreuna ja päälipinta graniittia. Puistoissa, kävelyteillä ja LP-alueilla valaistus toteutetaan muurivalaisimin ja pollarivalaisimin.

2.9 Stödmurer

2.9.1. Strandmurer

Murer som anläggs på hamnområdets strandbryggor skall tolerera saltvatten och skall vara av betongelement eller av betong gjuten på plats. Stenbeläggningen i den övre kanten skall dock vara av granit. Trapporna till de flytande bryggorna samt i vattennivån skall vara av granit.

2.9.2. Stödmurer

Där det råder höjdskillnader och vid parkeringen (LP-områden) anläggs stödmurerna med element av grafisk betong eller naturstenliknande material med en överkant i granit. Parken och trottoarerna samt parkeringen (LP-områden) belyses med armaturer på muren samt med pollare.



Ohjeellinen ilmakuva Rantatorista ja satama-alueesta.
Normgivande flygbild av Strandtorget och hamnområdet.



Ohjeellinen kuva Rantatorista ja satamasta.
Normgivande vy av Strandtorget.

2.10 Satama-alue

Määräys:

Rantaviiva betonista noin 2m korkuisena pystysuorana muurina. Syväys rantamuurilla >2m. Kookkaille aluksille riittävät kiinnityspollarit, törmäyssuojat ja noususillat kiinteinä rakenteina. Pienvenepaikoilla rantamuurin ulkopuolinen kelluva pienvenelaituri. Luiskat betonista >1,5m syvyyteen asti tasaisesti kallistettuina ja karhennettuina pintoina. Jäte, jääkone, septi, nosturi, tms maisemoidaan rantapenkereeseen.

Pengerretyn rantalaiturin pintamateriaali muodostetaan vähintään kahdesta lajitelmosta, jotka koostuvat erilaisista raskasta liikennettä kestävästä puriste- tai betonikivistä. Kivilaiturin reunukset ja rajaukset mm. istutusalueisiin graniittia.

Ohjeellinen:

Satama-alueen ET-6 ja ET-7 palvelu- ja huoltorakennelmat tulee sovittaa lähimmän rakennuskorttelin rakennusten arkkitehtuuriin.

Sataman kaavanmukaisiin toimintoihin (saaristolaiset, yhteysveneet, laivalaituri jne.) tehdään vaadittavat kelluvat laituriosat puupintaisina, kelluvina betonilaitureina pystyliikkumisen mahdollistavalla kiinnityksellä kiinteän pengerretyn kivilaiturin muuriin.

Laivalaitureihin tehdään riittävän suurien alusten kiinnityksen kestävät syväperustetut metallipollarit.

2.10 Hamnområde

Bestämmelse:

Strandlinjen gestaltas av en betongmur på 2 m ovanför vattenytan. Vattendjupet vid strandmuren är större än 2 m. Strandmuren förses med fasta konststrukturer för avfending samt förtöjningspollare och landgångsbrygga som tjänar även större båtar. Vid småbåtsplatserna finns en flytande småbåtsbrygga stationerad utanför strandmuren. Betongramperna har en jämn lutning och fortsätter till minst 1,5 meters djup. Ytan på ramperna skall vara halkfri. Sopbehållare, kylbehållare, septitank, lyftkran och dylika tillbehör placeras vid stranden möjligast obemärkt med tillhörande konstruktioner.

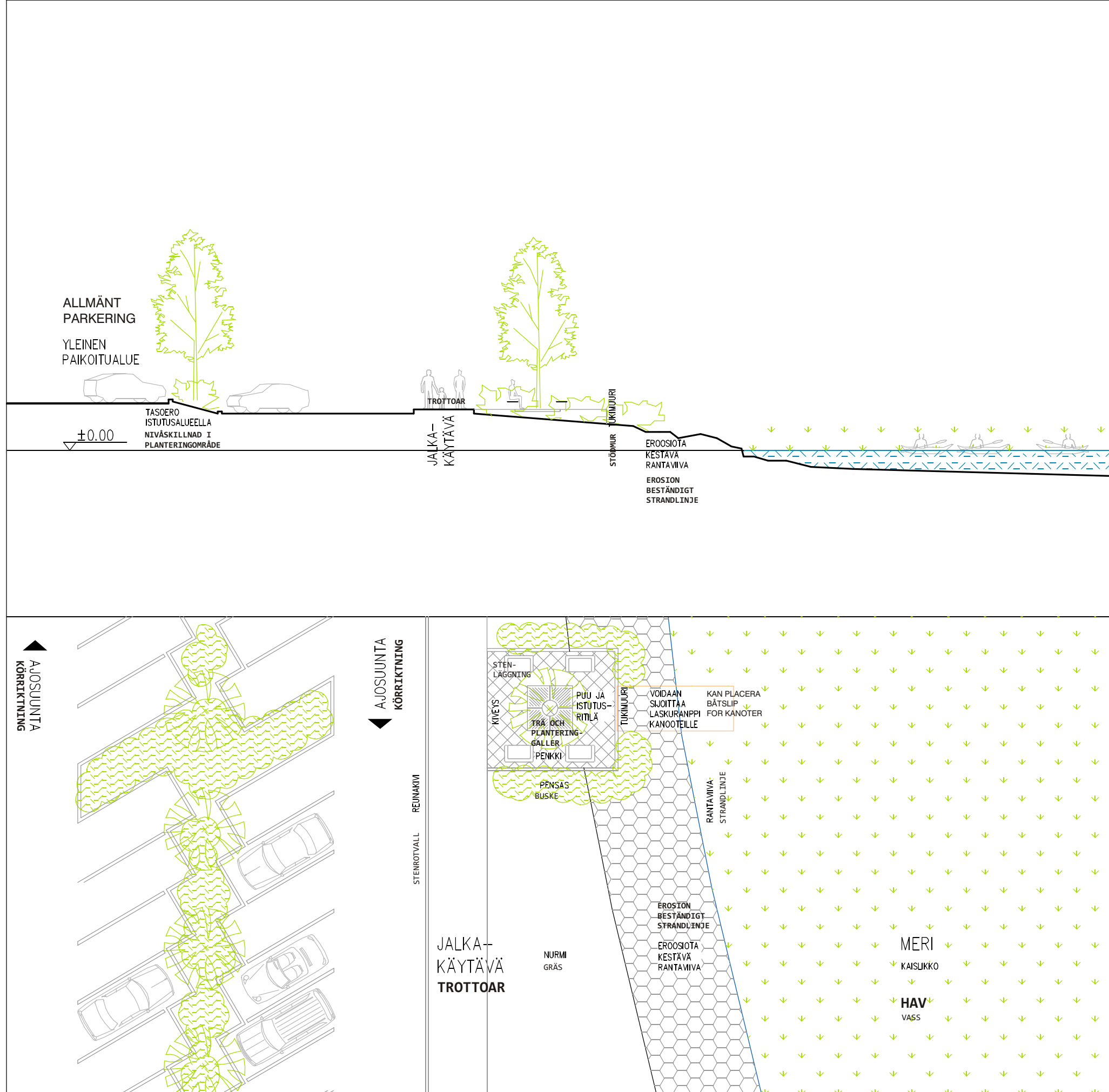
Den något försänkta strandbryggans ytmaterial utformas av minst två sortiment av ytmaterial av betong som härddar tung trafik. Ytläggningen skall vara väl belastningsbar samt lättskött. Kantstenarna mot bl.a planteringsrabatterna på stebbryggan skall vara av röd granit.

Anvisning:

ET-6 och ET-7 kvarterens service konstruktioner inom hamnområdet skall anpassas till de närliggande bostadskvarterens arkitektur.

För de hamnaktiviteter som detaljplanen förutsätter (förbindelsebåtar, båtbyggor, osv) byggs de flytande betongbryggorna så att bryggorna är fästa i stensemuren vid den fasta stembryggan och kan röra sig vertikalt. Yt- eller gångmaterialet är av trä.

I båtbyggorna skall förtöjning av stora båtar ske i pollare som är tillräckligt hållfasta för ändamålet.



2.11 Muut ranta-alueet

Luonnonmukainen rantaviiva
Naturlig strandlinje

Määräys:

Vesirajan kunnostustoimenpiteet on tehtävä kortteleittain yhtenäisinä ja samanaikaisina toimenpiteitä. Vesikasvillisuus voidaan kortteleittain karsia ruoppaamalla ja rantaviivan tukemista eroosiota paremmin kestäväksi. Rantaan saa rakentaa talokohtaiset maksimissaan 15m:n kelluvat laiturit .

Ohjeellinen:

Rantaviivan tukeminen kiveämällä seulanpääkivillä suositellaan.

2.11 Övriga strandområden

Naturenlig strandlinje

Bestämmelse:

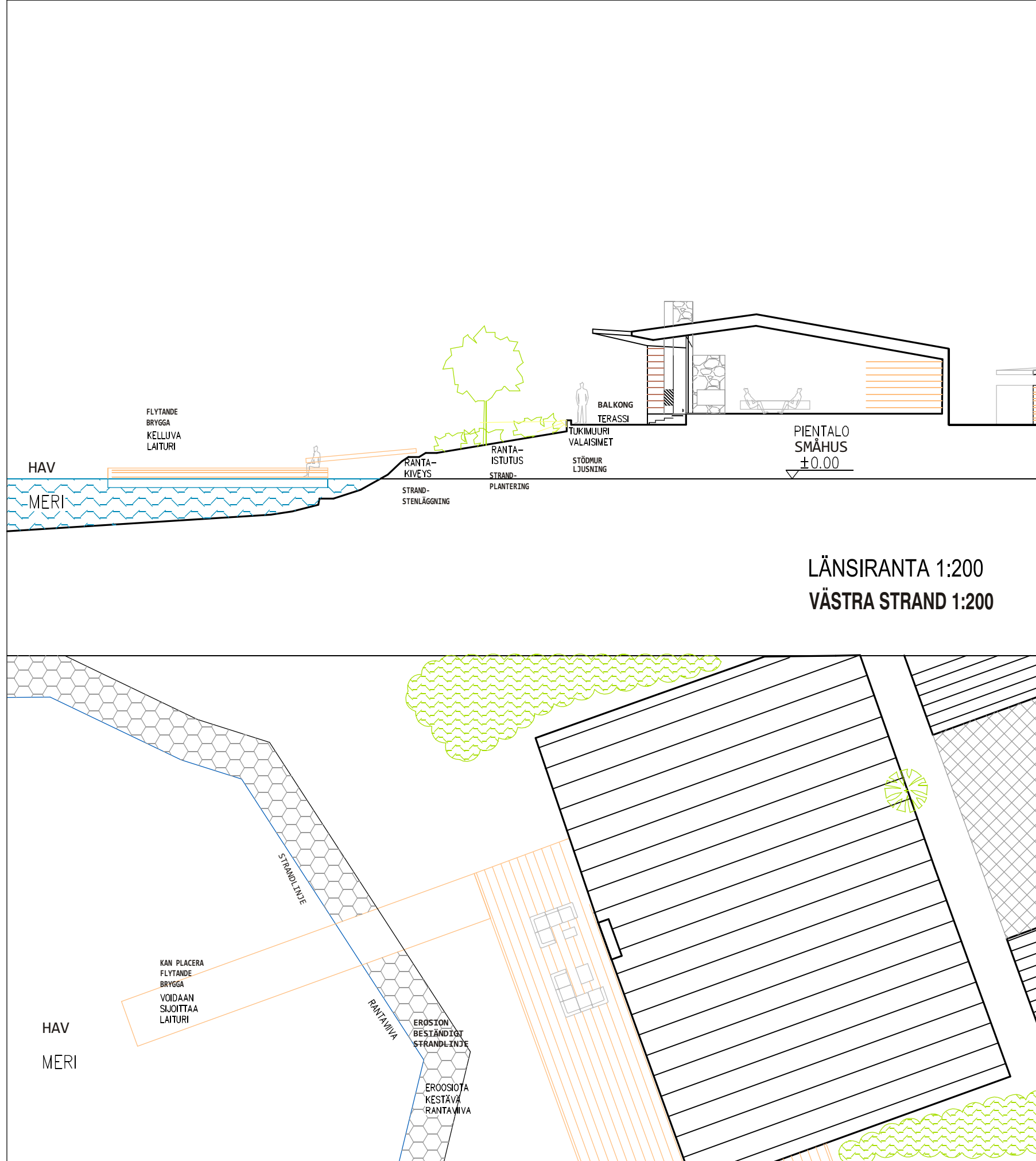
Strandlinjen skall iståndsättas så att förbättringsåtgärderna sker enhetligt och samtidigt som kvarteren vid stranden byggs. Åtgärderna innebär inte muddring utan motarbetar erosion. En del av vattenväxtligheten kan skäras. skall anpassas till de närliggande bostadskvarterens arkitektur. Vid stranden skall byggas max.15m flytande bryggor för varje hus.

Anvisning:

Det rekommenderas att havsbotten vid strandlinjen stöds med kullerstenar.

RANTALEIKKAUS 1:200
ITÄRANTA

STRANDSNITT 1: 200
ÖSTRA STRANDEN



2.11 Muut ranta-alueet

Luonnonmukainen rantaviiva
Naturlig strandlinje

Määräys:
Vesirajan kunnostustoimenpiteet on tehtävä kortteleittain yhtenäisinä ja samanaikaisina toimenpiteitä. Vesikasvillisuus voidaan kortteleittain karsia ruoppaamalla ja rantaviivan tukemista eroosiota paremmin kestäväksi. Rantaan saa rakentaa talokohtaiset maksimissaan 15m:n kelluvat laiturit.

Ohjeellinen:
Rantaviivan tukeminen kiveämällä seulanpääkivillä suositellaan.

2.11 Övriga strandområden

Naturenlig strandlinje

Bestämmelse:
Strandlinjen skall istandsättas så att förbättringsåtgärderna sker enhetligt och samtidigt som kvarteren vid stranden byggs. Åtgärderna innebär inte muddring utan motarbetar erosion. En del av vattenväxtligheten kan skäras. Vid stranden skall byggas max.15m flytande bryggor för varje hus.

Anvisning:
Det rekommenderas att havsbotten vid strandlinjen stöds med kullerstenar.

**RANTALEIKKAUS 1:500
LÄNSIRANTA**

**RANTALEIKKAUS 1: 500
VÄSTRA STRANDEN**

dpi-u2.com
partners in architecture



Ohjeellinen näkymä Rantatorille mereltä.
Normgivande vy mot Strandtorget från havet.

3. Korttelialueet

3.1 Asemakaavan lähtökohtia

Kaksi Rantatoriin rajautuvaa korttelia 260 ja 259 ovat luonteeltaan perinteisempiä pienkaupunkirakennuksia. Myös niiden julkisivujen tulee ilmentää sitä. Storörentie tien rajautuvat korttelit 256 ja 257 ovat luonteeltaan kapeina kadunvarsiasuinrakennuksina jäsenyviä pienkaupunkirakennuksia. Niiden julkisivumateriaalivaihtelujen, sisäänvetojen ja erkkereiden tulee ilmentää rakennusten vertikaalisuuntaista jakoa.

3.2 Kortteleiden liittyminen julkiseen tilaan

Määräys:

Kortteleiden asuinrakennuksiin kulku tapahtuu pääsääntöisesti sekä paikoitushallista, paikoituskannen alta että pienkaupungin hengen mukaisesti suoraan kadulta. Samoin katutasoin liike-tilat liittyvät mahdollisimman saumattomasti Rantatoriin ja sitä ympäröiviin pikkukatuihin ja niiden jalkakäytäviin ilman istutusvyöhykkeitä rakennusten seinillä kadun puolella. Osa maantasoasuntojen ja liiketilöiden piha-alueista terassoituu katutilaan ja Rantatorin reunaan tai rantalaiturin reunaan. Nämä saa rakentaa katu-, laitur- tai torialueelle ja ne tulee erottaa sopivilla tasoerojärjestelyillä ja matalin aita- ja tasoerojärjestelyin julkisesta tilasta. Korttelissa 260 saa rakentaa 6m asti tasoerolla erotettua oleskelutilaa.

Ohjeellinen:

Istutusalueet sijoittuvat liikenne- ja LP-alueille niille osoitettuihin paikkoihin sekä piha- ja puistoalueille niille osoitettuihin paikkoihin.

3.3 Varsinaiset piha-alueet

Piha-alueet pääkortteleissa 256, 257, 259 ja 260 toteutetaan istutusjärjestelyineen paikoituskansien, pihakansien päälle sekä istutettaville maantaso-osille. Katutilaan terassoituvat piha-alueet tulee myös käsitellä istutus- ja pihalaatoitusjärjestelyin.



Ohjeellinen näkymä Storörintielle torilta.
Normgivande vy mot Storörsvägen från torget.

3. Kvartersområden

3.1 Utgångspunkter för detaljplan

De två kvarter 260 och 259 som angränsar sig till strandtorget har till sin karaktär mer traditionell småstadsarkitektur. Fasaderna på byggnaderna skall ge uttryck till detta. Kvarter 256 och 257 som angränsar sig till Storörens vägen har smala byggnader som bestämmer gatuutrymmet. Byggnadskropparna gör indrag från gatuutrymmet samt hänger som burspråk över gatuutrymmet. Fasadmaterialet är omväxlande. Dessa småstadsbyggnader präglas av omväxlande vertikal karaktär.

3.2 Anslutning av kvarter till den offentliga miljön

Bestämmelse:

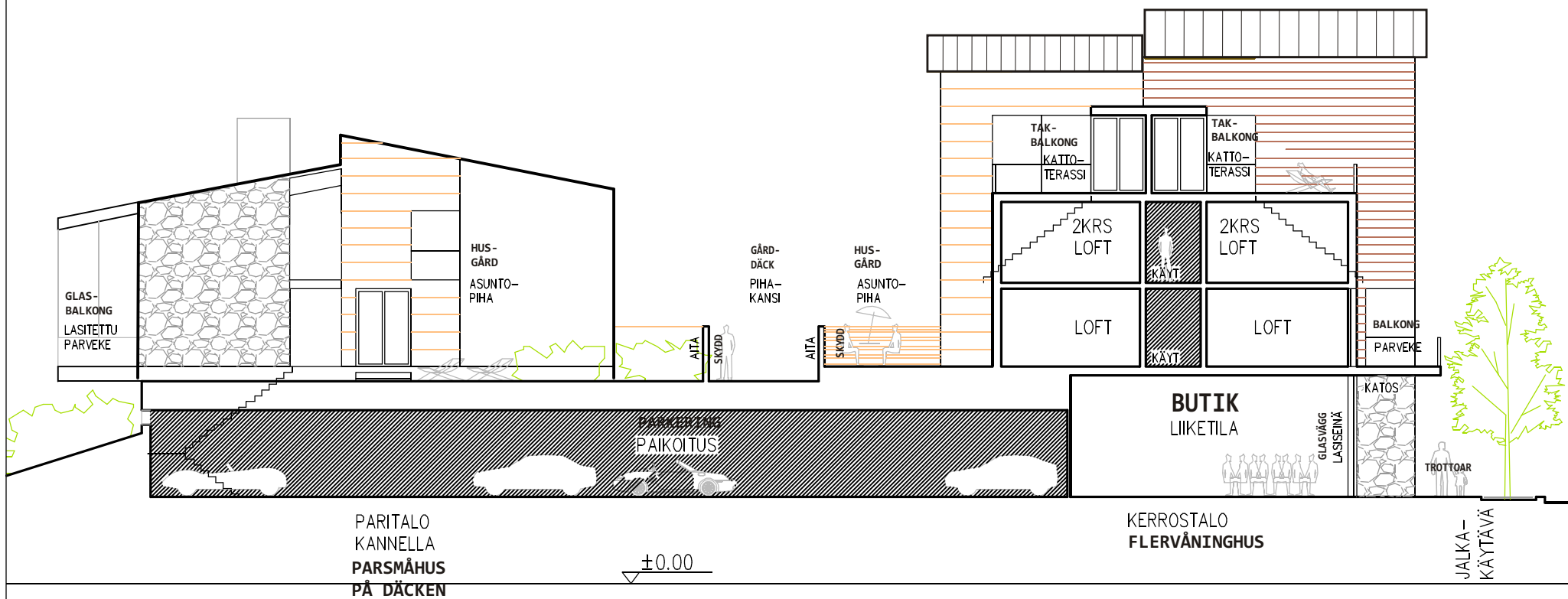
Ingång till bostadshuset i kvarteren sker i huvudsak genom parkeringshallen, parkeringsdäck samt direkt från gatuutrymmet så som är typiskt för småstäder. Butiksutrymmen i gatuplan ansluts obegränsat till Strandtorget och till gatorna samt trottoarerna. Det finns inga planteringsfiler vid fasaderna mot gatan. En del av gårdsplanerna av bostäderna och butiksutrymmena i gatuplan trappas ned mot gatuutrymmet, strandtorget eller strandbryggan. För att avskilja dessa från det offentliga utrymmet kan låga staketkonstruktioner samt små nivåskillnader utnyttjas. I kvarteret 260 får man bygga en nivåskillnad terass med max 6 m i höjdskillnad.

Anvisning:

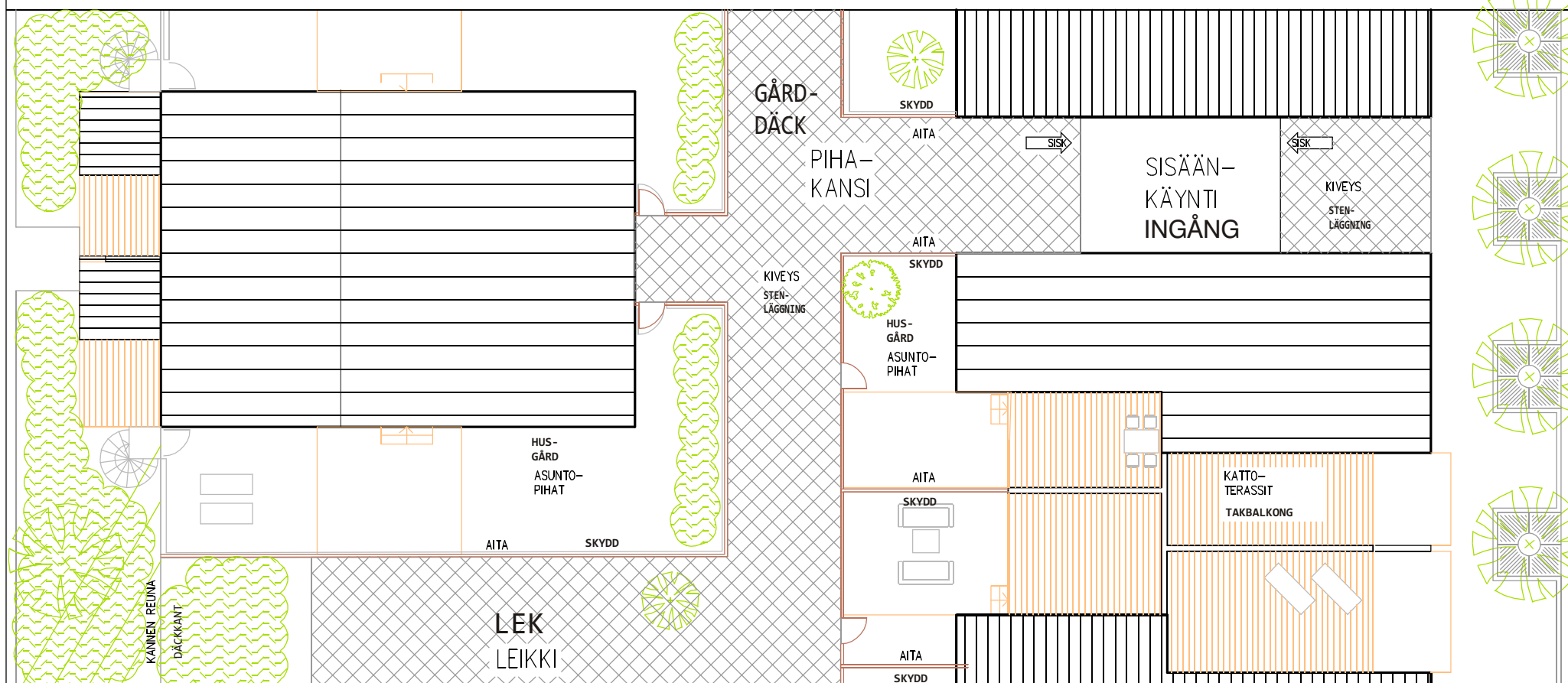
Planteringsområdena placeras i trafik- och parkeringsområden på platser avsedda för plantering samt på gårds- och parkområden på platser avsedda för plantering.

3.3 Gårdsområden

Gårdsplanerna i huvudkvarteren 256, 257, 259 och 260 uppförs med planterings- och ytbeläggningsarrangemang på parkeringsdäck, gårdsdäck samt i marknivå på platser avsedda för plantering. Även gårdsplanerna som i trappavsatser slutar i gatuutrymmet har planteringar samt ytbeläggning som de övriga planteringsområdena.



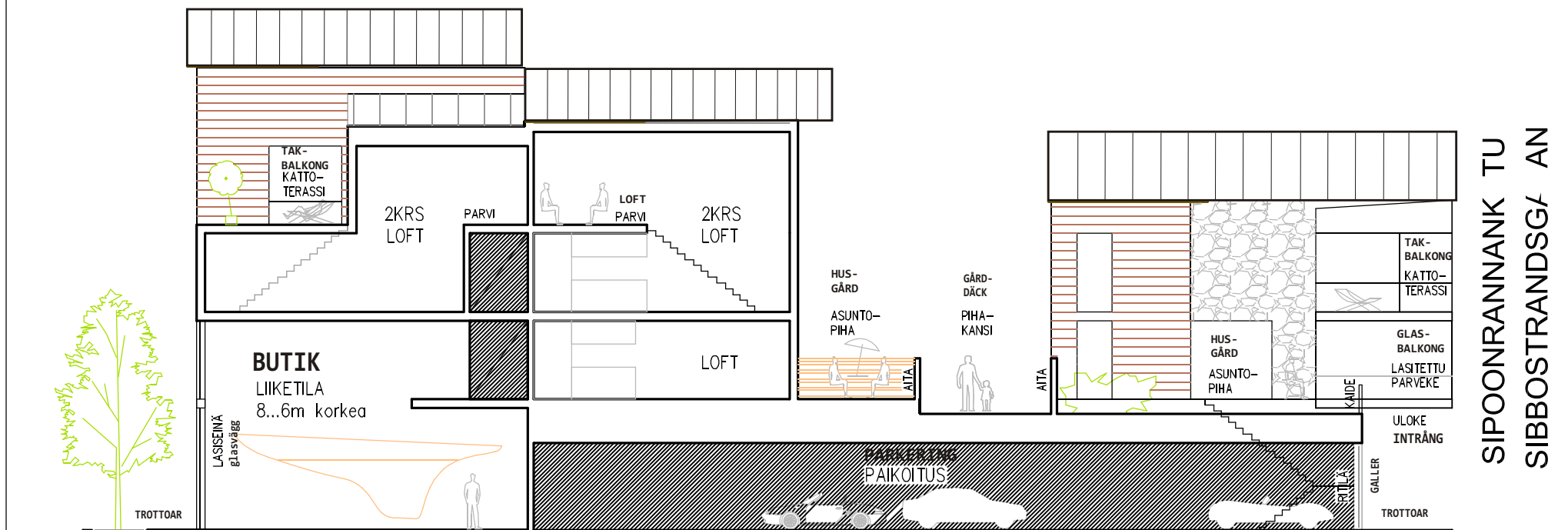
KESKUSTA LÄNSI 1:200
 CENTER VÄST 1:200



KORTTELILEIKKAUS 1:200
 RAKENNUKSET

KVARTERSNITT 1:200
 BYGGNADER

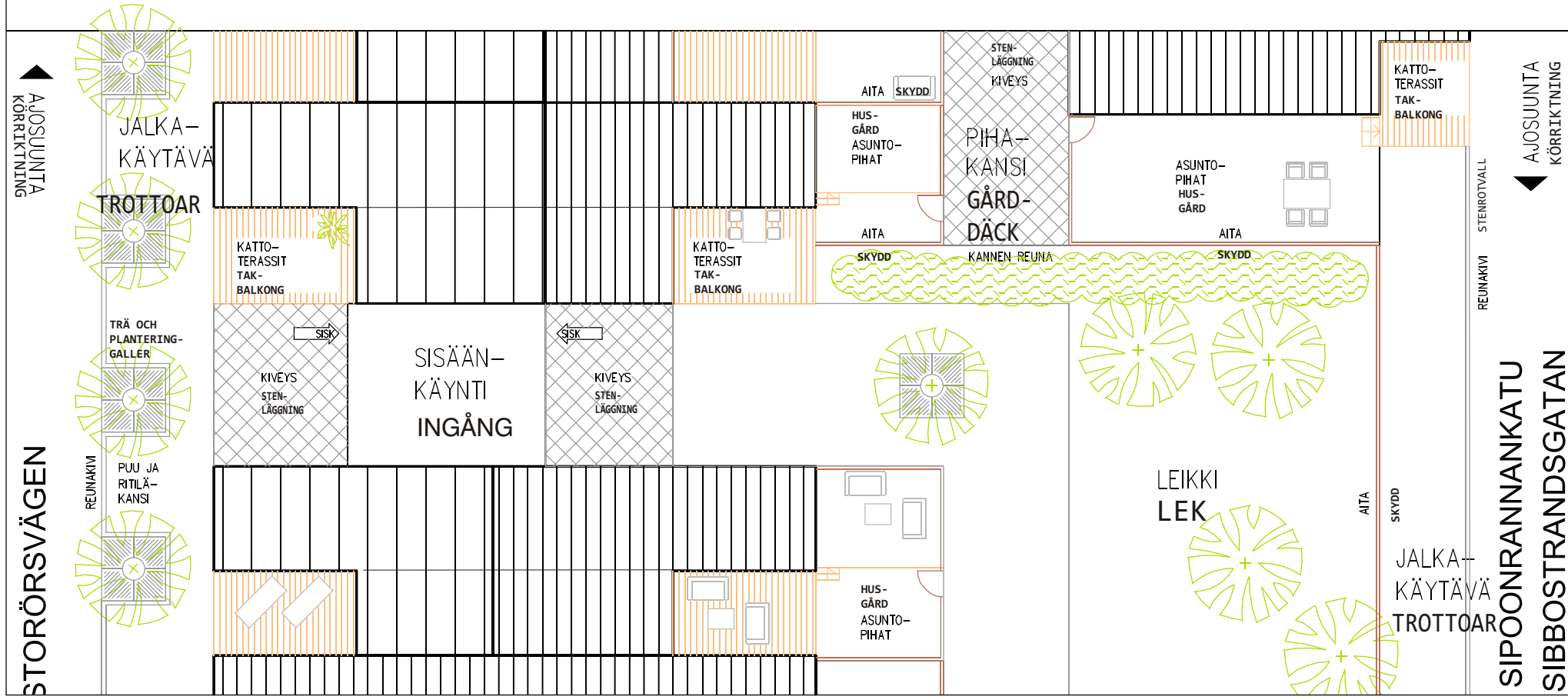
dpi-u2.com
 partners in architecture



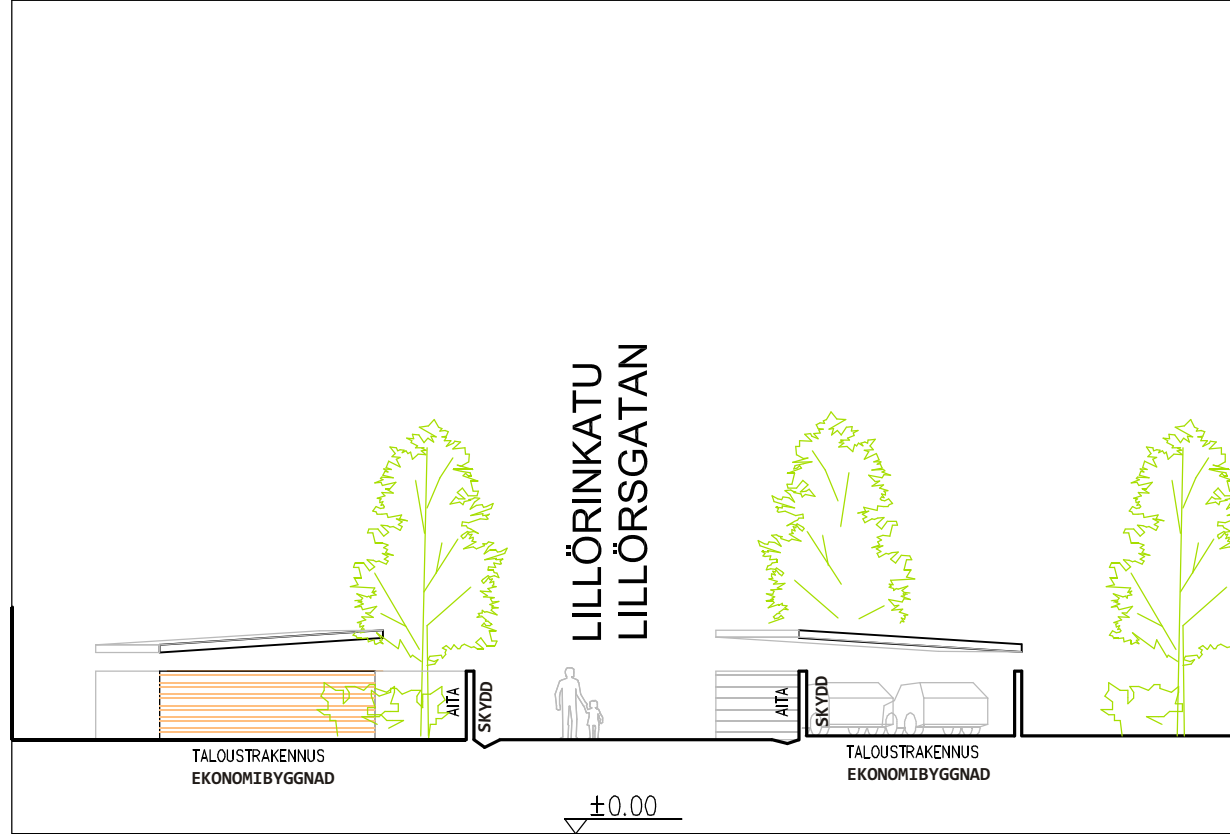
SIPOORANNANK TU
SIBBOSTRANDSG/ AN



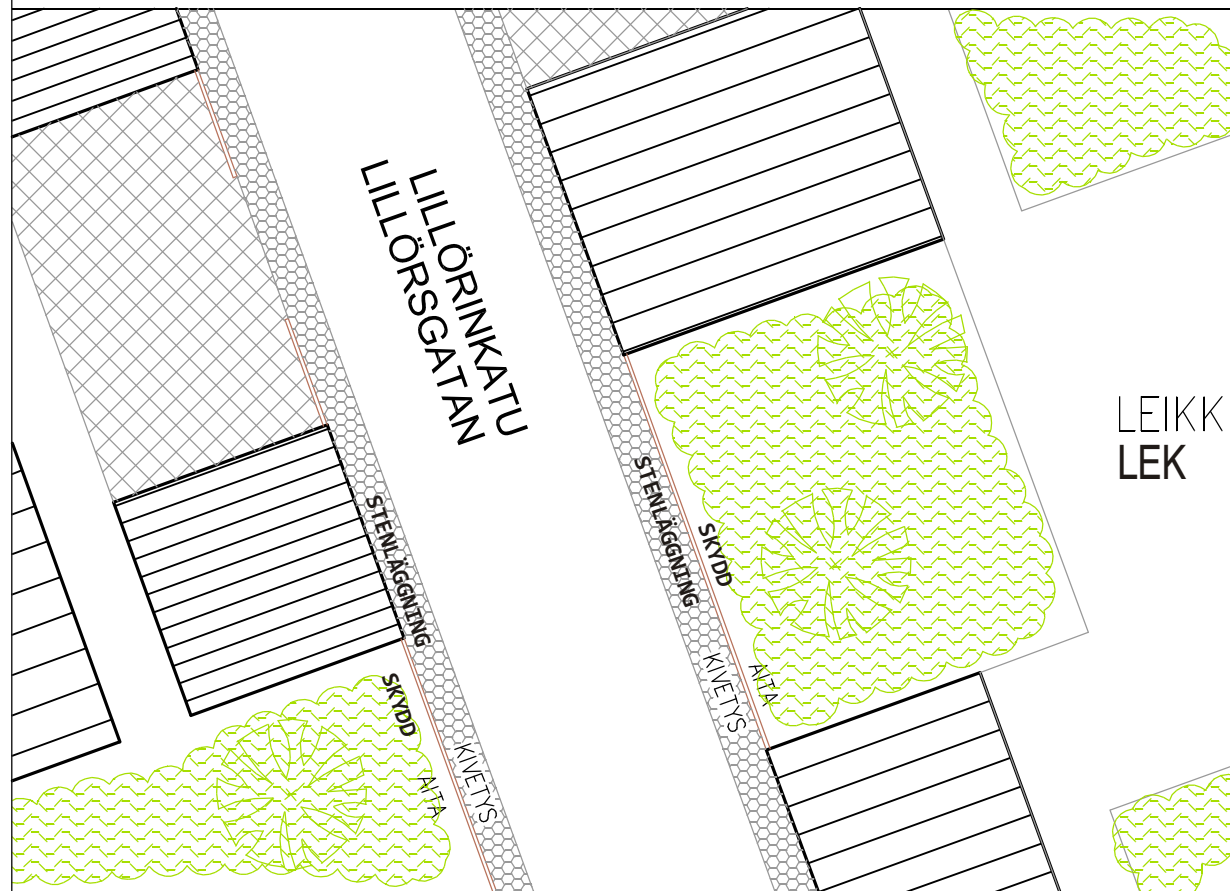
KESKUSTA ITÄ 1:200
CENTER ÖST 1:200



KORTTELILEIKKAUS 1:200
RAKENNUKSET
KVARTERSNITT 1:200
BYGGNADER



PIHAKATU 1:200
GÅRDGATA 1:200



PIHAKATULEIKKAUS 1:2000
TALOUSTRAKENNUKSET

GÅRDGATASNITT 1:2000
EKONOMIBYGGNADER



4. Rakennukset

4.1 Asemakaavan lähtökohtia

AL- korttelialueet

Maantason rakenteet sovitetaan torisuunnitelmaan niin, että rakennusten seinustoille syntyy perustasosta nostettuja pienilmastoltaan lämpimiä, viihtyisiä ja monimuotoisia taskuja, liiketiloille tai asuntopihoiksi

Ensimmäinen kerros käsitellään poikkeavalla materiaalilla kivijalkamaiseksi. Kivijalkaa ei tule tehdä yhtenäiseen linjaan tai korkeuteen, vaan monimuotoisti ja vaihtelevasti näyteikkunoiden ja katosten rytmittämäksi kokonaisuudeksi. Maantasokerroksissa, tukimuureissa ja tasoerojen pystypinnoilla suositaan luonnonkivipintoja.

Katu ja torijulkisivuille ei saa tehdä yhtenäisiä päällekkäisiä parvekkeita. Pihat ja pihakannet hyödynnetään asukkaiden ulko-oleskelualueena. Kattokerrokseen kattoterassit kaikkiin ylimmän kerroksen asuntoihin.

Julkisivut voidaan aukottaa vapaasti, kuitenkin suositaan ranskalaisen parvekkeen tyyppistä kapeaa ja korkeaa aukotusta. Julkisivu jaetaan <200m2 osiin sisäänvedoilla, värin- ja materiaalinvaihdoksin tai jollain muulla suunnittelijan sopivaksi katsomalla tavalla.

Julkisivumateriaaleissa suositaan materiaalin luonnollisia pintoja ja sävyjä. Luonnonkivet, poltetut tiilet ja laatat, kuultorappaukset, väribetonit ja eri tavoin sävytetyt puupinnat. Teräsosat on maalattava. Parvekekaiteissa saa käyttää metallia, puuta, lasia tai hiekkapuhallettua lasia .

4. Byggnader

4.1 Utgångspunkter för detaljplan

AL- kvartersområden

Torget planeras så att miljön bjuder på trivsamt och varmt mikroklimat för olika aktiviteter. Detta sker genom att det invid byggnaderna bildas från torgplan något upphöjda ytor vars form följer fasadens formspråk med t.ex indrag. Platserna kan utnyttjas mångsidigt t.ex som bostadsterasser eller av butiksutrymmen.

Genom materialvalet i byggnadens gatuplanvåning eftersträvar man en karaktär av stenfotsvåning. Stenfoten har ingen enhetlig linje eller höjd utan helheten varierar beroende på skyltfönster och takkonstruktioner samt annan detaljrikedom i fasadens i bottenplan. I Stenfoten, stödmurerna och på vertikalytorna i höjdskillnader prioriteras natursten som material.

Gatu- och torgfasaden får inte präglas av vertikala balkonslinjer. Gårdar och gårdsdäck utnyttjas för utevistelse för invånarnas trivsel.

Alla bostäderna i den översta våningen har takterass.

Fasadernas fönsteröppningar får planeras fritt, dock prioriteras smala och höga öppningar samt franska balkonger. Fasaden indelas i ytor mindre än 200 m2 med indragna nischer, färg- och materialväxlingar samt andra därtill passande metoder.

Som fasadmaterial prioriteras naturliga ytor och färgtoner. Natursten, tegel, keramiska plattor, puts, färgbetong samt träytor med olika behandlingar. Stålkonstruktioner skall målas. Metal, trä samt glas eller sandbläst glas kan användas i balkongsräcken.

4.2 Asuinrakennukset (määräykset kortteleittain)

KORTTELI 260 AR-2

4.2.1 Liittyminen perustasoon

Määräys:

Maantasokerros asuin- ja aputiloja, autotallia, liike-, teknistä tilaa, varastoja ja kansiparitalojen sisäänkäyntejä.

Ajo autotalleihin LP-alueen kautta yli jalkakäytävän.

4.2.2 Julkisivut

Määräys:

Yläosien erilliset rakennukset terasseineen, korkeilta osiltaan rapattu pinta, tehosteena terassien ja parvekkeiden takaseinissä tiili, luonnonmukainen kivi, lasi tai tumma puu. Pilarit maalattu teräs. Muutkin yhteensopivat, luonnolliset tai sävytetyt materiaalipinnat ovat mahdollisia. Metalliosat maalattuja.

Ohjeellinen:

Maantason rakenteet sovitetaan torisuunnitelmaan niin, että laiturirakenne tulee kiinni perusmuuriin ja rakennus on voimakkaasti läsnä satamatunnelmassa.

Ensimmäinen kerros voidaan käsitellä poikkeavalla materiaalilla kivijalkamaiseksi.

Maantasokerroksissa, tukimuureissa ja tasoerojen pystypinnoilla suositetaan luonnonkivipintoja.

4.2.3 Rakennusten väliset aukot

Määräys:

Rakennusmassat katkaistaan visuaalisesti kadulta ja pihan puolelta.

4.2.4 Parvekkeet

Määräys:

Rantatorin puoleisilla sivuilla asunnoilla pääosin sisäänvedetty parveke.

Ohjeellinen:

Parveke tai erkkeri voi olla myös ulokkeellinen katu- tai torialueen päälle ja parvekelasitus. Kattoterassi ylimmissä kerroksissa.

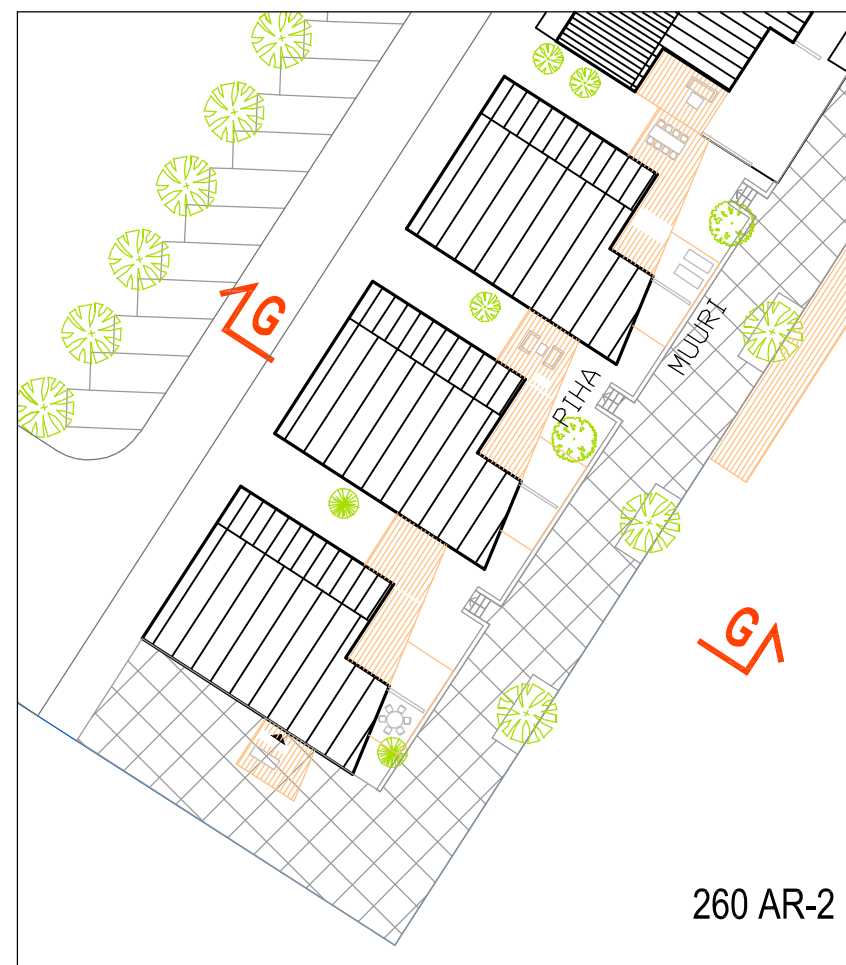
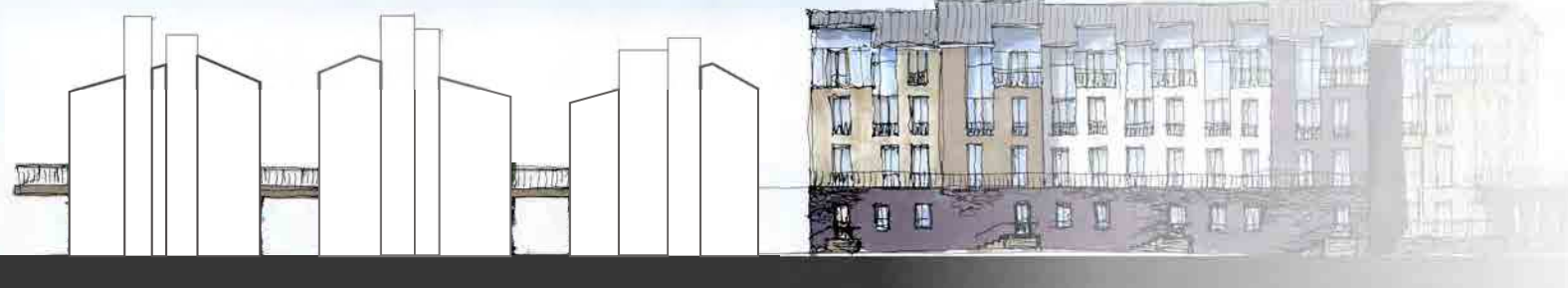
4.2.5 Katot

Määräys:

Pihakannelle sijoittuvissa erillis- ja paritaloissa poikittaiset kaksoispulpetti-, harja- ja vastaharjakattoja toisiinsa nähden vaihtelevasti rytmittäen.

Ohjeellinen:

Usean samanhenkisen vierekkäisen rakennuksen välillä tulee olla merkittävää variaatiota.





4.2 Bostadsbyggnader (bestämmelserna kvartersvis)

KVARTERET 260 AR-2

4.2.1 Anslutning i gatuplan

Bestämmelse:

Gatuplanet är försett för boende, hjälputrymmen för boende, garage, butiks-, tekniska- samt lagerutrymmen och för ingångar till parhusen på däck. Infarten till garagen sker via LP-området över trottoaren.

4.2.2 Fasader

Bestämmelse:

De höga separata byggnadskropparna ovanför bottenplanen har i huvudsak puts. Tegel, naturliknande sten, glas eller mörka träslag används som effektiva detaljer i de bakre väggarna av terrasser och balkonger. Pelarna av stål är målade. Även andra naturliga materialfärger och behandlade ytor är tillåtna när de anpassas till kraven. Metalldelarna är i allmänhet målade.

Anvisning:

Konstruktioner i marknivån anpassas till planeringen av torg så att bryggan fästs i grundmuren och byggnaden är starkt närvarande i hamnatmosfären. Byggnadens första våning ska få en karaktär av stenfotsvåning genom materialval i fasaden. Stenfotsvåningar, stödmurer samt andra vertikala konstruktioner förses med naturstensytor där möjligt.

4.2.3 Mellanrum mellan byggnader

Bestämmelse:

Byggnadsmassan bryts visuellt på gatu- och gårdssidan.

4.2.4 Balkonger

Bestämmelse:

Vid Strandtorget har bostäder mest en indragen balkong.

Anvisning:

Balkongen kan sträcka sig över gatu- eller torgområdet samt ha balkongglas. Takterrass i övre våningen.

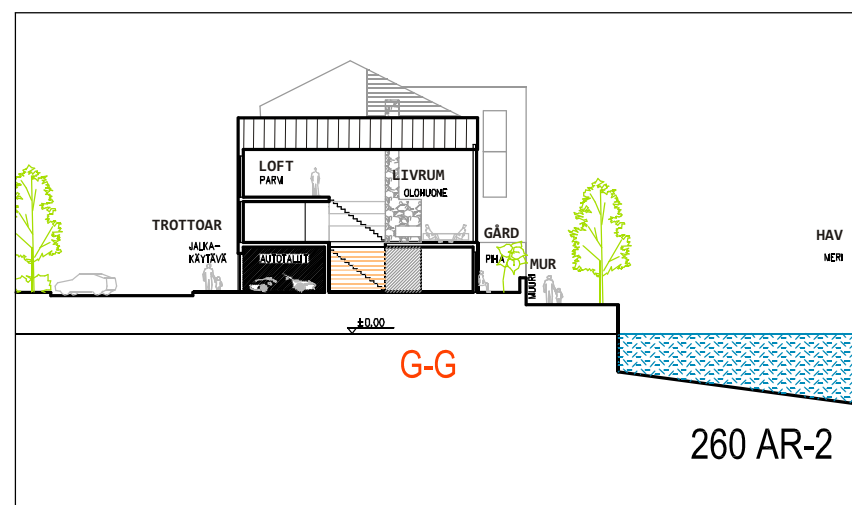
4.2.5 Tak

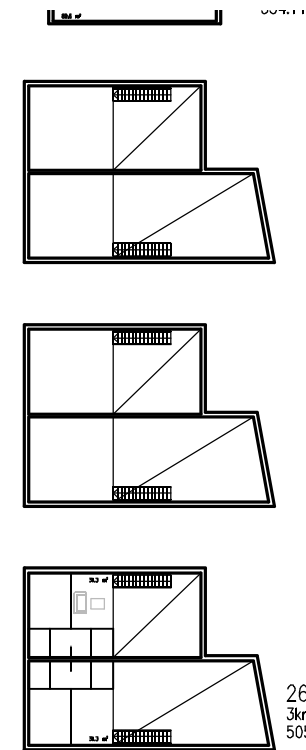
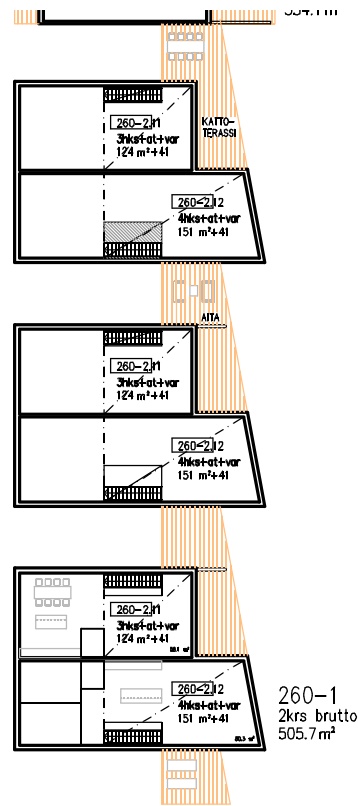
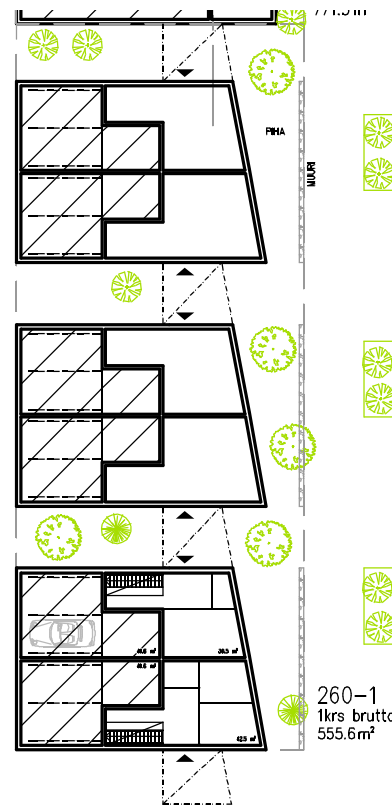
Bestämmelse:

Hus och parhus på gårdsdäcken har dubbelpulpet-, sadel- och motfallstak på tvären och är omväxlande grupperade i förhållande till varandra.

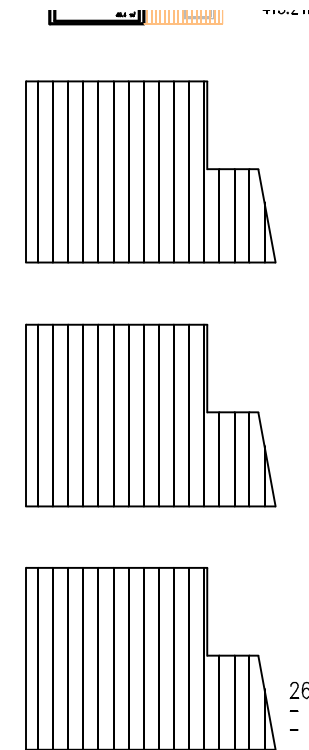
Anvisning:

Till synes likadana husmassor som finns brevid varandra skall varieras.





260-1
3krs brutto
505.7m²



260-1
-
- m²



4.2 Asuinrakennukset (määräykset kortteleittain)

KORTTELI 260 AL-1

4.2.1 Liittyminen perustasoon

Määräys:
Maantasokerros asuntoja, asuin- ja aputiloja, autohalli, liike-, teknistä tilaa, varastoja ja porrashuoneita.
Ajo autotalleihin LP-alueen kautta yli jalkakäytävän.

4.2.2 Julkisivut

Määräys:
Julkisivuissa, erityisesti katutasossa ja pihakannen tasossa poikkeava materiaali, kuten esimerkiksi luonnonkiveä tai puristelaattaa luonnonkiven vaikutelmalla.
Julkisivuissa ylemmissä osissa vaaleansävyisiä laajoja rappauspintoja sekä vyöhykkeitä luonnonkiveä, puuta, tiililaattaa, lasia tai puristelaattaa luonnonkiven vaikutelmalla.

4.2.3 Rakennusten väliset aukot

Määräys:
Ei aukkoja.

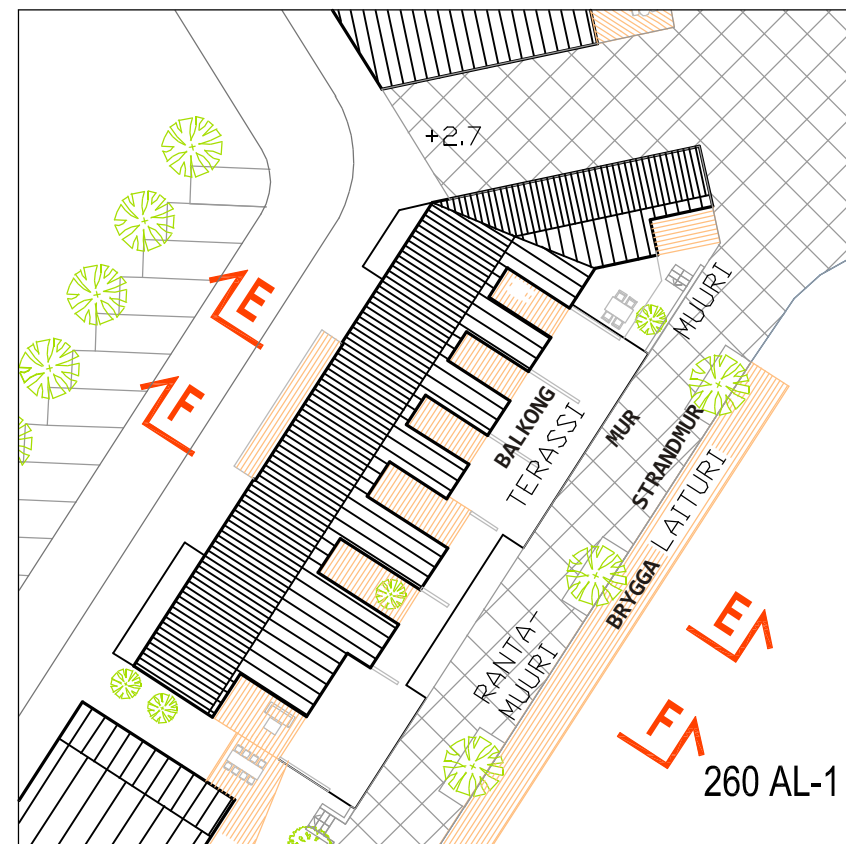
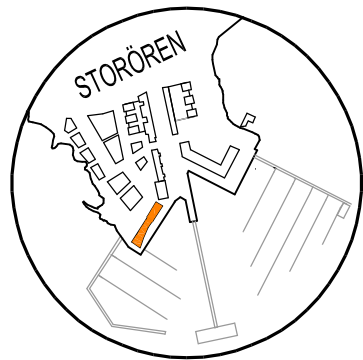
4.2.4 Parvekkeet

Määräys:
Rantatorin puoleisilla sivuilla asunnoilla pääsääntöisesti sisäänvedetty parveke.

Ohjeellinen:
Parveke tai erkkeri voi olla myös ulokkeellinen katu- tai torialueen päälle ja olla parvekelasitus. Kattoterassi ylimmissä kerroksissa.

4.2.5 Katot

Määräys:
Yleisilmeeltään rakennusrunkoon nähden pääsääntöisesti pitkittäinen harjakatto, jota poikittaiset mahdollisimman vaihtelevat harjakatot, tasakattoerkkerit sekä sisäänvedetyt että ulostyöntyvät kattoterassit rytmittävät.





4.2 Bostadsbyggnader (bestämmelserna kvartersvis)

KVARTERET 260 AL-1

4.2.1 Anslutning i gatuplan

Bestämmelse:

Gatuplanet är försett för bostäder, boende, hjälputrymmen för boende, bilhall, butiks-, tekniska- samt lagerutrymmen och för trapphus. Infarten till garagen sker via LP-området över trottoaren.

4.2.2 Julkisivut

Bestämmelse:

Material i fasader måste vara olik, framförallt i gatuplan och i plan av gårdsdäck utgörs till exempel av natursten eller kompaktplatta med naturstenliknande effekt. Material i de övre delarna av fasaderna utgörs i huvudsak av puts i ljusa toner samt med zoner av natursten, trä, tegelkompaktplatta, glas eller kompaktplatta med utseende av natursten.

4.2.3 Mellanrum mellan byggnader

Bestämmelse:

Inte mellanrum.

4.2.4 Balkonger

Bestämmelse:

Vid Strandtorget har bostäder mest en indragen balkong.

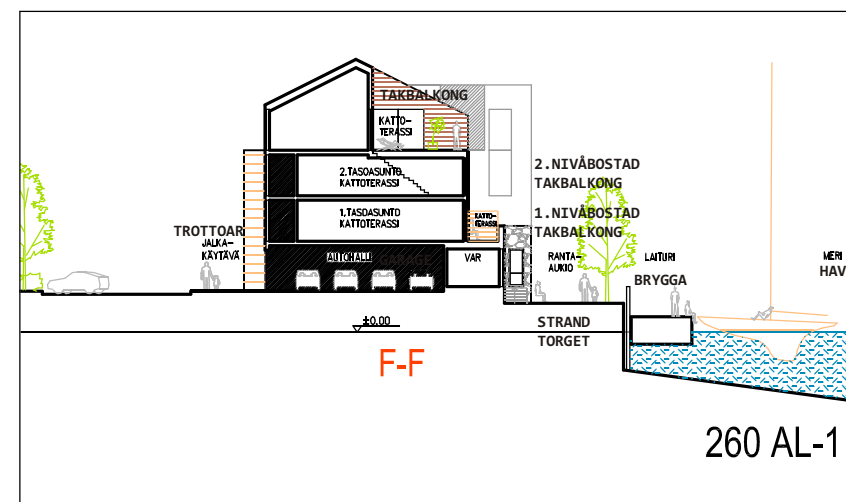
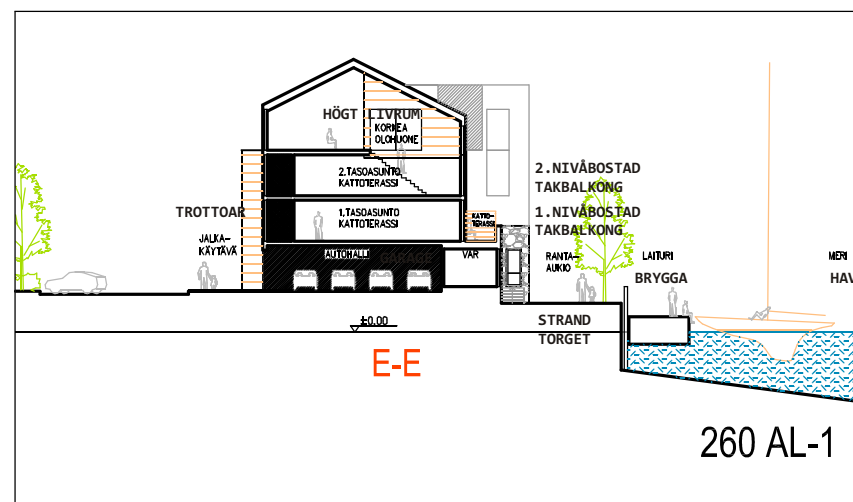
Anvisning:

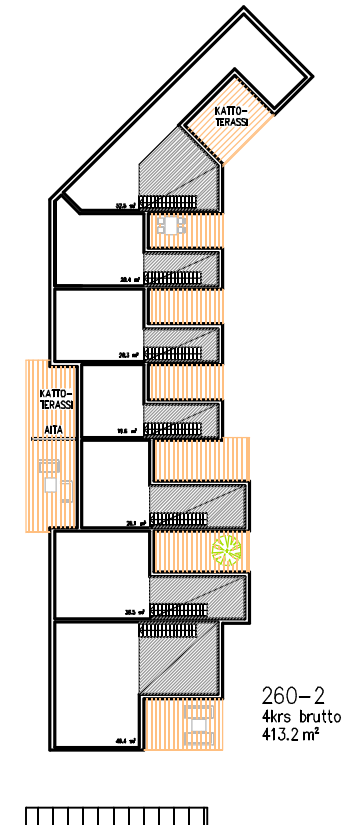
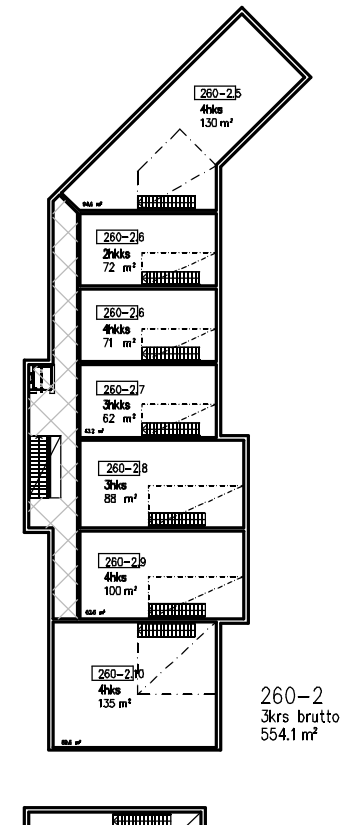
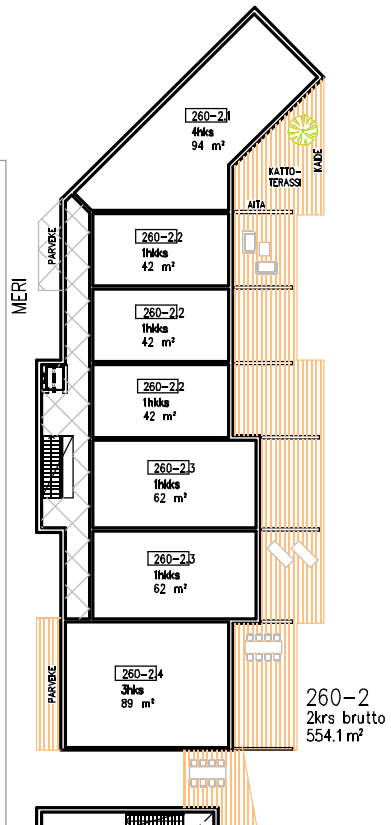
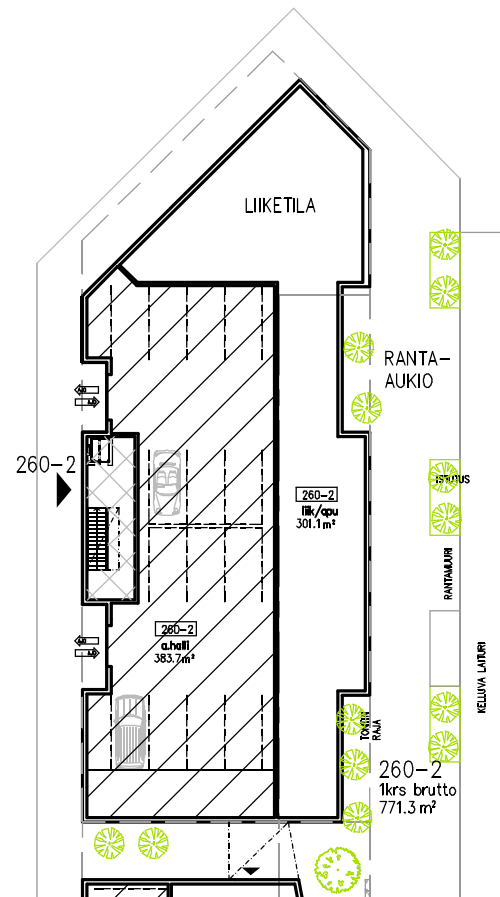
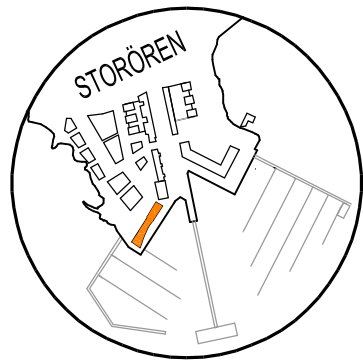
Balkongen eller burspråket kan även göra intrång i gatu- eller torgområdets utrymme samt ha balkongglas. Takterrass i övre våningen.

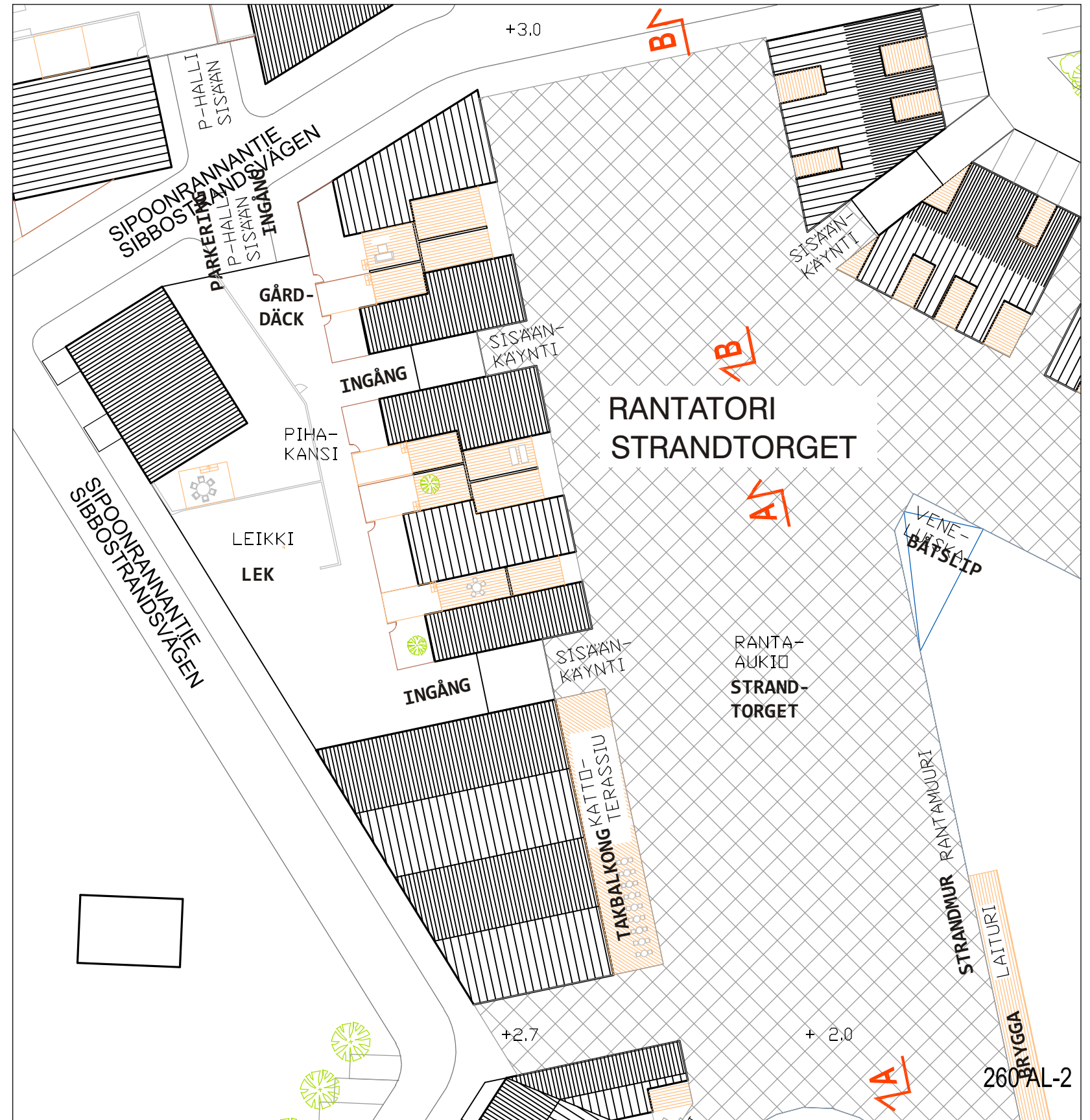
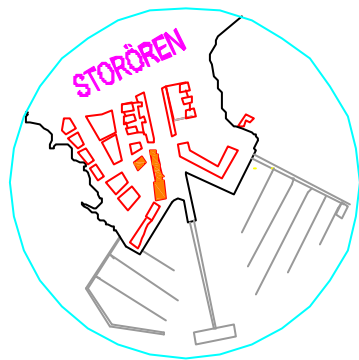
4.2.5 Tak

Bestämmelse:

Sadeltak som ligger i linje med byggnadskroppen varierar med tvärtak av olika slag. Omväxlingen av tvärtaken skall vara stor med takformer som sadeltak, bursspråk med platt tak samt indragna och utskjutande takterasser med eget tak.







4.2 Asuinrakennukset (määräykset kortteleittain)

KORTTELI 260 AL-2

4.2.1 Liittyminen perustasoon

Määräys:

Maantasokerros, autohalli-, liike-, teknistä tilaa, varastoja ja porrashuoneita ja kansiparitalojen sisäänkäyntejä. Liiketoimille avataan suuret näyteikkunat/lasiseinät.

1.kerroksen liiketoimille torille muurilla, aidoilla, istutuksilla ja pintamateriaaleilla jäsenöity julkinen korotettu piha-alue.

4.2.2 Julkisivut

Määräys:

Julkisivuissa, erityisesti katutasossa ja pihakannen tasossa poikkeava materiaali, kuten esimerkiksi luonnonkiveä tai puristelaattaa luonnonkiven vaikutelmalla.

Toisen kerroksen asunnoilla istutettu terassipiha maanpäällisen kellarin päällä. Ylempien kerrosten asunnoilla sisäänvedetyt kattoterassit.

Ohjeellinen:

Asuinrakennus pihakannella korttelin länsilaidalla. Kannelle voi kulkea Rantantorin puoleisista porrashuoneista tai leikkipaikan yhteydestä portaita ja luiskaa pitkin.

4.2.3 Rakennusten väliset aukot

Määräys:

Kerrostalot katkaistaan visuaalisesti kadulta ja pihalta sisäänvedoilla.

4.2.4 Parvekkeet

Määräys:

Rantatorin puoleisilla sivuilla pääosin kaikilla asunnoilla sisäänvedetty parveke.

Ohjeellinen:

Erkkeri voi olla myös ulokkeellinen katu- tai torialueen päälle ja parvekelasitettu. Ylimmissä kerroksissa on kattoterassi.

4.2.4 Katot

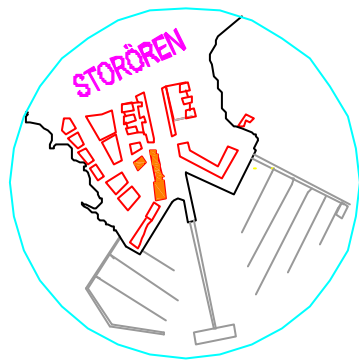
Määräys:

Torin reunassa rakennuksen pohjoispäässä yleisilmeeltään rakennusrunkoon nähden poikittaisia harja- ja satulakattoja vaihtelevasti, joita pitkittäiset harjakatot rytmittävät.

Torin reunassa rakennuksen keskioasassa yleisilmeeltään rakennusrunkoon nähden pääsääntöisesti pitkittäinen harjakatto, jota poikittaiset mahdollisimman vaihtelevat harja- ja satulakatot, tasakattoerkkerit sekä sisäänvedetyt että ulostyöntyvät kattoterassit rytmittävät.

Torin reunassa rakennuksen eteläpäässä yleisilmeeltään rakennusrunkoon nähden poikittaisia harjakattoja vaihtelevasti, joita mahdollisesti pitkittäiset harjakatot rytmittävät.

Pihakannelle sijoituvissa erillis- ja paritaloissa itälänsi suuntaisesti kaksoispulpetti-, harja- ja vastaharjakattoja toisiinsa nähden vaihtelevasti rytmittäen.





4.2 Bostadsbyggnader (bestämmelserna kvartersvis)

KVARTERET 260 AL-2

4.2.1 Anslutning i gatuplan

Bestämmelse:

Gatuplanet är försett för bilhall, butiks-, tekniska- samt lagerutrymmen och för trapphus samt för ingångar till parhusen på däck.

Infarten till garagen sker via LP-området över trottoaren.

I första våningen finns det lägenheter med privata upphöjda gårdar som avgränsas mot söder och väst med mur, staket, planteringar och ytmaterial.

4.2.2 Fasader

Bestämmelse:

Material i fasader måste vara olik, framförallt i gatuplan och i plan av gårdsdäck utgörs till exempel av natursten eller kompaktplatta med naturstenliknande effekt.

I andra våningen har lägenheterna egna gårdsterasser med planteringar. Terrasserna är placerade på källarvåningen i gatuplan. Lägenheterna i de övre våningarna har från fasaden indragna takterasser.

Anvisning:

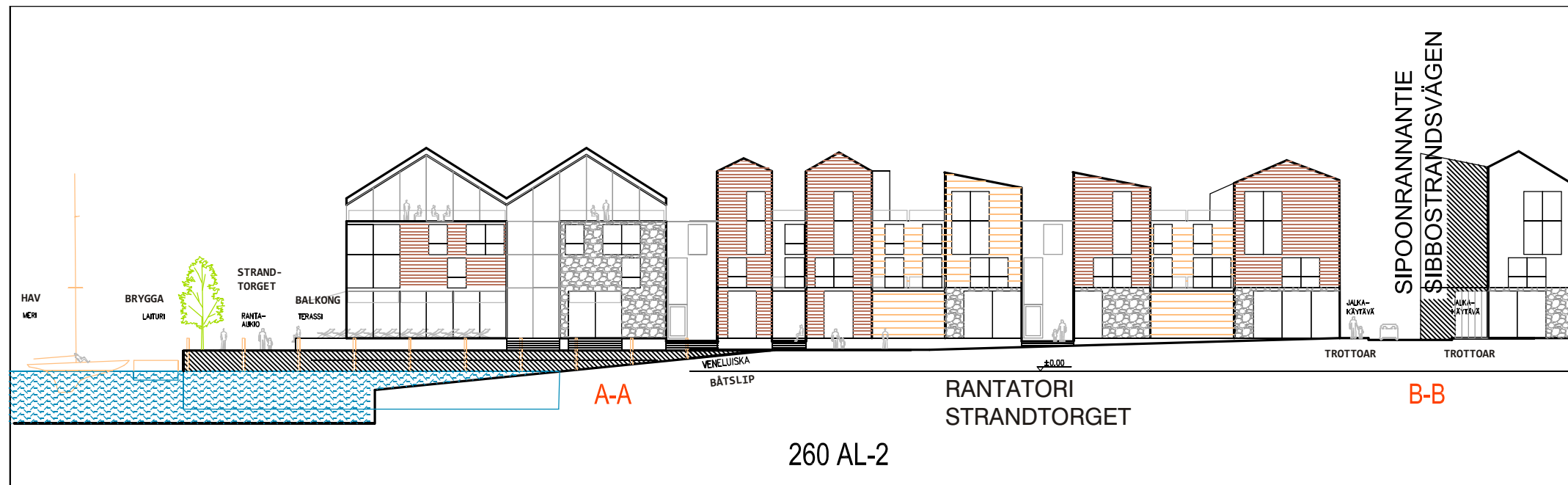
Vid kvarterets vänstra sida finns det ett parhus Huvudingången till bostaden finns på gårdsdäcket.

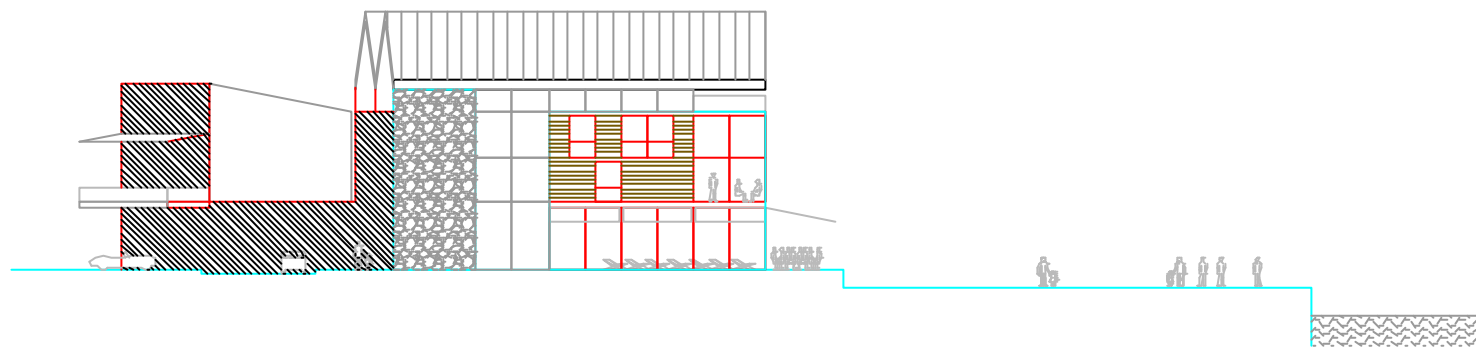
Gångförbindelsen till gårdsdäcket finns genom trappuppgångar på Strandtorgets sida eller från lekplatsen längs trappor eller ramp.

4.2.3 Mellanrum mellan byggnader

Bestämmelse:

Höghusens byggnadskropp bryts visuellt med ett indrag på gatu- och gårdssidan.





4.2.4 Balkonger

Bestämmelse:

Vid Strandtorgets sida har bostäder mest en indragen balkong.

Anvisning:

Balkongen eller burspråket kan även göra intrång i gatu- eller torgområdets utrymme samt ha balkongglas. Takterrass i övre våningen.

4.2.5 Tak

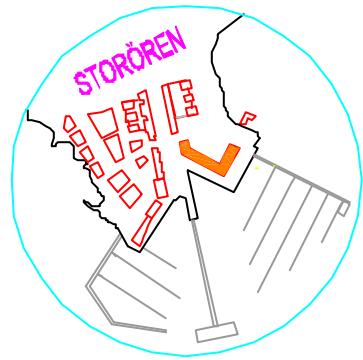
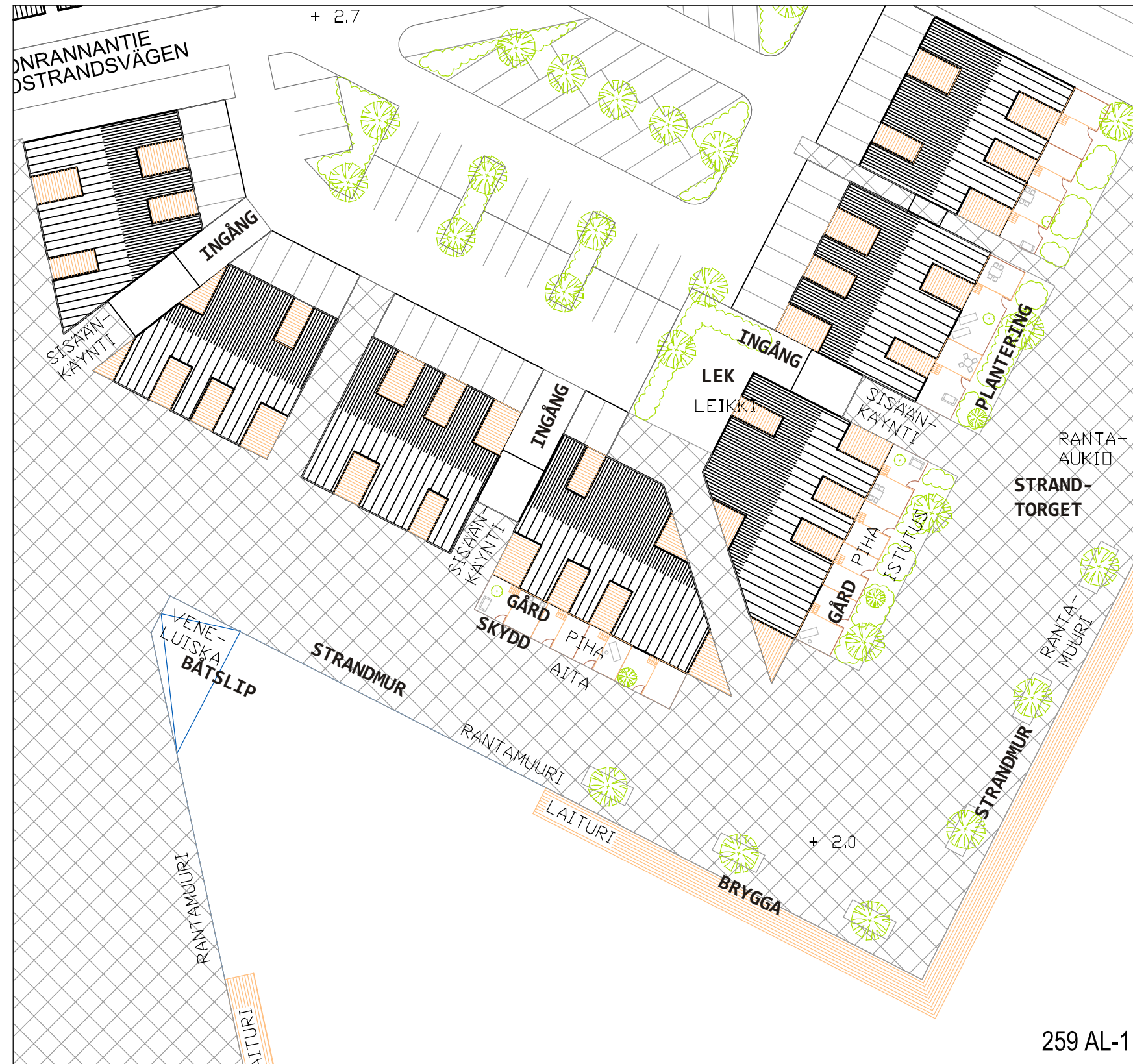
Bestämmelse:

Vid torget i den nordliga ändan av byggnaden varierar takformen så att mot byggnadskroppen tvåra sadel- och motfallstak varierar med tvärtak av sadeltak.

Vid torget i det mittersta partiet av byggnaden är takformen i huvudsak ett avlångt sadeltak som varierar av tvåra sadel- och motfallstak, burspråk med platt tak samt indragna och utskjutande takterrasser med eget tak.

Vid torget i den sydliga ändan av byggnaden varierar takformen så att mot byggnadskroppen tvåra sadeltak varierar med avlånga sadeltak.

Hus och parhus som finns på gårdsdäcket har takformer i ost-västlig riktning. Takformerna är dubbelpulpet-, sadel samt motfallstak och skall varieras i förhållande till varandra.



BÅTSLIP
BÅTSLIP

259 AL-1

4.2 Asuinrakennukset (määräykset kortteleittain)

KORTTELI 259 AL-1

4.2.1 Liittyminen perustasoon

Määräys:

Maantasokerros asuntoja, asuntojen aputiloja, autohallia, liike-, teknistä tilaa, varastoja ja porrashuoneita.

Liiketiloihin avataan suuret näyteikkunat/lasiseinät.

1.kerroksen liiketiloihin torille muurilla, aidoilla, istutuksilla ja pintamateriaaleilla jäsenöity julkinen korotettu piha-alue.

4.2.2 Julkisivut

Määräys:

Julkisivuissa, erityisesti katutasossa ja pihakannen tasossa poikkeava materiaali, kuten esimerkiksi luonnonkiveä tai puristelaattaa luonnonkiven vaikutelmalla.

Julkisivuissa ylemmissä osissa laajoja rappauspintoja sekä vyöhykkeitä luonnonkiveä, puuta, tiililaattaa, lasia tai puristelaattaa luonnonkiven vaikutelmalla.

4.2.3 Rakennusten väliset aukot

Määräys:

Kerrostalot katkaistaan visuaalisesti kadulta ja pihalta sisäänvedoilla.

4.2.4 Parvekkeet

Määräys:

Rantatorin puoleisilla sivuilla pääosin kaikilla asunnoilla sisäänvedetty parveke.

Ohjeellinen:

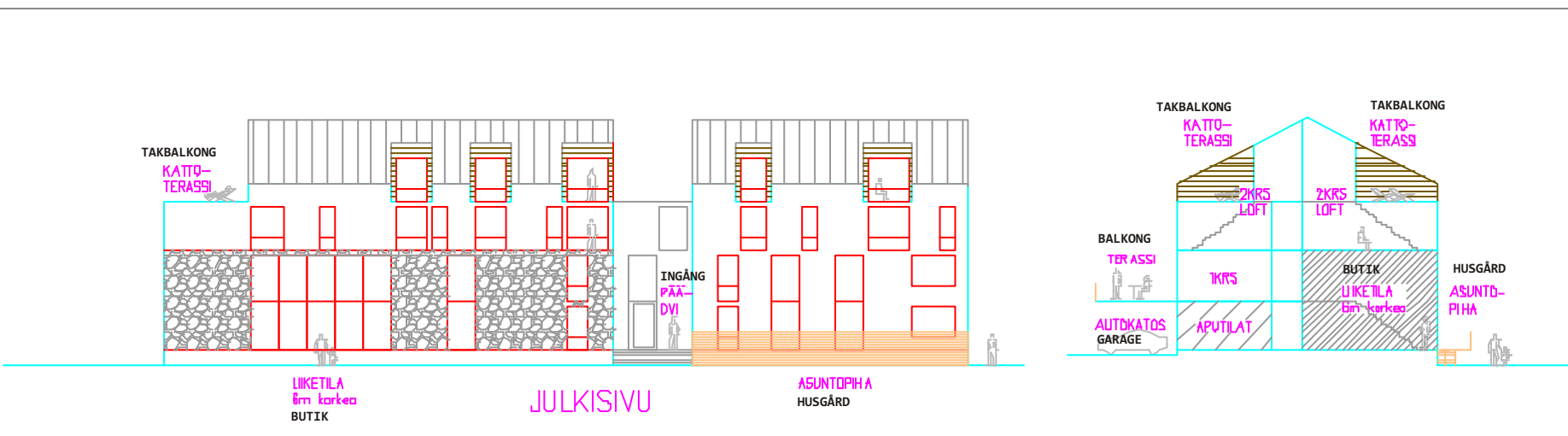
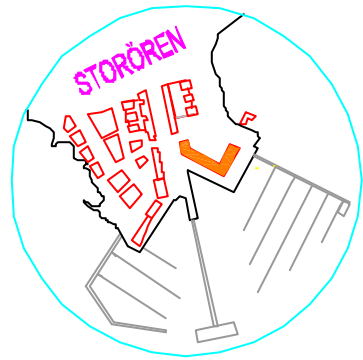
Erkkeri voi olla myös ulokkeellinen katu- tai torialueen päälle ja parvekelasitettu.

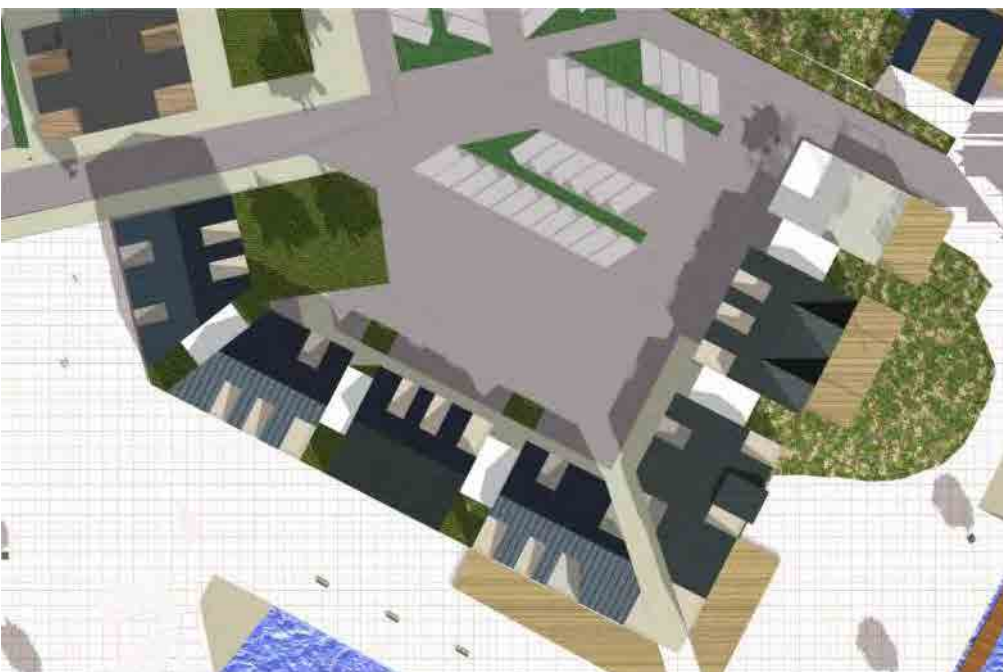
Ylimmissä kerroksissa on kattoterassi.

4.2.4 Katot

Määräys:

Yleisilmeeltään rakennusrunkoon nähden pääsääntöisesti pitkittäinen harjakatto, jota poikittaiset mahdollisimman vaihtelevat harjakatot, tasakattoerkkerit sekä sisäänvedetyt että ulostyöntyvät kattoterassit rytmittävät.





4.2 Bostadsbyggnader (bestämmelserna kvartersvis)

KVARTERET 259 AL-1

4.2.1 Anslutning i gatuplan

Bestämmelse:

Gatuplanet är försett för bostäder, boende, hjälputrymmen för boende, bilhall, butiks-, tekniska- samt lagerutrymmen och för trapphus.
Butikerna har stora glasväggar / skyltfönster.
I första våningen finns det lägenheter med privata upphöjda gårdar som avgränsas mot söder och väst med mur, staket, planteringar och ytmaterial.

4.2.2 Fasader

Bestämmelse:

Material i fasader måste vara olik, framförallt i gatuplan och i plan av gårdsdäck utgörs till exempel av natursten eller kompaktplatta med naturstenliknande effekt.
Material i de övre delarna av fasaderna utgörs i huvudsak av rappning samt med zoner av natursten, trä, tegelkompaktplatta, glas eller kompaktplatta med utseende av natursten.

4.2.3 Mellanrum mellan byggnader

Bestämmelse:

Höghusens byggnadskropp bryts visuellt med ett indrag på gatu- och gårdssidan.

4.2.4 Balkonger

Bestämmelse:

Vid Strandtorgets sida har bostäder mest en indragen balkong samt ha balkongglas.

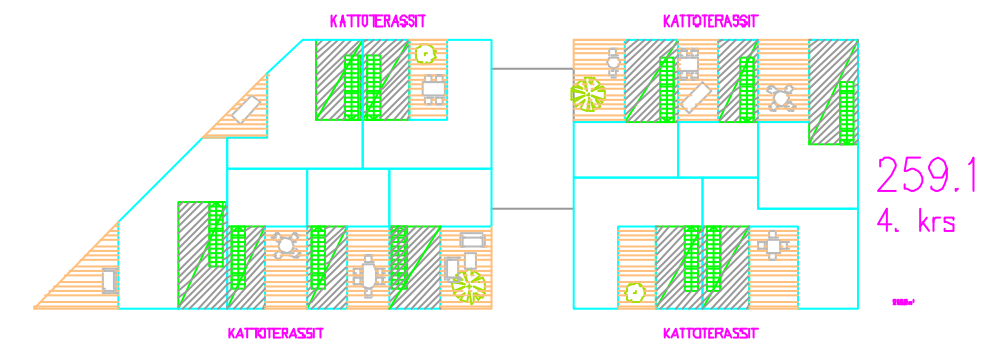
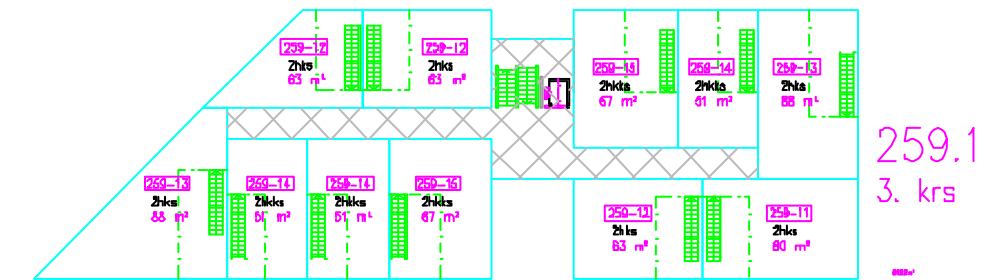
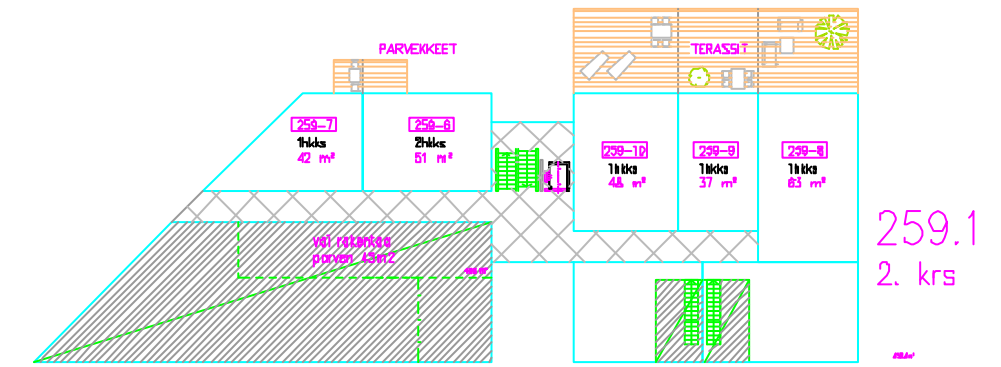
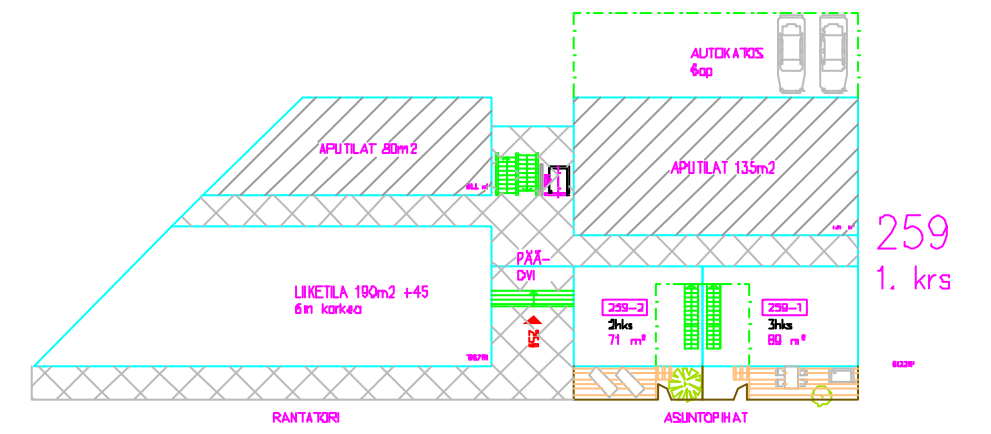
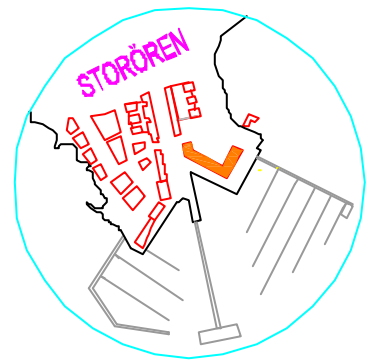
Anvisning:

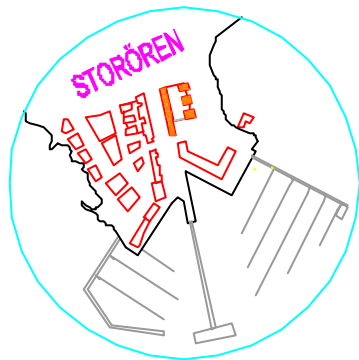
Burspråket kan även göra intrång i gatu- eller torgområdets. Takterrass i övre våningen.

4.2.4 Katot

Bestämmelse:

I huvudsak avlångt tak iförhållande till byggnadskroppen. Möjligast omväxlande tvärtak varierar huvudtakformen: sadeltak, bursspråk med platt tak samt indragna och utskjutande takterrasser med eget tak.





4.2 Asuinrakennukset (määräykset kortteleittain)

KORTTELI 257 AL-2

4.2.1 Liittyminen perustasoon

Määräys:

Liiketilat korkeudeltaan kaksi asuinkerrosta, joten tarvittaessa mahdollista toteuttaa erilaisia parviratkaisuja. Liiketilöiden huolto paikoitushallin kautta. Liiketilöille kookkaat näyteikkunat korttelin kulmiin.

4.2.2 Julkisivut

Määräys:

Julkisivuissa, erityisesti katutasossa ja pihakannen tasossa poikkeava materiaali, kuten esimerkiksi luonnonkiveä tai puristelaattaa luonnonkiven vaikutelmalla. Paikoitushallin julkisivut käsitellään kuten julkisivut muutenkin, ts kookkat ikkunat ja laadukkaat materiaalit.

Rakennuksen katujulkisivu rytmitetään pystyaiheisilla vaihtelevilla materiaalivalinnoilla.

Ohjeellinen:

Itäreunan pientalot paikoitushallin katolla. Itäreunan rakenteet ulotetaan katualueelle. Ulko-oleskelualueet jäsennödään ja aidataan riittävän sää- ja näkösuojan aikaansaamiseksi julkisivumateriaaleilla.

4.2.3 Rakennusten väliset aukot

Määräys:

Kerrostalot katkaistaan visuaalisesti kadulta ja pihalta sisäänvedoilla.

4.2.4 Parvekkeet

Määräys:

Storörinkadun ja Rantatorin puoleisilla sivuilla pääosin kaikilla asunnoilla sisäänvedetty parveke.

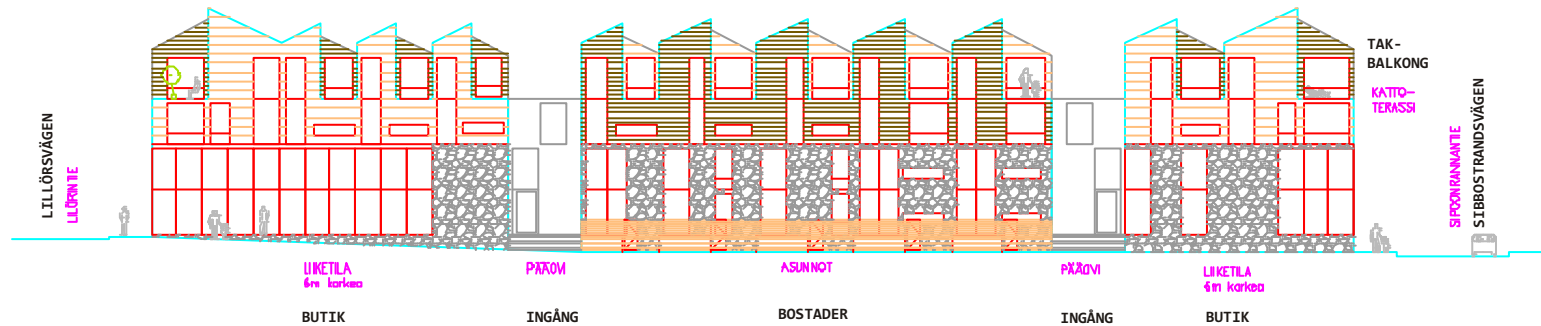
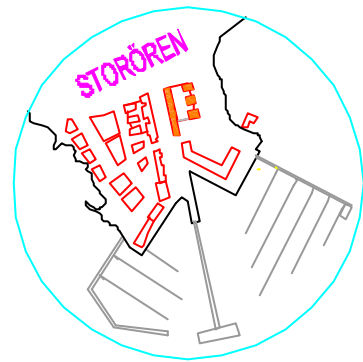
Ohjeellinen:

Erkkeri voi olla myös ulokkeellinen katu- tai torialueen päälle ja parvekelasitettu. Ylimmissä kerroksissa on kattoterassi.

4.2.4 Katot

Määräys:

Storörenintien kadunvarsiosassa yleisilmeeltään rakennusrunkoon nähden poikkaisia kaksoispulpetti- sekä harjakattoja vaihtelevasti, joita pitkittäiset harjakatot rytmittävät. Pihakannelle sijoittuvissa erillis- ja paritaloissa itälänsi suuntaisesti kaksoispulpetti-, harja- ja vastaharjakattoja toisiinsa nähden vaihtelevasti rytmittäen.





4.2 Bostadsbyggnader (bestämmelserna kvartersvis)

KVARTERET 257 AL-2

4.2.1 Anslutning i gatuplan

Bestämmelse:

Utrymmen för butiker och handel omfattar de två första våningarna. Detta möjliggör mångsidiga lösningar i två plan. Servicetrafiken till butiksutrymmen sköts genom parkeringshallen. Butiksutrymmen har stora skyltfönster i kvartershörnen.

4.2.2 Fasader

Bestämmelse:

Material i fasader måste vara olik, framförallt i gatuplan och i plan av gårdsdäck utgörs till exempel av natursten eller kompaktplatta med naturstenliknande effekt. Fasaderna på parkeringshallen behandlas så som fasaderna i övrigt och har samma arkitektoniska utgångspunkt med stora glasväggar / skyltfönster.

Fasaden mot gatan indelas med materialval med vertikala motiv.

Anvisning:

Vid östkanten står bostadsbyggnaderna på parkeringshallen. Östkantens konstruktioner byggs ända intill gatuområdet. Utevistelseområden indelas, grupperas och omgärdas med fasadmaterial så att en privat miljö kan skapas och skyddas mot väder.

4.2.3 Mellanrum mellan byggnader

Bestämmelse:

Höghusens byggnadskropp bryts visuellt med ett indrag på gatu- och gårdssidan.

4.2.4 Balkonger

Bestämmelse:

Vid Storöregatan och Strandtorgets sida har bostäder mest en indragen balkong.

Anvisning:

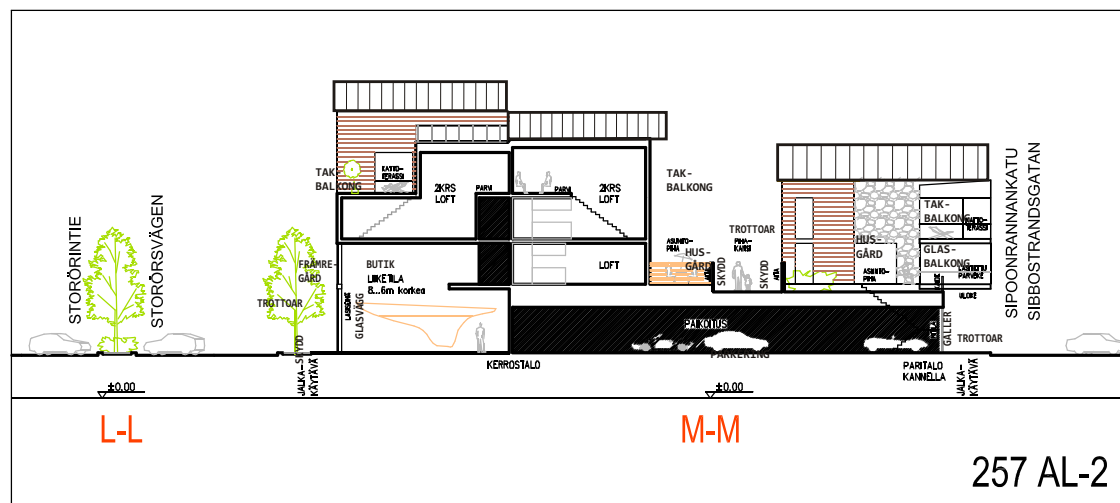
Burspråket kan även göra intrång i gatu- eller torgområdets utrymme samt ha balkongglas. Takterrass i övre våningen.

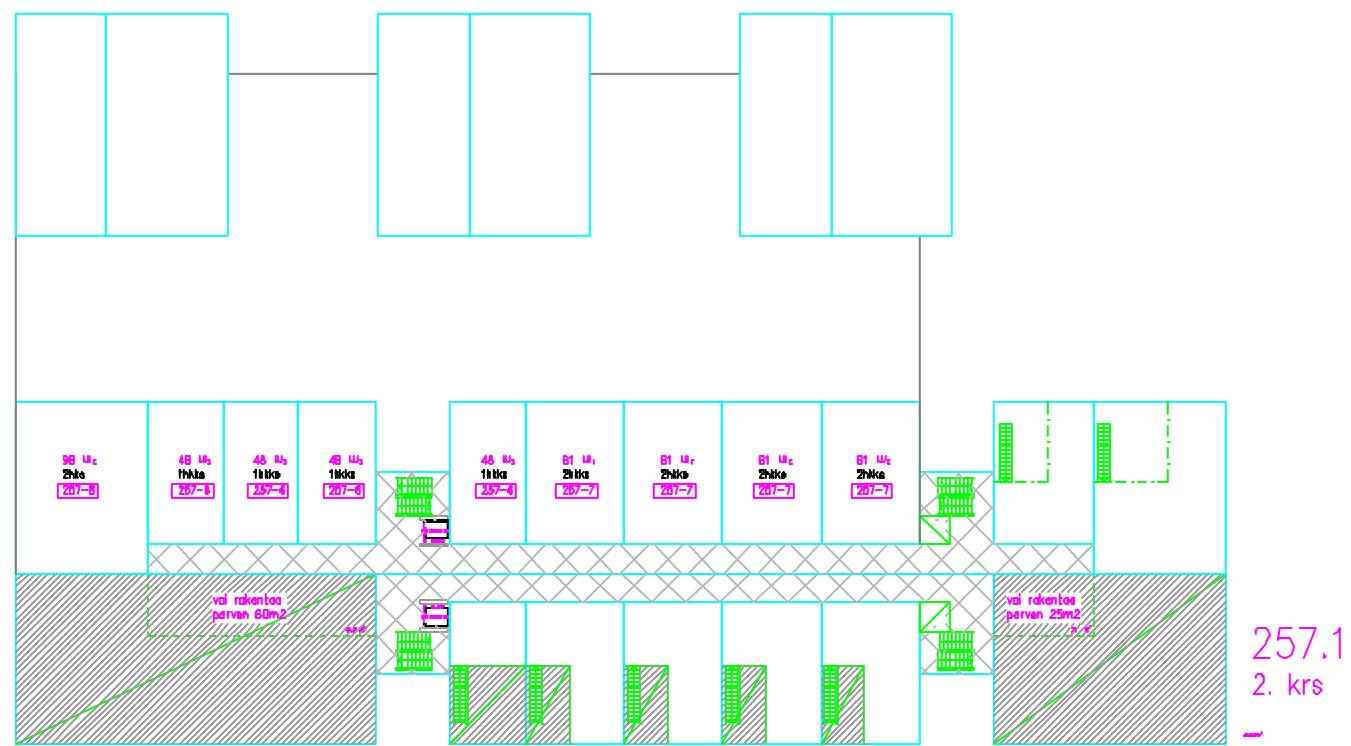
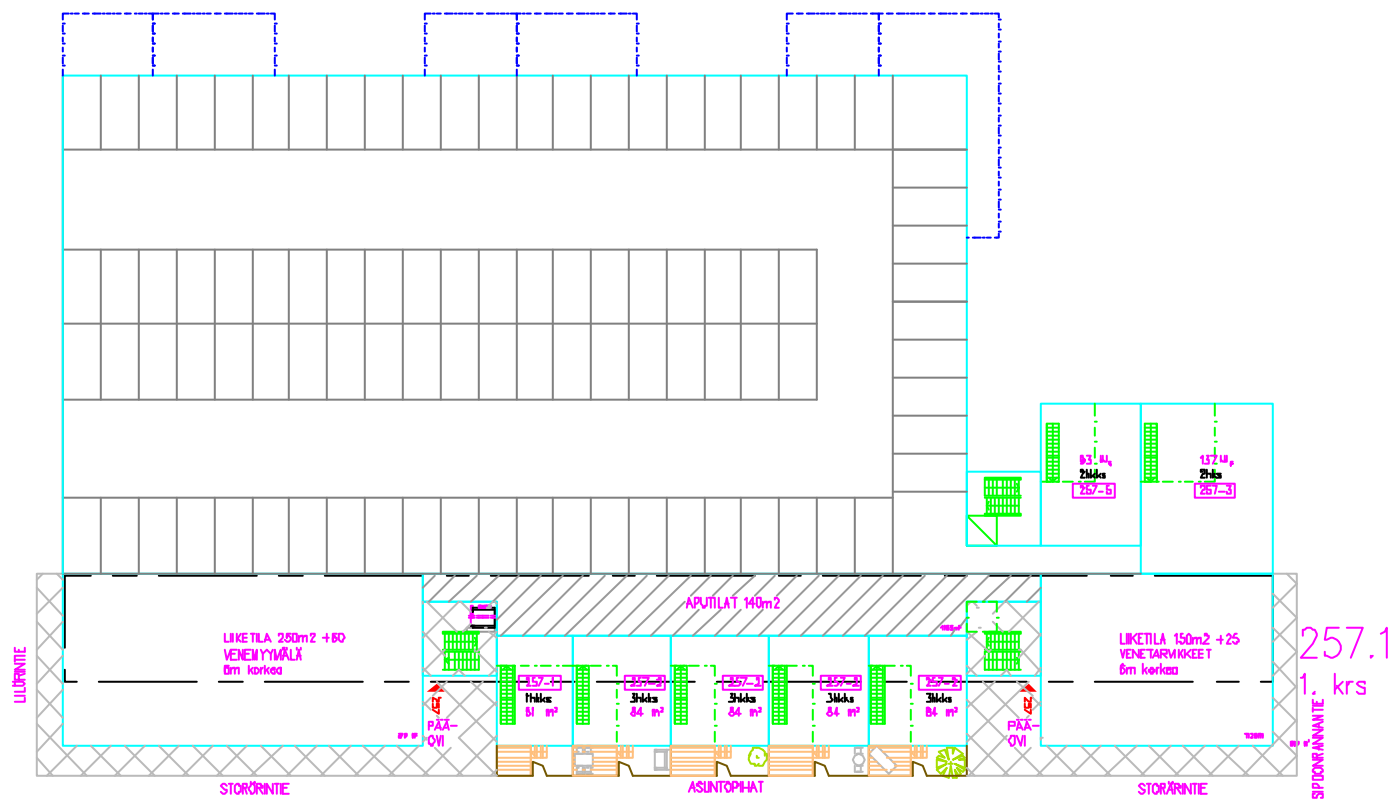
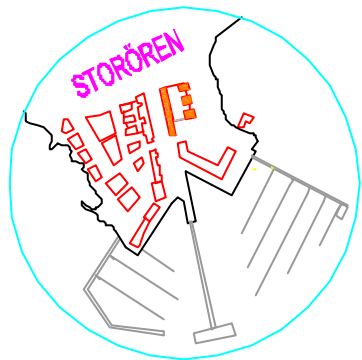
4.2.5 Tak

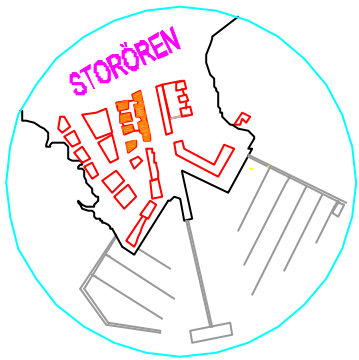
Bestämmelse:

Vid Storörevägen mot gatan varieras takformen så att mot byggnadskroppen tvära dubbelpulpet-, samt sadeltak varieras med avlånga tak av sadeltak.

Hus och parhus som finns på gårdsdäcket har takformer i ost-västlig riktning. Takformerna är dubbelpulpet-, sadel samt motfallstak och skall varieras i förhållande till varandra.







4.2 Asuinrakennukset (määräykset kortteleittain) KORTTELI 256 AL-2

4.2.1 Liittyminen perustasoon

Määräys:

Maantasokerros, autohallia, liike-, teknistä tilaa, varastoja ja porrashuoneita ja kansiparitalojen sisäänkäyntejä.

Liiketoimille avataan suuret näyteikkunat/lasiseinät. Pohjois- ja länsisivun maantasokerros maisemoidaan maanpintaa luiskaamalla.

4.2.2 Julkisivut

Määräys:

Julkisivuissa, erityisesti katutasossa ja pihakannen tasossa poikkeava materiaali, kuten esimerkiksi luonnonkiveä tai puristelaattaa luonnonkiven vaikutelmalla. Paikoitushallin julkisivut käsitellään kuten julkisivut muutenkin, ts kookkat ikkunat ja laadukkaat materiaalit.

Rakennuksen katujulkisivu rytmitetään pystyaiheisilla sisäänvedoilla ja erkereillä sekä vaihtelevilla materiaalivalinnoilla.

2.kerroksen asunnoille länteen aidoilla, istutuksilla ja pintamateriaaleilla jäsenöity oma piha-alue.

Ohjeellinen:

Paritalot pihakannella korttelin länsilaidalla. Kannelle voi kulkea Storörintien puoleisista porrashuoneista tai leikkipaikan yhteydestä portaita ja luiskaa pitkin

Autopaikat; Asukkaiden autopaikat paikoitushallissa. Liiketoimien asiakkaat voi käyttää korttelin paikoitushalleja, kadunvarsipaikkoja tai pysäköintitonttien vapaita autopaikkoja.

4.2.3 Rakennusten väliset aukot

Määräys:

Kerrostalot katkaistaan visuaalisesti kadulta ja pihalta sisäänvedoilla.

4.2.4 Parvekkeet

Määräys: Storörintien ja Rantatorin puoleisilla sivuilla pääosin kaikilla asunnoilla sisäänvedetty parveke.

Ohjeellinen:

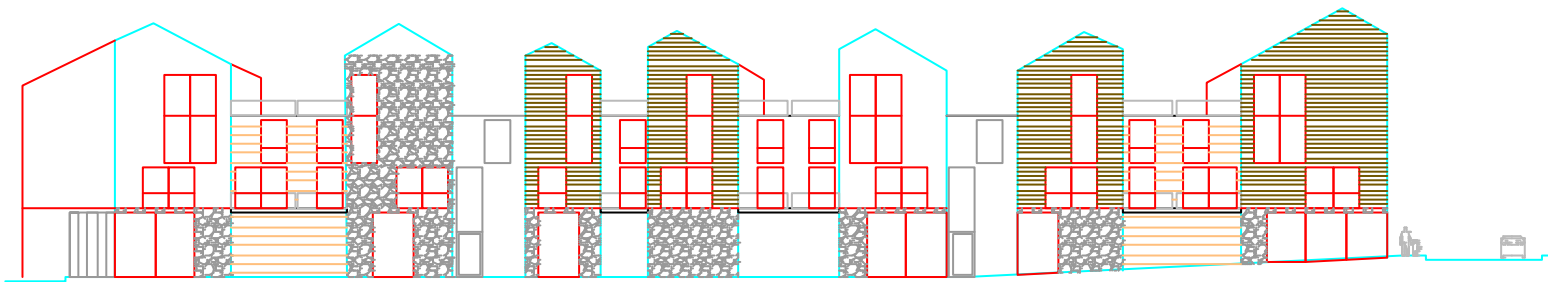
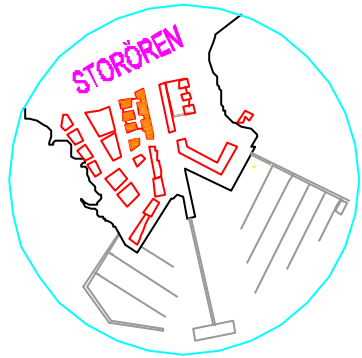
Erkkeri voi olla myös ulokkeellinen katu- tai torialueen päälle ja parvekelasitettu. Ylimmissä kerroksissa on kattoterassi.

4.2.4 Katot

Määräys:

Storörintien kadunvarsiosassa yleisilmeeltään rakennusrunkoon nähden poikittaisia harjakattoja vaihtelevasti, joita pitkittäiset satula- ja harjakatot rytmittävät.

Pihakannelle sijoittuvissa erillis- ja paritaloissa itälänsi suuntaisesti kaksoispulpetti-, harja- ja vastaharjakattoja toisiinsa nähden vaihtelevasti rytmittäen.





4.2 Bostadsbyggnader (bestämmelserna kvartersvis)

KVARTERET 256 AL-2

4.2.1 Anslutning i gatuplan

Bestämmelse:

Gatuplanet är försett för bilhall, butiks-, tekniska- samt lagerutrymmen och för trapphus samt för ingångar till parhusen på däck. Butikerna har stora glasväggar / skyltfönster. Höjdskillnaden vid norra- och västersidans gatuplan anpassas genom en viss lutning imarken.

4.2.2 Fasader

Bestämmelse:

Material i fasader måste vara olik, framförallt i gatuplan och i plan av gårdsdäck utgörs till exempel av natursten eller kompaktplatta med naturstenliknande effekt. Fasaderna på parkeringshallen behandlas så som fasaderna i övrigt och har samma arkitektoniska utgångspunkt med stora glasväggar / skyltfönster.

Fasaden mot gatan indelas med materialval med vertikala indrag och burspråk.

Lägenheterna i andra våningen har ett eget gårdsplan mot väster som omgärdas av staket och planteringar och präglas av materialval för ändamålet.

Anvisning:

Vid kvarterets vänstra sida finns det parhus på gårdsdäck. Gångförbindelsen till gårdsdäcket finns genom trappuppgångar på Storöregatans sida eller från lekplatsen längs trappor eller ramp. Bilplatser; Bilplatserna för boende finns i parkeringshallen. Kunderna till kommersiell verksamhet kan använda parkeringshallen i kvarteret, gatuparkering eller lediga platser på parkeringsområden.

4.2.3 Mellanrum mellan byggnader

Bestämmelse:

Höghusens byggnadskropp bryts visuellt med ett indrag på gatu- och gårdsidan.

4.2.4 Balkonger

Bestämmelse:

Vid Storöregatan och Strandtorgets sida har bostäder mest en indragen balkong.

Anvisning:

Burspråket kan även göra intrång i gatu- eller torgområdets utrymme samt ha balkongglas. Takterrass i övre våningen.

4.2.5 Tak

Bestämmelse:

Vid Storörevägen mot gatan varieras takformen så att mot byggnadskroppen tvåra motfalls- samt sadeltak varieras med avlänga tak av sadeltak.

Hus och parhus som finns på gårdsdäcket har takformer i ost-västlig riktning. Takformerna är dubbelpulpet-, sadel samt motfallstak och skall varieras i förhållande till varandra.

