



Kuva 1: Kattojen värit.

IMMANEN

RAKENNUSTAPAOHJEET, OSA-ALUE 1

IMMANEN KAUPUNGINOSAN (28) KORTTELIT 1-7, 12-14 JA 16

SISÄLLYSLUETTELO:

0 RAKENNUSTAPAOHJEEN MERKITYS

1 RAKENNUSPAIKAN OLOSUHTEIDEN HUOMIOON OTTAMINEN

- 1.1 Maasto ja maisema
- 1.2 Yleistä suunnittelusta
- 1.3 Rakennuksen sijoittaminen maastoon
- 1.4 Tontin käyttösuunnitelma

2 RAKENNUSSUUNNITTELU

- 2.1 Julkisivut
- 2.2 Katot
- 2.3 Autotalli- ja varastorakennukset

3 PIHASUUNNITTELU JA TONTTIENTÄIDÄMINEN

- 3.1 Puusto
- 3.2 Pohjakasvillisuus ja pintamateriaalit
- 3.3 Ääntäminen

4 RAKENNUSMATERIAALIT JA VÄRIT

- 4.1 Kattojen materiaalit ja värit alueittain
- 4.2 Julkisivujen materiaalit ja värit alueittain

LIITE: IMMANEN, OSA-ALUE 1, **VÄRIMALLIT**

0 RAKENNUSTAPAOHJEEN MERKITYS

Nämä ohjeet, joita voimassa olevan asemakaavan (Ak-267) mukaan on noudatettava, täydentävät ja täsmentävät asemakaavassa annettuja määräyksiä. Rakennustapaohje on hyväksytty kaupunginhallituksessa 8.3.2004 ja se on tontinluovutuksen osalta rakentajaa sitova.

Sitovaisuutensa takia ohje on pyritty jättämään rakentamisen yksilöllisyyden turvaamiseksi riittävän väljäksi. Tarkoituksena on mahdollistaa hyvän ja ehjän miljöökokonaisuuden muodostuminen Immanen asemakaava-alueella. Ohjeisto toimii virikkeenä sekä rakentajalle että suunnittelijalle ja tarjoaa käsityksen alueen tulevasta luonteesta. Suunnittelijan täytyy soveltaa ohjeita tontikohtaisesti, sillä alueen maasto on sekä korkeussuhteiltaan että luontotyypeiltään vaihtelevaa.

Rakennusvalvontaviranomainen antaa tarvittaessa yksityiskohtaisempia neuvoja rakentamisesta ja tämän ohjeen noudattamisesta. Rakennusvalvontaviranomaiseen kannattaa ottaa yhteyttä jo rakennushankkeen ideointivaiheessa ja käydä yhdessä läpi kaavamääräykset, tämä ohje sekä mahdolliset tontikohtaisesti huomioitavat seikat. Suunnitteluvaiheessa rakennusvalvontaviranomainen auttaa mahdollisten puutteiden ja virheiden korjaamisessa. Näin parannetaan varsinaisen lupaprosessin sujuvuutta.

Hankkeelle haetaan lupa normaalin rakennuslupamenettelyn kautta. Luvan myöntää Naantalin rakennuslupaviranomainen.

Rakennustarkastaja on osallistunut ohjeen laatimiseen.

1 RAKENNUSPAIKAN OLOSUHTEIDEN HUOMIOON OTTAMINEN

1.1 Maasto ja maisema

Alueella on kallioisia mäkiä, soistuvia maita, peltoja ja kulttuuriympäristöä. Asemakaava edellyttää, että "asutuksen ja liikenneväylien sijoittamisessa on otettava huomioon maaseutumaisen ympäristön maisema-arvojen säilyminen". Pääosin alue on hyvin rakennettavissa, mutta korkeuserot tonteilla edellyttävät huolellista suunnittelua. Siksi jo rakennuksen perusratkaisua valittaessa kannattaa käyttää ammattitaitoista suunnittelijaa, joka pystyy löytämään juuri kyseiselle tontille soveltuvan ratkaisumallin.

Jokainen rakennus ja tontti pihoinen tulee osaksi maisemaa ja vaikuttaa syntyvään miljööseen. Rakennusten ja pihojen yhteensovittaminen vierekkäisten tonttien kesken on oleellisesti alueen viihtyisyyteen ja arvomuodostukseen vaikuttava tekijä.

1.2 Yleistä suunnittelusta

Hakijan on varmistettava, että hänen käytössään on pätevä **pääsuunnittelija**. Rakennuksen ja sen huonejärjestyksen sekä piha-alueiden suunnittelun lähtökohtina ovat ilmansuunnat, näkymät ympäröivään maisemaan, luonnolliset maastonmuodot sekä pihojen ja katujen asemakaavassa määritellyt suhteet. Suunnittelun erityistavoitteina ovat rakennusten huolellinen detaljointi, kulutuskestävyys ja liikkumisen esteettömyys.

1.3 Rakennuksen sijoittaminen maastoon

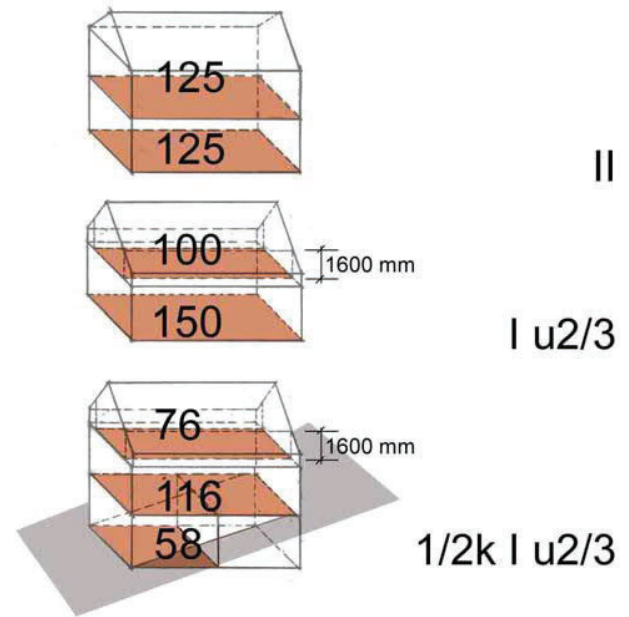
Nykyistä maanpintaa ei saa täyttää tai leikata yli yhtä (1) metriä. Maanpinnan muotoilulla ei saa heikentää naapuritonttien piha- tai rakentamisolosuhteita.

Rakennuksen tonttisijoituksen lähtökohtana on nykyinen maanpinta tasoeroineen. Rakennuksen tulee myötäillä maaston muotoja mahdollisimman luontevasti. Pengertämisen tai upottamisen sijaan suositellaan rakennuksen porrastamista maaston mukaisesti. Mikäli nykyisen maanpinnan vaihtelu rakennuksen alalla ylittää 1000 mm on rakennusta porrastettava pystytasossa. Alapohjan korkeusaseman on kaikilta osin oltava vähintään 300 mm lopullisen maanpinnan yläpuolella.

Rakennuksen alimman kerroksen ulkoseinän on oltava ilmeeltään, materiaaliiltaan ja väriltään sekä pintakäsittelyltään yhtenäinen rakennuksen muun julkisivun kanssa. Korkeaa "sokkeliä" esim. kellarinseinän maanpinnan päälle jäävässä osassa ei sallita, vaan talon varsinaisen julkisivumateriaalin on myötäiltävä maan pinnan muotoja siten, että sokkelin näkyviin jäävä osa on maksimissaan 700 mm korkeudella valmiista maanpinnasta.

1.4 Tontin käyttösuunnitelma

Rakennuspaikan olosuhteiden huomioon ottamiseksi kannattaa tontista mahdollisimman varhaisessa vaiheessa laatia luonnosmainen käyttösuunnitelma, johon merkitään rakennusten sijoittelu, tontin rajaus ja liittyminen ympäristöön, pysäköinti- ja pihajärjestelyt kuivatuksineen (pintavesien johtaminen), säilytettävät puut ja mahdollinen säilytettävä pohjajakasvillisuusvyöhyke. Em. seikat esitetään myös lupahakemukseen liitettävässä asemapiirroksessa (1:200), josta on lisäksi käytävä ilmi tontin korkeusasemat, istutukset, aidat, pintamateriaalit, kalusteet, varusteet (esim. valaistus), hyötypuutarhan sijainti, kulututiet jne.



Kuva 2. Kaavassa esiintyviä kerroslukumerkintöjä havainnollistava kaaviokuva. Esimerkeissä maksimikerrosala 250 k-m² on jaettu kerroksiin kutakin kaavamerkintää noudattaen.

Vinokattoisten tilojen alle 1600 mm osia ei lueta kerrosalaan.

2 RAKENUSSUUNNITTELU

2.1 Julkisivut

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan selkeitä ja mittasuhteiltaan kauniita. Kapea runkosyvyys ja tarkoituksenmukaiset, suhteikkaat rakennusosat takaavat varmimmin hyvän ja ajattoman lopputuloksen. Alueelle sopimattomia keinotekoisia muotoaiheita tulee välttää; esimerkiksi huvilamaiset piirteet eivät tyyllisesti sovi Immasen kaltaiseen suhteellisen tiiviiseen asuin ympäristöön. Myös laajojen umpinaisten ja ikkunattomien seinäpintojen suunnittelua on vältettävä.

Suurin osa alueen tonteista rajautuu puistoon. Ympäröivän luonnon läheisyys kannattaa hyödyntää myös rakennuksen sisätiloissa. Sisä- ja ulkotilojen välille voidaan luoda vahva visuaalinen yhteys suosimalla selkeitä lasipintoja - ikkunoiden turhaa ruuduttamista on vältettävä.

Rakennuksella on oltava yksi selkeä päämateriaali, jota käytetään samanvärisenä sokkelin yläpinnasta räystäälle asti. Yhtenäistä julkisivupintaa ei saa jakaa listoilla erivärisiin tai eriaineisiin osiin.



Kuva 3. Yhtenäistä julkisivupintaa ei saa jakaa listoilla erivärisiin tai eriaineisiin osiin.

Puuverhoilussa talon ulkoverhouslaudan paksuus vaikuttaa merkittävästi julkisivun käyttöikään. Alle 21 mm puutavarasta ei ulkoverhousta kannata tehdä - hyviä mittoja ovat esimerkiksi 28 ja 32 mm. Laudan leveyden ja paksuuden välillä on riippuvuusuhde: leveyksiä 120 - 150 mm vastaavat minimipaksuudet ovat 22-25 mm ja yli 150 mm leveän laudan on oltava paksuudeltaan vähintään 28 mm.

Ulkoverhouksessa käytetään hienosahattua tai höylättyä puutavaraa. Karkeasahattua lauta ei saa käyttää.

2.2 Katot

Rakennukset ovat harjakattoisia. Harjan suunta on esitetty asemakaavassa.

Kattokaltevuuden tulee olla välillä 1:2 - 1:1,5. Poikkeuksena ovat autotalli- ja varastorakennukset, joiden kattokulma voidaan ja on usein suositeltavaakin tehdä loivemmaksi, jotta rakennuksesta ei tule häiritsevän korkea suhteessa asuinrakennukseen. Autotallin katto voi loivimmillaan olla 1:3.

Räystäiden suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä ilmeen keveyteen. Räystäiden alapinnan tulee olla vesikatton suuntainen. Kattokannattajia ei pidä koteloida. Räystäiden on ulotettava vähintään 40 cm seinälinjan ylitse.

2.3 Autotalli- ja varastorakennukset

Asemakaavamääräysten mukaan AO-tonteilla saa rakennusalan ulkopuolelle tontille määrätyn rakennus-oikeuden lisäksi rakentaa yhden 30 k-m²:n suuruisen autotalli- ja varastorakennuksen. Autopaikkoja on oltava 2 kpl/asunto.

Erillisen autotalli- ja varastorakennuksen rakentaminen on suositeltavaa, sillä se tarjoaa hyvät mahdollisuudet mm. pihan rajaamiseen ja muuhun tontin jäsentelyyn. Vaikka autotalli- ja varastorakennusta ei heti rakennettaisikaan, kannattaa sille varata paikka jo tontin käyttösuunnitelmassa.

Autotalli- ja varastorakennuksen on oltava ulkomitoiltaan selvästi päärakennukselle alisteinen. (Kuva 4.) Tämä on huomioitava etenkin kahden auton talleissa, jotka pyrkivät muodostumaan helposti liian hallitseviksi. Ongelman välttämiseksi suurin sallittu yhtenäisen seinän pituus on 7 m. Jos pituus ei riitä, voidaan rakennusta jatkaa porrastamalla seinälinjaa sisäänpäin. Kattokaltevuus: katso kohta 2.2 Katot.



Kuva 4. Autotalli tai varastorakennus ei saa olla häiritsevän korkea suhteessa asuinrakennukseen. Kattokulman loiventamisen lisäksi autotallin ilmettä voidaan keventää esimerkiksi käyttämällä murettua harjaa ja/tai korvaamalla toinen tallipaikka katospaikalla.

Useimmiten paras lopputulos saavutetaan kun autotalli- ja varastorakennus tehdään samasta materiaalista ja saman värisenä kuin päärakennus. Hyvin suunniteltu kokonaisuus voi sisältää myös poikkeavia värejä ja materiaalivevaihtoehtoja.

Vaikka AO-tonteilla ei määräyksen mukaan sallita rakentamista 2 m lähemmäksi tontin rajaa, voivat olosuhteet joillain tonteilla olla sellaiset, että rakentamalla tontin rajaan kiinni saavutetaan hyvä lopputulos. Tämänkaltaisen poikkeaminen vaatii kuitenkin aina neuvottelua rakennuslupaviranomaisen kanssa ja naapurin suostumuksen.

Joillain tonteilla leikkaamalla autotalli- tai varastorakennus ylärinteen puolelle maastoon voidaan vierekkäisten tonttien korkeuseroja hallita luontevasti ilman näkyviä pengerryksiä.

Hyvä ajoluiskan nousukulma on 3-5 %.

3 PIHASUUNNITTELU JA TONTTIEN AITAAMINEN

3.1 Puusto

Tonteilla oleva hyväkuntoinen puusto kannattaa kartoittaa ja säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Tontin rakennusaikaiset järjestelyt kannattaa suunnitella siten, ettei puita kaadeta tarpeettomasti. Säilytettävien puiden suojaamiseksi kannattaa nähdä hiukan vaivaa. Näin menetellen alueesta on mahdollista tehdä nopeasti valmis ja viihtyisä ympäristö.

Uudet puut kannattaa istuttaa riittävän suurina. Lajeja valittaessa on huomioitava alueen luontainen lajisto.

3.2 Pohjakasvillisuus ja pintamateriaalit

Niillä paikoin, missä metsän pohjakasvillisuus on vahvaa ja luonteikasta, kannattaa sitä säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Juuri tietyille paikalle ominainen kasvisto on luonteva ja voimakas koko alueelle identiteettiä luova tekijä. Pohjakasvillisuuden osittaisellakin säilyttämisellä voi myös jäsentää pihamaata mielenkiintoisesti. Samalla nurmetettavat tontin osat jäävät sopusuhtaisen kokoisiksi ja helpommin leikattaviksi.

Oleskelualueiden pintamateriaalien on oltava vettä läpäiseviä. Pihamateriaaleiksi soveltuvat metsän alkuperäinen pohjakasvillisuus, kiveykset, nurmikko ja sora. Nurmialueet kannattaa rinnetonteilla rajata riittävällä pengerryksellä ympäröivästä maastosta.

Pysäköintipaikat on suositeltavaa päällystää betoni- tai nurmikkokivillä.

3.3 Aitaaminen

Kadun puolelta tontit aidataan pensasaidoin, joiden on oltava kortteleittain samaa lajia (asukkaat sopivat keskenään). Pensasaidan korkeus on vapaasti valittavissa. Alkuvaiheessa voidaan pensasaidan suojaksi rakentaa enintään 1 metrin korkuinen valkokeksi peittomaalattu lauta-aita.

Pensasaita on luonteva valinta myös tonttien väliseksi raja-aidaksi siellä, missä sille on kasvuedellytykset. Jos pensasaita ei tule kysymykseen, voidaan tonttien välisenä raja-aitana käyttää enintään 1 metrin korkuista valkokeksi peittomaalattua lauta-aitaa. Tonttien välisen raja-aidan tyypistä, korkeudesta ja kustannusten jakamisesta on sovittava naapurien kesken.

Aidassa ei saa olla näkyviä painekyllästettyjä osia yli 30 cm korkeudella maanpinnasta mitattuna.



Kuva 5. Julkisivumateriaaleja ja -värejä koskeva aluejako. Huom! Kuvan värit havainnollistavat alla tarkemmin selitettyä aluejako, ne **eivät** kuvaa julkisivujen todellisia värejä.

4 RAKENNUSMATERIAALIT JA VÄRIT

Värimallien tarkoituksena on helpottaa rakentajaa usein vaikeaksi kysymykseksi muodostuvassa talon värin valinnassa. Valitut värit on esitetty eräänlaisina haarukoina, joiden sisällä pysyttäessä alueen rakennukset sointuvat mitä todennäköisimmin kauniisti yhteen. Värit sisältävät myös mustaa ja valkoista, jotka pehmentävät sävyä. Sävyasteikon lisäksi "haarukassa" on huomionarvoista tummuusaste (valööri), jota ei kannata ylittää.

Annetut värikoodit ovat värivalmistajiin sitoutumattoman NCS (Natural Color System) -järjestelmän mukaisia. Useimmat värivalmistajat, esimerkiksi Tikkurila Oy, Teknos Oy, Akzo Nobel/Sadolin ja Fescon käyttävät mahdollisten omien koodiensa lisäksi myös NCS-koodeja.

Väri- ja materiaalivalintojen lähtökohdat:

Soinistentie päättyy pohjoisessa avoimeen kulttuurimaisemaan, jonka vanha rakennuskanta on perussävyltään perinteisen punaista niin seinien kuin tiilikattojenkin osalta. Soinistentieltä nähtävissä olevan uudisrakentamisen tulee olla sopusoinnussa vanhan perinnemaiseman kanssa. Muualla asemakaava-alueella väri ja materiaalivalintojen lähtökohdaksi on lähiympäristö. Mäkiselle tai kumpareiselle tontille on luontevaa rakentaa kivimateriaalista, kun taas avoimelle tasamaalle sopii hyvin ilmeiltään kevyt puurakennus.

4.1 Kattojen materiaalit ja värit alueittain

Katot ovat koko alueella sävyiltään tummahkon punaista poltettua savitiiltä, lukuun ottamatta punatiilialuetta (13), jossa katot ovat tumman harmaata kattotiiltä. Peltisiä tiilikattojäljitelmiä ei sallita.

Etusivun kuvassa (kuva 1) on esitetty kattojen värit alueittain.

4.2 Julkisivujen materiaalit ja värit alueittain (katso kuvaa 5.)

"PUNAMULTA" (3 ja 16)

- peittomaalattu puu, väri: "punamulta" esim. ns. Falunin punainen, ks. "värimallit" -liite.
- tehosteväri: sävytetty valkoinen,

"PERINNEVÄRIT" (1, 2 ja 5)

- peittomaalattu puu, värisuositus: "punamulta" esim. ns. Falunin punainen tai "keltamulta" tai siniharmaan keittomaalin sävy
- tehosteväri: sävytetty valkoinen

PUUJULKISIVUT (4 a, 6 a, 7 ja 14)

- peittomaalattu puu, katso väri "värimallit" -liitteestä
- tehosteväri: sävytetty valkoinen

KIVIAINEISET JULKISIVUT (4 b ja 6 b)

- puhtaaksi muurattu tiiliseinä poltetuista valkoisista savitiilistä (kahitiiltä ei sallita) tai
- vaaleaksi rapattu kiviaines, katso rappauksen värit oheisesta "värimallit" -liitteestä
- tiiliseinän sauman väri valitaan siten, että sävy on mahdollisimman lähellä tiilen väriä.

SEKA-ALUE (12)

- Materiaalit ja värit valitaan yhden kohdista puujulkisivut, kiviaineiset julkisivut, "punamulta" tai "perinnevärit" mukaan.

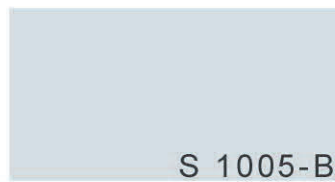
PUNATIILINEN ALUE (13)

- poltettu savitiili, sävyiltään tummahko punainen
- saumaväri: tummahko, punertava ruskea
- tehosteväri: sävytetty valkoinen

IMMANEN

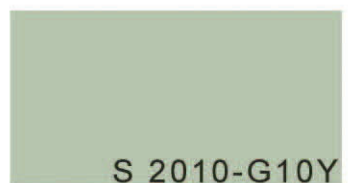
OSA-ALUE 1, VÄRIMALLIT, RAKENNUSTAPAHOJJEEN LIITE

PUUJULKI- SIVUT:



SINISET:

S 1005-B ←————→ S2010-R80B / B20G



VIHREÄT:

S 2010-G70Y ←————→ S 2010-G10Y

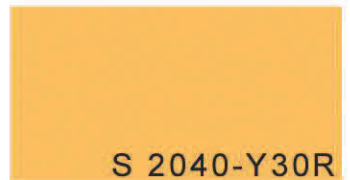
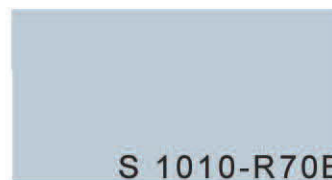


KELTAISET:

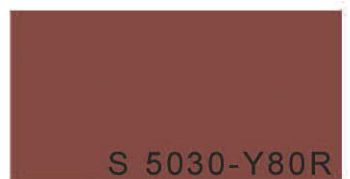
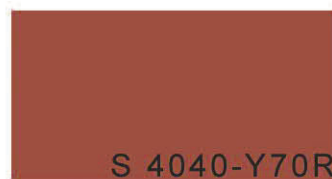
S 1005-Y ←————→ S 2030-Y10R

PERINNEVÄRIT, PUNAMULTA:

”SININEN KEITTOMAALI”
”KELTAMULTA”

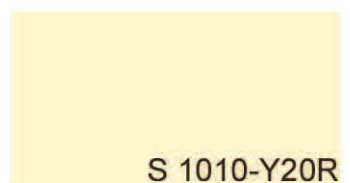
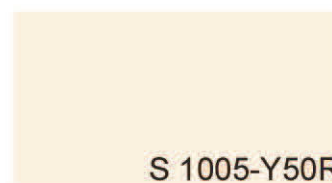


”PUNAMULTA”,
”FALUNPUNAINEN”



KIVI- AINEISET JULKISIVUT:

esimerkiksi:



Rappauksen on oltava sävyltään vaalea. Sävyssä on oltava NCS-luokituksen mukaista ”valkoisuutta” vähintään 80 %. Ks. esim. Fescon tai Optiroc Serpo vakioväreistä: 1002-Y, 0510-Y20R, 0505-Y, 0500-N, 0502-G, 0502-Y, 1005-G80Y, 1005-Y20R, 1005-Y50R, 1010-Y50R, 0510-Y30R, 0505-Y70R, jne.

Vaalean tiiliseinän on oltava luonnonvalkoisista poltetuista savitiilistä puhtaaksimuurattu. Sävy esimerkiksi Tiilerin ”Tundra” tai Wienerbergerin ”Tuohi”. Kahitiiltä ei sallita. Saumassa on käytettävä tiilen väristä laastia.