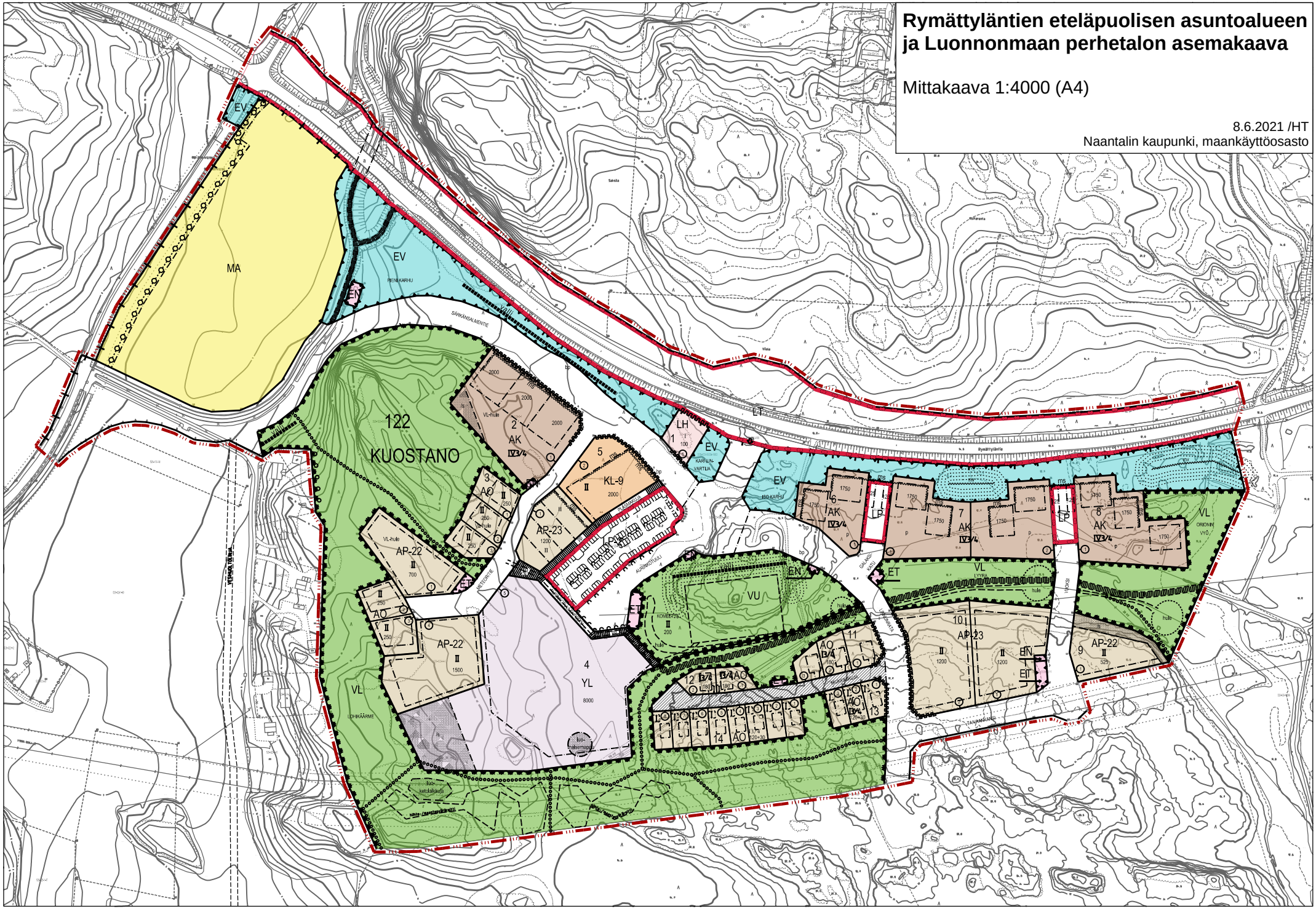
Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava

Mittakaava 1:4000 (A4)

8.6.2021 /HT
Naantalin kaupunki, maankäyttöosasto



Ak-333
Rymättyläntien eteläpuoli,
Perhetalon ak, akm

KAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET:

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

AP-22 — Asuinpientalojen korttelialue.
Korttelialueen pihajärjestelyt tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Tonttien välille sallitaan yhteiskäyttöjärjestelyt pihojen, liikenteen, tekniikan ja vastaavien osalta. Tontteja ei saa erottaa toisistaan aidalla. Yksittäisen rakennuksen pituus saa olla korkeintaan 20 metriä. Asuntoja yhdessä rakennuksessa saa olla korkeintaan kaksi.

AP-23 — Asuinpientalojen korttelialue.
Korttelialueen pihajärjestelyt tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Tonttien välille sallitaan yhteiskäyttöjärjestelyt pihojen, liikenteen, tekniikan ja vastaavien osalta. Tontteja ei saa erottaa toisistaan aidalla. Asuntoja yhdessä rakennuksessa saa olla korkeintaan neljä.

AO — Erillispientalojen korttelialue.

YL — Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

KL-9 — Liikerakennusten korttelialue.
Korttelialueelle saa sijoittaa asumista, kuitenkin korkeintaan 800 kerrosneliömetriä. Tontilla tulee olla kerrosneliömetreinä enemmän liiketilaa kuin asuntoja. Kiinteistöön tulee toteuttaa katos, joka palvelee viereistä linja-autopysäkkiä.

VL — Lähivirkistysalue.

VU — Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

EN — Energiahuollon alue.

LH — Huoltoaseman korttelialue.

LT — Maantien alue.

LP — Yleinen pysäköintialue.

LP-2 — Pysäköintialue. Alueelle saa sijoittaa YL-2 ja VU -korttelien, sekä korttelissa 5 sijaitsevien liiketilojen autopaikkoja.

EV — Suojaviheralue.

MA — Maisemallisesti arvokas peltoalue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.

③ — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

122 — Kaupunginosan numero.

KUO — Kaupunginosan nimi.

9 — Korttelin numero.

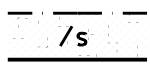
LINNUNRATA — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1200 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

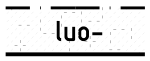
II — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

II1/2 — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

— Rakennusala.



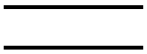
Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa.
Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään, louhintoja ei saa tehdä, puusto tulee säilyttää ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Pienimuotoisia kattamattomia terasseja, kulkureittejä ja istutusalueta alueelle saa rakentaa. Rakennusalasta saa tehdä vähäisiä poikkamia suojellulle alueelle. Alueelle ei saa rakentaa eikä istuttaa aitoja, jotka eivät liity esim. oleskelualueen pienimuotoiseen rajaamiseen.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alueen osa. Merkinnän loppuosa tarkentaa mitä erityistä alueella esiintyy.

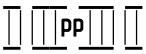
— Säilytettävä/istutettava puurivi.

 — Ohjeellinen istutettava puurivi.

 — Katu.

 — Ulkoilureitti.

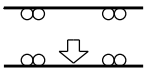
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



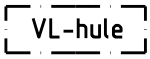
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

— Pihakatu.

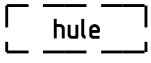
— Johtoa varten varattu alueen osa.

 — Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

— Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alue, jonka suunnittelussa tulee erityisesti huomioida virkistysalueilta valuvien pintavesien johtaminen hallitusti.



Ohjeellinen hulevesialue.

Merkintä osoittaa meluapidättävän rakenteen likimääräisen sijainnin. Merkinnän kohdalle tulee toteuttaa vähintään 2,5 metriä korkea meluvalli.

Merkinnän kohdalle tulee toteuttaa yhtenäinen melua pidättävä rakenne, jonka korkeus on vähintään 4 metriä. Aaltoviivalla merkityillä rakennusalan sivuilla rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan olla vähintään 35 dB (A).

Ohjeellinen vallin sijoituspaikka. Merkinnän kohdalle saa sijoittaa vallin, jonka korkeus on enintään 3 metriä.

bp — Merkintä osoittaa linja-autopysäkin mahdollisen sijainnin.

MUUT MÄÄRÄYKSET:

Alueella on noudatettava kaupunginhallituksen hyväksymiä rakennustapaohjeita.

Alueella pyritään rakentamisessa ja asumisessa ympäristöystävällisiin kestävän kehityksen mukaisiin ratkaisuihin.

Kerrostalojen runkomateriaalin tulee olla pääosin puuta.

Rakennukset tulee suunnitella niin, ettei synny korkeita sokkeleita. Suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi ei sallita maanpäällisten kellarikerrosten tai ullakkokerrosten rakentamista. Mikäli suurin sallittu kerrosluku on enemmän kuin yksi, tulee asuinrakennus rakentaa siten, että siinä on kahdessa päällekkäisessä tasossa asuinkerroksen mitat täyttäviä tiloja.

AO-kortteleissa 12 - 15 (pihakadun varrella) julkisivumateriaalin tulee olla pääosin poltettua tummaa punertavan sävyistä tiiltä. Muissa kortteleissa julkisivujen päämateriaaleina sallitaan poltettu tiili, maalattu puu tai rappaus. Autosuojien ja talousrakennusten tulee olla korkeudeltaan ja muodoiltaan alisteisia päärakennukselle. Yli neljän metrin korkuisia ikkuna-aukkoja ei saa tehdä, ja kahta suurta yhtenäistä ikkunapintaa ei saa sijoittaa päällekkäin.

Korttelin 2 kerrostalossa maantasokerroksen liiketiloja saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan ylittäen. Lisäksi kaikissa kerrostaloissa saa suurimman sallitun kerrosalan ylittäen rakentaa viihtyisyyttä parantavia yhteistiloja, kuitenkin korkeintaan 10% sallitusta pinta-alasta.

Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa. Tiilikattoa jäljittelevää peltikattoprofiilia tai palahuopakatetta ei sallita.
Rakennuksen harjan suunnan tulee olla joko kadunsuuntainen, tai siihen poikittainen.
Kortteleissa 12 - 15 (pihakadun varrella) tulee katon olla symmetrinen harjakatto, kattokaltevuus 2:3.

Mikäli rakennusalueen raja on lähempänä kuin 4 metriä tontin rajasta, tulee huomioida rajaa koskevat palomääräykset. Määräyksistä voidaan kuitenkin poiketa, mikäli naapurin puolella rakennusala ei ulotu 8 metriä lähemmäs rakennuspaikkaa. Kortteleissa 3, 4, ja 11 - 14 tulee talousrakennuksen palo-osastointi toteututtaa siten, ettei naapuritontin rakennusalalle muodostu palo-osastointivaatimuksia. Lähemmäs kuin 4 metrin päähän rajasta rakennetulle seinälle ei saa sijoittaa isoja ikkunoita eikä varsinaisten huonetilojen pääikkunoita.

Tonteilla tulee välttää maanpinnan muokkausta muilla kuin rakennuksen ja ajotien kohdalla. Pihasuunnitelma tulee laatia niin, ettei pihalle tarvitse tehdä suuria täyttöjä, kaivuita tai louhintoja. Terassit tulee sovittaa maastoon niin, ettei niiden reunoille tule yli metrin korkuisia tasoeroja maastoon.

Tonteille saa istuttaa ainoastaan Luonnonmaalla luonnonvaraisena eläviäpuita ja pensaita. Lisäksi sallitaan hedelmäpuut ja marjapensaat. Istutusten osalta tulee suosia perhosia houkuttelevia lajeja sekä edistää luonnon monimuotoisuutta.

Asfalttipäällystettä ei sallita AO-tonteilla, ja AP-tonteilla asfaltti on sallittua vain tontin sisäänajossa ja autopaikkojen kohdalla.

Tonttien suunnittelussa tulee huomioida virkistysalueilta valuvien pintavesien johtaminen hallitusti. Erityisesti tämä on huomioitava kortteleissa 2, 3 ja 4.

ET-alueet tulee suunnitella niin, ettei viereisille EN- tai korttelialueelle tule palo-osastointivaatimuksia.

LH-alueelle saa sijoittaa yhden korkeintaan 30 metriä korkean mainostornin. Tornin leveys saa olla korkeintaan kolme metriä. Tornin ja LH-alueen muiden rakennelmien kaupunkikuvalliseen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, suositeltavaa on esimerkiksi taiteen yhdistäminen toteutukseen.

Aurinkoenergia: Jokaiseen kiinteistöön tulee tehdä aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä energiajärjestelmä. Rakennuksen katto-muodot tulee suunnitella niin, että katolla on erityisen hyvin aurinkoenergian hyödyntämiseen sopivia pintoja. Energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria.
AK, KL- ja YL-korttelialueilla aktiivisten aurinkoenergiajärjestelmien tulee olla vähintään 50 % käytetystä rakennusalasta.
AP- ja AO-korttelialueilla aktiivisten aurinkoenergiajärjestelmien tulee olla vähintään 25 % käytetystä rakennusalasta.
LP-alueelle saa sijoittaa alueellisen energiatuotannon vaatimia laitteita ja rakenteita.

LP-alueille sekä katualueille saa sijoittaa korttelikierrätyspisteitä sekä niiden yhteyteen aurinkoenergian tuotantolaitteita.

LP- ja EV-alueille saa sijoittaa jätevedenpumppaamoja ja sähkömuuntamoita, sekä niiden yhteyteen aurinkoenergian tuotantolaitteita.

Pysäköinti: Autopaikkoja tulee järjestää tontille vähintään 1,75 autopaikkaa / asunto, luku pyöristetään ylöspäin. Jokaiselle autopaikalle tulee järjestää mahdollisuus sähköauton lataukseen. Yhteiskäyttöautojärjestelyllä voidaan autopaikkamäärää perustellusti vähentää, kuitenkin korkeintaan 25 prosenttia.

Polkupyörät: Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää tontille vähintään 2 / asunto. Pyöräpaikoille tai niiden välittömään läheisyyteen tulee järjestää mahdollisuus pyörän akun lataamiseen. Mikäli tontille on yli 5 asuntoa, tulee sinne järjestää katettu pesu- ja huoltopaikka polkupyörille ja vastaaville ulkovälineille. Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti saavutettavissa.

Hulevedet: Hulevesijärjestelyt on sovitettava vierekkäisten tonttien kesken. Tontin pintarakenteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita. Kattopintojen hulevedet tulee johtaa viivytyssäiliöön tai -painanteeseen, jonka tilavuus tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m² kovaa kattopintaa. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjentyä12-24 tunnin kuluessa ja siinätulee olla ylivuotojärjestelmä. Viivytysjärjestelmän tyhjennykseen saa tehdä sulun, jos järjestelmää halutaan hyödyntää kesäaikaisena kasteluvesisäiliönä.