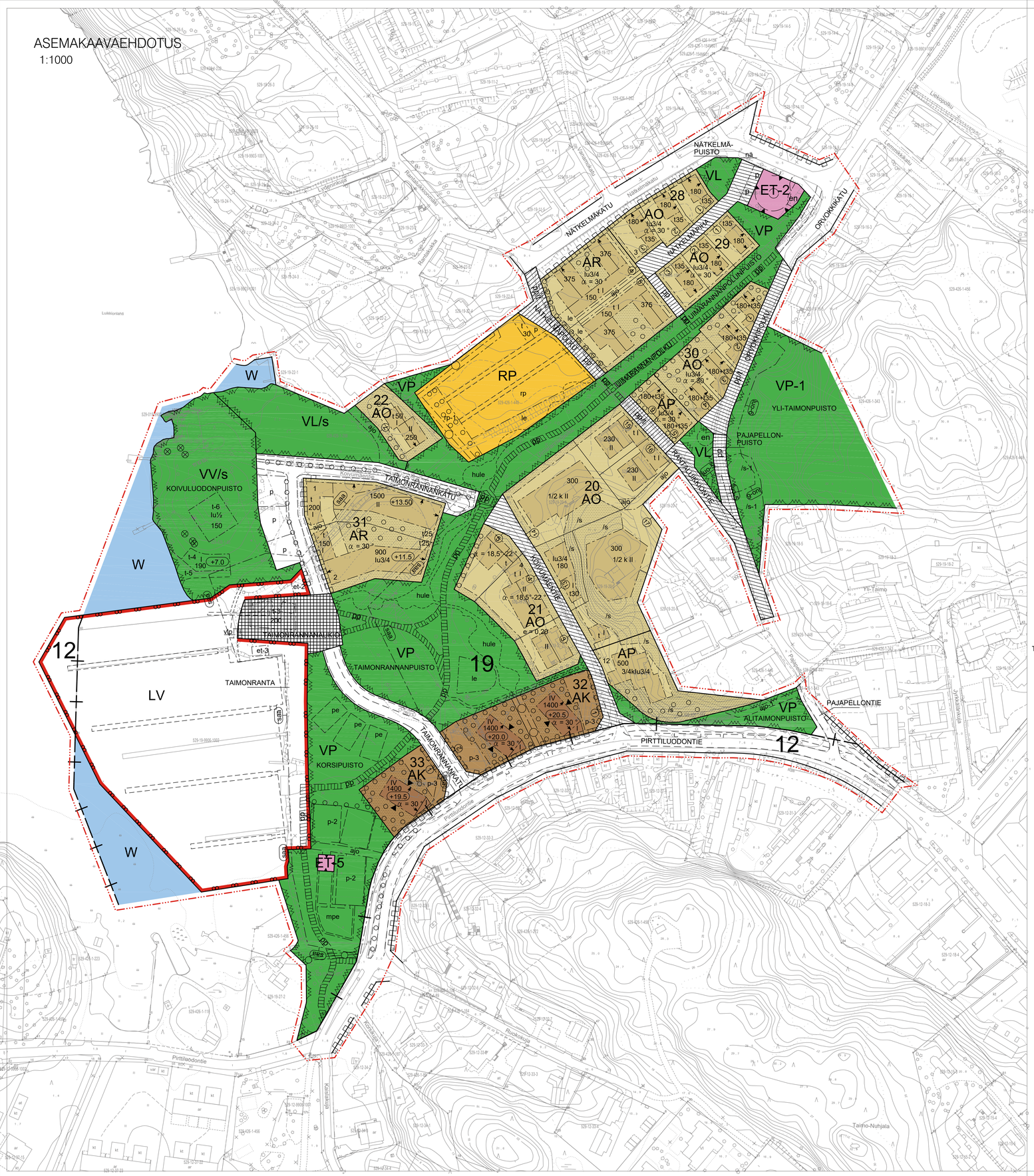
ASEMAKAAVAEHDOTUS
1:1000



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelien 32-33 rakennusten tulee muodostaa kaupunkikuvaltaan yhtenäinen kokonaisuus. Korttelissa 32 kerrostalohuoneistojen pääsäkynnä ei saa avata korttelin 21 yksityisille piha-alueille päin. Sallitut julkisivumateriaalit ovat puu ja sileä rappaus.Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Kattomuoto on harjakatto, rakennuksen osissa on sallittu tämän lisäksi myös pulpetti- ja tasakatto. Tontin rakentamatta jäävälle piha-alueelle tulee istuttaa kasvillisuutta, puita ja pensaita. Kullekin tontille tulee varata alue leikkiin ja oleskeluun, alue tulee sijoittaa liikennemeluilta suojaisaan paikkaan. Tontteja ei saa aidata toisistaan. Parvekkeet tulee rakentaa pääosaltaan rungon sisäisinä. Katoksia, rakennuksen osia ja parvekkeiden osia saa ulottaa vähäisessä määrin rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin huomioiden, että Pirttiluodontien viereistä rakennusalan rajaa ei saa ylittää. Tontille rakennettavat katokset tai muut vastaavat rakenteet tulee sijoittaa siten, ettei näkymiä Pirttiluodontieltä puistoon päin suljeta.

AP — Asuinpientalojen korttelialue. Asuinpientalot tulee toteuttaa rakentamistavltaan siten, että korttelin 30 asuinrakennuksista muodostuu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus, asuinrakennuksia ei saa toteuttaa pelkästään 1-kerroksisina. Rakentamatta jäävä tontin osa tulee istuttaa kasvillisuudella, puilla ja pensailla. Rakentamatta jäävä tontin osa tulee istuttaa kasvillisuudella, puilla ja pensailla. Sallitut julkisivumateriaalit ovat puu ja sileä rappaus, sallittu kattomuoto on harjakatto, rakennuksen osissa ja talousrakennuksissa on sallittu tämän lisäksi myös pulpettikatto. Tontti tulee rajata Uimarannanpolunpuiston vastaisella rajalla pensaaidalla. Korttelissa 20 Rakentaminen tulee sovittaa huolellisesti maaston muotoihin, kallion louhimista tulee välttää.

AR — Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinpientalojen korttelialue. Asuinrakennuksia ei saa toteuttaa pelkästään 1-kerroksisina. Sallitut julkisivumateriaalit ovat puu ja sileä rappaus. Rakentamatta jäävä tontin osa tulee istuttaa kasvillisuudella, puilla ja pensailla. Sallittu kattomuoto on harjakatto, rakennuksen osissa ja talousrakennuksissa tämän lisäksi on sallittu pulpettikatto.
Korttelissa 31 tontteja ei saa aidata toisistaan, korttelin istutettavaksi osoitettu sisäpiha-alue tulee toteuttaa yhtenäisenä viheralueena tonttijaosta riippumatta. Terassien rakentaminen rakennusalan ulkopuolelle on sallittu maaston tasoerojen sovittamiseksi ympäröivään alueeseen.
Korttelissa 28 rivitalojen tulee rakentamistavaltaan sopia korttelien 28-29 rakennuskantaan. Kortteli 31 tulee rakentaa ympikorttelimaiseksi, selkeästi rajautuvaksi ja kaupunkikuvaltaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Tontit tulee rajata puistoon päin ja Nätkelmäpolun rajalla pensaaidalla.

AO — Erillispientalojen korttelialue. Sallitut julkisivumateriaalit ovat puu ja sileä rappaus. Rakentamatta jäävä tontin osa tulee istuttaa kasvillisuudella, puilla ja pensailla. Tontit tulee rajata Uimarannanpolun- ja Taimonrannanpuiston rajalla pensaaidalla. Rakentaminen tulee toteuttaa kortteleissa 28-30 rakentamistavaltaan siten, että alueelle muodostuu korttelettain kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus, asuinrakennuksia ei saa toteuttaa pelkästään 1-kerroksisina. Kortteleissa 20 ja 21 tulee kiinnittää huomiota Koivumäentien katumiljööseen, uudisrakentaminen tulee sopia rakentamistavaltaan olemassa olevaan rakennuskantaan. Kattomuoto on harjakatto, rakennuksen osissa ja talousrakennuksissa on sallittu tämän lisäksi myös pulpettikatto. Korttelin 20 tonteilla 14-17 ja korttelissa 21 sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa 30 m² suuruisen talousrakennuksen.

VP — Puisto.

VP-1 — Puistometsä. Aluetta hoidetaan siten, että metsä säilyy mahdollisimman luonnontilaisen kaltaisena. Hoitotoimissa huomioidaan alueen arvokkaat luontokohteet ja alueen maisemallisesti arvokas luonne. Maaston kulumista ehkäistään ohjaamalla jalankulku polkuverkostolle.

VL — Lähivirkistysalue.

VL/s — Lähivirkistysalue. Alue säilytetään luonnonmukaisena.

VV/s — Uimaranta-alue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Alueella kasvava maisemallisesti arvokas puusto sekä paljaskalliot säilytetään ja rakentaminen soviteltaan huolellisesti maasto-olosuhteisiin ja maisemaan.

RP — Palstaviljelyalue.

LV — Venesatama/Venevalkama. Alueelle toteutetaan rannan suuntainen jalankulkua palveleva rantaraitti.

ET-2 — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, joka varataan jätteiden lajittelua varten.

ET-5 — Yhdyskuntateknistä ja energian huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, alueelle voidaan sijoittaa pumppaamo ja sähkömuuntamo.

W — Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan 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.

19 Kaupunginosan numero.

27 Korttelin numero.

1 Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan numero.

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

300 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t30 Talousrakennuksen / autosuojan rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

I u3/4 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

3/4k I Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarissa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e = 0.20 Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin / rakennuspaikan pinta-alaan.

α = 30° Asuinrakennuksen kattokaltevuus.

(+20.5) Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennusala.

t Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

t-3 Rakennusala, jolle saa sijoittaa rantapavilijongin sekä siihen liittyvää muuta palvelutoimintaa, ei kuitenkaan majoitusta. Rakennusten tulee rakentamistavaltaan sopia vesistömaisemaan, julkisivujen tulee olla puuta, kattomuoto on harjakatto, päävärin tulee olla vaalea.

t-4 Rakennusala, jolle saa rakentaa yleistä virkistyskäyttöä palvelevan rantasaunan. Rakennus on sovitettava korkeudeltaan ja muodoltaan huolellisesti maisemaan, maasto-olosuhteisiin ja viherympäristöön. Mahdollinen kallion louhinta tulee rajoittua rakennusalan sisäpuolelle. Rakennuksen lähellä tulee säilyttää puustoa. Rantasaunan julkisivut tulee olla puuta ja päävärinä ovat sallittuja puun omat sävyt, harmaa, ruskea ja musta.

t-5 Ohjeellinen rakennusala, jolle voidaan rakentaa kulkuramppi saunalta rantaan, ramppi tulee toteuttaa rantamaisemaan sopivana rakennelmana.

t-6 Rakennusala, jolle voidaan rakentaa virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia. Kattomuoto on harjakatto, julkisivujen tulee olla pystysuuntaista puupanelointia. Julkisivujen päävärinä ovat sallittuja punamulta, katon värinä tumma harmaa ja musta.

mpe Matonpesupaikan rakennusala.

en Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

et-2 Rakennusala, jolle saa sijoittaa tulvavesipumppaamon.

et-3 Veneiden septitankin tyhjennykseen varattu osa-alue.

Asuinrakennuksen pääharjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.

le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

vlp Ohjeellinen veneenlaskupaikaksi osoitettu alueen osa.

pe Ohjeellinen pelikenttä.

rp Palstaviljelyalue.

rp-1 Hedelmäpuille ja marjapensaille varattu palstaviljelyalue.

Istutettava alueen osa.

/s Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa. Alueen maanpinta tulee säilyttää nykyisellään, louhintoja ei saa tehdä, puusto ja maanpinnan kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Alueelle ei saa rakentaa eikä tehdä alueen luonnontilaa muokkaavia toimenpiteitä.

Säilytettävä / istutettava puusto tai puurivi.

Katu.

Katuaukio / tori.

NAANTALIN KAUPUNKI | TEKNISET PALVELUT | ASEMAKAAVOITUS

TAIMONRANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS
Ak-366
MITTAKAAVA 1:1000

Naantalin kaupungin (529) kaupunginosat Luikkio (19) ja Ruona-Pirttiluoto (12).

Asemakaavan muutos koskee 19. kaupunginosassa osa korttelista 20, korttelia 21, palstaviljelyaluetta, virkistysalueita, yleistä pysäköintialuetta, venesatamaa, vesialuetta sekä katu- ja kevyen liikenteen katualueita ja 12.kaupunginosassa katualuetta.
Asemakaavan laajennus koskee 12. kaupunginosassa yhteistä vesialuetta 529-426-876-1.

Asemakaavan muutoksella muodostetaan 19. kaupunginosassa osat kortteleista 20 ja 22, korttelit 21, 28 - 33, palstaviljelyalue, virkistysalueita, venesatama, vesialueita, erityisalueita, torialue sekä katu- ja kevyen liikenteen katualueita ja 12. kaupunginosassa katualue.
Asemakaavan laajennuksella muodostetaan 12. kaupunginosassa osa venesatama-alueesta.

19. kaupunginosan korttelin 20 tontilla 12 ja korttelissa 31 tonttijako on ohjeellinen, näille alueille tulee laatia erillinen sitova tonttijako. Asemakaava-alueen muiden korttelien osalta tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaupunginosa / kylä (nro) Ruona-Pirttiluoto (12), Luikkio (19)		
Piirustuksen sisältö Asemakaavaehdotus	Päiväys 7.11.2024	Piirustuksen työnro
Käsittelyt TEKLA 27.11.2019 §103, 6.4.2022 § 43, 22.11.2023 § 135 KHJ 18.12.2023 § 78 KH 15.1.2024 § 10, 25.11.2024 § 303, KV 9.12.2024 § 75		Nähävillä Kaavailoannos 22.4.- 23.5.2022 Kaavaehdotus 7.2. - 8.3.2024
Kaavan hyväksyjä Kaupunginvaltuusto	Hyväksymispvm. 9.12.2024	Lähtö 11.8.2025
Kaavan laatija Kätsa Ajo, kaupunginarkkitehti	Anna-Liisa Nisu, kaavoitusarkkitehti YKS-412 (2022 Mika Sahlström)	
Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset	Päiväys 31.8.2023	Tuomas Lindholm, maankäyttöpäällikkö

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu / tie.

pp — Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jonka sijaintia voidaan tarkentaa jatkosuunnittelussa.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

pp/t — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu / tie, jolla tontille / rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Pihakatu.

ajo — Ajoyhteys.

ajo-1 — Ohjeellinen ajoyhteys. Ajoyhteyttä ei saa käyttää tontin pääasiallisena ajoneuvoliikenteen kulkuyhteytenä eikä huoltoliikenteen reittinä.

p — Pysäköimispaikka.

p-2 — Pysäköimispaikka. Alue suunnitellaan yleisilmeeltään puistoympäristöön sopivaksi, pääosalla aluetta päällysteiden tulee olla vettä läpäiseviä. Alueelle tulee istuttaa lehtipuita siten että puiden lehvästöt varjostavat autopaikkoja lämpimään vuodenaikaan.

p-3 — Pysäköimispaikka. Alue rajataan muuratulla muurirakenteella tai aidalla, joka jäsennellään jalankulkijan mittakaavaan ja miljööseen sopivaksi. Muurin/aitaan voidaan yhdistää pensaaistutuksia, pergola-aiheita ja köynnöskasvillisuutta erityisesti asuinkerrostalon puoleisella sivulla. Muurattu muuriosa / aita saa olla enintään 1,5 m korkea kadun ja puiston puolella. Muuria ei saa toteuttaa betonista valettuna.

nä — Näkemäalueeksi varattu alueen osa, jolla kasvillisuus, aita tai muut rakenteet saavat olla korkeintaan 80 cm kadun tasausviivasta laskien.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

hule — Ohjeellinen hulevesien poisjohtamiseen varattu alue.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

/s-1 — Muu kulttuuriperintökohde (historiallinen asuinpaikka). Alueella olevat historialliset asutusrakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.

Suojeltava puu.

saa — Puhdistettava / kunnostettava maa-alue. Alueen maaperä on paikoin pilaantunut. Pilaantunut maaperä on puhdistettava / kunnostettava ennen kaivu- ja rakennustöiden aloittamista. Haitta-aineiden kulkeutuminen virtaavan veden aiheuttaman eroosion myötä tulee estää, tämä tulee huomioida mm. hulevesirakenteiden suunnittelussa. Vesialueella tulee ennen ruoppaustoimenpiteisiin tai muuhun vesirakentamiseen ryhtymistä tutkia ruoppausmassojen laatu.

luo-5 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, kallioketo, joka tulee säilyttää. Kalliokedon säilyminen tulee turvata hoitotoimenpitein, viereisten alueiden hoidossa ja rakentamisessa tulee huomioida ettei maa-aineksia kasata ketoalueelle.

luo-6 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää. Alueella kasvaa harvinaisille hyönteisille tärkeitä kasveja; ahdekaunokkia ja syyfälinnunhernettä sekä ketoneilikkaa. Aluetta hoidetaan puolivarjoisana elinympäristönä, alueen umpeenkasvu tulee estää.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

1. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee tontin rakentamisolosuhteet tutkia maaperätutkimuksella. Tutkimusta varten on käytettävissä alustava koko aluetta koskeva rakennettavuusselvitys. Rakentamisessa tulee välttää pohjaveden pinnan tason pysyvää alentamista ja maantäyttötasot tulee pitää matillisina.

2. Alin rakentamiskorkeus on + 2,40 m (N2000), jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kosteudesta haittaa kärsiviä rakennusosia.

3. Hulevedet
Tontti liitetään hulevesiviemäriin. Hulevesiä tulee viivyttää ennen hulevesiviemäriin johtamista. Hulevesien johtamisen tavat ja viivytysratkaisu esitetään rakennuslupaa haettaessa. AK- ja AR-tonteilla hulevesien viivyttämiseksi tulee rakentaa hulevesien viivytyssäiliö, joka mitoitetaan 1 m3/100m2 vettäläpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjentyä 2 -24 h aikana ja se tulee varustaa ylivuotojärjestelmällä. Viivytysjärjestelmään voi tehdä sulun, jos järjestelmää halutaan hyödyntää puutarhan kesäaikaisena kasteluvesisäiliönä. Kuitakin tontilla vettäläpäisemättömiä päällysteitä suositellaan rakennettavaksi mahdollisimman pienialaisesti.

4. Rakentamistapa
A. Rakentamisessa tulee noudattaa energiatehokkaan rakentamisen periaatteita ja suunnitella valmius ekologisten, uusiutuvia energianlähteitä hyödyntävien energiajärjestelmien käyttöön sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen.
B. Aurinkopaneelit sijoitetaan rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla, ensisijaisesti aurinkopaneelit sijoitetaan vesikatolle lappeen suuntaisina.
C. Tontin käytön ja rakennusten suunnittelussa tulee huomioida kesäajan kuumat hellejaksot. On suositeltavaa että auringon puolella rakennusta suojataan kuumuudelta lehtipuistutuksin ja muulla kasvillisuudella tai vaihtoehtoisesti rakenteellisin ratkaisuin.
D. Rakentaminen sovitetaan huolellisesti paikkaan ja maaston muotoihin. Rinnekohdissa rakentaminen on porrastettava rinteen mukaisesti niin, ettei synny korkeita sokkelipintoja. Tonttimaalla mahdollisesti tarvittavat maantäytöt ja pengerrykset tulee korkotasoittaan sovittaa kiinteistöön rajoittuvien alueiden korkotasoihin. Maaston pengerrykset tulee maisemoida istutuksin ja tarvittaessa vahvistaa eroosiota vastaan.
E. Rakennusten kokonaisilme tulee suunnitella harmoniseksi huomioiden myös vesikatolle tulevat rakennusosat osana kokonaisuutta. Ullakolla saa sijoittaa erillisiä parveke- ja ikkunakorostuksia räystäslinjan yläpuolelle.

E. Rakennuksen sallitut katematerialit ovat: sileä pelti, tiili, betonitiili ja huopa, ei kuitenkaan palahuopa. Viherkatto on sallittu.
F. Julkisivujen pääväri AK-, AR-, AP- ja AO-korttelialueilla: Rakennuksen julkisivujen päävärin valinnassa huomioidaan korttelikokonaisuuden harmoninen yleisilme. Eri tonttien rakennukset saavat olla erivärisiä, mutta keskenään yhteensopivia. Päävärin tulee olla murretta, maanläheinen, musta ei ole sallittu rakennuksen päävärinä. Vesikaton värisävyn valinnassa tulee varautua lappeen myötäisten aurinkopaneelien asentamiseen, katon värisävyn tulee olla tumma.

5. Autopaikkamitoitus
AK-tonteilla 1AP/85 k-m2. AR- ja AP- tonteilla 1AP/asunto. AO- tonteilla 2 AP/asunto. Yhteiskäyttöautojärjestelyllä voidaan autopaikkamäärää perustellusti vähentää, kuitenkin enintään 25 %. Autopaikoituksen yhteyteen tulee järjestää sähköauton latausmahdollisuus.

6. Polkupyöräpysäköinti
Katu- ja virkistysalueille muodostettavilla pysäköintiin varatuilla alueilla tulee osa alueesta varata polkupyöräpysäköinnille, pysäköintipaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.
AO-, AP- ja AR-tonteilla polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään 2 kpl/asunto. AK-tonteilla vähintään 1 polkupyöräpaikka/ asunto. Polkupyöräpaikkojen läheisyyteen tulee järjestää akun latausmahdollisuus. Niillä tonteilla, joilla on enemmän kuin 5 asuntoa, tulee järjestää katettu polkupyörien ja vastaavien välineiden huolto- ja pesutila. Polkupyöräpaikkojen tulee olla hyvin saavutettavissa.

7. Viherympäristö
Tonttien puutarhojen ja palstaviljelyalueen hoidossa tulee huomioida, että puutarhajätteet käsitellään siten, ettei niistä leviä ympäristöön vieraskasvilajeja. VP- ja VL-alueet: Puistot tulee suunnitella kasvillisuudeltaan ja puustoltaan monilajisiksi, lajeissa suositaan pölyttäjäystävällisiä lajeja. Olemassa olevaa puustoa tulee pyrkiä säilyttämään, puustoa ei tule tarpeettomasti kaataa. Reittien varrelle tulee muodostaa istuskelupaikkoja ja huomioida varjopaikkojen tarve kuumaan vuodenaikaan. Hulevesien viivytyspainanteet tulee suunnitella maisemalliseksi osaksi puistokokonaisuutta, hulevesipainanteisiin tulee istuttaa kasvillisuutta.