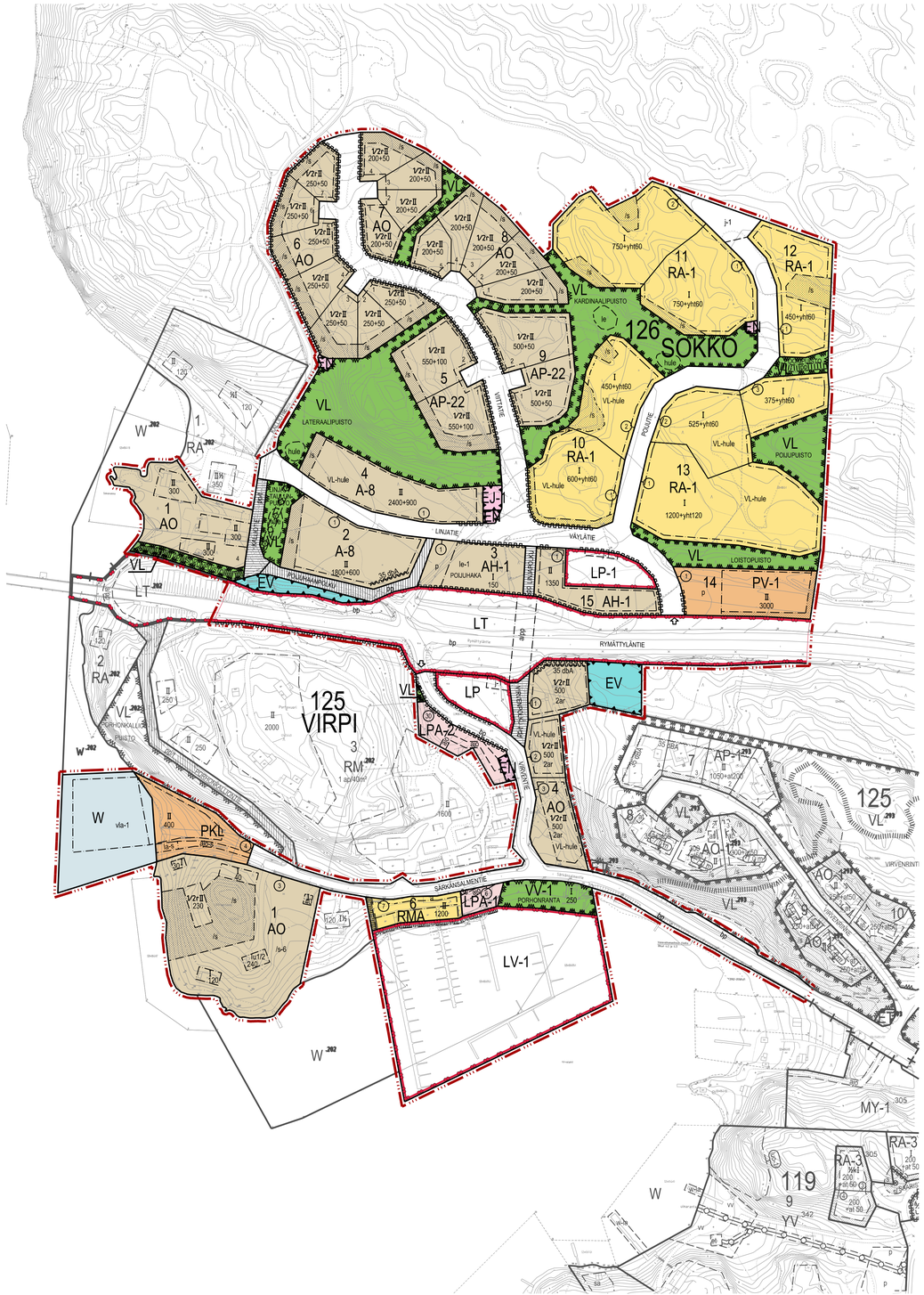

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

A-8 Asuinrakennusten korttelialue.
Korttelialueelle saa sijoittaa tuhtitaloja sekä rivitaloja. Rakennuksen yhtenäinen julkisivun pituus saa olla enintään 22 metriä. Korttelialueen pihajärjestelyt tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Tonttien välille sallitaan yhteiskäyttöjärjestelyt pihojen, liikenteen, tekniikan ja vastaavien osalta. Tontteja ei saa erottaa toisistaan aidalla.

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

AO Erillispientalojen korttelialue.

AH-1 Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
Alueelle voidaan rakentaa esimerkiksi vähäinen asuntoalueen omaan tarpeeseen tarkoitettu sähköä ja lämpöä tuottavan pienvoimalan tai asuntoalueen yhteispalvelujen, kuten pesulan tai varastojen tarvitsemia tiloja. Korttelialue voi sisältää esimerkiksi yhteiset leikki- ja oleskelualueet, kokoontumis- ja harrastelut sekä korttelin huoltoa varten tarpeelliset tilat. Alueelle voi lisäksi sijoittaa kaupallisia palveluita. Alueelle ei saa sijoittaa asuntoja. Korttelialueella toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden liikenne- ym. melua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A). Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä on istutettava puilla ja pensailla. Istutussuunnitelma on toteutettava rakennustöiden yhteydessä niiden loppuvaiheessa.

VL Lähivirkistysalue.

VL-1 Ulimaranta-alue.
Rakennusoikeuden puitteissa vapaa-aikaa palvelevat rakennukset sallittuja. Pysäköinti kielletty poislukien huollon vaatima lyhytaikainen pysäköinti ja liikkumisesteisille varattu pysäköinti. Alueella saa olla jätevedenpumppaamo tai muita teknisiä laitteita.

RA-1 Loma-asuntojen korttelialue, jolle saa rakentaa yleiseen, yksityiseen tai yhteisöjen käyttöön kurssitoimintaa sekä loma- ja vapaa-ajan viettoa palvelevia rakennuksia. Korttelialueen tontit on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Tonttien välille sallitaan yhteiskäyttöjärjestelyt pihojen, liikenteen, tekniikan ja vastaavien osalta.

RMA Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa pienimuotoista liiketoimintaa palvelevia kauppoja ja kioskeja, enintään 40 k-m2:n majoitusrakennuksia, enintään 25 k-m2:n saunarakennuksia ja talousrakennuksia, uimahuoneita, keittokatoksia sekä muita pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

PV-1 Huvi- ja vihdepalvelujen korttelialue.
Alueelle saa rakentaa myös urheilua palvelevia rakennuksia sekä matkailua ja palvelevia varastorakennuksia. Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus on 12 m. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 25 % tontilla sijaitsevan huvi-ja vihdepalvelujen toimintaan liittyvien myymälä- ja toimistotilojen rakentamiseen. Korttelialueella toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden liikenne- ym. melua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A). Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä on istutettava puilla ja pensailla. Istutussuunnitelma sekä parkkipaikat on toteutettava rakennustöiden yhteydessä niiden loppuvaiheessa.

PKL Palvelu- ja liikerakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa palvelu- ja liikerakennuksia, jotka tukevat matkailua alueella. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, on säilytettävä luonnonmukaisena.

EV Suojaviheralue.

EN Energia alue.

EJ-1 Jätteenkäsittelyalue, joka on varattu jätteiden keräilyä varten. Alue on ympäröitävä näkösuojan antavalla aidalla tai istutuksin.

LPA-1 Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa RMA-, LV- ja VV-korttelin autopaikkoja sekä jätehuoneen.

LPA-2 Autopaikkojen korttelialue.
Alueen kautta sallitaan kuiku viereiselle RM-korttelialueelle. Alueelle saa rakentaa hulevesirakenteita, jätehuoltoa palvelevia rakennelmia sekä pienimuotoisesti korttelelta palvelevaa vieraspysäköintiä.

LT Yleisen tien alue.

LV-1 Venesatama/venevalkama.
Alueelle saa rakentaa veneilyä ja virkistyspalveluita tukevia rakennuksia sekä rantasaunoja. Pysäköinti alueella on kielletty poislukien huollon vaatima lyhytaikainen pysäköinti ja liikkumisesteisille varattu pysäköinti.

LP Yleinen pysäköintialue.

P-1 Pysäköintialue. Alueelle saa sijoittaa PV-1- ja AH-1 korttelien autopaikkoja.

W Vesialue. Alueelle saa rakentaa laiturirakenteita osoitetulle rakennusalalle.

35dB Meluvalli, meluaita tai muu melua estävä rakenne.
Merkinnän kohdalle tulee toteuttaa yhtenäinen melua pidättävä rakenne, jonka korkeus on vähintään 2,5 metriä. Aaltoviivalla merkityllä rakennusalan sivulla rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan olla vähintään 35 dB (A).

/s Luonnonmukaisena säilytettävä tontinosa.
Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään, louhintoja ei saa tehdä, puusto tulee säilyttää ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.

/s-6 Alueen ympäristö tulee säilyttää eikä alueen olemassa olevin rakennuksin saa tehdä merkittävä ulkoasuun vaikuttavia muutoksia. Uudisrakentaminen on sopeutettava rakennustavaltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät.

Istutettava alueen osa, jolla tulee istuttaa tai säilyttää puita ja pensaita niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu istutusalueen 5m² kohti.

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.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Ohjeellisen tonttijaon mukaisen tontin raja.

125 Kaupunginosan numero.

VIRPI Kaupunginosan nimi.

10 Korttelin numero.

3 Ohjeellisen tonttijaon mukaisen tontin numero.

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

500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

550+yht60 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinrakennuksen rakennusoikeuden. Toinen luku osoittaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettujen kokoontumis-, askartelu- ym. tilojen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

150+50 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinrakennuksen rakennusoikeuden. Toinen luku osoittaa autotallin tai talousrakennukseen sallitun rakennusoikeuden, jonka saa toeuttaa lähelle katualuetta tai varsinaisen asuinrakennuksen yhteyteen. Autosuojan ja talousrakennuksen aukotus tulee mitoittaa asuinpientaloalueen mittakaavaan sopivalla tavalla.

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

V+II Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Sallitun kerrosluvun lisäksi ei saa rakentaa kellarikerrosta.

I+II Murtoluku roomalaisen numeron jälkeisiä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

a Auton säilytyspaikan rakennusala.

2ar Tontille saa rakentaa kaksi erillistä asuinrakennusta.

ajo Ajoyhteys.

ajo Ohjeellinen ajoyhteys.

ajo-s Ajoyhteys, joka tulee säilyttää. Ajoyhteyden historiallista luonnetta ei saa muuttaa, eikä sen ympäristössä ei saa tehdä suuriin korkeuseroihin johtavia maantäyttöjä .

la-s Lossin rantautumiskohta, joka tulee säilyttää. Luiskan historiallista luonnetta ei saa muuttaa.

via-1 Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laiturin, sekä virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita.

Katu. Katualueelle saa osoitetuille paikoille sijoittaa jätteen keräyspisteitä.

pp Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

pp/1 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

pp Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueenosa.

Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

Ajoneuvoilittymän liikmäärällinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoilittymää.

Maanalaista vesijohtoa varten varattu alueen osa.

Alueen osa, jossa kulkee sähkölinja.

p Pysäköimispaikka.

j-1 Ohjeellinen jätteiden keräilyä ja tavaralogistiikkaa varten varattu alueen osa, joka voidaan aidalla tai istutuksin erottaa muusta katualueesta. Alueen sijoittelussa on varmistettava esteetön kuiku tontelle.

VL-hule Alue, jonka suunnittelussa tulee erityisesti huomioida virkistysalueilta valuvien pintaveslen johtaminen hallitusti.

bp Merkintä osoittaa linja-autopysäkin mahdollisen sijainnin.

le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

le-1 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueen toteuttamisen yhteydessä on huolehdittava riittävästä melusuojauksesta. Alueelle voi rakentaa myös liikuntaan tarkoitettuja rakenteita.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueella pyritään rakentamisessa ja asumisessa ympäristöystävällisiin kestävän kehityksen mukaisiin ratkaisuihin.

Autopaikat.
Autopaikkoja tulee järjestää 1,57 autopaikkaa / asunto, luku pyöristetään ylöspäin. Jokaiselle autopaikalle tulee järjestää mahdollisuus sähköauton lataukseen. Yhteiskäyttöjärjestelyllä voidaan autopaikkamäärää perustellusti vähentää, kuitenkin korkeintaan 25 prosenttia.

PKL- ja ja PK-1 -korttelialueilla autopaikkavaatimus on 1 ap / 50 k-m².

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

Rakentaminen
Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alin suositeltava rakentamiskorkeus on +2,40 N2000-korkeusjärjestelmässä. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltolujavara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

A-8 kortteleiden ja 126 kaup.osan kortteleiden 10 ja13 pihat on suunniteltava melulta suojattuna. Kortteleiden melutorjunta tulee toteuttaa viimeistään yhtä aikaisesti muun rakentamisen kanssa.

Rakennusta tai sen osaa ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi tontin rajaa. Mikäli rakennusalueen raja on osoitettu lähemmäksi kuin 4 metriä tontin rajasta, tulee huomioida rajaa koskevat palomääräykset. Määräyksistä voidaan poiketa, mikäli naapurin puolella rakennusala ei ulotu 8 metriä lähemmäs rakennuspaikkaa. Lähemmäs kuin 4 metrin päähän rajasta rakennetulle seinälle ei saa sijoittaa isoja ikkunoita eikä varsinaisten huonetilojen pääikkunoita.

Rakentaminen tulee sovittaa maaston muotoihin, eikä ylikorkeita sokkeleita sallita.

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.

AO-tonteilla ei sallita asfalttipäällystettä. RA-1 ja A-8 tonteilla asfaltti on sallittua vain tontin sisäänajossa ja autopaikkojen kohdalla.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, on istutettava puilla ja pensailla. Istutussuunnitelma on toteutettava rakennustöiden yhteydessä niiden loppuvaiheessa. Tontelille saa istuttaa ainoastaan Luonnonmaalla luonnonvaraisena elävää puita ja pensaita. Lisäksi sallitaan hedelmäpuut ja marjapensaat. Istutusten osalta tulee edistää luonnon monimuotoisuutta.

Värit, materiaalit ja kattomuoto
Julkisivujen päämateriaalina sallitaan polttettu tiili, maalattu puu, käsittelemätön puu tai rappaus. Autosuojien ja talousrakennusten tulee olla korkeudeltaan ja muodoltaan alisteisia päärakennukselle.

Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa. Tiilikattoa jäljittelevää peltikattoprofiilia ei sallita.

Korttelien A-8 ja AP-22 tulee muodostaa korttelin sisällä rakennusmuodoltaan yhtenäinen kokonaisuus.

A-8-, AO-, ja AP-22-korttelieiden rakennusten kattojen tulee olla lokvia harjakattoja tai aumakattoja kattokaltevuus 1:10-1:5, väriltiään tummanharmaita tai mustia. Rakennusten värien tulee sopia keskenään yhteen, mutta niiden ei tarvitse olla saman väriteä.

RA-1 korttelit tulee suunnitella yhtenäisellä ilmeellä materiaalien, värien ja kattokaltevuuden osalta, kuitenkin niin, että rakennuksissa tulee käyttää myös eri sävyjä. Kattojen tulee olla väriltään harmaita tai mustia.

Hulevedet
Tonttien suunnittelussa tulee huomioida, että VL-alueita saattaa valua pintavesiä tontille. Erityisesti tämä on huomioitava RA-1 ja A-8 kortteleissa. Hulevesijärjestelyt on sovitettava vierekkäisten tonttien kesken. Naapurit voivat keskenään sopia, että pintaveslen valuminen voidaan hoitaa myös tontin rajalle sijoittuvalla painanteella, nk. niskaojalla.

Tontin pintarakenteissa tulee suosia vettä läpäisevä pinnoitteita. Hulevesiä tulee vivyttää kiinteistöillä siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista sataa vettä läpäisemättömtä pintanelömetriä (100 m²) kohden. Viherkatto lasketaan läpäiseväksi pinnaksi. Vivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Vivytysjärjestelmän tyhjennykseen saa tehdä sulun, jos järjestelmää halutaan hyödyntää kesäaikaisena kasteluvesisäiliönä.

Hulevesien suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaava-alueen pohjolspuolella sijaitseva suoalue siten, että sen tila ja suoveslen laatu säilyisivät mahdollisimman luonnonmukaisina.

Aurinkoenergia
Rakennuksen kattomuodot tulee suunnitella niin, että katolla on erityisen hyvin aurinkoenergian hyödyntämiseen sopivia pintoja. Energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten ja pihirakennelmien arkkitehtuuria. AH-1- ja PV-alueelle saa sijoittaa alueellisen energiatuotannon vaatimia laitteita ja rakenteita sekä jätevedenpumppaamoja.

Pysäköintialueet
LP-alueille sekä katualueille saa sijoittaa korttelikierrätyspisteitä sekä niiden yhteyteen aurinkoenergian tuotantolaitteita. Lisäksi LP-alueelle saa sijoittaa sähkömuuntamota.

LP-alueella tulee varmistaa LT-alueen vaatimien rakenneratkaisujen toteuttaminen. Pysäköintialueen toteuttamisen edellytyksenä on, että riittävät maanteen tukirakenteet pystytään samalla toteuttamaan. LP alueelle voidaan toeuttaa myös hulevesien vaatimia erityisiä rakenneratkaisuja.

Lähivirkistysalueet
VL-alueille saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja –putkia.

NAANTALIN KAUPUNKI | TEKNISET PALVELUT | KAAVOITUS

PORHONKALLION-VIRPIN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ak-336

MITTAKAAVA 1:2000

Asemakaava koskee osaa Naantalin kaupungin (529) Isokylän (406) kylän kiinteistöistä 3:1, 3:7, 7:17 ja 7:26

Asemakaavan muutos koskee Naantalin kaupungin (529)
125 kaupunginosan (Virpi) korttelelta 4, 5 ja 6, osaa korttelista 1, LV-aluetta, uimaranta-aluetta, vesialuetta, katualuetta, ja yleisen tien aluetta.
126 kaupunginosan (Sokko) korttelia 2, osaa korttelista 1, lähivirkistysaluetta, suojaviheraluetta sekä tie- ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuvat Naantalin kaupungin (529)
125 kaupunginosan (Virpi) korttelit 4 ja 6, osakorttelit 1 ja 3, venesatama/venevalkama, uimaranta-aluetta, lähivirkistysaluetta, suojaviheraluetta, yleistä pysäköintialuetta, katualuetta, yleisen tien aluetta ja vesialuetta.
126 kaupunginosan (Sokko) korttelit 2-15, osa korttelia 1, pysäköintialuetta, lähivirkistysaluetta, suojaviheraluetta ja katualuetta.

126 kaupunginosan osakorttelissa 1 ja kortteleissa 5 - 9 tonttijako on ohjeellinen ja niille on laadittava erillinen sitova tonttijako. Kaava-alueen muiden korttelien osalta tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaupunginosa Virpi, Sokko		Kaupunginosan nro 125, 126	
Piirustuksen sisältö Asemakaavaehdotus		Päiväys 26.4.2022	Piirustuksen nro 26-4-2022_2
Käsittely: TEKLA 13.5.2020 KHKON 21.2.2022 KH 28.2.2022 KV 6.6.2022	16.2.2022 16.5.2022	Nähtävillä 5.8. - 20.7.2020 (luonnos) 12.3.2022 - 11.4.2022 (kaavaehdotus)	
Kaavan hyväksyjä Kaupunginvaltuusto		Hyväksymispvm. 6.6.2022	Lainv. 2.8.2022
Kaavan laatija Lunden Architecture company; Tuuli Toivonen arkkitehti SAFA ja Sirkku Huisko maisema-arkkitehti kaavanlaatija YKS 438			
Eeva Ryttölä, kaavoitusinsinööri		Kaisa Äijö, kaupunginarkkitehti	
Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset		Päiväys 26.10.2021	Tuomas Lindholm, maankäyttöpäällikkö