

HAAVUORENTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS Ak-368

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS 1:1000

Asemakaavamuutos koskee Naantalın kaupungin (529) 28. kaupunginosan, Immanen asemakaavan (Ak-289) kortteleita 34-37, ma- ja metsätalousalueita (M), lähivirkistysalueita (VL) ja kattalueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu Naantalın 28. kaupunginosan kortteit 34 - 37, maisemallisesti arvokasta peltosaluetta sekä virkistys- ja katu- ja teelualueita.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaupunginosa		Kaupunginosan nro	
Immanen		28	
Päätöksen säätö	Päätöksen päiväys	Päätöksen nro	
Asemakaavamuutosehdotus	21.8.2020	21-08-2020	
Kääntänyt	Näköalä	Näköalä	
TEKLA 4.3.2020	5. - 20.3.2020 (OAS)	5. - 20.3.2020 (OAS)	
KHKON 18.5.2020	31.8.2020	29.5. - 30.6.2020	
KV			
Kaavan hyväksyjät		Hyväksymispvm.	
Kaupunginvaltuusto		Lainv.	
Kaavan laatja		Päävily	
Mika Sahlström, kaavoitusarkkitehti		Oscu Uurasmaa, kaupunginarkkitehti	
Pohjartta täyttää asemakaavan pohjartalle asetetut vaatimukset		Päivlys	
		14.8.2020	
		Prijo Pitkänen, maankäyttöinsinööri	

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AP** Asuinpientalojen korttelialue.
- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- VL** Lähivirkistysalue.
- LT** Maanlatausalue.
- ET** Yhdyskuntateknistä huoltaa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- EN** Energiahuollon alue.
- MA** Maisemallisesti arvokas peltosalue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- +— Kaupunginosa- ja korttelin raja.
- — — — — Korttelin, korttelinosa- ja alueen raja.
- — — — — Osa-alueen raja.
- — — — — Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- ② Sitovan tonttijakon mukainen tontin raja ja numero.
- 28 Kaupunginosa- ja korttelin numero.
- 34 Korttelin numero.
- HAAVUUR** Kadun, tien, katukäytön, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 250 Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
- at50 Merkintä osoittaa autotalli- / talousrakennuksen suurimman sallitun rakennusoikeuden kerrosalanelömetreinä.
- II Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- I u 5 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulkonon tasolla saa käyttää kerrosalana laskettaviksi tilaksi.
- [] Rakennusala.
- [] Ohjeellinen palstaviljelyalaksi varattava alueen osa.
- [] 35 dbA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkosivujen sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelu vastaan on oltava vähintään 35 dbA.
- [] Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- [] Istutettava alueen osa.
- [] Istutettava alueen osa.
- [] Alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista yhteisrennävyyte. Istutusten enimmäiskorkeus on 2m.
- [] Alue, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena.
- [] Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Pohjavesialueilla pohjavedenpinnan pysyvä alentaminen on kielletty ilman vesilain mukaista lupaa.
- [] /p/v Ajajyhteys.
- [] Ohjeellinen pysäköintipaikka.
- [] bp Merkintä osoittaa linja-autopysäkin mahdollisen sijainnin.
- [] yleinen tien näkemyksellisesti varattu alueen osa.
- [] Johtoa varten varattu alueen osa.
- [] Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- [] Alue, jolla ohjataan tontteilla valuvat pintavedet hallitusti pois korttelialueelta.
- [] Ajoneuvollitunäärin liikimääräinen sijainti.
- [] Alueen osa, jolla sijaitsevat arkeologiset kulttuuriperintökohdet tulee säilyttää.
- [] Alueen osa, jolle ei tule kohdistaa maanrakennusta eikä rakentamista eikä maankäytön muutosta ilman ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymistä riittäviä selvityksiä ja suunnitelmia ja tarvittavia kunnostustoimenpiteitä.
- [] Pohjavesialueen varsinaisen muodostusalueen raja.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

- Mikäli rakennusalueen raja on lähempänä kuin 4 metriä tontin rajasta, tulee huomioida raja koskevat palomääräykset. Määräyksiä voidaan kuitenkin poiketa, mikäli naapurin puolella rakennusta ei ulotu 8 metriä lähemmäs rakennuspaikkaa.
- Asuinpientalojen korttelialue (AP_{pv})**
Alueella voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asuinstarkoituksiin.
- Korttelialue tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena.
- Rakennuksessa tulee olla harjakatto, Murrettu harja- ja pulpettikatto sallitaan vain, mikäli asuunrakennuksen runkosyvyyden on alle 8 metriä.
- Viharekatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa. Tiilikattoa jäljittelevää pelkikkoprofiilia ja palahuopakattaita ei sallita.
- Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää maallattua puuverhousta, rappausa tai tiiltä. Julkisivuväriyksen tulee koostua muretuista maaväreistä.
- Piharakennusten tulee muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden tontin asuunrakennusten kanssa. Piharakennusten korkeus tulee pitää kohtuullisena ja sen tulee olla matalampi kuin asuunrakennusten.
- Energian hyödyntämiseen tarkoitettua laitteita suunnitellaan osana rakennuksen ja piharakennelman arkkitehtuuria.
- Erillispientalojen korttelialue (AO_w)**
Alueella on jätälle sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksisuotoisia pientaloja (omakotitaloja) asuinstarkoituksiin.
- Asuunrakennuksessa tulee olla harjakatto. Murrettu harja- ja pulpettikatto sallitaan vain, mikäli asuunrakennuksen runkosyvyyden on alle 8 metriä.
- Rakennuksen kaltemateriaalin tulee olla lummanharmaasta pellitai tilkkaita. Tiilikattoa jäljittelevää pelkikkoprofiilia ei sallita. Viharekatot ovat sallittuja kaikissa tontin rakennuksissa.
- Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää maallattua puuverhousta, rappausa tai tiiltä. Julkisivuväriyksen tulee koostua muretuista maaväreistä ja väriyksen tulee sopeutua naapurirakennuksiin.
- Piharakennuksen tulee muodostaa suojaisaa pihallaa yhdessä tontin asuunrakennuksen kanssa. Piharakennuksen korkeus tulee olla kohtuullinen ja sen tulee olla matalampi kuin asuunrakennuksen.
- Energian hyödyntämiseen tarkoitettua laitteita suunnitellaan osana rakennuksen ja piharakennelman arkkitehtuuria.
- AP_{pv} ja AO_w korttelialueilla:**
- tontin pihalle tulee merkittävää puusto säilyttää. Rakennuslupaa haettaessa tulee suunnitelmassa esittää kaadettavat ja säilytettävät puut.
- raja-aidat toteutetaan pensasaitoina.
- raja-aitaa ei kuitenkaan voi istuttaa maanalaista johtoa varten varattua alueen osalle.
- tontteille saa istuttaa ainoastaan Naantalın seudulla luonnonvaraisena esiintyviä puuta ja pensaita. Lisäksi sallitaan hedelmäpuut ja marjapensaat. Kasveiksi tulee valita luonnon monimuotoisuutta tukevia lajeja, jotka houkuttelevat pölyttäjiä.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- AP_{pv} kortteleissa 1 ap/80 k-m² tai vähintään 1,5 ap/asunto.
- AO_w kortteleissa 2 ap. / asunto.
- AP_{pv} ja AO_w polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 2 /asunto.
- Rakentamiskorkeus**
AP_{pv} ja AO_w kortteleissa alin rakentamiskorkeus on +2,4m N2000-korkeusjärjestelmässä. Alin rakentamiskorkeus on taso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kestuvassa vauriutuvaa rakentamista. Lisäksi asuunrakennuksen lattiapinnan alin korkeustaso tulee olla vähintään +3,5m N2000-korkeusjärjestelmässä.
- Hulevedet:**
Hulevesijärjestely on sovittava vierekkäisten tonttien kesken. Tontin pintarakenne tulee suosia vettä läpäisevää pinnoitetta. Katteiden hulevedet tulee johtaa viivytysalittain tai painanteeseen, jonka lävitys tulee olla vähintään 1 m² / 100 m² kovaa kattopintaa kohden. Viivytysjärjestelmän tulee yhtenäy 12-24 tunnin kuluessa ja sähä tulee olla ylivuotajärjestelmä. Viivytysjärjestelmän tyhjennyksen saa tehdä sulun, jos järjestelmää halutaan hyödyntää kesäkaikisena kastevesisäilönä.
- Pohjavedet:**
Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muu toiminta, josta voi aiheutua vesilain 3 luvun 2 §n tarkoittama muutos pohjaveden laadussa tai määrässä sekä ympäristönsuojelulain 17 §:n (pohjaveden pilaauskieto) ja 7 §:n (maaperän pilaauskieto) tarkoittamia seurauksia. Pohjavesialueilla pohjavedenpinnan pysyvä alentaminen on kielletty ilman vesilain mukaista lupaa. Viranomaisille on suunnitella- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Pohjavesialueella ei saa sijoittaa maalämpökaivoja tai vaakaasuuntaisia lämmönkeruupiirejä. Rakentaminen, oikukset ja maan kaivu on tehtävä siten, ettei sähä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Täyttömaana saa käyttää ainoastaan puhdistaa kiennäsmäa. Pohjavesialueella ei saa säilyttää tai varastoida irrallaan nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjaveitä iakuvia aineita. Pohjavesialueella on sijoitettavien vesilaiden, konoaiden ja lattaiden pesu luotinpesunalla sallittu ainoastaan tähän tarkoitukseen rakennetuilla pesupaikoilla, josta pesuvedet johdetaan hiekan ja äännerotuskavon kautta jätevesiviemäriin.

