

Naantalin kaupunki - Luonnonmaan perhetalon alueen asemakaava vaihe 2 (AK-367)

RAKENNUSTAPAOHJE

2.9.2022

Rakennustapaohjeen tarkoitus

Tämä ohje koskee Luonnonmaan perhetalon 2-vaiheen asemakaavan aluetta. Ylitien alueen osalta ohje koskee uudisrakennuksia ja soveltuvilta osin myös korjausrakentamista.

Asemakaavaa täydentävät rakentamistapaohjeet ohjaavat rakennussuunnittelua ja rakentamista siten, että alueesta muodostuu viihtyisä, sopusuhtainen ja omaleimainen kokonaisuus, joka ottaa huomioon saaristoluonnon ja Luonnonmaan perhetalon alueen erityispiirteet.

Mikäli näistä ohjeista poiketaan, tulee poikkeamisen olla selkeästi perusteltu ja tuottaa alueen kokonaisuuden kannalta hyvä ratkaisu.

Sisällysluettelo

Rakennustapaohjeen tarkoitus	1
Sisällysluettelo	1
Ote asemakaavaehdotuksesta	2
Asemakaavamääräykset	3
Alueen kuvaus	3
Rakennusten ja pihan suunnittelu	4

Rakennuksen ulkoinen arkkitehtuuri	4
Rakennuksen sijoittaminen tontille ja kerrosten korkeusasema ..	4
Kattomuodot ja -materiaali	4
Esteettömyys	4
Vihersuunnittelu	5
Ulkovalaistus	5
Työmaanaikainen tontin suojaaminen	6
Hulevedet	6
Aidat	6
Pysäköinti ja liikennealueet	6
Tekniset järjestelmät	7
Energia-asiat	7
Liikenne ja pysäköinti	7
Jätehuolto	8
Kosteudenhallinta	8
Suunnitelman tietokonemallinnus	8

Naantalin kaupunki - Luonnonmaan perhetalon alueen asemakaava vaihe 2 (AK-367)

RAKENNUSTAPAOHJE

2.9.2022

Ote asemakaavaehdotuksesta

*Kuvassa asemakaavaehdotuksen
korttelialueet*



RAKENNUSTAPOHJE

2.9.2022

Asemakaavamääräykset

Alueen asemakaavassa on useita rakennusten, pihojen ja liikenneyhteyksien suunnitteluun, liikenteen järjestämiseen sekä teknisiin järjestelmiin liittyviä määräyksiä. Nämä rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä. Asemakaavan määräyksiin tulee tutustua huolellisesti.

Alueen kuvaus

Alue on maastonmuodoiltaan monipuolinen. Kasvillisuus on kallioisilla alueilla tyypillistä saariston mäntymetsää sekä niitty- ja peltoaluetta. Alueella ja sen läheisyydessä on vanhoja pihapiirejä ja rakentamista eri aikakausilta sekä pelto- ja metsämaisemaa.

Luonnonmaa on kokonaisuutena Naantalin kehittämisen ja laajentumisen kannalta oleellinen alue. Jatkossa Luonnonmaa tulee olemaan Naantalin pientalorakentamisen painopistealue, ja sen keskeisempiä alueita tullaan rakentamaan tiiviisti.

Perhetalon alueen suunnittelu on jatkanut asuntomessualueen suunnittelun peruslinjauksia. Luonnonmaan saarelle on laadittu myös Luonnonmaan visio, joka osoittaa suuntaviivoja alueen kehittämiseen aina vuoteen 2070 asti.



Ilmakuva alueelta 2021 (kuva Veijo Lindgren)



Alueen voimakkaita maastonmuotoja



Näkymä lännestä Ylitien alueelle

RAKENNUSTAPAOHJE

2.9.2022

Rakennusten ja pihan suunnittelu

Rakennuksen ulkoinen arkkitehtuuri

Rakennusten arkkitehtuurin tulee ilmentää saariston elämää, luontoa ja rakennusperinteitä modernilla tavalla.

Jokaisen tontin suunnittelussa tulee huomioida korttelin kokonaisuus. AP-korttelialueista tulee suunnitella ilmeeltään yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Rinteessä oleva rakennus on porrastettava rinteeseen mukaisesti niin, ettei synny korkeita sokkelipintoja.

Rakennuksessa tulee olla ikkunoita myös sisäänkäynnin, parkkipaikan ja kadun suuntaan.

Suuret auringonpuoleiset ikkunapinnat suositellaan varjostamaan rakenteellisesti tai kasvillisuudella.

Ylitien alueella rakennussuunnitelmat tulee lisäksi sopeuttaa olemassaolevaan rakennuskantaan.

Rakennuksen sijoittaminen tontille ja kerrosten korkeusasema

Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennuksen sijoittamiseen tontille niin, että tontin luontainen maanpinta säilyy mahdollisimman hyvin ja rakennus sopii ympäröiviin luonnonmuotoihin.

Kattomuodot ja -materiaali

Rakennuksissa on oltava harja-, pulpetti- tai aumakatto.

Piharakennuksissa ja vähäisillä osilla rakennuksissa saa olla myös lapekatto, mikäli se sopii kokonaisarkkitehtuuriin.

Katemateriaalin tulee olla joko rivisaumattua sileää peltiä, sileää tiiltä tai huopaa. Viherkatto on sallittu. Katon värin tulee olla tummanharmaa tai musta. Räystäissä suositellaan avoräystäitä keveän ilmeen saavuttamiseksi.

Katoille saa rakentaa aurinkopaneeleja, -keräimiä tai vastaavia laitteita. Ne tulee asentaa ensisijaisesti lappeensuuntaisina. Mahdolliset laitteet tulee suunnitella osana rakennuksen kokonaissuunnittelua, rakennuksen arkkitehtuuriin sopivina kokonaisuuksina.

Esteettömyys

Asunnoissa tulee olla esteetön sisäänkäynti sekä nk. selviytymiskerros, jossa sijaitsee nukkumis-, peseytymis- ja keittomahdollisuus tai rakennukseen tulee tehdä riittävät tilavaraukset ja tekniset valmiudet selviytymiskerrokselle. Pientalojen rakennukseen johtavien kulkuväylien on oltava esteettömät, jos ne ovat tontin olosuhteista ja maastomuotojen osalta mahdollisia toteuttaa.

RAKENNUSTAPAOHJE

2.9.2022

Vihersuunnittelu

Alueen tavoitteena on hyvälaatuinen pihojen suunnittelu ja toteutus, jossa alkuperäistä maastonmuotoa ja kasvillisuutta säilytetään ja kunnioitetaan. Pihan suunnittelussa ja toteuttamisessa suositellaan käyttävän alalle koulutettua ammattilaista.

Pihan rakentaminen, kulkureitit, oleskelualueet ja istutusalueet tulee suunnitella siten että ne yhdistyvät luontevasti olemassa olevaan maanpintaan, ilman suuria kallioleikkauksia, maantäyttöjä ja reunamuureja.

Tontilla olevia puita tulee vaalia, ja rakentamista lähellä olevat rungot tulee suojata rakentamisen ajaksi. Istutettavan puuston lajien tulee sopia ympäröivään luontoon. Lisäksi sallitaan hedelmäpuut.

Maanpinta ja maanpinnan kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tontilla. Istutettavissa lajeissa sallitaan vain alueen luontaisia kasvilajeja. Lisäksi marjapensaat, kukkaistutukset ja pienimuotoiset hyötyviljelmät sallitaan. Suunnittelussa suositellaan perhosia houkuttelevia kasvilajeja kuten ruohosipuli, mäkimeirami ja timjami.

Asemapiirroksessa tulee rakennuslupavaiheessa esittää myös (vähintään 10 metriä) rajan taakse ulottuvan alueen pohjakartta,

sekä naapurin pihasuunnitelma, mikäli naapuriin sellainen jo on laadittu.

Ulkovalaistus

Rakennusten julkisivusta tulee hillitysti valaista jokin kadulle näkyvä osa. Lisäksi tulee valaista jokin pihan merkityksellinen osa, esimerkiksi puu tai kallio. Julkisivu- ja pihavalaistuksen värisävyn tulee olla sama kuin katuvalaistuksen värisävy: värilämpötila 4000 kelviniä, valaisimissa tai lampuissa merkintä 740 tai 840 tai 940.

Vilkkuvat tai väriään vaihtavat joulu- tai muut teemavalot on alueella kielletty.

RAKENNUSTAPAOHJE

2.9.2022

Työmaanaikainen tontin suojaaminen

Tontin kasvillisuus ja säilytettävät puut tulee suojata huolellisesti rakentamisen ajaksi, eikä maa-aineksia saa varastoida /s-alueille eikä muille pintakasvillisuuden osalta haavoittuville tontin osille.

Hulevedet

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla asemakaavamääräyksen mukaisesti. Omakotitonteilla ratkaisuksi hyväksytään myös rakennuksen ulkopuoliset säiliöt, mikäli ne on suunniteltu osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Virkistysalueilta mahdollisesti valuvat pintavedet tulee huomioida suunnittelussa asemakaavamääräysten mukaisesti.

Tontin rajoilla saavat naapurit sopia keskenään yhteisestä hulevesien käsittelystä.

Aidat

Tonteilla ei sallita aitoja /s-alueilla eikä pitkiä yhtenäisiä raja-aitoja. Oleskelualueiden ja muiden pihan toimintojen ympärille saa tehdä lyhyitä istutettuja tai rakennettuja aitoja näkösuojaksi tai tilaa rajaaviksi reunoiksi. Rakennetut aidat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin sopiviksi.

Suurempien pysäköintialueiden rajaaminen ja osiin jakaminen tehdään istutuksin.

Pysäköinti ja liikennealueet

Kadun reunakivi, kadun kalusteet ja reunaistutukset on määritelty kadun rakennussuunnitelmissa. Tontin suunnitelmat tulee sovittaa näihin suunnitelmiin.

Asemakaavassa on rajoituksia asfaltin käyttöön tontilla.

Kulkureiteillä tulee suosia kiveyksiä, nurmikiveyksiä tai sorapintoja.

Tonteilla suuremmat pysäköintialueet on jaettava osiin, joissa on maksimissaan 4 autoa rinnakkain. Alueet jäsenellään pensas- ja puuistutuksin.

Autokatosten ja –tallien aukotukset tulee olla pientaloalueen mittakaavan mukaisia ja mitoitettu henkilöautojen mukaan.

RAKENNUSTAPAOHJE

2.9.2022

Tekniset järjestelmät

Energia-asiat

Ekologiset hybridiratkaisut energiajärjestelmissä ovat suositeltavia; esim aurinkosähkön, aurinkokeräimien ja maalämmön yhdistelmä.

Jokainen asunto tulee varustaa kotona/poissa –järjestelmällä, johon liitetään oleellimmat kiinteistötekniset järjestelmät.

Kiinteistöjenväliset yhteiset maalämpö- ja muut energiaratkaisut ovat suositeltavia.

Sähkönkulutuksen kysynnänjousto tulee mahdollistaa tai siihen tulee varautua sähkökeskuksen ja oleellisimpien taloteknisten laitteiden ja järjestelmien osalta (lämmitys, ilmastointi, pesukoneet, autonlataus yms).

Tekniikkatilasta tulee rakentaa valmiiksi hormi katolle tulevaisuuden energiaratkaisuja varten, ja tekniikkatilaan tulee varata tilaa sähköakulle ja muille tulevaisuuden ratkaisuille.

Myös muut innovatiiviset energiaratkaisut ovat suositeltavia.

Liikenne ja pysäköinti

Sähköautojen latausmahdollisuus on pakollinen jokaisella asuntomitoituksen vaatimalla autopaikalla. Lataus saa olla niin kutsuttu hidas lataus. Yhtiömuotoisilla tonteilla latausjärjestelmä tulee varustaa tarvittavilla mittaroinneilla. Tekniseen tilaan tulee tehdä tilavaraus latauksen ohjaamista ja erillislaskutuksen vaatimuksia varten.

Yhteiskäyttöautoratkaisut ovat alueella suositeltavia, ja niillä voi saada myös huojennuksen pysäköintinormiin, mutta silloin järjestelyn pysyvyys pitää pystyä osoittamaan riittävällä tavalla.

Asemakaavassa määritellyt polkupyöräpaikat tulee olla helppokulkuisissa paikoissa maanpinnan tasalla. Asemakaavassa määritelty polkupyörän pesu- ja huoltopaikka tulee varustaa vesipisteellä ja viemäroinnillä sekä tarvittavilla suojauksilla. Pesupaikan tulee sijaita siten että siihen on helppo tuoda esimerkiksi polkupyörä tai lastenrattaat.

Naantalin kaupunki - Luonnonmaan perhetalon alueen asemakaava vaihe 2 (AK-367)

RAKENNUSTAPAOHJE

2.9.2022

Jätehuolto

Perhetalon alueelle järjestetään asuinaluekohtainen jätejärjestelmä, johon jokainen pientalokiinteistö toimittaa jätteensä. Kiinteistöjen tulee liittyä keskitettyyn jätejärjestelmään. Tontille ei saa sijoittaa muita jäteastioita kuin mahdollisia biokompostoreita. Mahdollisten biokompostorien paikat tulee suunnitella osana pihasuunnitelmaa. Asuntojen sisälle tulee järjestää toimiva jätteen lajittelujärjestelmä vähintään seitsemälle jätelajelle.

Kosteudenhallinta

Rakentamisessa tulee noudattaa kuivaketju10-ohjeistusta, soveltuvilta osin myös omakotirakentamisessa.

www.kuivaketju10.fi

Suunnitelman tietokonemallinnus

Rakennuksen ulkomuodosta ja tontin käytöstä tulee toimittaa väritetty 3D-mallinnus kaupungille rakennuslupavaiheessa sekä täydentää sitä, mikäli suunnitelmat muuttuvat. Tiedostomuoto ja mallin tarkkuus tulee sopia kaupungin kanssa. Perhetalon alueen kaikista hankkeista koottua mallinnusta ja siitä tuotettuja kuvia käytetään suunnitelmien yhteensovittamisessa sekä kaupungin markkinoinnissa.

Vieressä mallinnuskuvia koko Perhetalon alueesta (vaiheet 1 ja 2)



lännessä katsottuna (taiteilijan näkemys)



pohjoisesta katsottuna (taiteilijan näkemys)