

Rakennustapaohjeen tarkoitus

Tämä ohje koskee Naantalien asuntopiikki-alueen asemakaavan aluetta.

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

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

Sisällys

Rakennustapaohjeen tarkoitus	1
Sisällys	1
Asemakaavamääräykset.....	2
Alueen kuvaus	2
Rakennusten suunnittelu	3
Rakennuksen ulkoinen arkkitehtuuri	3
Kattomuodot ja -materiaali	3
Asemakaavan 2ar-merkintä	4
Rakennuksen sijoittaminen tontille ja kerrosten korkeusasema...	4

Asemakaavan R-merkintä	5
Esteettömyys	5
Ulkovaistutus	5
Pihasuunnittelu ja viherrakentaminen	6
Vihersuunnittelu	6
Työmaanaikainen tontin suojaaminen	6
Kosteikon suojeleminen pihasuunnittelussa (korttelit 4, 8 ja 9):	6
Hulevedet.....	6
Aidat.....	6
Pysäköinti ja liikennealueet	7
Tekniset järjestelmät	7
Energia-asiat	7
Liikenne ja pysäköinti.....	8
Jätehuolto	8
Talojen nimeäminen	8
Kosteudenhallinta	8
Suunnitelman tietokonehallinnus	8
Rakentamisen laatu –mittarin käyttö ja palkitseminen	8

Asemakaavamääräykset

Asemakaavassa on useita rakennusten, tontin ja liikenneyhteyksien suunnitteluun, liikenteen järjestämiseen sekä teknisiin järjestelmiin liittyviä määräyksiä. Nämä ohjeet täydentävät niitä määräyksiä. Asemakaavan määräyksiin tulee tutustua huolellisesti.

Alueen kuvaus

Asuntomessualue on kalliomuodoiltaan monipuolinen. Kasvillisuus on kallioisilla alueilla tyypillistä saariston mäntymetsää, peltoaluetta sekä rannan monimuotoista kasvillisuusaluetta.

Alueen lähiympäristön maisemassa vaihtelevat merellisyys, maanviljelys, golf ja kallioiset metsät. Alueen läheisyydessä on vanhoja pihapiirejä sekä rakentamista eri aikakausilta.

Metsänhoito asuntomessualueella on toteutettu siten että alue on puistomaista metsää. Puita ei tulla kaatamaan enempää virkistysalueilta, ja tonteiltakin saa poistaa vain rakentamisen kannalta välttämättömästi kaadettavat puut.

Luonnonmaa on kokonaisuutena Naantalin kehittämisen ja laajentumisen kannalta oleellinen alue, jonne kaavallaan uutta perhetaloa (päiväkoti, esiopetus, alakoulu sekä muita perhepalveluja) ja satoja uusia asukkaita sen läheisyyteen. Jatkossa Luonnonmaa tulee olemaan Naantalin pientalorakentamisen painopistealue, ja sen keskeisempiä alueita tullaan rakentamaan tiiviisti. Saarelle ollaan laadittu myös Luonnonmaan visio joka osoittaa suuntaviivoja alueen kehittämiseen aina vuoteen 2070 asti.



Rakennusten 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.

Suuret auringonpuoleiset ikkunapinnat suositellaan varjostamaan rakenteellisesti tai kasvillisuudella.

Asemakaavassa on annettu julkisivun väri- ja materiaalmäärityksiä korttelialueille A, B ja C.

- Valkoinen väri tulee olla taitettu. Sävyjen tulee olla luonnonmukaisia ja murrettuja.
- Keskitummalla tai tummalla värillä tarkoitetaan esimerkiksi maalattua tai rapattua pintaa, poltettua tiiltä tai hiilikäsiteltyä puuta. Sävyjen tulee olla luonnonmukaisia ja murrettuja.
- Vierekkäiset asuinrakennukset eivät saa olla samanvärisiä.

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

Ranta-alueen korttelissa 16 (RA) rakennusten tulee olla puurakenteisia ja puuverhoiltuja tai materiaaleiltaan innovatiivisia.

Niiden suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota tonttien väliseen palo-osastointiin. Korttelialueen rakennukset tulee suunnitella yhteistyössä siten että turhia palo-osastoita pyritään välttämään.

Rakennukset LV-alueella tulee rakentaa puusta, ne tulee verhota laudalla ja maalata harmaansävyiseksi, tai vaihtoehtoisesti materiaalien tulee olla innovatiivisia. Rakennukset tulee olla harjakattoisia, katon värin tulee olla musta tai tummanharmaa.

Rantavajojen ympäristö tulee pitää siistinä. Vajoissa tulee olla samanlaiset ulkovalaisimet, valaisimen tyyppi ja värisävy sovitaan rakentajien kesken.

Kattomuodot ja -materiaali

Rakennuksissa on oltava harjakatto tai aumakatto korttelialueilla A ja C. Murrettua harjakattoa ei sallita. 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.

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

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

Mikäli aurinkoenergian tuottaminen vaatii kaavasta poikkeavaa kattomuotoa, voidaan kattokaltevuuden kaavamääräyksestä poiketa (vaatii poikkeamisluvan).

Asemakaavan 2ar-merkintä

Sijoitettaessa tontille kaksi erillistä asuinrakennusta, tulee suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota palomääräyksiin sekä rakennuksista avautuviin näkymiin.

Kahden talon ratkaisu sopii hyvin esimerkiksi kahden sukupolven yhteiseen asumiseen tai minitalojen rakentamiseen.

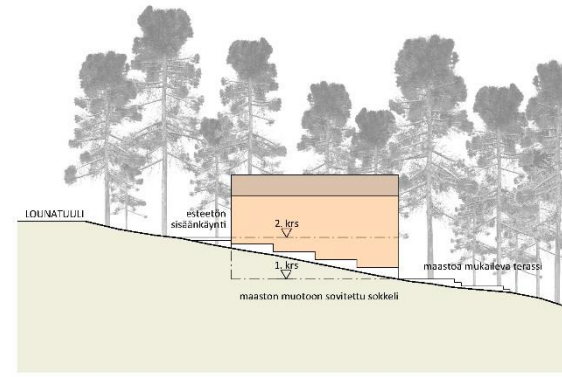
Tontille voi myös rakentaa samoin kuin tonteille joilla ei ole 2ar-merkintää.

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.

Asemakaavassa rakennusalan rajaukset on useilla tonteilla tehty tarkoituksella melko pieniksi, jotta tiedetään mihin pääosa rakennuksen massasta tulee sijoittumaan. Mikäli rakennuksen sijoittelu vähäisessä määrin rakennusalan ulkopuolelle tuottaa hyvän suunnittelukokonaisuuden, voidaan siihen myöntää vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä.

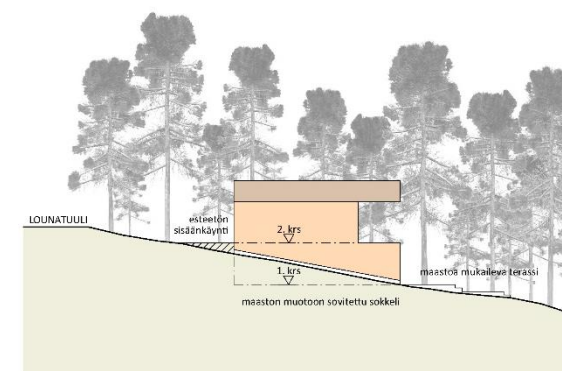
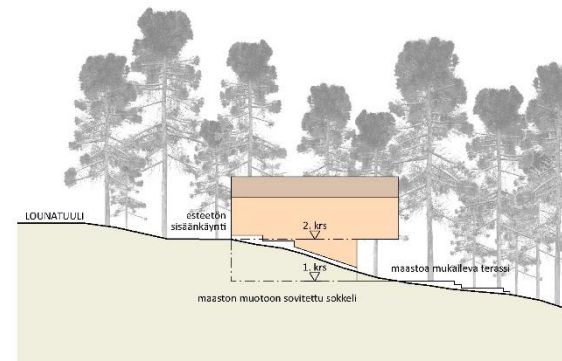
Kortteleissa 6 ja 8 sekä korttelin 7 tonteilla 3-6 rakennuksen ylimmän kerroksen tulee sijaita suunnilleen kadun tai tontin sisäisten ajoyhteyksien tasalla. Muissa kortteleissa lattian korkeudet tulee sovittaa luontevasti maastoon, suuria kallion leikkauksia tai maanpinnan täyttöjä tulee välttää. Tonttien 8-1 sekä 7-4, 7-5 ja 7-6 pohjoisosassa maanpintaa saa täyttää katuyhteyden tasalle.



Kuva:

Esimerkkejä rakennuksen sovittamisesta tontin korkeusasemaan.

*(Arkkitehtitoimisto
Sabelström
Arkitektkontor Oy)*



Asemakaavan R-merkkintä

R-merkinällä on osoitettu neljän tontin tiivis kokonaisuus, jossa tulee miettiä kokonaisuutena rakennusten ulkoilme sekä pihankäyttö ja täydentävät rakennusosat.

R-merkittyjen rakennusten ja tonttien välillä sallitaan yhteisjärjestelyt esimerkiksi energia-asioissa ja pysäköinnissä.

Tonttien välinen palo-osastointi voidaan tehdä kokonaisu suunnitelman mukaisesti.

Kokonaisuus sopii hyvin esimerkiksi ryhmärakentamiseen.

Esteettömyys

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

Ulkovalaistus

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

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



Kuva: Esimerkki rakennusten ja toimintojen sijoittamisesta tontille.

(Arkkitehtitoimisto Sabelström Arkitektkontor Oy)

Pihasuunnittelu ja viherrakentaminen

Vihersuunnittelu

Asuntomessualueen tavoitteena on korkeatasoinen pihojen suunnittelu ja toteutus, jossa alkuperäistä maastonmuotoa ja kasvillisuutta säilytetään ja kunnioitetaan. Pihan suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee käyttää alalle koulutettua ammattilaista.

Pihan 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, vain rakentamisen takia pakolliset puunkaadot sallitaan, 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 ja kukkaistutukset sallitaan. Suunnittelussa sallitaan ja suositellaan perhosia houkuttelevat kasvilajit, 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.

Työmaanaikainen tontin suojaaminen

Tontin kasvillisuus ja luonnonmukaisiksi jäävät tontin osat tulee suojata huolellisesti rakentamisen aikana eikä pinta-kasvillisuuden osalta haavoittuville osille saa varastoida maa-aineksia.

Kosteikon suojelu pihasuunnittelussa (korttelit 4, 8 ja 9):

Alueen kaivannoissa tulee välttää ratkaisuja jotka saattavat aiheuttaa viereisen kosteikon (asemakaavassa luo-1) kuivumista.

Hulevedet

Katoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla asemakaavamääräyksen mukaisesti. Ratkaisuksi hyväksytään myös rakennuksen ulkopuoliset säiliöt, mikäli ne on suunniteltu osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Virkistysalueilta valuvat pintavedet tulee huomioida suunnittelussa erityisesti tonteilla 11-1 ja 12-5 sekä korttelissa 13.

Aidat

Kortteleissa 4-14 ei sallita raja-aitoja eikä pitkiä yhtenäisiä 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 ja kadun reunaistutukset on määritelty kadun rakennussuunnitelmissa ja kadun ympäristösuunnitelmassa. Niissä on myös osoitettu säilytettäviä alueita joihin ei saa sijoittaa tonttiliittymää. Tontin suunnitelmat tulee sovittaa näihin suunnitelmiin.

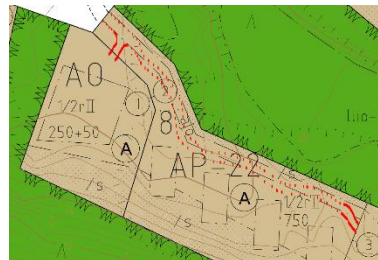
Asemakaavassa on rajoituksia asfaltin käyttöön tontilla. Kulkureiteillä tulee suosia kiveyksiä, nurmikiveyksiä tai sorapintoja.

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

Autokatoksen ja –tallin aukotukset tulee olla pientaloalueen mittakaavan mukaisia ja mitoitettu henkilöautojen mukaan.

Korttelien 4 ja 5 pysäköintijärjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten että niiden kohdalla voidaan asuntomessujen aikaan pitää asuntomessujen kahvilaa. Suunnittelusta ja käytännön järjestelyistä tulee sopia asuntomessutoimiston kanssa erikseen.

Korttelissa 8 tontilla 2 tulee ajoyhteys toteuttaa mahdollisimman hyvin nykyistä maastonmuotoa noudatellen. Tontin 2 kautta tulee sallia myös ajo tontille 1. Tontin 2 itäreunassa tulee sallia myös eteläisempi ajoyhteyden linjaaminen mikäli se tontin 3 luoteisnurkan kallion säästymisen takia on tarpeen.



Tekniset järjestelmät

Energia-asiat

Kiinteistöjenväliset yhteiset maalämpö- ja muut energiaratkaisut ovat suositeltavia. Erityisesti kortteliin 5 toivotaan toteutettavan aurinkoenergiaa ja maalämpöä ja muita mahdollisia energiantuotantomuotoja yhdistävä kokonaisvaltainen energiaratkaisu johon myös läheiset tontit pystyvät liittymään.

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

Sähköjärjestelmän tulee mahdollistaa alueellisen aurinkoenergian liittäminen rakennuksen sähköjärjestelmään. Tämä edellyttää vähintään ylimääräistä tulojohdon suojaputkea sekä tilavarausta lisämittarille.

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

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 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 viemäröinnillä sekä tarvittavilla suojuuksilla. Pesupaikan tulee sijaita siten että siihen on helppo tuoda esimerkiksi pyörä tai lastenrattaat.

Jätehuolto

Asuntomessualueelle järjestetään asuinaluekohtainen jätejärjestelmä, johon jokainen kiinteistö 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 jätteiden lajittelujärjestelmä vähintään seitsemälle jätelajille.

Toinen alueellisen järjestelmän keräyspisteistä tullaan sijoittamaan korttelin 5 AP-tontille, sisäänajon yhteyteen. Suunnittelusta ja käytännön järjestelyistä tulee sopia erikseen kaupungin kanssa.

Talojen nimeäminen

Jokaiselle kiinteistölle tulee antaa nimi, ja kiinteistön sisääntulon yhteyteen tulee tehdä nimikyltti. Nimikyltin tulee olla noin 50-80 senttiä leveä.

Kosteudenhallinta

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

www.kuivaketju10.fi

Suunnitelman tietokonemallinnus

Rakennuksesta 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. Asuntomessualueen kaikista hankkeista koottua mallinnusta ja siitä tuotettuja kuvia käytetään suunnitelmien yhteensovittamisessa sekä kaupungin ja asuntomessujen markkinoinnissa.

Rakentamisen laatu –mittarin käyttö ja palkitseminen

Alueella tullaan palkitsemaan kiinteistö, joka saa parhaimmat pisteet vertailussa, jossa käytetään pohjana ”Rakentamisen laatu” –mittarointia täydennettynä ekologisilla kriteereillä. Arvioinnin suorittaa tehtävään valittava arviointiryhmä. Kaikkien kohteiden tulee saavuttaa vähintään kolmen tähden taso ”Rakentamisen laatu”-mittarilla. <http://www.pientalonlaatu.fi/>