

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen

RAKENNUSTAPAOHJE

23.9.2020

Rakennustapaohjeen tarkoitus

Tämä ohje koskee Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan aluetta.

Asemakaavaa täydentävät rakentamistapaohjeet ohjaavat rakennussuunnittelua ja rakentamista siten, että alueesta muodostuu viihtyisä, sopusuhtainen ja omaleimainen kokonaisuus, joka ottaa huomioon saaristoluonnon ja 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
Asemakaavamääräykset	2
Alueen kuvaus	2
Rakennusten suunnittelu	3
Rakennuksen ulkoinen arkkitehtuuri	3
Kattomuodot ja -materiaali	3

Kerrostalojen rakennusmateriaalit	3
Rakennuksen sijoittaminen tontille ja kerrosten korkeusasema ..	4
Esteettömyys	4
Ulkovalaistus	4
Pihasuunnittelu ja viherrakentaminen	4
Vihersuunnittelu	4
Työmaanaikainen tontin suojaaminen	5
Hulevedet	5
Aidat	5
Pysäköinti ja liikennealueet	5
Tekniset järjestelmät	6
Energia-asiat	6
Liikenne ja pysäköinti	6
Jätehuolto	7
Kosteudenhallinta	7
Suunnitelman tietokonemallinnus	7

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen

RAKENNUSTAPAOHJE

23.9.2020

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

Perhetalon alue on maastonmuodoiltaan monipuolinen. Kasvillisuus on kallioisilla alueilla tyypillistä saariston mäntymetsää sekä niitty- ja peltoaluetta. Alueen 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.



Ote alueen asemakaavasta

VALOKUVA ALUEELTA (puuttuu)

Rymättylän eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen

RAKENNUSTAPAOHJE

23.9.2020

Rakennusten suunnittelu

Rakennuksen ulkoinen arkkitehtuuri

Alue on tiivis ja monimuotoinen, joten se on suunnittelukohteena vaativa. Tämä asettaa rakennussuunnittelijalle pätevyysvaatimuksia.

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

Jokaisen tontin suunnittelussa tulee huomioida korttelin kokonaisuus. AP- ja AK-korttelialueista tulee suunnitella ilmeeltään yhtenäisiä kokonaisuuksia. AK-korttelit 6, 7 ja 8 tulee tarkastella kokonaisuutena.

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.

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.

Kaavassa merkitty kattokaltevuus 2:3 kortteleissa 12-15 tarkoittaa kahden metrin nousua kolmen metrin matkalla. Määräys koskee päärakennusta, lisärakennuksen katto saa olla loivempi.

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

Kerrostalojen rakennusmateriaalit

Asemakaavassa määrätään, että kerrostalojen runkomateriaalin tulee olla pääosin puuta. Määräys johtuu ympäristöllisistä tavoitteista ja alueen imagollisista tavoitteista.

Määräys toteutuu esimerkiksi hybridirakenteisissa taloissa, joissa rakennusten seinä-, välipohja- ja yläpohjarakenteet ovat puurakenteisia, mutta porrashuoneet ja hissikuilut ovat muuta kuin puumateriaalia.

Kerrostalojen julkisivumateriaalin tulee ilmentää rakennuksen runkomateriaalia, joten alueen kerrostaloissa myös julkisivumateriaalien tulee olla pääosin puuta.

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen

RAKENNUSTAPAOHJE

23.9.2020

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.

Huoltoasematontin alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota reuna-alueiden sovittamiseen ympäröivään maastoon.

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.

Ulkovalaistus

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

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

Pihasuunnittelu ja viherrakentaminen

Vihersuunnittelu

Perhetalon alueen 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, 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 ja kukkaistutukset sallitaan. Suunnittelussa sallitaan ja suositellaan perhosia houkuttelevat kasvilajit, kuten ruohosipuli, mäkimeirami ja timjami.

Asemapiiroksessa tulee rakennuslupavaiheessa esittää myös (vähintään 10 metriä) rajan taakse ulottuvan alueen pohjakartta, sekä naapurin pihasuunnitelma, mikäli naapuriin sellainen jo on laadittu.

Rymättylöntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen

RAKENNUSTAPAOHJE

23.9.2020

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.

Hulevedet

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

Virkistysalueilta mahdollisesti valuvat pintavedet tulee huomioida suunnittelussa erityisesti tonteilla 2:1, 3:1-3 ja 4:1.

Aidat

Kortteleissa 2 ja 6-10 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, 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 AP-alueilla maksimissaan 4 autoa rinnakkain ja AK-alueilla maksimissaan 6 autoa rinnakkain. Alueet jäsenellään pensas- ja puuistutuksin.

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

KL-korttelialueelle määrätyn pysäkkikatoksen suunnitteluratkaisusta tulee sopia erikseen kaupunginarkkitehdin ja yhdyskuntatekniikan päällikön kanssa.

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen

RAKENNUSTAPAOHJE

23.9.2020

Tekniset järjestelmät

Energia-asiat

Kiinteistöjenväliset yhteiset maalämpö- ja muut energiaratkaisut ovat suositeltavia. Erityisesti kortteliin 5 ja korttelin 4 YL-korttelialueelle toivotaan toteutettavan aurinkoenergiaa ja maalämpöä ja muita mahdollisia energiantuotantomuotoja yhdistävä kokonaisvaltainen energiaratkaisu johon myös läheiset tontit pystyvät liittymään.

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

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

Sähkönkulutuksen kysynnänjousto tulee mahdollistaa tai siihen tulee varautua sähkökeskuksen ja oleellisten 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. LP-2-alueella latauspisteitä tulee olla vähintään 10 prosentilla autopaikoista. 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 määritelty polkupyöräpaikat tulee olla helppokulkuisissa paikoissa maanpinnan tasalla. Asemakaavassa määritelty polkupyörän pesu- ja huoltopaikka tulee varustaa vesipisteellä ja viemäröinnillä sekä tarvittavilla suojauksilla. Pesupaikan tulee sijaita siten että siihen on helppo tuoda esimerkiksi polkupyörä tai lastenrattaat.

Rymättylän tien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen

RAKENNUSTAPAOHJE

23.9.2020

Jätehuolto

VALOKUVA ALUEELTA (puuttuu)

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 jätteiden lajittelujärjestelmä vähintään seitsemälle jätelajille.

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.