

Birgitan talon asemakaavamuutos

Ak-350

Asemakaavaehdotus II: 1:500

Asemakaavan muutos koskee Naantalin kaupungin (529) kaupunginosan 2 korttelin 31 tonttia 7

Asemakaavan muutoksella muodostuu: kaupunginosan 2 korttelin 31 tontti 11

Tonttijako vahvistuu tämän kaavan yhteydessä.

Kaupunginosa Kaupunginosa 2, VANHAKAUPUNKI-KAILO		
Piirustuksen sisältö	Päiväys	
Asemakaavaehdotus II	5.1.2024	
Käsittelyt	Nähtävillä	
TEKLA	10.4.2019, 15.12.2021, 26.4.2023	17.5.-17.6.2019 (Luonnos)
KHJ	20.12.2021	22.4.-23.5.2022 (Ehdotus I)
KH	28.3.2022	9.6.-14.8.2023 (Ehdotus II)
KV		
Kaavan hyväksyjä	Hyväksymispvm	Lainvoimainen
Kaupunginvaltuusto		
Kaavan laatija		
Petri Laaksonen, kaavoitusarkkitehti (2022 Mika Sahlström, 2019 Anja Latvala)		
Kaisa Äijö, kaupunginarkkitehti		
Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset		
Päiväys	17.11.2021	Tuomas Lindholm, maankäyttöpäällikkö

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- AL-13** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueella sallitaan myös palveluasuminen.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja
- ⑪ Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- 2 Kaupunginosan numero
- 31 Korttelin numero.
- 1700 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- III u^{2/3} Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- Ⓢ Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
- Ⓢ Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
- Ⓢ Rakennusala.
- a Auton säilytyspaikan rakennusala
- Ⓢ Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- Ⓢ Rakennusalan sivu, jolle tulee sijoittaa alimpaan kerrokseen näyteikkunallisia tiloja tai asuintiloja.
- Ⓢ Rakennukseen jätettävän kulkuaukon ohjeellinen sijainti. Tullikadulle näkyvän kulkuaukon vapaa leveys saa olla enimmillään 3.6m.
- Ⓢ Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Ⓢ Istutettava alueen osa.

RAKENNUSOIKEUS

Sallitut rakennusoikeuden ylitykset eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Merkittyä rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa:

- autosuojan pihakannen alla
- ilmanvaihtokonehuoneet kerroksissa
- asukkaiden yhteiset talosaunat sekä niiden peseytymis- ja pukeutumistilat.
- asuntojen yhteiskäyttöön tulevat jätehuoneet, varasto- ja huoltotilat maan tasolla.

ULKO-OLESKELUTILAT

Korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Asukkaita palveleva leikki- ja oleskelualue voidaan sijoittaa pihan puolella terassikannelle, joka voidaan rakentaa rakennusalan rajat ylittäen. Kannen alla olevan tilan pinta-ala lasketaan kerrosalaan, jos tila on pääsääntöisesti maantason yläpuolella. Piha-alueet, joita ei käytetä liikennealueina, tulee istuttaa.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on rakennettava:

- asuin-, liike- ja toimistotilat: 1 ap / 110 k-m²
- Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 2 pp / asunto.

RAKENTAMINEN

Rakentamisessa ja rakennuksen käytössä tulee pyrkiä ympäristöystävällisiä kestävän kehityksen mukaisiin menetelmiin ja ratkaisuihin.

Rakennuksen suunnittelussa tulee erityisesti huomioida rakennuksen sijainti keskeisellä ja kulttuuriympäristön kannalta merkittävällä paikalla.

Katutasoon on rakennettava näyteikkunoilla varustettuja liiketiloja. Liiketiloja tulee sijoittaa sekä Tullikadun että Puistotien puoleisille tontin sivuille. Porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti joko Tullikadulle tai Puistotielle. Tullikadun ja Puistotien kulmauksen tulee olla visuaalisesti avoin. Kulmassa tulee olla kulmaparveke. Tullikadun ja Puistotien puoleisilla julkisivuilla parvekkeet eivät saa työntyä julkisivupinnasta ulos. Katu- tai puistoalueelle ei saa ulottaa portaita tms. rakenteita.

Huoneistot tulee suunnitella siten, että kunkin huoneiston varatie avautuu Tullikadulle tai Puistotielle. Tontille ajo on sallittu vain kaavassa osoitetun kulkuaukon kautta Tullikadulta.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla vaalea rappaus tai vaalea puhtaaksimuurattu poltettu tiili ja vaalea saumalaasti. Kadun ja puiston puolella ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee erottua materiaailtaan, väriltään tai muutoin ilmeeltään ylempien kerrosten julkisivusta. Julkisivujen pintarakenteessa ei saa olla elementtisaumoja. Sokkelit ja tukimuurit tulee kadulle päin verhoilla luonnonkivellä tai hiotulla betonilla.

Rakennuksessa tulee olla auma- tai satulakatto. Kattokulman tulee olla 20–40 astetta. Katon materiaalina tulee olla konesaumattu pelti, väri tumman ruskea tai tumman harmaa. Räystäslinjan tulee olla horisontaalisesti yhtenäinen ja vaakatasossa. Myös harjan tulee olla vaakatasossa.

AL-13 korttelinosassa alin rakentamiskorkeus on +2,4 m N2000 -korkeusjärjestelmässä. Alin rakentamiskorkeus on taso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Lisäksi ensimmäisen kerroksen lattiapinnan korkeustaso tulee olla noin +2,8 m N2000-korkeusjärjestelmässä. Puistotien puoleisella tontin sivulla alimman kerroksen korkeustaso voi kuitenkin olla noin +4,1 m, kun kerroksen alla on pysäköintikellari. Rakennukseen saa rakentaa kellarin.

Korttelialueen rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu naapurikiinteistöille haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Ennen rakennusluvan myöntämistä on tontilla tehtävä erillinen tutkimus ja selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista.

Kiinteistön omistajan tulee huolehtia hulevesien järjestämisestä kiinteistöllä ja sen liittämisestä kaupungin hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaan tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma. Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei vesien määrä kasva ja laatu huonone alueen nykytilaan verrattuna.

Tontin pintarakenteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita. Kattojen, kansien ja muiden, vettä läpäisemättömien pintojen, hulevedet tulee johtaa tontilla viivytyskäyttöön, jonka tilavuus tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjäntyä vähintään 2 ja korkeintaan 12 tunnin kuluessa sateen päättymisestä ja siinä tulee olla ylivuotojärjestelmä.