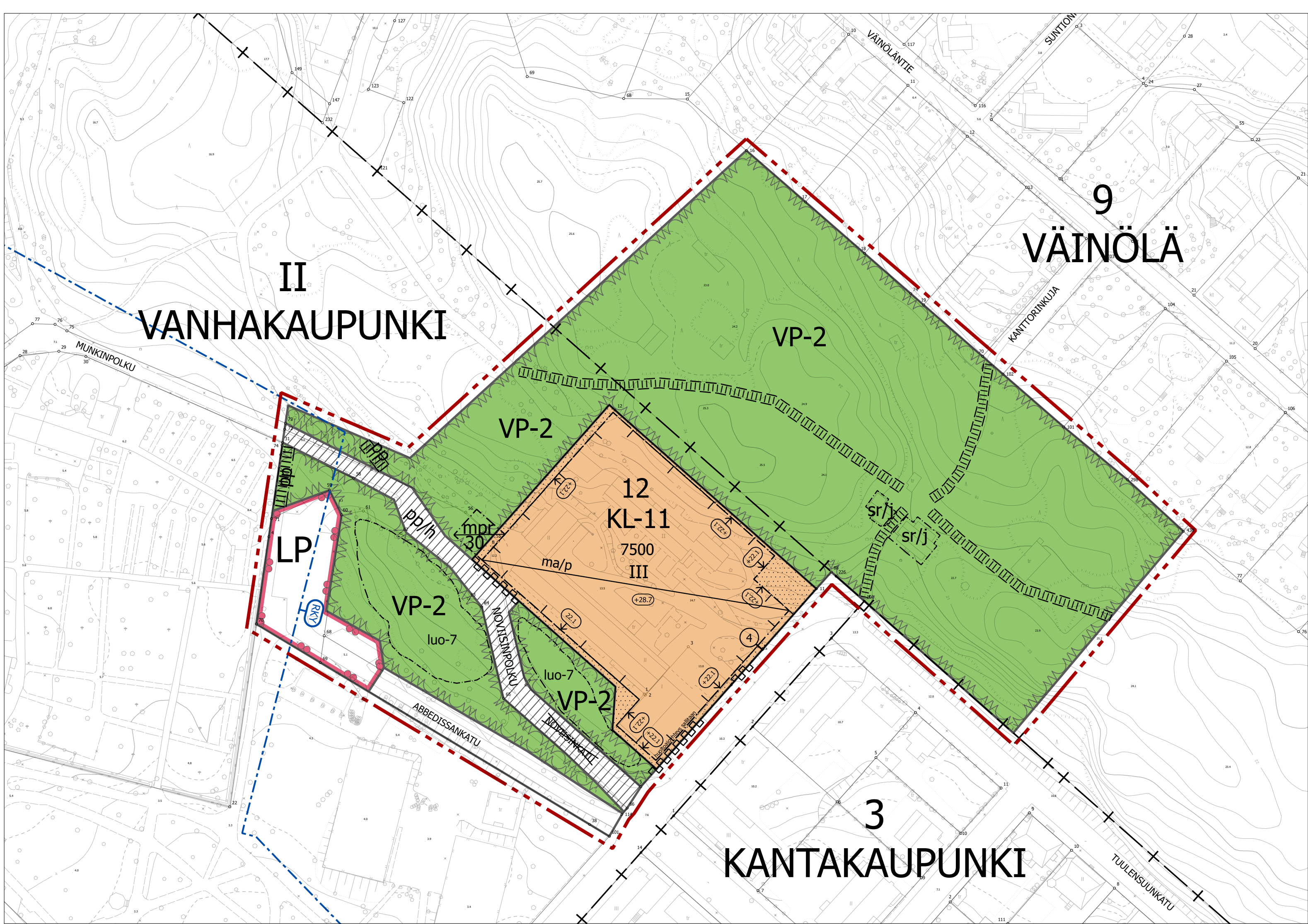


NAANTALIN KAUPUNKI TEKNISET PALVELUT KAAVOITUS		
Maarianrinteen asemakaavamuutos		Ak-381
ASEMAKAAVAEHDOTUS 1:1 000		
Asemakaavanmuutos koskee Naantalin kaupungin (529): 2. kaupunginosan korttelia 12, puisto- ja katualueita, yleistä pysäköintialuetta ja 9. kaupunginosan puistoaluetta.		
Asemakaavan muutoksella muodostetaan Naantalin kaupungin (529): 2. kaupunginosan kortteli 12, puistoalueita, katualueita ja yleinen pysäköintialue sekä 9. kaupunginosan puistoalue.		
Tonttijaon muutos hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.		
Kaupunginosa	Kaupunginosa 9, VÄINÖLÄ Kaupunginosa 2, VANHAKAUPUNKI-KAILO	Korkeusjärjestelmä N2000
Piirustuksen sisältö	Päiväys 16.6.2025	
Asemakaavamuutos	Käsitellyt TEKLA KH KV	
24.10.2023		Nähtävillä 10.1. – 10.2.2025
Kaavan hyväksyjä Kaupunginvaltuusto		Hyväksymispvm {Hyväksymispäivä}
Kaavan laatija <>		Lainvoimainen <pvm>
Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset		Päiväys 3.12.2024
		Tuomas Lindholm, maankäyttöpäällikkö



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KL-11

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa kylpylähotelli-, kokoontumis- ja ravintolatiloja. Lisäksi saa sijoittaa pääkäyttöä tukevia opetus-, näyttely-, liikunta- ja myymälätiloja.

Kylpylähotellin rakennusoikeudellisesta kerrosalasta vähintään 12 % tulee olla kylpylätoiminnoille osoitettua tilaa. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vakituista asumista eikä pitkäaikaiseen käyttöön osoitettua loma-asumista.

Rakentamisen suhde ympäristöön:
Kaiken rakentamisen tulee sopia alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja maisemaan. Arkkitehtonisella muodonannolla ei saa heikentää kirkon dominanttiasemaa lähi- eikä kaukomaisemassa eikä toimenpiteillä saa turmella kaupunginosan tai sen eri osa-alueiden historiallista omaleimaisuutta tai kaupunkikuvaa. Uudisrakentamisen pitää tukea alueen valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvoja.

Rakennukset pitää sovittaa luonnollisen maanpinnan muotoihin. Rakennusteknisesti edellytettävät kallioleikkaukset tulee maisemoida ja viimeistellä siten, että kallioleikkaukset eivät jää näkyviin ja liittyminen luonnolliseen maanpintaan on luonteva. Mahdolliset vauriokohdat pitää maisemoida alueelle ominaisin istutuksin. Mahdolliset ulkoaltaat eivät saa korostua näkyvässä. Novisiinpolulta tulee järjestää kävely-yhteys tontille.

Julkisivut ja massoitelu:
Rakennus tai rakennukset tulee jaotella ja rytmittää ympäristön pienipiirteiseen mittakaavaan sopivaksi. Yli 30 m pitkiä yhtenäisiä suoria julkisivun osia ei sallita. Rakennuksen julkisivuja tulee jäsenellä sisäänvedoin tai ulostyöntyvin osin sekä julkisivumateriaalin ja/tai värtäksen keinoin.

Rakennusten pääasiallisena julkisivuverhouksena tulee käyttää peittomaalattua puuta. Värisävyn tulee sopeutua Kirkkopuiston ympäristöön ja maisemaan. Muureissa ja sokkeleissa tulee käyttää harmaata luonnonkiveä. Liuskekiviverhoilu ja elementtisaumalliset rakenteet eivät ole sallittuja.

II-III kerroksen julkisivuissa ei sallita suuria yli 5 m² yhtenäisiä ikkuna- ja lasiovikenttiä. Kahden vierekkäisen ikkunakentän välissä tulee olla umpiseinää. Rakennusten ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden pintakuivointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennusten valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan.

Parvekkeet tulee toteuttaa keveinä ja avonaisina. Lasitettuja parvekkeitä tai lasikaiteita ei sallita. Umpikaiteita tulee välttää. Maan tasolta kannatetut parvekkeet, katokset ja muut vastaavat rakenteet tulee sijoittaa rakennusalan sisäpuolelle. Ulokeparvekkeet voivat ulottua julkisivupinnan ja rakennusalan ulkopuolelle enintään 1,0 m.

Katto:
Kattomuotoja voi olla satula-, mansardi- tai aumakatto. Kattomuodon tulee poiketa selkeästi kirkon kattomuodosta. Kattokulma saa olla enintään 45 astetta. Enintään I-kerroksisissa rakennuksen osissa tai jotka ovat vähäisiä, sallitaan myös tasakatto.

Kaltevien kattojen katemateriaalin tulee olla sileä mustaksi tai mustanharmaaksi maalattu konesaumattu teräspelti, tumma konesaumattu sinkkipelti, tummaksi patinoitu konesaumattu kuparipelti tai musta kolmiorimahuopakate. Viherkatot ovat sallittuja. Kattolyhtyjen muiden kuin ikkunoiden ja ovien pystytointojen tulee olla katon värisiä.

Räystäslinjan tulee olla yhtenäinen. Lounaan ja koillisen puoleisilla julkisivuilla rakennuksen pääty saa nousta harjan korkeuteen.

Aurinkokeräimiä ei saa sijoittaa Novisiinpolulle tai Maariankadulle näkyville kattopinnoille tai rakennusosille.

VP-2

Ilmastointikonehuoneetilat ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennuksen vesikaton ja vaipan sisäpuolelle. Mahdolliset savupiiput, tuuletusritilät ja tekniset hormit voivat nousta sallitun ylimmän vesikattokorkeuden yli ja ne tulee koota esteettisesti yhteen ja muodostaa hallittu kokonaisuus.

Valaistus ja mainokset:
Valaistusratkaisujen tulee olla hillittyjä. Pihan ja kulkuväylien valaistuksessa tulee käyttää valaisimia, joissa valokeila suuntautuu alaspäin. Julkisivuja ei saa valaista. Novisiinpolun ja Maariankadun suuntaan näkyville julkisivuille eikä katoille saa kiinnittää valo- eikä mainoskylttejä. Alueelle ei saa sijoittaa mainostornia.

LP

Yleinen pysäköintialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

VANH

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Rakennusala.

Maanalaisten pysäköintilaitos

12

Alueelle saa rakentaa kaksi maanalaista kerrosta pysäköintiä ja siihen liittyviä aputiloja. Vähintään 20 ap on varattava yleiseen pysäköintiin. Pysäköintilaitoksesta tulee olla sujuva kävely-yhteys Novisiinpolulle.

NOVIISINP

7500

III

7500

+28.7

7500

+22.1

7500

ma/p

7500

ma/p

Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisista tiloista maanpintaan johtavan porrashuonerakennuksen yhdyskäytävineen.

Porrashuonerakennuksen julkisivujen on oltava pääasiassa peittomaalattua puuta ja värtäyksen tulee olla yhteensopiva viereisen rakennuksen julkisivujen kanssa. Rakenteet saavat ulottua enintään 4,5 m viereisen maanpinnan yläpuolelle. Pysäköintilaitoksen edellyttämät hormit tulee sisällyttää porrashuonerakennuksen ulkovaipan sisään. Alueen osalla sallitaan rakentamisen edellyttämä louhintaa, rakennus yhdyskäytävineen pitää kuitenkin sovittaa luonnollisen maanpinnan muotoihin esim. viherkatolla.

sr/j

Suojeltava rakennus.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennuksen alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksen julkisivujen korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa on kuultava asiassa museoviranomaista. Rakennukseen saa sijoittaa vain julkista käyttöä palvelevia tiloja.

RKY

Merkintä osoittaa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön inventointialueen (RKY).

Kulttuuriympäristön rakenne, kylä- ja kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö on turvattava ja sen ominaispiirteet säilytettävä.

luo-7

Luonnon monimuotoisuutta tukeva erityisen tärkeä alue, kalliokeho, joka tulee säilyttää luonnontilaisena.

Aluetta tulee hoitaa siten, että sen ominaispiirteet säilyvät. Myös viereisten alueiden hoidossa ja rakentamisessa tulee huomioida ettei maa-aineksia kasata ketoalueelle.

Istutettava alueen osa.

Katu.

pp/h

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

pp

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa

Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Kiinteistön rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

KL-11 KORTTELIA KOSKEVAT YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä on museoviranomaiselle ja kaupunginarkkitehdille varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisällyttää erillinen pihasuunnitelma, valaistuksen yleissuunnitelma ja aluejulkisivupiirustuksiin laajempi tarkastelu suhteesta kirkkoon, läheisiin rakennuksiin, puistoympäristöön, puustoon ja maaston muotoihin.

Uudisrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota toteutuksen korkeaan laatutasoon, jotta uudisrakentaminen olisi sopusoinnussa kirkon, siihen liittyvien puistoalueiden ja Vanhankaupungin luoman historiallisesti merkittävän miljöökokonaisuuden kanssa. Uudisrakentamisen kaikilta rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Julkisivujen tulee olla paikallarakennettuja.

Louhintatyöt alueella tulee suorittaa siten, ettei niillä ole haitallista vaikutusta ympäristön olemassa oleviin rakennuksiin tai rakenteisiin. Maaperätutkimuksella on varmistettava, ettei rakentamisella ole pysyviä haitallisia vaikutuksia ympäröivien alueiden pohja- ja orsivesiin.

Koneellista ilmanvaihtojärjestelmistä ei saa aiheutua meluhäiriötä lähiympäristöön. Kiinteistöhuollosta ja lastaamisesta ei saa aiheutua häiriötä Maariankadun asumiselle.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä korttelikohtaiset hulevesien hallintasuunnitelmat, joihin sisältyy myös työmaa-aikainen hallinta. Korttelialueelle on varattava riittävät alueet/rakenteet hulevesien viivyttyttämiseen ja käsittelyyn. Hulevesiä tulee viivyttaa kiinteistöillä 1 m² / 100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 6 - 24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto hulevesijärjestelmään.

MUUT YLEISMÄÄRÄYKSET:

Puistoalueita ei saa käyttää työmaa-alueena. Maa-aineksen läjittäminen, välivarastointi ja työmaa-aikaisten toimintojen sijoittaminen puistoalueille on kielletty.

Autopaikat
Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
1 ap/ 2 hotellihuonetta
20 ap asiakaspaikat (hotellin julkiset palvelut)
25 ap henkilökunnan autopaikat
Autopaikoituksen yhteyteen tulee järjestää sähköauton latausmahdollisuus

Polkupyöräpysäköinti:
Pyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:
1 pp / 15 asiakaspaikkaa (majoitusrakennukset, kahvilat ja ravintolat)
1pp/100 k-m² (muut liike-, toimisto- ja hallintorakennukset)

Polkupyöräpaikkojen tulee olla hyvin saavutettavissa. Pyöräpysäköintipaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä. Työntekijöille varattavat pyöräpaikat tulee osoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan.