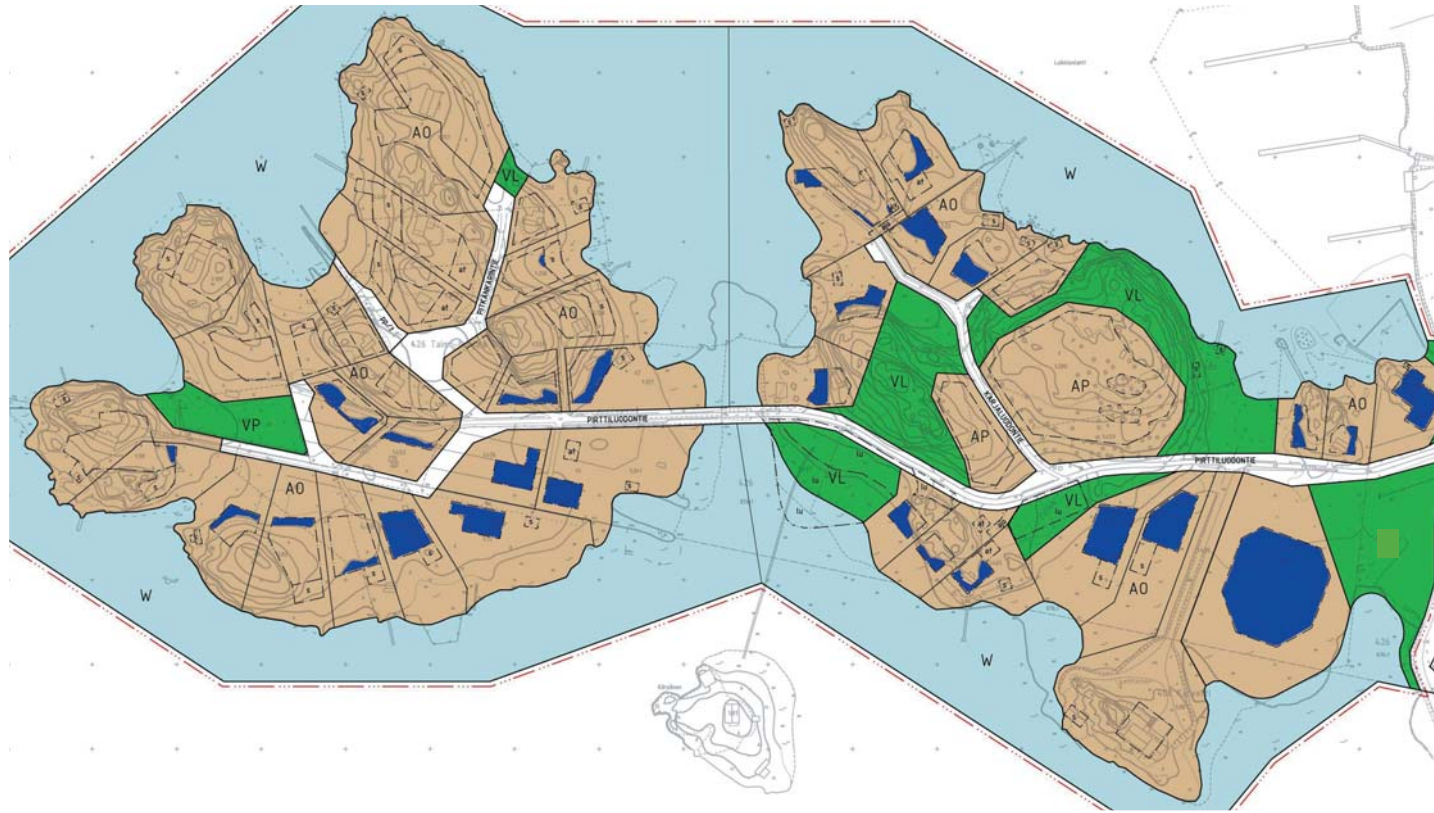


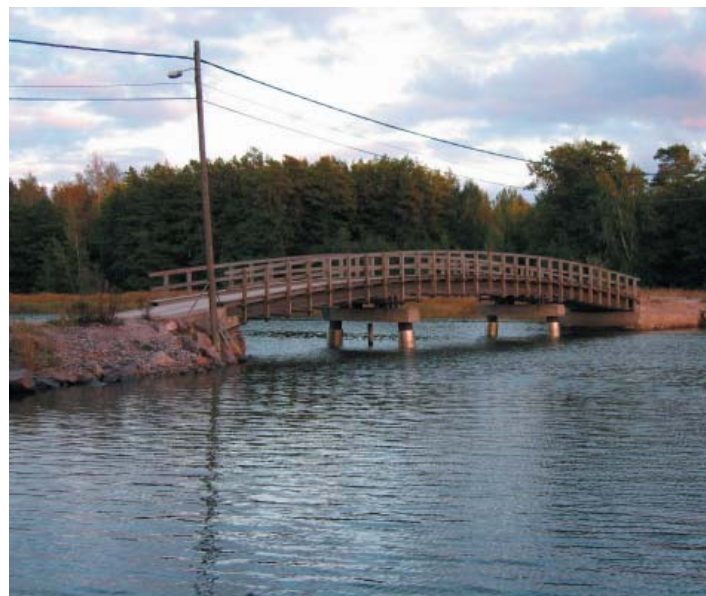
NAANTALI

KARJALUOTO - PIRTILUOTO ASEMAKAVALUONNOS 3.10.06



Sinisellä värillä on esitetty rakennusala/rakennusalan osa, joka sijaitsee kahden metrin korkeuskäyrän alapuolella.

Silta Espoon Suvisaaristossa.



Yleistä

Asemakaavaluonnoksen tarkoituksena on esittää alustavasti kortteleiden tonttijako ja rakennusalat. Rakennusoikeuden määrä ja muut yksityiskohdat määritellään ehdotusvaiheessa. Kaavaluonnos perustuu 14.6.2006 päivättyyn vaihtoehtojen yhdistelmään ”Synteesiin”, jossa luodot osoitettiin pääosin omakotirakentamiseen. Karjaluotoon esitetään lisäksi kolme pientalokorttelia. Karjaluodontien varren AP-kortteleissa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon olevia mäntyjä. Pirttiluodontien eteläpuoliseen AP-kortteliin sijoitetaan 3-4 asuntoa, joiden rakentaminen vaatii maantäytön. Puistoalueet sijaitsevat kuten Synteesissä, rajauksia on kuitenkin tarkistettu.

Tonttien lukumäärä ja rakennusalojen sijainti

Maanomistajien tonttien lukumäärään on vaikuttanut rakentamiskelpoisen maa-alan laajuus, maakiinteistön sijainti ja muoto sekä maanomistajien toivomukset. Rakentamisen ulkopuolelle on pyritty rajaamaan mm. kalliolaet, jyrkät rinteet ja alle kahden metrin korkeuskäyrän alapuoliset alueet. Niemen kärjessä sijaitseva kiinteistö on ollut hankalamminkin jaettavissa kuin tienvarsikiinteistö. Maanomistajien toiveet ovat olleet pääosin kohtuullisia, joten toiveet on voitu toteuttaa miltei kaikkien maanomistajien osalta.

Rakennusten lattian korkeusasema

Naantalissa asuinrakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään +2,5 korkeudella. Viereisessä kuvassa näkyy sinisellä värillä kaavaluonnoksen ne asuinrakennuksen rakennusalat tai rakennusalojen osat, jotka eivät yllä kahden metrin korkeuskäyrälle. Useimmilla tällaisilla rakennusaloilla uudisrakennus kuitenkin sijoittuu pääosin ylemmäksi maastoon, ainoastaan osa rakennuksesta tai esim. autotalli/katos voi ulottua alavammalle tontin osalle. Viidellä uudisrakentamistontilla (AO-tontilla) ja yhdellä AP-tontilla rakennusalat ovat tällä hetkellä kokonaisuudessaan kahden metrin korkeuskäyrän alapuolella. Nämä tontit on tarkoitus saada rakentamiskelpoisiksi maantäytöllä.

Saunarakennukset

Nykyiset saunarakennukset on katsottu voitavan säilyttää, vaikka ne useinmiten sijaitsevat aivan rannan tuntumassa. Osa uusien saunojen rakennusaloistakin sijoittuu siten, että erillisen saunarakennuksen alin lattiataso jää alle +2,5 korkeudelle. Jos tontille ei ole osoitettu erillistä saunarakennuksen rakennusala, sauna sijaitsee asuinrakennuksen yhteydessä. Saunojen rakennusalat tarkentuvat maanomistajatapaamisissa.

Liikenne

Luonnosvaiheen jälkeen laaditaan alustavat katusuunnitelmat, joiden perusteella tarkistetaan katualueiden ja kääntöpaikkojen leveydet. Silta suunniteltaneen rakennettavaksi siten, että sillan alitse voidaan kulkea vähintään kajakilla tai soutuveneellä. Oheisessa kuvassa esimerkki sillasta Espoon Suvisaaristosta. Kuvan silta on puurakenteinen ja sen kantavuus on 12 tonnia. Sillan kantavat rakenteet (betonipalkit ja kaarevat liimapuupalkit) ovat vuodelta 1967, muut osat uusittiin n. kolme vuotta sitten.

Kunnallistekniikka

Viettoviemäröinnin kannalta hankalimmat alueet ovat molempien luotojen pohjoisosat. Karjaluodon ja Pirttiluodon jätevesien poisjohtaminen alueelta tapahtuu pumppaamojen ja paineviemärin avulla. Pumppaamojen lukumäärä ja sijainti selviävät luonnosvaiheen perusteella. Kiinteistökohtaisten pumppaamojen soveltuvuus alueelle selviää suunnitelmien tarkentuessa.

Rantaviiva, rantojen täyttö, ruoppaukset

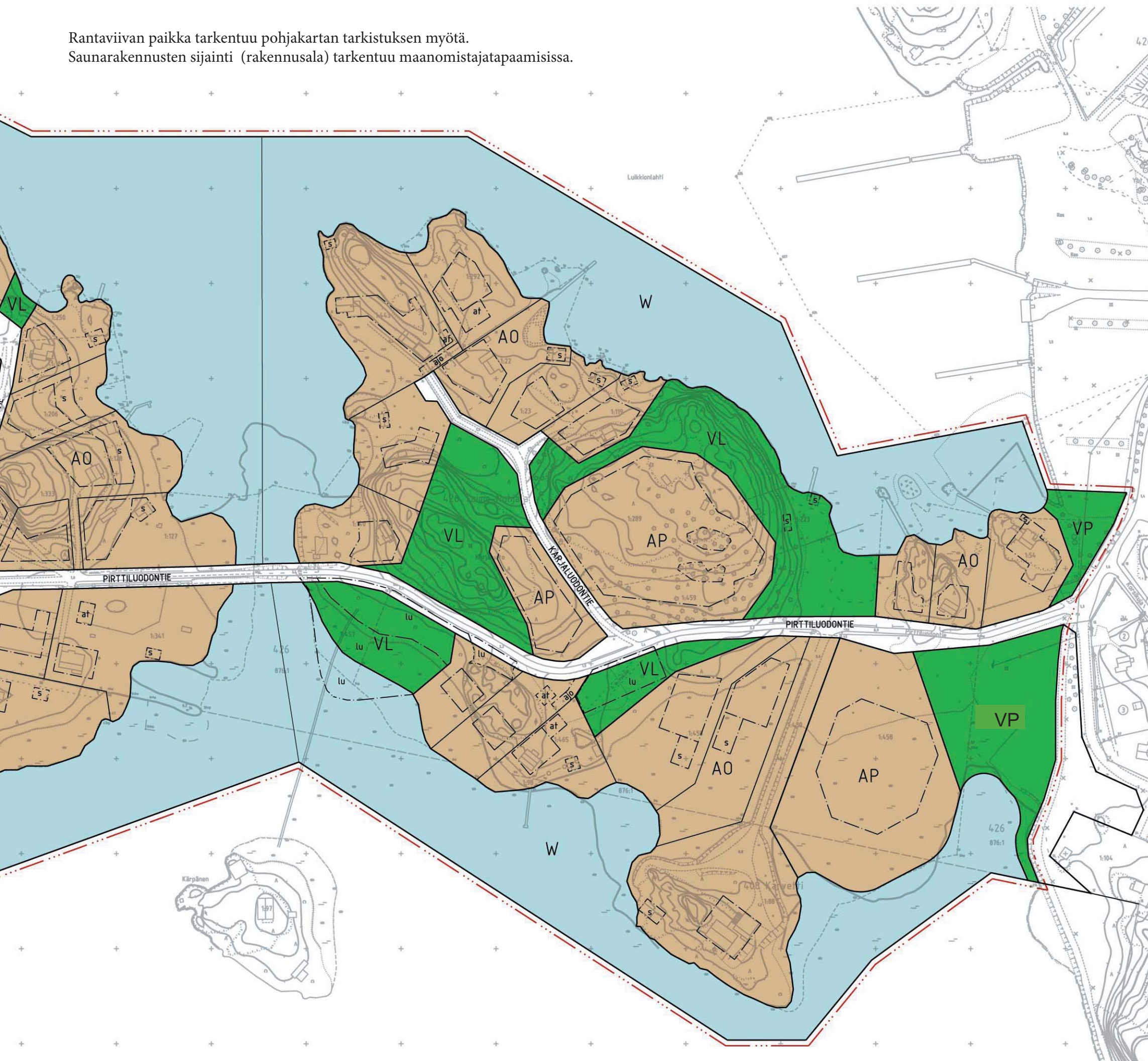
Luonnoksen rantaviiva on piirretty pääosin pohjakartan rantaviivaa pitkin. Useat maanomistajat ovat täyttäneet rantojaan lunastamalleen vesijättömaalle. Usein nämä vesijättömaat sijoittuvat lahden poukamiin ja ”istuvat” luontevasti rantamaisemassa. Osa täytöistä muodostaa kuitenkin mereen pistäviä niemekkeitä. Näiden osalta kaavaluonnoksen rantaviiva on pyritty muotoilemaan mahdollisimman luonnonomukaiseksi eikä luonnoksen rantaviiva näiltä osin aina seuraa pohjakartan rantaviivaa (tai täyttöjä). Täytöt, jotka ulottuvat yhteiselle vesijättömaalle on esitetty luonnoksessa poistettaviksi. Pohjakartan tarkistuksen myötä rantaviivan paikka tarkentuu asemakaavehdotusvaiheessa. Luotojen välille mahdollisesti suunniteltava silta vaikuttaa myös Pirttiluodontien lähirantojen muotoiluun.

Seuraavat suunnitteluvaiheet

Luonnoksen pohjalta laaditaan alustavat katu- ja viemäröintisuunnitelmat. Lautakuntakäsittelyn jälkeen järjestetään henkilökohtaiset maanomistajatapaamiset.

Helsinki 3.10.2006, A-Konsultit

Rantaviivan paikka tarkentuu pohjakartan tarkistuksen myötä.
Saunarakennusten sijainti (rakennusala) tarkentuu maanomistajatapaamisissa.



AO Erillispientalojen korttelialue.

AP Asuinpientalojen korttelialue.

VP Puisto.

VL Lähivirkistysalue.

W Vesialue.

Rakennusala.

Tontin raja.

s Saunan rakennusala.

at Autotallin/talouksrakennuksen rakennusala.

pp/t Kevyen liikenteen raitti, jolla tontilleajo sallittu.

ajo Alueella oleva ajoyhteys.

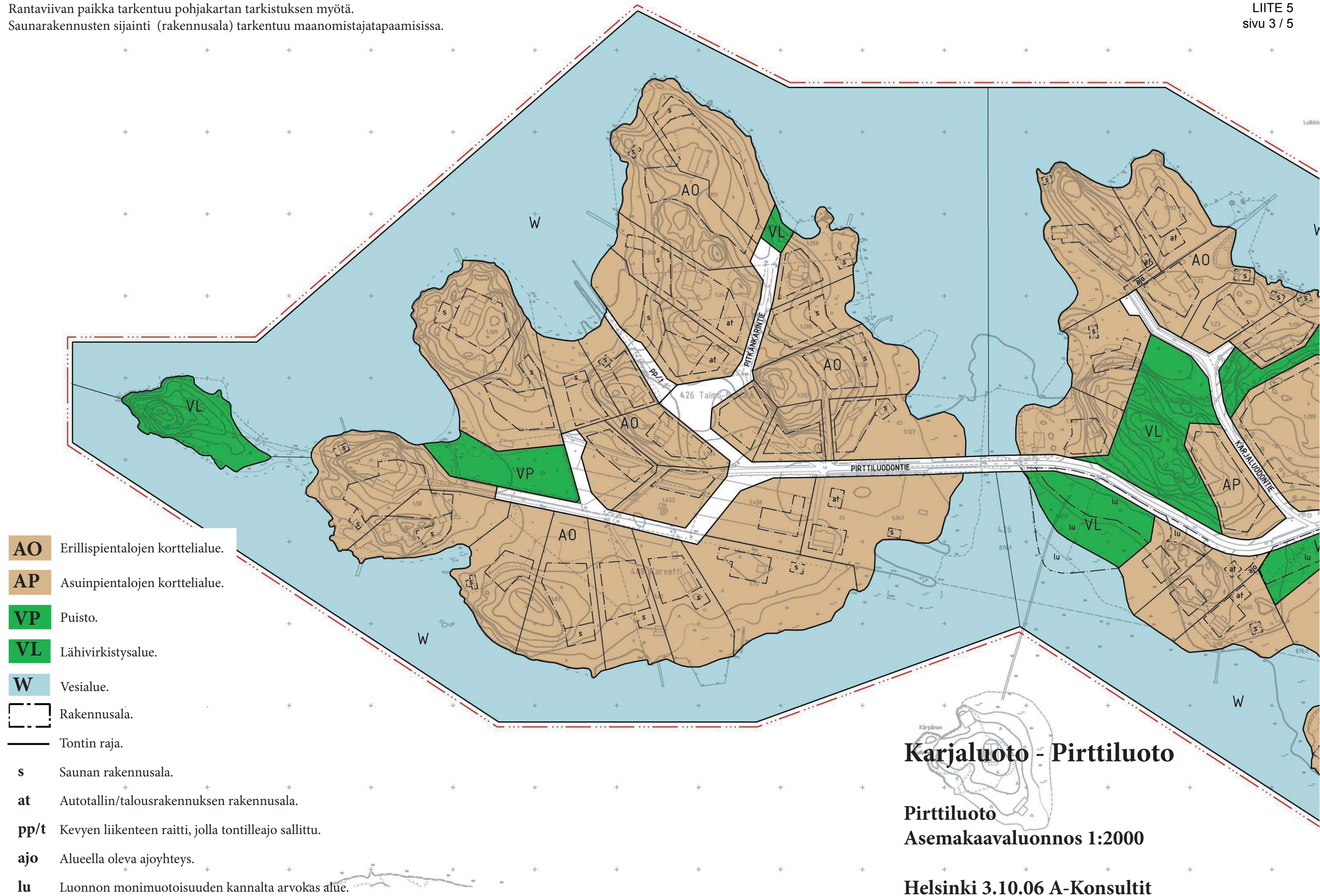
lu Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue.

Karjaluoto - Pirttiluoto

Karjaluoto
Asemakaavaluonnos 1:2000

Helsinki 3.10.06 A-Konsultit

Rantaviivan paikka tarkentuu pohjakartan tarkistuksen myötä.
Saunarakennusten sijainti (rakennusala) tarkentuu maanomistajatapaamisissa.



AO Erillispientalojen korttelialue.

AP Asuinpientalojen korttelialue.

VP Puisto.

VL Lähivirkistysalue.

W Vesialue.

Rakennusala.

Tontin raja.

s Saunan rakennusala.

at Autotallin/taloussrakennuksen rakennusala.

pp/t Kevyen liikenteen raitti, jolla tontilleajo sallittu.

ajo Alueella oleva ajoyhteys.

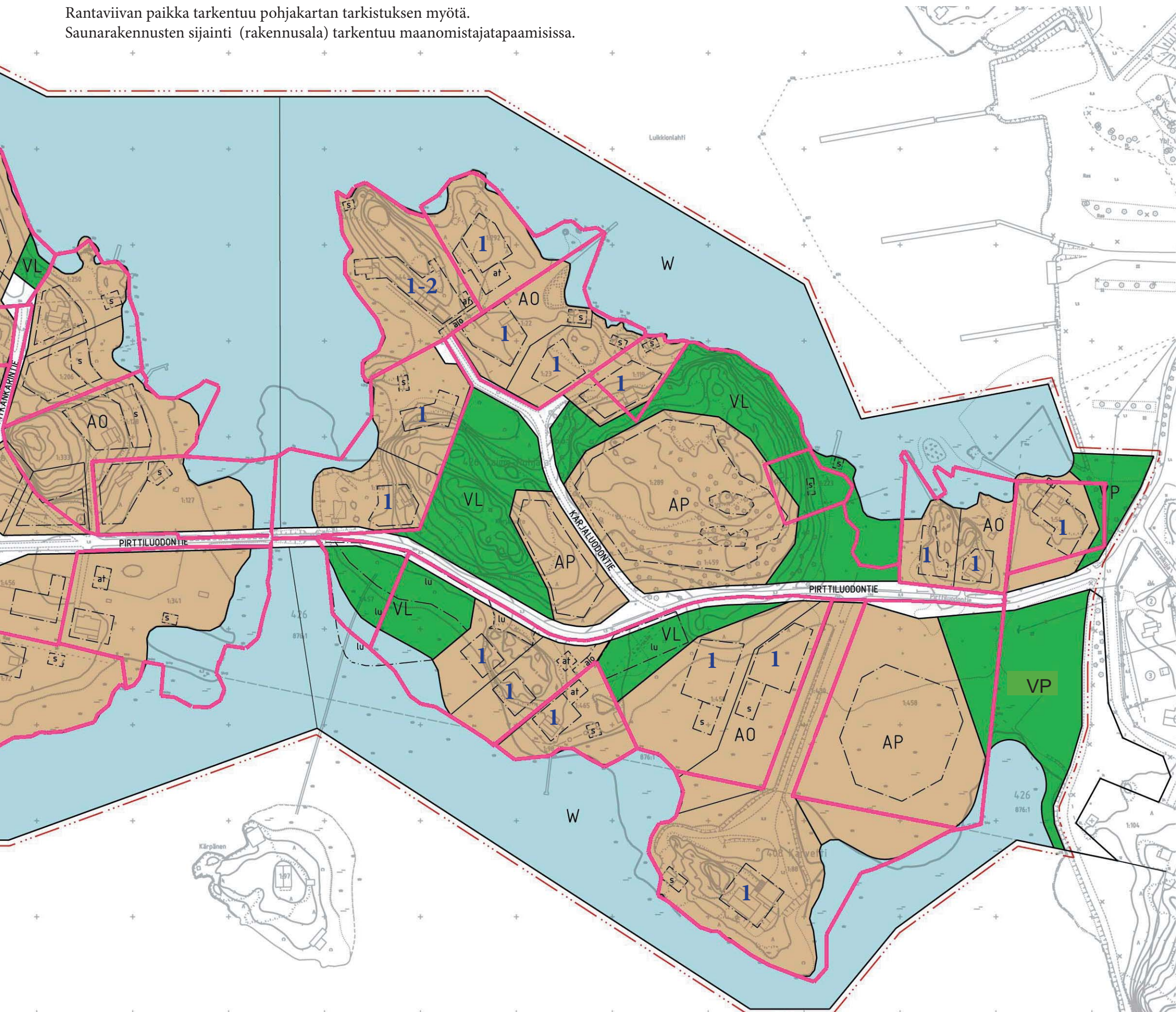
lu Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue.




Karjaluoto - Pirttiluoto

Pirttiluoto
Asemakaava-alue 1:2000

Helsinki 3.10.06 A-Konsultit

Rantaviivan paikka tarkentuu pohjakartan tarkistuksen myötä.
Saunarakennusten sijainti (rakennusala) tarkentuu maanomistajatapaamisissa.



- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- AP** Asuinpientalojen korttelialue.
- VP** Puisto.
- VL** Lähivirkistysalue.
- W** Vesialue.
-  Rakennusala.
- s** Saunan rakennusala.
- at** Autotallin/talourakennuksen rakennusala.
- pp/t** Kevyen liikenteen raitti, jolla tontilleajo sallittu.
- ajo** Alueella oleva ajoyhteys
- lu** Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue.
-  Tontin raja.
-  Maanomistusraja.
- 1** Rakennusosalalle sijoittuvien omakotirakennusten lukumäärä

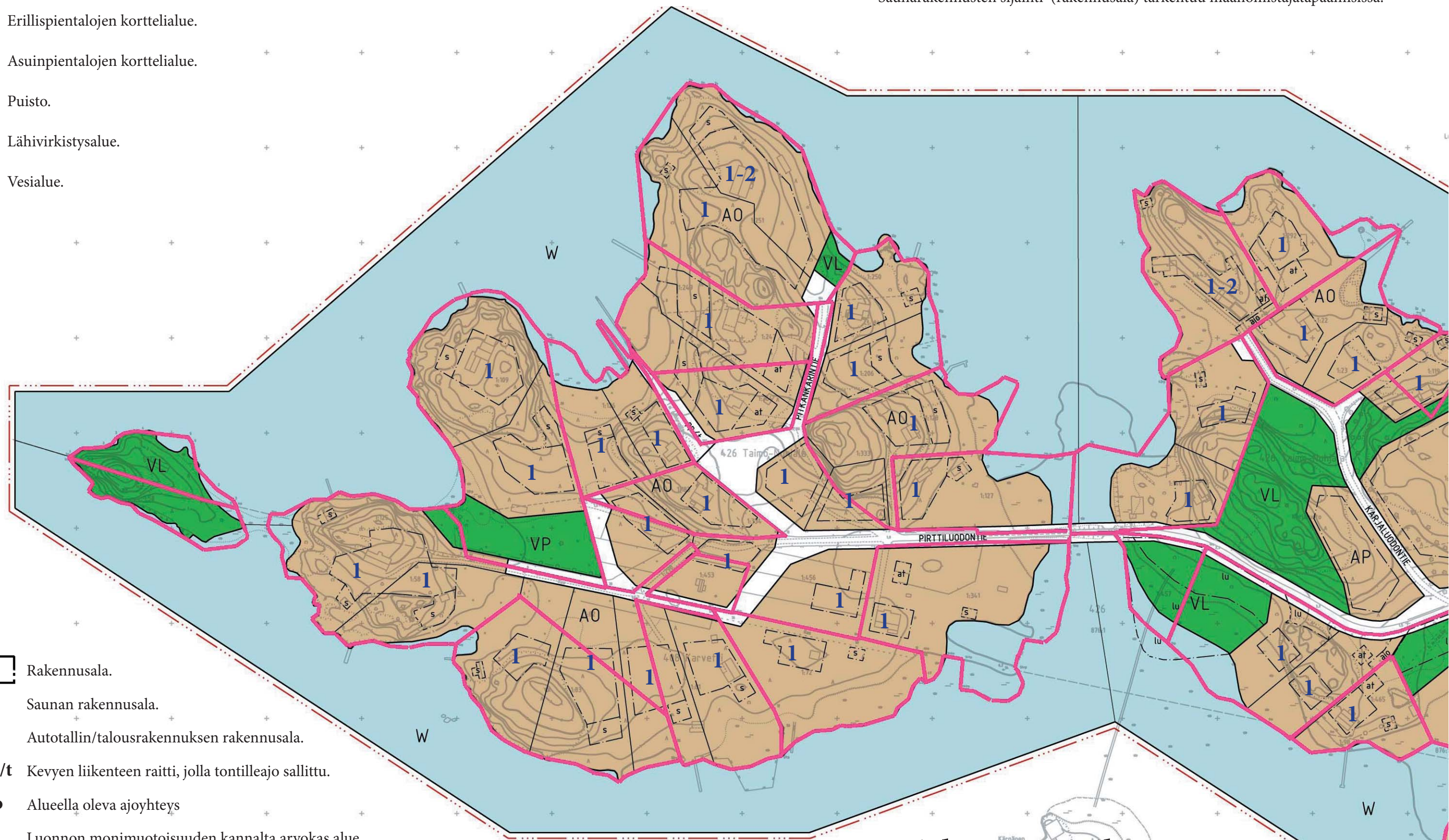
Karjaluoto - Pirttiluoto

Karjaluoto
Asemakaavaluonnos, omakotirakennusten lkm
ja maanomistusrajat

Helsinki 3.10.06 A-Konsultit

Rantaviivan paikka tarkentuu pohjakartan tarkistuksen myötä.
Saunarakennusten sijainti (rakennusala) tarkentuu maanomistajatapaamisissa.

- AO** Erillispientalojen korttelialue.
AP Asuinpientalojen korttelialue.
VP Puisto.
VL Lähivirkistysalue.
W Vesialue.



- Rakennusala.
s Saunan rakennusala.
at Autotallin/talousrakennuksen rakennusala.
pp/t Kevyen liikenteen raitti, jolla tontilleajo sallittu.
ajo Alueella oleva ajoyhteys
lu Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue.

— Tontin raja.

— Maanomistusraja.

1 Rakennusosalalle sijoittuvien omakotirakennusten lukumäärä

Karjaluoto-Pirttiluoto

Pirttiluoto

Asemakaava-alue, omakotirakennusten lkm ja maanomistusrajat

Helsinki 3.10.06 A-Konsultit