

LAUSTE

037 SKANSSI
SKANSEN

2
Kauppakeskus Skanssi
KM-1
II
43000

AL-1

AK-1

23

1:1500

0 25 50 100

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä maanalaista kellaritilaa, johon saa sijoittaa pysäköintitiloja, väestönsuojia, huolto- liikenneväylä sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloja. Kansirakenteiden tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino.

Korttelialueella on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestely ajoyhteyksien ja huoltoliikenteen järjestämiseksi. Tontin rajalla voi jättää palomuurin rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin.

Korttelissa tulee sallia sähköjakelumuuntamon sijoittaminen 5 x 5 metrin alalle.

Korttelialueella tulee sallia maanalaisten johtojen tarvitsemien rasitteiden perustaminen.

Asunnoille on järjestettävä ulko-oleskelutiloja, joilla melutaso ei nouse yli 55 dBA.

Piha-alueelle tulee sijoittaa leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m2 asuntoa kohti.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap liiketilojen 40 k-m2 kohti, 1 ap toimistotilojen 75 k-m2 kohti ja 1 ap asuntojen 100 k-m2 kohti.

Autopaikat tulee sijoittaa korttelin 2, KM-1 korttelialueella merkityille a-rakennusaloille ja/tai maanalaisiin tiloihin. Piha-alueelle saa sijoittaa 5 autopaikkaa.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa myös palveluasuntoja. Rakennusten ensimmäisiin kerroksiin saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Ensimmäisen kerroksen liike- ja toimistotilat saavat liittyä yläpuoliseen asuntoon.

Rakennusten tulee julkisivujen värityksen, materiaalin sekä aukotuksen periaatteiden suhteen muodostaa yhteensopiva kokonaisuus keskenään ja ympäristön rakennusten kanssa. Rakennusten julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisauvoja. Rakennusluvasta on kuultava kaupunkikuvaneuvottelukuntaa tai vastaavia toimielimiä.

Korttelialueella on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestely ajoyhteyksien, autopaikkojen, leikkipaikkojen, huoltoliikenteen, jätteiden keräily ja hulevesien johtamisen järjestämiseksi.

Tontin rajalle voidaan jättää palomuri rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin.

Rakennuslupaa haettaessa on korttelialueilla esitettävä palotekninen selvitys pelastusviranomaisen edellyttämässä laajuudessa.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa vähintään 1 talosauna/ asuinrakennus sekä harraste- ja kokoomistiloja. Yhteistiloja tulee olla vähintään 1,5 % rakennettavasta kerrosalasta.

Skanssintoriin rajautuva ensimmäisen kerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Torijulkisivun ensimmäisen kerroksen ikkunapinta-alaa on oltava vähintään 30% julkisivun pinta-alasta.

Arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut ulokeparvekkeet ovat sallittuja. Kaikkien asuntojen parvekkeet tulee olla lasitettuja. Kadun yläpuolisten parvekkeiden vapaa aikukukorkeus on jalakäytävän osalta 3,0 m ja kadun osalta 4,6 m. Ilmarvaihtokonehuoneet on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Asunnoista korkeintaan 20% saa olla sellaisia joiden ikkunat avautuvat sellaisen julkisivun suuntaan, jolla melutaso ylittää 60 dBA.

Pihakansien ja rakenteiden tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino.

Yksikerroksiisiin talousrakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.

Rakennusoikeus

Tilat, jotka sallitaan rakentaa rakennusoikeutta ylittäen, eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja eikä yhteistiloja.

Merkittyä rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa:

- ilmanvaihtokonehuoneet kerroksissa
- porrashuoneet yli 15 k-m2 ylittävältä osalta kussakin portaassa ja kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja valoisuutta.
- liike- ja toimistotilat Skanssintorin varrella ensimmäisessä kerroksessa
- katokset ja talousrakennukset t-1 ja t-2 merkityillä rakennusaloilla.

Korttelialueella saa merkittyä rakennusoikeutta ja kerroslukua ylittäen rakentaa: - Asuinrakennusten ylimpiin kerroksiin kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia asukkaiden yhteisiä talousaloja, viherhuone-, kuntosali, harrastus- ym. tiloja. Yhteistiloja saa rakentaa korkeintaan 50% suurimman kerroksen alasta.

Korttelialueella saa merkittyä rakennusoikeutta ja rakennusala ylittäen rakentaa: - asuntojen yhteiskäyttöön tulevat jätahuoneet, harrastus- ja kerhotilat, kasvihuoneet, varasto-, huolto- ja palvelutilat pihan tasolla.

Ulko-oleskelutilat

Piha-alueelle tulee sijoittaa vähintään 10 m2 asuntoa kohti liikenteen meluita suojattua leikki- ja oleskelutilaa, joilla melutaso ei saa ylittää 55 dBA.

Pihojen tulee olla vihreitä ja hyötyviljelyä tulee edistää. Kasvihuoneita saa rakentaa.

Asuintalojen toisiinsa rajoittuvia tontteja ei saa erottaa aidoin.

Liikenne ja pysäköinti

Rakennettavat autopaikat:

- liiketilat: 1 ap/40 k-m2 kohti
- toimistotilat: 1 ap/75 k-m2 kohti
- asunnot: 1 ap/100 k-m2 kohti
- palveluasunnot: 1 ap/150 k-m2 kohti
- vieraspaikat: 1 ap/10 asuntoa

Pysäköintipaikkojen määrä voidaan vähentää, mikäli rakennuslupaa hakieessa osoitetaan sitovasti osallistuminen yhteiskäyttöajojärjestelyyn, jossa asukkaalle järjestetään pysyvä mahdollisuus omakustannushintaiseen yhteiskäyttöautoon joko korttelin alueella tai enintään 500 metrin etäisyydellä. Vähennys voi olla korkeintaan 4 autopaikkaa/ yhteiskäyttöauto ja yhteensä korkeintaan 10% autopaikkamääräyksestä.

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Autopaikat tulee sijoittaa: -KM-1 korttelialueella merkityille a-rakennusaloille ja/tai maanalaisiin tiloihin. -AK-1 korttelialueella merkityille t-2 ja p-alueille, p-alue tulee jaotella istutuksilla korkeintaan 10 m levyisiin alueisiin.

Rakennettavat polkupyöräpaikat

2 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti ja 1 polkupyöräpaikka kutakin liike-toimisto- tai hallintorakennuksen 150 k-m2 kohti, 1 polkupyöräpaikka kahvilan ja ravintolan 12 asiakaspaikkaa kohti. Näistä 50 % tulee sijoittaa säältä suojattuun tilaan, josta tulee olla esteetön pääsy ulkotilaan. Polkupyörien kunnostukseen ja pesuun tulee varata paikat.

Energiahuolto ja ympäristötekniat

Kaupunkitilojen tulee ilmentää kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteita: esim. aurinkopaneeleita, tuulivoimakereämiä ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Kattomuotojen ja kattokulmien valinnassa tulee ottaa huomioon aurinkopaneelit ja viherkatot. Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa tulee varautua aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Alueelle saa sijoittaa maalämmön keräilyjärjestelmiä.

Alueella on maankäyttöhistoriasta johtuva maa-ainesten käyttörajoite. Rakentamisen yhteydessä alueelta poistettavien maa-ainesten asianmukainen jatkokäyttö tulee varmistaa ympäristöviranomaisilta.

KM-1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Korttelialueelle saa sijoittaa liiketilaa, toimistotilaa sekä yksityisiä ja julkisia palvelutiloja.

Vähittäiskaupan suuryksikön pinta-ala saa olla enintään 20 000 kerrosalaneliometriä.

Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä yleiselle jalankululle varattuja valokatteisia tiloja, autopaikoitusta ja siihen liittyviä yhdyskäytäviä.

Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä maanalaista kellaritilaa, johon saa sijoittaa pysäköintitiloja, väestönsuojia, varastotiloja, huoltoliikenneväylä sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloja. Kansirakenteiden tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino.

Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusluvun ja enimmäisrakennusoikeuden estämättä teknisiä-tiloja. Tekniset tilat tulee suunnitella rakennuksen muun julkisivun kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Korttelialueella on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestely ajoyhteyksien ja huoltoliikenteen järjestämiseksi. Tontin rajalla voi jättää palomuurin rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin.

Korttelin rakennuksiin tulee sallia sähköjakelumuuntamon ja tietoliikennekeskuksen sijoittaminen.

Korttelialueella tulee sallia maanalaisten johtojen tarvitsemien rasitteiden perustaminen.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap liiketilojen 40 k-m2 kohti, 1 ap toimistotilojen 75 k-m2 kohti ja 1 ap julkisten palvelujen 100 k-m2 kohti.

Autopaikat tulee sijoittaa p-1 ja a- rakennusaloille sekä maanalaisiin tiloihin.

Korttelialueelle saa sijoittaa viereisen AL-1- ja AK-1 korttelialueiden autopaikkoja. Korttelialueen kautta tulee järjestää ajo AL-1- korttelialueen alla olevaan maanalaiseen pysäköintitalaan.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



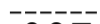
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sijainnitaan ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.



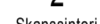
Alueen nimi.



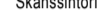
Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.



Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.



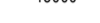
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



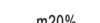
Rakennusala.



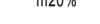
Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskäytävän.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



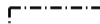
Rakennusala, jolle tulee rakentaa autokatoksia tai -talleja tai talousrakennuksia. Niiden tulee yhdessä muodostaa yhtenäinen vähintään 2,5 metrin korkuinen korttelin pihaa suojaava meluste.



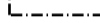
Rakennusala, jolle tulee rakentaa pyöräkatoksia, talousrakennuksia tai aita. Niiden tulee yhdessä muodostaa yhtenäinen vähintään 2,5 metrin korkuinen korttelin pihaa suojaava meluste.



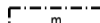
Valokatteinen tila.



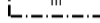
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



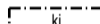
Merkinnän osoittaman rakennusalan sivun puolella rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla desibeleinä (dBA) vähintään merkinnässä näytetyn luvun suuruinen.



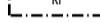
Sijainnitaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



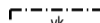
Alueen osa, joka on varattu vesialueeksi.



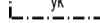
Istutettava alueen osa.



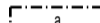
Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.



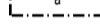
Luonnontilaisena hoidettava alueen osa, jolla sallitaan ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.



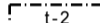
Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.



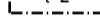
Katuaukiolle/torille varattu alueen osa, jonka pinnan tulee olla kaupunkikuvallisesti yhtenäinen. Rakenteen on kestettävä raskaan pelastusajoneuvon paino.



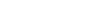
Sijainnitaan ohjeellinen hulevesien viivytämiseen tarkoitettu alue.



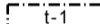
Ajoyhteys. Rakenteen on kestettävä raskaan pelastusajoneuvon paino.



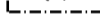
Sijainnitaan ohjeellinen ajoyhteys. Rakenteen on kestettävä raskaan pelastusajoneuvon paino.



Sijainnitaan ohjeellinen rakennusalanosa, jolle tulee rakentaa esteetön yleiselle jalankululle varattu kulkutia.



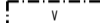
Sijainnitaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajon on sallittu.



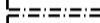
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Tarkka sijainti on selvitettävä rakennussuunnittelun yhteydessä.



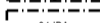
Pysäköimispaikka.



Pysäköimispaikka katolla. Pysäköimispaikka on jäsennettävä istutuksiin ja pintamateriaaleihin. Pysäköimispaikan kaiteen ja rakennuksen julkisivun tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.



Piha-alue, jolle saa rakentaa maanalaista tilaa pysäköintiä varten.



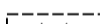
Alueen osa, johon tulee sijoittaa maanpinnan johtava porras- ja hissi-yhteys maanalaisista tiloista ja maanalaisesta jalankuluväylästä.



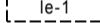
Ajoportin likimääräinen sijainti.



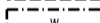
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



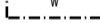
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liike- tai toimistotiloja.



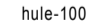
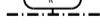
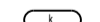
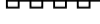
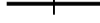
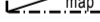
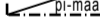
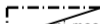
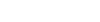
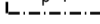
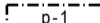
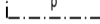
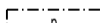
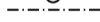
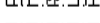
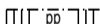
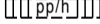
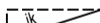
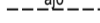
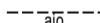
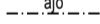
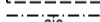
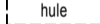
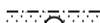
Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja viivyttaa korttelialueella. Hulevesien imeyttämistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja. Yksikerroksiin rakennusosiin, talousrakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto.



Vettäläpäisemättömiltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m3 / 100 m2 vettäläpäisemättömältä pinta-alueelta. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.



Alueelle on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan tonttikohteisesti hulevesien kerääminen ja poistaminen. Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken.



POISTUVA KAAVA

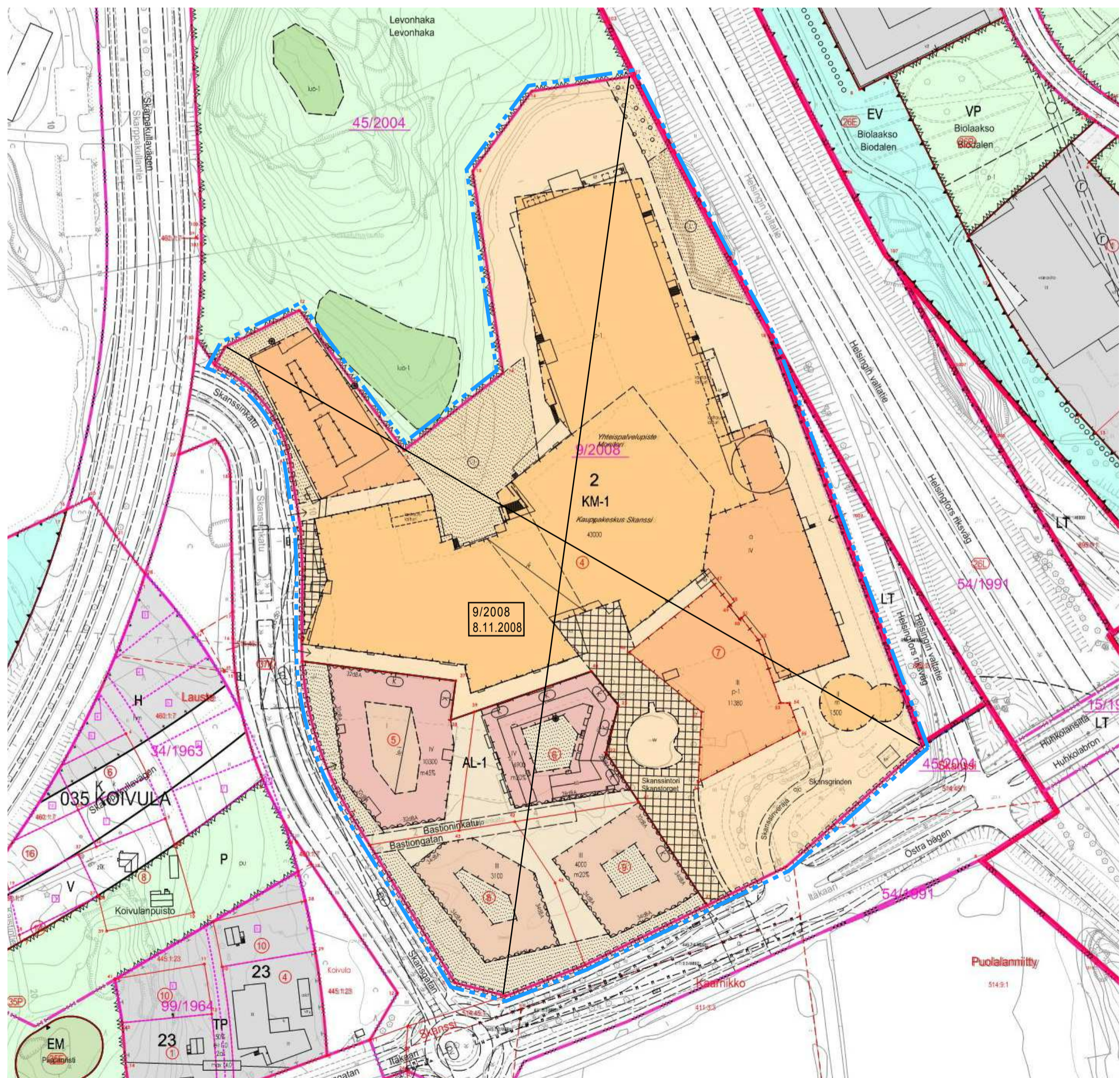
Merkintöjen selite:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavanmuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinnät ja -määräykset poistuvat.

9/2008
8.11.2008

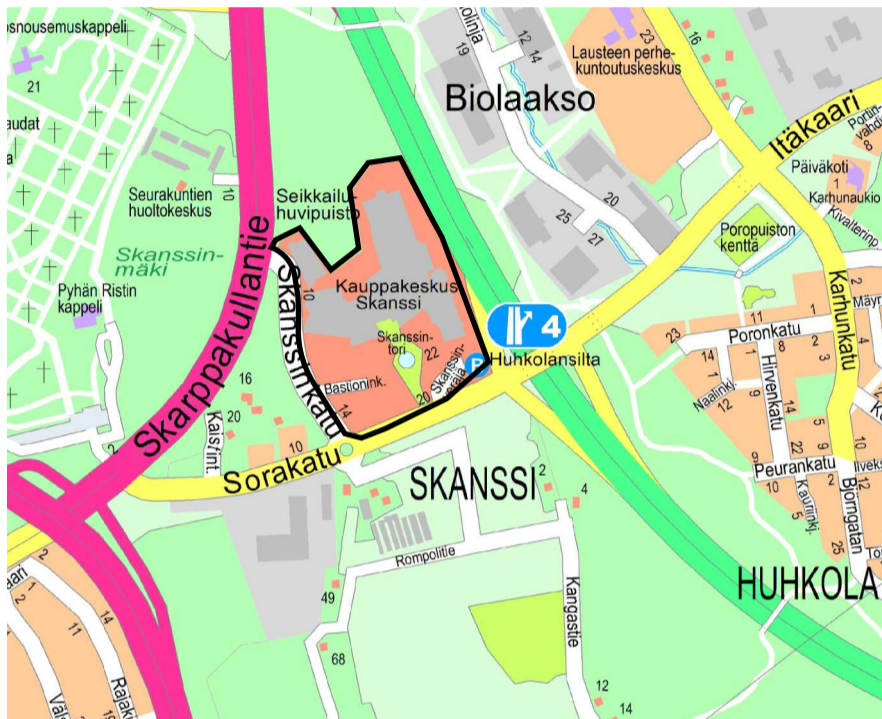
Poistuvan kaavan tunnus ja voimaantulopäivä.





Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy

VIITTEELLINEN HAVAINNEKUVA



SIJAINTIKARTTA



Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy

VIITTEELLINEN HAVAINNEKUVA



ILMAKUVA ALUEESTA

TURKU	ÅBO	Asemakaavatunnus Detaljplanebeteckning	23/2014
		Diarinumero Diarienummer	13101-2013
Työnimi Arbetsnamn		Mittakaava Skala	1:1500
Osoite Adress		Itäkaari 20	
Asemakaavanmuutos:			
Kaupunginosa:	037	SKANSSI	SKANSEN
Kortteli:	2		2
Ajoyhteydet:	Bastioninkatu Skanssinveräjä		Bastiongatan Skansgrinden
Korttelin sisäinen torialue:	Skanssintori		Skanstorget
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Baskartan uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.			
Kaupungingeodeetti Stadsgeodet	<i>Ilkka Saarimäki</i>		3.10.2014
LUONNOS Utkast	KSYLK hyväksynyt Godkänd av SPMND	EHDOTUS Förslag	KSYLK hyväksynyt Godkänd av SPMND
Hyväksytty kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa Godkänd av stadsplanering- och miljönämnd KSYLK:n sihteeri SPMND:s sekreterare			Satu Lehto
31.3.2015 § 111			
Tullut voimaan Trätt i kraft			
YMPÄRISTÖTOIMIALA • KAUPUNKISUUNNITTELU • KAAVOITUSYKSIKKÖ MILJÖSEKTORN • STADSPLANERINGEN • PLANLÄGGNINGSENHETEN			
EHDOTUS Förslag		Piirtäjä Ritäre	Valmistelija Beredare
		Ilkka Lukander	<i>Sissi Qvickström</i> Sissi Qvickström
Muutettu 12.3.2015 (lausunnot) TURKU ÅBO		Toimialajohtaja Sektordirektör	
26.11.2014		<i>Markku Toivonen</i> Markku Toivonen	