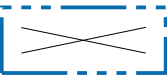


POISTUVA KAAVA

Merkintöjen selite:

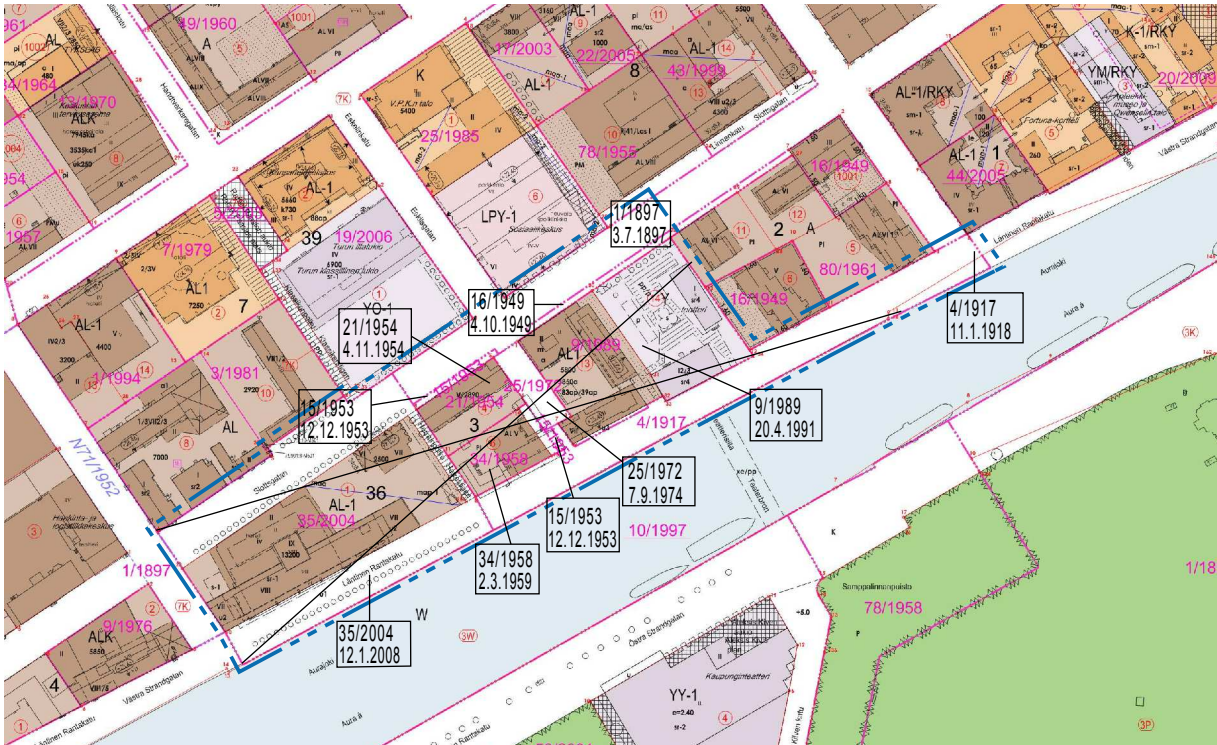


3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavanmuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinnot ja -määräykset poistuvat.

35/2004

Poistuvan kaavan tunnus ja voimaantulopäivä.

11.12.2006



SIJAINTIKARTTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Katujulkisivujen tulee ensimmäisen kerroksen osuudella olla vähintään 40% näyteikkunapintaa. Mahdolliset parvekkeet tulee sijoittaa pihan/oen puolella ja ne on varustettava näkosuojilla. Huoneiden pääikkunoita ei saa suunnata naapuritontteja päin. Parvekelastus tulee tehdä kokonaisuudessaan rakennusvaiheessa. Uudisrakennuksen pääasiallisen julkisivuvärin tulee olla vaalea.

Rakennusalan läpi johtava yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alue tulee toteuttaa vähintään 3 kerroksen korkuisena, 5 m leveänä, ja sen visuaalisen ilmeen tulee korostaa väylän julkista luonnetta. Porrashuoneen ovet eivät saa avautua suoraan pyörätielle.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennuksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa alueen merkityksen ja suojelutavoitteiden kanssa. Uudisrakentamisen rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Uudisrakennuksen julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja.

Rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa naapuritonteilla olevien puiden kasvuedellytykset. Pihakannen päälle tulee istuttaa vähintään kaksi puuta.

AL-2

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelin rakennusten ullakkokerroksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennuksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa alueen merkityksen ja suojelutavoitteiden kanssa. Uudisrakentamisen rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Uudisrakennuksen tulee olla puinen ja alisteinen olemassaolevan rakennuskannan suhteen.

KL-1

Liikerakennusten korttelialue hotellitoimintaa varten. Suojellun rakennuksen 8.kerrokseen saa sijoittaa asuintiloja. Maanlaiset kellaritilat saavat olla kahdessa kerroksessa ja niissä saa sijoita hotellin toimintaan liittyviä tiloja.

Uudisrakennus on sijoitettava vähintään kymmenen metrin etäisyydelle korttelista 3 ja sen koillispuolelta ei saa sijoittaa huoneiden pääikkunoita. Herrainpolun puoleiseen julkisivuun ei saa rakentaa parvekkeita eikä ranskalaisia parvekkeita. Linnankadun puoleisen katujulkisivun tulee ensimmäisen kerroksen osuudella olla vähintään 80 % lasipintaa.

IV-konehuoneet saadaan rakentaa katolle sallitun rakennusoikeuden estämättä. Rakennusten katolle sijoitettavien rakenteiden ja laitteiden laatuun ja ulkonäköön on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennuksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa alueen merkityksen ja suojelutavoitteiden kanssa. Uudisrakentamisen rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Uudisrakennuksen julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja.

sm-1

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

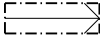
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

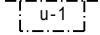
Rakennusala.

Rakennusala, jolle tulee sijoittaa liiketila, esim. ravintola.

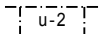
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen pysäköintä, pyörrien säilytystilaa, sekä teknisiä tiloja ja varastotiloja tontin sallitun rakennusoikeuden estämättä. Maanlaiset kellarikerrokset on rakennettava niin, ettei niistä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Kaikkien maanalaisiin tiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien ilmanvaihtohormien ja muiden vastaavien rakenteiden sopeuttamiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pihakannen on kestävä pelastusajoneuvon paino. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on tutkittava ennen rakentamiseen ryhtymistä.



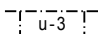
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluisa.



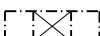
Rakennusoikeuteen sisältyvä uloke, jonka etäisyys kadun tasosta tulee olla vähintään 4 metriä.



Rakennusoikeuteen sisältyvä uloke, jonka etäisyys kadun tasosta tulee olla vähintään 6 metriä.



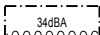
Alueen osa, jolla saa sijoittaa rakennusoikeuteen sisältyvä uloke.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka VII-kerroksen osan alla tulee olla kaksi kerrosta korkea ja vanhaan rakennukseen liittyvän osan alla yhden kerroksen korkuinen. Kulkuaukkoon avautuvien tilojen julkisivujen tulee olla lasipintaisia. Kulkuaukossa saa sijoittaa porrashuoneita yms. tarvittavia rakenteita.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka vapaan leveyden on oltava vähintään 5 metriä ja korkeuden vähintään 9 metriä.



Merkinnän osoittaman rakennusalan sivun puolella rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenieristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla desibeleinä (dBa) vähintään merkinnässä näytetyn luvun suurin, ellei se heikennä rakennuksen suojeluaroja.



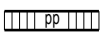
Säilytettävä/istutettava puuri.



Suojeltava puu.



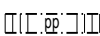
Katu.



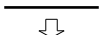
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Pihakatu.



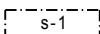
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



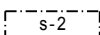
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



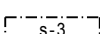
Ajo tontin rajan yli sallittava.



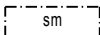
Alueen osa, jolla sijaitsee säilytettävä suihkulähde.



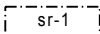
Alueen osa, jolla sijaitsee säilytettävä aita.



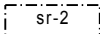
Alueen osa, jolla sijaitsee suojeltava rantamuuri. Historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rantamuuri. Alueella olevia rakenteita, rantapenkereitä, tukimuureja, kivetä, tms. tulee hoitaa ja alueella mahdollisesti tapahtuvat muutostyöt tulee toteuttaa alueen historiallisen arvon mukaisesti. Puurivistön hoidossa ja uusimisessa on noudatettava hyvää historiallisten puistojen hoitokäytäntöä niin, että otetaan huomioon sen erityisen merkittävä maisemavaikutus.



Alueen osa, jolla saattaa sijoittaa muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustoista tulee ilmoittaa museoviranomaisille hyvissä ajoin arkeologisten koekaivausten suorittamisen sopimiseksi.



Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin arvokas rakennus. Hotellirakennuksen alkuperäinen ulkoahamo ja arkkitehtuuri, kahden alimman kerroksen väliset tilat ja niihin perustuva tilajäsentelyn avara yleisilme, toiseen kerrokseen johtava portaikko sekä varsinaisten majoituskerrosten aulatilat ja yleensä tilajäsentelyn perusratkaisu käytävineen, materiaaleineen ja pintakäsittelyineen tulee pyrkiä säilyttämään. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsitellessään on rakennusvalvontaviranomaisen kuultava asiassa museoviranomaista.



Suojeltava rakennus. Historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsitellessään on rakennusvalvontaviranomaisen kuultava asiassa museoviranomaista. Pihaville saa sijoittaa lapeikkunoita, paitsi korttelin 2 tontin 14 entiseen tallirakennukseen (rak.tunnus 1032959093).



Suojeltava rakennus. Historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee alkuperäistä tilajäsentelyä, kanta- ja rakenteita ja porrashuonetta, sekä alkuperäisiä lasi- ja kattomaalauksia. Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsitellessään on rakennusvalvontaviranomaisen kuultava asiassa museoviranomaista. Pihaville saa sijoittaa lapeikkunoita.



Suojeltava rakennus. Historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee alkuperäistä tilajäsentelyä, kanta- ja rakenteita ja porrashuonetta, sekä alkuperäisiä lasi- ja kattomaalauksia. Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsitellessään on rakennusvalvontaviranomaisen kuultava asiassa museoviranomaista. Pihaville saa sijoittaa lapeikkunoita.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

- 1 ap/ 1.5 hotellihuonetta kohti
- 1 ap/ asuinkerroksalan 120 m² kohti
- 1 ap/ kokous-, toimisto- ja liiketilojen kerrosalan 75 m² kohti

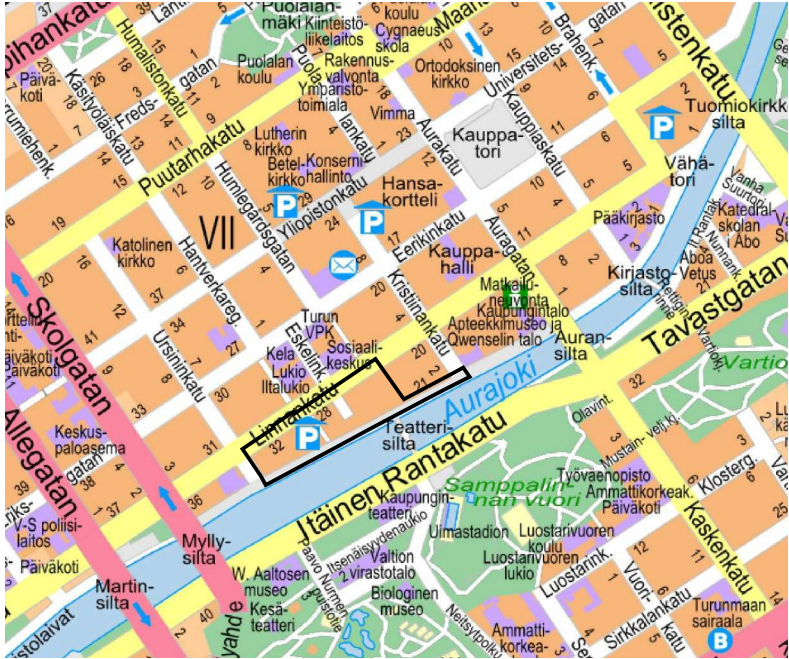
AL-korttelialueet:

AL-korttelialueilla on varattava leikkiä ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa ulko-oleskelu- ja leikkialuetta riittävästi. Tonteille on laadittava pihasuunnitelma.

Rakentamisen yhteydessä tulee seurata alueelta poistettavien täyttömaiden laatua. Jos täyttömaiden laatu aiheuttaa epäilyn mahdollisista maaperän pilaantumista aiheuttavista haitta-aineista tai täyttömää sisältää jätteenä, on asiassa otettava yhteys ympäristösuojeluviranomaiseen. Tällöin maa-ainesten kaivu on tehtävä ympäristötieteellisessä valvonnassa sekä varmistettava haitallisten aineiden toimittaminen asianmukaisesti käsiteltäviin.

Kaupunginhallituksen 22.10.2018 §400 tekemän päätöksen perusteella kaupunginvaltuuston 11.6.2018 § 141 tekemä asemakaavanmuutos-, tonttijako- ja tontinjoonmuutosehdotuksen hyväksymistä koskeva päätös on päätetty panna täytäntöön muilta kuin valituksenalaisilta osin ja aiemmin voimaan tulleilta osin. 29.9.2018 kaavasta on kuulutettu voimaan kortteli 2. Kaupunginvaltuuston päätöksestä tehty valitus koskee kortteliä 3.

SIJAINTIKARTTA



VIISTOILMAKUVA



DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH –BESTÄMMELSER:

AL-1

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Av gatufasaderna ska för den första våningens del minst 40 % utgöras av en skyltfönsteryta. Eventuella balkonger ska vetta mot gården/ån och de ska förses med insynsskydd. Huvudfönstren i rummen får inte byggas så att de vetter mot granntomter. Balkongerna ska inglasas i sin helhet i byggnadsskedet. Nybyggnad ska i huvudsak ha en ljus fasadfärg.

Område reserverat för allmän gång- och cykeltrafik som genomkorsar byggnadsytan ska göras minst tre våningar hög, ha en bredd på 5 meter, och dess visuella utseende ska framhäva ledens offentliga karaktär. Dörrarna till trapphuset får inte öppnas direkt mot cykelvägen.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid den arkitektoniskt höga kvaliteten på nybyggnaden, samt byggandets höga nivå så att det ska stå i samklang med områdets betydelse och skyddsmål. Byggnadsmaterial till nybyggnaden ska vara av hög kvalitet.

Nybyggnadens fasader ska vara utan synliga elementfogar.

I samband med byggandet ska man säkerställa växtförutsättningar ha för träden på granntomten. På gårdsdäcket ska planteras minst två träd.

AL-2

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

I byggnadernas vindsvåningar i kvarteret får placeras lokaler enligt det huvudsakliga användningsändamålet.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid den arkitektoniskt höga kvaliteten på nybyggnaden, samt byggandets höga nivå så att det ska stå i samklang med områdets betydelse och skyddsmål. Byggnadsmaterial till nybyggnaden ska vara av hög kvalitet.

Nybyggnaden ska vara av trä och lägre i förhållande till de befintliga byggnaderna.

KL-1

Kvartersområde för affärsbyggnader avsett för hotellverksamhet. Bostäder får placeras i det skyddade husets 8:e våning.

De underjordiska källarlokalerna får ligga i två våningar och de får inrymma lokaler med anknytning till hotellverksamheten.

Nybyggnaden ska placeras på minst tio meters avstånd från kvarter 3 och i dess nordostliga gavel får man inte sätta in huvudfönster i rummen. På fasaden mot Herrestigen får man inte bygga balkonger eller franska balkonger. Av gatufasaden mot Slottsgatan ska för den första våningens del minst 80% utgöras av en glasyta.

Ventilationsrummen får byggas på taket utan att den tillåtna bygggrätten hindrar detta. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid kvaliteten på och utseendet för konstruktioner och anordningar som placeras på byggnadernas tak.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid den arkitektoniskt höga kvaliteten på nybyggnaden, samt byggandets höga nivå så att det ska stå i samklang med områdets betydelse och skyddsmål. Byggnadsmaterial till nybyggnaden ska vara av hög kvalitet. Nybyggnadens fasader ska vara utan synliga elementfogar

sm-1

Byggande som belastar marken förutsätter arkeologiska undersökningar innan byggandet inleds. Sådana byggnadsarbeten ska anmälas till museimyndigheten minst ett år tidigare. Kostnaderna för arkeologiska utgrävningar betalas av byggherren.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

—————

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

—————
7

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

007

Stadsdelsnummer.

VII

Stadsdelsnamn.

36

Kvartersnummer.

Linnankatu

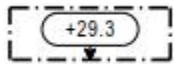
Namn på område.

2500

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

VII

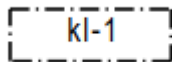
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



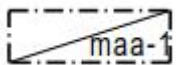
Högsta höjdläge för byggnadens fasad och yttertakets skärningspunkt.



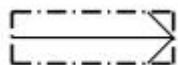
Byggnadsyta.



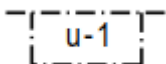
Byggnadsyta där en affärslokal ska placeras, t.ex. en restaurang.



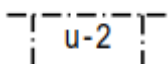
Underjordiskt utrymme där en bilparkering, ett förvaringsrum för cyklar, samt tekniska utrymmen och lagerutrymmen får placeras utan att den tillåtna byggrätten för tomten hindrar detta. De underjordiska källarvåningarna ska byggas så att de inte orsakar en skadlig sänkning av grundvattennivån. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid att ventilationskanaler och andra motsvarande konstruktioner som ansluter sig till de underjordiska utrymmena och syns ovanför markytan anpassas till miljön. Gårdsdäcket ska bära tyngden av ett utryckningsfordon. Markens eventuella föroreningsgrad ska utredas före byggandet.



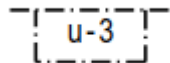
Körramp till underjordiska utrymmen.



Utsprång som ingår i byggrätten och vars avstånd från gatunivån ska vara minst 4 meter.



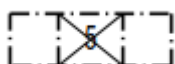
Utsprång som ingår i byggrätten och vars avstånd från gatunivån ska vara minst 6 meter.



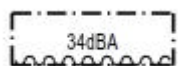
Del av område där det får finnas ett utsprång som ingår i byggrätten.



Genomfartsöppning i byggnaden som under den del av byggnaden som är sju våningar hög ska ha en höjd på två våningar medan den under den del som anknyter till den gamla byggnaden ska ha en höjd på en våning. Fasaderna på de utrymmen som öppnar sig mot genomfartsöppningen ska vara av glas. I genomfartsöppningen får finnas trapphus e.dyl. nödvändiga konstruktioner.



Genomfartsöppning i byggnad som ska ha en fri bredd på minst 5 meter och en höjd på minst 9 meter.



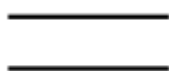
På den sida av byggnadsytan som beteckningen anger ska ljudisoleringen mot trafikbuller för byggnadens ytterväggar, fönster och andra konstruktioner vara åtminstone så många desibel (dBA) som anges i beteckningen, om den inte försvagar byggnadens skyddsvärden.



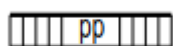
Trädrad som ska bevaras/ planteras.



Träd som ska skyddas.



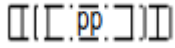
Gata.



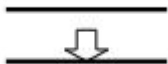
Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.



Gårdsgata.



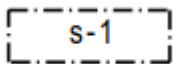
Del av området reserverad för allmän gång- och cykeltrafik.



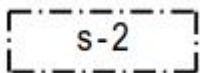
Ungefärligt läge för in- och utfart.



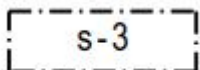
Körning över tomtgränsen ska tillåtas.



Del av området där fontän ska bevaras.



Del av område där strandmur ska skyddas.



Arkitektoniskt, stadsbildligt och historiskt värdefull strandmur. Konstruktioner, strandbankar, stödmurar, stenläggningar o.dyl. som finns på området ska vårdas och eventuella ombyggnadsarbeten i området ska genomföras så att man beaktar områdets historiska värde. Vid skötseln och förnyandet av trädraden ska man följa en god vårdpraxis för historiska parker så att man beaktar dess speciella betydelse för landskapsinverkan.

sm

Del av området där det kan finnas ett fornminnesområde enligt lagen om fornminnen. Byggnade som belastar marken förutsätter arkeologiska undersökningar innan byggandet inleds. Sådana byggnadsarbeten ska anmälas till museimyndigheterna i god tid för att komma överens om arkeologiska provutgrävningar.

sr-1

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt och stadsbildligt mycket värdefull byggnad. Hotellbyggnadens ursprungliga exteriör och arkitektur, de stora utrymmena på de två nedersta våningarna och det rymliga allmänna utseendet för utrymmesdispositionen, trapphuset som leder till den andra våningen samt entréhallarna på de egentliga inkvarteringsvåningarna och utrymmesdispositionen i allmänhet med gångar, material och ytbehandling bör eftersträvas att bevaras.

Vid fasadrenoveringar ska användas ursprungliga eller motsvarande material. När ansökan om bygglov och åtgärdstillstånd behandlas ska byggnadstillsynsmyndigheten begära ett utlåtande av museimyndigheten.

sr-2

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt, stadsbildligt och historiskt värdefull byggnad vars särdrag bör bevaras vid renoverings- och ombyggnadsarbeten. Vid fasadrenoveringar ska användas ursprungliga eller motsvarande material. När ansökan om bygglov och åtgärdstillstånd behandlas ska byggnadstillsynsmyndigheten begära ett utlåtande av museimyndigheten. På gårdssidan får placeras takfönster, med undantag av den gamla stallbyggnaden på tomt 14 i kvarter 2 (byggnadsbeteckning 1032959093).

sr-3

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt, stadsbildligt och historiskt värdefull byggnad vars särdrag bör bevaras vid renoverings- och ombyggnadsarbeten. Vid fasadrenoveringar ska användas ursprungliga eller motsvarande material.

Inomhus gäller skyddsmärkningen den ursprungliga utrymmesdispositionen, de bärande konstruktionerna och trapphuset samt de ursprungliga glas- och takmålningarna.

När ansökan om åtgärdstillstånd behandlas ska byggnadstillsynsmyndigheten begära ett utlåtande av museimyndigheten. På gårdssidan får placeras takfallsfönster.

sr-4

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt, stadsbildligt och historiskt värdefull byggnad vars särdrag bör bevaras vid renoverings- och ombyggnadsarbeten. Vid fasadrenoveringar ska användas ursprungliga eller motsvarande material. Inomhus gäller skyddsmärkningen trapphus där ursprungliga material och ursprunglig ytbehandling ska eftersträvas att bevaras.

När ansökan om åtgärdsstillstånd behandlas ska byggnadstillsynsmyndigheten begära ett utlåtande av museimyndigheten. På gårdssidan får placeras takfallsfönster.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

- 1 bp/ per 1.5 hotellrum
 - 1 bp/ per 75 v-m² våningsyta för mötes-, kontors- och affärslokaler i AI-kvartersområden:
- I AL-kvartersområdena ska man reservera tillräckligt med lämpliga utevistelseområden för lek och invånarnas övriga vistelse. För tomterna ska utarbetas en gårdsanvändningsplan.

I samband med byggandet ska kvaliteten på den fyllnadsjord som transporteras bort från området följas upp. Om kvaliteten på fyllnadsjorden skapar en misstanke om eventuella skadliga ämnen eller om fyllnadsjorden innehåller avfallsmaterial, måste miljöskyddsmyndigheten kontaktas. Då ska grävningen av marktäkt göras under miljöteknisk uppsikt och säkerställas att de skadliga ämnena transporteras bort för ändamålsenlig behandling.