

<b>TURKU</b>		<b>ÅBO</b>		Asemakaavatunnus Detalplanebeteckning	8/2016																		
Työnimi Arbetsnamn		Helsinginkadun kaari		Diarienumero Diarienummer	1687-2016																		
Osoite Adress		Helsinginkatu, Ketarantie, Lonttistentie		Mittakaava Skala	1:1500																		
<p><b>Asemakaavanmuutos koskee:</b></p> <table border="0"> <tr> <td>Kaupunginosa:</td> <td>006 VI</td> <td>VI</td> </tr> <tr> <td>Korttelit ja tontit:</td> <td>40 ja 47-9</td> <td>40 och 47-9</td> </tr> <tr> <td>Kadut:</td> <td>Helsinginkatu (osa) Ketarantie Ketarapolku Lonttistentie (osa)</td> <td>Helsingforsgatan (del) Doppingvägen Doppingstigen Lonttisivägen (del)</td> </tr> </table> <p><b>Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:</b></p> <table border="0"> <tr> <td>Kaupunginosa:</td> <td>006 VI</td> <td>VI</td> </tr> <tr> <td>Korttelit:</td> <td>40 ja 47 (osa)</td> <td>40 och 47 (del)</td> </tr> <tr> <td>Kadut:</td> <td>Helsinginkatu (osa) Ketarantie Ketarapolku Lonttistentie (osa)</td> <td>Helsingforsgatan (del) Doppingvägen Doppingstigen Lonttisivägen (del)</td> </tr> </table> <p>Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaoonmuutos: VI-47.-11</p> <p>Korttelille VI-40. laaditaan erilliset tonttijaoat.</p>						Kaupunginosa:	006 VI	VI	Korttelit ja tontit:	40 ja 47-9	40 och 47-9	Kadut:	Helsinginkatu (osa) Ketarantie Ketarapolku Lonttistentie (osa)	Helsingforsgatan (del) Doppingvägen Doppingstigen Lonttisivägen (del)	Kaupunginosa:	006 VI	VI	Korttelit:	40 ja 47 (osa)	40 och 47 (del)	Kadut:	Helsinginkatu (osa) Ketarantie Ketarapolku Lonttistentie (osa)	Helsingforsgatan (del) Doppingvägen Doppingstigen Lonttisivägen (del)
Kaupunginosa:	006 VI	VI																					
Korttelit ja tontit:	40 ja 47-9	40 och 47-9																					
Kadut:	Helsinginkatu (osa) Ketarantie Ketarapolku Lonttistentie (osa)	Helsingforsgatan (del) Doppingvägen Doppingstigen Lonttisivägen (del)																					
Kaupunginosa:	006 VI	VI																					
Korttelit:	40 ja 47 (osa)	40 och 47 (del)																					
Kadut:	Helsinginkatu (osa) Ketarantie Ketarapolku Lonttistentie (osa)	Helsingforsgatan (del) Doppingvägen Doppingstigen Lonttisivägen (del)																					

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Baskartan uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.			
Kaupungeodeetti Stadsgeodet		22.12.2017	
LUONNOS Utkast	KSYLK hyväksynyt Godkänd av SPMND	EHDOTUS Förslag	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND
2.10.2017	17.10.2017 §310		8.5.2018 §213

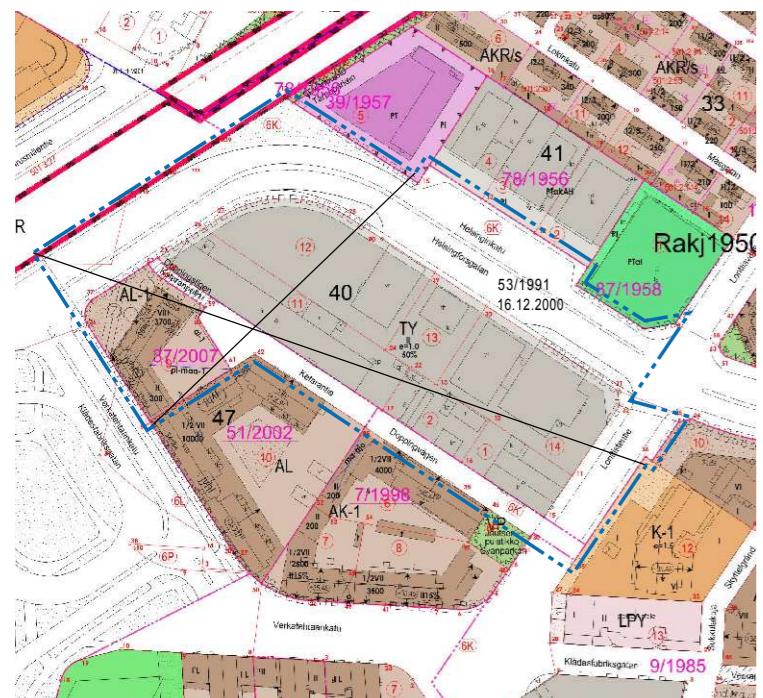
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa  
Godkänd av stadsfullmäktige

Kaupunginsihteeri  
Stadssekreterare

Tullut voimaan  
Trätt i kraft

**KAUPUNKIYMPÄRISTÖTOIMIALA • KAUPUNKISUUNNITTELU JA MAAOMAISUUS • KAAVOITUS  
STADSMILJÖSEKTORN • STADSPLANERING OCH MARKEGENDOM • PLANLÄGGNING**

<b>EHDOTUS</b> Förslag		Piirtäjä Ritäre Päivi Mykrä	Valmistelija Beredare <i>Sissi Qvickström</i>
Muutettu 16.4.2018 (lausunnot) TURKU ÅBO 8.1.2018		Toimialajohtaja Sektordirektör <i>Christina Hovi</i>	



**POISTUVA KAAVA**

**Merkintöjen selite:**

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

53/1991 16.12.2000 Poistuvan kaavan tunnus ja voimaantulopäivä.



Sijaintikartta



Havainnekuva Ketarantie / Sigge Arkkitechdit



Havainnekuva Lonttistentien ja Helsinginkadun kulmaus / Sigge Arkkitechdit

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

## AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueen ensimmäisen kerroksen asuinhuoneet eivät saa rajoittua Helsinginkadun puoleiseen julkisivuun. Ylemmissä kerroksissa Helsinginkadun puoleisesta julkisivusta enintään 30% saa rajoittua asuinhuoneiden ulkoseinään. Asuinhuoneistot on järjestettävä siten, etteivät niiden ikkunat avaudu yksinomaan Helsingin- ja/tai Verkatehtaankadun suuntaan.

Porrashuoneen pinta-alasta lasketaan kerrosalaan vain 15 m2 kerrosta kohti, ylitys saa kuitenkin olla enintään 4% tontin kokonaiskerrosalasta.

Asemakaavassa määritellylle rakennusallalle saa rakennusoikeus ylittäen rakentaa yhden maanalaisen kerroksen pysäköintiä, huoltoliikennettä, yhdyskuntateknisen huollon johtoja, ajoluiskia, väestönsuojia, varastoja yms. varten tiloja.

Julkisivujen pintarakenteessa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Julkisivumateriaalina Helsingin- ja Verkatehtaankadun suuntaan tulee olla puhtaaksimuurattu punatiili ja kolmikerrosrappaus. Helsinginkadun ja Ketaranpolun puoleisiin julkisivuihin saa rakennusalaa enintään 2,5 m ylittäen sijoittaa erkerin.

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa pihan puolelle ja ne saadaan asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen toteuttaa viherhuoneina avattavin lasiseinin.

Maanalaiden tilojen ilmastoinnin poistohormin on ulotuttava viereisten tonttien korkeimpien rakennusten räystäskorkeuden yläpuolelle. Ilmanvaihdon- ja hissien konehuoneet voidaan rakentaa maksimiräystäskorkeus ylittäen. Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa Helsingin- ja Verkatehtaankadun puoleiselle julkisivulle.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Mikäli maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenteen tärinän vaimentamiseen siten, että tärinää ja runkomelua koskevassa selvityksessä olevia ohjearvoja tai niiden puuttuessa yleisesti käytössä olevia uusia asuinalueita koskevia suositusarvoja ei ylitetä.

Korttelin piha-alueelle on leikkiä ja oleskelua varten osoitettava yhtenäistä, melulta suojattua ja esteettömästi saavutettavaa aluetta vähintään 10 m2 jokaista asuin- kerrosalan 100 m2 kohti. Leikki- ja oleskelualue on ympäröitävä suojaistutuksin.

Korttelialueella on varattava 1 autopaikka 100 kerrosalaneliometriä kohti ja yksi vieraspysäköintipaikka 7 asuntoa kohti. Tontin pysäköintipaikat on varattava talon asukkaiden ja toimijoiden käyttöön.

## AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Helsinginkadun tasoon saa sijoittaa liike-, toimisto- ja/tai työtiloja. Pihakannen tasoon saa sijoittaa asumista ja siihen liittyviä työtiloja. Liike- ja toimistotilat saavat liittyä yläpuolisiin asuntoihin.

Korttelialueelle saa merkittyä rakennusoikeutta ylittäen rakentaa:
-rakennusten kellaritiloihin ja pihakannen alapuolisiin tiloihin muuntamon sekä pysäköinti-, varasto-, väestönsuoja- ja jätehuoltotiloja
-iv-konehuoneet tmv. tekniset tilat kerroksiin
-pihatasolle pyörä- ja ulkoiluvälinevarastoja ja katoksia
-pihatasolle pysäköintitilan savunpoisto- ja korvausilmarakenteet
-liike- ja toimistotilat kadun varrella ensimmäisessä kerroksessa.

Sallitut lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Helsinginkatuun rajoittuvat rakennukset tulee koko pituudeltaan jaksottaa arkkitehtoonisin keinoin siten, että saavutetaan riittävän vaihteleva ja kaupunkimainen, yhteenrakennetuista kerrostaloista muodostuva korttelin reuna. Rakennusten ylin kerros tulee rakentaa alempia kerroksia pienempänä ja julkisivulinjasta sisään vedettynä. Sisäänkäynnit tulee toteuttaa julkisivulinjasta sisäänvedettyinä. Rakennusalan ulkopuolelle ei saa sijoittaa katualueelle ulottuvia porrasaskelmia, luiskia tai ulospäin avautuvia ovia. Rakennukseen ei saa sijoittaa pelkästään Helsinginkadulle tai Lonttistentielle avautuvia asuntoja. Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa pihan puolelle.

Ketarantiehen rajoittuvat rakennukset on rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan. Parvekkeet Ketarantien ja Lonttistientien puolella saavat ylittää merkityn rakennusalan rajan. Kadun yläpuolisten parvekkeiden vapaa aikkulkukorkeus on jalkakäytävän osalta 3,0 metriä ja kadun osalta 4,6 metriä. Katualueelle ei saa ulottaa yläpuolisen rakenteen kantavia osia. Pihakannen ja ympäröivän kadun välinen korkeusero on rakennettava muurimaisena ja sen julkisivumateriaalina tulee olla punatiili tai luonnonkivi. Pihakannen kaide ei saa olla umpinainen.

Mikäli rakennukset rakennetaan eri aikaisesti Helsinginkadun puolella tai irti toisistaan Lonttistientien puolella, tulee rakenteiden riittävä ääneneristävyyys ja piha-alueen melusuojaus osoittaa rakennusluvan yhteydessä.

Ketarantien ja Lonttistientien risteysksen näkemäalueella rakennuksen tulee olla sisäänvedetty, aukotettu tai läpinäkyväksi rakennettu.

Julkisivujen pintarakenteessa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Julkisivumateriaalina tulee olla puhtaaksimuurattu punatiili tai tummansävyinen tiili. Rakennusten ylin kerros tulee rakentaa erisävyisenä kuin alemmat kerrokset. Katuun rajautuva ensimmäisen kerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Katujulkisivun ensimmäisen kerroksen ikkunapinta-alaa on oltava vähintään 30% julkisivun pinta-alasta. Umpinaisia osuuksia on elävöitettävä esim. materiaalivalinnoin, istutuksin ja taideteoksin.

Pihatasolle toteutettavat pyörä- ja ulkoiluvälinevarastot tulee rakentaa siten, että ne muodostavat pienempiä suojaisia pihatiloja. Piha-alueen rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, tulee istuttaa. Tonttia ei saa aidata toista tonttia vasten.

Pihakannen on kestettävä raskaan pelastusajoneuvon paino. Pelastuskalustolle tulee varata pääsy rakennusten välittömään läheisyyteen. Pihakannen alla olevalle tontin rajalle voidaan palomuri jättää rakentamatta edellyttäen että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin.

Korttelin piha-alueelle on osoitettava leikkiä ja oleskelua varten riittävästi yhtenäistä melulta suojattua ja esteettömästi saavutettavaa aluetta. Leikki- ja oleskelualue on ympäröitävä puu- ja pensasistutuksin.

**Auto- ja polkupyöräpaikat**

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin 120 kerrosneliometriä kohti ja vieraspysäköintipaikkoja yksi kutakin 800 kerrosneliometriä kohti. Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle. Pihakannelle saa sijoittaa enintään 10 kpl vieraspysäköintipaikkoja.

Polkupyörien säilytyspaikkoja tulee varata kaksi asuntoa kohti ja niistä vähintään puolet tulee sijoittaa helposti saavutettavaan lukittuun tilaan.


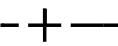
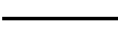


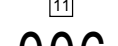



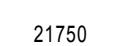

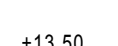

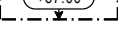
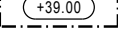
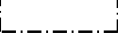
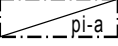

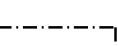
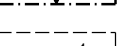
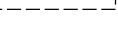
Jätehuollon tilat ja muuntamot tulee sijoittaa pihakannen alle Ketarantien puoleiselle pihakannen osalle.

Korttelialueella on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestely (mm. leikki, oleskelu,pysäköinti, huolto, jätehuolto, pelastustiet).

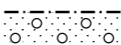
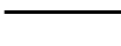

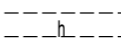
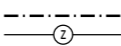
**Maaperän pilaantuneisuus**

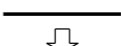

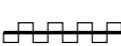

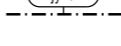
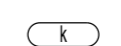
Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

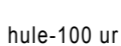
Rakentamisen yhteydessä tulee seurata alueelta poistettavien täyttömäiden laatua. Jos täyttömäiden laatu aiheuttaa epäilyn mahdollisista haitta-aineista tai täyttömaa sisältää jäteaineksia, on asiassa otettava yhteys kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiseen. Tällöin maa-ainesten kaivu on tehtävä ympäristöteknisessä valvonnassa sekä varmistettava haitallisten ainesten toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn.

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sijainniltaan ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Pihakannen liikimääräinen korkeusasema.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	Rakennusala.
	Piha-alue, jolle tulee rakentaa yhtenäinen pihakansi. Pihakannelle tulee varata riittävä salaojakerros hulevesien viivytystä varten ja riittävä kasvualusta istutettavaa kasvillisuutta varten. Piha-alueet, joita ei käytetä liikennealueina, tulee istuttaa. Suunnitelma hulevesien viivyttämisistä ja istutettavasta kasvillisuudesta on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Sijainniltaan ohjeellinen muuntamoa varten varattava tila, sisätilassa kooiltaan 4mx3m. Muuntamotilan tulee sijaita pihakannen alla ja kiinni sen ulkoreunassa Ketarantiellä ja sinne tulee olla välitön pääsy kuorma-autolla.
	Piha-alue, jolle saa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen rakentaa maanalaista tilaa pysäköintiä ja ajoluiskia varten. Maanalaisen pihatason kansi ei saa nousta naapuritonteilla olevaa maantasoa ylemmäksi. Pihatason kannen on kestettävä raskaan pelastusajoneuvon paino.
	Sijainniltaan ohjeellinen pihakannelle johtava ajoluiska.

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

	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
	Katu.
	Jalankululle varattu katu.
	Sijainniltaan ohjeellinen sisäiselle huolto- ja pelastusajolle varattu alueen osa.
	Johtoa varten varattu alueen osa (z=sähkö). Alueella ei saa suorittaa maanrakennustöitä eikä alueen ulkopuolisista maanrakennustoista saa aiheutua rasitealueen maamassan siirtymisiä. Alueelle ei saa sijoittaa mitään rakennuksen osia, laitteita tai istutuksia. Turku Energia Sähköverkot Oy:lle tulee rakentamisesta ilmoittaa hyvissä ajoin ennen rakennustöihin ryhtymistä.

	Ajoneuvoliittymän liikimääräinen sijainti.
	Ajo korttelialueen rajan yli sallittava kellarikerroksissa.
	Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvo-liittymää.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennukset ja/tai muut melulta suojaavat rakenteet on rakennettava yhteen siten, että päiväajan melutaso pihalla ei ylitä 55 dBA.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liike- tai toimistotiloja.
	Merkintä osoittaa piha-alueen rajan osan, joka on aidattava. Aidan yläreunan korkeusaseman tulee olla vähintään +15.5m ja sen rakenteen ilmaaänen-eristävyyden tulee olla vähintään 15 dBA.

	Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee pyrkiä viivyttämään alueella pääosiltaan uudisrakennettaessa siten, että viivytyspainanteiden, -aitaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m3 / 100 m2 vettäläpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyspainanteiden, -aitaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
---	--

	
---	--

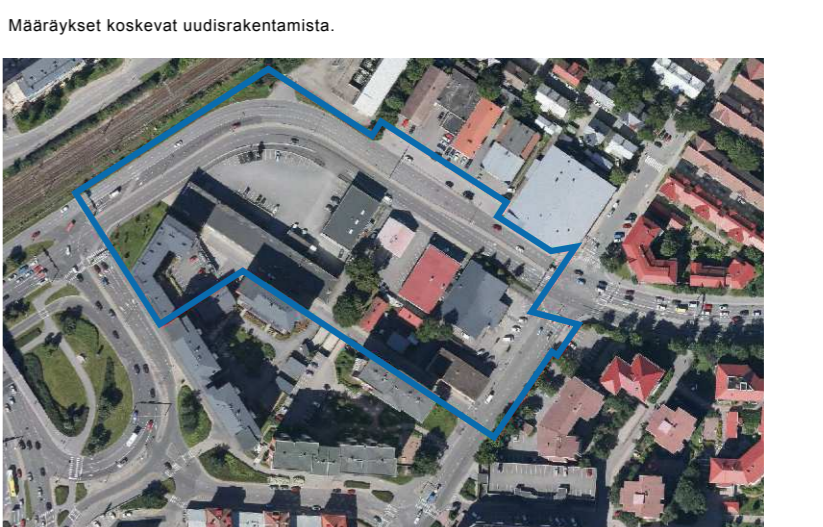
**Vak-ratapihaan liittyvät määräykset:**

Seuraavat tähdellä varustetut kaavamääräykset liittyvät korttelialueen turvallisuustason parantamiseen ratapihan ympäristössä ja ne ovat voimassa niin kauan kuin Turun ratapiha on Valtioneuvoston asetuksen 195/2002 (muutos 267/2009) mukainen, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafjin nimeämä järjestelyratapiha:

\*Rakennusten raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan. Ratapihan puoleisten rakenteiden ja ikkunoiden tiiveyteen ja kestävyYTEEN tulee kiinnittää erityistä huomiota. Helsinginkatuun tai Ketaranpolkuun rajoittuvilla julkisivuilla ei saa olla parvekkeita.

\*Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kaasuntunnistimella (ammoniakki) varustettu automaattisesti sulkeutuva koneellinen ilmastointi, jonka hälyttimet tulee kytkeä automaattiseen ilmanvaihdon hätäpysäytykseen ja yhdistää kiinteistöhälyttimeen.

\*Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit. Rakennusluvista on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

	
---	--

Ilmakuva