



Schauman Arkkitehdit Oy, 2013

” L I N N A N F Ä L T T I ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 5/2006
Diaarionumero 15986-2005

RAKENTAMISTAPAMÄÄRÄYKSET
10.4.2013

SISÄLLYSLUETTELO

1 YLEISTÄ	2
1.1 Rakentamistapamääräysten tarkoitus	2
1.2 Kaavan tarkoitus	2
1.3 Korttelialueet.....	2
1.4 Luettelo rakentamistapamääräysten liiteasiakirjoista.....	3
2 RAKENNUKSET	3
2.1 Suojeltavien rakennusten korjaaminen	3
2.2 Uudisrakennusten julkisivut.....	3
2.3 Asuntojen sisäänkäynnit A-1- ja A-2 -korttelialueilla	4
2.4 Asuntokohtaiset kuistit ja irtainvarastot A-1 -korttelialueilla kortteleissa 8 ja 57	4
2.5 Liike- ym. tilojen suunnittelu uudisrakennuksissa A-1 -korttelialueilla	4
2.6 Uudisrakennusten ullakot, katot ja ilmanvaihtokonehuoneet A-1 -korttelialueilla	4
2.7 Uudisrakennusten ullakot ja katot A-2 -korttelialueilla	4
2.8 Parvekkeet A-1- ja A-2 -korttelialueilla	5
2.9 Rakennuksen fyysinen liittyminen katutilaan	5
2.10 Talousrakennukset, katokset ja pergolat A-1-, A-2 ja A/s -korttelialueilla	6
2.11 Rakennustekniset ratkaisut	6
3 PIHAT	6
3.1 Yhteispihat uudisrakennusten yhteydessä A-1 -korttelialueilla	6
3.2 Asuntokohtaiset pihat uudisrakennusten yhteydessä A-1 -korttelialueilla	7
3.3 Piha-alue Amiraalistonkadun kulmassa korttelissa 9.....	7
3.4 Yhteispihat suojeltavien rakennusten sr-1, sr-2 ja sr-3 yhteydessä A-1 -korttelialueilla, sekä A-2- ja A/s -korttelialueilla	8
3.5 Asuntokohtaiset pihat suojeltavien rakennusten sr-1, sr-2, sr-6 ja sr-7 yhteydessä	8
3.6 Pihat KTY- ja KTY-1 -korttelialueilla	8
4 YLEISELLE JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATUT ALUEET TONTEILLA	8
5 AITAAMINEN	8
5.1 A-1 -korttelialueiden uudisrakennettavilla alueilla	8
5.2 A-1 -korttelialueilla suojeltavien rakennusten alueilla, A-2- ja A/s -korttelialueilla sekä KTY- ja KTY-1 -korttelialueilla	9
6 VALAISTUS TONTEILLA	9
6.1 Valaistus Aavevaununkujalla, Onnikkakujalla ja Diligenssikujalla.....	9
6.2 Valaistus pihalla.....	9
7 MAINOKSET	9
8 YMPÄRISTÖTAIDE	10
LIITTEET	

1 YLEISTÄ

1.1 Rakentamistapamääräysten tarkoitus

Miljöötoimien ja viimeistelyn ilmeen saavuttamiseksi Linnanfältin alueelle on laadittu rakentamistapamääräykset, joka täydentää 28.1.2013 päivätyn ja 10.4.2013 lausuntojen johdosta muutetun asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä sekä ohjaa rakennusten ja pihatilojen toteuttamisen laatutasoa IX kaupunginosan kortteleissa 5 (osa), 7 (osa), 8, 9, 56 ja 57. Rakentamistapamääräyksiä noudatetaan asemakaavan toteuttamisessa.

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutos luo edellytykset uuden ModerniPuuKaupunki -teeman mukaisen asuinalueen toteuttamiseksi Linnanfältin alueelle. Alueen teollisuus- ja varikkotoiminnot väistyvät keskustan kaupunkirakenteen laajentumisen myötä. Linnanfältin alueen toteutuksen pääteemoja ovat mm. kokeellinen puurakentaminen, kaupunkirakennetta eheyttävä ympäristöönsä sopeutuva täydennysrakentaminen, toiminnallisesti sekoitettu rakenne sekä vahvan omaleimaisen imagon ja identiteetin luominen alueelle arkkitehtonisesti modernin yleisilmeen avulla.

Alueen suunnittelun tavoitteista on tarkemmin selostettu kaavaselostuksen kohdassa 4.3 *Asemakaavan tavoitteet* ja keinoista tavoitteiden saavuttamiseksi kohdassa 4.4 *Asemakaavan ratkaisu ja perusteet*.

1.3 Korttelialueet

Valtaosa modernin puukaupungin uudisrakentamisesta sijoittuu asuinrakennusten korttelialueille A-1 kortteleihin 8, 9, 56 ja 57. Linnankadun varren suojeltava puutalokanta sisältyy kortteleihin 9 ja 56. Uudisrakennuksissa tulee olla kortteleittain yhtenäinen kattomuoto, -materiaali ja -kulma sekä rakennustyyli. Erityistä huomiota on kiinnitettävä kulloisenkin katu- ja julkisivun korkeusasemien sopimiseen suojeltaviin rakennuksiin.

Korttelissa 7 asuinrakennusten korttelialueilla A/s sijaitsee korttelin 7 vanha puutalokanta ja toimitilarakennusten korttelialueella KTY-1 sijaitsee toimisto- ja toimitilakäytössä oleva 1949 valmistunut tehdasrakennus. Asuinrakennusten korttelialueet A-2 ovat korttelin 7 täydennysrakennettavia tontteja. Uudisrakennusten tulee sopeutua korkeusasemien, muotojen, mittasuhteiden, aukotuksen ja värityksen puolesta korttelin yleisilmeeseen ja lähimpiin suojeltaviin rakennuksiin.

Toimitilarakennusten korttelialue KTY korttelissa 8 sisältää Maakuntamuseon käytössä olevat 1800-luvun lopulla ja 1940-luvun alkuvuosina rakennetut harja- ja sivellintehtaan jäljellä olevat rakennukset. Toimitilarakennusten korttelialueella KTY-2 korttelissa 5 sijaitsee punatiiliset 1930-luvulla rakennetut raitiovaunuhallit, jossa tällä hetkellä toimii mm. nuorten työpajat, Maakuntamuseon varastoja ja kirjastoauton tukikohta.

1.4 Luettelo rakentamistapamääräysten liiteasiakirjoista

1	Periaatekuvia korttelien 9 ja 56 julkisivuista katu- ja torialueiden suuntaan
2	Periaatekuvia korttelien 8 ja 57 julkisivuista katu- ja torialueiden suuntaan
3	Periaatekuvia A-2 -korttelialueiden julkisivuista katualueiden suuntaan
4	Liike-, ym. tilat ja näyteikkunapinnat uudisrakennuksissa A-1 -korttelialueilla
5	Periaatekuva monikäyttötilan suunnittelusta
6	Periaatekuva pitkittäin kallistetuista lapekatoista kortteleissa 8 ja 57
7	Kiinteistöjen tulvasuojauksen korkeustasot
8	Aluerajaukset, joiden laajuudelta käyttösuunnitelmat tulee osoittaa rakennuslupavaiheessa
9	Aitaaminen A-1 -korttelialueiden uudisrakennettavilla alueilla
10	Aavevaununkujan yleissuunnitelma
11	Onnikkakujan yleissuunnitelma
12	Diligenssikujan yleissuunnitelma

2 RAKENNUKSET

2.1 Suojeltavien rakennusten korjaaminen

Suojeltavat rakennukset on kaavakartassa jaettu sr -merkinnöillä luokkiin mm. arvon, suojeluperusteen luonteen ja sen mukaan, kuinka paljon muutoksia julkisivuille sallitaan ja minkä verran rakennuksia voidaan käyttää liike- ja työtilojen rakentamiseen. Korjaustöiden ensisijaisena lähtökohtana tulee olla alueen työläis- ja teollisuushistoriasta kertovien rakennusosien ja pintojen säilyttäminen. Vain korjauskelvottomat ikkunat saa uusia. Uusien ikkunoiden tulee vastata mitoitukseltaan, materiaaliltaan ja pintakäsittelyltään alkuperäisiä.

2.2 Uudisrakennusten julkisivut

Rakennusten tulee olla muodoiltaan ja julkisivujärjestelyiltään kortteleittain yhtenäisiä. Julkisivujen jäsennyksessä ja katon muodossa noudatetaan liitteissä 1, 2 ja 3 esitettyjä julkisivukatkelmien periaatteita.

Julkisivumateriaalina on sokkelia lukuun ottamatta käytettävä puuta, myös palomuurinomaisissa seinissä. Julkisivupinnat jäsennetään yhtenäisiksi pysty- tai vaakasuoriksi kentiksi. Korostavia nurkkia ja aukkojen pielilauoituksia ei sallita. Julkisivuissa ei saa näkyä elementtisaumoja. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää rakenneleikkaus mahdollisen elementtisauman toteuttamistavasta.

A-1 -korttelialueilla vierekkäisissä rakennuksissa tulee käyttää eri värisävyjä. Kortteleittain tulee käyttää yhtenäisesti pääasiallisena julkisivumaalina joko peitto-, kuulto- tai keittomaa-
lia.

Ikkunoiden muodon tulee olla pelkistetty perinteisen puukaupunkirakentamisen tapaan. Puitejaon tulee noudattaa rakenteellista puitejakoa eikä ulkopuolisia irtoristikkoita sallita. Ikkunoiden tulee olla mahdollisimman lähellä julkisivupintaa. Jos kortteli jaetaan tonteiksi, saa tonttien väliselle rajaseinälle sijoittaa paloturvallisuus huomioiden ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapuritontilla ole tällä kohdalla, rakennusten kerrosluvut huomioiden, rakennusala. Rakennuksissa ei sallita umpinaisia päätyjä muutoin kuin edellä mainitussa tapauksessa ja ik -merkinnän kohdalla maantasokerroksessa.

Kadun, torin ja yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen (Aavevaununkuja, Onnikkakuja) reunalla maantasokerrokseen tulee pääasiallisesti sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Maantasokerroksen julkisivu ei näiden julkisten ulkotilojen suuntaan saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Myös pihan puolella sokkelivaikutelmaa pyritään välttämään maantasokerrokseen sijoittuvien aputilojen aukotuksella ja julkisivukäsittelyllä. Näyteikkunapinnoista on määrätty asemakaavassa lt- ja lt-1 -määräyksissä ja määräyksiä on havainnollistettu liitteessä 4.

Sokkelipintojen materiaaliin ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Sokkelit eivät saa olla betonielementtipintaa, ellei betonipintoihin sisälly ympäristöaidetta tai erityistä taiteellista kuviointia muottitekniikalla. Yli metrin korkuisissa sokkeleissa tulee välttää yli 30 metrin pituisia yhtenäisiä pintoja.

Rakennuslupavaiheessa on katujen ja torien reunoille suunniteltavista rakennuksista esitettävä julkisivupiirustukset, joista käy selville sovitukset viereisiin rakennuksiin.

2.3 Asuntojen sisäänkäynnit A-1- ja A-2 -korttelialueilla

Sisäänkäynnit asuntoihin järjestetään pääsääntöisesti sisäpihan puolelta, poikkeuksena *lt-1* -rakennusalueella Aavevaununkujan puolelta ja Onnikkakujan puolelta kaksikerroksisessa Raitiokujan rajoittuvassa rakennuksessa. Sisäänkäynteihin liittyvät pihat sisäpihoilla rakennetaan katu- tai toritasoa korkeammalle niin, että pihan avulla sovitetaan katu- tai toritason ja asunnon lattiatason välinen korkeusero.

2.4 Asuntokohtaiset kuistit ja irtainvarastot A-1 -korttelialueilla kortteleissa 8 ja 57

Asemakaavassa osoitettujen rakennusalojen ja rakennusoikeuden ylittäen saa rakentaa pihan puolelle asuntokohtaiset pääsisäänkäyntien kuistit/ tuulikaapit, enintään kuitenkin 6 k-m²/ yhden asunnon kuisti tai 11 k-m²/ kahden asunnon kuisti. Niihin yli 100 h-m² maantasoasuntoihin, joihin ei liity edellä mainittuja rakennusmassasta ulkonevia kuisteja tai tuulikaappeja, saa asemakaavassa osoitettujen rakennusalojen ja rakennusoikeuden ylittäen asuntokohtaiselle pihalle rakentaa yhteiskäyttöisestä pihasta rajaamaan irtainvaraston, enintään kuitenkin 6 k-m²/ asunto.

2.5 Liike- ym. tilojen suunnittelu uudisrakennuksissa A-1 -korttelialueilla

Liiketilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tilojen muuntojoustavuus ja mahdollisuus pieniin liiketiloihin kooltaan 25-75 m². Liiketiloilla voi olla yhteisiä sosiaalitiloja. Liike- ym. tilojen sijoittuminen on esitetty liitteessä 4 ja periaatekuva monikäyttötilan suunnittelusta liitteessä 5. Raitiokujalle ja Linnanmalmi-torille avautuvat liike-, ravintola- ja palvelun toimitilat tulee varustaa automaattiovellalla, mikäli niiden lattian korkeustaso edellyttää luiskia.

2.6 Uudisrakennusten ullakot, katot ja ilmanvaihtokonehuoneet A-1 -korttelialueilla

Kattomuodon, -materiaalin ja -värin tulee olla kortteleittain sama.

Katoksia ja lasitettuja terasseja ei saa rakentaa ylimmän kerroksen rakennusalan ulkopuolelle. Kaide- ja pergolarakenteita saa rakentaa rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdasta 30 asteen kulmassa kuvitteellisesti kohoavan tason alapuolelle.

Korttelialueilla 9 ja 56 kattopintojen tulee muodostaa mahdollisimman ehyttä kattopintaa ja ilmastointikonehuoneet tulee sijoittaa kerroksiin. Kun rakennusten väliset aukot rakennetaan toisiinsa kiinni huonetilojen, katoksin tai rakentein, kytkevien rakenteiden tulee liittyä luontevasti yhdistettävien rakennusten arkkitehtuuriin mm. räystäslinjoihin. Katokset ja muut yhdistävät rakenteet tulee tukea rakennusten päätyseinien rakenteista.

Korttelialueilla 8 ja 57 kattopintojen tulee muodostaa mahdollisimman ehyttä kattopintaa. Ilmastointikonehuoneet ym. tilat ja rakenteet tulee sijoittaa yhtenäisen vesikaton alapuolelle. Katon räystäslinjan tulee jatkua yhtenäisenä myös julkisivun sisäänvetojen ja ulokkeiden kohdalla. Liitteessä 6 on esitetty periaatekuva pitkittäisistä lapekatoista noususuuntineen ja taitekohtineen.

2.7 Uudisrakennusten ullakot ja katot A-2 -korttelialueilla

Kattomuodon, -materiaalin ja -värin tulee olla korttelialueittain sama. Kattopintojen tulee muodostaa mahdollisimman ehyttä kattopintaa ja kattolyhtyjen yhteenlaskettu leveys ei saa olla suurempi kuin 50 % kattopinnan pituudesta.

2.8 Parvekkeet A-1- ja A-2 -korttelialueilla

Rakennusten massoittelussa ja julkisivuissa pyritään selkeään perushahmoon, josta vähäiset ulkonevat osat toteutetaan ilmeeltään kevyinä. Terästä saa käyttää parvekerakenteissa puulle kontrastisena ja puun 'lämpöä' korostavana edellyttäen, että tukirakenteet ovat mahdollisimman siroja ja teräs jää näkyväksi pinnaksi. Parvekkeiden palonkestoajan tulee kuitenkin olla puolet rakennuksen palonkestoajasta. Jos parvekkeiden tukirakenteet ovat terästä, pelastautuminen tulee yli kolmikerroksisissa rakennuksissa järjestää muun kuin parvekkeen kautta, esim. ikkunasta. Terästä saa käyttää myös latta- tai pinnakaiteissa.

Julkisivut tulee jo lähtökohtaisesti suunnitella parveke- ja terassilasitukset huomioiden sielä, missä lasitus on sallittu (kokonaan sisäänvedetyt parvekkeet) tai meluntorjunnan vuoksi edellytetty ja parvekelasitus on tehtävä kokonaisuudessaan rakennusvaiheessa. Parvekkaiteessa lasin käyttö on sallittu vain varsinaisen puukaiteen tai teräksisen latta- tai pinnakaiteen taustalla, ei ainoana kaidemateriaalina.

Oleskeluparvekkeet tulee pääsääntöisesti rakentaa kokonaan sisäänvedettyinä katualueen, torin ja rautatiealueen puoleisilla julkisivuilla. Poikkeukset tähän on mainittu alla korttelikohtaisesti.

Korttelialueilla 9 ja 56 rakennusalan saa ylittää parvekkein sisäpihan puolella edellyttäen, että porrashuoneista ja niihin liittyvistä kerrosauloista suunnitellaan viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Ulokeparvekkeiden yhteenlaskettu leveys ei saa olla suurempi kuin 40 % julkisivun pituudesta. Julkisivulinjasta ulkonevia parvekkeitä ei saa lasittaa.

Korttelialueilla 8 ja 57 ulokkeellisia, yksittäisiä, rakennusalan ylittäviä asuntokohtaisia oleskeluparvekkeitä saa arkkitehtuurin elävöittämiseksi rakentaa enintään 4 kpl/ kerros/ katualueen tai torin puoleinen julkisivu, kuitenkin siten, miten rakennusjärjestyksessä määrätään tontin rajan ylittämisestä. Kadun ja torin puolella vierekkäisten asuntojen ulokeparvekkeitä ei saa rakentaa toisiinsa kiinni ja kunkin ulokeparvekkeen enimmäiskoko on 3 m². Sisäpihan ja yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen puolella parvekkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Ulokeparvekkeiden yhteenlaskettu leveys ei saa olla suurempi kuin 50 % julkisivun pituudesta. Julkisivulinjasta ulkonevia parvekkeitä ei saa lasittaa.

A-2 -korttelialueilla kadun puolella saa rakentaa erkkerinomaisen parvekkeen, jonka saa ulottaa enintään 60 cm julkisivulinjan ulkopuolelle kuitenkin siten, miten rakennusjärjestyksessä määrätään tontin rajan ylittämisestä. Rakennusalan saa ylittää parvekkein sisäpihan puolella. Julkisivulinjasta ulkonevia parvekkeitä ei saa lasittaa. Kullakin julkisivulla parvekkeiden yhteenlaskettu leveys ei saa olla suurempi kuin 50 % julkisivun pituudesta.

2.9 Rakennuksen fyysinen liittyminen katutilaan

Katualueen rajaan kiinni rakennettavaksi määrätty rakennus voi esim. koordinaatiston suorakulmaisuudesta poikkeamisen vuoksi jäädä paikoitellen vähäisessä määrin irti kadun rajasta. Tällöin rakennuksen ja katualueen väliin jäävä tontin reuna tulee päällystää kenttäkiiveyksellä.

Liike-, ravintola- ja toimistotilojen, palvelun toimitilojen, työtilojen, asukkaiden monitoimitilojen ja porrashuoneiden katoksia saa ulottaa enintään 1 metrin julkisivulinjan ulkopuolelle.

Monikäyttöisiin tiloihin (*mk* -rakennusalat) liittyvät portaat ja luiskat saa rakentaa yhden metrin levyisenä rakennuksen suuntaisesti katu- tai torialueelle.

2.10 Talousrakennukset, katokset ja pergolat A-1-, A-2 ja A/s -korttelialueilla

Talousrakennukset, katokset ja pergolat ovat merkittäviä korttelikokonaisuutta täydentäviä kaupunkikuvallisia elementtejä. Niiden tulee muodostaa asuinrakennusten kanssa ilmeeltään, materiaaleiltaan, väreiltään ja korkeusmaailmaltaan yhtenäinen kokonaisuus. Viherkattojen käyttö on suositeltavaa.

2.11 Rakennustekniset ratkaisut

Uudisrakentaminen tulee toteuttaa vesitiiviinä vähintään korkeustasoon +2.65 saakka. Liitekartalla 7 on esitetty erikseen huomioitavat tulvasuojauksen korkeustasot Amiraalistonkadun, Raitiokujan, Aavevaununkujan ja Linnanmalmi-torin reunalla.

Alin viemäritävä lattiataso on +1.25, tämän korkeustason alapuolella viemärit pumpataan.

Uudisrakentamisvaiheessa tulee tehdä varaukset liike- ja ravintolatilojen ilmanvaihtoputkien katolle viemiseen rakennuksen sisällä tai suunnitellusti sisäpihan puoleiseen julkisivupintaan integroiden.

Aurinkopaneelit, tuuligeneraattorit ja muut energiankeräimet tulee integroida osaksi rakennusten arkkitehtonista kokonaisilmettä.

3 PIHAT

3.1 Yhteispihat uudisrakennusten yhteydessä A-1 -korttelialueilla

Sisäpihat sijaitsevat ainakin osittain pysäköintikellarien kansilla. Sisäpihat ovat monimuotoisia asukkaiden yhteisiä pihvoja vastapainona kortteleiden välisille kaupunkimaisille aukiaille ja kujille. Piha on jäseneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi eri ikäryhmien tarpeet ja esteettömyyden huomioon ottaviksi leikki- ja oleskelualueiksi. Tonttirajoja ei saa korostaa korttelin sisällä.

Pysäköinti sijoitetaan pihakannen alaisiin pysäköintilaitoksiin niin, että pihaille jää myös maanvaraista osaa isojen puiden istuttamista varten. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja muutoin kuin asemakaavan osoittamille pysäköintipaikoille. Pysäköintitiloihin johtavien luiskien sekä kansirakenteiden korkeatasoisesta ilmeestä tulee huolehtia.

Kaikkien maanalaisiin tiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien ilmanvaihtohormien ja muiden vastaavien rakenteiden sopeuttamiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtohormit ja väestönsuojien hätäpoistumislukut suunnitellaan vähäeleisiksi ja huomaamattomiksi integroimalla osaksi pihan muita rakenteita ja istutuksia.

Pihan yleisvaikutelman tulee olla vihreä ja pihan akustiset ominaisuudet tulee saada miellyttäväksi. Maanvaraiseen kasvualustaan istutettava jalo lehtipuu voi olla esim. saarni, lehmus, vaahtera, tammi, jalava tai kastanja. Istutettavan puun tulee edustaa mahdollisimman isoa taimikokoluokkaa, minimi runkoympärysmitta 16-18 cm. Kasvualustaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja puun hoito tulee teettää viheralan ammattilaisella.

Maanvaraisten puiden ja nurmikon lisäksi istutuksia voidaan monipuolistaa koriste- ja hedelmäpuilla, pensaille ja köynnöskasveilla. Nurmikiven käyttöä suositellaan. Kasvualustat ja kasvillisuuden pihakannelle tuottama kuorma otetaan huomioon jo rakennesuunnittelun alkuvaiheessa. Pihakansi tulee varustaa juurisuojailla.

Hulevesijärjestelyt tulee suunnitella osana pihan peruspintaa. Pihan pinnanmuodot ja hulevesien johtaminen tulee suunnitella kokonaisuudeksi, joka ei ole riippuvainen pintarakenteiden alla olevan betonilaatan kallistuksista, vedenpoistosta ja kansikaivojen sijainnista. Hulevesien johtamista hulevesiverkostoon tulee vähentää johtamalla sitä kasvillisuusalueille joko pintavaluntana tai pintarakenteiden alle salaojakerrokseen. Jokaiselle pihalle suunnitellaan tulvareitti, joita pitkin tulvavedet pääsevät tarvittaessa tulvimaan kaduille tai kujille.

Pihojen päällysteinä tulee pääasiallisesti käyttää soraa, murskettä tai kiveystä. Asfaltin osuus kulkuteiden päällystämässä saa olla enintään 50 %. Rakennusten välisissä aukoissa kulkuteiden tulee olla kivettyjä. Murske- ja sorapinnat sekä nurmikiveys vähentävät kaikua ja pihan vedenläpäisykyky paranee.

Materiaalien rajaaminen on yksi tärkeimmistä asioista pihan huolitellun ilmeen saavuttamiseksi. Nurmen tai istutusten ja viereisen materiaalin välissä käytetään rajaavaa reunarakennetta. Käytettävän reunamateriaalin tulee kestää rikkoontumatta tavanomaista pihan kunnossapitokalustoa ja ylijoa.

Pelastustiet suunnitellaan alisteisiksi muulle pihasuunnitelmalle siten, että pelastuslaitos voi toimia pihalla, mutta pelastustiet ja pelastuspaikat eivät korostu pihan kokonaisuudessa. Käyttövalmiuden takaamiseksi tulee reitin kaikkien pintojen olla aurattavia ja jatkuvan kunnossapidon kohteena.

Pihalle esitetään lumitilat, joille lumi voidaan jättää talvikaudeksi rikastuttamaan pihaympäristöä. Lumitilalle tulee esittää paikka, jossa lumikasa ei haittaa pihan muita toimintoja ja pihan rakenteet yms. eivät ole vaarassa vaurioitua aurauksen takia. Esimerkiksi kymmenen sentin lumisade tarvitsisi noin 11 m x 11 m kokoisen alueen lumitilaa varten, jos aurattavan alueen pinta-ala olisi noin 600 m² (aurattavaa lunta 0,1 m x 600 m² = 60 m³ → kartiomaisen enintään puolitoistametrinen lumikasan tilantarve 120 m²).

Jätekeräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen, rakennelmaan tai maanalaiseen tilaan. Tomutus- ja kuivaustelineet rajataan pihatilasta pensasaidoin ja/tai säleiköin.

Korttelissa 56 leikki- ja oleskelualueet tulee olla riittävästi suojattu liikennemelua vastaan ennen Linnankadun varren asuinrakennusten rakentamista.

Tonttijako- ja rakennuslupavaiheessa tulee esittää kutakin asemakaavassa osoitettua pihakannen (pi-maa) ympärille suunniteltua rakennusryhmää koskeva käyttösuunnitelma pihan tasolta auto- ja polkupyöräpaikkojen, kulkuteiden ja muiden pihajärjestelyiden sekä hulevesien järjestämisen ja toimivuuden toteuttamiseksi. Liitteessä 8 on esitetty aluerajaukset, joiden laajuudelta käyttösuunnitelmat tulee osoittaa rakennuslupavaiheessa.

Istutettava kasvillisuus, pihojen pinnat, lumitilat sekä kalusteet ja varusteet esitetään pihasuunnitelmassa.

3.2 Asuntokohtaiset pihat uudisrakennusten yhteydessä A-1-korttelialueilla

Maantasokerroksen asuntokohtaiset pihat tulee rajata selkeästi muusta pihaympäristöstä rajaavin reunarakentein ja pensas- ja puuaidoin. Puuaidan osuus rajauksesta saa olla enintään ½ yksityisen alueen rajasta. Puuaita ei saa olla umpinainen. Asuntokohtaisten pihojen rajaaminen tulee tehdä yhtenäisesti rakennusvaiheessa. Asuntopihat saavat ulottua rakennelmineen enintään 5 metriä julkisivulinjan ulkopuolelle.

3.3 Piha-alue Amiraalistonkadun kulmassa korttelissa 9

Piha sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla katujen ja torin muodostamassa solmukohdassa, jolloin pihan suunnitteluun tulee erityisesti panostaa. Alueen tulee olla viimeistely ja käyttötarkoituksen mukaan suunnitellusti rajattu.

3.4 Yhteispihat suojeltavien rakennusten sr-1, sr-2 ja sr-3 yhteydessä A-1 -korttelialueilla, sekä A-2- ja A/s -korttelialueilla

Piha on jäseneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi eri ikäryhmien tarpeet ja esteettömyyden huomioon ottaviksi leikki- ja oleskelualueiksi.

Pihojen päällysteinä tulee käyttää soraa, murskettä tai kiveystä. Tontteja ei saa asfaltoida.

Häiriötä aiheuttavat pihatoiminnot kuten tomutustelineet ja jätekeräyspisteet rajataan pihatilasta pensasaidoin ja/tai säleiköin.

3.5 Asuntokohtaiset pihat suojeltavien rakennusten sr-1, sr-2, sr-6 ja sr-7 yhteydessä

Asuntokohtaiset pihat tulee rajata maantasaisin kiveyksin ja istutuksin. Korotetut terassit eivät sovi rakennusten ominaispiirteisiin.

3.6 Pihat KTY- ja KTY-1 -korttelialueilla

KTY- ja KTY-1 -korttelialueilla avoin varastointi on kielletty. KTY -korttelialueella autopaikkarivit tulee jakaa osiin istutuksin. KTY- ja KTY-1 -korttelialueilla pihalla tulee käyttää vettä läpäiseviä pintamateriaaleja rakennusten puupaalujen vuoksi. Pilaantunut maaperä tulee kunnostaa aluetta koskevan puhdistamispäätöksen (dno 1025-2013) määräysten ja lisäksi vettä läpäisevän pintamateriaalin vuoksi ympäristönsuojelun antamien erillisten ohjeiden mukaisesti. Puhdistamista tulee valvoa ympäristötekniikan asiantuntija.

4 YLEISELLE JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATUT ALUEET TONTEILLA

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuille alueille (Aavevaununkuja, Diligenssikuja, Onnikkakuja) tulee suunnitella julkinen luonne. Kujien pintamateriaaleina on käytettävä samoja tai vastaavan laatutason mukaisia paikalle soveltuvia materiaaleja kuten viereisellä Raitiokujalla tai Linnanmalmi-torilla käytetään siten, että ne liittyvät suunnitellusti ja luontevasti toisiinsa. Mikäli Onnikkakujalle suunnitellaan sisäänkäyntejä asuntoihin, sisäänkäyntiin liittyvä piha saa ulottua enintään metrin julkisivulinjan ulkopuolelle. Kujille on tehtävä toteutus suunnitelmat, jotka esitetään rakennusluvan yhteydessä. Aavevaununkujan, Onnikkakujan ja Diligenssikujan yleissuunnitelmat tehdään kaupungin toimesta ja se on esitetty liitteissä 10, 11 ja 12.

Kujilla ulkotarjoilutilat tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Tarjoilualueet tulee sijoittaa siten, että yleinen jalankulku- ja polkupyöräilyalue on leveydeltään vähintään 5 metriä.

5 AITAAMINEN

5.1 A-1 -korttelialueiden uudisrakennettavilla alueilla

Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia eikä yleiselle jalankululle varattua aluetta (Diligenssikuja) vastaan. Katualueen, torin, yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen (Aavevaununkuja, Onnikkakuja), rautatiealueen tai KTY-korttelialueen rajan niillä osilla, joissa rakennukset eivät rajaa edellä mainittuja alueita ja jotka eivät ole yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuilla alueilla tai rakennukseen jätettävän kulkuaukon tai rakennusten välisen aukon tai pelastustien kohdalla, rakennetaan tontin puolella rakennusten sokkeleihin liittyvän, ulkoasultaan viimeistellyn tukimuurin päälle rakennusten julkisivuihin korkeudeltaan, tyyliltään ja väritykseltään liittyvä puinen aita tarpeellisine portteineen tai kulkuportin levyisine vapaine aukkoineen. Korttelissa 57 *lt-1* -rakennusalan toriin rajautuvaa rajaa ja korttelin 9 neljäkerroksiseen rakennusalaan välittömästi liittyviä katualueiden rajoja ei kuitenkaan tarvitse aidata. Liitekartalla 9 on havainnollistettu aitaamisperiaatteita.

Rakennuksiin jätettävät kulkuaukot Aavevaununkujan jatketta lukuun ottamatta tai rakennusten väliset aukot saa sulkea puu- tai teräsaidoilla ja/tai -porteilla, joiden läpi avautuu näkymiä pihalle ja pihalta.

Aitojen ja porttien tulee kortteleittain muodostaa materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja rakennustavaltaan yhtenäistä korttelipihan julkisivua.

5.2 **A-1 -korttelialueilla suojeltavien rakennusten alueilla, A-2- ja A/s -korttelialueilla sekä KTY- ja KTY-1 -korttelialueilla**

Tontit on kadun ja rautatiealueen puolella aidattava rakennustapaan ja ympäristöön sopivalla tavalla. Katuaukiolle/ torille varattua tontin osaa korttelissa 9 ei saa aidata katualuetta vastaan, ellei aita liity asemakaavan mahdollistamaan rakennelmaan.

6 VALAISTUS TONTEILLA

6.1 **Valaistus Aavevaununkujalla, Onnikkajalla ja Diligenssikujalla**

Kujilla valaistus tulee toteuttaa Raitiokujalla toteutettavalla pylväsvalaisinmallilla, rakennusten luonnetta ja niiden kaupunkikuvallista merkitystä tukevana julkisivuvalaistuksena, pollarivalaisimilla ja/tai rakenteisiin sijoitettavilla valaisimilla. Yleisvalaistuksen tulee olla riittävä ja yleisvalaistuksen lamppujen värilämpötilan tulee vastata Raitiokujan ja Linnanmalmi-torin valaistuksen värilämpötilaa. Erityisvalaistuksen kohteissa, kuten taideteosten tai julkisivuvalaistusten yhteydessä värilämpötila valitaan kunkin kujatilan luonnetta parhaiten tukevaksi. Kujien osalta valaistussuunnitelma tulee hyväksyttävä Kiinteistöliikelaitoksella. Yksi mahdollinen yleisvalaistuksen toteutustapa on esitetty Aavevaununkujan, Onnikkajalla ja Diligenssikujan yleissuunnitelmissa.

6.2 **Valaistus pihalla**

Valaistuksella korostetaan pihan toiminnallisuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden kannalta tärkeät kohteet, kuten pääkulkureitit, risteykset, tasoerot, sisääntulot ja leikki- ja oleskelualueet. Valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho sovitetaan siten, etteivät ne tarpeettomasti häiritse alueen asukkaita tai alueella liikkuvia. Valaistus voidaan toteuttaa pylväsvalaisimella, rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä tukevana julkisivuvalaistuksena, pollarivalaisimilla ja/tai rakenteisiin sijoitettavilla valaisimilla. Pihojen jouluvalaistukseen varaudutaan.

7 MAINOKSET

Suunniteltaessa rakennusta, johon on tulossa liike- ym. tiloja, tulee mainoslaitteiden tarve ottaa huomioon suunnittelussa alusta lähtien, jolloin mainoksista tulee luonteva osa julkisivun sommittelua. Mahdolliset mainoslaitteet tulee sijoittaa pääasiallisesti liike- ym. tilojen yhteyteen. Laatikkomaiset mainokset eivät ole sallittuja.

Seinäsuuntaista valomainosta suunniteltaessa tulee käyttää irtokirjaimia. Erillinen kirjain peittää seinäpintaa mahdollisimman vähän ja on ilmeeltään kevyt. Kirjaimien korkeus ei saisi ylittää alakerroksissa 400 mm. Mainos voi olla joko valaistu tai valaisematon. Valaistuksen erilliskirjainten sijasta voidaan mainos (esim. metalliset kirjaimet) valaista käyttämällä pieniä kohdevalaisimia. Valaistusta mainoslaitteesta ei saa aiheutua haittaa asumiselle (esim. häikäisyä).

Mainos saa olla myös kohtisuoraan seinää vastaan asennettava ulokkeellinen kyltti.

Liike-, ravintola-, toimisto- tai työtilojen sekä palvelun toimitilojen kunkin ikkunan pinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään puolet.

8 YMPÄRISTÖTAIDE

Uuden modernin puukaupungin identiteettiä ja imagoa pyritään vahvistamaan taiteen keinoin. Turun kaupunki tulee toteuttamaan yleisille alueille ympäristötaidetta. Korttelialueiden toteuttajilta toivotaan panostusta ympäristön laatuun ja viihtyvyyteen esimerkiksi integroimalla taidetta rakennuksiin ja/tai muuten toteuttamilleen alueille. Kaupungilla on taiteilijayhteistyöverkosto/ yhteystietopankki, joka on käytettävissä ympäristötaiteen edistämiseksi aluetta koskien.

Rakentamistapamääräykset on laadittu Turun kaupungin ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä, Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö (katja.tyni-kyllio@turku.fi).

Turussa 28. päivänä tammikuuta 2013
Muutettu 10.4.2013

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Katja Tyni-Kylliö

© Schauman Arkkitehdit 2013



Havainnekuva Linnankadun ja Linnanmalmi –torin kulmasta

Asuinrakennusten **kattomuodon** tulee olla sisäpihan suuntaan kallistuva pulpettikatto.

Katemateriaali saa verhota myös ylimmän, tai viisikerroksisen rakennuksen kyseessä ollessa kahden ylimmän kerroksen julkisivun. Erityisesti suojeltavan puutalon vieressä kolmikerroksisessa rakennuksessa ylimmän kerroksen verhoaminen katemateriaalilla on suositeltavaa.



Julkisivuja Linnankadulle



Julkisivuja Linnanmalmi –torille



Julkisivuja Fleminginkadulle

© Puusta Innovations Oy 2013



Havainnekuva Onnikkakujan ja Byggelikulma –torin kulmasta

Asuinrakennusten **kattomuodon** tulee pääsääntöisesti olla rakennuksen pitkäsuuntaan kallistettu lapekatto, poikkeuksena Onnikkakujan varren kaksikerroksinen rakennus, jossa saa olla sisäpihan suuntaan kallistuva pulpettikatto.

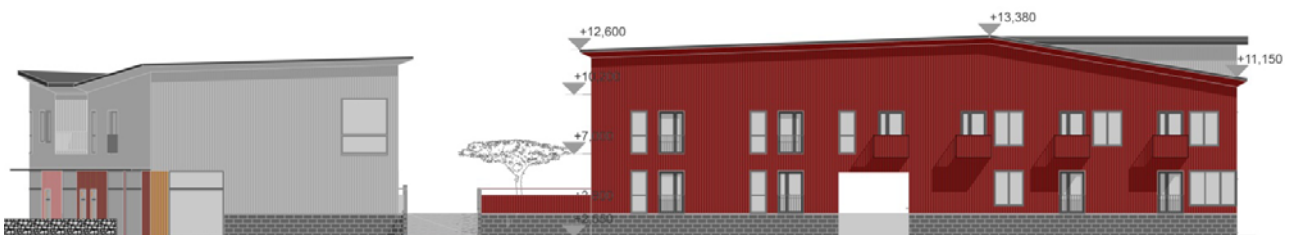
Pitkäsuuntaan kallistetussa lapekatoissa harjoja voi rakennuksessa olla useampia. Merkittävimmät kattoaitteet on esitetty asemakaavassa ja periaatekuva on esitetty liitteessä 6.



Julkisivu Byggelikulma –torille (Amiraalistonkadulle)



Havainnekuva Fleminginkadun ja Raitiokujan kulmasta



Julkisivut Fleminginkadulle

© Sigge Oy 2008



Havainnekuva Kalastajankadun ja Malminkadun kulmasta

Asuinrakennusten **kattomuodon** tulee olla satulakatto, **kattokulma** 1:2.5 – 1:1.5.

Talousrakennuksen kattomuodon tulee olla pulpettikatto, kallistus oman pihan suuntaan jos pitkä sivu rajalla. Ulkonevat räystäät tulee toteuttaa siroina avoräystäinä.

Sisäpihan puolella saa rakentaa myös ulokeparvekkeita.



Julkisivu Amiraalistonkadulle

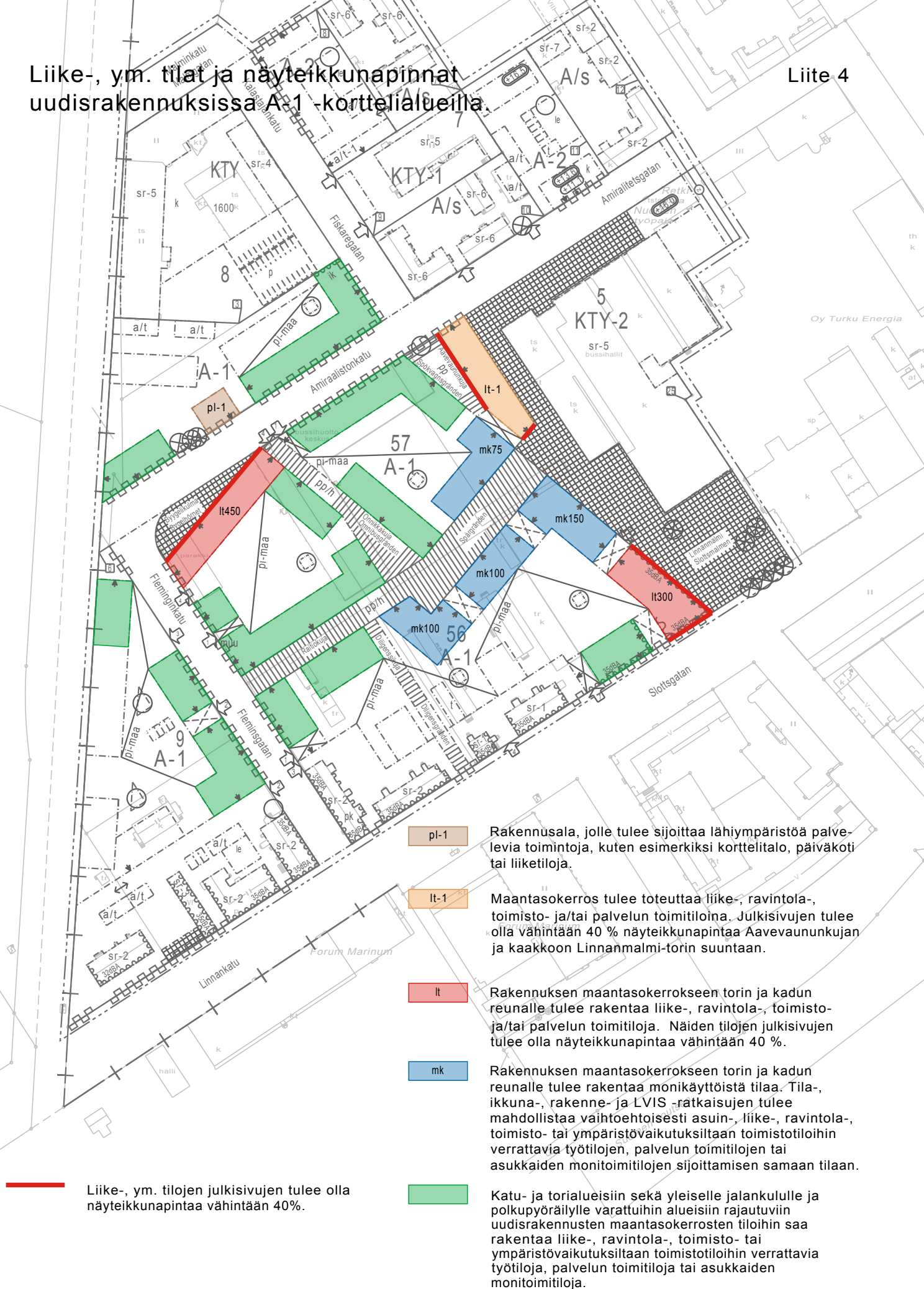


Julkisivut Kalastajankadulle



Julkisivu pihalle ja leikkaukset rakennuksista

Liike-, ym. tilat ja näyteikkunapinnat uudisrakennuksissa A-1 -korttelialueella.



pl-1 Rakennusala, jolle tulee sijoittaa lähiympäristöä palvelevia toimintoja, kuten esimerkiksi korttelitalo, päiväkotit tai liiketiloja.

lt-1 Maantasokerros tulee toteuttaa liike-, ravintola-, toimisto- ja/tai palvelun toimitiloina. Julkisivujen tulee olla vähintään 40 % näyteikkunapintaa Aavevaunukujan ja kaakkoon Linnanmalmi-torin suuntaan.

lt Rakennuksen maantasokerrokseen torin ja kadun reunalle tulee rakentaa liike-, ravintola-, toimisto- ja/tai palvelun toimitiloja. Näiden tilojen julkisivujen tulee olla näyteikkunapintaa vähintään 40 %.

mk Rakennuksen maantasokerrokseen torin ja kadun reunalle tulee rakentaa monikäyttöistä tilaa. Tila-, ikkuna-, rakenne- ja LVIS -ratkaisujen tulee mahdollistaa vaihtoehtoisesti asuin-, liike-, ravintola-, toimisto- tai ympäristövaikutuksiltaan toimitiloihin verrattavia työtilojen, palvelun toimitilojen tai asukkaiden monitoimitilojen sijoittamisen samaan tilaan.

Katu- ja torialueisiin sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattuihin alueisiin rajautuviin uudisrakennusten maantasokerrosten tiloihin saa rakentaa liike-, ravintola-, toimisto- tai ympäristövaikutuksiltaan toimitiloihin verrattavia työtiloja, palvelun toimitiloja tai asukkaiden monitoimitiloja.

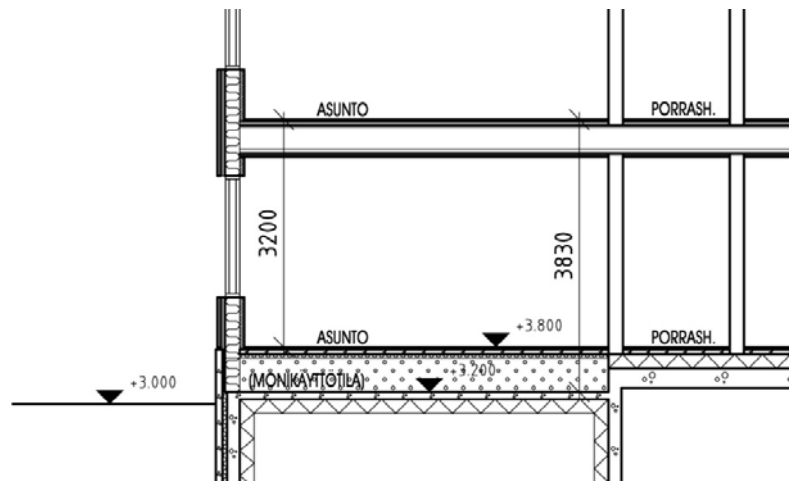
Liike-, ym. tilojen julkisivujen tulee olla näyteikkunapintaa vähintään 40%.

Asemakaavassa rakennettavaksi edellytetty vähimmäiskerrosalaneliömetrimäärä on pienempi kuin lt- ja mk -rakennusalan pinta-ala.

Kaavamääräys *mk* –rakennusaloilla Raitiokujan ja Linnanmalmi –torin reunalla:

Monikäyttöisen tilan tila-, ikkuna-, rakenne- ja LVIS -ratkaisujen tulee mahdollistaa vaihtoehtoisesti asuin-, liike-, ravintola-, toimisto- tai ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavia työtilojen, palvelun toimitilojen tai asukkaiden monitoimitilojen sijoittamisen samaan tilaan. Erityisesti lattian rakennerratkaisut tulee esittää rakennusluvassa. Liike-, ravintola- ja palvelun toimitiloihin tulee olla suora ja esteetön sisäänkäynti torilta tai kadulta. Portaat ja/tai luiskat saa rakennusten suuntaisesti rakentaa tori- tai katualueelle. Toimisto- ja ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattaviin työtiloihin saa esteetön sisäänkäynti olla pihan puolelta kuitenkin siten, ettei käytöstä aiheudu kohtuutonta haittaa asumiselle eikä asukkaiden pihojen käytölle.

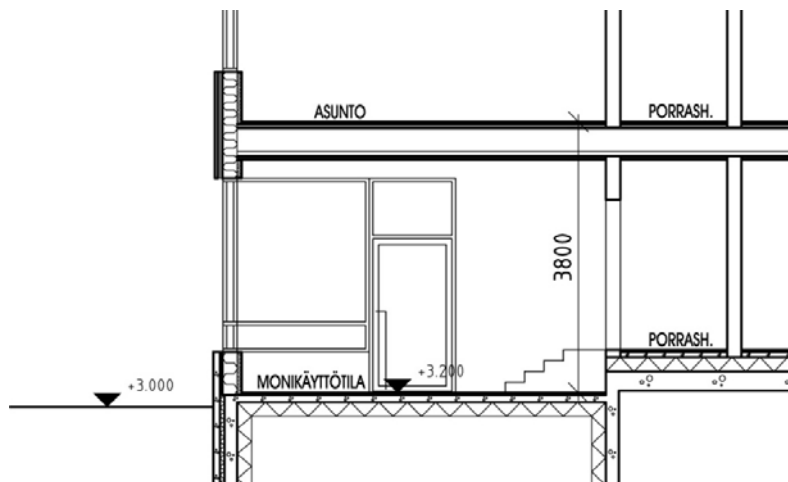
Esimerkki monikäyttötilasta asuinkäytössä:



© Schauman Arkkitehdit 2012

Maantasokerroksessa asuinhuoneiden lattiatason on oltava vähintään 0.8 metriä katualueen ja torin maanpintaa korkeammalla. Lattian alle on suunniteltu asennuskerrokset, jotka voi tarvittaessa purkaa.

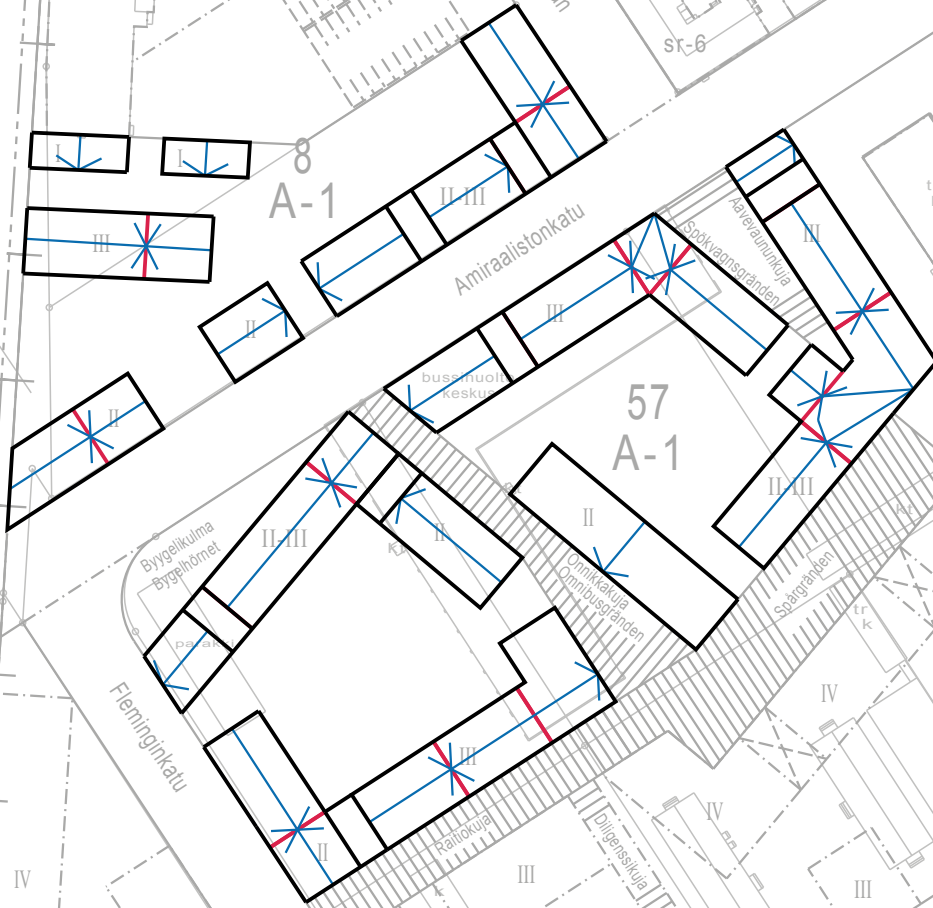
Esimerkki monikäyttötilasta liike-, ravintola- ja palvelun toimitilana:



© Schauman Arkkitehdit 2012

Lattiakorko vaihtelee katukorkeuksien ja tulvasuojaustason mukaan.

Periaatekuva pitkittäin kallistetuista lapekatoista kortteleissa 8 ja 57

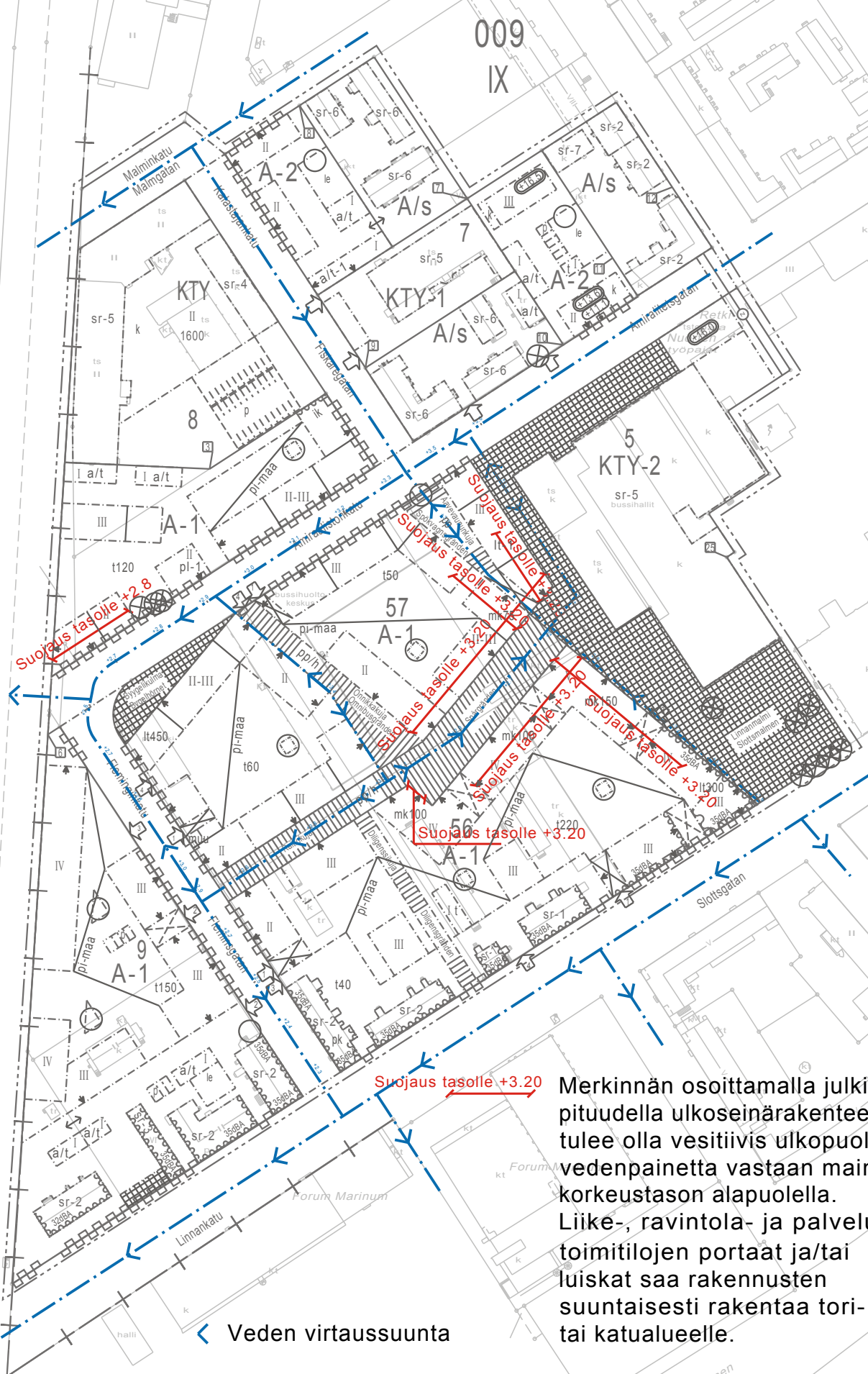


Asuinrakennusten kattomuodon tulee pääsääntöisesti olla rakennuksen pitkittäissuuntaan kallistettu lapekatto, poikkeuksena Onnikkakujan varren kaksikerroksinen rakennus, jossa saa olla sisäpihan suuntaan kallistuva pulpettikatto. Pitkittäissuuntaan kallistetussa lapekatossa harjoja voi rakennuksessa olla useampia.

Sijainniltaan likimääräinen lapekaton taitekohta.

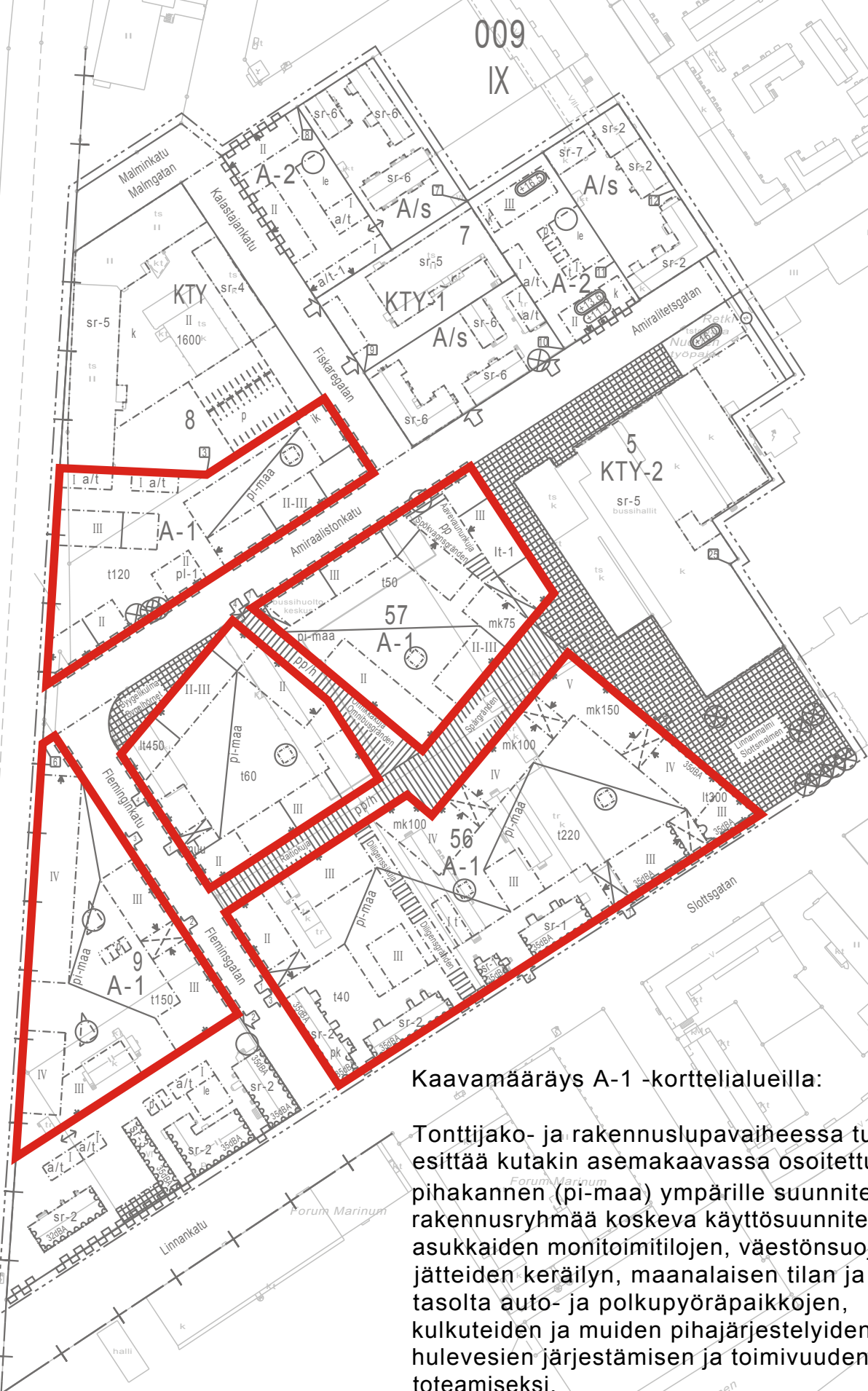


Katonlapeen noususuuntaa ja katon harjaa osoittava nuoli.



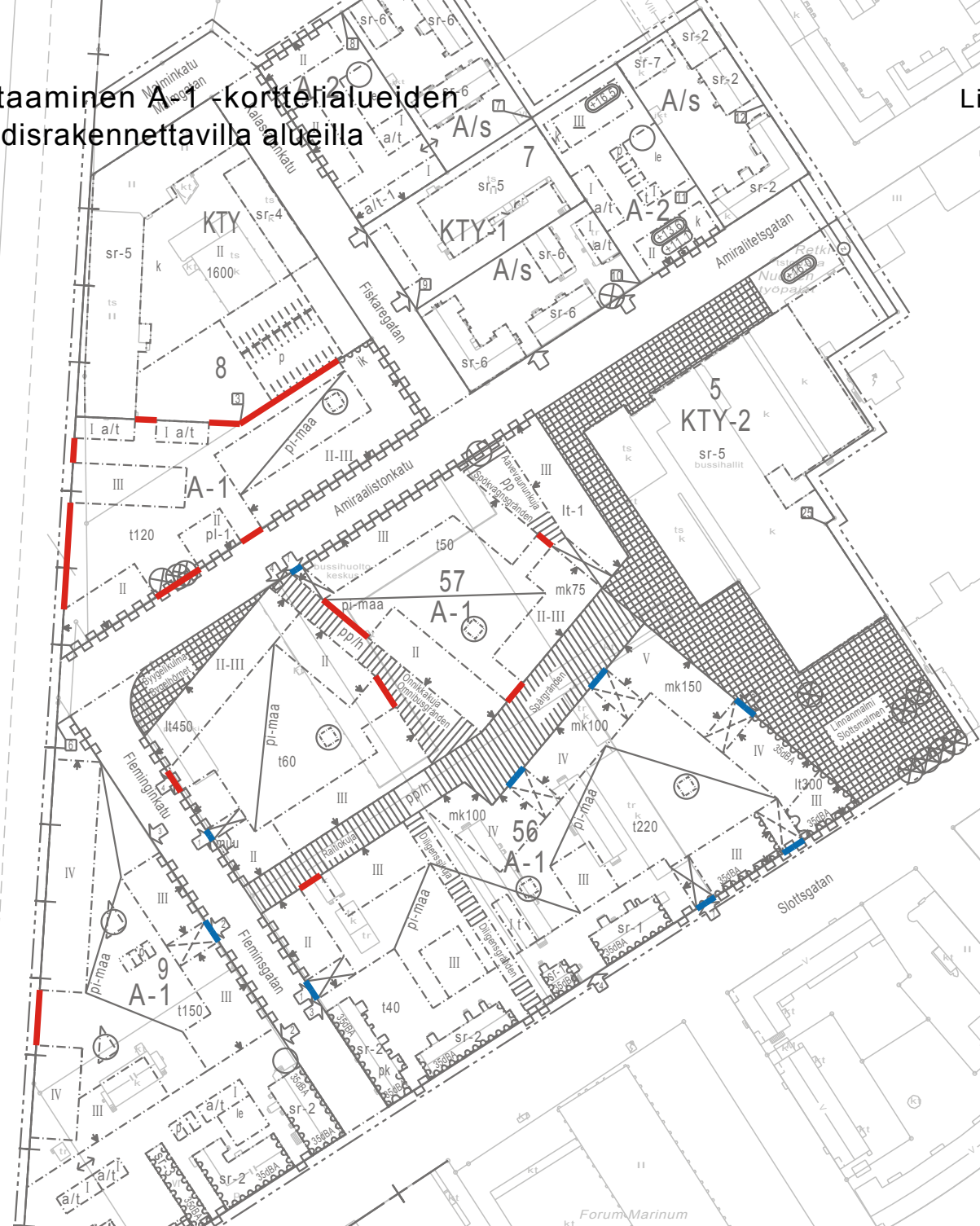
← Veden virtaussuunta

Merkinnän osoittamalla julkisivun pituudella ulkoseinärakenteen tulee olla vesitiivis ulkopuolista vedenpainetta vastaan mainitun korkeustason alapuolella. Liike-, ravintola- ja palvelun toimitilojen portaat ja/tai luiskat saa rakennusten suuntaisesti rakentaa tori- tai katualueelle.



Kaavamääräys A-1 -korttelialueilla:

Tonttijako- ja rakennuslupavaiheessa tulee esittää kutakin asemakaavassa osoitettua pihakannen (pi-maa) ympärille suunniteltua rakennusryhmää koskeva käyttösuunnitelma asukkaiden monitoimitilojen, väestönsuojien, jätteiden keräilyyn, maanalaisen tilan ja pihan tasolta auto- ja polkupyöräpaikkojen, kulkuteiden ja muiden pihajärjestelyiden sekä hulevesien järjestämisen ja toimivuuden toteuttamiseksi.

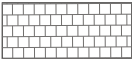
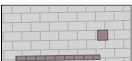







— Katualueen, torin, yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen (Aavevaununkuja, Onnikkakuja), rautatiealueen tai KTY -korttelialueen rajan niillä osilla, joissa rakennukset eivät rajaa edellä mainittuja alueita ja jotka eivät ole yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuilla alueilla tai rakennukseen jätettävän kulkuaukon tai rakennusten välisen aukon tai pelastustien kohdalla, rakennetaan tontin puolella rakennusten sokkeleihin liittyvän, ulkoasultaan viimeistellyn tukimuurin päälle rakennusten julkisivuihin korkeudeltaan, tyyliltään ja värykseltään liittyvä puinen aita tarpeellisine portteineen tai kulkuportin levyisine vapaine aukkoineen. Korttelissa 57 It-1 -rakennusalan toriin rajautuvaa rajaa ja korttelin 9 neljäkerroksiseen rakennusalaan välittömästi liittyviä katualueiden rajoja ei kuitenkaan tarvitse aidata.

— Rakennuksiin jätettävät kulkuaukot Aavevaununkujan jatketta lukuun ottamatta tai rakennusten väliset aukot saa sulkea puu- tai teräsaidoilla ja/tai -porteilla, joiden läpi avautuu näkymiä pihalle ja pihalta.

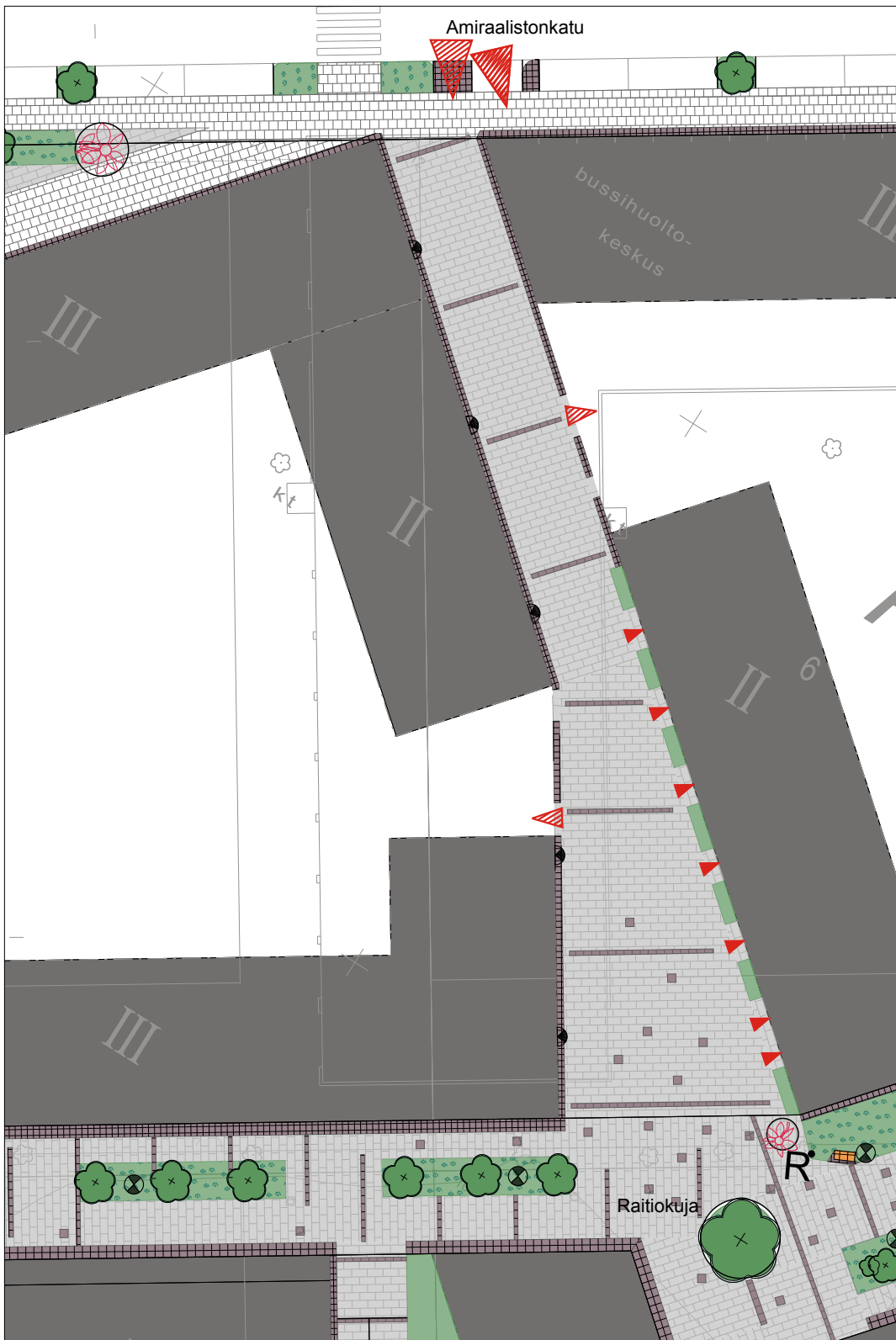


Merkintöjen selitykset

- 
Betonilaatoitus 300x300, harmaa
- 
Betonikiveys 278x138x80, harmaa
Luonnonkivilaatta 275x275x80, punainen
Luonnonkiviraita (kivi 275x275-145x80), punainen
- 
Luonnonkivinoppa 100x100x100, punainen
- 
Pensasalue
- 
Istutettava puu
- 
Istutettava iso puu, esim. tammi
- 
Valaisin (kiinnitetty rakennusten julkisivuihin)

Aavevaununkujan yleissuunnitelma

1:500

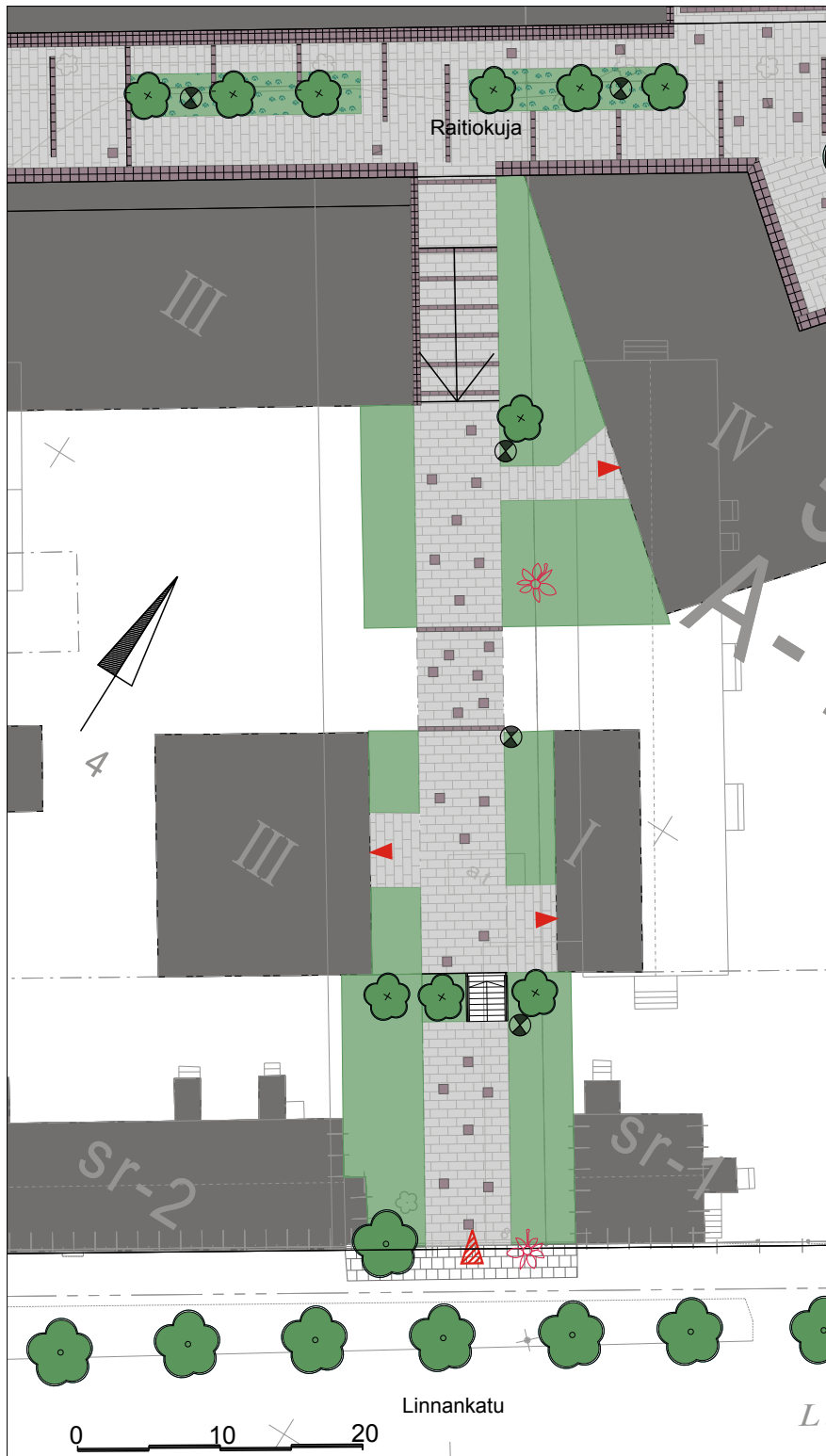


Merkintöjen selitykset


	Betonilaatoitus 300x300, harmaa
	Betonikiveys 278x138x80, harmaa Luonnonkivilaatta 275x275x80, punainen Luonnonkiviraita (kivi 275x275-145x80), punainen
	Luonnonkivinoppa 100x100x100, punainen
	Pensasalue
	Istutettava puu
	Istutettava iso puu, esim. tammi
	"Kukkapenkki" tai kiveysalue, jolla kukkaruukkuja, pieni pöytä ja tuoli
	Valaisin (kiinnitetty rakennusten julkisivuihin)
	Kukkataideteos

Onnikkakujan yleissuunnitelma

1:500



Merkintöjen selitykset

	Betonikiveys 278x138x80, harmaa
	Luonnonkivilaatta 275x275x80, punainen
	Luonnonkiviraita (kivi 275x275-145x80), punainen
	Luonnonkivinoppa 100x100x100, punainen
	Betonilaatoitus 300x300, harmaa
	Istutusalue
	Istutettava puu
	Kevyenliikenteen valaisin h.5-6m
	Kukkataideteos

Diligenssikujan yleissuunnitelma

1:500