

TURKU

ÅBO

Diarienumero	8/2016
Diarienummer	1687-2016
Mittakaava	1:1500

Asemakaavanmuutos koskee:	
Kaupunginosa:	006 VI
Korttelit ja tontit:	40 ja 47-9
Kadut:	Helsinginkatu (osa) Ketarantie Ketaranpolku Lonttistentie (osa)
	VI 40 och 47-9 Helsingförs gatan (del) Doppingvägen Doppingstigen Lonttisivägen (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:	
Kaupunginosa:	006 VI
Korttelit:	40 ja 47 (osa)
Kadut:	Helsinginkatu (osa) Ketarantie Ketaranpolku Lonttistentie (osa)
	VI 40 och 47 (del) Helsingförs gatan (del) Doppingvägen Doppingstigen Lonttisivägen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: VI-47.-11
Korttelille VI-40. laaditaan erilliset tonttijaot.

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
Baskartan uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

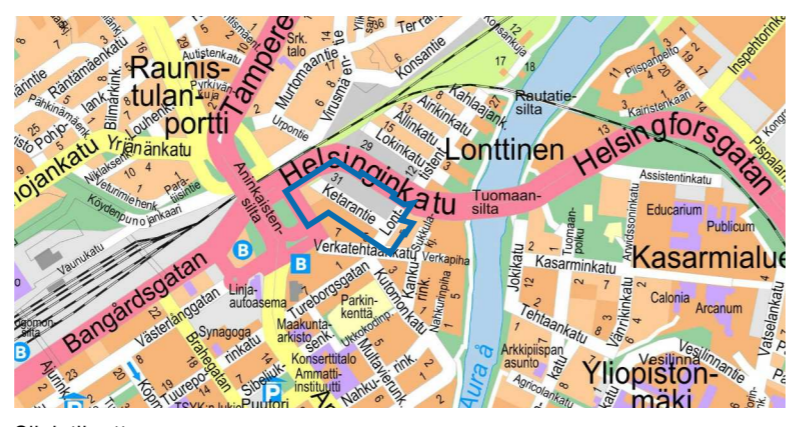
Kaupungeedeetti	Laura Suurjärvi	22.12.2017
LUONNOS	KSYLK hyväksynyt Godkänd av SPMND	EHDOTUS Förslag
Ulkast	2.10.2017	17.10.2017 §310
		KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND
		8.5.2018 §213

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
Godkänd av stadsfullmäktige
Kaupunginvaltuustossa
Stadssekreterare
25.2.2019 § 23
Tullut voimaan
Trätt i kraft

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

EHDOTUS		Piirtäjä Ritäre	Päivi Mykrä	Valmistelija Beredare	Sissi Quide Sissi Quickström
Förslag	Muutettu 6.2.2019				
TURKU	Muutettu 16.4.2018 (lausunnot)				
ÅBO	8.1.2018	Toimialajohtaja Sektordirektör	Christina Hovi		

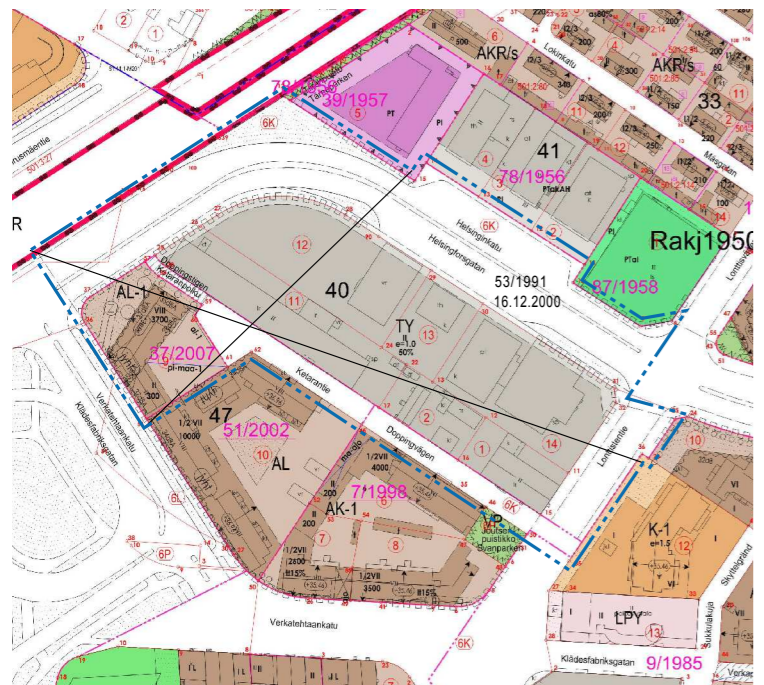
POISTUVA KAAVA
Merkintöjen selite:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavanmuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinnot ja -määräykset poistuvat.
53/1991
16.12.2000
Poistuvan kaavan tunnus ja voimaantulopäivä.



Havainnekuva Ketarantie / Sigge Arkkitehdit



Havainnekuva Lonttistentien ja Helsinginkadun kulmaus / Sigge Arkkitehdit



HELSINGFORSGATANS KURVA, 8/2016

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AL-1

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Bostadsrummen i första våningen i kvartersområdet får inte gränsa till fasaden mot Helsingforsgatan. I de övre våningarna får högst 30 % av fasaden mot Helsingforsgatan gränsa till bostadsrummens yttervägg.

Bostadslägenheterna ska placeras så att deras fönster inte enbart öppnas mot Helsingforsgatan och/eller Klädesfabriksgränd.

Av trapphusets yta räknas endast 15 m² per våning till våningsytan, överskridningen får dock vara högst 4 % av tomtens totala våningsyta.

På byggnadsytan som anvisats i detaljplanen får utöver den angivna byggrätten byggas utrymmen för parkering, servicetrafik, ledningar för samhällsteknisk försörjning, körramper, skyddsrum, lager e.d. i en våning under jord.

Fasadernas ytstruktur får inte ha synliga elementfogar.

Mot Helsingforsgatan och Klädesfabriksgränd ska fasadmaterialet bestå av renmurad rödtegel och treskiktsputs. På fasaderna mot Helsingforsgatan och Doppingstigen får ett burspråk placeras högst 2,5 m utöver byggnadsytan.

Vistelsebalkonger ska placeras på gårdssidan och de får förverkligas som vinterträdgårdar med glasväggar som kan öppnas utöver den i detaljplanen angivna byggrätten.

Frånluftskanaler från underjordiska utrymmen ska sträcka sig ovanför de högsta byggnadernas takfot på de bredvidliggande tomtarna.

Maskinrum för ventilation och hissar kan byggas utöver den högsta höjden på takfoten. Friskluftsintag får inte placeras på fasaden mot Helsingforsgatan och Klädesfabriksgränd.

Graden av förorening i marken och behovet av sanering ska bedömas. Om marken konstateras vara förorenad, måste den istandsättas innan byggandet inleds.

Vid planeringen av byggnader och konstruktioner ska särskild uppmärksamhet fästas vid dämpandet av trafikvibrationer så att riktvärdena i vibrations- och stömljudsundersökningen eller, om dessa fattas, de allmänt rekommenderade värdena som gäller nya bostadsområden inte överskrids.

På kvarterets gårdsområde ska anvisas ett enhetligt och tillgängligt område för lek och vistelse som är skyddat mot buller och vars storlek är minst 10 m² per varje 100 m² av bostadsvåningsytan.

Lek- och vistelseområdet ska omges med skyddsplanteringar.

I kvartersområdet ska reserveras 1 bilplats per 100 kvadratmeter våningsyta och en gästparkeringsplats per sju bostäder.

Parkeringsplatserna på tomten ska reserveras för husets invånare och användare.

AK-1

Kvartersområde för flervåningshus.

På gatunivån vid Helsingforsgatan får placeras affärs-, kontors- och/eller arbetslokaler. På gårdsdäckets nivå får placeras boende och därtill hörande arbetslokaler.

Affärs- och kontorslokalerna får vara anknutna till bostäder som ligger ovanför.

På kvartersområdet får utöver den angivna byggrätten byggas följande:

- i byggnadens källarlokalerna och under gårdsdäcket får byggas en transformatorbyggnad, parkerings-, lager- och avfallshanteringsutrymmen samt skyddsrum
- maskinrum för ventilation e.d. tekniska utrymmen i våningarna
- cykelförråd, förråd för utomhusmotionsredskap och skärmtak på gårdsplanen
- konstruktioner för rökventilation och ersättningsluft i parkeringsutrymmet på gårdsplanen
- affärs- och kontorslokaler i första våningen vid gatan.

De tillåtna extra byggrätterna påverkar inte antalet bil- eller cykelplatser.

Byggnader som gränsar till Helsingforsgatan ska i sin helhet placeras på ett arkitektoniskt sätt så att det uppstår en tillräckligt varierande och urban kvartersgräns som består av flervåningshus som byggts ihop.

Byggnadernas översta våning ska byggas mindre än de övriga våningarna och indragen från fasadlinjen. Ingångarna ska byggas indragna från fasadlinjen.

Utanför byggnadsytan får inte placeras trappsteg som sträcker sig ut på gatan, ramper eller dörrar som öppnar sig utåt.

I byggnaden får inte placeras bostäder som endast öppnar sig mot Helsingforsgatan eller Lonttisvägen.

Vistelsebalkonger ska byggas på gårdssidan.

Byggnader som gränsar till Doppingvägen ska tangera byggnadsytans gräns mot gatan.

Balkonger mot Doppingvägen och Lonttisvägen får sträcka sig utanför den angivna byggnadsytans gräns.

Balkongerna ska ha en fri höjd på 3,0 meter ovanför trottoaren och 4,6 meter ovanför gatan.

På gatuområdet får inte utsträckas bärande delar av en ovanförliggande konstruktion. Höjdskillnaden mellan gårdsdäcket och den omgivande gatan ska byggas murlik och dess fasadmateriäl ska bestå av rödtegel eller natursten.

Räcket på gårdsdäcket får inte vara slutet.

Om byggnaderna byggs vid olika tidpunkter vid Helsingforsgatan eller skilt från varandra vid Lonttisvägen ska konstruktionernas tillräckliga ljudisolering och gårdsområdets bullerskydd påvisas i samband med bygglovet.

På siktområdet i korsningen mellan Doppingvägen och Lonttisvägen ska byggnaden vara indragen, försedd med öppningar eller genomskinlig.

Fasadernas ytstruktur får inte ha synliga elementfogar.

Fasadmaterialet ska bestå av renmurad rödtegel eller mörk tegel.

Byggnadernas översta våning ska ha annan nyans än de lägre våningarna.

Fasaden i första våningen som gränsar till gatan får inte ge ett slutet intryck.

Av den fasadyta som gränsar till gatan ska minst 30 % vara fönsteryta.

De tillslutna delarna ska ges liv t.ex. genom val av material, planteringar och konstverk.

Cykelförråd och förråd för utomhusmotionsredskap ska byggas på gårdsplanen så att de bildar mindre och skyddade gårdsrum.

Obyggda tomtdelar på gårdsområdet som inte används som gångvägar eller lek- och vistelseområden ska planteras.

Tomten får inte ingärdas mot andra tomter.

Gårdsdäcket ska bära vikten av ett tungt utryckningsfordon. Räddningsfordon ska reserveras tillgång till byggnadernas omedelbara närhet.

På tomtgränsen under gårdsdäcket kan man lämna brandmuren obyggd förutsatt att person- och brandsäkerhet säkerställs genom godtagbara arrangemang.

På kvarterets gårdsområde ska anvisas tillräckligt med enhetligt och tillgängligt område för lek och vistelse som är skyddat mot buller.

Lek- och vistelseområdet ska omges med träd och buskplanteringar.

Bil- och cykelplatser

Bilplatser ska byggas minst en per varje 120 kvadratmeter våningsyta, innehållande gästparkeringsplatserna, en per varje 800 kvadratmeter våningsyta. Bilplatserna ska placeras under gårdsdäcket. Högst 12 gästparkeringsplatser får placeras på gårdsdäcket.

Det ska reserveras förvaringsställen för två cyklar per bostad och minst hälften av dessa ska placeras i ett lätt tillgängligt, låsbart utrymme.

Avfallshanteringsutrymmen och transformatorbyggnader ska placeras under gårdsdäcket på en del av gårdsdäcket mot Doppingvägen.

Gemensamma arrangemang med granntomter ska tillåtas i kvartersområdet (bl.a. lek, vistelse, parkering, underhåll, avfallshandling, räddningsvägar).

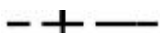
Markförorening

I kvartersområdet ska graden av förorening i marken och behovet av sanering bedömas. Om marken konstateras vara förorenad, måste den istandsättas innan byggandet inleds.

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. I sådana fall ska grävningen av marktäckta göror under miljöteknisk uppsikt och säkerställas att de skadliga ämnena transporteras bort för ändamålsenlig behandling.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.


Stadsdelsgräns.


Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.


Gräns för delområde.


Till sitt läge riktgivande gräns för område eller del av område.


Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

006

Stadsdelsnummer.

VI

Namn på stadsdel.

40

Kvartersnummer.

Ketarantie

Namn på område.

21750

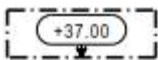
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IX

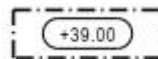
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

+13.50

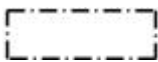
Gårdsdäckets ungefärliga höjdläge.



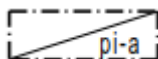
Högsta höjdläge för byggnadens fasad och yttertaketets skärningspunkt.



Högsta höjd för byggnadens vattentak.



Byggnadsyta.



Gårdsområde där ett enhetligt gårdsdäck ska byggas.

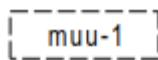
På gårdsdäcket ska reserveras ett tillräckligt täckdikesskikt för fördröjning av dagvattnen och ett tillräckligt växtunderlag för växter som ska planteras.

Gårdsområden som inte används som trafikområden ska planteras.

En plan för fördröjningen av dagvatten och växtligheten som ska planteras ska läggas fram i samband med bygglov.



Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Till sitt läge riktgivande område som ska reserveras för en transformator, vars mått är 4mx3m då den placeras inne i en byggnad..

Transformatorn ska finnas under gårdsdäcket och fast i däckets ytterkant vid Doppingvägen och lastbilar ska ha omedelbar tillgång till platsen.



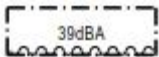
Gårdsområde där ett underjordiskt utrymme för bilparkering och körramper får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

Det underjordiska gårdsdäcket får inte vara högre än marknivån på granntomterna.

Gårdsdäcket ska bära vikten av ett tungt utryckningsfordon.



Till sitt läge riktgivande körramp till gårdsdäcket.



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



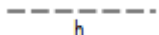
Del av område där träd och buskar skall planteras.



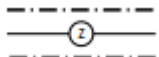
Gata.



Gata reserverad för gångtrafik.

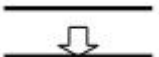


Till sitt läge riktgivande för service- och räddningstrafik reserverad del av område.

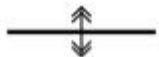


För ledning reserverad del av område (z=el). På området tillåts inte jordbyggnadsarbete och jordbyggnadsarbeten utanför området får inte orsaka förflyttningar i jordmassorna på servitutsområdet.

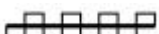
På området får inte placeras delar av en byggnad, anordningar eller planteringar. Innan byggarbeten inleds ska dessa i god till meddelas till Turku Energia Sähköverkot Oy.



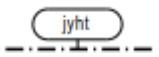
Ungefärligt läge för inkörsport.



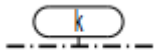
Körning över kvartersgränsen ska tillåtas i källarvåningarna.



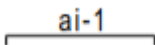
Del av kvartersområdets gräns där in- och utfart är förbjuden.



Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där byggnader och/eller andra konstruktioner som skyddar mot buller ska byggas ihop så att bullernivån dagtid på gården inte överskrider 55 dBA.



Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där affärs- eller kontorslokaler ska placeras i byggnadens första våning.



Beteckningen anger den del av gårdsområdets gräns som ska inhägnas. Höjdläget för staketets övre kant ska vara minst +15.5 m och luftljudsisoleringsförmågan hos dess konstruktion minst 15 dBA.

hule-100 ur

Vid nybyggande ska man sträva efter att fördröja dagvattnet från ogenomträngliga ytor i området huvudsakligen i fördröjningssänkor, -bassänger eller -magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³/100 m² ogenomtränglig yta.

Dessa fördröjningssänkor, -bassänger eller -magasin ska tömmas inom 12 timmar efter att de fyllts och de ska ha ett planerat bräddavlopp.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bestämmelser i anslutning till TFÄ-bangård:

Följande planbestämmelser som försetts med en asterisk är förknippade med förbättringen av säkerhetsnivån i kvartersområdet kring bangården och de gäller så länge som Åbo bangård är en av Trafiksäkerhetsverket Trafi utsedd rangeringsbangård i enlighet statsrådets förordning om transport av farliga ämnen på järnväg 195/2002 (ändring 267/2009):

*Byggnadernas friskluftsintag får inte placeras på den sida som vetter mot bangården. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid konstruktionernas och fönstrens täthet och hållbarhet på bangården. Balkonger får inte byggas på de fasader som gränsar till Helsingforsgatan eller Doppingstigen.

*Byggnaderna på kvartersområdet ska ha maskinell ventilation som stängs av automatiskt och är försedd med gasdetektor (ammoniak), vars larmanordning ska kopplas till den automatiska nödstoppansordningen för ventilationssystemet och förenas med fastighetens larmanordning.

*Vid ansökan om bygglov ska man presentera en räddningsplan med hänsyn till säkerhetsriskerna på den intilliggande bangården.

Räddningsmyndighetens utlåtande ska begäras om byggloven.

Bestämmelserna gäller nybyggande.