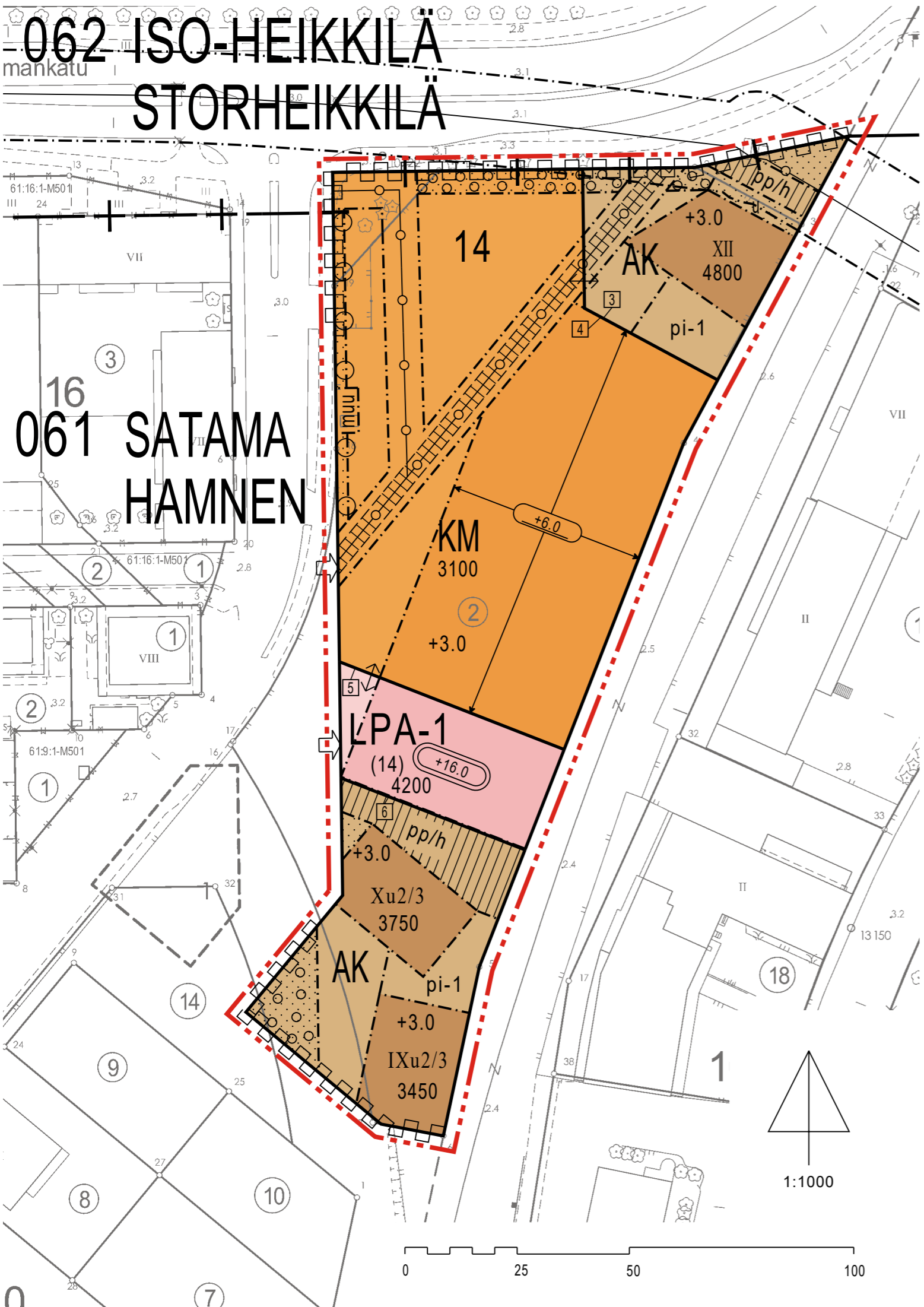
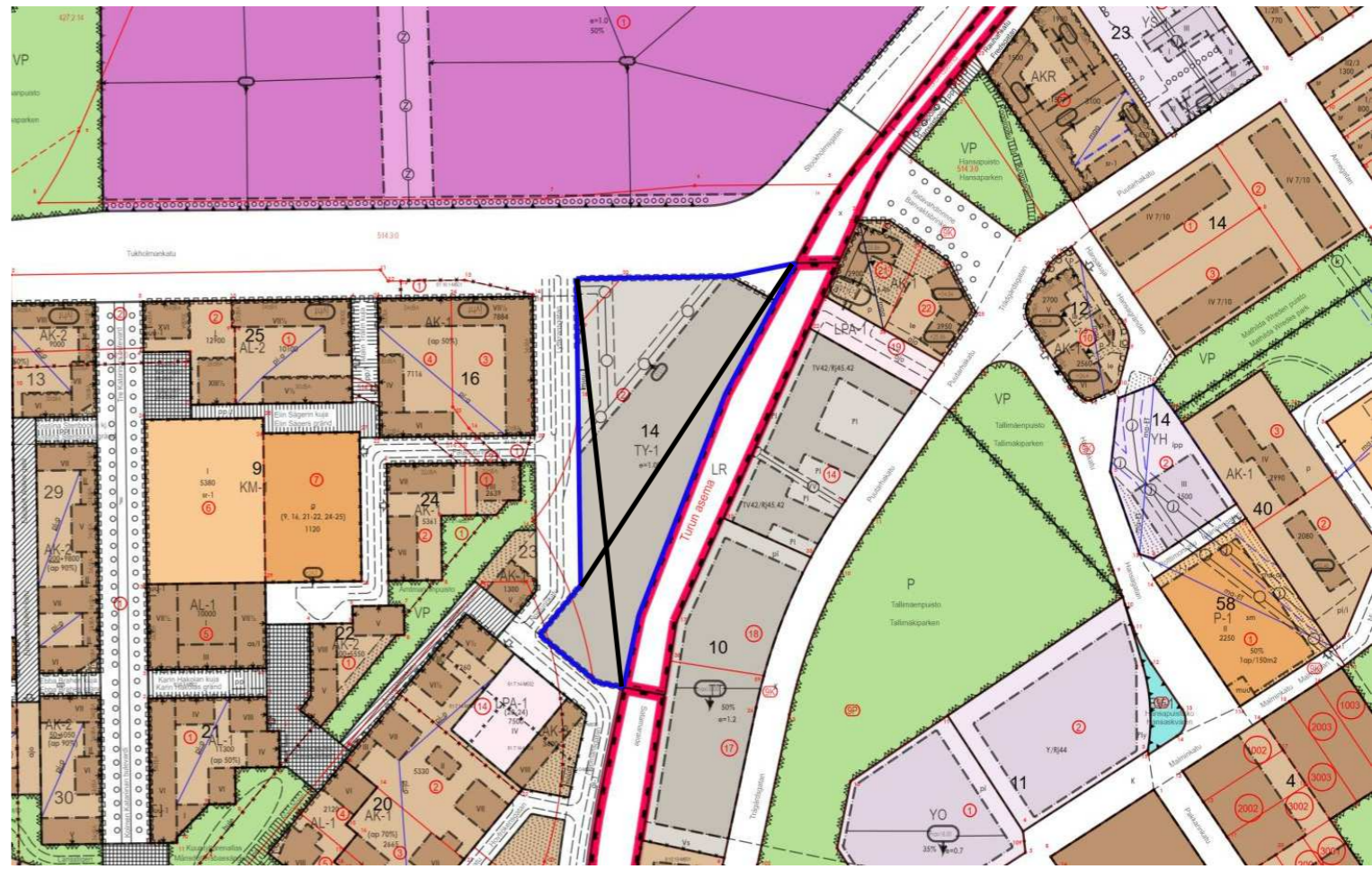


062 ISO-HEIKKILÄ STORHEIKKILÄ

061 SATAMA HAMNEN



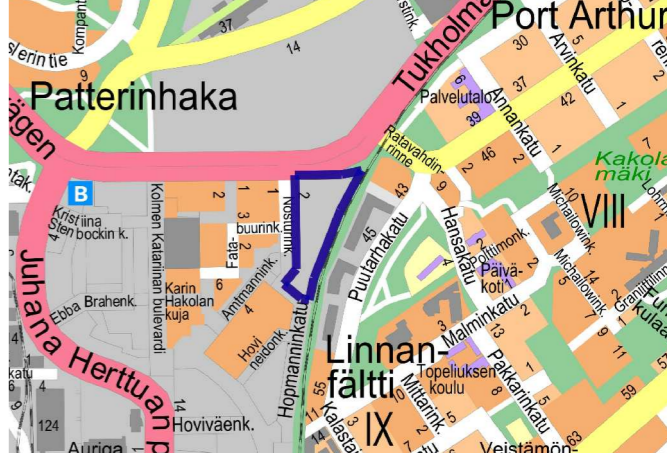
POISTUVA KAAVA



HAVAINNEKUVA © ARCO Architecture company Oy







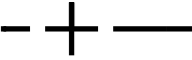


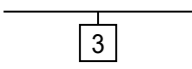
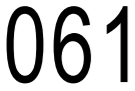






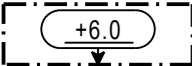
SIJAINKARTTA



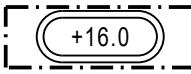

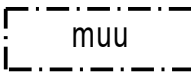
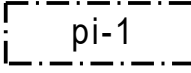
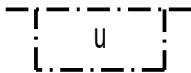

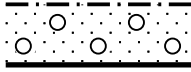

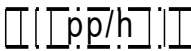

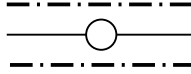
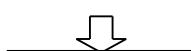

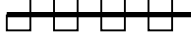

ILMAKUVA



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
	Autopaikkojen korttelialue. Alueella tulee sallia muuntamon sijoittaminen. Rakennukseen sijoitettaessa tilan vapaiden sisämittojen tulee olla vähintään 4 x 3 metriä, tilan pitää rajautua ulkoseinään ja sille pitää olla pääsy kuorma-autolla. Muuntamon saa rakentaa rakennusoikeutta ylittäen.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullaolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennuksen lattian vähimmäiskorkeusasema.
	Alleiviivattu luku osoittaa matalimman sallitun julkisivupinnan korkeuden.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

	Rakennuksen ylin korkeus.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 15 k-m2 suuruisen muuntamorakennuksen.
	Piha-alue tai pihakansi. Pihakannen alle saa sijoittaa pyörien säilytystiloja sekä teknisiä tiloja tai väestönsuojia. Kannen päällä olevat osat istutetaan ja niiltä osoitetaan leikkiä ja oleskelua varten tarvittavat alueet.
	Uloke.
	Istutettava alueen osa.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Kävelyväylä tulee toteuttaa turvallisena ja viihtyisenä pihan osana.
	Johtoa varten varattu alueen osa. Johdon varoalueelle ei sijoittaa rakentamista ja alueen päälle ulottuvien katosten tulee olla vapaalta korkeudeltaan vähintään 5 metriä.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Ajo korttelialueen rajan yli sallittava.
	Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Pelastusajoneuvon ja huoltoajan liittymä on sallittu Hopmanninkadulta. Muu ajo tontin läpi tulee kieltää.
	Det understreckade talet anger lägsta tillåtna höjdläge för fasad.

Byggnadens högsta höjd.
Byggnadsyta.
Byggnadsyta där en högst 15 v-m2 stor transformatorbyggnad får placeras.
Gårdsområde eller gårdsdäck. Under gårdsdäcket får utrymmen för förvaring av cyklar samt tekniska utrymmen eller skyddsrum placeras utöver byggrätten. Områden ovanför däckplanteras och på gårdsdäcken reserveras områden för lek och vistelse.
Utsprång.
Del av område som ska planteras.
Del av område där träd och buskar ska planteras.
Trädrad som ska bevaras/planteras.
För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
Till sitt läge riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område. Gångbanan ska genomföras som en trygg och trivsamt del av gården.
För ledning reserverad del av område. Inom säkerhetszonen för ledningar får ingen fast konstruktion byggas och den fria höjden under taken ovanför området ska vara minst 5 meter.
Ungefärligt läge för in- och utfart.
Körning över kvartersområdets gräns ska tillåtas.
Del av kvartersområdets gräns där in- och utfart är förbjuden. In- och utfart för räddningsfordon och servicetrafik är tillåten vid Hopmannsgatan. Annan trafik genom tomtens ska förbjudas.
Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Monotonisia julkisivuja, näkyviä elementtisaumoja ja yhtenäisiä parveketorneja ei sallita.

Ilmanvaihtokonehuoneet on sijoitettava kokonaisuudessaan vesikaton alapuolelle. Vesikaton läpäisevät hormit on koottava kokonaisuudeksi. IV-konehuoneet ja tekniset tilat saa rakentaa rakennusoikeutta ylittäen.

Asemakaavan alueella ei saa rakentaa kellareita.

Kadun varrella sijaitsevien rakennusten ja pysäköintilaitosten katutason julkisivuissa ulkoseinien lasipinnan osuus tulee olla vähintään 40%. Umpinaisia osuuksia on elävöitettävä esimerkiksi materiaalivalinnoin, istutuksin tai taideteoksien. Rakennusten maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,0m.

Rautatiealueen varrelle sijoittuvien rakennusten julkisivut tulee suunnitella huomioiden rautatiealueen mahdollinen muuttaminen kevyen liikenteen pääväyläksi. KM-korttelialueen liikerakennuksen asiakassääntökirjain tulee olla muutettavissa niin, että se avautuu myös rautatiealueen suuntaan. Liikerakennuksen julkisivun rautatiealueen suuntaan tulee olla rakenteellisesti mahdollista aukottaa ovin ja ikkunoin tulevaisuudessa.

Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksiin maantasokerrokseen siten, että ne avautuvat ainoastaan kadulle. Jokaisen asuinrakennuksen huoneistomäärästä on vähintään 25 % toteutettava vähintään kahden makuuhuoneen asunoina, joiden minimipinta-ala on 63 h-m². Asuinrakennusten asuntojen keskipinta-ala tulee olla yli 40 h-m².

Asukkaiden käyttöön on osoitettava viihtyisää ja laadukasta, leikkiin sekä oleskeluun soveltuvaa piha- tai kattoterassialuetta, jolle on suora esteetön yhteys asuinrakennusten porrashuoneista ja jolla liikenteestä aiheutuva melutaso ei ylitä 55 dBA. Pihakannelle on rakennettava viihtyisä kävely-yhteys pihalta.

Asuinkorttelialueilla saa merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun ylittäen rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia asukkaiden yhteistiloja, kuten sauna- ja harrastetiloja korkeintaan 50% suurimman kerroksen alasta.

Korttelissa on sallittava huolto- ja pelastusliikenteen, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen sekä vihertehokkuutta toteuttavan rakentamisen ja hulevesiratkaisujen yhteisjärjestely. Jos jätteenkeräystä sijoitetaan pihatiloihin, tulee ne maisemoida laadukkaasti.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Av byggnadsmaterialen krävs höga kvalitetsegenskaper. Monotona fasader, synliga elementfogar och enhetliga balkongtorn tillåts inte.

Ventilationsrum ska i sin helhet placeras under yttertak. Ventilationskanalerna som skär igenom yttertak ska samlas till helheter. Ventilationsrum och tekniska utrymmen får byggas utöver byggrätten.

I planområdet tillåts inte källare.

Längs gatan ska glasytan av ytterväggarna vara minst 40% av byggnadernas och parkeringsanläggningarnas fasader på gatuplanen. De tillslutna delarna ska ges liv t.ex. genom materialval, planteringar eller konstverk. Våningshöjden på byggnadernas markplan ska vara minst 4,0 meter.

Fasaderna på byggnaderna längs järnvägsområdet ska planeras med hänsyn till att järnvägsområdet eventuellt ändras till en huvudled för gång- och cykeltrafik. Kundingången till affärsbyggnaden i KM-kvartersområdet ska kunna ändras så att den också öppnas mot järnvägsområdet. Det ska vara konstruktionsmässigt möjligt att i framtiden förse affärsbyggnadens fasad mot järnvägsområdet med dörrar och fönster.

Bostäder får inte placeras på markplanet så att de endast öppnar sig mot gatan. Minst 25 % av lägenheterna i varje bostadsbyggnad ska byggas som bostäder med minst två sovrum vars minimala lägenhetsyta är 63 m². Bostädernas genomsnittliga yta ska vara större än 40 m².

För invånarnas bruk ska anvisas ett trivsamt och högklassigt gårds- eller takterassområde som lämpar sig för lek och vistelse, till vilket det ska finnas en hinderfri direkt förbindelse från bostadsbyggnadernas trapphus och där trafikens bullernivå inte överstiger 55 dBA. På gårdsdäcket ska byggas en trivsam gångväg från gården.

På bostadskvarterområden är det tillåtet att bygga stadsbildligt högkvalitativa gemenskapsutrymmen för invånarna, såsom bastu- och hobbyutrymmen, överskridande markerad byggrätt och våningsantal, upp till 50% av den största våningsytan.

I kvarteret ska tillåtas gemensamma arrangemang gällande service- och räddningstrafik, anordningar och ledningar för den samhällstekniska försörjningen, byggande som uppfyller målen för grön effektivitet samt dagvattenlösningar. Om avfallskärl placeras på gården ska de anpassas högklassigt till omgivningen.

Pihakannet, I-kerroksiset rakennusosat sekä auto- ja pyöräsuojien katot on toteutettava niin, että kattopinta-alasta vähintään 2/3 on hulevesiä viivyttävää viherkattorakennetta, jonka pidätyskerroksen paksuus on vähintään 70 mm. Muut kattopinnat suositellaan rakennettavaksi viherkattoisina siten, että ne toimivat hulevesijärjestelmän viivytyksalueina. Oleskelu- ja leikkitiloja voidaan sijoittaa viherkatuille. Viherkattojen toteuttamisessa on käytettävä kotimaisia, mieluiten paikallisia luonnonvaraisia niitty- tai ketolajeja.

Aikaisemman toiminnan aiheuttama maaperän pilaantuminen pitää selvittää ja pilaantuneet maat tulee kunnostaa ennen rakentamista. Kohteesta on tehtävä ilmoitus pilaantuneen maan puhdistamisesta Turun kaupungin ympäristönsuojelulle ennen maaperän kaivamista tai muokkausta edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä.

Rakentaminen on suoritettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa oleville rakenteille, kuten Satamaraide, hulevesiverkoston runkolinjat tai Turun Seudun puhdistamon poistoputki.

PYSÄKÖINTI:

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti AK- ja KM-korttelialueilla:
- Asunnot 1 ap / 120 k-m² tai 1 ap / 2 asuntoa
- Palveluasunnot 1 ap / 135 k-m²
- Liike-, toimisto- ja palvelutiloilta 1 ap / 120 k-m²
- Päivittäistavarakaupalle tai paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle 1 ap / 50 k-m², tai toiminnan vaatima määrä

Vieraspaikkoja on rakennettava 1ap/10 asuntoa.

Polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä varten on varattava tilaa seuraavasti:
2 pyöräpaikkaa/asunto,
1 pyöräpaikka/palveluasunto sekä
1 pyöräpaikka/150 k-m² liike- ja toimistotilojen osalta.

Näistä vähintään 50% varten on kadun tasolla olevaan kerrokseen rakennettava säältä suojattu ja lukittava säilytystila. Korttelissa on lisäksi varattava säältä suojatut tilat polkupyörien kunnostusta ja pesua varten.

Korttelialueelle saa rakentaa pyöräsuojia rakennusoikeutta ylittäen.

Mikäli autopaikkoja rakennetaan maanpäällisinä kattamattomana, pitää ne jakaa enintään 10 vierekkäisen autopaikan jaksoihin, jotka on erotettu toisistaan istutuksilla ja puilla tai pensailla, joita hyödynnetään myös hulevesien käsittelyssä. Tällaiset autopaikat on myös pinnoitettava nurmikivellä tai muulla vettä läpäisevällä päällysteellä.

Gårdsdäcken, byggnadsdelarna med en våning samt de täckta bil- och cykelplatsernas tak ska byggas så att minst 2/3 av takytan är gröna tak som fördröjer dagvatten och vars skyddslager är minst 70 mm tjockt. Det rekommenderas att övriga taktytor byggs som gröna tak så att de fungerar som fördröjningsområden för dagvattensystemet. Lek- och vistelseområden kan placeras på de gröna taken. Vid anläggandet av gröna tak ska man använda inhemska, helst lokala vildvuxna ängs- och fältarter.

Förening av marken som skett på grund av tidigare verksamhet måste utredas och företradad mark måste iståndsättas före byggandet. En anmälan om sanering av företradad mark ska lämnas till Åbo stads miljöskydd innan åtgärder som kräver utgrävning eller bearbetning av marken vidtas.

Byggandet ska genomföras så att det inte orsakar någon skada för befintliga konstruktioner såsom Hamnspåret, dagvattennätverkets stomlinjer eller Turun Seudun puhdistamos utloppsör.

PARKERING:

Minsta antal bilplatser som ska reserveras i AK- och KM-kvartersområdena:
- Bostäder 1 bp / 120 v-m² eller 1bp / 2 bostäder
- Servicebostäder 1 bp / 135 v-m²
- Affärs-, kontors- och servicelokaler 1 bp/120 v-m²
- Dagligvarubutik eller butik för specialvaror som kräver mycket utrymme 1 bp/50 v-m², eller det antal som verksamheten kräver

Gästplatser ska byggas 1 bp/10 bostäder.

För parkering och förvaring av cyklar ska utrymme reserveras enligt följande:
2 cykelplatser/bostad,
1 cykelplats/servicebostad samt
1 cykelplats/150 v-m² för affärs- och kontorslokaler.

För minst 50 % av dessa platser ska byggas ett väderskyddat och läsbart förvaringsutrymme på gatuplanet. I kvarteret ska dessutom reserveras väderskyddade utrymmen för reparation och tvätt av cyklar.

Cykelskydd får byggas i kvarteresområdet överskridande byggrätten.

Om ovanjordiska bilplatser byggs utan tak ska de delas in i grupper med högst 10 bilplatser som är åtskilda från varandra med planteringar och träd som även utnyttjas i behandlingen av dagvatten. Sådana bilplatser ska ytbeläggas med gräsarmering eller annan beläggning som är genomsläpplig för vatten.

MELU JA TÄRINÄ:

Rautatieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän osalta ei ylitetä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C arvoa 0,30 mm/s tai voimassa olevaa määräysarvoa.

Alle 50 m etäisyydelle rautatiestä suunniteltavien asuinrakennusten välipohjat tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että niiden ominaistaajuus ei ole alueella $f = 8 \dots 12,5$ Hz.

Rautatieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän aiheuttaman runkomelun L_{pr}m voimakkuus ei ylitä A-painotettua suositusarvoa 35 dB tai voimassa olevaa määräysarvoa.

HULEVEDET JA SINIVIHERKERROIN:

Korttelialueelle on laadittava korttelikohtainen hulevesien hallinta- ja viivytysuunnitelma, joka on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

Viherkerroin on liike- ja toimistorakennusten alueella vähintään 0,7 ja asumisen korttelialueella vähintään 0,8.

YLEISET MÄÄRÄYKSET AK-korttelialueella:

Korttelialueella on pysäköinti kielletty piha-alueella, poislukien tarvittava liikkumisesteisten autopaikoitus.

AK-korttelialueelle tulee järjestää vähintään 300 m² leikki- ja oleskelualueita.

Tontille 3 Tukholmaskadun varteen saa rakentaa istutusalueelle kaupunkikuvallisesti laadukasta melunsuojausta, esimerkiksi kivikorein.

BULLER OCH VIBRATIONER:

Vibrationerna som järnvägstrafiken orsakar ska beaktas i byggnadernas konstruktioner så att trafikvibrationerna för normala bostadsbyggnaders del inte överskrider gränsvärdet för vibrationsklass C i VTT:s anvisning, 0,30 mm/s, eller gällande värde i bestämmelserna.

Mellanbjälklagen i bostadsbyggnader som enligt planerna ska byggas på mindre än 50 meters avstånd från järnvägen ska planeras och byggas så att deras egenfrekvens inte ligger inom $f = 8 \dots 12,5$ Hz.

Vibrationerna som järnvägstrafiken orsakar ska beaktas i byggnadernas konstruktioner så att stomljudet från trafikvibrationerna för normala bostadsbyggnaders del inte överskrider det A-vägdade rekommenderade värdet 35 dB eller gällande referensvärde.

DAGVATTEN OCH BLÅGRÖN KOEFFICIENT:

För kvartersområden ska upprättas en kvartersspecifik plan för hantering och fördröjning av dagvatten som ska presenteras i samband med bygglovet.

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i området i fördröjningssänkor, -bassänger eller -magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ / 100 m² ogenomtränglig yta. Kravet gäller nybyggnad. Dessa fördröjningssänkor, -bassänger eller -magasin ska tömmas 12 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Då fördröjningssystemet har fyllts till sin maximala kapacitet, får det inte tömmas på mindre än en halv timme.

I området för affärs- och kontorsbyggnader ska grönkoefficienten vara minst 0,7 och i kvartersområdet för boende minst 0,8.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER på AK-kvartersområdet:

I kvartersområdet är parkering inte tillåten på gårdsområdet, med undantag av bilplatserna för rörelsehindrade.

I AK-kvartersområdet ska ett lek- och vistelseområde på minst 300 m² ordnas.

På tomt 3 vid Stockholmsgatan får ett stadsbildmässigt högklassigt bullerskydd byggas till exempel med hjälp av stenkorgar.

TURKU		ÅBO		Asemakaavatunnus Detaljplanebeteckning	12/2022																												
				Diaarinumero Diarienummer	2701-2022																												
Työnimi Arbetsnamn		Nosturinkatu 2		Mittakaava Skala	1:1000																												
Osoite Adress		Nosturinkatu 2																															
<p>Asemakaavanmuutos koskee:</p> <table border="0"> <tr> <td>Kaupunginosa:</td> <td>061</td> <td>SATAMA</td> <td>HAMNEN</td> </tr> <tr> <td>Kortteli:</td> <td>14</td> <td></td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Tontti:</td> <td>2</td> <td></td> <td>2</td> </tr> </table> <table border="0"> <tr> <td>Kaupunginosa:</td> <td>062</td> <td>ISO-HEIKKILÄ</td> <td>STORHEIKKILÄ</td> </tr> <tr> <td>Katu:</td> <td></td> <td>Tukholmaskatu (osa)</td> <td>Stockholmsgatan (del)</td> </tr> </table> <p>Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:</p> <table border="0"> <tr> <td>Kaupunginosa:</td> <td>061</td> <td>SATAMA</td> <td>HAMNEN</td> </tr> <tr> <td>Kortteli:</td> <td>14</td> <td></td> <td>14</td> </tr> </table> <p>Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset: SATAMA 14.-3, -4, -5 ja -6.</p>						Kaupunginosa:	061	SATAMA	HAMNEN	Kortteli:	14		14	Tontti:	2		2	Kaupunginosa:	062	ISO-HEIKKILÄ	STORHEIKKILÄ	Katu:		Tukholmaskatu (osa)	Stockholmsgatan (del)	Kaupunginosa:	061	SATAMA	HAMNEN	Kortteli:	14		14
Kaupunginosa:	061	SATAMA	HAMNEN																														
Kortteli:	14		14																														
Tontti:	2		2																														
Kaupunginosa:	062	ISO-HEIKKILÄ	STORHEIKKILÄ																														
Katu:		Tukholmaskatu (osa)	Stockholmsgatan (del)																														
Kaupunginosa:	061	SATAMA	HAMNEN																														
Kortteli:	14		14																														
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Baskartan uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.																																	
Kaupungingeodeetti Stadsgeodet		Laura Suurjärvi		29.5.2023																													
LUONNOS Utkast	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND	EHDOTUS Förslag	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND																														
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa Godkänd av stadsfullmäktige																																	
Kaupunginsihteeri Stadssekreterare																																	
Tullut voimaan Trätt i kraft																																	
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ • KAUPUNKISUUNNITTELU JA MAAOMAISSUUS • KAAVOITUS STADSMILJÖ • STADSPLANERING OCH MARKEGENDOM • PLANLÄGGNING																																	
EHDOTUS Förslag		Piirtäjä Ritare	Marianne Hahto	Valmistelija Beredare	lir's Talvitie (Sofia Korte 17.2. asti)																												
TURKU ÅBO	28.8.2023	Maankäyttöjohtaja Markanvändningsdirektör		Jyrki Lappi																													