

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Katutasokerroksen ilmeikkyteen ja vahitlevuteen on kiinnitetväärityistä huomiota ja kadulta on oltava sisäänsäkäynti jokaiseen porrashuoneeseen.

Ensimmäisen kerroksen jokaisen porrashaulun yhteyteen saa kerrosalaa yliittäen rakentaa 10 k-m2 sisääntulon viihtyisyyttä lisäävää tilaa edellyttää, että porrashuoneesta on läpikuului rakenkunnen läpi.

Läntisen Pitkäkadun puolelle katutasoone tulee sijoittaa liiketiloihin vähintään 40 % rakenkunnen kokonaispituudesta. Liiketila tulee osoittaa vähintään 80 m2. Läntisen Pitkäkadun puolella katujulkisivujen tulee liiketilojen osalta olla vähintään 40 % näyteikkunapinta ja ensimmäisen kerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,8 m. Kulku liiketilaan/-tiloihin tulee järjestää kadun puoletta.

Julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla tiili tai rappaus, jossa ei nähä alusrakenteen saumoa. Mahdollinen sokkeli tulee toteuttaa luonnonkiviverhoiluna. Porrashuoneet tulee Ratapihankadun suuntaan toteuttaa sisäänsävedettyinä vähintään 1,5 metriä tontinravasta ja mahdollisimman lasisina. Rakennusmassat tulee Ratapihankadun puolella erottaa toisistaan värein tai julkisivumateriaalein sekä vaihtelevin ikkuna-aktoituksin. Julkisivu tulee jakaan osiin sisäänsävedoin siten, että yhden julkisivuosuuden enimmäispituus on 22 metriä.

Kattolyhyten osuu kunkin julkisivuosuuden kattolappeen pituudesta saa olla enintään 45 %.

Ensimmäisen kokonaisen maanpäällisen kerroksen julkisivu Ratapihankadun suuntaan ei saa olla umpainen, vaan ikkunoita tulee muodon ja laajuuden osalta olla samassa suhteessa kuin ylemmissä kerrosissa.

Rakennusluvasta on kuultava kaupunkikuvatyöryhmää tai vastaavaa toimielintä.

Ratapihankadun puoleisten rakenkunsten oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa pihan puolelle tai rakenkunsten päätyihin melusuojauksun huomioon ottaen. Parvekkeet saa toteuttaa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus yliittäen viherhuoneina avattavan lasiseinän. Läntisen Pitkäkadun puoleiset parvekkeet tulee lasittaa.

Rakennusten vesikattojen näkyvien osien suunnittelun ja ilmeikkyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Mahdollinen vesikaton yläpuolelle sijoitettu IV-konehuone, laitettiilat tai muut rakennelmat tulee integroida osaksi rakenkunnen arkitektuuria. Vesikaton enimmäiskaltevuus on 70 astetta.

Asuinhuoneistojen ikkunat eivät saa avautua yksinomaan Ratapihankadun suuntaan. Ratapihankadun varrella asuntoja ei saa sijoittaa 1. kerrokseen.

Perheasuntojen osuuden tulee olla vähintään 25 % asuntojen määrästä. Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimitpinta-ala on 63 h-m2.

Pihakkaren päälle rakennettavat huolto-, tekniset- ja monikäyttötilat saa rakentaa kaavakartaan merkityn kerrosalan lisäksi, kuitenkin enintään 50 k-m2. Pihakkaren suunnittelussa tulee huomioida naapuritontin hätäpöistumistiet.

Rakennusten raitisilmanotto ei saa järjestää Ratapihankadun puolella.

Maanalaiset kellarikerrokset on rakennettava siten, ettei niistä aiheudu haitallisia pohjaveden alenemistä. Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, se on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Tontin rajalle voidaan jättää rajaseinä rakentamatta edellyttää, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin. Korttelialueella on varattava leikkipuisto ja asukkaiden muuhun oleskeluun riittävästi suojaistutuksiin ympäristöväli aluetta, joilla muutatos ei nouse yli 55 dBA.

Ajoluiskan kadunpuoleisessa päässä tulee olla riittävä näkemäalue. Toteutus tulee hyväksytä kaupungin liikennemuistelusta vastaavassa yksikössä. Läntisen Pitkäkadun puolella tulee rakenkunnen katutasoone salia muuntamotilan sijoittaminen paikallisen sähköyhtiön tarpeisiin.

Korttelialueella on salittava naapuritontien kesken yhteisjärjestelyt pihojen leikki- ja ulko-oleskelupaikoille, jalankulku- ja polkupyöräteiden, ajo- ja pyöräpaikkojen, väestönsuojien, huleveden viivityksien ja jätteiden keräilyyn, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen, pelastusteiden sekä huoltoliikenteen osalta.

Korttelialueen viherkerroin on vähintään 0,8.

Polkupyöröiden pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katuissa ja lukiottavassa tilassa, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa on runkolukittavat telineet. Ulkona sijaitsevista asukkaiden paikoista 50 % tulee olla runkolukitsemisen mahdolistaavia ja esteettömästi saavutettavissa.

Ulkoluolivallinevarastoissa tai pyörävarastoissa on varattava tilaa erikoispyörille, kuten kuormapyörille ja pyörän peräkärryllle. 1 erikoispaikka/1000 k-m2. Polkupyöräpaikkoja on varattava asuinrakennuksiin 1/30 k-m2, vähintään 1 alle 40 m2 asuntoa kohti ja vähintään 2 yli 40 m2 asuntoa kohti.

Korttelialueella on varattava 1 autopaijka 140 kerrosalanliometriä kohti, asuntojen osalta kuitenkin vähintään 1 ap / 3 asuntoa.

DETALJPLANEDETECKNINGAR OCH

-BESTÄMMELSER:

Korttersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid att vänning på gatuplanet är uttrycksfull och varierande. Varje trapphus ska ha en ingång från gatan.

I första vänningen får utöver den angivna väningsytan byggas 10 v-m2 utrymmen som ökar ingångens trivsel i anslutning till varje trappgång, förutsatt att det finns en passage från trapphuset genom byggnaden.

På gatuplanet mot Västerlänggatan ska andelen affärslokaler uppgå till minst 40 % av byggnadens totala längd. Minst 80 m2 ska reserveras för affärslokaler. För affärslokalerna del ska minst 40 % av gatufasaderna vid Västerlänggatan utgöras av skyltfönster och vänghöjden i första vänningen ska vara minst 3,8 m. Ingång till affärslokalen/affärslokalerna ska ordnas från gatan.

Fasaderna ska huvudsakligen bestå av tegel eller puts och fogarna i underkonstruktionen får inte synas. Den eventuella sockeln ska beläggas med natursten. De trapphus som vetter mot Bangårdsgatan ska vara indragna minst 1,5 meter från tomträngränsen och bestå av så mycket glas som möjligt. Vid Bangårdsgatan ska byggnadsmassorna åtskiljas från varandra med hjälp av färger eller fasadmateriel samt varierande fönsteröppningar. Fasaden ska delas upp med indragningar så att den högsta längden på en fasaddel är 22 meter.

Taklyktorans andel av takfallets längd på varje fasaddel får vara högst 45 %.

Fasaden på den första helt ovanjordiska vänningen får inte vara tillsluten inte vara tillsluten utan ska förses med fönster i samma omfattning och proportion som de övre vänningarna.

Angående bygglov ska ett utlåtande begäras av stadsbildskommittén eller ett motsvarande organ.

Vistelsebalkongerna på byggnaderna vid Bangårdsgatan ska placeras på gärdssidan eller i byggnadernas gavlar med hänsyn till bullerskyddet. Balkongerna får, utöver den i detaljplanen angivna bygrätten, byggas som vinterträdgårdar med glasväggar som kan öppnas. Balkongerna mot Västerlänggatan ska inglasas.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid planeringen av och uttrycksfullheten hos de synliga delarna av byggnadernas yttertak. Eventuella maskinrum för ventilation, utrustningsutrymmen eller övriga konstruktioner ska integreras som en del av byggnadens arkitektur. Yttretakets maximala lutning är 70 grader.

Bostadslägenheternas fönster får inte enbart öppna sig mot Bangårdsgatan. Mot Bangårdsgatan får bostäderna inte placeras i första vänningen.

Andelen familjebostäder ska vara minst 25 % av antalet bostäder. Som familjebostad betraktas en bostad med minst två sovrum vars minsta lägenhetsyta är 63 bost.-m2.

Serviceutrymmen, de tekniska utrymmena och allaktivitetslokalerna som byggs på gärdsdäcket får byggas utöver väningsstalet som anges i plankartan, dock högst 50 v-m2. I planeringen av gärdsdäcket ska granntomtens utrymningsvägar beaktas.

Byggnadernas friskluftsintag får inte ordnas på den sida som vetter mot Bangårdsgatan.

De underjordiska källarvänningarna ska byggas så att de inte orsakar en skadlig sänkning av grundvattnivån. Graden av förörening i marken och behovet av sanering ska bedömas. Om marken konstateras vara förurenad, måste den iståndsättas innan byggandet inleds.

På tomträngränsen kan mellanväggen lämnas obyggt förutsatt att person- och brandsäkerheten säkerställs genom godtagbara arrangemang. I korttersområdet ska reserveras tillräckligt med områden för lek och invänernas övriga vistelse som omges med skyddsplankeringsar och där bullernivån inte överskrider 55 dBA.

Siktområdet ska vara tillräckligt i den ända av körramen som vetter mot gatan. Enheten som svarar för stadsens trafikplanering ska godkänna genomförandet. Vid Västerlänggatan ska det vara tillåtet att placera en transformator i byggnadens gatuplan för att svara mot det lokala elbolagets behov.

I korttersområdet ska tillåtas gemensamma arrangemang mellan granntomterna gällande gärdarnas lek- och utevistelseplatser, gång- och cykelvägar, körförbindelser, bil- och cykelplatser, skyddsrum, dagvattenfördöjning och avfallsinsamling, anordningar och kablar för den samhällsteckniska försörjningen, räddningsvägar och servicetrafik.

Korttersområdets grönkoefficient ska vara minst 0,8.

Minst 50 % av cykelplatserna ska vara placerade i ett täckt och läsbart utrymme som är tillgängligt och som har ställ som möjliggör användning av ramläs. Minst 50 % av invånarnas cykelplatser omfattas ska möjliggöra användning av ramläs och vara tillgängliga. I förråd för fritidsutrustning eller i cykelföråd ska man reservera plats för specialcyklar, såsom lädcyklar och cykelvagnar. 1 specialplats/1 000 v-m2. Antal cykelplatser som ska reserveras i bostadsbyggnaderna är 1/30 v-m2, minst 1 per bostad som är under 40 m2 och minst 2 per bostad som är över 40 m2.

I korttersområdet ska reserveras 1 bilplats per 140 kvadratmeter väningsytta, för bostäderna dock minst 1 bp/3 bostäder.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

Kaupunginosan nimi.

Namn på stadsdel.

31 Korttelin numero.

Kvartersnummer.

8000 Rakennusoikeus kerrosalanliometrinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter väningsytta.

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

Romersk siffra anger största tillätna antalet vänningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därv.

+37,2 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.

+30,0 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.

Rakennusal.

Byggnadsyta.

pi-mag Piha-alue, jolle saa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus yliittää rakentamaan maanalaisista tiloista pysäköintiä, ajoluiskaa sekä teknisiä-, varasto- ja yhteistiloja varten kahteen tasoon. Pihakkaren likimääräinen korkotaso on n. +11,200 N2000. Pihakkaren on ajovalyyn ja nostopaikkojen osalta kestättävä raskaan pelastusajoneuvon paino. Pihakkari tulee istuttaa kulkutaloon ottamatta eikä tonttien välistä rajaa saa aidata.

Gårdsområde där ett underjordiskt utrymme för bilparkering, en körramp och tekniska utrymmen, förrådsutrymmen och gemensamma lokaler får byggas i två vänningar utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. Gårdsdäckets ungefärliga höjdläge är +11,200 N2000. Gårdsdäckets körvägar och lyftplatser ska båra vikten av ett tungt utrykningsfordon. Gårdsdäcket ska planeras med undantag av vistelseområden och passager och tomträngränsen får inte inhägnas.

Rakennukseen jätettävä kulkaukko.

Genomfartsöppning i byggnad.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggarna, fönstren och andra konstruktioner ska vara sådana att skillnaden mellan trafikbullernivån vid byggnadens fasad och bullernivån inomhus är minst XXdBA.

35dBA Istutettava alueen osa. Jätesäiliöt saa sijoittaa istutettavalle alueelle siten, että niiden tyhjennys tapahtuu pihakkennelta, ja siten, että niille rakennetaan suojaeineät jotka käsittellään osana pysäköintihallin julkisivua. Aluetta ei saa Ratapihankadun suuntaan aidata.

Del av område som ska planeras. Avfallsbehållare får placeras på området som ska planeras så att deras tömning sker från gärdsdäcket och så att de förses med skyddsväggar som behandlas som en del av parkeringshallens fasad. Området får inte inhägnas mot Bangårdsgatan.

hule-100 Vettäläpäisemättömitä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivytä alueella siten, että vettäläpäisemättömiten, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m3 / 100 m2 vettäläpäisemättömitä pinta kohden. Viivytäläpäisemättömiten, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täytymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu yliuoto. Viivytäläpäisemättömiten tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

12

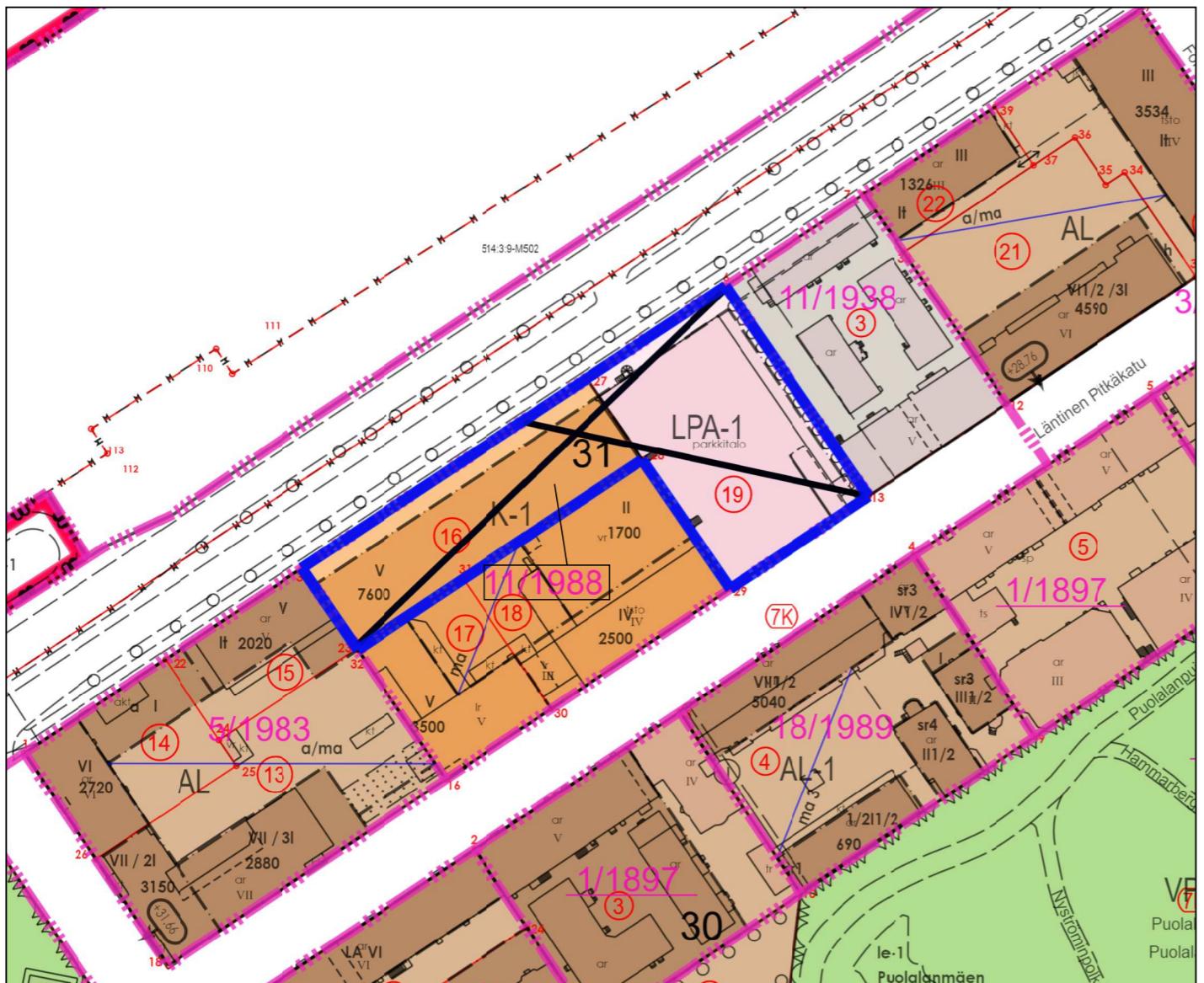
Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

VAK-RATAPIHAAN LIITTYVÄT MÄÄRÄYKSET:

Seuraavat tähdestä varustetut kaavamääräykset liittyvät turvallisuustason parantamiseen ratapihan ympäristössä ja ne ovat voimassa niin kauan kuin Turun ratapiha on Valtioneuvoston asetuksen 195/2002 (muutos 267/2009) mukainen Liikenteen turvallisuusviraston nimeämä järjestelyratapiha. "Rakennusten raatisilman sisääntöottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan. Ratapihan puoleisten rakenteiden tiiveyteen ja kestävyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

"Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kaasuntunnistimella (ammoniaik) varustettu automatisesti sulkeutuva koneellinen ilmosto, jonka hälytysten tulee kytkää automatisseksi ilmanv



POISTUVA KAAVA



SIJAINTIKARTTA



ILMAKUVA

TURKU		ÅBO		Asemakaavatunnus Detaljplanebeteckning Diarinumero Diarienummer Mittakaava Skala	3/2023 13535-2021 1:1000
Työnnimi Arbetsnamn	Liskokortteli	Osoite Adress	Ratapihankatu 32-36, Läntinen Pitkäkatu 31		
<p>Asemakaavanmuutos:</p> <p>Kaupunginosa: 007 VII Kortteli: 31 (osa) Tontit: 16 ja 19</p> <p>VII 31 (del) 16 och 19</p>					
<p>Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Baskartan uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.</p> <p> Kaupungeodeetti Stadsgeodet Laura Suurjärvi</p> <p>16.1.2024</p>					
LUONNOS Utkast	-	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND	EHDOTUS Förslag	-	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND
<p>Hyväksytty kaupunginvaltuustossa Godkänd av stadsfullmäktige Kaupunginsihteeri Stadssekreterare</p> <p>Tullut voimaan Trätt i kraft</p> <p>KAUPUNKIYMPÄRISTÖ • KAUPUNKISUUNNITTELU JA MAAOMAISUUS • KAAVOITUS STADSMILJÖ • STADSPLANERING OCH MARKEGENDOM • PLANLÄGGNING</p>					
EHDOTUS Förslag	Piirtäjä Ritare	Henna Dufva	Valmistelija Beredare	Thomas Hagström	
TURKU ÅBO	8.2.2024	Maankäyttöjohtaja Markanvändningsdirektör	Jyrki Lappi		