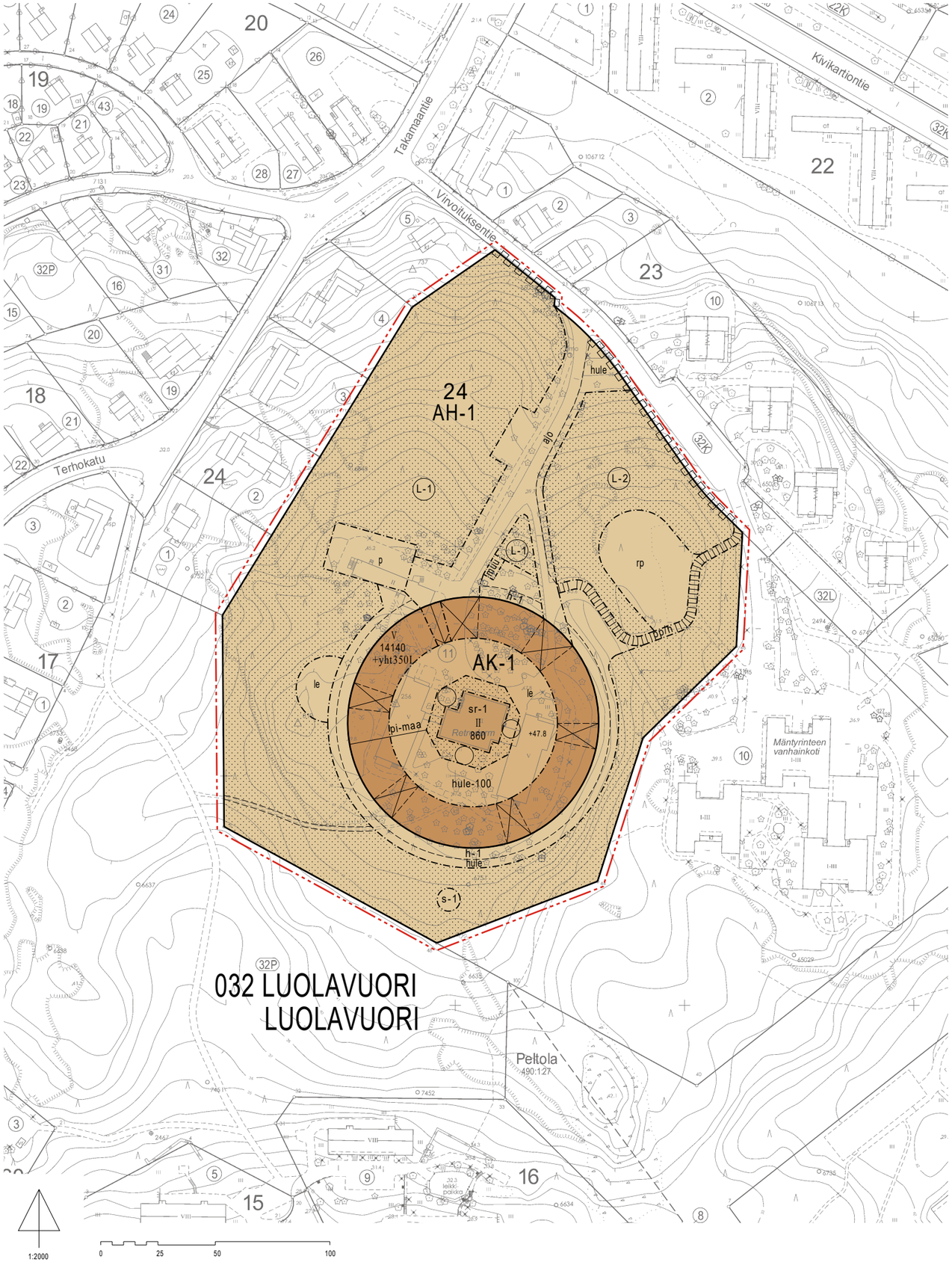



HAVAINNEKUVA Viitesuunnitelma 30.3.2021 / Schauman & Nordgren Architects

HAVAINNEKUVA Viitesuunnitelma 30.3.2021 / Schauman & Nordgren Architects

HAVAINNEKUVA Viitesuunnitelma 30.3.2021 / Schauman & Nordgren Architects

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
## DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

| | | |
|---|---|---|
| AK-1 | Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle on varattu korttelialueen ja siihen rajoittuvien tonttien yhteisiä maanalaisia pysäköintipaikkoja sekä leikki- ja oleskelualueita. Korttelialueen kautta saadaan järjestää johtoja siihen rajautuville tonteille. Korttelissa saadaan järjestää tonteille kulkuyhteys useamman tontin kautta. | Kvartersområde för flervåningshus. På kvartersområdet har det reserverats för kvartersområdet och för till denna gränsande tomter gemensamma underjordiska parkeringsplatser och gemensamma lek- och vistelseplatser. Genom kvartersområdet får ledningar till de bredvidliggande tomterna dras. I kvarteret får förbindelsen till tomterna ordnas genom flera tomter. |
| AH-1 | Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Korttelialueella on mahdollista maanalaisten johtojen sekä jakokaappien sijoittaminen. Johdot on pyrittävä sijoittamaan kartalla esitettyjen osa-alueiden (ajo, pp/h, h-1) alle, olemassa oleville kulkureiteille tai niiden välittömään läheisyyteen. Alueella oleva kivetty tie ja kivipengerrys tulee säilyttää. Tien ja penkereen kunnostaminen siten, että kivet ladotaan uudestaan nykyistä vastaavalla tavalla, on sallittua. | Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet. I kvartersområdet får fördelningsskåp och underjordiska ledningar placeras. Ledningar ska strävas till att placeras under de på kartan anvisade delområden (ajo, pp/h, h-1), i samband med nuvarande förbindelsevägar eller i deras omedelbara närhet. Dem stenbelagda vägen och stenvallen bör bevaras. Det är tillåtet att renovera vägen och vallen så att stenarna staplas på ett sätt som motsvarar nuläget. |
| 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. | Linje 3 m utanför planområdets gräns. | |
| Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. | Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. | |
| Osa-alueen raja. | Gräns för delområde. | |
| Sijainniltaan ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. | Till sitt läge riktgivande gräns för område eller del av område. | |
| 032 | Kaupunginosan numero. | Stadsdelsnummer. |
| LUOLA | Kaupunginosan nimi. | Namn på stadsdel. |
| 24 | Korttelin numero. | Kvartersnummer. |
| 14140 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. | Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. |
| V | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. | Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. |
| +yht350I | Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta (I) saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin. | Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens bottenvåning (I) man utöver den i våningskvadratmeter angivna våningsytan får använda till gemensamma utrymmen för de boende. |
| +47.8 | Maanpinnan likimääräinen korkeusasema. | Ungefärlig markhöjd. |
| Rakennusala. | Byggnadsyta. | |
| muu | Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 25 k-m2 suuruisen muuntamorakennuksen. | Byggnadsyta där en högst 25 v-m2 stor transformatorbyggnad får placeras. |
| le | Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa rakentaa leikki- ja oleskelualueen vaatimia yhteiskäyttöisiä rakennelmia. | För lek och utevistelse reserverad del av område. På området får byggas sådana konstruktioner som är nödvändiga för lek- och vistelseplatser. |
| rp | Palstaviljelyalueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa rakentaa yhteensä enintään 100 k-m2 viljelyalueen vaatimia yhteiskäyttöisiä rakennuksia ja rakennelmia. | För odlingslotter reserverad del av område. På området får byggas sammanlagt högst 100 m2-vy byggnader eller konstruktioner som samutnyttjas och som är nödvändiga för odlingsområdet. |
| pi-maa | Piha-alue, jolle saa rakentaa maanalaista tilaa yhteen kerrokseen pysäköintiä, varastointia, väestönsuojia, teknisiä tiloja tms. varten. Piha-alue ja maanalainen tila tulee suunnitella yhtenäisesti korttelialueittain tonttijaosta riippumatta. Pihakannen alla olevalle tontin rajalle voidaan palomuuri jättää rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin. Pelastustien osalta pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino. Piha-alueelle saa sijoittaa maanalaiseen tilaan liittyvät ilmanvaihtohormit ja porrashuoneet osoitetun rakennusoikeuden ylittäen. Piha-alueen rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pelastusteinä, pysäköintipaikkoina, polkupyöräpaikkoina, terasseina, leikki- tai oleskelualueina, tulee istuttaa. | Gårdsområde där ett underjordiskt utrymme i en våning för bilparkering, lagring, befolkningsskydd, tekniska utrymmen eller dylikt får byggas. Gårdsområdet och underjordiska utrymmet ska planeras enhetligt enligt kvartersområden oberoende av tomtindelningen. Under gårdsdäcket behöver man inte bygga brandväggar vid tomtgränserna förutsatt att person- och brandsäkerheten tas hand om genom ersättande arrangemang. För räddningsvägens del så ska gårdsdäcket hålla tyngden av tunga räddningsfordon. På gårdsområdet får placeras ventilationskanaler och trapphus som hör till det underjordiska utrymmet. Dessa ventilationskanaler och trapphus får överskrida den anvisade byggnadsrätten. Obebyggda delar av gårdsområdet som inte används som gångväg, räddningsväg, parkeringsplats, cykelplats, terrass, lek- eller vistelseplats ska planteras. |
| Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. | Körramp som leder till underjordiskt utrymme. | |
| Rakennukseen jätettävä sijainniltaan ohjeellinen kulkuaukko. Kulkuaukossa tulee huomioida pelastusajoneuvon pääsy sisäpihalle/pihakannelle. | Till sitt läge riktgivande för genomfartsöppning i byggnad. Räddningsfordonens åtkomst till innergården/gårdsdäcket ska tas i beaktande i genomfartsöppningen. | |
| Istutettava alueen osa. | Del av område som skall planteras. | |
| L | Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Alueen metsäinen luonne ja ominaispiirteet, kuten maastonmuodot, kookas puusto, maaperä, kivilohkareet ja kalliot, tulee säilyttää. Alueella sallitaan ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sekä maastoon sovitetut kulkureitit. Aluetta ei saa käyttää rakentamisen aikaiseen varastointiin tai liikennöintiin. | Del av område som ska bevaras i naturtillstånd. Områdes trädbevuxna karaktär och sårdrag, så som terrängen, stora träden, jordmånen, stenblock och berg ska bevaras. På området tillåts endast sådana åtgärder som är nödvändiga för skötseln av naturen eller landskapet och för de till terrängen anpassade förbindelsevägarna. Området får inte användas för lagring eller trafikering under byggtiden. |
| | Alueella on luonnonsuojelulain 49§:n tarkoittamia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puihin on sijoitettava 10-15 lepakonpönttöä. | På området finns av de i naturvårdslagens 49 § menade föröknings- och rastplatser för fladdermöss. I områdets träd ska placeras 10-15 stycken fladdermusholkar. |
| L | Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Alueen metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueella sallitaan ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sekä maastoon sovitetut kulkureitit ja hulevesien tulvareitit. Alueelle voidaan sijoittaa tarvittaessa sähkönjakelun muuntamo. Aluetta ei saa käyttää rakentamisen aikaiseen varastointiin tai liikennöintiin. | Del av område som skall bevaras i naturtillstånd. Områdes trädbevuxna karaktär ska bevaras. På området tillåts endast sådana åtgärder som är nödvändiga för skötseln av naturen eller landskapet och för de till terrängen anpassade förbindelsevägarna samt dagvattnets översvämningsrutter. På området får vid behov placeras en transformator för eldistribution. Området får inte användas för lagring eller trafikering under byggtiden. |
| Istutettava puu. | Träd som skall planteras. | |
| hule-100 | Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,35 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. | Från ogenomträngliga ytor ska dagvattnet fördröjas så, att fördröjningssänkornas,-bassängernas eller -magasinens kapacitet är 1,35 m3 / 100 m2 ogenomtränglig yta. Förpliktelsen gäller vid nybyggnation. Dessa fördröjningssänkor, -bassänger eller -magasin ska tömmas 12 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Fördröjningssystemens fördröjningskapacitet får ej tömmas på mindre än en halv timme efter att de fyllts. |
| hule | Sijainniltaan ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alue, jonka kautta johdetaan ja jossa viivytetään kortteleiden hulevesiä allas- ja ojarakentein. | Till sitt läge riktgivande del av område som reserverats för ett lokalt dagvattensystem genom vilket dagvattnet från kvarteren leds och dagvattnet från gatuområdena fördröjs i bassäng- och dikeskonstruktioner. |
| pp/h | Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. | För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten. |
| ajo | Ajoyhteys. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä maanalaisia johtoja. Alueelle ei saa istuttaa puita tai pensaita. | Körförbindelse. På området får placeras samhällstekniska underjordiska ledningar. På området får inte planteras träd eller buskar. |
| h-1 | Sijainniltaan ohjeellinen sisäiselle huolto- ja pelastusajolle varattu alueen osa, jonka rakentamisessa on huomioitava yhdyskuntatekniset maanalaiset johdot, maaston muodot ja luontotyypin ominaispiirteet. Rakenteiden tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino. | Till sitt läge riktgivande för service- och räddningstrafik reserverad del av område. Vid byggandet av delen av området ska terrängens former och naturtypens karakteristiska drag beaktas. Konstruktionerna ska bära tyngden av ett tungt räddningsfordon. |
| Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti. | Till sitt läge riktgivande friluftsled. | |
| p | Pysäköimispaikka. | Parkeringsplats. |
| Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. | Del av gatuområdets gräns där in- och utfart är förbjuden. | |
| s-1 | Muu kulttuuriperintökohde (kivenlouhinta- ja työstöpaikka), joka tulee säilyttää. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää lausunto alueelliselta vastuumuseolta. | Annat kulturarvsobjekt (brytnings och bearbetningsplats för sten) som ska bevaras. Vid större åtgärder som berör objektet ska utlåtande begäras av det regionala ansvarsmuseet. |
| sr-1 | Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivuja, ikkunajakoa, sisätilojen tai vesikaton perusmuotoa ei saa tärvellä. Rakennuksen juhlasalin seinällä oleva fresco tulee säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja ja värejä. | Byggnad som skall skyddas. Arkitektoniskt, historiskt och enligt stadsbilden värdefull byggnad vars särdrag ska bevaras under reparations- och ändringsarbete. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens fasad, fönsterindelning, inomhusutrymmens eller vattentakets grundform får inte fördärvas. Freskomålningen som finns på väggen i byggnadens festsal ska bevaras. Vid fasadrenovering ska ursprungliga eller motsvarande material och färger användas. |
| | Rakennukseen saa sijoittaa liiketiloja, yhteiskäyttötiloja kuten esim. kokoontumis- ja saunatiloja, sekä varastotiloja korttelin pääkäyttötarkoituksen lisäksi. Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsiteltäessä on kuultava museoviranomaista. | I byggnaden får förutom de utrymmen som inte hör till tomtens huvudsyfte placeras affärsutrymmen, utrymmen för samutnyttjande som till exempel mötes- och basutrymmen, och förrådsutrymmen. Vid behandlingen av byggnads- eller åtgärdslov ska museimyndigheten höras. |
| | Rakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivuille on sijoitettava lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi soveltuvia, monilokeroisia lepakonpönttöjä. | I byggnadens norra- och södra fasad ska fladdermusholkar med många fack, som lämpar sig som förökrings- och rastplats, placeras. |

### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Pihakannen tason alla olevia porrashuone-, autosuoja-, väestönsuoja-, teknisiä ja talon yhteiskäyttöön jääviä tiloja ei lueta sisältyväksi tontin rakennusoikeuteen.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennuksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun ja sopeutumiseen Luolavuoren kokonaisuuteen. Uudisrakentamisessa edellytetään kaupunkikuvaviranomaisen lausuntoa.

Korttelialueille on laadittava hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelma, joka on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikkoja on varattava vähintään yksi kutakin asuin-, toimisto- ja työtilan kerrosalan 120 m² kohti. Pysäköintipaikkoja ei nimetä vain yhden käyttäjän käyttöön, jolloin pysäköintipaikkojen mitoitusohjeen vaatimasta paikkamäärästä on mahdollista vähentää 5%.

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp / 30 huoneistoneliömetriä varten. Yksi pyöräpaikka on varattava kutakin 70 m² toimistotilaa, 50 m² liiketilaa ja 100 m² päiväkotia kohti.

Kerrostalojen ulkoiluvälinevarastoissa tai pyöravarastoissa on varattava tilaa erikoispyörille, kuten kuormapyörille ja pyörän peräkärryille (1 erikoispaikka/1000 m²). Kerrostalojen polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavassa tilassa, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa on runkolukittavat telineet. Kerrostaloissa ulkona sijaitsevista asukkaiden paikoista 50 % tulee olla runkolukitsemisen mahdollistavia ja esteettömästi saavutettavissa.

Kaava-alueelle on sallittava maanalaisen pysäköintitilan/ajotunnelin varauloskäyntien sijoittaminen rakennuksiin.

Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen korttelipihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä. Lasten leikkipaikoiksi ja asukkaiden oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta on korttelialueella varattava vähintään 10% asuntopinta-alasta. Leikki- ja oleskelualueet saa toteuttaa kortteli- tai korttelinosakohtaisesti tonttien yhteiskäyttöisinä. Tontteja ei saa aidata.

Lepakonpöntöt on vietävä maastoon hyvissä ajoin ennen rakennuksien purkutöiden alkua. Pöntöt ripustetaan Turun kaupungin ympäristönsuojelun valvonnassa. Alueen valaistusta (valaisintyypit, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta aiheudu häiriöitä lepakkojen elinympäristölle.

Kortteleiden AH-1 ja AK-1 yhdessä laskettava viherkerroin on vähintään 0,8.

Kaava-alueella rakennettaessa syntyvää louhekiveä tulee käyttää tontilla esim. kivimuureissa, maastonmuotoilussa ja kiveyksissä.

Tähän asemakaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisun perustelut sekä kuvaus kaavasta ja sen vaikutuksista.

Asemakaava-alueesta on pidetty kehittämiskumppanikilpailu vuonna 2020. Voittaneen ehdotuksen pohjalta laadittu viitesuunnitelma toimii kaavan rakentamistapaohjeena.

### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Trapphus, bilskydd, befolkningsskydd, tekniska utrymmen och husets gemensamma utrymmen som är belägna under gårdsdäcket räknas inte med i tomtens byggrätt.

Särskilt uppmärksamhet ska vid nybyggnation fästas till arkitektoniskt hög kvalitet och anpassande till helheten av Luolavuori. Vid nybyggnation förutsätts utlåtande av stadsbildsmyndigheten.

För kvartersområden ska utarbetas en dagvattenshantering- och fördröjningsplan som ska presenteras i samband med bygglovet.

Minst en bilplats ska reserveras för varje 120 m² våningsyta bostads,- kontors- och arbetsutrymme. Parkeringsplatserna namnges inte för endast en användare. På detta vis är det möjligt att minska 5% på de platser som krävs enligt parkeringsplatsernas dimensioneringsanvisningar.

Cykelplatser ska reserveras minst 1 pp / 30 lägenhetskvadratmeter. En cykelplats ska reserveras för varje 70 m² kontorsutrymme, 50 m² affärsutrymme och 100 m² daghem

I flervåningshusens förråd för utomhusutrustning eller cykelförråd ska det reserveras plats för specialcyklar som lådcyklar och cykelsläp (1 specialplats/1000 m²). Minst 50% av parkeringsplatserna för cyklars ska vara belägna i utrymmen som är täckta och kan låsas, är tillgängligt nåbara och har cykelställ med ramlåsning. Av de platserna för flervåningshus som är belägna utomhus ska 50% av invånarnas platser ha möjlighet till ramlåsning och tillgängligt nåbara.

På planområdet ska tillåtas placeringen av nödutgångar för parkeringsutrymmet/körtunneln i byggnaderna.

För gårdsområdet ska framföras en enhetlig kvartersplangårdsplan i samband med byggnadslovsprocessen. För barnens lekplatser och för invånarnas vistelse lämpade enhetliga område ska reserveras minst 10% av bostadsytan i kvartersområdet. Lek- och vistelseområden får förverkligas för gemensam användning mellan tomterna för hela kvarteret eller för delar av kvarteret. Tomter får inte ingärdas.

Fladdermusholkarna ska placeras i terrängen i god tid före rivande av byggnaderna påbörjas. Holkarna hängs under tillsyn av Åbo stads miljöskydd. Vid planeringen av områdets belysning (typ av belysning, styrkan och riktningen) ska det säkerhetsställas att belysningen inte orsakar störningar i fladdermössens livsmiljö.

Kvarteren AH-1 och AK-1 sammanräknade grönkoefficient ska vara minst 0,8.

Sprängsten som uppstår under byggandet ska används i tomterna i t.ex. i stenmurar, utformningen av terrängen och i stenläggning.

Till denna detaljplanekarta hör en beskrivning där uppgifter om planens utgångspunkter och mål, motiveringar till planlösningen samt en redogörelse av detaljplanen och dess verkningar ingår.

För detaljplaneområdet har år 2020 hållits en tävling för att välja en utvecklingspartner. På basen av det vinnande förslaget har det utarbetats en referensplan som fungerar som planens bygganvisning.

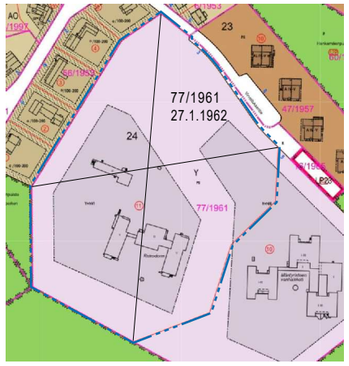
ILMAKUVA

### POISTUVA KAAVA

Merkintöjen selite:

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

77/1961 — Poistuvan kaavan tunnus ja voimaantulopäivä.
27.1.1962




SIJAINTIKARTTA

| TURKU | ÅBO | Asemakaavatunnus Detaljplanebeteckning | 13/2018 |
|---|---|---|---|
| | | Diaarinumero Diarienummer | 9646-2018 |
| Työnimi Arbetsnamn | Virvoituksentie | Mittakaava Skala | 1:2000 |
| Osoite Adress | Virvoituksentie 3 | | |

**Asemakaavanmuutos koskee:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kaupunginosa: | 032 | LUOLAVUORI | LUOLAVUORI |
| Kortteli: | | 24 (osa) | 24 (del) |
| Tontti: | | 11 | 11 |

**Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kaupunginosa: | 032 | LUOLAVUORI | LUOLAVUORI |
| Kortteli: | | 24 (osa) | 24 (del) |

Asemakaava-alueella laaditaan erilliset tonttijaot.

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

Kaupungingeodeetti
Stadsgeodet — Laura Suurjärvi — 24.3.2021

| LUONNOS Utkast | KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND | EHDOTUS Förslag | KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND 14.12.2021 § 496 |
|---|---|---|---|

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
Godkänd av stadsfullmäktige

Kaupunginsihteeri
Stadssekretare

Tullut voimaan
Trätt i kraft

KAUPUNKIYMPÄRISTÖ • KAUPUNKISUUNNITTELU JA MAAOMAISUUS • KAAVOITUS
STADSMILJÖ • STADSPLANERING OCH MARKEGENDOM • PLANLÄGGNING

**EHDOTUS**
Förslag

Muutettu 30.11.2021
(lausunnot ja muistutus)

TURKU
ÅBO 22.4.2021

| | | | |
|---|---|---|---|
| Piirtäjä Ritare | FCG Oy Karin Kekkonen | Valmistelija Beredare | FCG Oy Päivi Siponen |
| Kiinteistökehityspäällikkö Markanvändningsdirektör (suppleant) | Petri Liski | | |