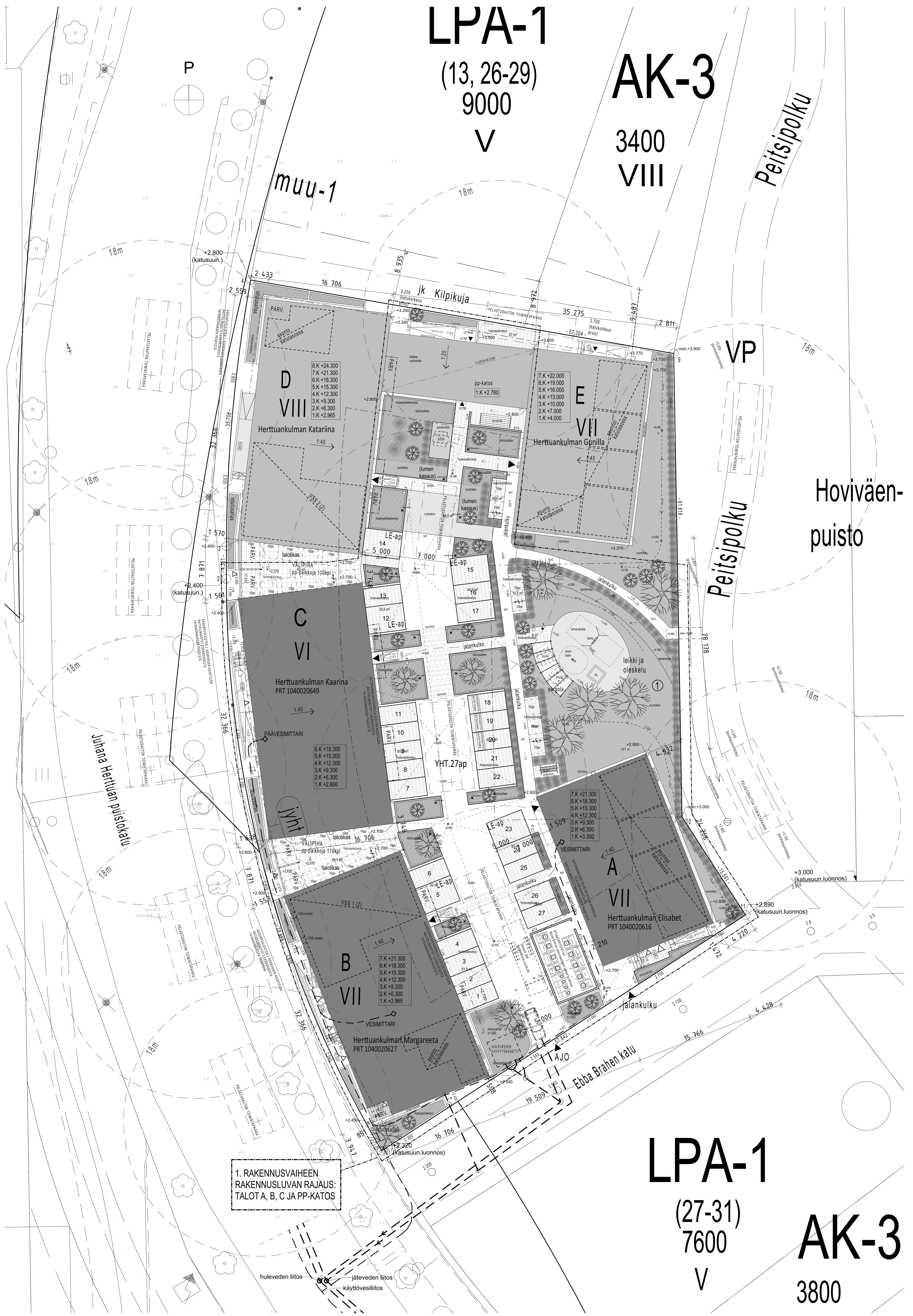

KAUPUNKI	TURKU
KAUPUNGINOSA	SATAMA 061
KORTTELI	27 AK-1
TONTTI	853-61-27-1 (muodostettu määräaloista 853-61-9-4 ja 514-3-0)
TONTIN PINTA-ALA	5749m² (vahvistamaton pinta-ala)
TONTIN RAKENNUSOIKEUS	KAAVAN MUKAINEN RO: 14700 m² POIKKEAMISPÄÄTÖKSELLÄ 853-2021-892 MYÖNNETTY RO: 15190,5m²

RAKENTAMISTOIMENPIDE: RAKENNETAAN 5 KPL ASUINKERROSTALOJA

	TALO A	TALO B	TALO C	TALO D	TALO E
KERROSALA / m²	2677,5	3739,0	3240,5	4222,0	2646,5
RAK.OIKEUDEL. KERROSALA /m²	2495,0	3348,5	2996,0	3855,0	2495,0
KOKONAISALA / brm²	2677,5	3739,0	3240,5	4222,0	2646,5
HUONEISTOALA ASUINHUONEISTOT /hum²	1921,0	2598,5	2142,0	3005,0	1963,0
TILAVUUS /m³	8335,0	11815,0	10395,0		

TONTIN RAKENNUSOIKEUS 15190,5m² (POIKKEAMISPÄÄTÖS 853-2021-892)
TALO A 2495,0 m²
TALO B 3348,5 m²
TALO C 2996,0 m²
TALO D 3855,0 m²
TALO E 2495,0 m²
YHT. 15189,5 m²

TONTIN RAKENNUSOIKEUDEN YLITYS 489,5 m² / 3,33%

ASUINHUONEISTOJEN LUKUMÄÄRÄT
TALO A: 52 kpl
TALO B: 67 kpl
TALO C: 60 kpl
TALO D: 78 kpl (arvio 1.rakennusvaiheessa)
TALO E: 53 kpl (arvio 1.rakennusvaiheessa)
yht. 310 kpl (arvio 1.rakennusvaiheessa)

LÄMMITYSTAPA: MAALÄMPÖ

ILMANVAIHTO: ASUNTOKOHTAINEN KONEELLINEN ILMANVAIHTO LÄMMÖNTALTEENOTOLLA

RAKENNUKSET LIITETÄÄN KAUPUNGIN VESI- JA VIEMÄRIVERKKOON

JÄTEKERÄYS: SYVÄKERÄYSASTIAT VARUSTETTUNA PALO-OSASTOIDUILLA KANSILLA JA LUKITTAVILLA LUUKUILLA, "Molok Domino" TAI VASTAAVA.
- polttokelpoinen jäte 10 m3
- muovipakkaukset 10 m3
- metalli 3,2 m3
- biojäte 2000 l
- polttokelpoinen jäte 5 m3
- kartonki 10 m3
- paperi 5 m3
- lasi 3,2 m3

ASUINRAKENNUKSIEN PALOLUOKKA: P1

PIHARAKENNUKSEN PALOLUOKKA: P3

ASUINRAKENNUKSIEN SAVUNPOISTO: PAINOVOIMAISESTI, PORRASHUONEEN YLÄOSASSA SÄHKÖISESTI AVATTAVASAVUNPOISTOIKKUNA , AVAUSPAINIKE PÄÄSISÄÄNKÄYNNIN LÄHEISYYDESSÄ

PIHALUEET VARUSTETAAN TARVITTAVIN LIIKENNEMERKEIN SEKÄ OPASTEIN JA RAKENNUKSET VAATIMUSTEN MUKAISIN POISTUMISTIE MERKINNÖIN JA KERROSNUMEROIN.

KAIKKI ASUNNOT JA PORRASHUONEET VARUSTETAAN SÄHKÖVERKKOON LIITETYILLÄ, PARISTOVARMENNETUILLA PALOVAROITTIMILLA (Asunnon oleskelutiloihin (oh,kt,et) yksi kappale ja kaikkiin makuuhuoneisiin 1kpl/ tila. Palovaroittimia tulee olla vähintään 1kpl/ alkava 60m2/ asunto.)

SUOJAUSTASO: SUOJAUSTASO 1(alkusammutuskalusto)

ASUINRAKENNUKSEN YHTEISTILOIHIN TULEE 34A 183B-LUOKAN 6 LITRAN VAAHTOSAMMUTTIMIA VÄHINTÄÄN 1/300 M2.

RAKENNUKSEN PÄÄASIALLISENA JULKISIVUMATERIAALINA KÄYTETÄÄN TIILTÄ.
KATTOMUOTO ON PULPETTIKATTO 1:40.
KATTOMATERIAALINA TUMMAN HARMAA HUOPAKATE.

KOSTEUDENHALLINTA JÄRJESTELMÄNÄ KUIVAKETJU 10 TAI HANKEKOHTAINEN KOSTEUDENHALLINTASELVITYS.

SUUNNITELMA TÄYTTÄÄ VIHERKERROIN VAATIMUKSEN 0,8. HULEVESIEN IMEYTTÄMIS- JA VIIVYTYSSUUNNITELMA ESITETÄÄN RAKENNUSLUVAN YHTEYDESSÄ.

AUTOPAIKAT JA PP-PAIKAT

OSA AUTOPAIKOISTA SIJOITETAAN TONTILLE, JA LOPUT AUTOPAIKOISTA KORTTELIN 31 LPA-1 ALUEELLE. KOHTEESSA ON 3KPL YHTEISKÄYTTÖAUTOJA. MIKÄLI YHTEISKÄYTTÖAUTOJÄRJESTELYSTÄ LUOVUTAAN OSITTAIN TAI KOKONAAN, VELVOITEAUTOPAIKAT (15ap) SIJOITETAAN KORTTELIN 31 LPA-1 PYSÄKÖINTILAITOKSEEN.

KORTTELIN 27 AP-TARVE, KAAVAN VAATIMUKSET			
15190	kem2 / 120	126,6	autopaikkaa
asuntomäärä / 10		31	vieraspaikkaa
ap-tarve korttelissa 27 yht.		**158**	autopaikkaa
PYSÄKÖINTINORMIT			
3.2.2. Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 % taulukon 1 mukaan määritetystä velvoitepaikkojen kokonaismäärästä.			
10% velvoitepaikkojen kokonaismäärästä		15,76	autopaikkaa
esitetään yhteiskäyttöautopaikkoja		3	autopaikkaa sijoitettuna autohalliin
jolloin kokonaismäärästä vähennetään		15	autopaikkaa
3.2.3 Laadukas pyöräpysäköinti, vähennys: 10 pyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan – enintään 5 % autopaikkojen kokonaismäärästä.			
5% velvoitepaikkojen kokonaismäärästä		7,88	autopaikkaa
esitetään laadukkaita pp-paikkoja		30,00	pp-paikkaa
jolloin voidaan vähentää autopaikkoja		3,00	autopaikkaa
jolloin ap-tarve korttelissa 27 yht.		**140**	autopaikkaa
Autopaikkoja esitetty tontin piha-alueella		**27**	autopaikkaa
LPA-1 alueelle sijoitettavaksi jää		**113**	autopaikkaa
1. rakennusvaiheen autopaikkatarve (pysäköintinormeja ei huomioitu)			
talo A	kem2 / 120 + asuntomäärä/10	**26**	autopaikkaa
talo B	kem2 / 120 + asuntomäärä/10	**35**	autopaikkaa
talo C	kem2 / 120 + asuntomäärä/10	**31**	autopaikkaa
yht.		**92**	autopaikkaa
1. rakennusvaiheessa autopaikkoja toteutetaan tontilla asemapiirustukseen merkityn rajauksen mukaisesti		**27**	autopaikkaa
PP-PAIKAT, vaatimus 2pp paikkaa/asunto			
TALO A, vaatimus		104	kpl
TALO B, vaatimus		134	kpl
TALO C, vaatimus		120	kpl
TALO D, vaatimus		156	kpl
TALO E, vaatimus		106	kpl
pp-paikkavaatimus koko kortteli		620	kpl
sekä lisäksi P-normin 3.2.3 mukaiset			
ylimääräiset pp-paikat pihalla sijaitsevassa lukittavassa pp-varastossa		30	kpl
pp-paikkavaatimus yht.		**650**	kpl
toteutetaan katutasolla sisätiloissa		150	kpl
toteutetaan lukittavassa katoksessa		212	kpl
toteutetaan katutasolla ulkotilassa talojen väleissä (runkoluk.)		220	kpl
toteutetaan katutasolla ulkotilassa piha-alueella (runkoluk.)		70	kpl
korttelissa 27 toteutetaan yht.		**652**	kpl
1. rakennusvaiheen pp-paikkatarve			
talot A,B,C yht.		358	kpl
1. rak.vaiheessa toteutetaan katutasolla sisätiloissa		118	kpl
1. rak.vaiheessa toteutetaan katutasolla ulkotilassa (runkoluk.)		160	kpl
1. rak.vaiheessa toteutetaan lukittavassa katoksessa		-	kpl
1. rak.vaiheessa toteutetaan yht.		278	kpl

PERUSTEEET PYSÄKÖINTINORMIN 3.2.3. HYÖDYNTÄMISTÄ VARTEN			
Laadukkaiden pp-paikkojen sijoittuminen tontilla:			
talo B:ssä lämpimässä sisätilassa 1.kerroksessa		38	pp-paikkaa
talo C:ssä lämpimässä sisätilassa 1.kerroksessa		80	pp-paikkaa
talo D:ssä lämpimässä sisätilassa 1.kerroksessa		32	pp-paikkaa
lukittavassa pp-katoksessa pihalla		212	pp-paikkaa
yht.		362	pp-paikkaa
50% polkupyöräpaikkojen kokonaismäärätarpeesta	(0,5 x 620)	310	pp-paikkaa
jolloin laadukkaita pp-paikkoja jää pysäköintinormin 3.2.3 hyödyntämistä varten		52	pp-paikkaa

LIIKUNTAESTEISTEN AUTOPAIKKOJEN MITOITUSPERUSTE:
yksi esteetön autopaikka / asuinrakennus. Toteutetaan yht. 5kpl.

LEIKKI JA OLESKELUALUEET:
Leikki ja oleskelualuetta talojen A ja E välisellä piha-alueella 350,0 m².
Oleskelualuetta talojen C ja E välisellä piha-alueella 15,0 m².
Leikki ja oleskelualuetta tontilla 1,18 m² / asunto.

POIKKEUKSET ASEMAKAAVASTA JA MÄÄRÄYKSISTÄ.

1. AK- JA AL-KORTTELEIHIN SIJOITETTAVISTA AUTOPAIKOISTA VÄHINTÄÄN 3/4 ON TOTEUTETTAVA RAKENTEELLISESTI JOKO PIHAKANNEN (PI-A) ALLE TAI RAKENNUSTEN MAANTASOKERROKSIIN.
2. RAKENNUSOIKEUTTA YLITETÄÄN 489,5 m² / 3,33%
3. YLITETÄÄN KAAVAAN MERKITTYJÄ RAKENNUSALOJA.
4. YLITETÄÄN KAAVAAN MERKITTYJÄ RAKENNUSTEN KERROSLUKUJA.
5. ISTUTUSALUEIDEN SIJAINNIT JA LAAJUUS POIKKEAVAT KAAVAAN MERKITYISTÄ ALUEISTA.
6. VÄHEMMÄN KUIN 70% TOTEUTETTAVISTA AUTOPAIKOISTA SIJOITETAAN KORTTELIIN 27.
7. AUTOPAIKKAMITOITUKSESSA KÄYTETÄÄN PYSÄKÖINTINORMEJA 3.2.2. JA 3.2.3.
8. RAKENNUSTEN KATUTASON JULKISIVUISSA UMPINAISTEN ULKOSEINIEN OSUUS ON YLI 40%.
9. PIHARAKENNUKSEN VIHERKATTO TOTEUTETAAN MAKSARUOHOKATTEELLA JONKA PIDÄTYSKERROKSEN PAKSUUS ON ALLE 70mm.
10. TALOJEN B, C ja D SISÄPIHAN PUOLEISISSA JULKISIVUISSA YHTENÄISET PARVEKETORNIT.
11. PELASTUSAJONEUVOLIIKENNE KILPIKUJALLA

1. Perustelu autopaikkojen sijoitusratkaisulle
   - 27kpl autopaikoista sijoitetaan avopaikkoina tonteille, 113 kpl autopaikoista toteutetaan rakenteellisesti kortteli 31 LPA-1 alueelle. Suunnitelmalla saavutetaan vastaavat pihatoiminnot ja laajemmat istutettavat tontin alueet, kuin mitä asemakaavassa on osoitettu.
2. Perustelu rakennusoikeuden ylitykselle
   - Ylitys on vähäinen
3. Perustelu kaavakarttaan merkittyjen rakennusalojen ylityksille
   - asuinrakennusten pohjapinta-alasta (2396m²) sijoittuu kaavan rakennusalueiden ulkopuolelle 725m² / 30,0%
   - ylitys on vähäinen
4. Perustelu kaavaan merkittyjen rakennusten suurimpien sallittujen kerroslukujen ylitykselle
   - Hoviväenpuiston puoleiselle rakennusalalle merkitty kaavassa kerrosluku VI, toteutetaan puiston puoleiselle tontin sivulle kaksi VII korkuista rakennusta
   - Juhana Herttuan puistokadun varren rakennusalalle merkitty kaavassa kerrosluku VII 1/2, yksi rakennusalan rakennuksista toteutetaan VIII kerroksisena
   - Juhana Herttuan puistokadun katufasadiin saadaan kaavamääräyksissä vaaadittua vaihtelua rakennusten kerroskorkeutta varioimalla
5. Perustelu istutusalueiden sijaintien ja laajuuden poikkeamille
   - kaavakarttaan merkityn istutettava alueen pinta-ala on 650m², ***toteutetaan 1050m²***
   - tontin puiston puoleiselle sivulle suunniteltu koko tontin sivun mittainen istutusalue liittyy luontevasti puistoalueeseen
6. Perustelu kortteliin sijoitettavien autopaikkojen määrästä
   - Perustelu: 80,7% autopaikoista keskitetään kortteli 31 LPA-1 pysäköintilaitokseen. Poikkeamisella vähennetään tontille sijoitettavien autopaikkojen määrää.
7. Perustelut pysäköintinormien 3.2.2. (yhteiskäyttöautot) ja 3.2.3 (laadukas pyöräpysäköinti) käyttämiselle
   - rakennuspaikka sijaitsee vyöhykkeellä 2, kävely ja pyöräilyvyöhyke alle 3 km keskustasta
   - kohteeseen tulee pieniä asuntoja joiden asukkailla on todennäköinen tarve yhteiskäyttöautoille
   - toteutetaan 3 yhteiskäyttöautopaikkaa, jolloin autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää yhteensä 15 autopaikkaa
   - toteutetaan 30kpl laadukkaita pp-paikkoja helposti kuljettavaan paikkaan, jossa on sääsuojaus sekä runkolukitusmahdollisuus, jolloin autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää kolme autopaikkaa
8. Perustelut katutason julkisivun aukotusten määrälle
   - asuintalojen julkisivujen aukotukset noudattavat yläpuolisten kerrosten ikkunalinjoja
9. Perustelut viherkattojen toteutustavasta
   - piharakennuksen viherkattona käytetään paloluokan B ROOF (t2) maksaruohokatetta jonka pidätyskerroksen paksuus on alle 70mm
10. Perustelut parveketornien toteutukselle
   - yhtenäiset parveketornit eivät sijaitse katujulkisivuissa vaan ovat sijoitettuina sisäpihan puolelle
11. Perustelut pelastusajoliikenteen sijoittamisesta Kilpikujalle jolla liittymäkieltomerkintä
   - Kilpikujalle sijoitetaan pelastusauton toimintapaikka. Järjestelyllä mahdollistetaan viheristutusten ja oleskelualueen sijoittaminen tontille talojen D ja E väliin johon muuten jouduttaisiin sijoittamaan pelastusauton toimintapaikka.

ASEMAPIIRUSTUKSEN MERKINTÖJÄ:

- istutettava pensas
- istutettava puu, pieni
- istutettava puu, iso
- ruohikko
- maanpeitekasveja
- viherkatto (maksaruoho)
- betonilaatoitus
- hulevesikivetys
- ruohokivi
- asf. — asfaltti
- kivit. — kivituhka
- 2.2 — olemassaoleva maaston korkeusasema (pintavaaitus)
- +2.780 — suunniteltu korkeusasema
- +2.300 (katusuun.luonnos) / +3.100 (puistosuunnitelma) — katusuunnitelmaluonnoksen tai puistosuunnitelmaluonnoksen mukainen korkeusasema (Ebba Brahenkatu ja Hoviväen puisto)
- 2.400 (katukorkeus arvio) — katukorkeus arvio (Kilpikuja)

Kaavamääräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue. Asuntoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen siten, että ne avautuvat pelkästään kadulle.
Suurimman sallitun rakennusoikeuden ylittäen saa rakentaa porrashuoneet yli 15 kerrosalaneliömetrin ylittävältä osalta kussakin porrashuoneessa kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja valoisuutta.
Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap kutakin 120 kerrosalaneliömetriä kohti `a 1 ap kutakin palveluasuntojen 150 kerrosalaneliömetriä kohti. Vieraspaikkoja on rakennettava 1 ap/10 asuntoa.

AK-2 Asuinkerrostalojen korttelialue. Asuntoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen siten, että ne avautuvat pelkästään kadulle. Rakennuksen maantason kerroskorkeuden on oltava vähintään 4 metriä.
Suurimman sallitun rakennusoikeuden ylittäen saa rakentaa porrashuoneet yli 15 kerrosalaneliömetrin ylittävältä osalta kussakin porrashuoneessa kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja valoisuutta.
Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap kutakin 120 kerrosalaneliömetriä kohti ja 1 ap kutakin palveluasuntojen 150 kerrosalaneliömetriä kohti. Vieraspaikkoja on rakennettava 1 ap/10 asuntoa.

AK-3 Asuinkerrostalojen korttelialue. Asukkaiden käyttöön tulevat leikki-, oleskelu- ja piha-alueet saa sijoittaa AK-3 korttelialueeseen rajautuvan LPA-korttelialueen katolle. LPA-korttelialueen suuntaan olevalle julkisivulle saa rakentaa porrashuoneen ikkunoita sekä asuntojen ikkunoita siten, että niiden alareuna on vähintään 1,5 metriä LPA-alueen vesikattotason yläpuolella ja asunnossa on myös muihin suuntiin avautuvia ikkunoita.
Suurimman sallitun rakennusoikeuden ylittäen saa rakentaa porrashuoneet yli 15 kerrosalaneliömetrin ylittävältä osalta kussakin porrashuoneessa kussakin kerroksessa.
Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap kutakin 120 kerrosalaneliömetriä kohti ja ne saa kokonaisuudessaan sijoittaa AK-3 korttelialueeseen rajautuvalle LPA-korttelialueelle.
Vieraspaikko´a on rakennettava 1 ap/10 asuntoa.

AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta on vähintään 1/10 käytettävä liike- tai toimistotilo´a varten. Asuntoja ei saa si´oittaa maantasokerrokseen. Rakennuksen maantason kerroskorkeuden on oltava vähintään 4,5 metriä.
Suurimman sallitun rakennusoikeuden ylittäen saa rakentaa porrashuoneet yli 15 kerrosalaneliömetrin ylittävältä osalta kussakin porrashuoneessa kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja valoisuutta.
Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap kutakin asuntojen 120 kerrosalaneliömetriä kohti, 1 ap kutakin liiketilojen 60 kerrosalaneliömetriä kohti, 1 ap kutakin toimistotilo´en 80 kerrosalaneliömetriä kohti ´a 1 ap kutakin palveluasuntojen 200 kerrosalaneliömetriä kohti. Vieraspaikkoja on rakennettava 1 ap/10 asuntoa.

AL-2 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta on vähintään 1/10 käytettävä liike- tai toimistotiloja varten. Asunto´a ei saa si´oittaa maantasokerrokseen siten, että ne avautuvat pelkästään katualueelle. Maantason kerroskorkeuden on oltava vähintään 4,5 metriä.
Suurimman sallitun rakennusoikeuden ylittäen saa rakentaa porrashuoneet yli 15 kerrosalaneliömetrin ylittävältä osalta kussakin porrashuoneessa kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Korttelin piha-alueet, myös ne jotka sijaitsevat I-kerroksisen osan kattotasolla on suojattava liikenteen melua vastaan.
Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap kutakin asunto´en 120 kerrosalaneliömetriä kohti, 1 ap kutakin liiketilojen 60 kerrosalaneliömetriä kohti, 1 ap kutakin toimistotilojen 80 kerrosalaneliömetriä kohti ja 1 ap kutakin palveluasuntojen 200 kerrosalaneliömetriä kohti. Vieraspaikkoja on rakennettava 1 ap/10 asuntoa.

KM-1 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään 5000 kerrosalaneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön.
Korttelialueelle saa si´oittaa liiketilaa, toimistotilaa sekä yksityisiä ja julkisia palvelutiloja.
Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen yleiselle jalankululle varattuja valokatteisia tiloja, autopaikoitusta ja siihen liittyviä yhdyskäytäviä.
Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun enimmäiskerrosluvun ja enimmäisrakennusoikeuden estämättä teknisiä tiloja. Tekniset tilat tulee suunnitella rakennuksen muun julkisivun kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Talotekniset laitteet on sijoitettava ja suunniteltava siten, että niiden aiheuttama melu ja muu häiriö ympäröiville kortteleille minimoidaan. IV-konehuoneita ja vastaavia ei saa sijoittaa alle 20m etäisyydelle AK- tai AL-korttelialueista.
Korttelialueella on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestely ajoyhteyksien ja huoltoliikenteen järjestämiseksi. Tontin rajalla voi jättää palomuurin rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin ´ärjestelyin.
Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap kutakin liiketilo´en 50 kerrosalaneliömetriä kohti, 1 ap kutakin toimistotilojen 80 kerrosalaneliömetriä kohti ja 1 ap kutakin julkisten palvelujen 100 kerrosalaneliömetriä kohti.

TY-1 Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueen saa aidata.

YL-1 Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Korttelin piha-alue on suunniteltava siten, että ainakin osa siitä voi olla julkisessa käytössä.

VP Puisto.

LR Rautatiealue.

LPA-1 Autopaikkojen korttelialue. Pysäköintilaitos on suunniteltava ja toteutettava siten että sen myöhempi laa´entaminen kaavan sallimaan rajaan asti on mahdollista niin, että laitosta voidaan ainakin osittain käyttää myös laajennustöiden aikana.
Pysäköintilaitokset on katettava hulevettä viivyttävin viherkatoin, joille saa sijoittaa ympäröiviä korttelialueita palvelevia piha- ja oleskelualueita.

Eri kaavojen välinen ra´a.
Kaupunginosan raja.
Korttelin, korttelinosan ´a alueen raja.
Kahden korttelin välinen raja.
Osa-alueen raja.
Sijainniltaan oh´eellinen raja.
9 — Korttelin numero.
Tukholmankatu — Alueen nimi.
10000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IX — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
IV 1/2 — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alasta ullakolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
II — Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
200+9800 — Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa maantasossa myymälä- tai liiketilaksi osoitettavan kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku muun rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
+13.0 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
e=1.00 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Rakennusala.
a — Auton säilytyspaikan rakennusala.
u-1 — Uloke. Ulokkeen saa rakentaa kerroksesta III ylöspäin. Kerroksen III alapuolelle saa kuitenkin ulottaa yläpuolisen rakentamisen vaatimia rakennusosia, jotka eivät haittaa liikennealueen rakentamista ´a käyttöä. Ulokkeen alla olevan kulkuväylän vapaan korkeuden on oltava vähintään 5 m.
u-2 — Uloke. Ulokkeen saa rakentaa kerroksesta III ylöspäin. Kerroksen III alapuolelle ei saa ulottaa mitään rakennusosia. Ulokkeen alla olevan kulkuväylän vapaan korkeuden on oltava vähintään 5 m.
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni, koko ´ulkisivun pituudelta sisäänkäyntien sisäänvetoja lukuunottamatta.
38dBA — Merkinnän osoittaman rakennusalan sivun puolella rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla desibeleinä (dBA) vähintään merkinnässä näytetyn luvun suuruinen.
hule — Sijainniltaan ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, ´onka kautta johdetaan korttelien hulevesiä ja viivytetään katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein.
muu-1 — Sijainniltaan oh´eellinen muuntamoa varten varattava tila maantasossa. Tilan vapaiden sisämittojen pitää olla vähintään 4 x 3 m, tilan pitää rajautua suoraan ulkoseinään ja sille pitää olla pääsy kuorma-autolla.
as/l — Alueen osa, jolla saa sijoittaa palveluasumisen tehostetun hoidon yksikön maantasokerrokseen.
Istutettava alueen osa.
Istutettava puurivi.
Katu.
Katuaukio/Tori.
jl — Joukkoliikenteelle varattu katu.
Pihakatu.
ajo — Ajoyhteys.
pp — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
pp/t — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
jk — Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
Johtoa varten varattu alueen osa.
y-1 — Sijainniltaan ohjeellinen puiston, kadun tai rautatiealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava 7,2 m LR-alueella ja 4,6 m ajoradan kohdalla. Yhteyttä koskevat suunnitelmat tulee hyväksyttää rataliikenteestä vastaavalla viranomaisella.
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää a´oneuvoliittymää.
jyht — Merkintä osoittaa korttelin sivut, ´oilla rakennukset on rakennettava keskenään yhteen niin, että ne suojaavat piha-aluetta kadun liikennemelulta. Rakennusten läpi saa ´ättää avoimeksi vain kaavaan merkityt kulkuaukot.
ai-1 — Merkintä osoittaa kohdan, jolle on rakennettava 200 cm korkea aita. Aidan tulee olla läpinäkyvyydeltään vähintään 50 % ja se on varustettava LR-alueen kunnossapidon vaatimilla porteilla.
(1,2,3) — Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
(ap 30%) — Asemakaavamääräyksissä vaadituista autopaikoista tulee korttelin sijoittaa vähintään suluissa olevan prosenttiluvun osoittama osuus. Muut autopaikat pitää sijoittaa LPA- tai KM-korttelialueille enintään 300 metrin etäisyydelle korttelin rajasta.
pi-a — Piha-alue, ´olle saa rakentaa yhtenäisen pihakannen siten, että auton säilytystiloja saa sijoittaa kannen alle rakennusoikeutta ylittäen - kannen päällä olevat alueet istutetaan soveltuvin osin ´a niiltä osoitetaan leikki ja oleskelua varten tarvittavat alueet - pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino.
sr-1 — Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennuksen osa, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuslupaa edellyttävissä toimenpiteissä on kuultava museoviranomaista.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Yhdessä korttelissa ei saa olla kahta julkisivusommittelultaan samanlaista rakennusta. Rakennusten julkisivuissa sommitelmien erilaisuuden lisäksi pitää kiinnittää huomiota myös muuhun keskenäiseen vaihteluun, esimerkiksi ´ulkisivumateriaalien, värityksen ja yksityiskohtien osalta.

Monotonisia julkisivuja, näkyviä elementtisaumoja, laajo´a kattamattomia pysäköintialueita ja yhtenäisiä parveketorneja ei sallita.

Kadun varrella si´aitsevien rakennusten, tilojen ´a pysäköintilaitosten katutason ´ulkisivuissa umpinaisten ulkoseinien osuus saa olla enintään 40%. Umpinaisia osuuksia on elävöitettävä esimerkiksi materiaalivalinnoin, istutuksin ja taideteoksin.

Asukkaitten käyttöön on osoitettava viihtyisää ja laadukasta, leikkiin sekä oleskeluun soveltuvaa piha- tai kattoterassialuetta, ´olle on suora esteetön yhteys asuinrakennusten porrashuoneista ja jolla liikenteestä aiheutuva melutaso ei ylitä 55 dBA.

Kortteleissa on sallittava yhteisjärjestelyt piha-alueiden, jalankulku- ja ajoyhteyksien, väestönsuojien, autopaikkojen, ´ätehuollon, hulevesien hallinnan ´a viivytyksen sekä teknisten tilojen rakentamiseksi. Korttelin sisäisiä tontinrajoja ei pääsääntöisesti saa aidata.

AK- ja AL-korttelialueilla saa merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun ylittäen rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia asukkaiden yhteistiloja korkeintaan 50% suurimman kerroksen alasta.

Pihakannet, I-kerroksiset rakennusosat sekä LPA-alueiden katot on toteutettava niin, että kattopinta-alasta vähintään 2/3 on hulevesiä viivyttävää viherkattorakennetta, ´onka pidätyskerroksen paksuus on vähintään 70 mm. Muut kattopinnat suositellaan rakennettavaksi viherkattoina siten, että ne toimivat hulevesijärjestelmän viivytysalueina. Oleskelu- ´a leikkitiloja voidaan sijoittaa viherkatoille.

Palomuurin rakentamatta ´ättäminen sallitaan tonttien ra´alle, kun paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin ´ärjestelyin. Tontin rajassa kiinni olevaan julkisivuun saa rakentaa ikkunoita, mikäli kyseisen julkisivun etäisyys naapuritontilla olevaan rakennusalaan on vähintään 8 metriä

Yli VIII-kerroksisissa rakennuksissa palomääräysten edellyttämän toisen porrashuoneen saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalamäärän ylittäen.

Aikaisemman toiminnan mahdollisesti aiheuttama maaperän pilaantuminen pitää selvittää ja mahdollisesti pilaantuneet maat pitää tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamista.

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

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja mitoittaa 250 mm:n ulkoseinän paksuudella mitattu kerrosala. Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

AK- ja AL-kortteleihin sijoitettavista autopaikoista vähintään 3/4 on toteutettava rakenteellisesti joko pihakannen (pi-a) alle tai rakennusten maantasokerroksiin. Mikäli autopaikkoja rakennetaan maanpäällisinä kattamattomana, pitää ne jakaa enintään 5 autopaikan ryhmiin, jotka on erotettu toisistaan pensailla tai vastaavilla istutuksilla. Tällaiset autopaikat on myös pinnoitettava nurmikivellä tai muulla vettä läpäisevällä päällysteellä.

Polkupyörien pysäköintiä ´a 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. Kuhunkin AK- ja AL-korttelin on lisäksi varattava tilat polkupyörien kunnostusta ´a pesua varten. Pyöräkatokset on pyrittävä toteuttamaan viherkattoisina.

HULEVEDET

Korttelialueille on laadittava korttelikohtainen hulevesien imeyttämis- ja viivytyssuunnitelma, joka on esitettävä rakennusluvan yhteydessä. Kaikki korttelissa muodostuva hulevesi on kerättävä ´a johdettava tämän järjestelmän kautta puisto- tai katualueella olevaan yleiseen järjestelmään. Ainoastaan perustusten kuivatusvedet ja viherkatoilta tulevat hulevedet saa kytkeä suoraan hulevesiviemäriin.

Katu- ´a puistoalueille on rakennettava yhtenäinen altaisiin, painanteisiin, ojiin ja muihin pintarakenteisiin perustuva hulevesien keruujärjestelmä, jonka kautta hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin. Yleisten alueiden lisäksi korttelien hulevedet ´ohdetaan tähän järjestelmään. Jär´estelmä on suunniteltava integroiduksi osaksi puisto- ja katurakenteita ja sen suunnittelussa on pyrittävä mahdollisimman luonnonmukaiseen hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja puhdistamiseen erityisesti kasvillisuuden ja viherrakenteiden keinoin.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä hulevesi´ärjestelmän jatkuvuuteen ja yhtenäisyyteen.
Järjestelmään on myös suunniteltava tulvareitit poikkeuksellisia sadetapahtumia varten.

Hulevesijärjestelmän perusmitoituksena on 1 m³ pidätyskapasiteettia kutakin 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti.

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…12,5 Hz.

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

TUNNUS	MUUTOS	PVM
B	Poikkeukset asemakaavasta ja määräyksistä - listaus päivitetty.	16.06.22
A	Tontilla esitettyjen autopaikkojen määrää vähennetty (aiemmassa revisiossa 33ap, nyt 27ap). Leikki- ja oleskelupihan pinta-alan suhde asuntojen lukumäärään merkitty. Isokokoisia puita lisätty.	14.6.2022

PRT 1040020616 / PRT 1040020627 / PRT 1040020649

POIKKEAMISPÄÄTÖS 853-2021-892

KORKEUSMITTAJÄRJESTELMÄ N 2000

K.OSA / KYLÄ	KORTTELI / TILA	TONTTI / RNO	PIIRUSTUSLAJI	PÄIVÄYS / PIIRTÄJÄ	JUOKS. NO
SATAMA 061	27	1	PÄÄPIIRUSTUS	14.4.2022	1 ( )

RAKENNUSTOIMENPIDE: UUDISRAKENNUS
PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ: ASEMAPIIRUSTUS
MITTAKAAVA: 1:200

RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE:
Kiint. Oy Herttuankulman Elisabet
Kiint. Oy Herttuankulman Margareeta
Kiint. Oy Herttuankulman Kaarina
Kiint. Oy Herttuankulman Katariina
Kiint. Oy Herttuankulman Gunilla
Ebba Brahenkatu 2, 20200 TURKU

PÄÄSUUNNITTELIJA: PEKKA MÄKI, ARK. SAFA
RAKENNUSSUUNNITTELIJA: Riku Juusti , Arkkitehti

PROJ NO: 101314 TYÖN NO: 13086_Herttuankulma PIIR NO: ARK 002-003 MUUTOS: B

SIGGE ARKKITEHDIT — Läntinen Rantakatu 53, 20100 Turku. Finland — Pälkäneentie 19 B 11, 00510 Helsinki. Finland — Tel +358.(0)2.2781500 www.sigge.fi

Tämä suunnitelma (tiedosto) on Sigge Arkkitehdit Oy:n omaisuutta eikä sitä saa käyttää ilman tekijän lupaa.