



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- A** Asuinrakennusten korttelialue.
- A-1** Asuinrakennusten korttelialue. Alueella saadaan rakentaa kolmanteen kerrokseen kerrossuvin estämättä enintään 35% asuinrakennusten suurin kerrosten yhteenlasketusta kerrosalasta.
- L** Lähivirkistysalue.
- EV** Suojavirheralue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- +— Kaupungin- tai kaupunginosan raja.
- Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- (077) MÄLI Kaupunginosan numero.
- 51 Kaupunginosan nimi.
- Kympin Alueen nimi.
- 5200 Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
- II Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrossuvin.
- V(2/3) Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jälessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmissä kerroksissa käyttää kerrosalasta luettavaksi tilaksi.
- 80% Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokalvatuuden tai muun määrärahan.

MUITA MÄÄRÄYKSIÄ:

Korttelin 64 kautta tulee rakentaa ja kunnossapitää vähintään kolme metriä leveä, tarvittaessa kuorma-autolla liikennöitävä huolto- ja kulkuyhteys Piirtäjänpuiston leikkikentälle.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
 A- ja A-1-korttelialueilla 1 ap/asunto tai työtöila tai vähintään 1 ap/75 k-m², sekä lisäksi 1 vierasautopaikka/7 asuntoa tai työtöilää.

A-korttelialueilla:
 Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää rappausa, laudoitusta tai tiilimuurausta tai -laudoitusta, jonka saumat ovat tiilenvärisiä.

A-1-korttelialueilla:
 Julkisivujen pintarakenteiden tulee olla paikallarakennettuja. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää yhtenäistä rappausa, laudoitusta tai tiilimuurausta, jonka saumat ovat tiilenvärisiä.

A- ja A-1-korttelialueilla:
 Kattomuodon tulee olla joko pulpettikatto 1:5 tai harjakatto 1:3-1:2. Kattomateriaalina tulee käyttää tummanharmaata konesaumattua pelttikattotai kattotiiliä. Rakennuksissa tulee käyttää ns. avoräystäitä.

Kattokalvuuksien ja julkisivujen tulee olla asuinrakennuksissa katunäkymästä yhtenäisiä. Kadun varteen rakennettavien rakennusten asuintilojen lattianpinnan korkeusaseman tulee olla vähintään 700 mm jalakäytävän pintaa korkeammalla.

Korttelialueen rajan ja rakennusalan välisellä 1,8 metriä leveällä alueella on sallittava katualueen aurasuuren sekä katuvälisäntien sijoittaminen. Alueella saadaan rakentaa portaita ja parvekkeita siten, että alueelle jää riittävästi tilaa lumen säilytykselle. Alue on istutettava.

Korttelialueella saa rakentaa tarpeellisen määrän talousrakennuksia, auton säilytyspaikkoja, asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja ja väestönsuojia korttelialueella muutoin sallitun rakennusoikeuden ylittäen.

50% korttelialueen autopaikoista on sijoitettava autokotoksiin tai autotalleihin. Katosten ja tallien ulkopuolelle sijoittuvat autopaikat tulee rajata puu- tai pensasaidalla.

Korttelialueella saadaan enintään 10 % rakennusoikeudelta käyttä ympäristövaikutuksiltaan toimitusliikkeen verrattavien työtöilöiden rakentamiseen.

Pääasiallisesti maanpinnan alapuolella sijaitseviin kellarikerroksiin saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja korttelialueella muutoin sallitun rakennusoikeuden ylittäen.

Kadunvarteen saadaan aidata 150 cm korkeisella umpinaisella pystyaidalla-aidalla rakennusten julkisivulinjojen mukaisesti.

Korttelialueella on varattava leikkiä ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10% asuinhuoneistojen yhtenäiskerrosalasta. Leikkipaikka voidaan toteuttaa koko korttelille yhtenäisenä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää viitesuunnitelma koko korttelin alueelta.

- m25% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueella sallittua kerrosalasta saadaan käyttää liiketöiden rakentamista varten.
- pk5% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueella sallittua kerrosalasta saadaan käyttää päiväkodin rakentamista varten.
- Rakennusala.
- Auton säilytyspaikan rakennusala.
- Auton säilytyspaikan rakennusala. Ylemmän autokannen korkeus- asema saa olla enintään +1,4 metriä viereisen kadun pinnasta.
- Auton säilytyspaikan rakennusala. Rakennusalan Lukkosepänkadun puoleiselle rajalle on rakennettava yhtenäinen autoasujarakennus, joka on jaksotettava pituus suunnassa sisäinvedin enintään 30 metriä pitkiin osiin.
- Alueelle tulee varata paikka enintään 25 k-m² suuruiselle muuntamo- rakennukselle. Muuntamotarkennus tulee toteuttaa rakennettavan auto- talous- tai jättekotoksen yhteyteen. Mikäli talousrakennusta ei rakenneta, niin muuntamo voidaan toteuttaa erillisenä rakennuksena ympäristön rakennuskantaan sovitteen.
- Liikenneväylän ylittävää korttelileihin 65 ja 66 kuuluva uloke. Kadun vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4,8m ajoradan pinnasta. Ulokkeen rakennusoikeuden saa tarvittaessa jakaa puoliksi viereisille korttelialueille.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on raken- nettava kiinni.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on raken- nettava kiinni. Rakentamiseen on käytettävä vähintään 80% nuolen osoittaman rakennusalan pinta-alasta. Rakennuksen ja katualueen väliin jäävä alue on pääosin istutettava. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää viitesuunnitelmat korttelialue- ita.
- Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakentei- den ääneneristävyyden liikennemuuta vastaan on oltava vähin- tään 33dBA.
- Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

- ○ ○ ○ Istutettava puuriivi.
- Luonnonilmaisena hoidettava alueen osa, jolla sallitaan ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.
- Katu.
- Katuaukiotorni.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Ohjeellinen uikoileuretti.
- Näkemäalueeksi varattu alueen osa.
- Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajo- neuvoittimää.
- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolle rakennukset ja meluita suojaavat rakenteet on rakennettava yhteen niin, että ne suojaavat pihan alueelta liikennemuuta. Pihan ekvivalentti melutaso ei saa ylittyä päiväaikaan 55 dBA. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää laskelmat pihan-alueiden tote- tuvasta melutasosta.

Hankkeen perustiedot ja perustelut poikkeamiselle

Rakennusoikeuslaskelma

Kaavamerkintä	A - Asuinrakennusten korttelialue
Tontin pinta-ala	2397 m ²
Tontin rakennusoikeus	1020 k-m ²
Käytettävä rakennusoikeus	920 k-m ²
Käyttämättä jäävä rakennusoikeus	100 k-m ²

Käytettävän rakennusoikeuden tarkka määrä tutkitaan rakennuslupasuunnittelun yhteydessä.

Autopaikkalaskelma

Toteutetaan 10 autopaikkaa, joista 1 kpl esteetön.

Turun kaupungin pysäköintinormin mukainen vaatimus tehostetulle palveluasumiselle tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä yli 3 km keskustasta on 1 autopaikka / 350 k-m² = 3 autopaikkaa.

Esitetty määrä perustuu tontin osan nykyisestä käytöstä (pysäköinnin rasitealueet) johdettuun tehokkaaseen tilankäyttöön ja toimijan liiketoiminnasta saatun käytännön kokemuksen autopaikkatarpeesta.

Poikkeamiset asemakaavasta

- Käyttötarkoituksen muutos
- Poikkeamista haetaan 25 paikkaisen hoivakodin toteuttamiseksi ikäihmisten asumispalvelua varten asuinrakennuksen sijaan.
- Autopaikkojen määrä

Nykyisen asemakaavan määräykset on mitoitettu tavalliseen asuntorakentamiseen sekä työtöilöille.

Perustelut poikkeamisille

- Käyttötarkoituksen muutos

Alueen asemakaava on hyväksytty v. 2004. Uudemmissa asemakaavoissa, kuten Herttuankulman ja Skanssin alueilla, on palveluasuminen eri muotoineen mahdollistettu asuinkorttelien vaihtoehtoisena toteutusmallina, sillä kyse on asumisen muodosta.

Uusi käyttötarkoitus ei vaikuta merkittävästi tontin liikennemäärään. Pysäköintitarve on asuinkäyttöä pienempi, sillä nykyisen rakennusluvun mukainen autopaikkamäärä 21 yli puolituisi.

Tontti on ollut noin 20 vuotta rakentamatta ja usealla omistajalla, mikä on vahva viite siitä, että tontille on vaikea löytää sopivaa markkinaehtoista toteutustapaa asuinkäytössä. Tontti soveltuu hyvin esteettömään hoivakotitoimintaan, sillä pihan nykyiset korkeusasemat mahdollistavat esteettömät kulkureitit ilman ylipitkiä porras- ja laiskarakennelmia.

Asuinhuoneet saavat riittävästi yksityisyyttä Työnjohtajankadun jalakäytävän ja 1. kerroksen korkeusaseman erotuksen ansiosta, josta asemakaavakin määrää.

Korttelin ympäri kulkee laadukas n. puolen kilometrin pituinen ulkoilu- / kävelyreitti, jossa on niin rakennetun ympäristön kuin metsäisen lähiympäristön osuuksia. Alueella on myös runsaasti vaihtoehtoisia kehämäisiä reittejä.

- Autopaikkojen määrä

Esitetty autopaikkamäärä vastaa esitetyn toiminnan todellista tarvetta ja täyttää kaupungin pysäköintinormin vaatimuksen.

K.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rno	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten
77 / Mälikkälä	66	5	
Rakennustoimenpide	Piirustustaji	Juoks.n:o	
Poikkeamispäätös / uudisrakennus	Pääpiirustus	1 (1)	
Rakennuskohteen nimi ja osoite	Piirustuksen sisältö		
Hoivakoti / Työnjohtajankatu, Turku	Asemapiirros 1:200		
Työnjohtajankatu 12			
20320 Turku			
Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus	Suunnittelun, työn numero ja piirustuksen numero	Muutos	
Juho Niemi, arkkitehti	284 / 101	-	
ZX Development Oy	20.11.2023_JN		