

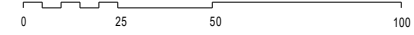


012 ITÄHARJU
ÖSTERÅS

021 KUPITTA
KUPPIS



1:2000



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET:

AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös palvelu-, kulttuuri- ja opetustiloja.

YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

KPY-1 Liike-, toimisto-, palvelu-, kulttuuri- ja opetusrakennusten korttelialue.

KPY-2 Liike-, toimisto-, palvelu-, kulttuuri- ja opetusrakennusten korttelialue.

Kortteliin kuuluu oikeus rakentaa siihen rajoittuvan rautatiealueen (LR/u) päälle kortteliin kuuluva uloke. Ulokkeen alalle saa rakentaa kansirakenteita ja korttelialueella sallittavia rakennuksia. Kortteleissa rakennukset saa rakentaa LR/u-alueen kautta yhteen ilman palomuuria tai osastoivaa seinää edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttäv in järjestelyin.

VP

Puisto.

LR

Rautatiealue.

LR/u

Rautatiealue, jonka päälle saa rakentaa rajoittuvaan kortteliin tai muuhun alueeseen kuuluvan ulokkeen.

Ulokkeen alalle saa rakentaa kansirakenteita ja kortteliin kuuluvia rakennuksia. Liikennealueelle saa sijoittaa päällerakentamisen edellyttämiä kantavia rakenteita, jotka eivät haittaa liikennealueen käyttöä.

Päällerakentajan tulee ennen rakentamista hankkia lupa rautatieviranomaiselta, joka antaa rakentamista koskevat yksityiskohtaiset ehdot. Ennen rakennusluvan myöntämistä suunnitelmista on hankittava rautatieviranomaisen lausunto.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

--- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—+— Kaupunginosan raja.

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— · — · — · — · — Osa-alueen raja.

----- Sijainniltaan ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. På kvartersområdet får man också placera service-, kultur- och undervisningslokaler.

Kvartersområde för undervisningsbyggnader.

Kvartersområde för affärs-, kontors-, service-, kultur- och undervisningsbyggnader.

Kvartersområde för affärs-, kontors-, service-, kultur- och undervisningsbyggnader.

I kvarteret ingår rätten att bygga ett utsprång ovanpå järnvägsområdet (LR/u) som gränsar till kvarteret. Under utsprånget är det tillåtet att bygga däckkonstruktioner och byggnader som tillåts i kvartersområdet. I kvarteren får byggnader byggas samman via LR/u-området utan brandmur eller avskiljande vägg förutsatt att person- och brandsäkerhet säkerställs genom godtagbara arrangemang.

Park.

Järnvägsområde.

Järnvägsområde på vilket ett utsprång som gränsar till kvarteret eller ett annat område får byggas.

Under utsprånget är det tillåtet att bygga däckkonstruktioner och byggnader som tillåts i kvartersområdet. På trafikområdet får man placera bärande konstruktioner som överbyggnaden förutsätter och som inte hindrar användningen av trafikområdet.

Innan byggandet inleds ska den som utför överbyggnaden ansöka om tillstånd hos järnvägsmyndigheten som fastställer de detaljerade villkoren för byggandet. För planerna ska man inhämta ett utlåtande av järnvägsmyndigheten innan bygglov et beviljas.

Kvartersområde för bilplatser.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Till sitt läge riktgivande gräns för område eller del av område.

1

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

012

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

ITÄ

Kaupunginosan nimi.

Namn på stadsdel.

81

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

Helsinginkatu

Alueen nimi.

Namn på område.

25000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

8800+lt2000

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen kerrosalan enimmäisneliömetrimäärän ja toinen luku tämän lisäksi ehdottomasti liiketilaksi käytettävän kerrosalan vähimmäisneliömetrimäärän.

Talserie där det första talet anger maximivåningsytan i kvadratmeter enligt det huvudsakliga användningsändamålet och det andra talet minimivåningsytan i kvadratmeter som utöver det absolut ska användas som affärslokal.

11050+5000(LR/u)

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle sijoittuvan rakennusoikeuden enimmäismäärän ja toinen luku rakennusoikeuden kortteliin liittyvällä ulokkeella (LR/u).

Talserie där det första talet anger maximibyggrätten för kvartersområdet och det andra talet byggrätten för ett utsprång som ingår i kvarteret (LR/u).

as65%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillät na våningsytan som får användas för bostadslägenheter.

XXII

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

Romersk siffra anger största tillät na antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

+65.0

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

ki-1

Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioski- tai paviljonkirakennuksen. Alueelle tulee sijoittaa kansirakenteen alaisten tilojen porras- ja hissiyhteys.

Byggnadsyta där en kiosk eller en paviljong sbyggnad får placeras. En trapp- och hissförbindelse till lokalerna under däckkonstruktionen ska placeras i området.

muu-1

Rakennusala, jolle saa sijoittaa raitiotien sähkönsyöttöaseman kansirakenteen alle.

Byggnadsyta där en elmatningsstation för spårvägen får placeras under däckkonstruktionen.

ka-1

Sijainniltaan ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa joukkoliikennekatoksen.

Till sitt läge riktgivande byggnadsyta där ett skärmtak för kollektivtrafik får placeras.

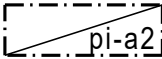
pi-a1

Piha-alue, jolle saa rakentaa yhtenäisen pihakannen ja jonka alle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden yllätään tiloja kahteen tasoon, joiden tulee sijaita kokonaan maanpinnan alapuolella. Pihakannen alapuolisiin tiloihin saa sijoittaa autojen ja polkupyörien säilytystiloja, varastotiloja, väestönsuojia, teknisiä tiloja tms. Tilan saa rakentaa yhtenäiseksi tonttijaosta riippumatta.

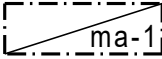
Piha-alueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, polkupyöräpaikkoina, terasseina, leikki- tai oleskelualueina, tulee istuttaa.

Gårdsområde där ett sammanhängande gårdsdäck får byggas och under vilket lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen i två plan som i sin helhet ska placeras under markytan. Under gårdsdäcket får förvaringsutrymmen för bilar och cyklar, förrådslokaler, skyddsrum, tekniska utrymmen e.dyl. placeras. Lokalen får byggas så att den är enhetlig oberoende av tomtindelningen.

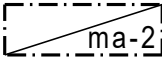
Delar av gårdsområdet som inte används som gångvägar, cykelplatser, terrasser eller lek-och vistelseområden ska planteras.



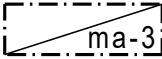
Piha-alue, jolle saa rakentaa yhtenäisen pihakannen ja jonka alle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen tiloja kolmeen tasoon. Pihakannen alle saa sijoittaa autojen ja polkupyörien säilytystiloja, varastotiloja, väestönsuojia, teknisiä tiloja tms. Tilan saa rakentaa yhtenäiseksi tonttijaosta riippumatta.



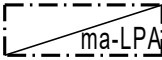
Maanalainen tai kansirakenteen alainen tila, johon saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja, autojen ja polkupyörien säilytystiloja sekä ajo- ja jalankulkuyhteyksiä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen. Tiloja saa sijoittaa kahteen tasoon. Tilat voivat liittyä viereisiin ma-LPA-alueen tiloihin ja niiden välillä sallitaan kulku tontti- ja korttelirajoista riippumatta.



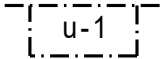
Maanalainen tai kansirakenteen alainen tila, johon saa sijoittaa varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja, autojen ja polkupyörien säilytystiloja sekä ajo- ja jalankulkuyhteyksiä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen. Tilat voivat liittyä viereisiin ma-3-alueen tiloihin ja niiden välillä sallitaan kulku tontti- ja korttelirajoista riippumatta.



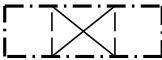
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa pyöräpysäköintiä kadun ja aukion alle yhteensä 1000 k-m2.



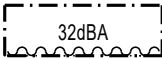
Kadun ja aukoiden alainen tila, johon saa sijoittaa autojen ja polkupyörien säilytystiloja, liike-, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja sekä ajo- ja jalankulkuyhteyksiä yhteensä 14500 k-m2. Tiloja saa sijoittaa kahteen tasoon tason +28,0 alapuolelle. Tilat voivat liittyä viereisiin ma-1-alueen tiloihin ja niiden välillä sallitaan kulku tontti- ja korttelirajoista riippumatta. Tilat voivat palvella myös alueeseen rajautuvia kortteleita.



Uloke. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta sekä viherhuoneita. Viherhuoneet saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen. Ulokkeen alla ei sallita kantavia rakenteita. Kadun yläpuolisen ulokkeen vapaa alikulkukorkeus on jalkakäytävän osalta 3,5 metriä ja kadun osalta 4,6 metriä.



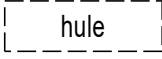
Sijainniltaan ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolella rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on desibeleinä (dBA) vähintään merkinnässä osoitetun luvun suuruihin.



Istutettava puurivi.



Sijainniltaan ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja jossa viivytetään kortteleiden sekä yleisten alueiden hulevesiä alas- ja/tai ojarakentein.

Gårdsområde där ett sammanhängande gårdsdäck får byggas och under vilket lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen i tre plan. Under gårdsdäcket får förvaringsutrymmen för bilar och cyklar, förrädslokaler, skyddsrum, tekniska utrymmen e.dyl. placeras. Lokalen får byggas så att den är enhetlig oberoende av tomtindelningen.

Underjordisk lokal eller en lokal under gårdsdäcket där man får placera lokaler enligt det huvudsakliga användningsändamålet, förräds- och servicelokaler, tekniska lokaler, förvaringsutrymmen för bilar och cyklar samt kör- och gångförbindelser utöver den i detaljplanen angivna byggrätten. Lokaler får placeras i två plan. Lokalerna kan anslutas till intilliggande lokaler i ma-LPA-området och passage mellan dem är tillåten oberoende av tomt- och kvartersindelning.

Underjordisk lokal eller en lokal under gårdsdäcket där man får placera förräds- och servicelokaler, tekniska lokaler, förvaringsutrymmen för bilar och cyklar samt kör- och gångförbindelser utöver den i detaljplanen angivna byggrätten. Lokalerna kan anslutas till intilliggande lokaler i ma-3-området och passage mellan dem är tillåten oberoende av tomt- och kvartersindelning.

Underjordisk lokal där man får placera cykelparkering under gatan och den öppna platsen sammanlagt 1000 v-m2.

Lokal under gatan och den öppna platsen där man får placera förvaringsutrymmen för bilar och cyklar, affärs-, förräds- och servicelokaler och tekniska lokaler samt kör- och gångförbindelser sammanlagt 14 500 v-m2. Lokaler får placeras i två plan under nivån +28,0. Lokalerna kan anslutas till intilliggande lokaler i ma-1-området och passage mellan dem är tillåten oberoende av tomt- och kvartersindelning. Lokalerna kan också betjäna de kvarter som gränsar till området.

Utsprång. I området får placeras byggrätt enligt det huvudsakliga användningsändamålet samt vinterträdgårdar. Vinterträdgårdarna får byggas utöver den i detaljplanen angivna byggrätten. Under utsprånget tillåts inga bärande konstruktioner. Utsprånget ska ha en fri höjd på 3,5 meter ovanför trottoaren och 4,6 meter ovanför gatan.

Till sitt läge riktgivande för genomfartsöppning i byggnad.

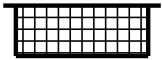
Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggarna, fönstren och andra konstruktioner ska vara sådana att skillnaden mellan trafikbullernivån vid byggnadens fasad och bullernivån inomhus ska i decibel (dBA) motsvara minst det tal som anges i beteckningen.

Trädrad som skall planteras.

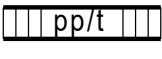
Till sitt läge riktgivande del av område som reserverats för ett lokalt dagvattensystem, genom vilket dagvattnet från kvarteren och allmänna områden leds och fördröjs i bassäng- och/eller dikeskonstruktioner.



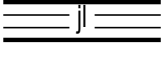
Katu.



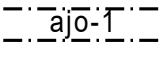
Katuaukio/tori.



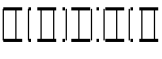
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



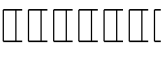
Joukkoliikenteelle varattu katu.



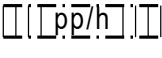
Alueen osa, johon saa sijoittaa ma-LPA- ja ma-1-alueelle johtavan ajoyhteyden.



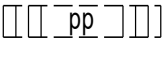
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



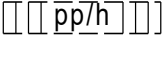
Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



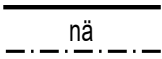
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



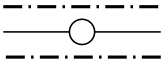
Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



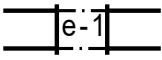
Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



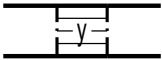
Näkemäalueeksi varattu alueen osa.



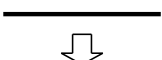
Johtoa varten varattu alueen osa.



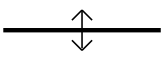
Eritasoristeys. Alueelle tulee sijoittaa porras- ja hissiyhteys asemalaiturille.



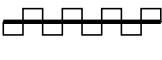
Kevyen liikenteen silta.



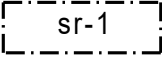
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Ajo tontin rajan yli sallittava.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen arvokkaita ominaispiirteitä. Rakennuksen maantasokerrokseen saa lisätä aukotuksia rakennuksen ominaispiirteisiin sovittaen. Korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa ja rakentamislupaa haettaessa on kuultava museoviranomaista.

Gata.

Öppen plats/torg.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.

Gata reserverad för kollektivtrafik.

Del av område där man får placera en körförbindelse till ma-LPA- och ma-1-området.

För allmän gångtrafik reserverad del av område.

Till sitt läge riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.

Till sitt läge riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

Till sitt läge riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.

För frisiktsområde reserverad del av område.

För ledning reserverad del av område.

Planskild korsning. I området ska en trapp- och hissförbindelse till perrongen placeras.

Bro för gång-, cykeltrafik och mopedtrafik.

Ungefärligt läge för in- och utfart.

Körning över tomtgränsen skall tillåtas.

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

Skyddad byggnad som inte får rivas. I byggnaden får inte sådana reparations- eller ändringsarbeten utföras som förstör byggnadens värdefulla särdrag. Öppningar får läggas till i byggnadens våning i markplan med beaktande av byggnadens särdrag. Vid planering av reparations- och ändringsarbeten och vid sökande av byggnadslov ska museimyndigheten höras.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kaupunkikuva

Rakennusten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun sekä toteutuksen korkeaan tasoon on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Värisävyyten tulee olla murrettuja ja maanläheisiä. Asuinrakennusten julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Kadun, aukion, puiston ja yleisen jalankulkuyhteyden puoleisilla julkisivuilla sallitaan ainoastaan ranskalaiset parvekkeet sekä sisäänvedetyt, runkoon integroidut parvekkeet, ulokkeeksi merkittyä aluetta lukuun ottamatta. Parvekkeet voivat korttelipihan puolella ylittää rakennusalan rajan. Parvekkeet ja viherhuoneet eivät saa muodostaa yhtenäisiä lasijulkisivuja.

Hissikonehuoneet sekä muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida eheästi julkisivuarkkitehtuuriin ja rakennuksen kattomuotoon.

Kaupunkikuva (AL- ja KPY-korttelialueet)

Erityistä huomiota tulee kiinnittää maantasokerroksen ja korkean sokkelin julkisivujen elävöittämiseen esimerkiksi aukotuksin, materiaalivalinnoin ja istutuksin. Maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Kadun, aukion, puiston tai yleisen jalankulkuyhteyden suuntaan kohdistuvista maantasokerroksen julkisivujen pituudesta umpinaisten ukoseinien osuus saa olla enintään 50 %.

Maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee 4-kerroksisissa ja sitä korkeammissa rakennuksissa olla vähintään 4 metriä, jos maantasokerrokseen sijoittuu liike- tai toimistotiloja.

Porrashuoneista tulee olla suora yhteys kadulle, aukiolle tai yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueelle sekä asuinrakennusten porrashuoneista myös sisäpihalle. Katualueen, aukion sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen puoleisella sivulla porrashuoneen oven tulee olla syvennyksissä vähintään 1 metriä. Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä on korostettava arkkitehtuurin keinoin.

Määräykset eivät koske sr-merkinnällä suojeltua rakennusta.

Kaupunkikuva (AL-korttelialueet)

Korttelipihan ympärillä sijaitsevan rakennusryhmän tulee muodostaa umpikortteli pääkatujen, aukioden ja puistojen suuntaan. Kortteleita voi avata tonttikatujen ja yleisten jalankulkuyhteyksien suuntaan.

Rakennusten julkisivujen tulee samalla korttelijulkisivulla olla rakennuskohtaisesti erilaisia esimerkiksi massoitellun, värityksen, ikkuna-aukotuksen tai materiaalien suhteen. Yhtäjaksoisesti sama korkeus saa olla enintään 38 m pituisella julkisivulla ja korkeuseron tulee olla vähintään kerroksen korkuinen.

Yli 4-kerroksisten rakennusten julkisivut on korttelin ulkokehän puolella pääosin jaettava julkisivusommittelultaan jalustaosaan (1-2 kerrosta), keskiosaan ja yläosaan (ylimmät kerrokset tai katto-/ullakkorakenne), joissa julkisivun materiaali ja/tai väritys ja/tai muoto muuttuvat.

Tasakatoilla kattopinta-alasta 30 % on varattava kattopuutarhoille, terasseille tai niitä vastaaville toiminnoille.

Liiketilat tulee sijoittaa ensisijaisesti Ilmattarenkadun, Helsinginkadun, puistojen ja aukioden läheisyyteen.

Korttelin 32 tontilla 20 yli 15-kerroksiseen rakennukseen tulee rakentaa jalankulualueita tuulilta suojaavat katokset tai muu ratkaisu. Katokset saavat ylittää tontin ja rakennusalan rajan enintään 4 metriä.

Korttelipihat (AL-korttelialueet)

Asukkaiden käyttöön on osoitettava riittävästi viihtyisää ja laadukasta, leikkiin sekä oleskeluun soveltuvaa piha- tai kattoterassialuetta, jolle on suora esteetön yhteys asuinrakennusten porrashuoneista.

Korttelipiha on tonttien yhteinen eikä sitä saa tonteittain aidata. Istutettava kasvillisuus, pihojen pinnat, lumitilat sekä kalusteet ja varusteet tulee esittää pihasuunnitelmassa.

Korttelipihalle on istutettava vähintään yksi suurikokoinen maanvarainen puu. Istutettavan puun taimen tulee olla vähintään kokoluokkaa rym 16-18 cm, 1 m korkeudelta maasta. Määräys ei koske korttelia 32.

Kadun, aukion, puiston tai yleisen jalankulkuyhteyden puolella rakennuksen julkisivun edustalle tulee sijoittaa maantasokerroksen asuntojen, liiketilojen ja yhteistilojen vehreä reuna-alue silloin, kun rakennusta ei rakenneta kiinni tontin rajaan. Vehreän reuna-alueen saa rajata alle 1 metrin korkuisilla rakenteilla yhtenäisellä tavalla. Vehreä reuna-alue ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa eikä sille saa muodostua kerrosalaa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Stadsbild

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid den höga arkitektoniska kvaliteten hos nybyggnaden och bygandets höga kvalitetsnivå.

Kulörerna ska vara brutna och jordnära. Bostadsbyggnadernas fasader får inte ha synliga elementfogar.

På de fasader som vetter mot gatan, den öppna platsen, parken och den allmänna gångförbindelsen tillåts endast franska balkonger samt indragna balkonger som integrerats i stommen, med undantag av området som betecknats som utsprång. På innergården kan balkongerna överskrida byggnadsytans gräns. Balkonger och vinterträdgårdar får inte bilda enhetliga glasfasader.

Hissmaskinrum samt andra tekniska utrymmen och anordningar ska integreras med fasadarkitekturen och byggnadens takform.

Stadsbild (AL- och KPY-kvartersområdena)

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid upplivandet av fasaderna på markplanet och den höga sockeln t.ex. genom öppningar, materialval och planteringar. Markplanet får inte ge ett slutet intryck. De tillslutna ytterväggarnas andel av fasaderna i markplan som vetter mot gatan, den öppna platsen, parken eller den allmänna gångförbindelsen får vara högst 50 %.

Våningshöjden på markplanet ska vara minst 4 meter när det gäller byggnader med 4 och fler våningar om affärs- eller kontorslokaler placeras i markplanet.

Från trapphusen ska det finnas en direkt förbindelse till gatan, platsen eller det allmänna området som reserveras för gång- och cykeltrafiken, och från bostadsbyggnadernas trapphus också till innergården. På den sida som vetter mot gatuområdet, platsen och området som reserveras för allmän gång- och cykeltrafik ska dörrarna finnas i fördjupningar som är minst 1 meter djupa. Ingångarna och deras omgivning ska framhävas med hjälp av arkitektur.

Bestämmelserna gäller inte en byggnad som skyddats med beteckningen sr.

Stadsbild (AL-kvartersområdena)

Gruppen av byggnader som ligger runt kvartersgården ska bilda ett slutet kvarter i riktning mot huvudgatorna, de öppna platserna och parkerna. Kvarteren kan öppnas i riktning mot tomtgator och allmänna gångförbindelser.

Byggnadernas fasad på en och samma kvartersfasad ska vara sinsimellan olika, till exempel när det gäller disposition av byggnadsmassor, färgsättning, fönsteröppningar och material. Samma höjd får sammanhängande vara på en fasadlängd på högst 38 meter och höjdskillnaden måste vara minst en våning hög.

Fasaderna på byggnader med fler än 4 våningar ska på kvarterets yttre ring huvudsakligen delas in enligt fasadkomposition till sockel (1-2 våningar), mellersta del och övre del (de översta våningarna eller tak-/vindskonstruktion), där fasadens material och/eller färgsättning och/eller form ändras.

Av plantaken ska 30 % reserveras för takträdgårdar, terrasser eller motsvarande funktioner.

Affärslokalerna ska i första hand placeras i närheten av Ilmatargatan, Helsingforsgatan, parkerna och de öppna platserna.

På tomt 20 i kvarter 32 ska på byggnaden med fler än 15 våningar byggas skärmtak eller annan lösning som skyddar fotgångarområdena från vind. Skärmtak får överskrida tomtgränsen och byggrutan med högst 4 meter.

Kvartersgårdar (AL-kvartersområdena)

För de boendes bruk ska anvisas tillräckligt med 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.

Kvartersgården används gemensamt av tomlterna och får inte inhägnas tomtvis. Växter som planteras, gårdsbeläggningar, snöutrymmen samt möbler och utrustning ska tas upp i gårdsplanen.

På kvartersgården ska minst ett träd planteras på markytan på kvartersgården. Storleksklassen på trädplantan som planteras ska vara minst 16-18 cm, på 1 m höjd från marken. Bestämmelsen gäller inte kvarter 32.

Framför byggnadens fasad mot gatan, den öppna platsen, parken eller den allmänna gångförbindelsen ska ett lummigt randområde till bostäder, affärslokaler och gemensamma lokaler på markplanet placeras i det fall då byggnaden inte byggs samman med tomtgränsen. Det lummiga randområdet får avgränsas med konstruktioner som är under 1 meter höga och täckas på ett enhetligt sätt. Det lummiga randområdet får inte ge ett slutet intryck eller bilda en våningsyta.

Korttelin yhteisjärjestelyt

Korttelialueella on sallittava tonttien kesken asukkaiden yhteistilojen, väestönsuojien, leikki- ja oleskelualueiden, auto- ja polkupyöräpaikkojen, jätteiden keräilyn, jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyksien, huolto- ja pelastusliikenteen, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen sekä vihertehokkuutta toteuttavan rakentamisen ja hulevesiratkaisujen yhteisjärjestely.

Tonttijako- ja rakennuslupavaiheessa tulee laatia kutakin korttelipihan ympärille suunniteltua rakennusryhmää koskeva käyttösuunnitelma ainakin rakennusten sijoittelun, asukkaiden yhteistilojen, väestönsuojien, jätteiden keräilyn, auto- ja polkupyöräpaikkojen, pihajärjestelyiden, vihertehokkuuden tason sekä hulevesien järjestämisen ja toimivuuden toteamiseksi. Suunnitelmassa tulee esittää leikki- ja oleskelualueen melusuojaus tilanteessa, jossa osa rakennusryhmän rakennuksista on vielä toteutumatta. Tonttijaon laatimisessa on kuultava kaavoitusta. Rakennuslupaa käsitellessään on rakennusvalvontaviranomaisen kuultava kaavoitusta ja kaupungin katusuunnittelusta vastaavaa yksikköä.

Tonteilla sijaitsevat yleiselle kululle varatut reitit tulee sovittaa korttelikokonaisuuteen sekä suunnitella viihtyisiksi ja turvallisiksi.

Jätehuolto- ja kierrätyspisteet tulee sijoittaa jätehuoneisiin korttelin rakennusmassoihin.

Korttelialueilla sallitaan ajoyhteyden järjestäminen yhden tontin kautta useammalle kuin kahdelle tontille. Tontille saa järjestää kulkuyhteyden useamman kuin kahden tontin kautta.

Ajoyhteys kortteliin tulee suunnitella siten, että riittävä näkemä kadulle järjestetään korttelin puolella.

Korttelialueilla tulee varautua muuntamoiden sijoitteluun vähintään seuraavasti: -Kortteliin 8 yksi muuntamo -Kortteliin 15 kolme muuntamoa -Kortteliin 32 AL-1- ja LPA-korttelialueille yhteensä kaksi muuntamoa -Kortteliin 32 KPY-1-korttelialueelle yksi muuntamo -Kortteliin 34 yksi muuntamo -Kortteliin 80 kaksi muuntamoa -Kortteliin 81 KPY-1-korttelialueelle yksi muuntamo -Kortteliin 81 YO-korttelialueelle yksi muuntamo.

Muuntamoa varten varattavan tilan on sijaittava maantasossa. Tilan vapaiden sisämittojen tulee olla 4 x 4 metriä, tilan pitää rajautua ulkoseinään, kulku tilaan on oltava suoraan ulkoa ja sille pitää olla pääsy kuorma-autolla.

Muuntamoiden sijoituspaikat määrittelee Turku Energia Sähköverkot Oy yhteistyössä kiinteistöjen rakentajien kanssa. Kiinteistön rakentajan on varmistettava muuntamon tarve Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ennen rakennusluvan hakemista.

Korttelin 32 tontin 20 tulee liittyä vesihuoltoverkostoon Helsinginkadulla tai Kalevanrampilla. Tämä tulee huomioida myös ma-LPA-alueen suunnittelussa.

LPA-korttelialueella pysäköintitalon katolle saa sijoittaa korttelin leikki- ja oleskelualueen.

Viherrakentaminen

-AL- ja LPA-korttelialueilla viherkerroin vähintään 0,8. -YO-korttelialueella viherkerroin vähintään 0,7. -KPY-korttelialueilla viherkerroin vähintään 0,6.

AL-, LPA- ja KPY-2-korttelialueilla vihertehokkuuden tasoa tarkastellaan koskien korttelipihan ympärille suunniteltua rakennusryhmää.

Vihertehokkuusvaatimus ei koske sr-merkinnällä suojeltua rakennusta. Suojellun rakennuksen piha-alue tulee suunnitella Ilmattarenpuiston toimintoihin, korkoihin, pintamateriaaleihin ja istutuksiin sovittaen. Pihaa ei saa aidata.

Vipusenaukion ja Ilmattarenkadun lähiympäristö tulee suunnitella siten, että alueet liittyvät saumattomasti katuun ja kadun korkeusasemiin. Vipusenaukiolle tulee sijoittaa puita istutusaltaisiin.

Viherkaton ja kansipihan istutusten toteuttamisessa tulee käyttää kotimaisia, mieluiten paikallisia luonnonvaraisia niitty- tai ketolajeja. Puistossa tulee käyttää kotimaisia, mieluiten paikallisia lajeja.

Hulevesien hallinta

Korttelialueille on laadittava korttelikohtainen hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelma. Kaikki korttelissa muodostuva hulevesi on kerättävä ja johdettava suunnitellun järjestelmän kautta katualueella olevaan yleiseen järjestelmään. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä ennen niiden johtamista hulevesijärjestelmään ja siitä luonnonarvokkaaseen Jaaninojaan. Vettä läpäisevät pintamateriaalit eivät saa aiheuttaa riskiä maaperän mahdollisten haitta-aineiden leviämiselle.

Kvarterets gemensamma arrangemang

I kvartersområdet ska tillåtas gemensamma arrangemang mellan tomlterna gällande invånarnas gemensamma lokaler, skyddsrum, lek- och vistelseplatser, bil- och cykelplatser, avfallsinsamling, gång- och cykelförbindelser, service- och räddningstrafik, anordningar och kablar för den samhällstekniska försörjningen, byggande som uppfyller målen för grön effektivitet samt dagvattenlösningar.

I tomtindelings- och bygglovsfasen ska upprättas dispositionsplanen för byggnadsgruppen som planerats omkring kvartersgården åtminstone för att konstatera hur byggnadernas placering, invånarnas gemensamma lokaler, skyddsrum, avfallinsamling, bil- och cykelplatser, gårdsarrangemang, grön effektivitetsnivån samt dagvatten ordnas och fungerar. I planen ska presenteras ett bullerskydd för lek- och vistelseområdet i en situation där en del av byggnaderna som ingår i byggnadsgruppen inte ännu har byggts. Vid utarbetandet av tomtindelningen ska planläggningen höras. När ansökan om bygglov behandlas ska byggnadstillsynsmyndigheten begära ett utlåtande av planläggningsenheten och av enheten som ansvarar för stadens gatuplanering.

De rutter som reserverats för allmänna gångförbindelser på tomlterna ska anpassas till kvartersshelheten och planeras så att de är trivsamma och trygga.

Avfallshanterings- och återvinningspunkter ska placeras i avfallsrum i kvarterets byggnadsmassor.

I kvartersområdena tillåts ordnande av en körförbindelse via en tomt till fler än två tomtor. En förbindelse till tomten får ordnas via fler än två tomtor.

Körförbindelsen till kvarteret ska planeras så att tillräcklig sikt ut mot gatan ordnas på kvarterets sida.

I kvartersområdena ska det förberedas för placering av transformatorer minst enligt följande: -1 transformator i kvarter 8 -3 transformatorer i kvarter 15 -Sammanlagt 2 transformatorer i kvartersområdena AL-1 och LPA i kvarter 32 -1 transformator i kvartersområdet KPY-1 i kvarter 32 -1 transformator i kvarter 34 -2 transformatorer i kvarter 80 -1 transformator i kvartersområdet KPY-1 i kvarter 81 -1 transformator i kvartersområdet YO i kvarter 81.

Det utrymme som ska reserveras för en transformator ska ligga på marknivå. Inuti byggnaden ska utrymmets fria innermått vara minst 4 x 4 meter, utrymmet måste avgränsas av ytterväggen, ingången till utrymmet ska vara direkt utifrån och utrymmet ska kunna nås med lastbil.

Var transformatorerna ska placeras bestäms av Turku Energia Sähköverkot Oy i samarbete med dem som bygger fastigheterna. Den som bygger fastigheten ska utreda behovet av en transformator hos Turku Energia Sähköverkot Oy innan bygglov söks.

Tomt 20 i kvarter 32 ska ansluta till vattenförsörjningsnätet från Helsingforsgatan eller Kalevarampen. Detta ska också beaktas vid planeringen av ma-LPA-området.

På parkeringshus tak i LPA-kvartersområdet får kvarterets lek- och vistelseområde placeras.

Grönanläggningar

-I AL- och LPA-kvartersområdena ska grönkoefficienten vara minst 0,8. -I YO-kvartersområdet ska grönkoefficienten vara minst 0,7. -I KPY-kvartersområdena ska grönkoefficienten vara minst 0,6.

I kvartersområdena AL, LPA och KPY-2 granskas nivån på grönkoefficienten för byggnadsgruppen som planerats omkring kvartersgården.

Grönkoefficienten gäller inte en byggnad som skyddats med beteckningen sr. Gårdområdet till den skyddade byggnaden ska planeras så att det anpassas till Ilmatarparkens funktioner, höjdförhållanden, ytmateriel och planteringar. Gården får inte inhägnas.

Närmiljön kring Vipunenplanen och Ilmatargatan ska planeras så att områdena gränslöst ansluter sig till gatan och gatans höjdläge. På Vipunenplanen får man placera träd i planteringsbassänger.

Vid genomförandet av planteringar på ett grönt tak och ett gårdsdäck ska man använda inhemska, helst lokala vildvuxna ängs- och fältarter. I parken ska man använda inhemska, helst lokala arter.

Behandling av dagvattenet

För kvartersområdena ska upprättas en kvartersspecifik plan för hantering och fördrojning av dagvatten. Allt dagvatten som bildas i kvarteret ska samlas in och avledas genom planerat system i ett allmänt system som finns i gatuområdet. I bygglovsfasen ska en plan för dagvattenhantering på byggplatser presenteras. Vattnet som uppstår under byggtiden ska behandlas innan det avleds i dagvattenssystemet och vidare till Jahndiket med naturvärden. Beläggningsmateriel som släpper igenom vatten får inte orsaka risk för att eventuella skadeämnen i jorden sprider sig.

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

Paloturvallisuus
Kortteileissa sallitaan omatoiminen pelastautuminen. Pelastustoiminta sallitaan naapuritontilla.
Palomuri voidaan jättää rakentamatta tontin rajalle, myös kellarikerroksissa ja pihakannen alla, edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin. Tontin rajassa kiinni olevaan julkisivuun saa rakentaa ikkunoita, mikäli paloturvallisuudesta huolehditaan.
Pelastusajoneuvon pääsy tonteille tulee huomioida myös pp/h-ajoyhteyksien suunnittelussa pelastusteiden osalta.
Auto- ja polkupyöräpaikat
Autopaikkoja on varattava seuraavasti: -Asuminen 1 ap / 140 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap / 3 asuntoa -Opiskelija-asuminen 1 ap / 230 k-m2 -Tehostettu erityisasuminen 1 ap / 450 k-m2 -Muu erityisasuminen1 ap / 175 k-m2 -Valtion korkotukema asuntotuotanto (pitkä korkotukilaina) 1 ap / 175 k-m2 -Vieras- ja palvelupaikat 1 ap / 10 asuntoa -Toimistot ja liikeytilat 1 ap / 140 k-m2 -Ammattioppilaitos 15 ap
Korttelialueella tulee kohtuulliselta etäisyydeltä osoittaa lyhytaikaista pysäköintiä huoltoä, kotipalveluita sekä liikkumisesteisten pysäköintiä varten.
Autopaikkoja saa osoittaa pysäköintilaitoksesta enintään 400 metrin kävelyetäisyydeltä asunnoista ja palveluista sekä enintään 500 metrin kävelyetäisyydeltä työpaikkarakentamisesta.
Autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 %, mikäli pysäköintipaikat ovat nimeämättömiä 100-199 autopaikan pysäköintilaitoksessa. Jos paikat ovat vuorottaiskäytössä ja nimeämättömiä, vähimmäismäärästä voidaan vähentää 10 %.
Autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 10 %, mikäli pysäköintipaikat ovat nimeämättömiä vähintään 200 autopaikan pysäköintilaitoksessa. Jos paikat ovat vuorottaiskäytössä ja nimeämättömiä, vähimmäismäärästä voidaan vähentää 20 %.
Käyttäjillä tulee olla lupa pysäköidä laitokseen ja pysäköintilupia on oltava enemmän kuin paikkoja.
Autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 % velvoitepaikkojen kokonaismäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat velvoiteautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta kohtuullisen etäisyyden päässä kiinteistöstä.
Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa kuitenkin vähintään 75 % vähimmäismäärästä.
Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään seuraavasti: -Asuminen 1 pp / 30 k-m2, kuitenkin vähintään 1 pp / alle 40 m2 asunto ja vähintään 2 pp / yli 40 m2 asunto -Opiskelija-asuminen 1 pp / 20 k-m2 -Tehostettu ja muu erityisasuminen 1 pp / 4 työntekijää -Valtion korkotukema asuntotuotanto (pitkä korkotukilaina) 1 pp / 30 k-m2, kuitenkin vähintään 1 pp / alle 40 m2 asunto ja vähintään 2 pp / yli 40 m2 asunto -Toimistot 1 pp / 70 k-m2 -Liiketyilat 1 pp / 50 k-m2 -Majoitustilat 1 pp / 3 työntekijää -Ammattioppilaitos 1 pp / 4 opiskelijaa -Erikoispyörille, kuten kuormapyörille ja pyörän peräkärryille 1 erikoispaikka / 1000 asumisen k-m2.
Asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan. Pyöräpysäköinnistä vähintään 50 % tulee sijaita kadun tasolla olevassa kerroksessa tai rinteessä vähintään yhdeltä sivulta katutasoon liittyvässä kellarissa. Pyöräpysäköintipaikkojen on oltava runkolukittavia. Pyöräpysäköinnin tulee olla helposti ja esteettömästi saavutettavissa. Korttelialueelle on varattava riittävät tilat polkupyörien kunnostusta ja pesua varten.
Liike- ja toimistotilojen pyöräpaikoista vähintään 30 % tulee osoittaa sisätilaan tai katettuun tilaan. Pyöräpysäköintipaikkojen on oltava runkolukittavia. Pyöräpaikat on sijoitettava rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen helposti ja esteettömästi saavutettavaksi.

Dagvatnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i området i fördröjningssänkor, -bassänger eller -magasin med en sammanlagd kapacitet på 1,5 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.

Brandsäkerhet
I kvarteren tillåts räddning på eget initiativ. Räddningsverksamhet från granntomten tillåts.
På tomtragränsen och även i källarvåningarna och under gårdsdäcket kan man låta bli att bygga en brandmur förutsatt att person- och brandsäkerheten säkerställs genom ersättande arrangemang. På fasaden som tangerar tomtragränsen får fönster monteras om brandsäkerheten säkerställs.
Räddningsfordonets tillträde till tomterna ska också beaktas vid planeringen av körförbindelserna pp/h i fråga om räddningsvägar.
Bil- och cykelplatser
Bilplatser ska reserveras enligt följande: -Boende 1 bilplats / 140 v-m2, dock minst 1 bilplats per 3 bostäder -Studentbostäder 1 bilplats / 230 v-m2 -Effektiverat specialboende 1 bilplats / 450 v-m2 -Annat specialboende 1 bilplats / 175 v-m2 -Statens räntestödda bostadsproduktion (långt räntestödslån) 1 bilplats / 175 v-m2 -Gäst- och serviceplats 1 bilplats / 10 bostäder -Kontors- och affärslokaler 1 bilplats / 140 v-m2 -Yrkesläroanstalt 15 bilplats
I kvartersområdet ska kortvarig parkering för underhåll, hemservice och parkering för personer med rörelsesnedsättning anvisas på ett rimligt avstånd.
Bilplatser får anvisas i en parkeringsanläggning på högst 400 meters gångavstånd från bostäderna och tjänsterna och på högst 500 meters gångavstånd från bygandet av arbetsplatser.
Minimiantalet bilplatser kan minskas med 5 % om parkeringsplatserna inte har namngetts och är belägna i en parkeringsanläggning med 100-199 bilplatser. Om platserna är i alternerande bruk och icke-namngivna kan man minska minimiantalet med 10 procent.
Minimiantalet bilplatser kan minskas med 10 % om parkeringsplatserna inte har namngetts och är belägna i en parkeringsanläggning med minst 200 bilplatser. Om platserna är i alternerande bruk och icke-namngivna kan man minska minimiantalet med 10 procent.
Användarna ska ha tillstånd att parkera i parkeringsanläggningen och antalet parkeringstillstånd ska vara större än antalet parkeringsplatser.
Minimiantalet bilplatser kan minskas till 5 bilplatser per en bilpoolplats, dock högst 10 % av det totala antalet krävda bilplatser som bolaget är skyldigt att ordna. Sökanden ska i bygglovsskedet påvisa att tjänsten fungerar i byggnaden. Om bilpoolsystemet delvis eller helt avskaffas ska de saknade bilplatserna byggas eller ordnas på en annan plats på ett rimligt avstånd från fastigheten.
Obligatoriska bilplatser ska ändå genomföras minst 75 % av minimiantalet.
Cykelplatser ska reserveras åtminstone enligt följande: -Boende 1 cykelplats / 30 v-m2, dock minst 1 cykelplats per bostad som är under 40 v-m2 och minst 2 cykelplatser per bostad som är över 40 v-m2 -Studentbostäder 1 cykelplats / 20 v-m2 -Effektiverat specialboende och annat specialboende 1 cykelplats / 4 anställda -Statens räntestödda bostadsproduktion (långt räntestödslån) 1 cykelplats / 30 v-m2, dock minst 1 cykelplats per bostad som är under 40 v-m2 och minst 2 cykelplatser per bostad som är över 40 v-m2 -Gäst- och serviceplats 1 bilplats / 10 bostäder -Kontor 1 cykelplats / 70 v-m2 -Affärslokaler 1 cykelplats / 50 v-m2 -Inkvarteringslokaler 1 cykelplats / 3 anställda -Yrkesläroanstalt 1 cykelplats / 4 studenter -För specialcyklar såsom lädcyklar och cykelvagnar 1 specialplats per 1 000 v-m2.
Av cykelplatserna för bostäder ska minst 50 % placeras i ett täckt och läsbart utrymme. Av cykelplatserna ska minst 50 % vara belägna i våningen på gatuplanet eller i slutningen i en källare med minst en sida som är ansluten till gatuplanet. Cykelplatserna ska möjliggöra användning av ramläs. Cykelparkeringen ska vara lätt nåbar och tillgänglig. I kvartersområdet ska reserveras tillräckligt med utrymme för reparation och tvätt av cyklar.
Av cykelplatserna för affärs- och kontorslokaler ska minst 30 % placeras inomhus eller i ett täckt utrymme. Cykelplatserna ska möjliggöra användning av ramläs. Cykelplatserna ska placeras nära byggnadens ingång och vara lätt nåbara och tillgängliga.

KPY-1- ja KPY-2-korttelialueilla on varattava suihku-, kuivatus- ja säilytystilat työmatkapyöräilyä varten.

YO-korttelialueen pyöräpysäköintipaikkoja saa sijoittaa ma-LPA-alueelle, katualueelle ja katuaukiolle.

Pysäköintitilojen ja pihakannen alle sijoittuvien muiden kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen kerrosala ei mitoita auto- ja polkupyöräpaikkojen määrää.

Pysäköintilaitosten julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti ja korttelikokonaisuuteen sovittaen. Autopaikkojen ja pysäköintirakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että ajoneuvojen valoista ympäröiviin asuntoihin kohdistuva häikäisy saadaan minimoitua.

Pysäköintimääräykset eivät koske sr-merkinnällä suojeltua rakennusta. Suojeltavan rakennuksen tontille saa sijoittaa 5 autopaikkaa.

Perheasuntovaatimus
Jokaisen asuinrakennuksen asuinhuoneistomäärästä on vähintään 25 % toteutettava perheasuntoina (ei koske erityisasumista mm. opiskelija-asunnot). Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka pinta-ala on vähintään 63 m2.
Yhteistilat sekä kellarin ja ullakon tilat
Asukkaiden monitoimitiloja (sauna-, harraste-, kokontumis- ym. vastaavat yhteiskäyttötilat) tulee rakentaa vähintään 2 % rakentamislain 9 §:n mukaisesta kerrosalasta. Saunaosastossa sekä harraste- ja kokontumistilassa on oltava ikkuna suoran luonnonvalon saamiseksi. Pihakannen alaisen tilojen kerrosala ei mitoita monitoimitiloja.
Tämän lisäksi rakennusten ullakoille ja kattoterassien yhteyteen sijoittuvat asukkaiden monitoimitilat ja viherhuoneet saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittään eivätkä ne mitoita pysäköintipaikkoja.
Rakennukseen saa rakentaa kaksi kellarikerrosta. Kellarikerrokseen ja ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista, kerosalaan luettavaa tilaa.
Melu ja tärinä
Leikki- ja oleskelualueet ja parvekkeet on suunniteltava siten, että niillä ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.
Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkomelu ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.
Rakennukset tulee suunnitella siten, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan melun, runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

Ilmanlaatu
Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa Helsinginkadun ja Kalevanrampin katualueeseen rajautuville julkisivuille.
Pilaantuneet maat ja purkumateriaalit
Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen maaperän kaivamista tai muokkaamista edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä. Mikäli maaperä todetaan pilaantuneeksi ja kohteessa on puhdistustarve, tulee pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tehdä ilmoitus Turun kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle. Vaikka puhdistustarvetta ei todettaisi, kohteesta poistettavien haitta-ainepitoisten maa-ainesten ja/tai jätettä sisältävien massojen poistamisesta ja sijoittamisesta tulee sopia Turun kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen kanssa ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.
Alueella tulee pyrkiä kierrättämään kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja.
Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä. Purkumateriaalit tulee ensisijaisesti käyttää uudelleen rakennusosina.
Muut
Kortteleissa tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa ja/tai rakennukset tulee liittää kaukolämpöverkostoon. Energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.
Rautatietunnelin suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon vaarallisten aineiden kuljetukset (VAK).
Kaavaselostus ja rakentamistapaohje
Tähän asemakaavakarttaan liittyvä selostus, jossa on esitetty kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisun perustelut sekä kuvaus kaavasta ja sen vaikutuksista. Kaavaan liittyvä suunnitteluohje, jota on noudatettava ohjeellisesti.

I kvartersområdena KPY-1 och KPY-2 ska dusch-, tork- och förvaringsutrymmen reserveras för cykelpending.

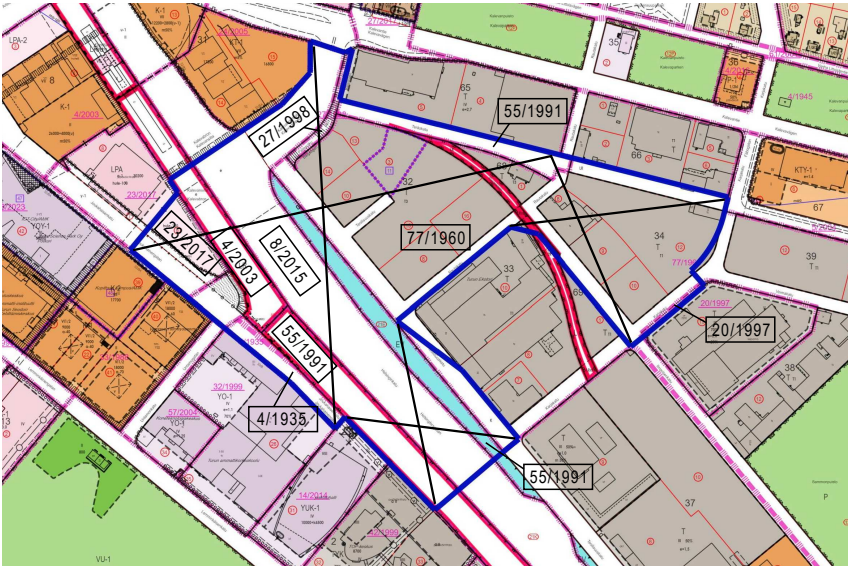
Cykelparkeringsplatserna i YO-kvartersområdet kan placeras i ma-LPA-området, på gatuområdet och på den öppna platsen/torget.

Våningsytan för utrymmen som används för annat ändamål än huvudanvändningsändamålet och som placeras under parkeringsutrymmena och gårdsdäcket påverkar inte dimensioneringen av antalet bil- och cykelplatser.

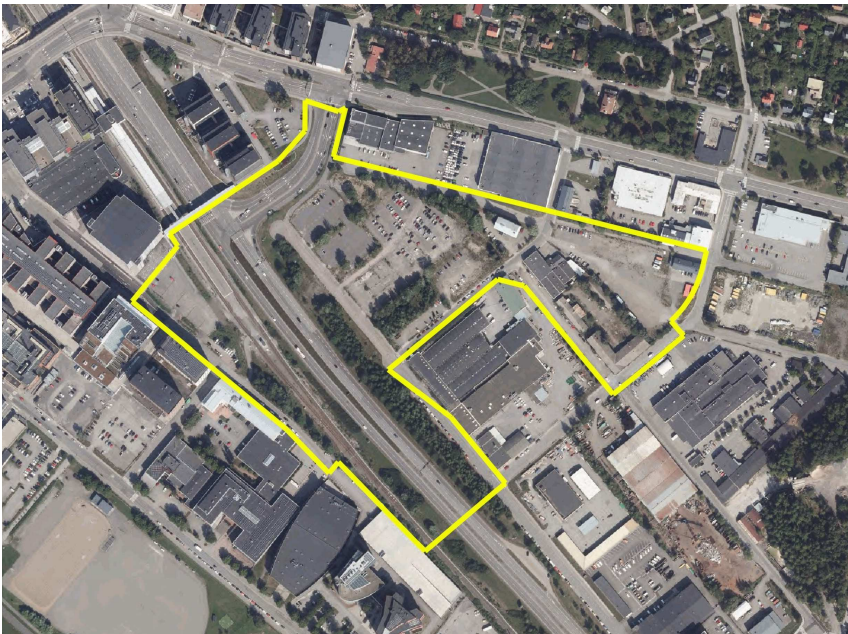
Parkeringsanläggningarnas fasader ska hålla en hög kvalitetsnivå och passa in i kvartersshelheten. I planeringen av bilplatser och parkeringsstrukturer ska särskild uppmärksamhet fästas vid att blandningen från fordonsljus på de omkringliggande bostäderna kan minimeras.
Parkeringsbestämmelserna gäller inte en byggnad som skyddats med beteckningen sr. Det är tillåtet att placera 5 bilplatser på tomten för den skyddade byggnaden.

Krav på familjebostäder
Minst 25 % av lägenheterna i varje bostadshus ska genomföras som familjebostäder (berör inte specialboende, bl.a. studentbostäder). Bostäder med minst två sovrum och minst 63 m2 yta ses som familjebostäder.

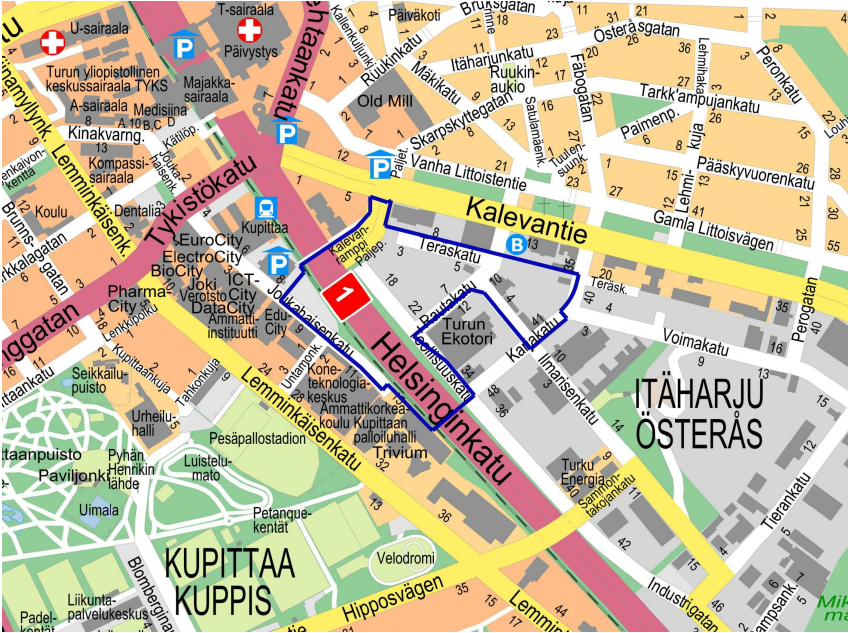
Gemensamma lokaler samt källar- och vindsutrymmen
Allaktivitetslokaler för invånarna (bastu-, hobby- och samlingslokaler eller motsvarande gemensamma lokaler) ska byggas minst 2 % av den enligt bygglagens 9 § använda våningsytan. Bastuavdelningen samt hobby- och samlingslokalerna ska förses med fönster för tillgång till direkt solljus. Våningsytan för utrymmen under gårdsdäcket dimensionerar inte allaktivitetslokalerna.
Dessutom får de boendes allaktivitetslokaler och vinterträdgårdar i anslutning till byggnadernas vindar och takterrasser byggas utöver den i detaljplanen angivna byggrätten och de dimensionerar inte parkeringsplatser.
I byggnaden får två källarvåningar byggas. I källarvåningen och på vinden får man placera lokaler enligt det huvudsakliga användningsändamålet som ingår i våningsytan.
Buller och vibrationer
Lek- och vistelseområdena och balkongerna ska planeras så att riktvärdena för bullernivån i utevistelseområden inte överskrider på dem.
Spårvägen ska planeras så att vibrationer eller stombuller från spårtrafiken inte överskrider de målsatta maximivärdena inomhus i byggnaderna.
Byggnaderna ska planeras så att de förhållanden som förutsätts av lokalernas användningssyfte uppnås inomhus i byggnaderna när det gäller buller, stombuller och vibrationer.
Luftkvalitet
Friskluftsintaget får inte placeras på de fasader som gränsar till gatuområdet för Helsingforsgatan och Kalevarampen.
Förorenad mark och rivningsmaterial
Graden av förorening i marken och behovet av sanering ska bedömas innan åtgärder som kräver utgrävning eller bearbetning av marken vidtas. Om marken konstateras vara förorenad och det finns ett saneringsbehov ska en anmälan om sanering av den förorenade marken lämnas till Åbo stads miljöskyddsmyndighet. Även om ett saneringsbehov inte konstateras ska man komma överens med Åbo stads miljöskyddsmyndighet om avlägsnande och omplacering av mark som innehåller skadliga ämnen och/eller massor som innehåller avfall innan åtgärden vidtas.
Avsikten är att återvinna massor och material som uppstår och används i bygandet av planområdet.
Tiil lovensökan som berör rivande av byggnad eller del av byggnad, ska en utredning över hållbar behandling av rivningsmaterialet bifogas. Rivningsmaterialet ska i första hand återanvändas som byggnadsdelar.
Övriga
I kvarteren ska förnybar energi produceras och/eller anslutas till fjärrvärmenätet. Apparatur avsedd för att producera energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.
Vid planering och byggande av en järnvägstunnel ska man beakta transporter av farliga ämnen (TFÅ).
Planbeskrivning och anvisning om byggsätt
Tiil denna detaljplaneakarta hör en planbeskrivning där uppgifter om planens utgångspunkter och mål, motiveringar till planlösningen och en beskrivning av detaljplanen och dess verkningar ingår. Tiil detaljplanen hör en planeringsanvisning som ska följas som vägledande.



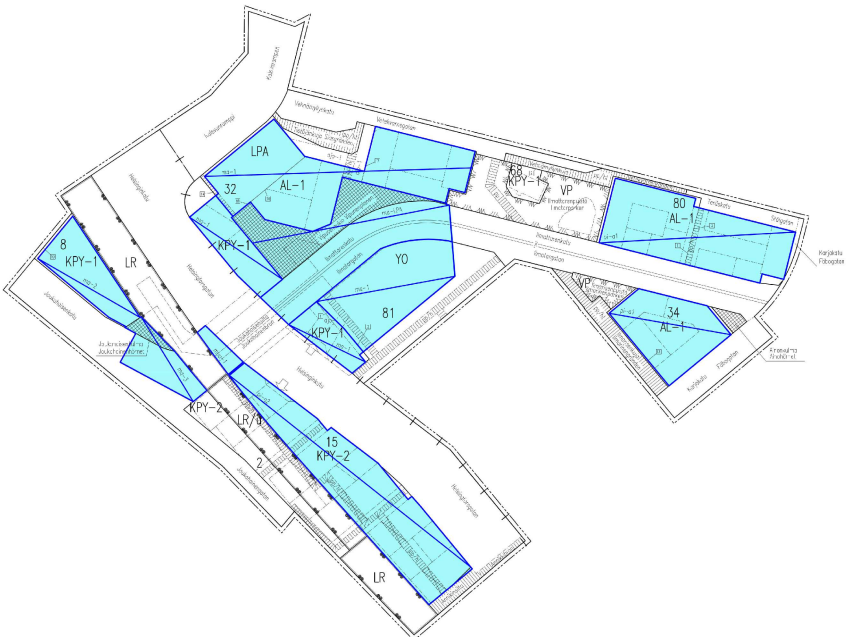
POISTUVA KAAVA © Turun kaupunki



ILMAKUVA © Turun kaupunki



SUJAINTIKARTTA © Turun kaupunki



MAANALAISET JA KANSIRAKENTEEN ALAISET ALUEET © Turun kaupunki

TURKU		ÅBO		Asemakaavatunnus Detalplanebeteckning		2/2023																																																																																									
				Diaarinumero Diarienummer		76-2023																																																																																									
Työnimi Arbetsnamn		Kupittaaan kärki		Mittakaava Skala		1:2000																																																																																									
Osoite Adress		Teräskatu, Rautakatu, Ilmarisenkatu, Teollisuuskatu, Joukahaisenkatu																																																																																													
Asemakaavanmuutos koskee: <table><tr><td>Kaupunginosa:</td><td>012</td><td>ITÄHARJU</td><td>ÖSTERÅS</td></tr><tr><td>Kortteli:</td><td>32, 33 (osa), 34 (osa), 68</td><td></td><td>32, 33 (del), 34 (del), 68</td></tr><tr><td>Kadut:</td><td>Ilmarisenkatu (osa)</td><td></td><td>Ilmarinengatan (del)</td></tr><tr><td></td><td>Kalevanramppi</td><td></td><td>Kalevarampen</td></tr><tr><td></td><td>Karjakatu (osa)</td><td></td><td>Fäbogatan (del)</td></tr><tr><td></td><td>Paljepolku (osa)</td><td></td><td>Bälgstigen (del)</td></tr><tr><td></td><td>Rautakatu (osa)</td><td></td><td>Järngatan (del)</td></tr><tr><td></td><td>Teollisuuskatu (osa)</td><td></td><td>Industrigatan (del)</td></tr><tr><td></td><td>Teräskatu (osa)</td><td></td><td>Stålgatan (del)</td></tr><tr><td>Liikennealue:</td><td>Raidekaari (osa)</td><td></td><td>Spårbågen (del)</td></tr><tr><td>Kaupunginosa:</td><td>021</td><td>KUPITTAA</td><td>KUPPIS</td></tr><tr><td>Kortteli:</td><td>8 (osa)</td><td></td><td>8 (del)</td></tr><tr><td>Kadut:</td><td>Helsinginkatu (osa)</td><td></td><td>Helsingforsgatan (del)</td></tr><tr><td></td><td>Joukahaisenkatu (osa)</td><td></td><td>Joukahainengatan (del)</td></tr><tr><td></td><td>Kalevansilta (osa)</td><td></td><td>Kalevabron (del)</td></tr><tr><td>Rautatiealue:</td><td>Nimetön (osa)</td><td></td><td>Utan namn (del)</td></tr><tr><td>Suojaviheralue:</td><td>Nimetön (osa)</td><td></td><td>Utan namn (del)</td></tr></table>								Kaupunginosa:	012	ITÄHARJU	ÖSTERÅS	Kortteli:	32, 33 (osa), 34 (osa), 68		32, 33 (del), 34 (del), 68	Kadut:	Ilmarisenkatu (osa)		Ilmarinengatan (del)		Kalevanramppi		Kalevarampen		Karjakatu (osa)		Fäbogatan (del)		Paljepolku (osa)		Bälgstigen (del)		Rautakatu (osa)		Järngatan (del)		Teollisuuskatu (osa)		Industrigatan (del)		Teräskatu (osa)		Stålgatan (del)	Liikennealue:	Raidekaari (osa)		Spårbågen (del)	Kaupunginosa:	021	KUPITTAA	KUPPIS	Kortteli:	8 (osa)		8 (del)	Kadut:	Helsinginkatu (osa)		Helsingforsgatan (del)		Joukahaisenkatu (osa)		Joukahainengatan (del)		Kalevansilta (osa)		Kalevabron (del)	Rautatiealue:	Nimetön (osa)		Utan namn (del)	Suojaviheralue:	Nimetön (osa)		Utan namn (del)																				
Kaupunginosa:	012	ITÄHARJU	ÖSTERÅS																																																																																												
Kortteli:	32, 33 (osa), 34 (osa), 68		32, 33 (del), 34 (del), 68																																																																																												
Kadut:	Ilmarisenkatu (osa)		Ilmarinengatan (del)																																																																																												
	Kalevanramppi		Kalevarampen																																																																																												
	Karjakatu (osa)		Fäbogatan (del)																																																																																												
	Paljepolku (osa)		Bälgstigen (del)																																																																																												
	Rautakatu (osa)		Järngatan (del)																																																																																												
	Teollisuuskatu (osa)		Industrigatan (del)																																																																																												
	Teräskatu (osa)		Stålgatan (del)																																																																																												
Liikennealue:	Raidekaari (osa)		Spårbågen (del)																																																																																												
Kaupunginosa:	021	KUPITTAA	KUPPIS																																																																																												
Kortteli:	8 (osa)		8 (del)																																																																																												
Kadut:	Helsinginkatu (osa)		Helsingforsgatan (del)																																																																																												
	Joukahaisenkatu (osa)		Joukahainengatan (del)																																																																																												
	Kalevansilta (osa)		Kalevabron (del)																																																																																												
Rautatiealue:	Nimetön (osa)		Utan namn (del)																																																																																												
Suojaviheralue:	Nimetön (osa)		Utan namn (del)																																																																																												
Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne: <table><tr><td>Kaupunginosa:</td><td>012</td><td>ITÄHARJU</td><td>ÖSTERÅS</td></tr><tr><td>Kortteli:</td><td>32, 34, 68, 80, 81</td><td></td><td>32, 34, 68, 80, 81</td></tr><tr><td>Kadut:</td><td>Ilmarisenkuja</td><td></td><td>Ilmarinengränden</td></tr><tr><td></td><td>Ilmattarenkatu</td><td></td><td>Ilmatargatan</td></tr><tr><td></td><td>Kalevanramppi</td><td></td><td>Kalevarampen</td></tr><tr><td></td><td>Karjakatu (osa)</td><td></td><td>Fäbogatan (del)</td></tr><tr><td></td><td>Teräskatu (osa)</td><td></td><td>Stålgatan (del)</td></tr><tr><td></td><td>Tietäjänkuja</td><td></td><td>Siargränden</td></tr><tr><td></td><td>Vehnämyllynkatu</td><td></td><td>Vetekvarnsgatan</td></tr><tr><td></td><td>Vehnämyllynkuja</td><td></td><td>Vetekvarnsgränden</td></tr><tr><td>Katuaukiot:</td><td>Ainonkulma</td><td></td><td>Ainohörnet</td></tr><tr><td></td><td>Vipusenaukio</td><td></td><td>Vipunenplanen</td></tr><tr><td>Virkistysalueet:</td><td>Ilmarisenpuisto</td><td></td><td>Ilmarinenparken</td></tr><tr><td></td><td>Ilmattarenpuisto</td><td></td><td>Ilmatarparken</td></tr><tr><td>Kaupunginosa:</td><td>021</td><td>KUPITTAA</td><td>KUPPIS</td></tr><tr><td>Kortteli:</td><td>2 (osa), 8 (osa), 15</td><td></td><td>2 (del), 8 (del), 15</td></tr><tr><td>Kadut:</td><td>Annikinsilta</td><td></td><td>Annikkibron</td></tr><tr><td></td><td>Helsinginkatu (osa)</td><td></td><td>Helsingforsgatan (del)</td></tr><tr><td></td><td>Joukahaisenkatu (osa)</td><td></td><td>Joukahainengatan (del)</td></tr><tr><td></td><td>Joukahaisensilta</td><td></td><td>Joukahainenbron</td></tr><tr><td>Katuaukio:</td><td>Joukahaisenkulma</td><td></td><td>Joukahainenhörnet</td></tr><tr><td>Rautatiealue:</td><td>Nimetön (osa)</td><td></td><td>Utan namn (del)</td></tr></table>								Kaupunginosa:	012	ITÄHARJU	ÖSTERÅS	Kortteli:	32, 34, 68, 80, 81		32, 34, 68, 80, 81	Kadut:	Ilmarisenkuja		Ilmarinengränden		Ilmattarenkatu		Ilmatargatan		Kalevanramppi		Kalevarampen		Karjakatu (osa)		Fäbogatan (del)		Teräskatu (osa)		Stålgatan (del)		Tietäjänkuja		Siargränden		Vehnämyllynkatu		Vetekvarnsgatan		Vehnämyllynkuja		Vetekvarnsgränden	Katuaukiot:	Ainonkulma		Ainohörnet		Vipusenaukio		Vipunenplanen	Virkistysalueet:	Ilmarisenpuisto		Ilmarinenparken		Ilmattarenpuisto		Ilmatarparken	Kaupunginosa:	021	KUPITTAA	KUPPIS	Kortteli:	2 (osa), 8 (osa), 15		2 (del), 8 (del), 15	Kadut:	Annikinsilta		Annikkibron		Helsinginkatu (osa)		Helsingforsgatan (del)		Joukahaisenkatu (osa)		Joukahainengatan (del)		Joukahaisensilta		Joukahainenbron	Katuaukio:	Joukahaisenkulma		Joukahainenhörnet	Rautatiealue:	Nimetön (osa)		Utan namn (del)
Kaupunginosa:	012	ITÄHARJU	ÖSTERÅS																																																																																												
Kortteli:	32, 34, 68, 80, 81		32, 34, 68, 80, 81																																																																																												
Kadut:	Ilmarisenkuja		Ilmarinengränden																																																																																												
	Ilmattarenkatu		Ilmatargatan																																																																																												
	Kalevanramppi		Kalevarampen																																																																																												
	Karjakatu (osa)		Fäbogatan (del)																																																																																												
	Teräskatu (osa)		Stålgatan (del)																																																																																												
	Tietäjänkuja		Siargränden																																																																																												
	Vehnämyllynkatu		Vetekvarnsgatan																																																																																												
	Vehnämyllynkuja		Vetekvarnsgränden																																																																																												
Katuaukiot:	Ainonkulma		Ainohörnet																																																																																												
	Vipusenaukio		Vipunenplanen																																																																																												
Virkistysalueet:	Ilmarisenpuisto		Ilmarinenparken																																																																																												
	Ilmattarenpuisto		Ilmatarparken																																																																																												
Kaupunginosa:	021	KUPITTAA	KUPPIS																																																																																												
Kortteli:	2 (osa), 8 (osa), 15		2 (del), 8 (del), 15																																																																																												
Kadut:	Annikinsilta		Annikkibron																																																																																												
	Helsinginkatu (osa)		Helsingforsgatan (del)																																																																																												
	Joukahaisenkatu (osa)		Joukahainengatan (del)																																																																																												
	Joukahaisensilta		Joukahainenbron																																																																																												
Katuaukio:	Joukahaisenkulma		Joukahainenhörnet																																																																																												
Rautatiealue:	Nimetön (osa)		Utan namn (del)																																																																																												
Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot: ITÄHARJU 32.-17-20, 34.-13, 68.-2, 80.-1-2, 81.-1-2 KUPITTAA 8.-10 Muille kortteleille laaditaan erilliset tonttijaot. Uudet korttelinumeroit ITÄHARJU 80-81, KUPITTAA 15																																																																																															
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Baskartan uppfyller de krav som ställts på detalplanens baskarta. Kaupungeingeodeetti Stadsgeodet Laura Suurjärvi 31.1.2025																																																																																															
LUONNOS Utkast		KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND		EHDOTUS Förslag		KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND																																																																																									
29.1.2024		5.2.2024 §45				20.5.2025 §173																																																																																									
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa Godkänd av stadsfullmäktige Kaupunginsihteeri Stadssekreterare Tullut voimaan Trätt i kraft																																																																																															
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ • KAUPUNKISUUNNITTELU JA MAAOMAIKUUS • KAAVOITUS STADSMILJÖ • STADSPLANERING OCH MARKEGENDOM • PLANLÄGGNING																																																																																															
EHDOTUS Förslag				Piirtäjä Ritare		Valmistelija Beredare																																																																																									
Muuutettu 6.5.2025 (lausunnot) Muuutettu 17.2.2025 (lausunnot ja muistutukset)				Marianne Hahto		Anna Hyypä																																																																																									
TURKU ÅBO				Maankäyttöjohtaja Markanvändningsdirektör		Jyrki Lappi																																																																																									
10.6.2024																																																																																															