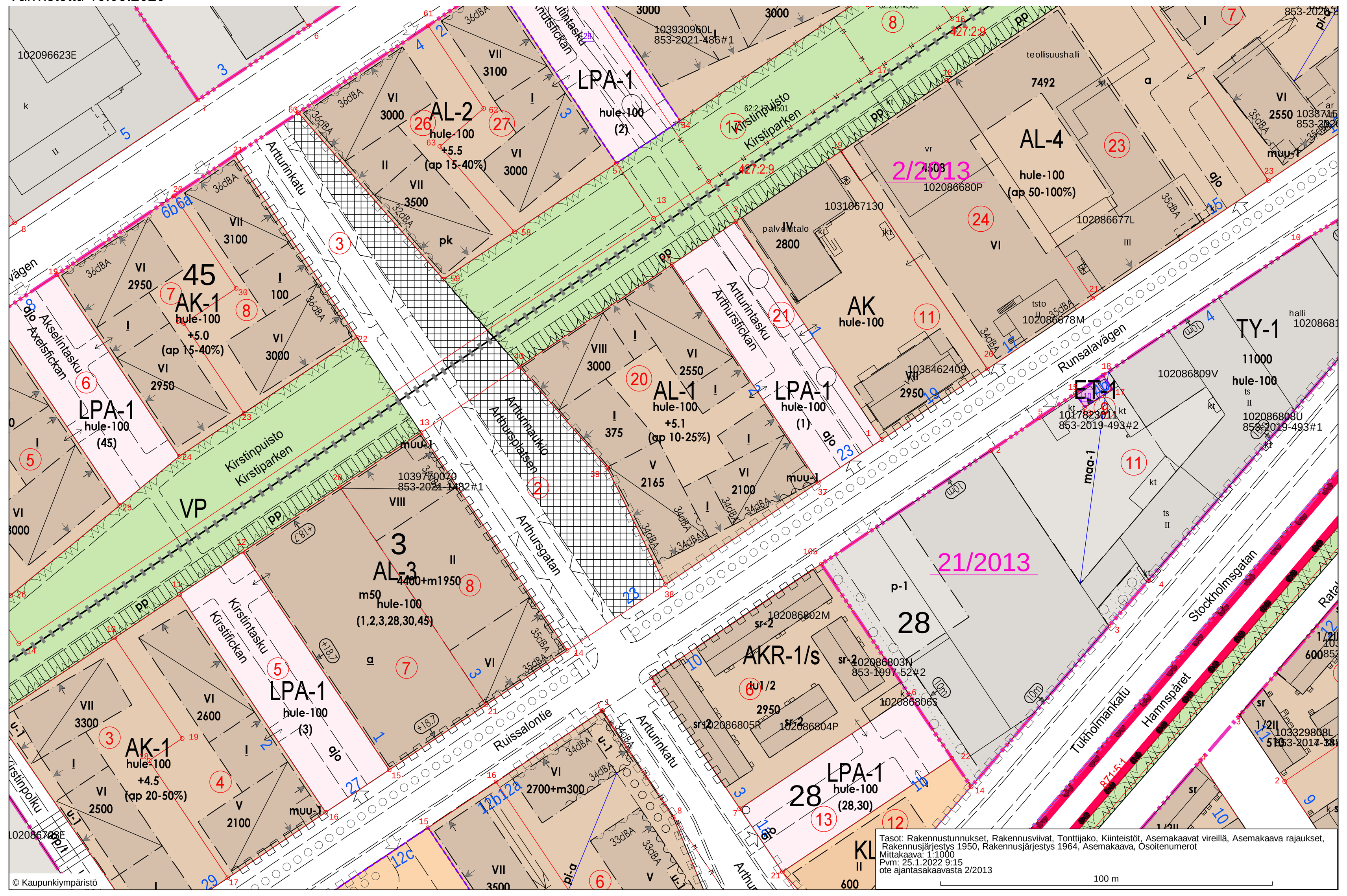
ASEMAKAAVA 853 2/2013
Vahvistettu 16.03.2020



Määräysnumero	Ulkoasu	selitys
1.051	AL-1	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Viherkerroin vähintään 0,90. Asuntoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen. Rakennuksen maantason kerroskorkeuden on oltava vähintään 4 metriä. Vähintään 50% maantasokerroksen rakennusalasta tulee toteuttaa liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi soveltuvana.
7.13	LPA-1	Autopaikkojen korttelialue. Viherkerroin vähintään 0,90. Alueelle saa sijoittaa siihen rajautuvien AK- ja AL-korttelialueiden pysäköintiä. Alueen läpi on sallittava esteetön yleinen jalankulku. Alueen kautta saa järjestää ajoyhteyden kaikille siihen rajautuville korttelialueille ja tonteille. Alueelle saa sijoittaa kiinteistöteknisiä johtoja, kaapeleita ja laitteita, kuten jakokaappeja.
12.012		Eri kaavojen välinen raja.
12.02		Kaupunginosan raja.
12.03		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
12.04		Osa-alueen raja.
12.05		Sijainniltaan ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
12.10	1	Korttelin numero.
12.100	Tukholmankatu	Alueen nimi.
12.13	12000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
12.17	VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
12.22	+4.7	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
12.223	!	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
12.24		Rakennuksen julkisivupinnan ylin korkeusasema.
12.27		Rakennusala.
12.35		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
12.37		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
12.40	36dBA	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolella rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä rakennukseen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään 36 dB A-painotettuna. Luku koskee asuin-, majoitus- ja kokoontumistiloja.
12.41	muu-1	Sijainniltaan ohjeellinen muuntamoa varten varattava alue / tila maantasossa. Tilan vapaiden sisämittojen pitää olla vähintään 4 x 3 metriä, tilan pitää rajautua suoraan ulkoseinään ja sille pitää olla pääsy kuorma-autolla.
12.4311	○ ○ ○ ○	Säilytettävä/istutettava puurivi.
12.4312	hule-100	Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m3 / 100 m2 vettäläpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
12.44		Katu.
12.442		Sijainniltaan ohjeellinen ajorata.
12.443		Sijainniltaan ohjeellinen raidevaraus raitiotielle.
12.45		Katuaukiolle/torille varattu alueen osa.
12.451	ajo	Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys.

12.543	pp	Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
12.630		Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
12.6412	(1,2,64)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
12.643	(ap20-50%)	Asemakaavamääräyksissä vaadituista autopaikoista tulee tontille sijoittaa suluissa olevan prosenttiluvun osoittama osuus. Loput autopaikat on sijoitettava LPA- tai a-alueille enintään 300 metrin etäisyydelle tontin rajasta.
12.753		YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ Julkisivujen on oltava paikalla rakennettuja ja niiden rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Katualueille rajautuvilla julkisivuilla parvekkeiden pitää olla rakennuksen runkoon integroituja, eivätkä ne saa ulottua rakennusalan rajan yli enempää kuin 0,5 metriä. Kadun varrella sijaitsevien rakennusten, tilojen ja pysäköintilaitosten katutason julkisivuissa umpinaisten ulkoseinien osuus saa olla enintään 40%. Määräys ei koske korttelin 2 Iso-Heikkiläntiehen rajautuvia julkisivuja. Umpinaisia osuuksia on elävöitettävä esimerkiksi materiaalivalinnoin, istutuksin ja taideteoksin. Asukkaitten käyttöön on osoitettava viihtyisää ja laadukasta, leikkiin sekä oleskeluun soveltuvaa piha- tai kattoterassialuetta, jolle on suora esteetön yhteys asuinrakennusten porrashuoneista ja jolla liikenteestä aiheutuva melutaso ei ylitä 55 dBA, vähintään 3 m²/asunto. Kortteleissa on sallittava tonttien väliset yhteisjärjestelyt piha-alueiden, jalankulku- ja ajoyhteyksien, väestönsuojien, autopaikkojen, jätehuollon, hulevesien hallinnan ja viivytyksen sekä teknisten tilojen rakentamiseksi. Korttelin sisäisiä tontinrajoja ei saa aidata. Pihakannet, I-kerroksiset rakennusosat sekä LPA-alueiden katot on toteutettava niin, että kattopinta-alasta vähintään 2/3 on hulevesiä viivyttävää viherkattorakennetta. Muut kattopinnat suositellaan rakennettavaksi viherkattoisina siten, että ne toimivat hulevesijärjestelmän viivytysalueina. Oleskelu- ja leikkitiloja voidaan sijoittaa viherkatoille. Vähintään 35% korttelialueiden pinta-alasta on oltava vettä läpäisevää. Korttelialueiden maanvaraisille osille on istutettava suureksi kasvavia puita. Palomuurin rakentamatta jättäminen sallitaan tonttien rajalle, kun paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin. Tontin rajassa kiinni olevaan julkisivuun saa rakentaa ikkunoita, mikäli kyseisen julkisivun etäisyys naapuritontilla olevaan rakennusalaan on vähintään 8 metriä. Aikaisemman toiminnan mahdollisesti aiheuttama maaperän pilaantuminen pitää selvittää ja mahdollisesti pilaantuneet maat pitää tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamista. AK-1, AL-1, AL-2, AL-3, AL-4 ja AL-5 -korttelialueilla saa merkityn rakennusoikeuden ylittäen rakentaa: - porrashuoneet yli 15 kerrosalaneliömetrin ylittävältä osalta kussakin porrashuoneessa kussakin kerroksessa edellyttäen, että kuhunkin kerrokseen saadaan runsaasti suoraa luonnonvaloa ja että kussakin kerroksessa on enintään 9 asuntoa porrashuonetta kohden - autojen ja polkupyörien säilytystilat - kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia, suoraa luonnonvaloa saavia asukkaiden yhteistiloja korkeintaan 50 % suurimman kerroksen alasta - ilmanvaihdon vaatimat kanavat ja tekniset tilat - I-kerroksisiin rakennusosiin sijoittuvat ulkoiluvälinevarastot, jätehuoneet ja tekniset tilat -Edellä mainitut tilat eivät mitoita pysäköintiä.
12.754		AUTOPAIKAT JA PYSÄKÖINTI Pysäköintitiloissa ja -alueilla vähintään 10% autopaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteellä ja vähintään 50% autopaikoista osalta tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. AK-, AK-1, AL-1, AL-2, AL-3, AL-4 ja AL-5 -korttelialueilla autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap kutakin asuntojen 120 kerrosalaneliömetriä kohti, 1 ap kutakin liiketilojen 60 kerrosalaneliömetriä kohti, 1 ap kutakin toimistotilojen 120 kerrosalaneliömetriä kohti ja 1 ap kutakin palveluasuntojen 200 kerrosalaneliömetriä kohti. Vieraspaikat sisältyvät pysäköintinormiin. Kullekin AK- ja AL-korttelialueelle on rakennettava vieraspaikkoja, mikäli niitä ei ole viereisellä LPA-1 -alueella eikä kyseistä korttelialuetta sivuavalla katualueella ole kadunvarsipaikoitusta. AK-1-, AL-1 -ja AL-2 -korttelialueille sijoitettavat autopaikat on toteutettava rakenteellisesti joko pihakannen alle (pi-a), rakennusten maantasokerroksiin tai erikseen osoitetulle auton säilytyspaikan rakennusalalle (a). Mikäli autopaikkoja rakennetaan AK- ja AL-korttelialueilla maanpäällisinä kattamattomana, pitää ne jakaa enintään 5 autopaikan ryhmiin, jotka on erotettu toisistaan puilla, pensailla tai vastaavilla istutuksilla. Tälläiset autopaikat on myös pinnoitettava nurmikivellä tai muulla vettä läpäisevällä päällysteellä. Autopaikkojen ja pysäköintirakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että ajoneuvojen valoista ympäröiviin asuntoihin kohdistuva häikäisy saadaan minimoitua. Polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä varten on varattava tilaa seuraavasti: 2 pyöräpaikkaa/asunto sekä liike-, palvelu- ja toimistotilojen osalta vähintään 1 pyöräpaikka/150 k-m² tai toiminnan edellyttämä määrä. Näistä vähintään 50% varten on kadun tasolla olevaan kerrokseen rakennettava säältä suojattu ja lukittava säilytystila. Kullekin AK- ja AL-korttelialueelle on lisäksi varattava tilat polkupyörien kunnostusta ja pesua varten. Pyöräkatokset on pyrittävä toteuttamaan viherkattoisina.
12.755		MELU JA TÄRINÄ Erityistä huomiota on kiinnitettävä liikennemelun vaimentamiseen siten, että voimassa olevia ohjearvoja tai yleisesti käytössä olevia uusia asuinalueita koskevia suositusarvoja ei ylitetä. Rakennusten toteuttamisjärjestyksellä tai muilla keinoin on huolehdittava siitä, että asunnoissa ja piha-alueilla saavutetaan voimassa olevien määräysten ja asetusten mukaiset vaatimukset melutasoista myös ympäröivän korttelin ollessa keskeneräinen. Tukholmankatuun, Iso-Heikkiläntiehen ja Artturinkatuun rajautuvissa rakennuksissa on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenteen aiheuttaman runkomelun torjuntaan.
12.756		HULEVEDET Korttelialueille on laadittava korttelialuekohtainen hulevesien imeyttämis- ja viivytyssuunnitelma, joka on esitettävä rakennusluvan yhteydessä. Kaikki korttelissa muodostuva hulevesi on kerättävä ja johdettava tämän järjestelmän kautta puisto- tai katualueella olevaan yleiseen järjestelmään. Ainoastaan perustusten kuivatusvedet ja viherkatoilta tulevat hulevedet saa johtaa suoraan hulevesiviemäriin. Katu- ja puistoalueille on rakennettava yhtenäinen altaisiin, painanteisiin, ojiin ja muihin pintarakenteisiin perustuva hulevesien keruujärjestelmä, jonka kautta hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin. Yleisten alueiden lisäksi korttelien hulevedet johdetaan tähän järjestelmään. Järjestelmä 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 hulevesijärjestelmän jatkuvuuteen ja yhtenäisyyteen. Järjestelmään on myös suunniteltava tulvareitit poikkeuksellisia sadetapahtumia varten. Hulevesijärjestelmän perusmitoituksena on 1 m3 pidätyskapasiteettia kutakin 100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Hule-100 -määräyksen edellyttämä viivytystilavuus määritetään viherkertoimen avulla.
12.757		MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS Mahdollinen uusi täyttökuormitus tulee pitää 0,5-1,0 metrissä. Kaikissa liittymissä ja rajapinnoissa on huomioitava tulevat painumat ja painumaerot.

KAUPUNKI:	TURKU	
KAUPUNGINOSA:	ISO-HEIKKILÄ	
KORTTELI:	1	
TONTTI:	20	
1) TONTIN PINTA-ALA:	4180 m²	
2) TONTIN RAKENNUSOIKEUS:	jaettuna eri rakennusaloille yhteensä 10 190 m²	
	HAAPA	LEPPÄ
RAKENNUSOIKEUTTA KÄYTETÄÄN:	3150 + 379,5m²	2523 m²
RAKENNUSOIKEUTTA JÄÄ JÄLJELLE:	ylitys 150 m² + 4,5m² (4,1%)	27 m²

Rakennuksen käyttötarkoitus:	Asuinkerrostalo
Rakennuksen palotekninen luokka:	P1
Lämmitysjärjestelmä:	Kaukolämpö
Ilmanvaihto:	Koneellinen, huoneistokohtainen LTO
Savunpoisto:	Sähköinen, käsikäytöllä. Paloturvallisuussuunnitelman mukaan
Palo-osastointi:	Huoneistoittain EI60
Porrastaso-ovet:	EI30, 30dB
Ilmaäänen eristysluku:	R´w 55 dB
Askeläänitasoluku:	L´n, w 53-63 dB
Kevyet väliseinät:	Kipsilevyä
Alaslasketut katot:	Pesuhuoneet, h=2300
Alaslasketut katot:	Saunat, h=2300
Alaslasketut katot:	Muut tilat, h=2300, liiketilat ja 1.krs:n käytävät h=3000
Huoneistokohtaiset palovaroittimet:	Liitetään sähköverkkoon
Pääsy vesikatolle:	Sisä- ja ulkopuolinen yhteys
Hormit:	Osastoitu EI60
Turvalasit:	Noudatetaan TopTen-rakennusvalvontojen ohjetta 117 d 03C
Kaiteet:	Noudatetaan ympäristöministeriön asetusta rakennuksen käyttöturvallisuudesta. Parvekekaiteet h=1100.

VÄHÄISET KAAVAPOIKKEUKSET

1. Vähäinen rakennusoikeuden ylitys rakennusalan osalta: Haapa 150 + 4,5 m² (Ylitys 4,1%)

Yhtiöiden yhteinen väestönsuoja sijaitsee As Oy Turun Kirstinpuiston Lepän 1. kerroksessa

As Oy Turun Kirstinpuiston Haapa ja Leppä
VÄESTÖNSUOJALASKELMA

Suojan luokka:	S1				
Suojatilatarve:	kerrosala 2%	5 673,00	m2 x 0,02 =	113,46	m2
	kerrosala 1%	506,00	m2 x 0,01 =	5,06	m2
henkilömäärä:	suojatila	118,52	m2 : 0,75 =	158	hlö
varsinainen suojatila				118,52	m2
iv-laitteisto (IVL-1/45)			3 x 1.5 m2	4,50	m2
sulkuteltta			1 kpl	2,50	m2
yhteensä				125,52	m2
Väestönsuojaa rakennetaan				126	m2

Suojahuoneita 1 kpl
Normaaliajan ilmanvaihto tehdään ilmanvaihtosuunnitelman mukaan.
Normaaliajan käyttö: Irtaimistovarasto

Varustus:			
vesisäiliöt VS-1			
laskennallinen suojassa säilyt. veden määrä:	118,52 x 40l =	4 741	l
jäteastiat	118,52 x 15l =	1 778	l
käymälät	6 x 0,7 m2		
ensiaputila	ei vaadita		

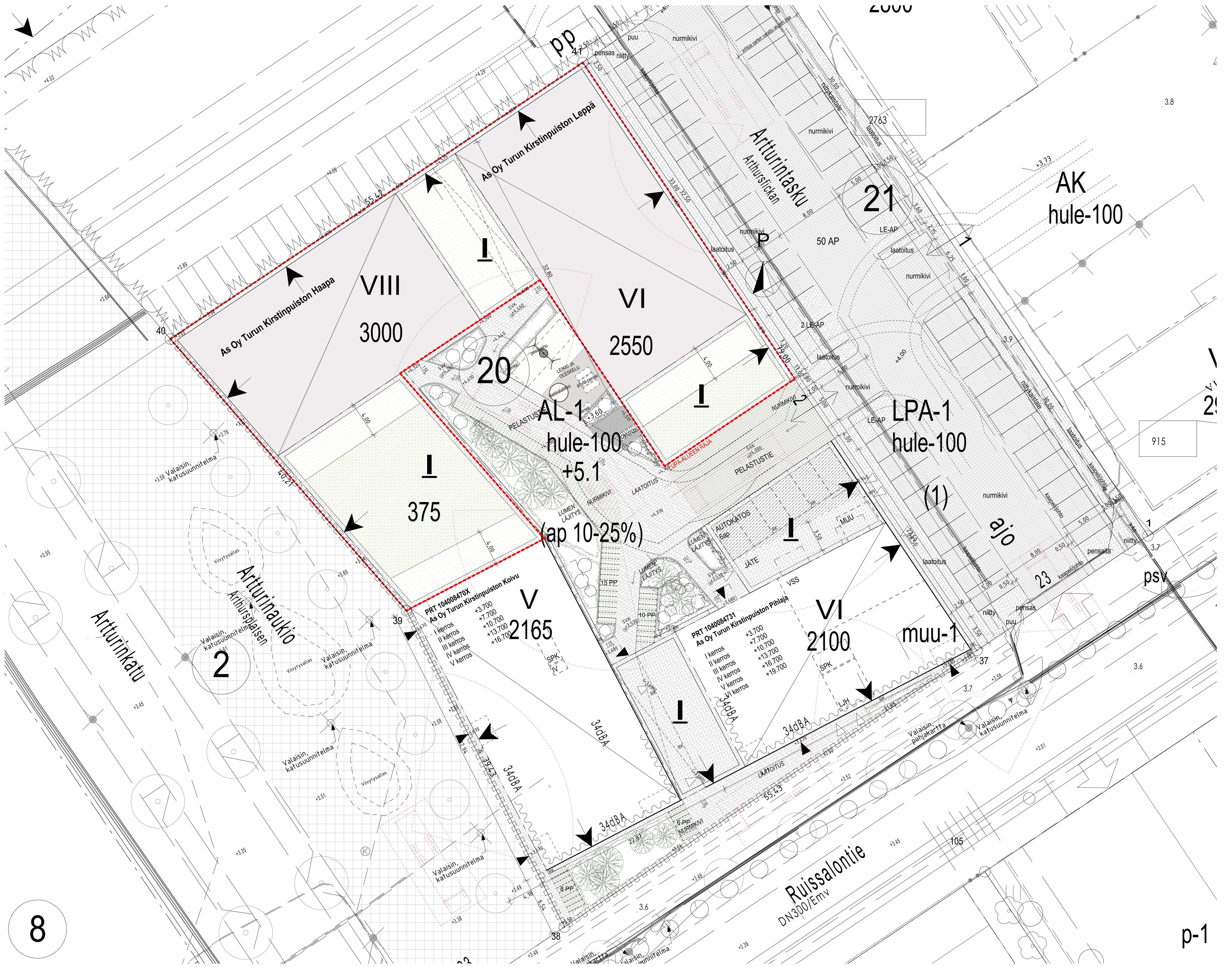
Valmiustilanteeseen siirryttäessä puretaan:
- ilmanvaihtolaitteiston komerot
- väestönsuojan normaaliajan ovi
- irtaimistovaraston komerot

KERROSALA HAAPA

Kerros	Vyöhyketyyppi	Pinta-ala
1. KERROS		
	Kerrosala	71,500
	Kerrosala liiketila	530,500
	Kerrosala tekniset tilat	12,000
	Kerrosala varastot topten	341,000
		955,000 m²
2. KERROS		
	Kerrosala	460,500
		460,500 m²
3. KERROS		
	Kerrosala	460,500
		460,500 m²
4. KERROS		
	Kerrosala	460,500
		460,500 m²
5.KERROS		
	Kerrosala	460,500
		460,500 m²
6.KERROS		
	Kerrosala	460,500
		460,500 m²
7.KERROS		
	Kerrosala	460,500
		460,500 m²
8.KERROS		
	Kerrosala	460,500
		460,500 m²
		4 178,500 m²

KERROSALA LEPPÄ

Kerros	Vyöhyketyyppi	Pinta-ala
1. KERROS		
	Kerrosala	265,500
	Kerrosala tekniset tilat	102,500
	Kerrosala varastot topten	346,000
		714,000 m²
2. KERROS		
	Kerrosala	548,500
		548,500 m²
3. KERROS		
	Kerrosala	548,500
		548,500 m²
4. KERROS		
	Kerrosala	548,500
		548,500 m²
5.KERROS		
	Kerrosala	548,500
		548,500 m²
6.KERROS		
	Kerrosala	548,500
		548,500 m²
		3 456,500 m²



POIKKEAMINEN
Poiketaan As Oy Turun Kirstinpuiston Lepän osalta asemakaavamääräyksestä, jossa vähintään 50% maantasokerroksen rakennusalasta tulee toteuttaa liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi soveltuvana. Leppään ei toteuteta lainkaan liike-, palvelu- tai toimistotiloja.

Perustelu:

Rakennusten vaatimat tekniset tilat ja TopTen -käytäntöihin perustuvat varasto- ja yhteistilat vievät maantasosta kerrosalaa niin paljon, ettei kaavan vaatima liiketilamäärä ole mahdollinen. As Oy Turun Kirstinpuiston Lepän sijainti LPA-alueen reunalla ei myöskään ole edullinen liike-, palvelu- ja toimistotiloille.

Tontille ollaan jo toteuttamassa laadukasta liiketilaa Ruissalontien ja Artturinaukion laidoille As Oy Turun Kirstinpuiston Pihlajaan ja Koivuun.
As Oy Turun Kirstinpuiston Haapaan suunniteltu liiketilan osuus, 532 k-m², maantasokerroksen rakennusalasta, 958 m², on 55,5 % ja koko lupa-alueella (As Oy Turun Kirstinpuiston Haapa ja Leppä, rakennusala 1723m²) liiketilan osuus on 30,9%.

Suunnitelma perustuu tontinluovutuskilpailun voittotyöhön, jota jatkokehitettiin kaavoitusvaiheessa ja siihen verrattuna liiketilaa on saatu nykyisessä jatkosuunnitelmassa vielä kasvatettua.

KORKEUSMITTAJÄRJESTELMÄ N 2000

K.OSA / KYLÄ	KORTTELI / TILA	TONTTI / RNO	PIIRUSTUSLAJI	PÄIVÄYS / PIIRTÄJÄ	JUOKS. NO
62	1	20	PÄÄPIIRUSTUS	08.11.2022	1/1

RAKENNUSTOIMENPIDE: POIKKEAMISLUPA, UUDISRAKENNUS
PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ: ASEMAPIIRUSTUS
MITTAKAAVA: 1:200, 1:400

RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE: As Oy Turun Kirstinpuiston Haapa ja Leppä, Artturintasku 2 Turku Turku 20200
PÄÄSUUNNITTELIJA: PEKKA MÄKI, ARK. SAFA
RAKENNUSSUUNNITTELIJA: Arkkitehti SAFA Saara Vahterus

PROJ NO	TYÖN NO	PIIR NO	MUUTOS
101712	101712_Kirstinpuiston Haapa ja Leppä.pln	ARK 002-001	

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.