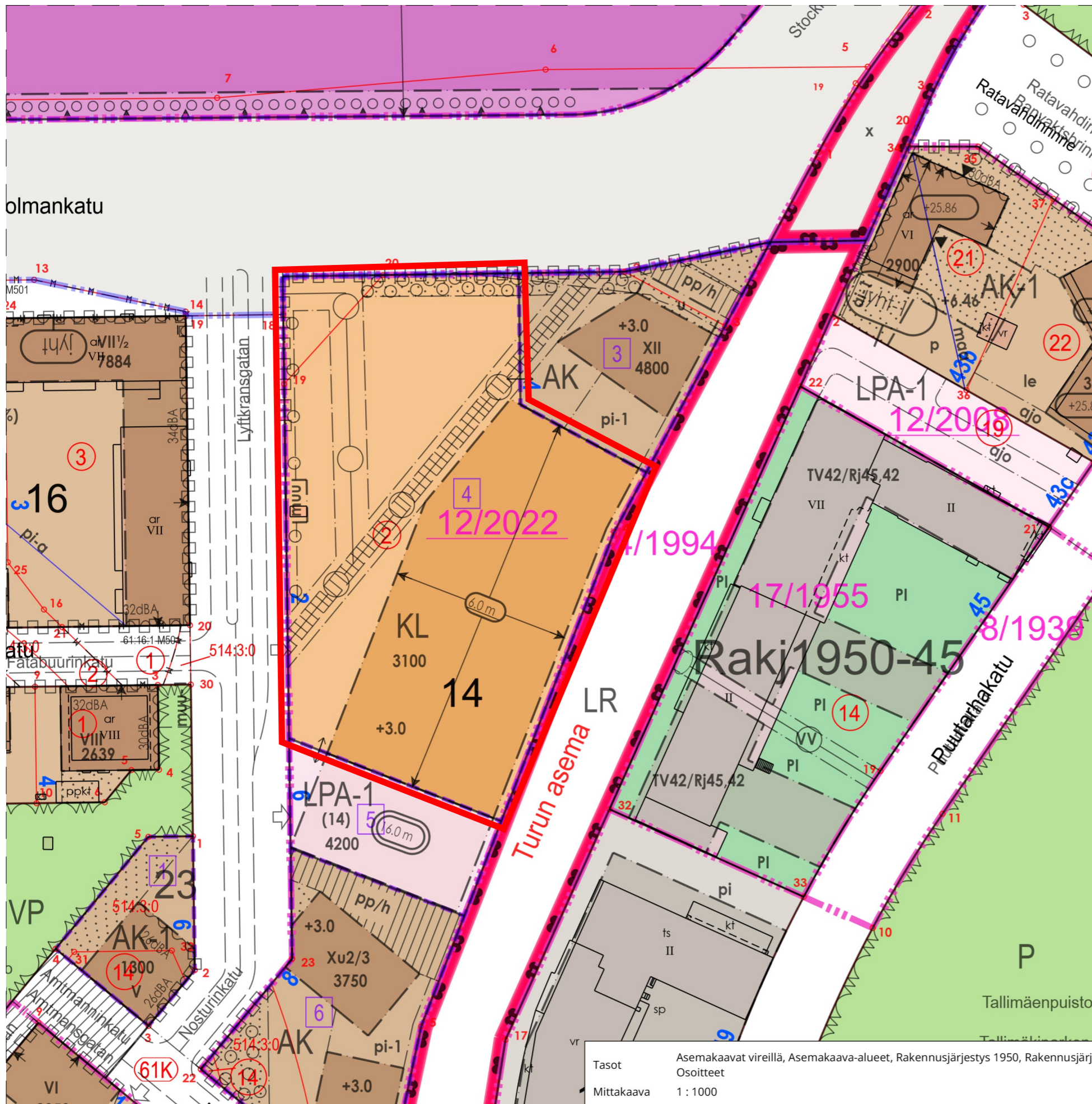


KSM Pansionie
 Rakennus- ja lupalautakunnan kokous 4.12.2024
 Sijainti

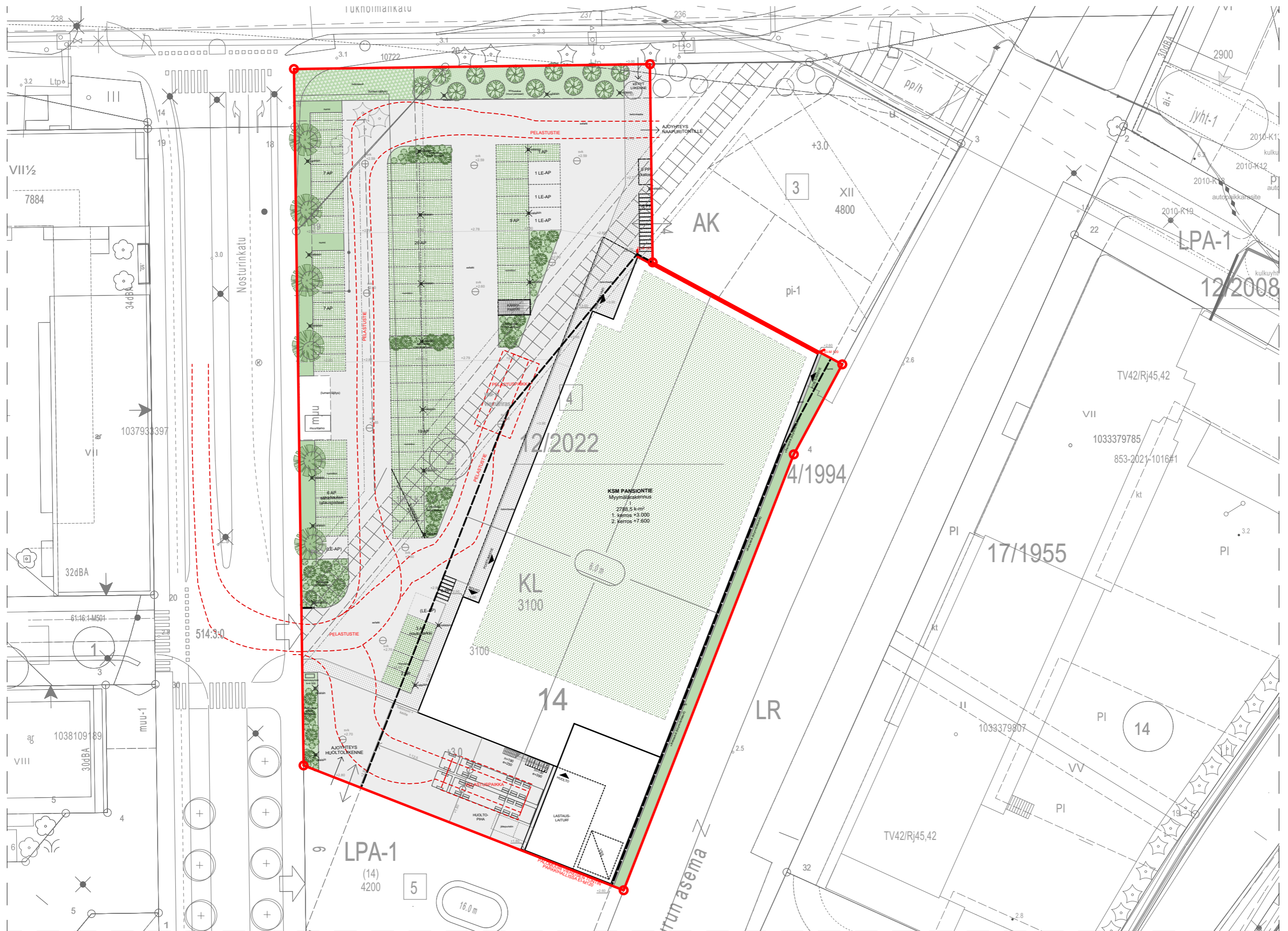




Tasot
Osoitteet
Mittakaava 1 : 1000
Asemakaavat vireillä, Asemakaava-alueet, Rakennusjärjestys 1950, Rakennusjärjestys 1950-45

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:	
AK	Asuinrakennusten korttelialue.
KL	Liikerakennusten korttelialue.
LPA-1	Autopaikkojen korttelialue.
	Autopaikkojen korttelialue. Alueella tulee salli muutamien sijoittaminen. Rakennukseen sijoitettavan tilan vapa pohjapinta-ala tulee olla vähintään 25 m ² . Tilan pitää rajautua länsisuunnan ulkosiveltä ja sille pitää olla pääsy kulkuväylästä. Muutamien saa rakentaa rakennusvuoketta ylläpitäen. Eri kaavojen välinen raja.
	Korttien, kortteliosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
14	Korttelin numero.
4800	Rakennuskoeku kerrosalanelämä.
XII	Ruomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
IXu2/3	Murtoluku nomalisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ottaa käyttöä kerosäntä luettavaksi tilaksi.
+3.0	Rakennuksen lattian vähimmäiskorkeusaste.
6.0 m	Aleivaltu luku osoittaa matalimman sallitun julkisivun korkeuden.
16.0 m	Rakennuksen ylin korkeus.
	Rakennusala.
muu	Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 10 k-m ² suuruisen maunrakennuksen.
pi-1	Piha-alue tai pihakansi. Pihakannen alla saa sijoittaa pyörän säilytystä ja teknisiä tiloja tai väestönsuojaa. Kannen päälle ovat otat istutettua ja niitä osataan tekiä ja oleskelu varten tarvittavat alueet.
u	Uloke.
	hätualueen alueen osa.
	Alueen osa, jolle on istutettava puuta ja pensaita.
	Säilytettävä/siistettävä puuri.
pp/h	Yleisele jalkakäytävä ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huolto- ja pestiasu on sallittu.
	Sijaintiltaan ohjeellinen yleisele jalkakäytävä varattu alueen osa. Kävelyväylä tulee toteuttaa turvallisena ja viihtyisänä pihan osana.
	Johdo varten varattu alueen osa.
	Johdon varoallele ei sijoiteta rakentamista ja alueen päälle ulottuvien kaistojen tulee olla vapaalla korkeudellaan vähintään 5 metriä.
	Ajoneuvollittain kiinnäytetty ajoneuvo.
	Ajo korttelialueen rajan ylä sallittua.
	Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittamista. Pesta-asualueen ja huoltoajon yhtenä on sallittu Hoimankadulla. Muu ajo korttelin läpi tulee kiellettyä.
(14)	Sulatus olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueella sijoittaa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:	
	Rakennusmateriaaleita vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Monotonisia julkisivuja, näkyviä elementtisaunoja ja yhtenäisiä parvekekorkeuksia ei sallita.
	Ihmisvaikutteellisuutta on sijoitettava kokonaisuudessaan vesikatkon alapuolelle. Vesikatkon läpäisevät hommit on koottava kokonaisuutena: IV-konehuoneet ja tekniset tilat saa rakentaa rakennusvuoketta ylläpitäen.
	Kadun varrella sijaitsevien rakennusten ja pysäköintialueiden katutaso julkisivussa ulkosiveltä lämpimän osuus tulee olla vähintään 40%. Umpimuurin osuutta on edellytettävä esimerkiksi maalariväliseinän, istutuksen tai lastuleikkien. Rakennusten maantasonkerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4.0m.
	Rautatiealueen varrella sijaitsevien rakennusten julkisivu tulee suunnitella huomioiden rautatiealueen mahdollisen muuttamisen keuyt lähtien päädilytiksi. KL-korttelialueen liikeyrakennuksen asiakaslähekkyyden tulee olla muutettavissa niin, että se avautuu rautatiealueen suuntaan. Liikennealueen julkisivun rautatiealueen suuntaan tulee olla rakennusteellisesti mahdollista suostaa oven ja ikkunon tulevaisuudessa.
	Auontoja ei saa sijoittaa rakennuksen maantasonkerroksen sille, että ne avautuvat ainoastaan kadulle. Jokaisen asuinrakennuksen huoneistomäärästä on vähintään 25 % toteutettava vähintään kahden makuuhuoneen asuntoina. Joiden minimipinta-ala on 63 h-m ² . Asuinrakennusten asuntojen keskipinta-ala tulee olla ylä 40 h-m ² .
	Asuinkäytön käyttöön on osoitettava viihtyisää ja laadukasta, tekin sekä oleskelun soveltavaa pihaa- tai kattoterassialueita, jolle on suora esteetön yhteys asuinrakennuksen porrashuoneista ja jolla liikenteestä aiheutuva melutaso ei ylitä 55 dBA. Pihakantele on rakennettava viihtyisää kävely-yhteys pihaksi.
	Asuinorttelialueilla saa merkityn rakennusvuokkeen ja kerrosluvun huomioiden edellyttämien laadun ja pihojen sekä ulkoilmaolosuhteiden toteuttamisen rakentamisen ja huolteenkustannusten yhteisjärjestely. Jos jätteenkeräystä sijoitetaan pihalle, tulee ne maaisoida laadukkaasti.
	Asuinkäytön alueella ei saa rakentaa kellarit.
	Pihakannet, k-kerroksiset rakennukset sekä auto- ja pyöräsuojien katot on toteutettava niin, että kattopinta-ala vähintään 2/3 on huolellisesti viihtyisää ulkoilmaolosuhteita, jotka edellyttävät vähintään 70 m ² pihaa. Muut kattopinnat suunnitellaan rakennusteellisesti viihtyisiksi, jotta ne toimivat huolellisesti viihtyisyydenä. Oleskelu- ja leikkotila voidaan sijoittaa viihtyisyydenä. Vihtyisyyden toteuttamisessa on käytettävä korkeaa, mielenkäsitteellisesti luonnollista näyttö- tai katepeltiä.
	Aikaisemman toiminnan aiheuttama maaperän pilaantuminen pitää selvittää ja pilaantuneet maat tulee kunnostaa ennen rakentamista. Kohteesta on tehtävä linnoja olemassa olevan maan pohdasta Turun kaupungin ympäristönsuojelulle ennen maaperän kaivamista tai muokkausta edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä.
	Rakentaminen on suoritettava niin, että siltä aiheutu haittaa oivelle rakenteille, kuten Satamaraide, huuleverkoston runkojen tai Turun Seudun puhdistamon poistoputki.
	YLEISET MÄÄRÄYKSET AK-korttelialueella: Korttelialueella on pysäköintä kielletty pihalla-alueella, poistuksen tarvittava istuimiesiinteen autopaikoilla. AK-korttelialueelle tulee järjestää vähintään 300 m ² leikki- ja oleskelualueita.
	Tontilla 3 Tukholmankadun varteen saa rakentaa istuimiesiinteen kaupunkivälisellä laadulla melunsuojauksella, esimerkiksi kiviseinän. MELLU, TARINA JA RAUTATIEALUEEN VIEREEN RAKENTAMINEN: Rautatiealueella sijoitettava istuimiesiinteen rakennuksen rakentamisen sille, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetien oisella ei ylitä VTT:n laittaman ohjeen värialueen C arvo 0.30 mm/s ta voimassa olevaa määräysarvoa.
	Alle 50 m etäisyydelle rautatiesta suunniteltavien asuinrakennusten välipöytä tulee suunnitella ja toteuttaa sille, että niiden ominaisuuksia ei ole alueella f = 8...12.5 Hz.
	Rautatiealueella sijoitettava istuimiesiinteen rakennuksen rakentamisen sille, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetien alueen rakentaminen rautatiealueen ulkopuolelle. Kaikki rautatiealueella tehtävät rakennusten rakentamisen ja oleskelun alaiset toimenpiteet ovat mahdollisia vain Vihtyisyyden kanssa tehtävään sopimukseen perusteella (ratatki 36 §) ja radeliikenteen ehdoilla.
	HULEVEDET JA SINIVIERHERKÖIN: Korttelialueella on laadittava korttelikohtainen hulevesien hallinta- ja viivytysuunnitelma, joka on esitettävä rakennusvuokkeen yhteydessä. Vettä läpimääräisesti pinnalla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella sille, että viivytyspintojen, -alaiden tai -säiliöiden mitoitustasoa tulee olla 1 m ³ 100 m ² vettä läpimääräisesti jotta kuden. Veroille koskee uudisrakentamista. Viivytyspintojen, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu jivoto. Viivytysjärjestelmien viivytysarvo ei saa täyttymisestä tyhjentä alle 0.5 tunnin.
	Vierherkerron on liike- ja toimistorakennusten alueella vähintään 0.7 ja asuinien korttelialueella vähintään 0.8.
	PYSÄKÖINTI: Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti AK- ja KL-korttelialueilla: - Asuunot 1 ap / 120 k-m ² tai 1 ap / 2 asuntoa - Päiväsuunnott 1 ap / 135 k-m ² - Liike, toimisto ja palvelualue 1 ap / 120 k-m ² - Päivätilavarakaupat tai paljon tilaa vaativat erikoiskaupat 1 ap / 50 k-m ² , tai toiminnan vaatima määrä - Varapaikkoja on rakennettava 1 ap / 170 asuntoa. Polkupyörän pysäköintä ja säilytys varten on varattava tilaa seuraavasti: - 2 pyöräpaikka/asunto, - 1 pyöräpaikka/150 k-m ² liike- ja toimistotiloin oisella.
	Näistä vähintään 50% varten on kadun tasolla olevan kerroksen rakentaminen säältä suojattu ja lämpimä säilytys. Korkeissa on huoltavartava säältä suojattu tilat polkupyörän kunnossapitoa ja pesua varten. Korttelialueella saa rakentaa pyöräsuojia rakennusvuoketta ylläpitäen. Mikäli autopaikkoja rakennetaan maanpäällisiin kattamattomina, pitää ne jakaa enintään 10 vierekkäisen autopaikan jaksoihin, jotka on erotettu toisistaan istuimiesiintellä ja puulla tai pensalla, jolla hyödynnetään myös hulevesien kääntelyä. Tällaiset autopaikat on myös pinoitettava nurmalla tai muulla vettä läpäisevällä pinnalla.



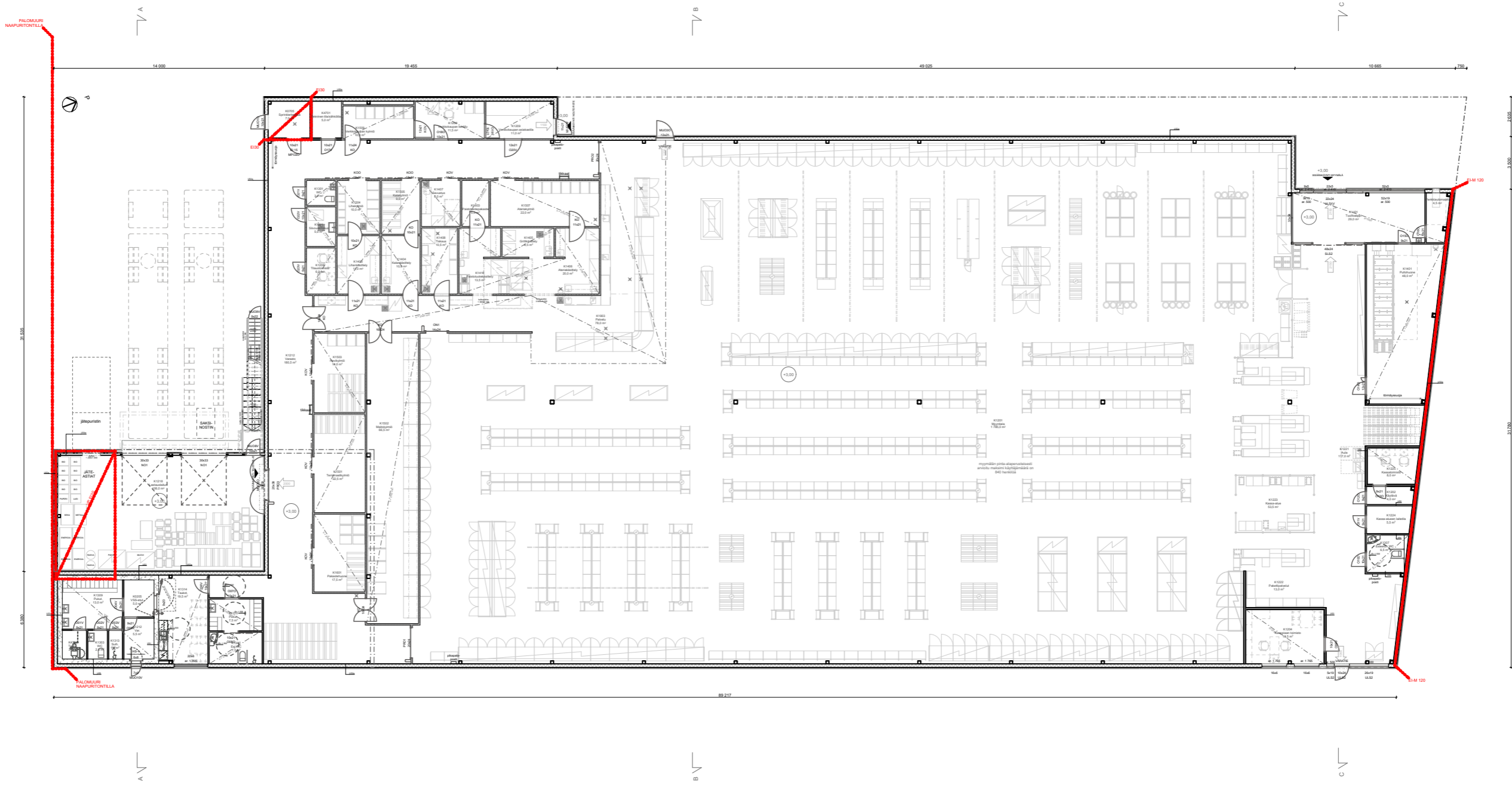


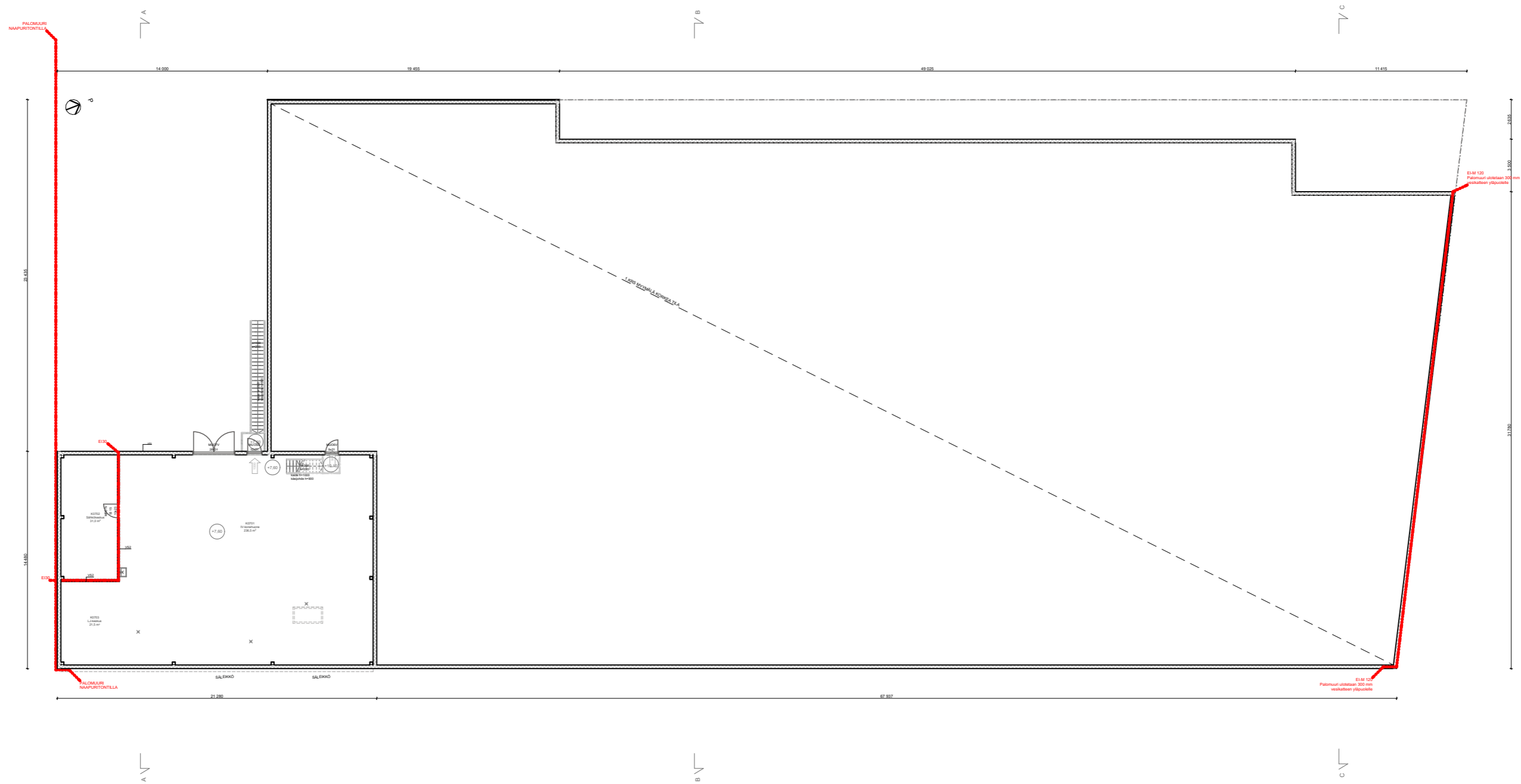
HAROMA & PARTNERS
ARKKITEHTITOIMISTO

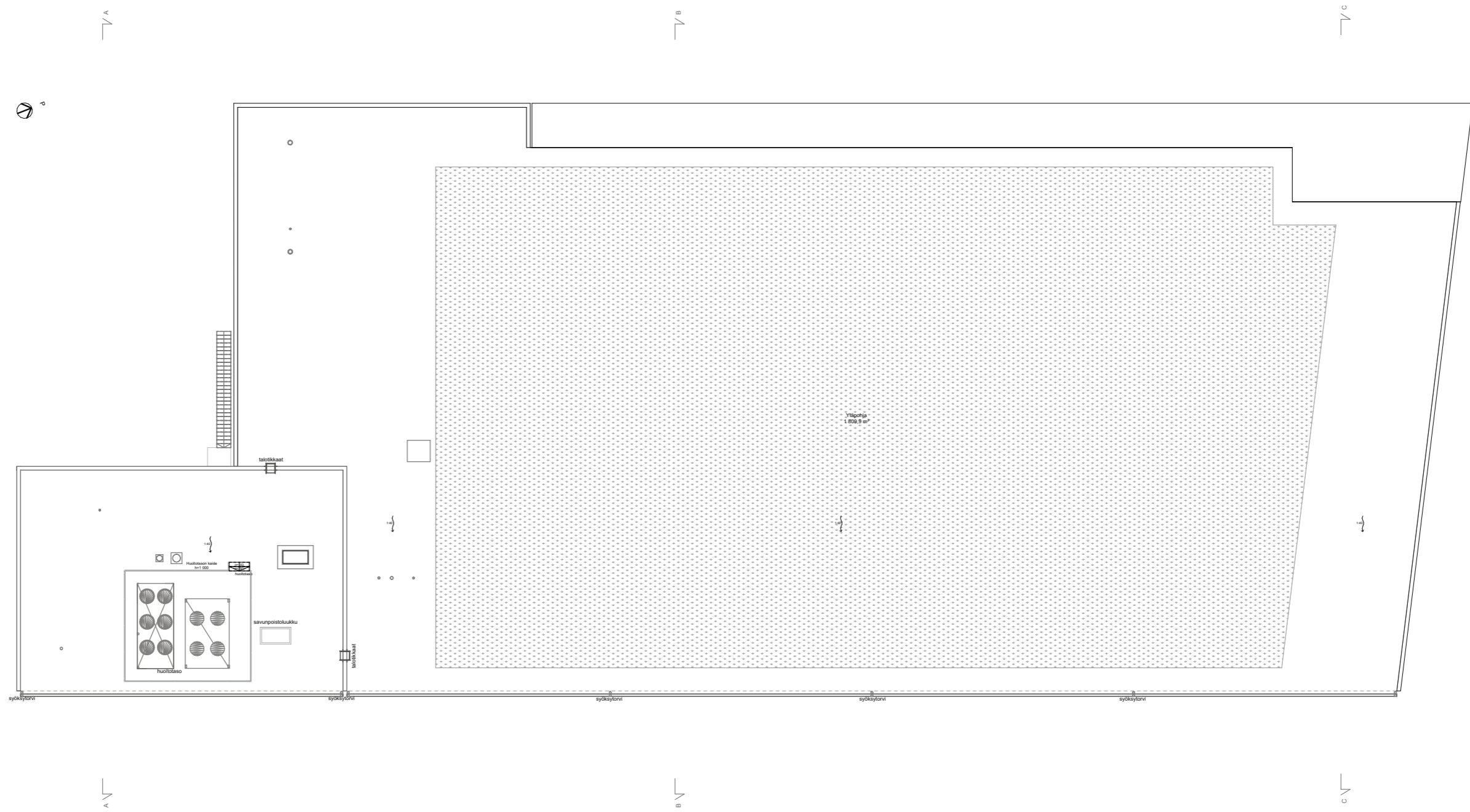


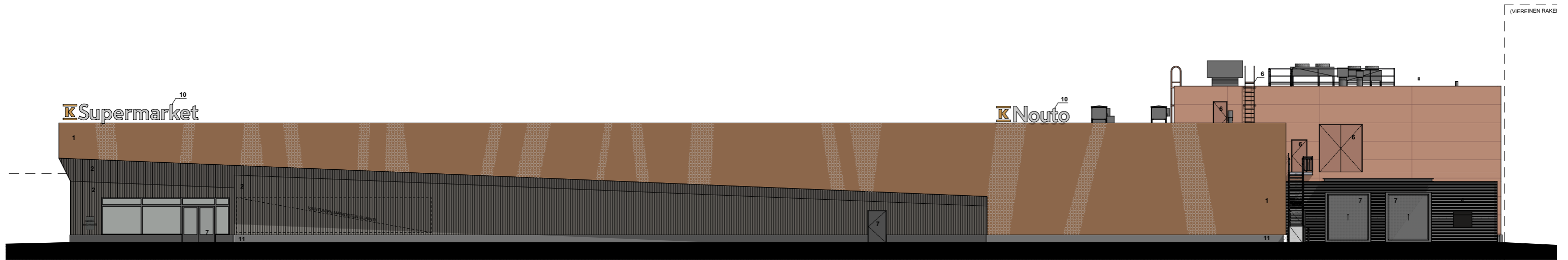
HAROMA & PARTNERS
ARKKITEHTITOIMISTO





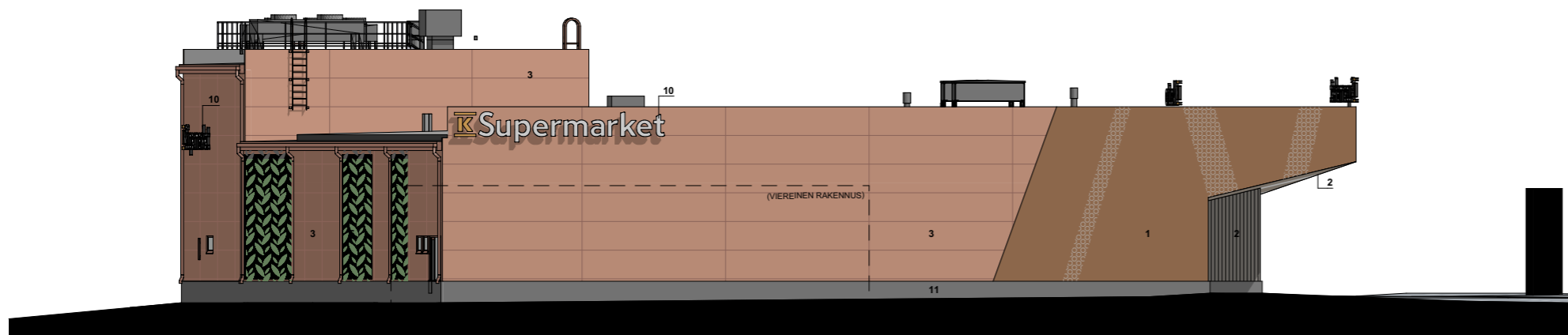






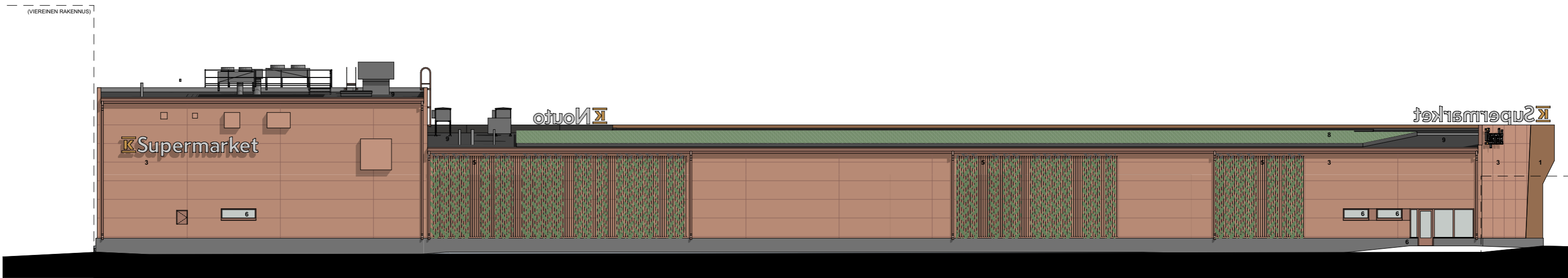
Julkisivu länteen

1:250



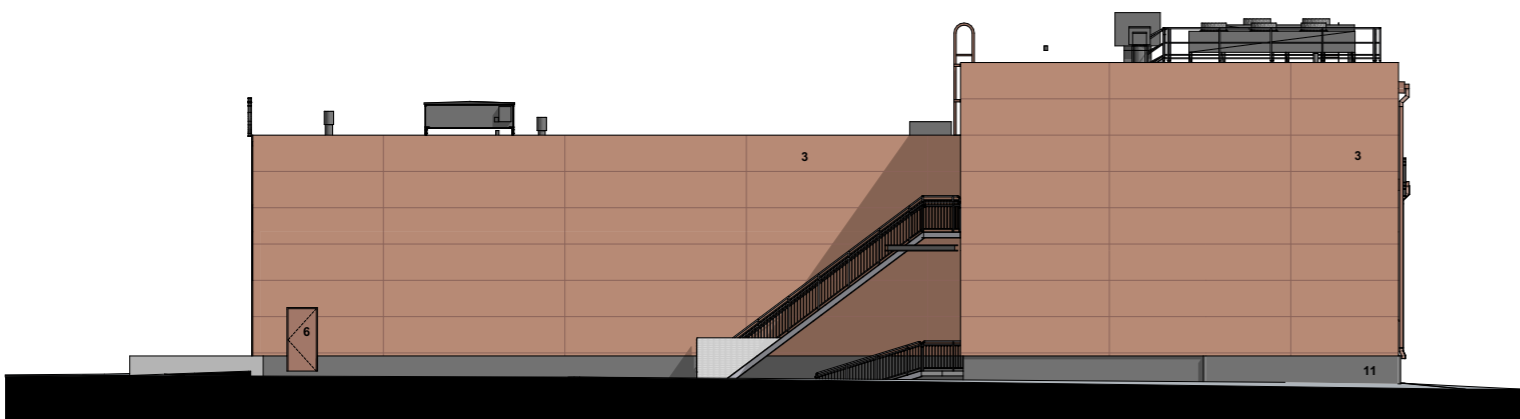
Julkisivu pohjoiseen

1:250



Julkisivu itään

1:250



Julkisivu etelään

1:250

