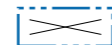


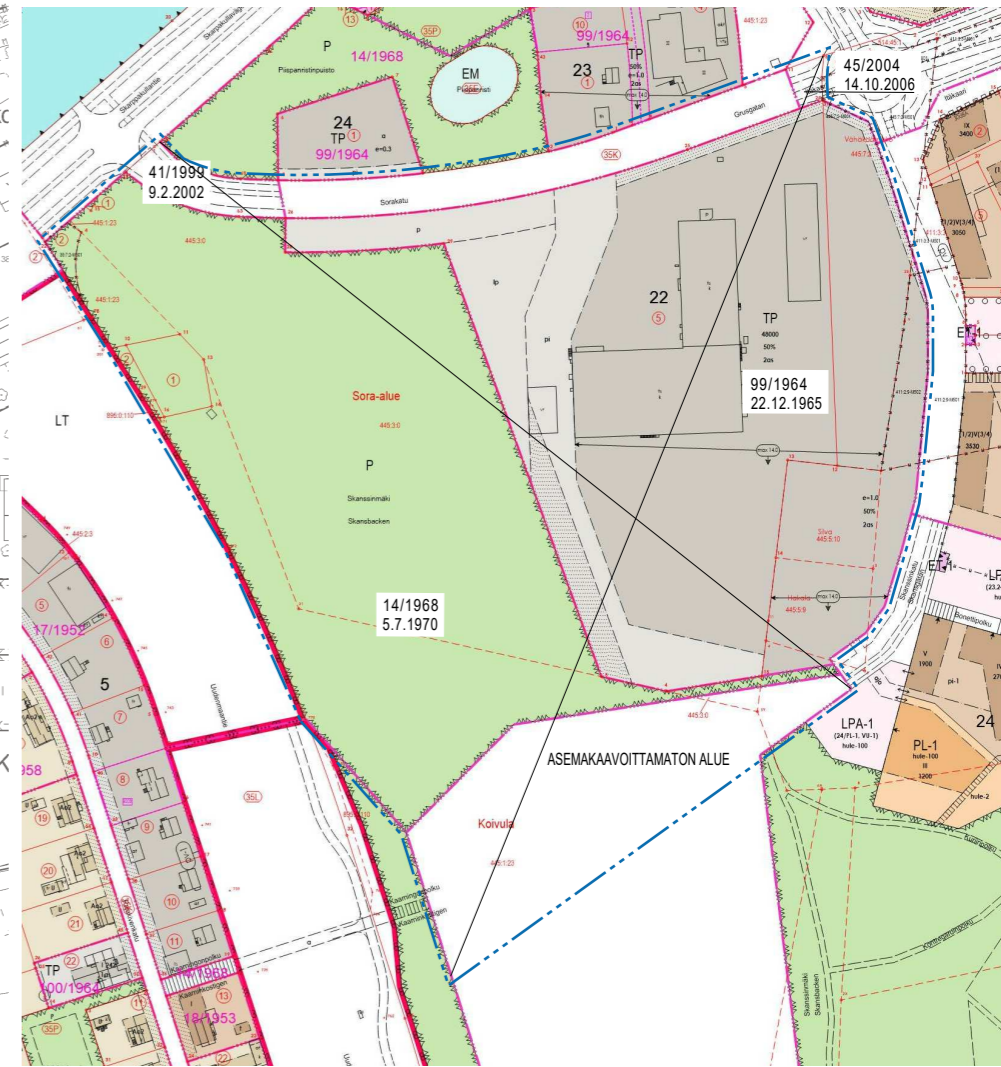
Merkintöjen selite:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavanmuutos koskee ja jolla aiemmat kaavamerkinnot ja -määräykset poistuvat.

14/1968
5.7.1970

Poistuvan kaavan tunnus ja voimaantulopäivä.



035
KOIVULA
BJÖRKAS

037
SKANSSI
SKANSEN



Sijaintikartta



Julkisivu Sorakadulle Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy



<p>Yleiset määräykset:</p>

Tähän asemakaavakarttaan liittyy selostus ja viitesuunnitelmat, jossa on esitetty kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisun perustelut sekä kuvaus kaavasta ja sen vaikutuksista.

Korttelialueilla tulee sallia johtojen sekä kulkuväylien tarvitsemien rasitteiden perustaminen.

Korttelialueilla sallitaan ajoyhteyden järjestäminen yhden tontin kautta useammalle kuin kahdelle tontille.

Pohjavesialue

Alue sijaitsee kokonaisuudessaan pohjavesialueella. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta.

Rakentamatta jätettävien tontin osien pintakerroksia ei saa poistaa.

Pohjaveden muodostumisalueella hulevesien imeytymistä maaperään tulee edesauttaa vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla. Vettä läpäisemättömillä pinoilla muodostuvat puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää maaperään. Ajoväyillä ja pysäköintialueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle alueelliseen hulevesijärjestelmään.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamista. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, tarvitaan alueella riskienhallintatoimenpiteitä ennen rakentamiseen ryhtymistä.

AK- ja AL-korttelialueet:

Rakennusten tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja materiaaleiltaan kestäviä. Rakennusten julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja.

Asuinrakennusten huoneistoalasta on ainakin 20% toteutettava vähintään kahden makuuhuoneen asuintoia.

Korttelialueelle saa sallittua rakennusoikeutta ylittäen rakentaa:

- pihakannen alle autojen säilytyspaikat
- rakennusten kellareihin ja ensimmäisiin kerroksiin asuntojen yhteiskäyttöön tulevia varasto- ja palvelutiloja
- rakennusten ullakon tasolle enintään 40 % suurimman kerroksen pohjapinta-alasta laadukkaita ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia, asukkaiden yhteisiä sauna-, viherhuone-, kuntosali, ruokala-, harrastus-ym. yhteiskäyttötiloja kerrosluvun estämättä.
- pihakannen päälle pyörä- ja ulkoiluvälinevarastoja, erillisiä jäte- ja keräilykatoksia sekä pysäköintitilan savunpoisto- ja korvausilmarakenteet

Palomuri voidaan jättää rakentamatta tontin rajalle edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin. Rakennusten tontin rajalle sijoittuville julkisivuille saa sijoittaa ikkunoita.

Kadulle suunnattujen rakennusten, tilojen ja pysäköintilaitosten katutason julkisivuissa umpinaisten ulkoseinien osuus saa olla enintään 40%. Umpinaisia osuuksia on elävöitettävä esimerkiksi materiaalivalinnoin, istutuksin ja taideteoksin.

Piha-alueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, tulee istuttaa. Tonttia ei saa aidata toista tonttia vasten. Jätehuollon tilat ja muuntamot tulee sijoittaa maantasokerroksiin pihakannen alle, rakennusten sisälle tai piharakennuksiin. Piha-alueelle tulee sijoittaa leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti.

Allmänna bestämmelser:

Till denna detaljplanekarta hör en beskrivning där uppgifter om planens utgångspunkter och mål, motiveringar till planlösningen samt en redogörelse av detaljplanen och dess verkningar ingår.

I kvartersområdena ska tillåtas stiftande av grundvattenområde. Byggnad ska utföras så servitut som behövs för ledningar och färdleder.

I kvartersområdena tillåts ordnandet av en körförbindelse via en tomt till fler än två tomter.

Grundvattenområde

Området ligger i sin helhet i ett grundvattenområde. Byggnad ska utföras så att det inte smutsar ner grundvattnet, sänker dess yta eller minskar dess strömning.

Ytskikten i de tomtdelar som lämnas obyggda får inte avlägsnas.

På området där grundvatten uppstår ska infiltreringen av dagvattnet i marken främjas av genomtränglig beläggning. Rent dagvatten som uppstår på ogenomträngliga ytor, såsom takvattnet, ska infiltreras i marken. Dagvatten som uppstår på körvägar och parkeringsområden ska ledas bort från grundvattenområdet till ett regionalt dagvattensystem.

Graden av förorening i marken och behovet av sanering ska bedömas före byggandet. Om marken konstateras vara förorenad, måste riskhanteringsåtgärder vidtas i området innan byggandet inleds.

AK- och AL- kvartersområden:

Byggnaderna ska ha högklassigt utseende och byggmaterialen ska vara hållbara. Byggnadernas fasader får inte ha synliga elementfogar.

Minst 20 procent av bostadsbyggnadernas lägenhetsyta ska bestå av bostäder som består av minst två sovrum.

I kvartersområdet får byggas följande utöver den tillätna byggrätten:

- under gårdsdäcket förvaringsplatser för bilar
- i byggnadernas källare och första våningar förråds- och servicelokaler för gemensamt bruk
- på vindsnivån i byggnaderna gemensamma bastulokaler, vinterträdgårdar, gym, matsal, hobbylokaler och övriga gemensamma lokaler av stadsbildsmässigt hög standard och god kvalitet som uppgår till högst 40 % av den största våningens grundyta utan hinder av det tillätna antalet våningar
- på gårdsdäcket cykelförråd och förråd för utomhusredskap, separata sopskjul och konstruktioner för rökventilation och ersättningsluft i parkeringsanläggningen.

På tomtgränsen kan man låta bli att bygga en brandmur förutsatt att person- och brandsäkerheten säkerställs genom ersättande arrangemang. Vid tomtgränsen får fönster placeras på byggnadernas fasader.

Mot gatan får de tillslutna ytterväggarnas andel av byggnadernas, lokalernas och parkeringsanläggningarnas fasader på gatunivå vara högst 40 %. De tillslutna delarna ska ges liv t.ex. genom val av material, växter och konstverk.

Delar av gårdsområdet som inte används som gångvägar eller lek- och vistelseområden ska planteras. Tomten får inte ingärdas mot andra tomter. Avfallshanteringsutrummen och transformatorbyggnader ska placeras i markplanet under gårdsdäcket, inuti byggnaderna eller i gårdsbyggnader. På gårdsområdet ska placeras minst 10 m² lek- och vistelseplatser per bostad.

Korttelialueilla on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestely pihojen leikki- ja ulko-oleskelupaikkojen, jalankulku- ja polkupyöräteiden, ajoyhteyksien, auto- ja pyöräpaikkojen, väestönsuojien, huleveden viivytyksen ja jätteiden keräilyn, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen, pelastusteiden sekä huoltoliikenteen osalta. Korttelialueelle on esitettävä rakennuslupien hakemisen yhteydessä riittävän laaja suunnitelma, joissa tulee esittää korttelialueen yhteisjärjestelyt. Suunnitelmassa tulee lisäksi esittää alueen väliaikainen käyttö tilanteessa, jossa alueen viereiset rakennukset ovat vielä toteutumatta.

Ajo yhtenäisen pihakannen alla tonttien välillä on sallittava.

Parvekkeet tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että päiväajan keskiäänitaso parvekkeella ei ylitä 55 dB(A).

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin 100 asuinkerrosneliometriä kohti. Autopaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa pihakannen alle, rakennusten ensimmäisiin kerroksiin tai autokatoksiin. Autopaikat tulee sijoittaa enintään 100 metrin etäisyydelle siitä asuintalosta, jota ne palvelevat. Autopaikoista vähintään 10% tulee varustaa sähköautojenlatauspisteellä ja vähintään 50% autopaikoista osalta tulee varautua sähköautojen latauspisteisiinVieraspaikkoja on rakennettava yksi kutakin 10 asuntoa kohti. Vieraspaiikat tulee merkitä.

Rakennusluvan yhteydessä voidaan myöntää vähennystä asuntojen autopaikkamäärään, jos korttelialueen asukkaille järjestetään mahdollisuus yhteiskäyttöautoon. Autopaikkoja voidaan vähentää 9 autopaikkaa /yhteiskäyttöauto kuitenkin yhteensä korkeintaan 20% autopaikkamääräyksestä. Samalla on kuitenkin esitettävä alue, jolle autopaikkoja voidaan lisätä, mikäli edellä mainittu tilanne muuttuu. Valtion pitkäaikaisella korkotuella toteutettavien vuokra-asuntojen osalta autopaikkoja voidaan vähentää 20%.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettava kaksi kutakin asuntoa kohti, yksi kutakin 150 liike- ja toimistokerrosneliometriä kohti ja yksi kutakin kahvilan tai ravintolan 12 istumapaikkaa kohti. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee osoittaa säältä suojattuun, lukittavaan tilaan, joka on helposti saavutettavissa.

Pysäköintipaikkoja ja väestönsuojatilaa mitoittaa rakennusoikeudellinen kerrosala.



Näkymä Sorakadulta Arkkitehti toimisto Tarmo Mustonen Oy

I kvartersområdet ska tillåtas gemensamma arrangemang med granntomterna gällande gårdarnas lek- och utevistelseplatser, gång- och cykelvägar, körförbindelser, bil- och cykelplatser, skyddsrum, dagvattenfördröjning och avfallsinsamling, anordningar och kablar för den samhällstekniska försörjningen, räddningsvägar och servicetrafik. I samband med ansökan om bygglov ska en tillräckligt omfattande plan utarbetas för kvartersområdet ur vilken kvartersområdets gemensamma arrangemang kan konstateras. I planen ska dessutom redogöras för tillfällig användning av området i en situation där de intilliggande byggnaderna inte ännu har byggts.

Körning mellan tomterna ska tillåtas under det enhetliga gårdsdäcket.

Balkongerna ska planeras och byggas så att medelljudnivån dagtid inte överskrider 55 dB(A).

Det ska byggas minst en bilplats per varje 100 kvadratmeter våningsyta. Av bilplatserna ska minst 80 % placeras under gårdsdäcket, i byggnadernas första våningar eller under biltak. Bilplatserna ska placeras på högst 100 meters avstånd från det bostadshus som de betjänar. Av bilplatserna ska minst 10 % förses med en laddningspunkt för elbilar och för minst 50 % ska man göra en reservation för laddningspunkter för elbilar. Det ska byggas en gästplats per 10 bostäder. Gästplatserna ska markeras.

I samband med bygglovet kan det beviljas en minskning av antalet bilplatser för bostäder om kvarterets invånare ges möjlighet att använda en gemensam bil. Antalet bilplatser kan minskas med 9 platser/gemensam bil, dock sammanlagt högst 20 % av bestämmelsen om bilplatser. Samtidigt ska det dock föreslås ett område på vilket bilplatser kan läggas till, om ovannämnda situation ändras. För de hyresbostäder som byggs med statens långvariga räntestöd, kan antalet bilplatser minskas med 20 %.

Det ska anvisas två cykelplatser per bostad, en per varje 150 kvadratmeter våningsyta för affärs- och kontorslokaler och en per varje 12 sittplatser på ett kafé eller en restaurang. Minst hälften av cykelplatserna ska anvisas ett väderskyddat, läsbart och lätt tillgängligt utrymme.

Våningsytan enligt byggrätten dimensionerar parkeringsplatserna och skyddsrummet.

TURKU	ÅBO	Asemakaavatunnus Detaljplanebeteckning	<i>7/2018</i>
Työnimi Arbetsnamn	Skanssinmäki	Diarinumero Diarienummer	11653-2016
Osoite Adress	Sorakatu, Skanssinkatu, Uudenmaantie		
Mittakaava Skala	1:1000		

Asemakaavanmuutos koskee:			
Kaupunginosa:	035	KOIVULA	BJÖRKAS
Kortteli:		22	22
Katu:		Sorakatu	Grusgatan
Virkistysalue:		Skanssinmäki (osa)	Skansbacken (del)
Kaupunginosa:	037	SKANSSI	SKANSEN
Katu:		Itäkaari (osa)	Östra bågen (del)
Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:			
Kaupunginosa:	037	SKANSSI	SKANSEN
Kortteli:		22	22
Katu:		Sorakatu	Grusgatan
Puistopolut:		Kaarningonpolku (osa)	Kaarninkostigen (del)
		Kurtiinipolku	Kurtinstigen
Virkistysalue:		Skanssinmäki (osa)	Skansbacken (del)
Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erilliset tonttijaot.			

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Baskartan uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

Kaupungeingeodeetti Stadsgeodet	<i>Laura Suurjärvi</i>		26.3.2020
LUONNOS Utkast	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND	EHDOTUS Förslag	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND
11.6.2019	18.6.2019	§287	1.9.2020
			§294

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa Godkänd av stadsfullmäktige	25.1.2021	§ 8
Kaupunginsihteeri Stadssektetare		
Tullut voimaan Trätt i kraft		

KAUPUNKIYMPÄRISTÖTOIMIALA · KAUPUNKISUUNNITTELU JA MAAOMAI SUUS · KAAVOITUS
STADSMILJÖSEKTORN · STADSPLANERING OCH MARKEGENDOM · PLANLÄGGNING

EHDOTUS	Piirtäjä Ritare	Reeta Ahlqvist	Valmistelija Beredare	Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy Taina Riekinen <i>Taina Riekinen</i>
Förslag				
Muutettu 14.8.2020 (lausunnot)				
TURKU ÅBO	30.4.2020	Toimialajohtaja Sektordirektör	<i>Christlina Hovi</i>	Christlina Hovi