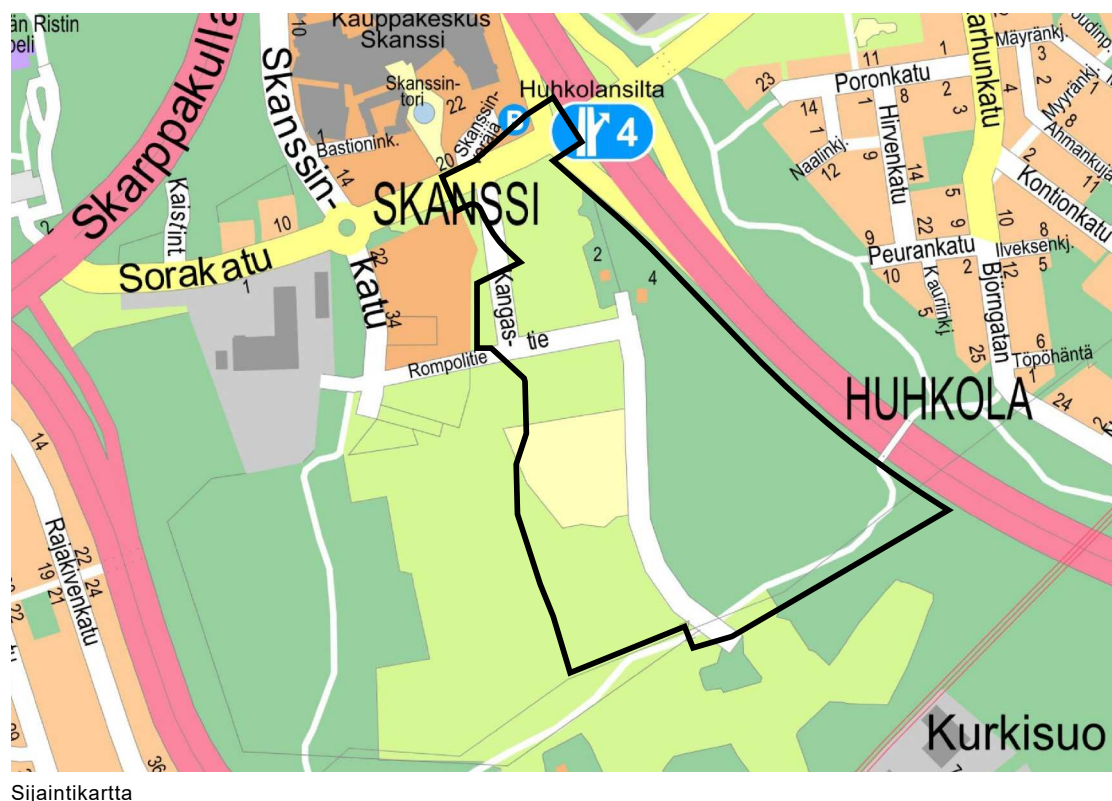
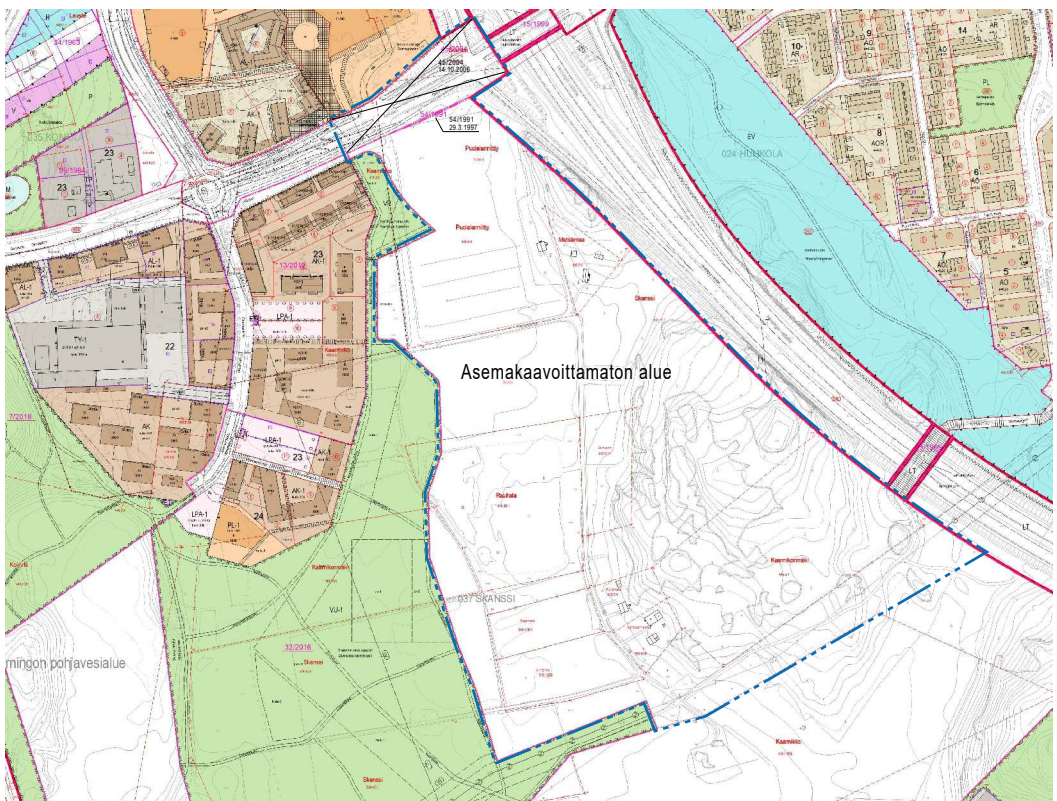


3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavanmuutos koskee ja jolla aiemmat kaavamerkinnot ja -määräykset poistuvat.

45/2004 Poistuvan kaavan tunnus ja voimaantulopäivä.
14.10.2006



**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALPLANE BETCKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten kahteen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä päiväkodin. Ensimmäisen kerroksen liike- ja toimistotilat saavat liittyä yläpuoliseen asuntoon.
AK-2	Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten kahteen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Ensimmäisen kerroksen liike- ja toimistotilat saavat liittyä yläpuoliseen asuntoon.

A	Asuinrakennusten korttelialue.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.

K-1	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
------------	---

Korttelialueelle saa sijoittaa liiketilaa, toimistotilaa sekä yksityisiä ja julkisia palvelutiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa asumista vain erikseen määrätylle rakennusalalle (hyb) päivittäistavara kaupan yhteyteen.
--

VU-1	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle voidaan rakentaa urheilu- ja virkistystarkoituksia palvelevia rakennuksia ja rakennelmia siten, että yksittäisen rakennuksen koko on enintään 50 m2.
-------------	---

VM-1	Lähimetsä, jolla tulee säilyttää luonnonmetsän virkistysarvo. Metsäkasvillisuuden säilyminen tulee turvata. Alueelta ei saa poistaa vanhaa järeeää ylispuustoa, keloja, maapuita tai lahopusuustoa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Alueen metsäkasvillisuutta tulee hoitaa niin, että ruohovartisen kasvillisuuden, jäkälä- ja sammallajiston sekä kenttäkerroksen ominaispiirteet säilyvät. Alueella on sallittua virkistyskäyttöön soveltuvien polkujen rakentaminen sekä luonnon monimuotoisuuden ja maisemansuojelun edistämistä tukevat metsänhoitotoimet. Liito-oravan liikkuminen alueella tulee turvata.
-------------	--

LPA	Autopaikkojen korttelialue.
------------	-----------------------------

ET-1	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue enintään 25 k-m2 suuruisista muuntamo ia varten.
-------------	--

- - - - -	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.
————— <div style="border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; margin: 0 auto; text-align: center; line-height: 10px;">1</div>	Sitovan tonttijao n mukaisen tontin raja ja numero.

037	Kaupunginosan numero.
SKAN	Kaupunginosan nimi.
3	Korttelin numero.
15000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Vallikatu	Alueen nimi.

15800+ly600	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden enimmäismäärän neliömetreinä ja toinen luku tämän lisäksi ehdottomasti liike-, toimisto- ja/tai yhteiskäyttötilaksi käytettävän rakennusoikeuden vähimmäismäärän. Liike-, toimisto- ja/tai yhteiskäyttötilaksi osoitettavia tiloja ei saa muuttaa asunnoiksi ja niistä vähintään 50 % tulee sijoittaa Vallikadun tai Vallipolun varteen. Vähimmäismäärään luettavaksi yhteiskäyttötilaksi katsotaan harrastus- ja kerhotilat, viher- ja kasvihuoneet, talosaunat sekä talopesulat.
--------------------	---

VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<u>VI</u>	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytetävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden tai muun määräyksen.

V(3/4)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
---------------	---

∞ = 45°	Kattokaltevuus.
----------------	-----------------

<div style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"><div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">+40,0</div></div>	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan alin korkeusasema.
---	--

<div style="border: 1px dashed black; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"></div>	Rakennusala.
---	--------------

Kvartersområde för flervåningshus. I byggnadernas två första våningar får placeras affärs- och kontorslokaler och ett daghem. Affärs- och kontorslokalerna i första våningen får vara anknutna till den bostad som ligger ovanför.

Kvartersområde för flervåningshus. I byggnadernas två första våningar får placeras affärs- och kontorslokaler. Affärs- och kontorslokalerna i första våningen får vara anknutna till den bostad som ligger ovanför.

Kvartersområde för bostadshus.
Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

I kvartersområdet får affärslokaler, kontorslokaler samt privata och offentliga servicelokaler placeras. Boende får placeras endast på särskilt bestämda byggnadsytor (hyb) i samband med dagligvaruhandeln på kvartersområdet.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar. I området får byggnader och konstruktioner för idrotts- och rekreationsverksamhet byggas så att en enskild byggnads storlek är högst 50 m2.

Närskog där naturskogens rekreationsvärde ska bevaras. Skogsvegetationen ska tryggas. Gamla grova överståndare, torrakor, lågor eller murkna träd får inte avlägsnas så att områdets särdrag äventyras. Områdets skogsvegetation ska värdas så att särdragen hos örtväxterna, lav- och mossarterna och fåltskiktet bevaras. I området tillåts anläggande av stigar som lämpar sig för rekreation och skogsvårdsåtgärder som stöder naturens mångfald och främjande av landskapskyddet. Flygekorrens rörelse i området måste säkerställas.

Kvartersområde för bilplatser.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, som är avsett för en högst 25 v-m2 stor transformator.

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.
--

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
--

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Namn på område.

Talserie där det första talet anger maximibygrätten enligt det huvudsakliga användningsändamålet i kvadratmeter och det andra talet minimivåningsytan som utöver det måste reserveras för affärs- och kontorslokaler och/eller gemensamma lokaler. För affärs- och kontorslokaler och/eller gemensamma lokaler reserverade utrymmen får inte ändras till bostäder och minst 50 % av dem ska placeras mot Vallgatan eller Vallstigen. Med gemensamma lokaler som räknas med i minimivåningsytan avses hobby- och klubblokaler, vinterrädgårdar och växthus, husbastur och tvättstugor.

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

Det understruckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas.

Ett bråktal inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i byggnadens översta våning för ett utrymme som inräknas i våningsytan.

Taklutning.

Lägst ä höjdläge för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.
--

Byggnadsyta.

<div style="border: 1px dashed black; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"></div>	Sijainniltaan ohjeellinen rakennusala.
---	--

<div style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">V-VI</div>	Rakennusala, jolla kerrosluvun on vaihdeltava merkittyjen kerroslukujen välillä.
--	--

<div style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">V-IX</div>	Rakennusala, jolla kerrosluku kasvaa lineaarisesti kohti Vallikata u pienimmän kerrosluvun ollessa vähintään viisi ja suurimman kerrosluvun enintään yhdeksän.
--	---

<div style="border: 1px dashed black; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">hyb</div>	Rakennusala, jolle saa sijoittaa hybridirakennuksen.
---	--

Mikäli kerrokseen I toteutetaan päivittäistavarakauppa, tulee kerrokset II-VI toteuttaa kolmena erillisenä rakennusosana, joiden väleihin sijoittuu kaksi kattopihaa. Kerroksiin II-VI tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja tai asuinhuoneistoja ja asumista palvelevia tiloja. Asuinhuoneistoja ja asumista palvelevien tilojen yhteenlaskettu rakennusoikeus ei saa ylittää 4 500 k-m2. Asuinhuoneistoja ei saa sijoittaa pohjakerrokseen.

Kullakin kattopihalla leikki- ja oleskelukäytössä olevan pinta-alan tulee olla vähintään 350 m2. Kattopihojen avonaiset sivut on toteutettava rakennuksen julkisivupinnan kanssa yhtenäisenä kerroksen korkuisena melumuurina, josta aukkojen osuus saa olla korkeintaan 50 %.

Rakennusten Vallikadun ja Itäkaaren puoleisilla sivuilla sallitaan ainoastaan ranskalaiset parvekkeet. Asuinrakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään 32 dB

<div style="border: 1px dashed black; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">t</div>	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
---	---

<div style="border: 1px dashed black; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">ap-1</div>	Rakennusala, jolle tulee toteuttaa kaupunkipientaloja. Kaupunkipientalot tulee kytkeä toisiinsa. Vierekkäisten asuntojen julkisivujen tulee olla eri värisiä, mutta rakennusten katot voivat kuitenkin olla yhtenevät. Kaupunkipientalojen asunnoilla tulee olla oma sisäänkäynti, jonka tulee sijoittua sisäänvedettynä Vallikadun varteen.
--	--

<div style="border: 1px dashed black; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">ap-2</div>	Rakennusala, jolle tulee toteuttaa kaupunkipientaloja. Kaupunkipientalot tulee kytkeä toisiinsa. Vierekkäisten asuntojen julkisivujen tulee olla eri värisiä, mutta rakennusten katot voivat kuitenkin olla yhtenevät. Kaupunkipientalojen asunnoilla tulee olla oma sisäänkäynti, jonka tulee sijoittua yleiselle jalankululle varatun alueen tai katualueen puoleiselle sivulle rakennusala a .
--	--

<div style="border: 1px dashed black; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">m-1</div>	Rakennusala, jolle tulee ensimmäiseen kerrokseen sijoittaa myymälä, joka on laajudeltaan vähintään 300 km-2. Myymälän huoltoajo tulee toteuttaa a-3 -rakennusalan pysäköintirakennuksen kautta. Myymälän autopaikat tulee sijoittaa a-3 -rakennusalan pysäköintirakennukseen.
---	---

<div style="border: 1px dashed black; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">ah-1</div>	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue.
--	--

Alue on rakennettava, hallinnoitava ja ylläpidettävä yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Alueella ja sen läpi on sallittava yleinen jalankulku ja pyöräily eikä aluetta saa aidata.

Alueelle saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja. Alueelle saa sijoittaa pelastusteitä ja nostopaikkoja. Alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja, muuntamoita tai vastaavia maanpäällisiä teknisiä rakenteita.

Alueen kulkuyhteyksien, portaiden, luiskien, tukimuurien sekä kaikkien rajausten tulee olla tiiltä tai luonnonkiveä talvikunnossapidettäviä huoltoreittejä lukuun ottamatta.

<div style="border: 1px dashed black; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">ah-2</div>	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue.
--	--

Alue on rakennettava, hallinnoitava ja ylläpidettävä yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Aluetta ei saa aidata. Korttelissa 6 alue on sekä AK-1 että AK-2-korttelialueiden yhteiskäytössä ja sen läpi on sallittava yleinen jalankulku ja pyöräily.

Alue on varattu ajo-, johto-, pelastus- ja yhteisjärjestelyiden toteuttamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa muita kuin vieraskäytössä olevia autopaikkoja.

Alueen kulkuyhteyksien, portaiden, luiskien, tukimuurien sekä kaikkien rajausten tulee olla tiiltä tai luonnonkiveä talvikunnossapidettäviä huoltoreittejä lukuunottamatta. Autopaikkojen kohdalla tulee käyttää pintamateriaalina nurmikiveä.

<div style="border: 1px dashed black; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">y-1</div>	Alueen osa, joka tulee säilyttää pääosin luonnonmukaisena. Alueelle saa sijoittaa korttelin 6 Y-korttelialueen julkista koulu- ja päiväkotitoimintaa palvelevia rakenteita ja rakennelmia, kuten ulko-opetusluokan tai laavun siten, että yksittäisen rakennuksen koko on enintään 50 m2.
---	---

<div style="border: 1px dashed black; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">po-1</div>	Sijainniltaan ohjeellinen portaille varattu alueen osa. Alueelle tulee sijoittaa portaat ja/tai luiska. Pihakannen päällinen oleskelupiha tulee yhdistää viereiseen katu- tai piha-alueeseen pengertämällä. Kokonaisuuden tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja vehreä. Oleskelun tulee olla mahdollista ainakin osalla pengertä, luiskaa tai portaita.
--	---

<div style="border: 1px dashed black; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">muu-1</div>	Sijainniltaan ohjeellinen muuntamo a varten varattava alue / tila maantasossa. Tilan vapaiden sisämittojen pitää olla vähintään 5 x 4 metriä, tilan pitää rajautua suoraan ulkoseinään ja sille pitää olla pääsy kuorma-autolla.
---	---

Till sitt läge riktgivande byggnadsyta.

Byggnadsyta där våningstalet ska variera mellan märkta våningstal.
--

Byggnadsyta där våningstalet ökar lineärt mot Vallgatan så att det lägsta våningstalet är fem och det högsta våningstalet är nio.

Byggnadsyta där hybridbyggnad får placeras.

fall en dagligvaruhandel förverkligas i våning I, ska våningarna II-VI förverkligas som tre olika byggnadsdelar och mellan dem två takgårdar. I våningarna II-VI ska det placeras butik-, kontor- och serviceutrymmen eller bostäder och utrymmen som tjänar boende. Den sammanlagda byggrätten för bostäder och utrymmen som tjänar boende får inte överstiga 4 500 v-m2. Bostäder får inte placeras i bottenvåningen.

På båda takgårdarna ska ytan som är i lek- och vistelsebruk vara minst 350 m2. Takgårdarnas öppna sidor ska förverkligas som en med byggnadens fasadyta enhetlig, en våningshög bullermur, där öppningarnas andel får vara högst 50%.

På den sida av byggnaden som angränsar till Vallgatan och Ostra bågen tillåts endast franska balkonger. Byggnadens där ytterväggarna, fönstren och andra konstruktioner ska vara sådana att skillnaden mellan trafikbullernivån vid byggnadens fasad och bullernivån inomhus är minst 32 dBA.

Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.

Byggnadsyta där stadsvillor ska byggas. Stadsvillorna ska anslutas till varandra. Bredvidliggande bostäder ska ha sinsemellan olika färg men taken på byggnaderna kan dock vara enhetliga. Bostäderna i stadsvillorna ska ha egna indragna ingångar vid Vallgatan.
--

Byggnadsyta där stadsvillor ska byggas. Stadsvillorna ska anslutas tiil varandra. Bredvidliggande bostäder ska ha sinsemellan olika färg men taken på byggnaderna kan dock vara enhetliga. Bostäderna i stadsvillorna ska ha egna indragna ingångar vid den sida av byggnadsytan som angränsar till området reserverat för allmän gångstrafik eller gatuumrådet.
--

Byggnadsyta där en minst 300 v-m2 stor butik ska placeras i första våningen. Servicekörningen till butiken ska ske via parkeringsbyggnaden på byggnadsyta a-3. Butikens bilplatser ska placeras i parkeringsbyggnaden på byggnadsyta a-3.

I tredje våningen i varje bostad får man bygga utrymmen enligt huvudsakliga ändamålet högst 1/3 av bostadens största vånings yta. Utrymmena får byggas så att de överskrider byggrätten.

Byggnadsyta där en minst 300 v-m2 stor butik ska placeras i första våningen. Servicekörningen till butiken ska ske via parkeringsbyggnaden på byggnadsyta a-3. Butikens bilplatser ska placeras i parkeringsbyggnaden på byggnadsyta a-3.

Gårdsområde i sambruk som betjänar boendet.

Området ska byggas, förvaltas och underhållas enligt en gemensam plan. På och igenom området ska allmän fotgångar- och cykeltrafik tillåtas. Området får inte ingärdas.

I området får kommunaltekniska ledningar byggas. På området får placeras räddningsvägar och till dem hörande lyftplatser. I området får inte placeras bilplatser, transformatorer eller motsvarande ovanjordiska tekniska konstruktioner.

Områdets gångförbindelser, trappor, ramper, stödmurar och alla avgränsningar ska vara av tegel eller natursten med undantag av servicevägarna med vinterunderhåll.

Gårdsområde i sambruk som betjänar boendet.

Området ska byggas, förvaltas och underhållas enligt en gemensam plan. Området får inte ingärdas. I kvarter 6 är området i AK-1- och AK-2-kvartersområdenas sambruk och allmän fotgångar- och cykeltrafik igenom området ska tillåtas.

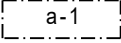


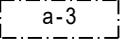
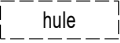
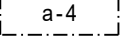
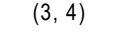
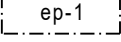
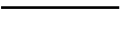
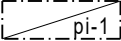

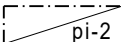
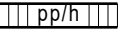
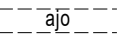

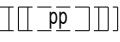
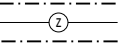
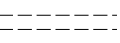
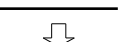


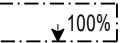
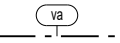

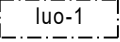
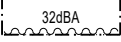
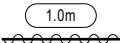
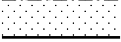


Området reserveras för utförandet av gemensamma körvägs-, lednings- och sambruksarrangemang. I området får inte placeras andra än gästbilplatser.

Områdets gångförbindelser, trappor, ramper, stödmurar och alla avgränsningar ska vara av tegel eller natursten med undantag av servicevägarna med vinterunderhåll. På billplatserna ska gräsarmering användas som ytmaterial.

Del av område som i huvudsak ska bevaras i naturtillstånd. I området får placeras strukturer och konstruktioner som betjänar den offentliga skol- och daghemsverksamheten i Y-kvartersområdet i kvarter 6, såsom ett utrymme för utundervisning eller ett skärmskydd, så att storleken på en enskild byggnad är högst 50 m2.

Till sitt läge riktgivande för trappor reserverad del av område. I området ska byggas trappor och/eller en ramp. Gårdsomrodet på toppen av gårdsdäcket bör vara ansluten till intilligande gata eller gårdsområde genom en bank. Hellheten ska vara stadsbildsmässigt högklassig och grön. Det ska vara möjligt att vistas på åtminstone en del av banken, rampen eller trapporna.

Till sitt läge riktgivande område/utrymme på marknivå som reserveras för en transformator. Utrymmets fria inre mått ska vara minst 5 x 4 meter, det ska avgränsas direkt av ytterväggen och ska kunna nås med lastbil.

	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.		Istutettava puu.	Träd som skall planteras.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autotallin, joka kytketty viereiseen rakennukseen ja jonka päälle rakennetaan terassialuetta.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där ett garage får byggas i anslutning till den intilliggande byggnaden och på vilken ett terrassområde byggs.		Vettäläpämättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m ³ / 100 m ² vettäläpämättömää pintaa kohden. Viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytyssjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestäään tyhjäntä alle 0,5 tunnissa.	Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i fördröjningssänkor, -bassänger eller -magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m ³ / 100 m ² ogenomtränglig yta. 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.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa kaavaan merkittyä rakennusoikeutta ylittäen sijoittaa pysäköintilaitoksen. Rakennukseen saa sijoittaa asumista palvelevia aputiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja. Pysäköintilaitoksen katoille saa sijoittaa viereisiin rakennuksiin liittyviä terasseja.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där en parkeringsanläggning får placeras utöver den angivna byggrätten. I byggnaden får placeras biutrymmen som betjänar boendet och utrymmen för samhällsteknisk försörjning. På parkeringsanläggningens tak får placeras terrasser i anslutning till de intilliggande byggnaderna.		Sijainniltaan ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja jossa viivytetään kortteleiden sekä yleisten alueiden hulevesiä allas- ja/tai orajakentein.	För kvartersområdena ska upprättas en kvartersspecifik plan för hantering och fördröjning av dagvatten som ska presenteras i samband med bygglovet. Allt dagvatten som bildas i kvarteret ska samlas in och avledas genom detta system i ett allmänt system som finns på park- eller gatuområdet.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksen.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där täckta bilplatser får byggas.		Suluisia olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Alue, johon tulee sijoittaa maantasokerroksen asuntojen, liiketilojen ja yhteistilojen etupihaja. Etupihoihin liittyvien asuntojen pääsisäänkäynti on pyrittävä järjestämään etupihalta. Etupihan saa rajata alle 1 metrin korkuisilla rakenteilla sekä sitä korkeammalla pergolalla tai muulla vastaavalla kevyellä rakenteella. Tukimuuri- ja porrasrakenteiden materiaalien tulee olla laadukkaita. Etupiha-alue ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.	Område där förgårdar till bostäder, affärslokaler och gemensamma lokaler ska placeras på markplanet. Huvudingången till bostäderna som ansluter sig till förgårdarna ska om möjligt ordnas från förgården. Förgården får avgränsas med konstruktioner som är under 1 meter höga samt en pergola eller en motsvarande lätt konstruktion som är högre än 1 meter. Materialen i stödmurs- och trappkonstruktioner ska vara av hög kvalitet. Förgårdsområdet får inte ge ett slutet intryck.		Katu.	Gata.
	Piha-alue, jolle saa kaavaan merkittyä rakennusoikeutta ylittäen sijoittaa pihakannen. Pihakannen alle saa sijoittaa sijoittaa autojen ja polkupyörien säilytystiloja, asumista palvelevia aputiloja sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloja enintään kahteen kerrokseen siten, että korkeintaan yksi kerros sijaitsee maanpinnan yläpuolella. AK-2 korttelialueella pihakansi ei saa virkistysalueen puolella olla kokonaista kerrosta maanpinnan yläpuolella, vaan pihakansi tulee sovittaa maastomuotoihin. Pihakansi tulee suunnitella yhtenäisesti tonttijaosta huolimatta. Kansirakenteiden tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino pelastusteiden osalta.	Gårdsområde där ett gårdsdäck får placeras utöver den angivna byggrätten. Under gårdsdäcket får förvaringsutrymmen för bilar och cyklar, biutrymmen som betjänar boendet och utrymmen för samhällsteknisk försörjning placeras i högst två våningar så att högst en våning ligger ovanför markytan. På den sida av AK-2-kvartersområdet som utgörs av ett rekreativområde får gårdsdäcket inte sträcka sig en hel våning ovanför markytan, utan gårdsdäcket ska anpassas till terrängen. Gårdsdäcket ska planeras gemensamt oavsett tomtindelningen. När det gäller räddningsvägar ska däckkonstruktionerna bära tyngden av ett tungt räddningsfordon.		Katuaukiolle/torille varattu alueen osa.	För öppen plats/torg reserverad del av område.
	Piha-alue, jolle saa kaavaan merkittyä rakennusoikeutta ylittäen sijoittaa pihakannen. Pihakannen alle saa sijoittaa sijoittaa autojen ja polkupyörien säilytystiloja, asumista palvelevia aputiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja. Pihakansi tulee suunnitella yhtenäisesti tonttijaosta huolimatta. Kansirakenteiden tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino pelastusteiden osalta.	Gårdsområde där ett gårdsdäck får placeras utöver den angivna byggrätten. Under gårdsdäcket får förvaringsutrymmen för bilar och cyklar, biutrymmen som betjänar boendet och utrymmen för samhällsteknisk försörjning placeras. Gårdsdäcket ska planeras gemensamt oavsett tomtindelningen. När det gäller räddningsvägar ska däckkonstruktionerna bära tyngden av ett tungt räddningsfordon.		Jalankululle ja polkupyöriäilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.
	Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys.	Till sitt läge riktgivande ajoyhteys.		Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	Till sitt läge riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.
	Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöriäilylle varattu alueen osa.	Till sitt läge riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.		Johtoa varten varattu alueen osa. z = sähkö	För ledning reserverad del av område. z = el
	Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.	Till sitt läge riktgivande friluftsled.		Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.	Ungefärligt läge för in- och utfart.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.		Ajo korttelialueen rajan yli sallittava.	Körning över kvartersområdets gräns skall tillåtas.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Rakennuksen rakentamiseen on käytettävä vähintään prosenttiosuuden osoittama osa nuolen osoittaman rajan pituudesta.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera. Minst den angivna procentuella andel av längden av den gräns som pilen anger ska användas till att bygga byggnaden.		Vaara-alue.	Faroområde.
	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.	Beteckningen anger att denna sida av byggnaden skall ha direkt utgång från trapphusen.		Alueen osa, jolla sijaitsee LSL 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.	Del av område med platser där flygekorren förökar sig och rastar som är fredade enligt 49 § i naturvårdslagen. Att förstöra eller försvaga dessa är förbjudet.
	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 x dB A-painotettuna.	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 är minst x dB A.		Merkintä osoittaa, että korttelialueen raja on varustettava meluaidalla, jonka tulee olla vähintään 1 metriä korkea mitattuna pihakannen pinnasta. Meluaidan rakenteen ilmäääneneristävyyssyvyyn tulee olla vähintään 25 dB A.	Beteckningen anger att kvartersområdets gräns skall förses med ett bullerstaket som ska vara minst 1 meter höga mätt från gårdsdäcket täcke. Bullerstaketets luftjudsisoleringsförmåga skall vara minst 25 dB A.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.		Istutettava alueen osa, jolla rakentaminen on sovitettava olemassa olevaan maastoon niin, että VM-1-alueetta reunustavilla sivuilla ei nykyiseen maanpintaan saa kajota. Korkeita tukimuureja tai kaivantoja ei sallita. Aluetta rajaavien pihakansien ja metsän raja on näiden korkeuseron ollessa alle 1,5 m maisemoitava niin, että maanpinta jatkuu yhtenäisenä pihasta viheralueelle.	Del av område som ska planteras, på vilket byggandet ska anpassas till den nuvarande terrängen så, att man inte gör åverkan på markytan på de sidor som gränsar mot VM-1-området. Höga stödmurar eller schakningar tillåts ej. Gårdsdäck som avgränsar området och skogsgränsen ska, när höjdskillnaden mellan dessa är under 1,5 meter, utföras så, att markytan fortsätter enhetlig från gården till grönområdet.
	Istutettava puuri.	Trädrad som skall planteras.			

YLEISET MÄÄRÄYKSET:
Kortteleihin 3, 4, 7, 8 ja 10 ei saa rakentaa kellareita.
Kaupunkikuva
K-1 kortteliin sijoittuvasta rakennusluvasta on kuultava kaupunkikuvatyöryhmää tai vastaavaa toimielintä sekä kaavoitusta.
Julkisivumateriaalin tulee olla pääasiassa tiiltä tai puuta. Tiilen päälle sallitaan rappaus tai slammaus. Julkisivuissa ei saa näkyä elementtisaumoja. Pysäköintilaitosten ja pihakansien osalta julkisivuksi sallitaan myös viherseinä.
Kattokaltevuuden ollessa 14 astetta tai loivempi tulee katto toteuttaa viherkattona tai kattoterassina. Kaikki I-kerroksisten rakennusten ja rakennelmien katot on toteutettava viherkattoina. Viherkatolla tulee käyttää ensisijaisesti paikallisia mutta vähintään kotimaisia luonnonvaraisia niitty- tai ketolajeja.
Pihaan sijoitettavat jäteastiat tulee maisemoida esimerkiksi muurein.
Pihakansien, pysäköintilaitosten julkisivujen sekä pysäköintitiloihin johtavien luiskien ja kansirakenteiden käsittelyyn sekä niiden soveltamiseen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja maaston korkotasoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.
A-korttelialueella rakennusten ja rakennelmien välit tulee rajata kaduista sekä yleiselle jalankululle varatuista alueista vähintään 2m korkealla aidalla.
Asuinrakennuksen porrashuoneen pääsisäänkäynnin tulee olla sisäänvedetty ja sen oven tulee olla materiaaliitan puuta.

AK-1- ja AK-2-korttelialueilla:

- Ilmanvaihtokonehuoneet on sijoitettava kokonaisuudessaan vesikaton alapuolelle. Vesikaton läpäisevät hormit on koottava kokonaisuusiksi ja toteutettava ulkonäöltään savupiipun kaltaisina.
- Rakennusten maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee Vallikadun, Kontregardinpuiston, Sitadellin, Vallipolun ja Sitadellinkujan varrella olla vähintään 4,0 m ja muualla vähintään 3,5 m.
- Mikäli rakennuksen Vallikatuun, Kontregardinpuistoon, Sitadelliin, Vallipolkuun, Sitadellinkujan, Lunettipolkuun tai Poternipolkuun rajautuvassa maantasokerroksen ulkonurkassa ei ole liiketilaa, tulee siihen sijoittaa lasipinnoin avautuvia asukkaiden yhteiskäytössä olevia harrastetiloja tms.
- Kadun, puiston tai tontin sisäisen jalankulkuyhteyden suuntaan kohdistuvasta maantasokerroksen julkisivuista umpinaisten ulkoseinien osuus saa olla enintään 50%.
- Maantasokerroksen julkisivun umpinaisia osuuksia on elävöitettävä esimerkiksi materiaalivalinnoin, istutuksin ja/tai taideteoksin.
- Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon.

Lisäksi AK-1-korttelialueilla:

- Korttelijulkisivun tulee koostua useammasta julkisivusommittelultaan selkeästi erilaisesta rakennuksesta. Kunkin erilaisen julkisivun pituus saa olla Sitadellipolun varrella enintään 14 metriä ja muualla enintään 34 metriä. Julkisivusommittelun tulee vaihdella ainakin kahden laateutekijän suhteen. Laateutekijöitä ovat esimerkiksi kattomuodot, materiaalit, väritys, muut detaljit ja ikkuna-aukotus.
- Korttelin rakennusten kattomuotojen tulee olla vaihtelevia ja monimuotoisia.
- Yli 4-kerroksisten rakennusten julkisivut on kortteliin ulkokehän puolella pääosin jaettava julkisivusommittelultaan jalustaosaan (1-2 kerrosta), keskiosaan (3-4 kerrosta) ja yläosaan (ylimmät kerrokset tai katto-/ullakkorakenne), joissa julkisivun materiaali ja/tai väritys ja/tai muoto muuttuvat.
- Korttelin ulkojulkisivuilla sallitaan ainoastaan ranskalaiset parvekkeet sekä sisäänvedetyt, runkoon integroidut parvekkeet, jotka eivät muodosta yhtenäisiä lasijulkisivuja. Määräys ei koske korttelissa 10 Skanssin keskuspuiston vastaisia julkisivuja.
- Varastotiloja tai teknisiä tiloja ei saa sijoittaa asuinrakennuksen maantasokerrokseen sellaisiin tiloihin, jotka ulottuvat rakennuksen julkisivuun asti, vaan ne tulee sijoittaa ullakolle, pihakannen alle tai rakennusrungon sisäosiin.
- Vallikadun varteen tulee korttelijulkisivun matkalle sijoittaa vähintään yksi istumiseen soveltuva rakennusosa tai penkki.
- Korttelin sisäpihalle tai pihakannen päälle ei saa järjestää ajoyhteyttä suoraan Vallikadulta.

Lisäksi AK-2-korttelialueilla:

- Rakennuksen runkosyvyyden tulee olla 14 metriä.
- Vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan tulee sijaita ylimmän varsinaisen kerroksen puolivälin alapuolella.
- Sallittuja ovat ainoastaan ulokeparvekkeet jotka ovat ripustettuja ja lasittamattomia sekä sisäänvedetyt, runkoon integroidut parvekkeet, jotka eivät muodosta yhtenäisiä lasijulkisivuja. Vallikadun puoleiselle rakennusalan sivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.
- Rakennukset tulee sovittaa rinteeseen ilman maastoon näkyväksi jääviä leikkauksia.

Lisäksi korttelissa 3:

- Korttelin yli 4-kerroksisten rakennusosien tulee muodostaa yksi yhtenäinen kehämäinen kokonaisuus. Rakennuksen tulee muodostaa katkeamaton pinta vähintään Kontregardinpuiston, Vallikadun ja Sitadellin suuntaan.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

I kvarter 3, 4, 7,8 och 10 får inga källare byggas.

Stadsbilden

Angående bygglov i K-1-kvarteret ska ett utlåtande begäras av stadsbildsarbetesgruppen eller ett motsvarande organ samt planläggningen.

Fasadmaterialet ska huvudsakligen vara tegel eller trä. På teglen tilläts rappning eller slamning. Fasaderna får inte ha synliga elementfogar. Vid parkeringsanläggningens och gårdsdäck tillläts grön mur som fasad.

Om taklutningen är 14 grader eller lägre ska taket byggas som ett grönt tak eller takterrass. Alla tak på byggnader och konstruktioner med 1 våning ska utföras som gröna tak. De gröna taken ska i första hand bestå av lokala men åtminstone inhemska vildvuxna ängsarter.

Avfallskärlnen på gårdarna ska anpassas till omgivningen till exempel med murar.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid behandlingen av gårdsdäck och parkeringsanläggningens fasader, ramper och däckskonstruktioner samt hur dessa passar ihop med den omgivande stadsstrukturen och terrängens höjdlägen.

I A-kvartersområdena ska utrymmen mellan byggnaderna och konstruktionerna avgränsas från området som är reserverad för allmän gångtrafik med ett minst 2 meter högt staket.

Huvudingången till bostadsbyggnadens trapphus ska vara indragen och dess dörr ska vara av trä.

I kvartersområdena AK-1 och AK-2:

- Ventilationsrum ska i sin helhet placeras under yttertaket. Ventilationskanalerna som skär igenom yttertaket ska samlas till helheter och genomföras så att de till sitt utseende liknar en skorsten.
- Våningshöjden i byggnadernas markplan ska vid Vallgatan, Kontregardsparken, Citadellen, Vallstigen och Citadellgränden vara minst 4,0 meter och på andra ställen minst 3,5 meter.
- Om det inte finns affärslokaler i det yttre hörnet av byggnadens markplan som gränsar till Vallgatan, Kontregardsparken, Citadellen, Vallstigen, Citadellgränden, Lunettstigen eller Sortistigen, ska i dessa hörn placeras hobbylokaler som öppnar sig mot gatan med glastyor eller dylikt och som används gemensamt av invånarna.
- De tillslutna ytterväggarnas andel av fasaderna i markplan som vetter mot gatan, parken eller gångförbindelsen på tomten får vara högst 50 %.
- De tillslutna delarna av fasaden i markplan ska ges liv t.ex. genom materialval, planteringar och/eller konstverk.
- Från trapphusen ska det finnas en förbindelse genom huset.

I AK-1-kvartersområdet gäller även följande:

- Kvarterersfasaden ska bestå av flera byggnader med tydligt olika fasadkompositioner. Längden på varje fasad får vara högst 14 meter vid Citadellstigen och högst 34 meter annanstans. Fasadkompositionen på de olika byggnaderna ska variera åtminstone vad gäller två kvalitativa faktorer. Kvalitativa faktorer är t.ex. takformer, material, färgsättning, andra detaljer och fönsteröppningar.
- Takformen på byggnaderna i kvarteret ska vara varierande och mångformiga.
- Fasaderna på byggnader med fler än 4 våningar ska i kvarterets yttre del huvudsakligen delas in enligt fasadkompositition till sockel (1-2 våningar), mellersta del (3-4 våningar) och övre del (de översta våningarna eller tak-/vindskonstruktionen), där fasadens material och/eller färgsättning och/eller form ändras.
- På kvarterets yttre fasader tilläts endast franska balkonger samt indragna balkonger som integrerats i stommen och som inte bildar enhetliga glasfasader. Bestämmelsen gäller inte fasader i kvarter 10 som öppnar sig mot Skansens centralpark.
- På markplanet får lagerutrymmen eller tekniska utrymmen inte placeras i utrymmen som sträcker sig till byggnadens fasad, utan de ska placeras på vinden, under gårdsdäcket eller i byggnadsstommens inre delar.
- Vid Vallgatan ska minst en bank eller byggnadsdel som lämpar sig för sittande placeras längs kvartersfasaden.
- På kvarterets innergård eller på gårdsdäcket får inte ordnas en körförbindelse direkt från Vallgatan.

I AK-2-kvartersområdet gäller även följande:

- Byggnadens stomdjuk ska vara 14 meter.
- Skärningspunkten mellan yttertaket och fasaden ska ligga under mitten av den högsta egentliga våningen.
- Endast hängbalkonger utan inglasning och indragna balkonger som integrerats i stommen och som inte bildar enhetliga glasfasader tilläts. Balkonger tilläts inte på den sida av byggnadsytan som vetter mot Vallgatan.
- Byggnaderna ska anpassas till sluttningen utan skärningar som syns i terrängen.

I kvarteret 3 gäller även följande:

- Kvarterets byggnadsdelar som är över 4-våningar höga ska bilda en enhetlig, kransaktig helhet. Byggnaden ska bilda en obruten yta mot åtminstone Kontregardsparken, Vallgatan och Citadellet.

Pihat

Pihojen tulee olla vihreitä ja hyötyviljelyä tulee edistää. Piha-alueen osat, joita ei käytetä jalankululle varattuja reittejä saa katkaista aidoin.

Pihaniityillä tulee käyttää ensisijaisesti paikallisia mutta vähintään kotimaisia lajeja.

AK-1- ja AK-2-korttelialueilla pihoja ei saa aidata toista tonttia vasten, eikä yleiselle jalankululle varattuja reittejä saa katkaista aidoin.

Rakennusluvassa tulee esittää ulkotilojen liittyminen ympäröivän puiston ja katujen rakennussuunnitelmiin. Ulkotilat tulee toteuttaa siten, että ne liittyvät luontevasti ympäröiviin katu- ja puistoalueisiin.

Viherkerroin:

- AK-1-, AK-2- ja A-korttelialueilla viherkerroin vähintään 0,8.
- Y-korttelialueella viherkerroin vähintään 0,7.
- K-1-korttelialueella viherkerroin vähintään 0,6.

Yhteisjärjestelyt

Korttelialueilla on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestelyt pihojen, leikki- ja ulko-oleskelupaikkojen, jalankulku- ja polkupyöräteiden, ajoyhteyksien, auto- ja pyöräpaikkojen, väestönsuojien, talosaunan ja muiden asukkaiden yhteistilojen, huleveden viivytyksen ja johtamisen, viherkertoimen toteuttamisen, jätteiden keräilyn, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen, pelastusteiden, nostopaikkojen, muiden pelastusjärjestelyiden sekä huoltoliikenteen osalta.

Korttelialueilla tulee sallia maanalaisten johtojen tarvitsemien rasitteiden perustaminen.

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

Ajo yhtenäisen pihakannen alla tonttien välillä on sallittava.

Korttelialueille 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.

K-1- ja AK-1 -korttelialueella rakennuksiin tulee sallia sähkönjakelumuuntamon ja tietoliikennekeskuksen sijoittaminen.

K-1 -korttelialueen kautta tulee järjestää jalankulku- ja pyöräily-yhteys Helsingin valtatien rampille.

Paloturvallisuus

Tontin rajalle saa rakentaa yhteisen palomuurin.

Palomuuri voidaan jättää rakentamatta tontin rajalle, myös pihakannen alla, edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin.

Vierekkäisten tonttien talousrakennukset saa rakentaa kiinni toisiinsa.

AK-1- ja AK-2 korttelialueilla sallitaan omatoiminen pelastutuminen.

Polkupyöräpaikat

AK-1, AK-2- ja A-korttelialueilla pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp /30 k-m2, vähintään 1 pp alle 40 m2 asuntoa kohti ja vähintään 2 pp yli 40 m2 asuntoa kohti.

K-1-korttelialueilla pyöräpaikkoja tulee rakentaa toimistolle 1 pp / 100 k-m2 ja kaupalle 1 pp / 50 k-m2.

Pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavassa tilassa, joka on esteettömästi saavutettavissa korkeintaan yhden oven takana. Pyöräpaikoista vähintään 70% tulee olla runkolukittavia.

Pihoihin saa sijoittaa pyöräpaikkoja vähintään rakennettavien pyöräpaikkojen lisäksi.

Korttelipohittain on lisäksi varattava riittävät tilat polkupyörien huoltoa varten.

Gårdar

Gårdarna ska vara gröna och nyttfoodling ska främjas. De delar av gårdsområdet som inte används som gångvägar eller lek- och vistelseområden ska planteras.

På gårdsängarna ska i första hand användas lokala, men åtminstone inhemska arter.

I AK-1- och AK-2-kvartersområdena får gårdarna inte ingärdas mot en annan tomt, rutter för allmän fotgångartrafik får inte heller brytas med staket.

I bygglovet ska beskrivas hur uterummen har planerats anknytas till byggplanerna för den omgivande parken och gatorna. Uterummen ska byggas så att de på ett naturligt sätt anknyts till de omgivande gatu- och parkområdena.

Grönkoefficient:

- I AK-1-, AK-2- och A-kvartersområdena ska grönkoefficienten vara minst 0,8.
- I Y-kvartersområdet ska grönkoefficienten vara minst 0,7.
- I K-1-kvartersområdet ska grönkoefficienten vara minst 0,6.

Gemensamma arrangemang

I kvartersområdena ska gemensamma arrangemang med granntomterna tillåtas gällande gårdar, lek- och utevistelseplatser, gång- och cykelvägar, körförbindelser, bil- och cykelplatser, skyddsrum, husbastu och andra gemensamma lokaler, fördröjning och bortledning av dagvatten, grönkoefficient, avfallsinsamling, anordningar och kablar för samhällsteknisk försörjning, räddningsvägar samt till dem hörande lyftplatser, övriga räddningsarrangemang och servicetrafik.

I kvartersområdena ska tillåtas stiftande av servitut som behövs för underjordiska ledningar.

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

Körning mellan tomterna ska tillåtas under det enhetliga gårdsdäcket.

I samband med ansökan om bygglov ska en tillräckligt omfattande plan för kvartersområdena visas upp, där de gemensamma arrangemangen i kvartersområdet presenteras. I planen ska dessutom redogöras för tillfällig användning av området i en situation där de intilliggande byggnaderna inte ännu har byggts.

I K-1- och AK-1-kvartersområdena ska placering av eldistributionstransformatorer och datautskickscenter tillåtas.

Genom K-1-kvartersområdet ska en gång- och cykelförbindelse ordnas till rampen till Helsingfors riksväg.

Brandsäkerhet

En gemensam brandmur kan byggas på tomtgränsen.

På tomtgränsen och även under gårdsdäcket kan man låta bli att bygga en brandmur förutsatt att person- och brandsäkerheten säkerställs genom ersättande arrangemang.

Ekonomibyggnaderna på intilliggande tomter får byggas så att de är fast i varandra.

I AK-1- och AK-2-kvartersområdena tilläts räddning på eget initiativ.

Cykelplatser

I AK-1, AK-2 och A-kvartersområdena antalet cykelplatser som ska byggas är minst 1 cp/30 v-m2, minst 1 cp per bostad som är under 40 m2 och minst 2 cp per bostad som är över 40 m2.

I K-1-kvarersområdena antalet cykelplatser som ska byggas är minst 1 cp / 100 v-m2 för kontorer och minst 1 cp / 50 v-m2 för handeln.

Cykelplatserna ska vara placerade i ett täckt och läsbart utrymme som är tillgångligt bakom högst en dörr. Minst 70 % av cykelplatserna ska ha ställ som möjliggör användning av ramläs.

Utöver de cykelplatser som minst ska byggas får cykelplatser också placeras på gårdarna.

I varje kvartersgård ska dessutom tillräckligt med utrymme reserveras för cykelunderhåll.

Autopaikat

Vieraspaikkoja tulee osoittaa 1 ap/10 asuntoa.

Maanvaraiset autopaikat tulee toteuttaa niin, että pysäköintialue pinnoitetaan nurmikivellä ja vähintään kuuden autopaikan välein istutetaan suurikokoiseksi kasvava puu.

AK-1- ja AK-2-korttelialueilla autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1ap/120 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap/2 asuntoa.

A-korttelialueilla autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/asunto.

K-1-korttelialueella autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1ap/120 k-m2.

Kortteleissa 3, 6 ja 9 AK-1-korttelialueella autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle tai pysäköintirakennukseen ja AK-2-korttelialueella pihakannen alle. Vieraspaiikkoja saa sijoittaa myös maanvaraisesti ah-2-alueelle.

Kortteleissa 4 ja 7 AK-1-korttelialueella autopaikat tulee sijoittaa pysäköintirakennukseen. Vieraspaiikkoja saa sijoittaa myös ah-2-alueelle. A-korttelialueen autopaikat on sijoitettava a-4-alueelle.

Korttelissa 5 autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle tai pysäköintirakennukseen. LPA-korttelialueelle saa sijoittaa K-1-korttelialueen parkkipaikkoja ja AK-1-korttelialueen vieraspaiikkoja.

Korttelissa 8 autopaikkoja saa sijoittaa pihakannen alle, pysäköintirakennukseen tai maanvaraisesti.

Korttelissa 10 autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle, pysäköintirakennukseen tai a-1- ja a-2-alueille.

Autopaikkoja saa sijoittaa A-, AK-1- ja AK-2-korttelialueen ulkopuolelle, kuitenkin enintään 400m etäisyydelle sen asuinrakennuksen sisääkäynnistä, jonka autopaikoista on kyse.

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaalle yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 % määritetystä veloittepaikkojen kokonaismäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa, muuten paikkoja ei voi vähentää. Tontin omistajan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöyrityksen kanssa tehty jatkuva, vähintään viideksi vuodeksi tehty sopimus, jossa yhteiskäyttöyritys sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on niille varattuja paikkoja. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä. Mikäli yhteiskäyttöjärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat veloitteautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta kohtuullisen etäisyyden päässä kiinteistöstä.

Bilplatser

Antalet gästplatser som ska anvisas är 1 bp/10 bostäder.

Bilplatser på marken ska byggas så att parkeringsområdet beläggs med gräsarmering och stora träd planteras med minst sex bilplatsers mellanrum.

I AK-1- och AK-2-kvartersområdena är minsta antalet bilplatser som ska byggas 1 bp/120 v-m2, dock minst 1 bp/2 bostäder.

I A-kvartersområdena är minsta antalet bilplatser 1 bp/bostad.

I K-1-kvartersområdet är minsta antalet bilplatser 1 bp/120 v-m2.

I kvarter 3, 6 och 9 i AK-1-kvartersområdet ska bilplatserna placeras under gårdsdäcket eller i en parkeringsanläggning och i AK-2-kvartersområdet under gårdsdäcket. Gästplatser får också placeras i ah-2-områden.

I AK1-kvartersområdet i kvarter 4 och 7 ska bilplatserna placeras i en parkeringsanläggning. Gästplatser får också placeras i ah-2-områden. I A-kvartersområdet ska bilplatserna placeras i a-4-området.

I kvarter 5 ska bilplatserna placeras under gårdsdäcket och i en parkeringsanläggning. I LPA-kvartersområdet får bilplatser som hör till K-1-kvartersområdet och gästplatser som hör till AK-1-kvartersområdet placeras.

I kvarter 8 får bilplatserna placeras under gårdsdäcket, i en parkeringsanläggning eller på marken.

I kvarter 10 ska bilplatserna placeras under gårdsdäcket, i en parkeringsanläggning eller i a-1- och a-2-områden.

Bilplatser får placeras utanför A-, AK-1- och AK-2-kvartersområdena, dock på högst 400 meters avstånd från ingången till den bostadsbyggnad vars bilplatser det handlar om.

Om tomtens ägare eller innehavare påvisar att han eller hon permanent ansluter sig till ett bilpoolsystem eller på ett annat sätt förser bolagets invånare möjlighet att använda gemensamma bilar, kan miniantalet bilplatser minskas med 5 bilplatser per en bilplats för gemensamt använda bilar, dock högst 10 % av det totala antalet bilplatser som bolaget är skyldigt att ordna. Sökanden ska i bygglovsskedet påvisa att tjänsten fungerar i byggnaden, annars kan antalet platser inte minskas. Tomtens ägare eller innehavare ska uppvisa ett fortlöpande avtal på minst fem år som ingåtts med ett bilpoolföretag, där företaget förbinder sig att förse husbolagen med lika många bilar som används gemensamt som det finns platser reserverade för dem. I bolagsordningen ska finnas en anteckning om ordnande av bilar som används gemensamt. Om bolaget delvis eller helt avskaffar bilpoolsystemet ska de bilplatser som bolaget är skyldigt att ordna byggas eller ordnas på en annan plats på ett rimligt avstånd från fastigheten.

Perheasuuntovaatimus

Jokaisen asuinrakennuksen huoneistomäärästä on vähintään 20 % toteutettava perheasuuntoina (ei koske erityisasumista mm. opiskelija-asunnot). Perheasuunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto.

Rakennusoikeus

AK-1 ja AK-2 -korttelialueilla kerrosala joka muodostuu liike- ja yhteiskäyttötilojen rakennusoikeuden (lyXXX), sallittujen lisärakennusoikeuksien tai talousrakennusten perusteella ei mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta ja rakennusalaä yllättäen pihalle saa rakentaa yhteiskäyttöön tulevat jätehuoneet, harrastus- ja kerhotilat, viher- ja kasvihuoneet, pergolat, aurinko- ja sadesuojat, pihasaunan sekä polkupyörän varasto- ja huoltotilat siten, että yksittäisen rakennuksen koko on enintään 50 m2.

A-korttelialueella merkittyä rakennusoikeutta ja rakennusalaä yllättäen pihalle saa rakentaa asuntokohtaisia talousrakennuksia siten, että yksittäisen rakennuksen koko on enintään 15 m2.

Merkittyä rakennusoikeutta yllättäen kattoterasseille saa rakentaa yhteiskäyttöön tulevan viher- ja kasvihuoneen, pergolan sekä aurinko- ja sadesuojan.

AK-1-korttelialueilla Vallikadun varrelle saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja rakennusalan yllättäen rakentaa erkereitä. Erkkerin yhteenlaskettu kerrosala on enintään 8 k-m2 siihen liittyvää huoneistoa tai yhteiskäyttötilaa kohti.

AK-2-korttelialueilla merkittyä rakennusoikeutta yllättäen saa rakentaa autopaikat ja pysäköintiin liittyvät ajoyhteydet rakennusten ensimmäisessä kerroksessa. Yliitys voi olla enintään 30% suurimman kerroksen pinta-alasta.

K-1-korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ensimmäisrakennusoikeuden estämättä yleiselle jalankululle varattuja valokatteisia tiloja.

K-1-korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun ensimmäiskerrosluvun ja ensimmäisrakennusoikeuden estämättä teknisiä tiloja. Tekniset tilat tulee suunnitella rakennuksen muun julkisivun kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Kaavaselostus

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

Krav på familjebostäder

Minst 20 % av lägenheterna i varje bostadshus ska genomföras som familjebostäder (berör inte specialboende, bl.a. studentbostäder). Bostäder med minst två sovrum ses som familjebostäder.

Byggrätt

I AK-1 och AK-2-kvartersområdena dimensioneras antalet bil- eller cykelplatser inte av våningsytan som bildas på basis av byggrätten för affärslokaler och gemensamma lokaler (lyXXX), de tillättna tilläggsbyggrätterna eller ekonomibyggnader.

Utöver byggrätten och byggnadsytan som anges i detaljplanen får gemensamma avfallsrum, hobby- och klubblokaler, vinterträdgårdar och växthus, pergolor, sol- och regnskydd, gårdsbastu och utrymmen för förvaring och service av cyklar byggas på gården så att storleken på en enskild byggnad är högst 50 m2.

I A-kvartersområdet utöver byggrätten och byggnadsytan som anges i detaljplanen får lägenhetsspecifik ekonomibyggnad byggas på gården så att storleken på en enskild byggnad är högst 15 m2.

Utöver den angivna byggrätten får en vinterträdgård och ett växthus, en pergola och ett sol- och regnskydd byggas på takterrasserna.

Vid Vallgatan i AK-1-kvartersområdet får burspråk byggas utöver den i detaljplanen angivna byggrätten och byggnadsytan. Burspråkets sammanlagda våningsyta är högst 8 v-m2 per därtill anslutande lägenhet eller gemensam lokal.

I AK-2-kvartersområdet får bilplatser och körförbindelser i anslutning till parkeringen byggas utöver den angivna byggrätten i byggnadernas första våning. Överskridningen får vara högst 30 % av den största våningens yta.

I K-1-kvartersområdet får ljusgårdar som reserveras för en allmän gångväg byggas utan hinder av den maximala byggrätten som anges i detaljplanen.

I K-1-kvartersområdet får tekniska utrymmen byggas utan hinder av det maximala antalet våningar och den maximala byggrätten som anges i detaljplanen. De tekniska utrymmena ska planeras till en helhet som är enhetlig med den övriga fasaden.

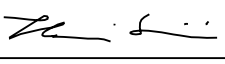


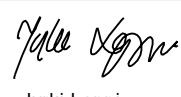
Planbeskrivning

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.



Havainnekuva

Ehdotus (Jukka Koskelainen)

TURKU		ÅBO		Asemakaavatunnus Detaljplanebeteckning	9/2014
				Diaarinumero Diarienummer	2310-2014
Työnimi Arbetsnamn	Itä-Skanssi			Mittakaava Skala	1:3000
Osoite Adress	Helsingin valtatie, Itäkaari				
Asemakaava ja asemakaavanmuutos					
Asemakaavanmuutos koskee:					
Kaupunginosa:	037 SKANSSI			SKANSEN	
Katu:	Itäkaari (osa)			Östra bågen (del)	
Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:					
Kaupunginosa:	037 SKANSSI			SKANSEN	
Korttelit:	3-10			3-10	
Kadut:	Itäkaari (osa) Lunettipolku Sitadellinkuja Traverssipolku Vallikatu Vallipolku			Östra bågen (del) Lunettstigen Citadellgränden Traversstigen Vallgatan Vallstigen	
Polut:	Poternipolku Raveliinipolku Sitadellinpolku Skanssinpolku			Sortistigen Ravelinstigen Citadellstigen Skansstigen	
Aukio:	Sitadelli			Citadellet	
Virkistysalueet:	Skanssin keskuspuisto (osa) Skanssinmetsä			Skanssens centralpark (del) Skansskogen	
Asemakaavan yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot: SKANSSI 4.-1, 8.-1, 9.-1					
Muutoin asemakaava-alueella laaditaan erilliset tonttijaot.					
Uudet korttelinumerot: SKANSSI 3-10					
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Baskartan uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.					
vs. kaupungingeodeetti t.f. stadsgeodet		Harri Soini 		8.9.2021	
LUONNOS Utkast	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND	EHDOTUS Förslag	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND		
13.5.2015	26.5.2015 § 174		27.9.2022 § 351		
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa Godkänd av stadsfullmäktige					
Kaupunginsihteri Stadssekreterare	23.1.2023 § 12				
Tullut voimaan Trätt i kraft					
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ • KAUPUNKISUUNNITTELU JA MAAOMAISUUS • KAAVOITUS STADSMILJÖ • STADSPLANERING OCH MARKEGENDOM • PLANLÄGGNING					
EHDOTUS Förslag		Piirtäjä Ritare	Karin Kekkonen	Valmistelija Beredare	Taina Riekinen  Jukka Koskelainen 
Muutettu 21.6.2022 (KYLK § 262) Muutettu 6.6.2022 (laus. ja muist.)				 Jyrki Lappi	
TURKU ÅBO	18.11.2021	Maankäyttöjohtaja Markanvändningsdirektör			