





Poistuva kaava © Turun kaupunki



Ilmakuva © Turun kaupunki



Sijaintikartta © Turun kaupunki

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

VP Puisto.

ET-1 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue enintään 15 k-m² suurista muuntamoa varten.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sijainniltaan ohjellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Malminkatu Alueen nimi.

3700 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

3150+lt150 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoitukseen kerrosalan enimmäisneliömeträmääran ja toinen luku tämän lisäksi edottomasti liiketilaksi käytettävän kerrosalan vähimäisneliömeträmääran.

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

3/4kV Murtolukion roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerrosalan alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

+22.0pi Pihakannen likimääräinen korkeusasema.

+40.6 Rakennuksen julkisivupinan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Rakennusalta.

t-1 Rakennusalta, jolle saa sijoittaa asumiseen liittyviä palveluita ja yhteistiloja.

ki Rakennusalta, jolle saa sijoittaa kioskin.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

pi-1 Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Park.

ET-1 Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, som är avsett för en högst 15 v-m² stor transformator.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

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

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtdelning.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Namn på område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter värningsyta.

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

Romersk siffra anger största tillåtna antalet värningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därv.

Ett bräktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största värning man får använda i källarvärningen för utrymme som inräknas i värningsytan.

Gårdsdäckets ungefärliga höjdläge.

Högska höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där tjänster och gemensamma lokaler med anknytning till boende får placeras.

Byggnadsyta där kiosk får placeras.

pi-1 Pihala-alue tai pihakansi. Pihakannen alle saa sijoittaa autojen ja polkupyöröjen säilytystiloja rakennusosikeutta ylittäen. Kannen päältä osoittetaan leikkia ja oleskelua varten tarvittavat alueet. Pihala-alueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, polkupyöräpaikoina, terasseina, leikki- tai oleskelualueina, tulee istuttaa. Osa alueesta säilytetään maanvaraisen ja istutetaan puu ja pensain. Pihakannen tulee kestävä raskaan pelastusajoneuvon paino pelastustieiden osalta.

Sijainniltaan ohjellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

ET-1 Säilytettävä/istutettava puuri. Metsäekologisen verkoston säilymisen kannalta merkittävä käytävä. Puiden muodostama latuusyhteys Malminkadun ja Tallimäenpuiston metsäalueen välillä tulee ylläpitää. Puiden latuksia ei tule tarpeettomasti valaista.

hule-100 Vettäläpäisemättömiltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viiyittää siten, että viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden mittoitustilavuus on 1 m³ / 100 m² vettäläpäisemättöntä pintaa kohden. Viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentää 12 tunnin kuluessa täytymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu viivuoto. Viivytysjärjestelmien viivyttilätilavuus ei saa täytymisestään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

Katu Gata.

JK-1 Sijainniltaan ohjellinen alueen sisäiselle jalankululle ja oleskelupaikoille varattu alueen osa.

Sijainniltaan ohjellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Ungefärligt läge för in- och utfart.

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

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

Annat kulturarvsobjekt (stenmur). Resterna av stenmuren som finns i området ska bevaras. När man bygger i närheten av muren ska man se till att muren i den män del är nödvändigt stöds och eventuellt förstärks. Betydande planer som berör objekten ska förhandlas med museimyndigheten.

s-1 Muu kulttuuriperintökohde (kiviluuri). Alueella olevat kiviluureiden jäännökset on säilytettävä. Merkittävä kohde koskevista suunnitelmissa tulee neuvoella museoviranomaisen kanssa.

s-2 Muu kulttuuriperintökohde (kalliohakkaukset).

Alueella olevat kalliohakkauksen jäännökset on säilytettävä. Merkittävä kohde koskevista suunnitelmissa tulee neuvoella museoviranomaisen kanssa.

sm-1 Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (Malminkadun kolerasairaalaa 1000030942, Pakkarinkadun kolerahautausmaa 1000019535). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihin kajoaminen on muinaismuistolailla kielletty. Aluetta koskevista tai siihin liittyvistä suunnitelmissa on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Gårdsmästare eller gårdsdäck. Under gårdsdäcket får utrymmen förvaring av bilar och cyklar samt tekniska utrymmen och skyddsrum placeras utöver byggrätten. Ovanför gårdsdäcket anvisas områden för lek och vilstelse. Delar av gårdsmästaren som inte används som gångvägar, cykelplatser, terrasser eller lek- och vilstelseområden ska planteras. En del av området bevaras som markburet och planteras med träd och buskar. Gårdsdäcket ska bärta tyngden av ett tungt räddningsfordon i fråga om räddningsvägar.

Till sitt läge riktgivande del av område där träd och buskar ska planteras.

ET-1 Trädad som ska bevaras/planteras. Viktig korridor med tanke på bevarandet av det skogsekologiska näverket. Förfärdelsen längs trädkronorna mellan Malmgatan och skogsområdet för Tallimäkiparkan ska bevaras. Trädkronorna bör inte lysas upp i onöдан.

Fran ogenomträningliga ytor ska dagvattnet fördjoras så, att fördjörningssänkornas,-bassängernas eller -magasinens kapacitet är 1 m³ / 100 m² ogenomträninglig yta. Dessa fördjörningssänkor, -bassänger eller -magasin ska tömmas 12 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bråddavlopp. Fördjörningssystemens fördjörningskapacitet får ej tömmas på mindre än en halv timme efter att de fyllts.

Gata.

Till sitt läge riktgivande för områdets interna gångtrafik och vilstelseplatser reserverad del av område.

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

Ungefärligt läge för in- och utfart.

Annat kulturarvsobjekt (bergshuggningar). Resterna av bergshuggningarna som finns i området ska bevaras. Betydande planer som berör objekten ska förhandlas med museimyndigheten.

Del av område, på vilken det finns en fast fornlämning (Malmgatans kolerasjukhus 1000030942, Packregatans kolerbegravningsplats 1000019535) som fredats enligt fornnämnslagen (295/1963). Det är enligt fornnämnslagen förbjudet att gräva ut, täcka in, ändra, skada, avlägsna eller på annat sätt rubba området. Om planer som berör eller anknyter till området ska ett utlåtande av museimyndigheten begäras.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäalue, jolla sijaitsee luonnon suojeleulain (9/2023) 64 §:n mukaisesti suojeltavaksi tarkoitettu luontotyypikko, keto. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Luonnonhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet salitaan.

Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena eikä sille saa osoittaa leikkipaikkoja, oleskelutiloja, rakennettuja kulkuväyliä, istutuksia tai mitään muitakaan toimintoja. Myös lumenvaata ja puutarhajätteen läjitys on alueella kieltetty.

Kedolla esiintyy uhanalainen, erityisesti suojeltava ja kireillisesti suojeltava jalavatööhökkö. Uhanalaisen perhosen elinympäristö tulee turvata säilyttämällä ja istuttamalla aurinkoisella ja tuulenloujaisella paikalla sijaitsevia jalavia. Jalavien samana vuonna maahan pudonneita lehtiä ei saa poistaa. Puistosuunnitelman laadinta ja ylläpidon suunnittelua tulee tehdä yhteistyössä ympäristönsuojelun kanssa.

luo-2 Alueen osa, jolla sijaitsee luonnon suojeleulain 67 §:n tarkoittama uhanalainen luontotyypikko, äärimmäisen uhanalainen kallioketo. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Luonnonhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet kuten alueen avoimien ylläpitäminen salitaan.

Alue tulee säilyttää pääosin luonnontilaisena eikä sille saa osoittaa leikkipaikkoja, oleskelutiloja, rakennettuja kulkuväyliä, istutuksia tai mitään muita toimintoja lukuun ottamatta asemakaavassa ohjeellisena osoitettuja kulkuväyliä ja oleskelupaikkoja. Lumenvaata ja puutarhajätteen läjitys on alueella kieltetty. Rakennus-, hoito- ja ylläpitotoimet tulee toteuttaa siten, että luontoarvojen säilyminnen turvataan. Rakentamisen aikana alue tulee suojaata ainoan, eikä sitä saa käyttää edes hetkellisesti varastoointiin tai muuhun työmaakäytöön.

Kedolla esiintyy uhanalainen, erityisesti suojeltava ja kireillisesti suojeltava jalavatööhökkö. Uhanalaisen perhosen elinympäristö tulee turvata säilyttämällä ja istuttamalla aurinkoisella ja tuulenloujaisella paikalla sijaitsevia jalavia. Jalavien samana vuonna maahan pudonneita lehtiä ei saa poistaa. Alueelle kohdistuvien muutosten ja ylläpidon suunnittelua tulee tehdä yhteistyössä ympäristönsuojelun kanssa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

KAUPUNKIKAJA RAKENTAMINEN

Erityistä huomiota on kiinnitetvä maisemassaan näkyville paikalle sijoitettuun kertteliokonaisuuden kaupunkikuvalisesti eheään ilmeeseen ja arkkitehtooniusta korkeaan laatuun. Rakennusten tulee julkisivujen perusrakkaus, värityksen, kattomuodon, materiaalin sekä aukotuksen periaatteiden suhteen muodostaa paikan erityispiiseli ja maisemaan huolella sovitettu kokonaisuus. Rakennukset, piha-alueen tasaus ja rakenteet tulee huolella sovittaa säilyttäviin kivimureihin.

Julkisivumaterialeilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Monotonisia julkisivuja, näkyviä elementtisaukoja, yhtenäisiä parveketorneja ja lasitetujen parvekkeiden laajalti peittämä julkisivuja ei salita. Rakennusten julkisivut jätetään siten, että ensimmäinen tai kaksi alinta kerrostaa muodostavat luonnonkivellä tai tiellä verhoillun jalustakerroksen. Ylempien kerosten julkisivumaterialina käytetään puuta tai heijastamatonta metallia. Sokkelipintojen ja muurien materiaalin, massotteluun ja maiseomointiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Parvekkeet tulee toteuttaa julkisivulinjasta sisäänvedettyinä. Rakennusten värityksen tulee perustua tonttikohtaisesti yhtenäiseen pääsävyyn ja tähän pohjautuvaan rakennuskohtaiseen tummusvahteluun. Kattomuotona on aumakatto, jonka värisävy noudataa julkisivun pääsävyä.

Ilmostointikonehuoneet ym. tekniset tilat tulee sijoittaa kerrosiin tai ulkopuolelle vesikaton alapuolelle. Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti kokonaisrakennukseen ja ilmanvaihdon läpivieni tulee toteuttaa katolla keskitetyt.

Rakennusten runkosyvyys saa olla enintään 14 metriä.

Korttelissa saa säilyttää nykyisen rakennuksen tai osan siltä rakennusalan, suurimman salitun kerrosluvun tai julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksihon ylimmän korkeusaseman estämättä.

Rakentamisen aikaiset järjestelyt tulee toteuttaa siten, että myös kaava-alueen ulkopuolisen Tallimäenpuiston lehdon luontoarvojen säilyminen turvataan.

Ett med tanke på den biologiska mångfalden särskilt viktigt område där det finns en naturtyp som är avsedd att skyddas enligt 64 § i naturvårdslagen (9/2023), ång. Området sådrag ska bevaras. Åtgärder som är nödvändiga med tanke på naturvård tilltäts.

Området ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt och inga lekplatser, vistelseplatser, anlagda gångvägar, planteringar eller andra funktioner får anvisas i området. Det är förbjudet att tippa snö och dumpa trädgårdsväfall i området.

På ängen förekommer en utrotningshotad almkronmal som kräver särskilt skydd och ska skyddas akut. Livsmiljön för den utrotningshotade fjärilsarten ska tryggas genom att bevara och plantera almar som finns på soliga och vindskyddade platser. Löv från almar som fallit till marken samma år får inte tas bort. Beredningen av parkplanen och underhållsplaneringen ska göras i samarbete med miljöskyddet.

En del av ett område där det finns en hotad naturtyp som avses i 67 § i naturvårdslagen, en akut hotad klippäng. Områdets sådrag ska bevaras. Det är tillåtet att vidta åtgärder som är nödvändiga med tanke på naturvården, till exempel områdets öppna landskapskarta.

Området ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt och inga lekplatser, vistelseplatser, anlagda gångvägar, planteringar eller andra funktioner får anvisas i området främst gångvägar och vistelseplatser som anvisats som riktgivande i detaljplanen. Det är förbjudet att tippa snö och dumpa trädgårdsväfall i området. Bygg-, skötsel- och underhållsåtgärder ska utföras så att bevarandet av naturvärdena tryggs. Under byggandet ska området skyddas med staket och får inte användas, inte ens tillfälligt, för lagring eller annan arbetsplatsanvändning.

På ängen förekommer en utrotningshotad almkronmal som kräver särskilt skydd och ska skyddas akut. Livsmiljön för den utrotningshotade fjärilsarten ska tryggas genom att bevara och plantera almar som finns på soliga och vindskyddade platser. Löv från almar som fallit till marken samma år får inte tas bort. Planeringen av ånderingar och underhåll ska göras i samarbete med miljöskyddet.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

STADSBILD OCH BYGGANDE

Särskild uppmarksamhet ska fästas vid att kvartershelheten som ligger på en synlig plats i landskapet ska se enhetig ut stadsbildmässigt och ska vara arkitektoniskt högklassig. När det gäller den grundläggande fasadlösningen, färgsättningen, takets form, materialet och öppningsprinciperna ska byggnaderna bilda en helhet som är noggrant anpassad till platsens sådrag och landskapet. Byggnaderna, utjämningen av gårdsområdet och konstruktionerna ska noggrant anpassas till de stemmurar som ska bevaras.

Av fasadbyggnadsmaterialen krävs höga kvalitetsgenskaper. Monotona fasader, synliga elementfigurer och enhetlig balkongtorn och fasader som till stor del täcks av inglasade balkonger är inte tillåtna. Byggnadernas fasader delas upp så att de första eller två längsta våningarna bildar en sockelvåning klädd med natursten eller tegel. Som fasadmateriel för de övre våningarna används trå eller icke-reflekterande metall. Särskild uppmarksamhet ska fästas vid sockeltyrnas och murarnas material, disponeringen av byggnadsmassor och landskapsanpassningen. Balkongerna ska byggas indragna från fasadlinjen. Byggnadernas färgsättning ska utgå från en enhetlig grundton och den byggnadsspecifika mörkhetsvariationen som bygger på denna. Taket har formen av ett sadeltak, vars färg följer fasadens huvudton.

Ventilationsutrymmen och dylika tekniska utrymmen ska placeras i våningarna eller på vinden under vertanteket. Tekniska apparater ska på ett naturligt sätt integreras i helhetsarkitekturen och ventilationsrören genomföringar ska placeras i grupp på taket.

Byggnadernas stomdjup får vara högst 14 meter.

I kvarteret får man bevara den nuvarande byggnaden eller en del av den utan att byggnadslämnas, det högsta tilltänta våningstålet eller det högsta höjdälget för skärmningspunktken mellan fasadtytan och yttertaket förhindrar detta.

Arrangemangen under byggandet ska genomsättas så att naturvärdena för lunden i Tallimäkiparken som ligger utanför planområdet tryggas.

ASUNNOT JA OHEISTILAT

Jokaisen asuinrakennuksen luonnonmäärästä on vähintään 25 % toteutettava perheasuntoina (ei koske erityisasumista mm. opiskelija-asunnot). Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka pinta-ala on vähintään 63 m².

Asukkaiden käyttöön on osoitettava viihtyisää ja laadukasta, leikkii sekä oleskelun soveltuva piha-aluetta, jolle on suora esteeton yhteys asuinrakennusten porrashuoneista.

Korttelialueella saa merkityn rakennusoikeuden ylitäen rakentaa kaupunkikuvalisesti korkeatasoisia enintään 1-kerroksisia asukkaiden monitoimitiloja, kuten sauna-, kasvihuone- ja harrastetiloja korkeintaan 200 m² toimita kohden. Erikoismerkityle alueelle voidaan toteuttaa 1/2kl-kerroksinen yhteistila.

PIHAT

Korttelialueella on salitettava tonttien väliset yhteisjärjestelyt mm. piha-alueiden, jalankulkua- ja ajoyteksien, väestönsuojan, autopaijkojen, jätehuollon, pelastusteiden, huviesien hallinnan ja viivytysen sekä teknisten tilojen rakentamiseksi. Korttelialueen sisäisistä tonttirajoja ei saa aidata.

Yleiselle jalankululle varattu alue tulee toteuttaa viihtyisän pihan osana ketooalueeseen ja maastonmuotoihin sovitetaan.

Pihakannet ja 1-kerroksiset rakennusosat on toteutettava niin, että katopointia-alasta vähintään 2/3 on huviesien viihtyvää viherkattorakennetta, jonka pidätyskerroksen paksuus on vähintään 70 mm. Viherkattorakennet pihakannet ja kantsipihat istutuksina tulee käyttää kolmisävyisiä, mieluiten paikallisia luonnonvaraisia niitty- tai ketolajeja. Osa rakennusten välini jäävästä piha-alueesta tulee säilyttää maanvaraisena ja istuttaa puilla ja pensailla.

Korttelialueen viherkerroin on vähintään 0,9.

PYSÄKÖINTI

Autopaijkoja tulee varata seuraavasti:

- asuminen 1 ap / 120 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / 2 asuntoa.
- tehostettu erityisasuminen 1 ap / 400 k-m²
- muu erityisasuminen 1 ap / 135 k-m²
- liike- ja toimistotilat 1 ap / 120 v-m²
- vieraspaijak 1 ap / 10 asuntoa

Pihakannelle ei saa sijoittaa autopaijkoja. Tonttien ajoneuvoliittymy yhteyteen saa sijoittaa vieraspaijkoja.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata seuraavasti:

- asuminen 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 1 pp alle 40 m² asuntoa kohti ja vähintään 2 pp yli 40 m² asuntoa kohti
- erityisasuminen 1 pp / 4 työntekijää
- toimistot 1 pp / 70 k-m²
- liiketilat 1 pp / 50 k-m²

Polkupyöräpaikosta vähintään 50 % tulee sijoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan. Pyöräpäkön määrä vähintään 50 % tulee sijoittaa pihan tai kadun tasolla olevassa kerrostalossa. Pyöräpäkön määrä vähintään 50 % tulee olla runkolkutettavia. Pyöräpäkön määrä tulee olla helppo ja esteettömästi saatavutavissa. Korttelialueelle on varattava riittävätilat polkupyörlien kunnostusta ja pesua varten. Korttelialueelle saa rakentaa pyöräsuojia rakennusosuutta yliittäen.

ILMASTOKESTÄVYS

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiataa liittyy alueelliseen kaukolämpöverkkoon.

Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahenkilö mukaan mukaan liitetävä selvitys purkumateriaalien kestävää käsittelystä. Purkumateriaaleilta tulee ensisijaisesti käytää uudelleen rakennusosina.

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

Arrangemangen under byggandet ska genomsättas så att naturvärdena för lunden i Tallimäkiparken som ligger utanför planområdet tryggas.

BOSTÄDER OCH TILLHÖRANDE UTRYMMEN

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

För invånarnas bruk ska anvisas ett trivsamt och högklassigt gårdsområde som lämpar sig för lek och vistelse, till vilket det ska finnas en hinderfri direkt förbindelse från bostadsbyggnadernas trapphus.

I kvartersområdet är det tillåtet att utöver byggnader bygga stadsbildmässigt högklassiga allaktivitetslokaler med högst en värde för boende, såsom bastu-, växthus- och hobbylokaler på högst 200 m² per tomt. I ett separat angivet område kan man genomsätta en gemensam lokal på 1/2kl.

PIHAT

GÅRDAR

KUORTTALUE

PIHAT

GÅRDAR

KUORTTALUE

PIHAT

PARKERING

PIHAT

PARKERING