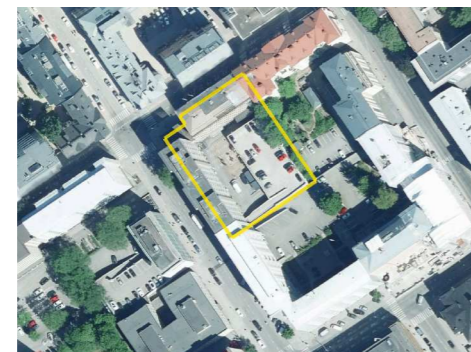


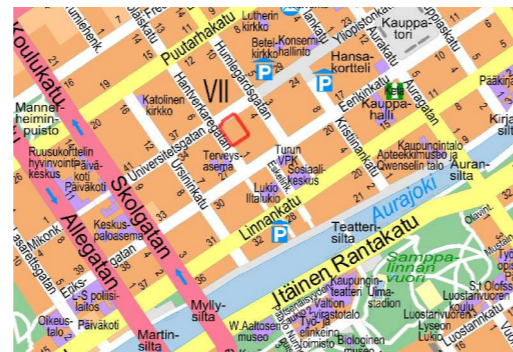
POISTUVA KAAVA

007 VII VII

12 AL-1



ILMAKUVA



SIJAINKARTTA



HAKIJAN LUONNOS/SIGGE ARKKITEHDIT 2022

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kadun puolelle maantasokerrokseen tulee sijoittaa liike-, palvelu- tai toimistotilaa.

Asuinrakennuksen huoneistomäärästä on vähintään 20 % toteutettava perheasuntoina. Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen huoneisto.

Tontilla 8 merkittyä rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa kerroksiin asukkaiden käyttöön tarkoitetut aputilat ja yhteistilat, kuten pyörävarastot, pesulan, varastot, saunasaaston ja kerhothuoneen, yhteensä 270 k-m².

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja ei saa muuttaa asuinkäyttöön.

Uudisrakentamisessa sekä olemassa olevien rakennusten ilmanvaihtojärjestelmää uudistettaessa raitisilman sisäänotto tulee järjestää sisäpuolelta.

Tontin rajalle voidaan jättää palomuri rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin.

Tonttien rakentamisessa tulee huomioida jo käytössä olevien ja käyttöön otettujen tilojen paloturvallisuustason säilyminen rakentamisen kaikissa vaiheissa.

--- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - - Osa-alueen raja.

007 Kaupunginosan numero.

VII Kaupunginosan nimi.

12 Korttelin numero.

4910 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. På markplanet mot gatan ska affärs-, service- och kontorslokaler placeras.

Minst 20 procent av bostadshusets lägenheter ska bestå som familjebostäder. En familjebostad anses vara en bostad med minst två sovrum.

På tomt 8 utöver den angivna byggrätten får biutrymmen och gemensamma utrymmen byggas på våningarna för de boendes bruk, såsom cykel förråd, tvättstuga, förråd, bastuavdelning och klubbbrum sammanlagt 270 v-m².

De utrymmen som byggs utöver våningsytan som anges i detaljplanekartan får inte ändras till bostäder.

Vid nybyggnad och byte av ventilationssystemet i de befintliga byggnaderna ska friskluftsintaget ordnas från innergården.

På tomtgränsen kan man lämna brandmuren obyggt förutsatt att person- och brandsäkerhet säkerställs genom godtagbara ersättande arrangemang.

Vid byggandet på tomterna ska man beakta att brandsäkerhetsnivån för lokaler som redan är i bruk eller har tagits i bruk bevaras i byggandets alla skeden.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i antalet kvadratmeter våningsyta.

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

+35.4 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Tämän luvun osoittaman korkeusaseman yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä tiloja tai laitetiloja.

Rakennusala.	
Alueen osa, jolle saa sijoittaa maanalaisen muuntamon.	
muu-1	

Tontilla 9 sijaitsevan maanalaisen muuntamotilan pihakannella oleva betonikansi tulee olla tarvittaessa nostettavissa sivuun. Muuntamotila ja muuntamoon liittyvät kaapelit tulee huomioida rakenteiden purkamisen ja rakentamisen yhteydessä.

Muuntajakoneen vaihto tulee onnistua nosturin avulla tontilla 9 sijaitsevan 2-kerroksisen rakennuksen yli Yliopistonkadun suunnasta.

Pääsy muuntamotilaan tulee pitää esteettömänä muuntajakoneen vaihtoa ja verkon käyttöä varten. Kiinteistön muutostyöt tulee toteuttaa sähkötyönä hyväksymällä tavalla.

a-1 Auton säilytyspaikan rakennusala. Alaa ei lasketa rakennusoikeuteen kuuluvaan kerrosalaan.

le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Pi-maa Piha-alue, jolle saa rakentaa maanalaista tilaa pysäköintiä varten.

Alueelle saa rakentaa maanalaista tilaa yhteen kerrokseen pysäköintiä, varastointia, väestönsuojia ja teknisiä tiloja varten.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	
Säilytettävä/istutettava puurivi.	

hule-100 ur Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m3 / 100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista sekä merkittäviä laajennuksia. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestäään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

ajo	
Johtoa varten varattu alueen osa, jolle on rakennettava siten, että alueella olevaa maanalaista johtoa voidaan tarkastaa ja korjata.	

Ajo tontin rajan yli sallittava.	
---	--

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

KAUPUNKIKUVA

Rakennuksen massoitteulun, värien, materiaalien ja julkisivusomittelun tulee muodostaa harmoninen kokonaisuus ympäristönsä kanssa. Rakennusten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun sekä toteutuksen korkeaan tasoon on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee kuulla kaupunkikuvaviranomaista.

Julkisivut: Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Sockelissa tulee käyttää luonnonkiviverhousta.

Katujulkisivut: Julkisivujen tulee olla väriltään vaaleat ja sopia viereisiin rakennuksiin. Kadun puolella maantasokerroksen julkisivujen tulee olla pääosin näyteikkuna- ja lasiovipintaa. Tontin 8 rakennuksen räystäsinjan sekä maantasokerroksen visuaalisen yläreunan tulee noudattaa tontin 10 (Askala) rakennuksen vastaavia julkisivulinjoja. Yliopistonkadun puoleisen kattolappeen kaltevuus saa olla enintään 70 astetta. Lapeparvekkeiden osuus Yliopistonkadun puoleisesta kattolappeesta saa olla enintään 50 %. Sisäänkäyntien tulee olla sisäänvedettyjä vähintään 1,2 metriä.

Högsta höjd för byggnadens vantentak. Övanför detta angivna höjdläde får inte placeras tekniska utrymmen eller anläggningsutrymmen.

Byggnadsyta.	
Del av område där man får placera en underjordisk transformator.	

Betongdäck som ligger på transformatorutrymmet och syns på gården ska kunna flyttas bort vid behov. Transformatorutrymmet med tillhörande kablar ska beaktas i samband med rivningen av byggnaderna och nybyggnadent.

Transformatorbyten ska lyckas med hjälp av lyftkran över tvåvåningsbyggnaden på tomt 9 från Universitetsgatans sida

Ingången till transformatorutrymmet ska hållas fri från hinder så att transformatorbyten och driftsarbeten i nätet kan genomföras. Ombyggnadsarbeten i fastigheten ska genomföras på ett sätt som elbolaget godkânt.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil. Ytan räknas inte med i våningsytan som hör till byggrätten.

För lek och utvistelse reserverad del av område.

Gårdsområde där ett underjordiskt utrymme för bilparkering får byggas.

På området får man bygga underjordiska utrymmen i en våning för parkering, lagring, skyddsrum och tekniska utrymmen.

Genomfartsöppning i byggnaden.	
Trådrad som ska bevaras/planteras.	

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i fördröjningsränkor, -bassänger eller -magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m3/100 m2 ogenomtränglig yta. Förpliktelsen gäller både nybyggnad och betydliga tillbyggnader. Dessa fördröjningsränkor, -bassänger eller -magasin ska tömmas 12 timmar efter att de är fyllda och de ska ha planerat bräddavlopp. Då fördröjningssystemet har fyltills till sin maximala kapacitet, får det inte tömmas på mindre än en halv timme.

Körförbindelse.	
------------------------	--

För ledning reserverad del av område där det ska byggas på det sättet att den underjordiska ledningen i området ska kunna undersökas och repareras.

Körning över tomtgränsen ska tillåtas.	
---	--

Fasader: Fasaderna ska vara utan synliga elementfogar. Socklarna ska vara beklädda med natursten.

Fasadens mot gator: Fasaderna ska vara ljusa och passa ihop med grannbyggnaderna. Mot gatan ska fasaderna på våningen i markplanet i huvudsak bestå av skytilfonsteryta och glasdörryta. På tomt 8 ska byggnadens takskägg och den visuella övre kanten på våningen i markplanet följa de motsvarande fasadlinjerna på byggnaden på tomt 10 (Askala). Taklutningen mot Universitetsgatan får vara högst 70 grader. Andelen takbalkonger på Universitetsgatans sida av taket får vara högst 50 %. Ingångarna ska vara indragna minst 1,2 meter.

Pihajulkisivut: Julkisivujen tulee olla valkoisia tai hyvin vaaleita. Maantasokerroksen julkisivu on käsiteltävä ja jäseneltävä visuaalisesti mielenkiintoiseksi tai rakennettava viherseinäksi.

Tontin 8 rakennuksen pääty Käsityläiskadulle: Rakennuksen päätyyn tonttien 8 ja 9 rajalle saa rakentaa ikkunoita ja parvekkeita, kun rajaseiniä vastaavasta paloturvallisuustasosta huolehditaan vaihtoehtoisin keinoin. Päätyyn ei saa kiinnittää mainoksia eikä valoja.

Tekniset tilat: Ilmanvaihtokonehuone ja muut tekniset tilat tulee rakentaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria. Ilmastointikonehuoneisiin liittyvät hajottajat ja hormien yläosat on suunniteltava, sijoitettava ja suojattava niin, että ne eivät häiritse korttelin pihanäkymiä, kaupunkikuvaa eivätkä pitkiä kaupunkinäkymiä.	
---	--

YHTEISJÄRJESTELYT, ASUKKAIDEN OLESKELU- JA PIHATILAT SEKÄ PIHAISTUTUKSET

Tonteilla on sallittava yhteisjärjestely leikki- ja ulko-oleskelualueiden, jalankulku-, polkupyörä- ja ajoyhteyksien, auto- ja pyöräpajkojen, vihertehokkuutta toteuttavan rakentamisen sekä jätteiden keräilyn, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen, pelastusteiden ja huoltoliikenteen osalta. Piha-alue ja maanalaiset tilat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisesti tonttijaosta riippumatta. Ajoyhteys tontille 8 tapahtuu Käsityläiskadun puolelta tontin 9 porttikäytävän kautta.

Asuntojen yhteyteen tulee rakentaa parvekkeet. Parvekkeiden tulee olla kalustettavuuden kannalta riittävän syvät. Tontin 8 parvekkeilta ei saa avautua suoria näkymiä As Oy Käsitöyemestarin asuinrakennuksen suuntaan. Kadulle suuntautuvat parvekkeet tulee lasittaa lukuun ottamatta kattokerroksia. Parvekkeet eivät saa ylittää rakennusalaa eivätkä ne saa muodostaa yhtenäistä lasista julkisivupintaa. Tontilla 8 tulee rakentaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettu kattoterassi, jonne on pääsy suoraan porrashuoneesta.

Piha-alueista on osoitettava sisäänkäyntien läheisyydestä lasten leikkipaikoiksi ja asukkaiden oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta. Autopaikat, oleskelu- ja leikkialueet, jättehuolto ja muut toiminnot tulee erotella toisistaan istutuksilla ja niiden mielilyttävään ja riittävään valaistukseen on kiinnitettävä huomiota. Valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on soviteltava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

Tontin 8 pihatasonlta tulee järjestää sekä tontin 8 että tontin 9 asukkaiden käyttöön tarkoitettu jalankulun ja pyöräilyn esteeton läpikulkuyhteys Yliopistonkadulle. Läpikulkua voidaan käyttää myös pyörien säilytystilana, mikäli se suunnitellaan riittävän leveäksi.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että omalla sekä naapuritonteilla kasvavien puiden kasvuedellytykset turvataan. Mikäli puu säilytettävästä puurivistä joudutaan kaatamaan, se on korvattava uudella.

Polkupyörä-, jäte- ja muihin katoksiin tulee rakentaa viherkatto. Viherkattojen toteuttamisessa on käytettävä kotimaisia, mieluiten paikallisia luonnonvaraisia niitty- tai ketolajeja. Autohallin seinällä tulee kasvaa köynnöskasveja.

Tontin 8 rakennuksen ja autokannen väliin jäävän 2-kerroksisen rakennusosan kansi on istutettava. Rakennuksesta tulee järjestää suora pääsy pihakannelle.

Pihasuunnitelmien korkeaan laatuun sekä toteutuksen korkeaan tasoon on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kaikki mahdollinen tila, mihin voidaan istuttaa, tulee istuttaa.

Fasaden mot gård: Fasader ska vara vita eller mycket bleka. På markplanet ska fasaden behandlas och disponeras så att den är visuellt intressant eller ska den förverkligas som en grönvägg eller så.

Gavel fasad av byggnaden på tomt 8 mot Hantverkaregatan: I byggnaden får man bygga fönster och balkonger på gaveln mot Hantverkaregatan på gränsen mellan tomterna 8 och 9 förutsatt att man tryggar en brandsäkerhetsnivå som motsvarar brandsäkerhetsnivån för gränsväggar med alternatva metoder. I gavel fasaden får fästas inga annonser eller lampor.

Tak: Takets färg får inte vara svart.

Tekniska utrymmen: Ventilationsmaskinrummet och andra tekniska utrymmen ska behandlas som en del av byggnadens arkkitehtur.Till ventilationsmaskinrummen hörande spridare och luftkanalernas övre delar ska planeras, plaseras och skyddas så att de inte syns i kvarterets gårdsvyer, i stadsbilden eller i de vidsträckta stadsvyerna.

GEMENSAMMA ARANGEMAN, INVÄNARNAS VISTELSE, GARDSPLANER OCH GARDSPLANTERINGAR

På tomterna ska tillåtas gemensamma arrangemang gällande lek- och utvistelseplatser, gång- och cykelvägar, körförbindelser, bil- och cykelplatser, avfallsinsamling, anordningar och kablar för den samhällstekniska försörjningen, räddningsvägar och servicetrafik. Gårdsområdet och det underjordiska utrymmet ska planeras och genomföras enhetligt oberoende av tomtindelningen. Körförbindelsen till tomt 8 sker från Hantverkaregatan via portgången på tomt 9.

I anslutning till bostäderna ska man bygga balkonger. Balkongerna ska vara tillräckligt djupa ur möbleringssynpunkt. Från balkongen på tomt 8 får det inte finnas direkta utsikter mot bostadsbyggnaden BRF Käsitöyemestari. Balkongerna mot gatan ska inglasas frånsett takvånningar. Balkongerna får inte gå över byggområdet och de får inte utgöra en enhetlig fasadyta i glas. På tomt 8 ska byggas för de boende en gemensam takterrass som nås direkt från trapphuset.

I närheten av ingångarna på gårdsområdet reserveras ett enhetligt område som lämpar sig för barnens lek och invånarnas vistelse. Bilplatser, lek- och vistelseområden, avfallshanteringen och andra funktioner ska avgränsas från varandra med planteringar och uppmärksamhet ska fästas vid behaglig och tillräcklig belysning av dessa områden. När belysningen arrangeras ska belysningsanordningarna placeras och inrikas och ljuseffekten anpassas så att de ökar säkerheten i området och inte på ett onödigt eller skadligt sätt stör dem som bor på området eller rör sig i området eller de närliggande områdena.

Från gården på tomt 8 ska ordnas en tillgänglig förbindelse för fotgångare och cyklister till Universitetsgatan. Förbindelsen används av invånarna på tomt 8 och tomt 9. Genomfarten kan också användas som förvaringsutrymme för cyklar, ifall den planeras tillräckligt bred.

Byggandet ska genomföras så att trädens tillväxtförutsättningar tryggas på den egna tomten och på granntomterna. Om ett träd i trädraden som ska bevaras måste fällas ska det ersättas med ett nytt träd.

Skärmtak för cyklar och avfall och andra skärmtak ska förses med grönt tak. Vid anläggandet av växttak ska man använda inhemska, helst lokala vildvuxna ängs- och fältarter. På bilhallens vägg ska växa klätterväxter.

Däcket till den byggnadsdel i två våningar som ligger mellan byggnaden och bildäcket på tomt 8 ska planteras. Från byggnaden ska ordnas direkt tillträde till gårdsdäcket.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid att toteutuksen korkeaan tasoon och genomförandet av dem ska vara av hög kvalitet.

Allt utrymme som kan planteras, ska planteras.

AUTO- JA PYÖRÄPAIKAT SEKÄ VIERASPAIKAT

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp /30 k-m2, vähintään 1 pp alle 40 m2 asuntoa kohti ja vähintään 2 yli 40 m2 asuntoa kohti. Yksi pyöräpaikka on varattava Hantverkaregatan 70 m2 toimistotilaa ja 50 m2 liiketilaa kohti.

Erikoispyörille, kuten kuormapyörille ja pyörän peräkärjille on varattava katettua ja lukittavaa tilaa 1 erikoispaikka/1000 k-m2.


Pyöräpaikoista vähintään 50% tulee sijaita katetussa ja lukittavassa tilassa, jossa on runkolukittavat telineet ja joka on esteettömästi saavutettavissa korkeintaan yhden oven takana. Ulkona sijaitsevista asukkaiden pyöräpaikoista 50% tulee olla runkolukittavia paikkoja.

Autopaikkoja on varattava vähintään yksi kutakin asuin-, toimisto- ja työtilan kerrosalan 140 m2 kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kolmea asuntoa kohti. Autot tulee sijoittaa asemakaavassa määrätuille paikoille.

Pihalle tai autohalliin tulee järjestää 1 vieraspaikka 10 asuntoa kohden lyhytaikaiseen pysäköintiin tai huolto-, jakelu- ja muille palveluautoille.

MAAPERÄN PUHDISTUSTARVE

Ennen maaperän kaivamista tai muokkausta edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä on arvioitava korttelialueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava.

TURKU	ÅBO	Asemakaavatuennus Detaljplanebeteckning	4/2021
Työnimi Arbetsnamn	Yliopistonkatu 30	Diariinumero Diarienummer	10082-2020
Osoite Adress	Yliopistonkatu 30	Mittakaava Skala	1:1000
Asemakaavanmuutos:			
Kaupunginosa:	007 VII	VII	
Kortteli:	12 (osa)	12 (del)	
Tontit:	8 ja 9	8 och 9	
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Baskartan uppfyller de krav som ställits på detaljplanens baskarta.			
Kaupungeodeetti Stadsgeodet	 Laura Suurjärvi		2.5.2023
LUONNOS Utkast	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND	EHDOTUS Förslag	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND
-	-	-	10.10.2023 §327
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa Godkänd av stadsfullmäktige	Kaupunginsihtööri Stadssekretare		11.12.2023 §230
Tullut voimaan Trätt i kraft			10.2.2024

KAUPUNKIYMPÄRISTÖ • KAUPUNKISUUNNITTELU JA MAAOMAISUUS • KAAVOITUS STADSMILJÖ • STADSPLANERING OCH MARKEGENDOM • PLANLÄGGNING			
	Piirtäjä Ritäre	FCG Oy Reeta Ahqvist	Valmistelija Beredare
		FCG Oy Sanna Lahti / Nella Karhulahti	<i>Mika Lahti</i>
			<i>Heikki Häkii</i>
Muutettu 25.9.2023 (lausunnot)			
TURKU ÅBO	29.5.2023	Va. kiinteistökehityspäällikkö, Tf. fastighetsutvecklingschef, markanvändningsdirektör (suppleant)	Heikki Häkii

PARKERINGS- OCH CYKELPLATSER OCH GÄSTPLATSER

Det ska reserveras minst 1 cykelplats/30 kvadratmeter våningsyta, minst 1 per bostad som är under 40 m2 och vähintään 2 per bostad som är över 40 m2. En cykelplats ska reserveras per varje 70 m2 kontorslokalyta och 50 m2 affärslokalyta.

För specialcyklar, såsom lådcyklar och cykelvagnar ska en täckt och låsbar specialplats/1000 vän-m2 reserveras.

Minst 50 % av cykelplatserna ska vara placerade i ett täckt och låsbart utrymme som har ställ som möjliggör användning av ramlås och som är tillgängligt bakom högst en dörr. Minst 50 % av de cykelplatser för de boende som placeras utomhus ska ha ställ som möjliggör användning av ramlås.

Minst en bilplats ska byggas för varje 140 vän-m2 bostads-, kontors- och arbetslokal, dock minst en bilplats per tre bostäder. Bilar ska förvaras i de utrymmen som är reserverade för dem. Bilplatser ska placeras på de platser som anges i detaljplanen.

På gården eller i parkeringshuset ska 1 gästplats per 10 lägenheter ordnas för tillfällig parkering eller service-, distributions- och andra servicefordon.

BEHOV AV MARKSANERING

I kvartersområdet ska graden av förorening i marken och behovet av sanering bedömas innan man vidtar åtgärder som kräver utgrävning eller bearbetning av marken. Vid behov ska marken rengöras.