


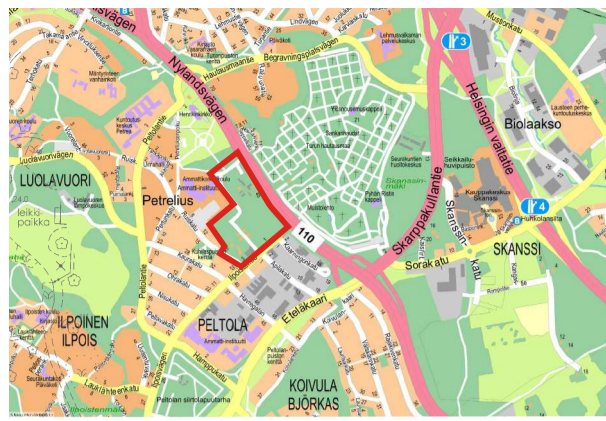
POISTUVA KAAVA

Merkintöjen selite:

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

4/1988
3.2.1990

Poistuvan kaavan tunnus ja voimaantulopäivä.



SIJAINKARTTA



HAVAINNEKUVA KAUPUNKIYMPÄRISTÖ / TITO TUNNELA



HAVAINNEKUVA HELLEMAANUKIOLTA, ARKKITEHDIT MY OY



HAVAINNEKUVA UUDENMAANTIETÄ, ARKKITEHDIT MY OY



Kaupunkikuva:

Taimitarhankadun, Westerenkiladun ja Hellemaanaukion puoleisissa rakennuksissa tulee olla porrashuoneiden ja asuntojen sisäänkäynnit ko. katujen ja aukoiden puolella. Edellä mainittuihin katuihin rajautuvista rakennusaloista on rakennettava noin 80 % rakennuksilla ja muilla rakenteilla katutilaa muodostaen. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon sisäpihalle. Yhtä porrashuonetta kohden saa kerrostasolla olla enintään noin kuusi asuntoa.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää maantasokerroksen julkisivujen elävöittämiseen esimerkiksi materiaalivalinnoin, istutuksin, sisäänkäyntisyvennyksin ja pienin etupihoin. Katujulkisivujen tulee ensimmäisen kerroksen osuudella olla vähintään 60 % näyteikunapintaa. Maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Edellä mainittuihin katuihin ja aukioon rajautuviin rakennusaloihin liittyvistä suunnitelmista on rakennusluvan hakemisen yhteydessä pyydettävä lausunto kaupunkiympäristön toteutussuunnittelusta, jotta suunnitelmien yhteensopivuudesta katualueen suunnitelmien kanssa voidaan varmistua. Rakennukset tulee sovitaa rinteeseen ilman maastoon näkyväksi jääviä leikkauksia.

Rakennettavan rakennusryhmän katujulkisivun tulee koostua useammasta julkisivusomittelultaan selkeästi erilaisesta rakennuksesta. Julkisivun tulee polveilla syvyyssuunnassa katuun nähden porrashuonekohtaisesti selvästi erottuvasti vähintään noin 1-2 metrin verran. Rakennusrungon syvyys on enintään 14 metriä. Julkisivusomittelun tulee vaihdella ainakin kahden laatutekijän suhteen. Laatutekijöitä ovat esimerkiksi materiaalit, väriyty ja ikkuna-aukotus.

Korttelien yli kolmikerroksisten asuinrakennusten kattomuotojen tulee olla pääosin harjakattoja, kattokulman tulee olla noin 25-35 astetta. Kattojen värisävyn tulee olla tumman harmaa. Lapekattojen alle muodostuvalle ullakolle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia alapuoliseen huoneistoon liittyviä tiloja. Hissikonehuoneiden ja muiden teknisten tilojen ja laitteiden ei tule sellaisenaan erottaa katoilla erillisinä tiloina. Katoille saa rakentaa kattoterasseja. Terraselle saa rakentaa viherhuoneita, katoksia ja pergoloita. Rakennusten katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä.

Rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Näkyviä elementtisauvoja ei sallita. Rakennusten katuihin ja puistoihin rajoittuvien julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla poltettu tiili tai rappaus. Värisävyn tulee olla lämpimiä, murrettuja, ja maanläheisen luonnollisia. Mustia tai harmaita julkisivuja ei sallita.

Asuntojen tulee ajeta vähintään kahteen ilman suuntaan, esimerkiksi julkisivun poiveilun kautta. Mikäli asunnon ainoa parveke sijaitsee sellaisella osalla rakennusta, jossa päiväajan ekvivalentti melutaso on yli 55 dBA, tulee parveke varustaa tiivistetyllä parvekelasituksella. Mikäli tiivistetyn parvekkeen pinta-ala on korkeintaan 15 m2 suuruinen ja sen parvekelasitukset ovat riittävästi avattavia, ei sitä lasketa kerrossalaan. Katuihin ja puistoihin rajoittuvien rakennusten julkisivuilla sijaitsevien parvekkeiden tulee olla ripustettuja ulokeparvekkeita tai runkoon integroituja. Myös ranskalaiset parvekkeet sallitaan. Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan, mutta ei korttelialueen rajaa. Uudenmaantien puolen kortteleiden rakennukset ja melulta suojaavat rakenteet on rakennettava yhteen niin, että ne suojaavat piha-alueelta liikennemelulta. Leikki- ja oleskelupihan ekvivalentti melutaso ei saa ylittää päiväsaikaan 55 dBA.

Hulevesien hallinta:

Korttelialueille on laadittava korttelikohtainen hulevesien hallinta- ja viivytysuunnitelma, joka on esitettävä rakennusluvan yhteydessä. Kaikki korttelissa muodostuva hulevesi on kerättävä ja johdettava tämän järjestelmän kautta puisto- tai katualueella olevaan yleiseen järjestelmään. Vettä läpäisemättömillä pinoilla tulevia hulevesiä tulee viivytää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m3 / 100 m2 vettä läpäisemättöntä pintaa kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjäntyä alle 0,5 tunnissa.

Pilaantuneet maat:

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä alueen aikaisempi käyttö huomioiden riittävällä tavalla. Tutkimusten tulosten perusteella on tehtävä ympäristö- ja terveysriskien arviointi alueen soveltuvuudesta asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, tehdään alueella tarvittavat riskienhallintatoimenpiteet ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Asuntojen koko:

Asuinrakennusten huoneistomäärästä on vähintään 25 % toteutettava vähintään kahden makuuhuoneen huoneistoina.

Kerrosalan laskeminen:

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuntoon kuulumattomat asukkaiden käyttöön tarkoitettut aputilat ja yhteistilat, kuten pyörävarastot, pesulat, varastot, saunat, kuntosalit, monikäyttötilat yms. sekä tekniset tilat ja niiden vaatimat kiuulat hormit, väestönsuojat ja jätehuoneet. Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja ei saa muuttaa asuinkäyttöön.

Polkupyöräpaikat:

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, liiketiloille 1 pp / 50 k-m2. Polkupyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavassa tilassa, joka on esteettömästi saavutettavissa korkeintaan yhden oven takana. Pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee olla runkolukittavia. Pihoihin saa sijoittaa pyöräpaikkoja vähintään rakennettavien pyöräpaikkojen lisäksi. Korttelipihoitain on lisäksi varattava riittävät tilat polkupyörien huoltoon varten.

Stadsbild:

I byggnaderna mot Plantskolegatan, Westerénsgatan och Hellemaaplan ska ingångar till trapphusen och bostäderna finnas från de ifrågavarande gatorna och öppna platserna. De byggnadsytor som gränсар mot nämnda gator ska bebyggas till ca 80 % med byggnader och andra konstruktioner och på så vis bilda ett gatuumr. Från trapphusen ska det finnas en förbindelse genom huset till innergården. På varje våningsplan får det per trapphus finnas som mest ca 6 bostäder.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid upplivandet av fasaderna på markplanet t.ex. genom materialval, planteringar, ingångsnischer och små förgårdar. Gatufasaderna ska i markplanet till minst 60 % bestå av skyltöfster. Markplanet får inte ge ett slutet intryck. I samband med att bygglov ansöks för de byggnadsytor som gränсар mot de ovan nämnda gatorna och planet, ska ett utlåtande begäras från genomförandeplaneringen av stadsmiljön, så att planernas kompatibilitet med planerna för gatuumrådet kan säkerställas. Byggnaderna ska anpassas till slutningen utan skärningar som syns i terrängen.

Gatufasaden för den byggnadsgrupp som ska byggas ska bestå av flera byggnader med tydligt olika fasadkompositioner. Fasaden ska mot gatan ha klara variationer i djupled för varje trapphus, minst 1-2 meter. Stomdjuret får vara högst 14 meter. Fasadkompositionen på de olika byggnaderna ska variera åtminstone vad gäller två kvalitativa faktorer. Kvalitativa faktorer är t.ex. takform, material, färgsättning och fönsteröppningar.

Takformen på de byggnader i kvarteret som är över 3 våningar ska vara i huvudsak åstak, vars lutning ska vara ca 25-35 grader. Takens färg ska vara mörkgrå. På vinden som bildas under takfallen får utrymmen i anslutning till den underliggande lägenheten placeras enligt det huvudsakliga användningsändamålet. Utrymmena för hissmaskiner och övriga tekniska utrymmen och anordningar ska som sådana inte urskiljas som separata utrymmen på taken. På taken får byggas takterrasser. På takterrasserna får byggas vinterträdgårdar, skärmtak och pergolor. På byggnadernas tak får placeras anordningar för utnyttjande av förnybar energi, såsom solpaneler och solfångare.

Av byggnadsmateriaalen krävs höga kvalitetsegenskaper. Synliga elementfogar tillåts inte. Byggnadernas fasader som gränсар mot gator och parker ska i huvudsak utgöras av bränt tegel eller vara rappade. Kulörerna ska vara varma och brutna, och jordnära naturliga. Svarta och grå fasader tillåts inte.

Bostäderna ska öppna sig i minst två väderstreck, t ex genom indragningar i fasaden. Ifall en bostads enda balkong ligger i en sådan del av byggnaden att den ekvivalenta bullernivån dagtid överskrider 55 dBA, ska balkongen förses med tätad inglasning. Om ytan för en tätad balkong är högst 15 m2 /och balkongglaset kan öppnas tillräckligt mycket, räknas den inte med i våningsytan. Balkongerna på de byggnadsfasader som gränсар till gator och parker ska vara hängbalkonger eller balkonger som integrerats i stommen. Också franska balkonger tillåts. Balkonger får sträcka sig utanför den angivna byggnadsytans gräns men inte utanför kvartersområdets gräns. Byggnaderna i kvarteren mot Nylandsgatan och konstruktioner som skyddar mot buller ska byggas ihop så, att de skyddar gårdsområdet från trafikbuller. Lek- och vistelsegårdens ekvivalenta bullernivå får dagtid inte överskrida 55 dBA.

Behandling av dagvattnet:

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 till det allmänna system som finns på park- eller gatuumrådet. Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i området i fördröjningssänkor, -bassänger eller -magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m3 / 100 m2/ ogenomtränglig yta. Kravet gäller nybyggnad. 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.

Förorenad mark:

Markens eventuella förorening ska utredas tillräckligt med beaktande av områdets tidigare användning. På basis av resultaten av utredningarna ska det göras en bedömning av miljö- och hälsoriskerna för att fastställa att området lämpar sig för användningsändamålet enligt detaljplanen. Om marken konstateras vara förorenad, måste de riskhanteringsåtgärder som behövs i området vidtas innan byggandet inleds.

Bostädernas storlek:

Minst 25 % av bostadshusets lägenheter ska göras som bostäder med minst två sovrum.

Uträkning av våningsytan:

Utöver våningsytan som anges i detaljplanekartan får biutrymmen och gemensamma utrymmen som inte hör till bostaden byggas för invånarnas bruk, såsom cykelförråd, tvättstugor, förråd, bastu, gym, allaktivitetsutrymmen m.fl. samt tekniska utrymmen med nödvändiga schakt och kanaler, skyddsrum och avfallsrum. De utrymmen som byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanekartan får inte ändras till bostäder.

Cykelplatser:

Antalet cykelplatser som ska byggas är minst 1 cp/30 v-m2/, minst 1 cykelplats per bostad som är under 40 m2/ och minst 2 cykelplatser per bostad som är över 40 m2/ och minst 1 cykelplats för affärslokaler på 50 v-m2. Cykelplatserna ska vara placerade i ett takt och läsbart utrymme som är tillgängligt bakom högst en dörr. Minst 50 % av cykelplatserna ska ha ställ som möjliggör användning av ramläs. På gårdsidan får cykelplatser placeras utöver minimikravet på cykelplatser som ska byggas. I varje kvartersgård ska dessutom tillräckligt med utrymme reserveras för cykelunderhåll.

Autopaikat:

A-, AK-1 ja AK-2 - korttelialueilla autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1ap /120 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap/2 asuntoa. Valtion pitkän korkotuen vuokratuotanto ja asumisoikeustuotanto 1 ap / 135 k-m2. Tehostettu erityisasuminen 1 ap / 400 k-m2 . muu erityisasuminen 1 ap / 135 k-m2. AO-1 -korttelialueilla vähintään 1 ap / asunto. Vieraspaikkoja tulee osoittaa 1 ap / 10 asuntoa.

Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.

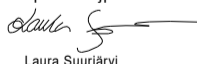

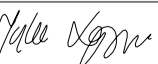
Tähän asemakaavakarttaan liittyy selostus ja viitesuunnitelmat, jossa on esitetty kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisun perustelut sekä kuvaus kaavasta ja sen vaikutuksista.

Bilplatser:

I kvartersområdena A, AK-1 och AK-2 ska bilplatser byggas minst 1 bp/120 v-m2/, dock åtminstone 1 bp/2 bostäder. Hyresbostäder med statens långfristiga rättestöd och bostadsrättsbostäder 1 bp /135 v-m2/. Effektiviserat specialboende 1 bp/400 v-m2/, för annat specialboende 1 bp/135 v-m2/. På kvartersområdet AO-1 minst 1 bp/bostad. Antalet gästplatser som ska anvisas är 1 bp/10 bostäder.

Bilplatserna ska placeras under gårdsdäcket.

Till denna detaljplane-karta hör en planbeskrivning och referensplaner där uppgifter om planens utgångspunkter och mål, motiveringar till planlösningen samt en beskrivning av detaljplanen och dess verkningar ingår.

TURKU	ÅBO	Asemakaavatus Detaljplanebeteckning	6/2018
Työ nimi Arbetsnamn	Kaupunginpuutarhan alue	Diari numero Diari nummer	12677-2017
Osoite Adress	Ilpoistentie, Ruiskatu, Uudenmaantie	Mittakaava Skala	1:1000
Asemakaavanmuutos koskee:			
Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI	
Virkistysalueet:	Tähkäpuisto (osa)	Axparken (del)	
Kaupunginosa:	033 PELTOLA	PELTOLA	
Kortteli:	1 (osa)	1 (del)	
Tontit:	16 ja 17	16 och 17	
Katu:	Ruiskatu (osa)	Råggatan (del)	
Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:			
Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI	
Katu:	Taimitarhankatu (osa)	Plantskolegatan (del)	
Virkistysalue:	Tähkäpuisto (osa)	Axparken (del)	
Kaupunginosa:	033 PELTOLA	PELTOLA	
Kortteli:	4, 32-34	4, 32-34	
Kadut:	Ilpoistentie (osa) Ruiskatu (osa) Taimitarhankatu (osa) Westeréninkatu (osa)	Ilpoisvägen (del) Råggatan (del) Plantskolegatan (del) Westerénsgatan (del)	
Katuaukiot:	Hellemaanaukio Renvallinaukio	Hellemaaplan Renvallsplan	
Puistopolut:	Begoniapolku Daaliapolku Fridhemipolku Rosariumipolku Taimitarhanpolku	Begoniastigen Dahliastigen Fridhemsstigen Rosariumstigen Plantskolestigen	
Kortteleiden sisällä olevat yhteydet: Virkistysalue:	Hortensiapolku Neilikkapolku Daaliapuisto	Hortensastigen Nejlikestigen Dahliaparken	
Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraava sitova tonttijako: PELTOLA 32.-1-3			
Erilliset tonttijaoat laaditaan kortteleille 32 (osa)-34			
Uudet korttelinumerot: 32-34			
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Baskartan uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.			
Kaupungeedeetti Stadsgeodet	 Laura Suurjärvi	26.10.2022	
LUONNOS Utkast	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND	EHDOTUS Förslag	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND
16.3.2020	7.4.2020	§114	
Hyväksyty kaupunginvaltuustossa Godkänd av stadsfullmäktige Kaupunginsihteeri Stadssekreterare			
Tullut voimaan Trätt i kraft			
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ • KAUPUNKISUUNNITTELU JA MAAOMAISSUUS • KAAVOITUS STADSMILJÖ • STADSPLANERING OCH MARKEGENDOM • PLANLÄGGNING			
EHDOTUS Förslag	Piirtäjä Ritäre Reeta Ahlqvist	Valmistelija Beredare Päivi Siponen	
TURKU ÅBO	26.10.2022	Maankäyttöjohtaja Markanvändningsdirektör	 Jyrki Lappi