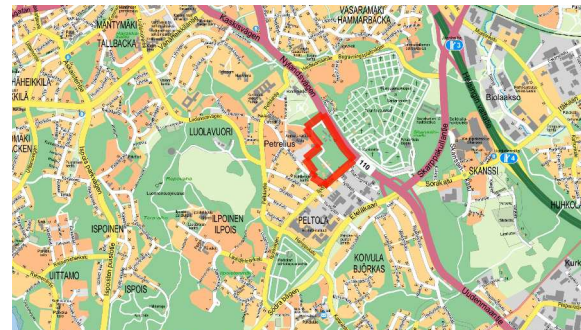
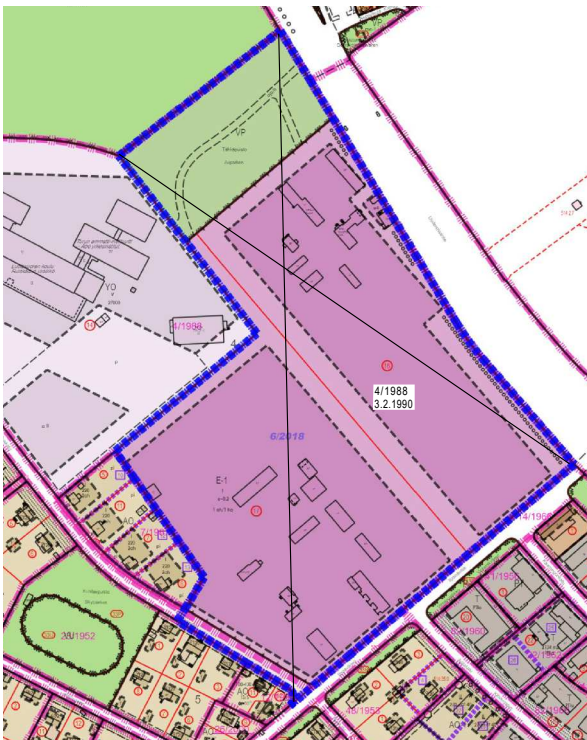




YLEISET MÄÄRÄYKSET: Yleiset määräykset A-1, AK-1, AK-2: Korttelit tulee suunnitella kokonaisuuksina. Korttelialueella on sallittava tonttien kesken asukkaiden yhteistilojen, väestönsuojien, leikki- ja oleskelualueiden, auto- ja polkupyöräpaikkojen, jätteiden keräilyn, jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyksien, huolto- ja pelastusliikenteen, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen sekä vihertehokkuutta toteuttavan rakentamisen ja hulevesiratkaisujen yhteisjärjestely. Tonttijako- ja rakennuslupavaiheessa tulee neuvotella myös kaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun sekä kunnossapidon kanssa pihakannen (pi-a) ympärille suunniteltua rakennusryhmää koskevasta käyttösuunnitelmasta asukkaiden yhteistilojen, väestönsuojien, jätteiden keräilyn, huolto- ja pelastusliikenteen, auto- ja polkupyöräpaikkojen, pihajärjestelyiden, vihertehokkuuden tason sekä hulevesien järjestämisen ja toimivuuden toteamiseksi.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER: Allmänna bestämmelser A-1, AK-1, AK-2:
--

Kvarteren ska planeras som helheter. I kvartersområdet ska tillätas gemensamma arrangemang med granntomterna gällande gemensamma lokaler för de boende, skyddsrum, lek- och utevistelseplatser, bil- och cykelplatser, avfallsinsamling, gång- och cykelförbindelser, service- och räddningstrafik, anordningar och kablar för den samhällstekniska försörjningen samt dagvattenlösningar. I tomtindelings- och bygglovsskedet ska man förhandla fram en dispositionsplan för den grupp av byggnader som planeras runt gårdsdäcket (pi-a) för att fastställa ordnandet av och funktionen för gemensamma lokaler för de boende, skyddsrum, avfallsinsamling, service- och räddningstrafik, bil- och cykelplatser, gårdsarrangemang, gröneffektivitet samt dagvatten.
--

Till tomten får en gångförbindelse ordnas via fler än en tomt. I kvartersområdet ska tillätas placering av underjordiska ledningar. Gemensamma utevistelseområden som lämpar sig för lek och invånarnas övriga vistelse, som är skyddade från buller, ska anvisas till en storlek som motsvarar minst 10 procent av den sammanlagda våningsytan för bostäderna. Trappuppgångar i bostadshus med fler än två våningar ska ha direkt, tillgänglig förbindelse till gårdsområdet. För kvartersgårdens ska upprättas en gårdsplan i vilken redogörs för bl.a. planteringar och stadsodling, behandlingen av dagvatten, lek- och vistelseområden och övriga gårdsfunktioner med byggnader och konstruktioner. Kvartersområdets grönfaktor är 0,8. I planen ska dessutom redogöras för tillfälllg användning av området i en situation där de intilliggande byggnaderna inte ännu har byggts. Kvartersgården används gemensamt av tomterna och får inte inhägnas tomtvis. Källare eller motsvarande lokaler får inte byggas under nivån +20,5. När ansökan om bygglov behandlas ska byggnadstillsynmyndigheten i ett så tidigt skisskede som möjligt begära utlåtande av områdesarbetsgruppen eller motsvarande, där också planläggningen är representerad. Planeraren av kvartershelheten ska noggrant säkerställa räddningsvägarna genom körspårsanalys, så att de anpassar sig till den stadsbildliga helheten.

Allmänna bestämmelser A-1, A-2, AK-1, AK-2:

Allaktivitetslokaler för de boende (bastu-, hobby- och samlingslokaler eller motsvarande gemensamma lokaler) ska byggas minst 1 procent av våningsytan. Våningsytan för de underjordiska lokalerna dimensionerar inte allaktivitetslokalerna. Allaktivitetslokaler får inte ändras till bostäder.
--

Allaktivitetslokaler:

Allaktivitetslokaler för de boende (bastu-, hobby- och samlingslokaler eller motsvarande gemensamma lokaler) ska byggas minst 1 procent av våningsytan. Våningsytan för de underjordiska lokalerna dimensionerar inte allaktivitetslokalerna. Allaktivitetslokaler får inte ändras till bostäder.
--

Stadsbild:

I byggnaderna mot Plantskolegatan, Westeréngsgatan och Hellemaaplan ska ingångar till trapphusen och bostäderna finnas från de ifrågavarande gatorna och öppna platserna. De byggnadsytor som gränsar mot nämnda gator ska bebyggas till ca 80 % med byggnader och andra konstruktioner och på så vis bilda ett gaturum. 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 skyltfönster. Markplanet får inte ge ett slutet intryck. I samband med att bygglov ansöks för de de byggnadsytor som gränsar mot de ovannämnda gatorna och planet, ska ett utlåtande begäras från genomförandeplaneringen av stadsmiljön, så att planernas kompatibilitet med planerna för gatuområdet kan säkerställas. Byggnaderna ska anpassas till sluttningen 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 djuplet för varje trapphus, minst 1-2 meter. Stomdjupe 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 takterasser. På takterasserna 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 gränsar mot gator och parker ska i huvudsak utgöras av brant 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. Bostadslägenheterna ska placeras så att de inte enbart öppnar sig mot Nylandsvägen. Balkongerna ska inglasas så att bullernivån på dem inte överskrider 55 dBA dagtid. Om ytan för en tätad balkong är högst 15 m2 /och balkongglasen kan öppnas tillräckligt mycket, räknas den inte med i våningsytan. Balkongerna på de byggnadsfasader som gränsar 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.

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 läpäsäemättömillä pinoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m3 / 100 m2 vettä läpäsäemättöntä pintaa kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä 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:

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

Kerrosalan laskeminen:

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuntoon kuulumattomat asukkaiden käyttöön tarkoitetut aputilat ja yhteistilat, kuten pyörävarastot, pesulat, varastot, saunat, kuntosalit, monikäyttötilat yms. sekä tekniset tilat ja niiden vaatimat kuulut 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. Korttelipihoittain on lisäksi varattava riittävät tilat polkupyörien huoltoa varten.
--

Autopaikat:

AK-1 ja AK-2 - korttelialueilla autopaiikkoja 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. Vieraspaiikkoja tulee osoittaa 1 ap / 10 asuntoa.
--

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaile yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaiikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaiikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaiikka kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 % määritetystä velvoitepaiikkojen 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 velvoiteautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta kohtuullisen etäisyyden päässä kiinteistöstä.

Pysäköintipaikkoja ei nimetä vain yhden käyttäjän käyttöön, jolloin pysäköintipaikkojen mitoitusohjeen vaatimasta paikkamäärästä on mahdollista vähentää 5%.

Ilmastokestävyys:

Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.
--

Asuinrakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialueilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa tai liitettävä alueelliseen kaukolämpöverkkoon.
--

Valaistus:

Alueen valaistusta (valaisintyytit, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta aiheudu häiriötä lepakkojen elinympäristölle.

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

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 gatuområdet. Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i området i fördröjningsåncor, -bassänger eller -magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m3 / 100 m2/ ogenomtränglig yta. Kravet gäller nybyggnad. Dessa fördröjningssåncor, -bassänger eller -magasin ska tömmas 12 timmar efter att de fyllits och de ska ha planerat bräddavlopp. Då fördröjningssystemet har fyllits 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 lägenheterna i varje bostadshus ska genomföras som familjebostäder (berör inte specialboende, bl.a. studentbostäder). Bostäder med minst två sovrum och minst 63 m2 yta ses som familjebostäder.
--

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 täckt och läsbart utrymme som är tillgängligt bakom högst en dörr. Minst 50 % av cykelplatserna ska ha ställ som möjliggör användning av ramlås. På gårdssidan får cykelplatser placeras utöver minimikravet på cykelplatser som ska byggas. I varje kvartersgård ska dessutom tillräckligt med utrymme reserveras för cykelunderhåll.
--

Bilplatser:

I kvartersområdena AK-1 och AK-2 ska bilplatser byggas minst 1 bp/120 v-m2/, dock åtminstone 1 bp/2 bostäder. Hyresbostäder med statens långfristiga räntestöd 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.
--

Autopaiikat:

Om tomtens ägare eller innehavare påvisar att han eller hon permanent ansluter sig till ett bilpoolsystem eller på ett annat sätt förser bolagets boende möjlighet att använda bilpool, kan minimiantalet bilplatser minskas till med 5 bilplatser per en bilpoolplats, 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 förtlopande avtal på minst fem år som ingårts med ett bilpoolföretag, där företaget förbinder sig att förse husbolagen med lika många bilpoolbilar som det finns bilpoolplatser. I bolagsordningen ska finnas anteckning om ordnande av ett bilpoolsystem. 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.
--

Parkeringsplatserna namnges inte för endast en användare. På detta vis är det möjligt att minska 5% på de platser som krävs enligt parkeringsplatsernas dimensioneringsanvisningar.
--

Klimatresiliens:

Vid byggandet av området ska särskild uppmärksamhet fästas vid områdets klimatresiliens.

I kvartersområdena för bostadshus och flervåningshus ska förnybar energi produceras eller anslutas till det regionala fjärrvärmätätet.

Belysning:

Vid planeringen av områdets belysning (typ av belysning, styrkan och riktningen) ska det säkerställas att belysningen inte orsakar störningar i fladderössens livsmiljö.

Till denna detaljplanearta 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

Asemakaavatunnus
Detaljplanebeteckning 6/2018

Diaarinumero
Diarienummer 12677-2017

Työnimi
Arbetsnamn Kaupunginpuutarhan alue

Mittakaava
Skala 1:2000

Osoite
Adress Ilpoistentie, Ruiskatu, Uudenmaantie

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	032	LUOLAVUORI	LUOLAVUORI
Virkistysalueet:		Tähtäpuisto (osa)	Axparken (del)
Kaupunginosa:	033	PELTOLA	PELTOLA
Kortteli:		4 (osa)	4 (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)
Puistopolut:		Begoniapolku	Begoniastigen
		Fridheminpolku	Fridhemsstigen
		Rosariuminpolku	Rosariumstigen
		Taimitarhanpolku	Plantskolestigen
Virkistysalue:		Tähtäpuisto (osa)	Axparken (del)
Kaupunginosa:	033	PELTOLA	PELTOLA
Korttelit:		4, 32-34	4, 32-34
Kadut:		Ilpoistentie (osa)	Ilpoisvägen (del)
		Ruiskatu (osa)	Råggatan (del)
		Taimitarhankatu (osa)	Plantskolegatan (del)
		Westeréninkatu (osa)	Westerénsgatan (del)
Katuaukiot:		Hellemaanaukio	Hellemaaplan
		Renvallinaukio	Renvallsplan
Puistopolku:		Daaliapolku	Dahliastigen
Kortteleiden sisällä olevat yhteydet:		Hortensiapolku	Hortensiasstigen
		Neilikkapolku	Nejlikestigen
Virkistysalue:		Daaliapuisto	Dahliaparken

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraava sitova tonttijako:
PELTOLA 32.-1-3

Erilliset tonttijaot 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.

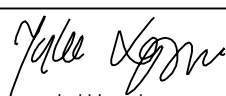
Kaupungingeodeetti Stadsgeodet	 Laura Suurjärvi	26.10.2022
-----------------------------------	---	------------

LUONNOS Utkast	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND	EHDOTUS Förslag	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND
16.3.2020	7.4.2020 §114		20.8.2024 §285

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
Godkänd av stadsfullmäktige
Kaupunginsihteeri
Stadssekreterare 11.11.2024 §168

Tullut voimaan
Trätt i kraft 11.1.2025

KAUPUNKIYMPÄRISTÖ • KAUPUNKISUUNNITTELU JA MAAOMAIKUUS • KAAVOITUS
STADSMILJÖ • STADSPLANERING OCH MARKEGENDOM • PLANLÄGGNING

Muutettu 12.4.2024 (lausunnot) Muutettu 12.1.2024 (laus. ja muist.) TURKU ÅBO 26.10.2022	Piirtäjä Ritare Reeta Ahlqvist	Valmistelija Beredare Päivi Siponen
	Maankäyttöjohtaja Markanvändningsdirektör  Jyrki Lappi	