



AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös päiväkoti- ja palvelutoimintaa.

Korttelialueella saa rakentaa merkityä rakennusoikeutta ylittäen asukkaiden yhteistiloja, kuitenkin enintään 600 k-m2. Lisäksi maantasonkerroksessa saa rakentaa merkityä rakennusoikeutta ylittäen polkupyörä- ja lastenvaunuvarastoja, sekä jätetheruoneita ja ajoluiskan rakenteita. Yhden kerroksen korkuisia katoksia saa rakentaa rakennusalaa ja -oikeutta ylittäen, kuitenkin enintään 50m2.

Rakennusten alimpaan maapäälliseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja, jotka avautuvat ainoastaan Koulukadun puolelle.

Yksikerroksisen rakennusalan kattotasoa tulee käyttää osana asukkaiden oleskelupihaa.

Maantasonkerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 m. Koulukadun suuntaan maantasonkerroksen katujulkisivujen tulee olla ilmeeltään vaihtelevia ja näyteikkunapintaan tulee olla vähintään 25% julkisivusta. Sisäänsäkyntien tulee olla sisäänvedetty maantasonkerroksen julkisivusta.

Koulukadun ja Ruusukorttelinpolun risteyskessä rakennuksen ja katalueiden välinen alue tulee toteuttaa aukiomaisesti. Aukion äärellä ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee olla näyteikkunapinta ja kyseiset tilat tulee suunnitella liike-, palvelu- ja/tai toimistotiloiksi soveltuviiksi.

Katujen puolella ja rakennusten päädyissä kaksi ylittävää kerrosta tulee toteuttaa julkisivusta sisäänvedettyinä kerrosinsa siten, että ylimmän kerroksen julkisivulinjan tulee olla 2,5 metriä sisäänvedetty. Muilla suunnilla kaksi ylittävää kerrosta tulee käsitellä muista julkisivusta poikkeavalla tavalla.

Korttelialueella saa siellä, missä muut kaavamäääräykset eivät sitä estä, rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen maanalaitaa tilaa ja kellaria kahteen kerrokseen päästöön, varastointia, väestönsuoja, teknisiä tiloja yms. varten. Edellä mainittuihin tiloihin liittyvät maanpinnalle näkyvät ilmanvaihtohormit ja muut vastaavat rakenteet tulevat integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Päästööntiloja ja maanalaiseen tilaan on rakennettava autopaikkoja vähintään yksi kutakin
 - toimistokerrosalan 140 k-m2 kohti,
 - asuinkerroslan 140 k-m2 kohti,
 mutta kuitenkin vähintään 1 autopaikka / 3 asuntoa,
 - korkotuetun vuokratuotannon asuinkerroslan 175 k-m2 kohti ja
 - tehostetun palveluasumisen 450 k-m2 kohti.

Lisäksi on rakennettava maantasoona vähintään 6 vieraspalikkaa sekä lyhytaikaisen päästöön 15 päästönpalikkaa, jotka voivat toimia myös vieraspalikkoina.

Vähintään 1/2 polkupyöräpaikoista on sijoitettava rakennukseen integroituun säältä suojaattuun lukittavaan tilaan.

Tontin rajalla voi jättää palomuurin rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttyin korvaavin järjestelyin.

Sisäpihasta on pyrittävä tekemään mahdollisimman vähreä kasviliisuden avulla. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä erillinen piha- ja hulevesiisuunnitelma.

Viherkerroin on vähintään 0,8.

Korttelialueella on sallittava tonttien kesken vihertehokkuutta toteuttavan rakentamisen ja hulevesiratkaisujen yhteisjärjestely.

Korttelialueella on sallittava muuntamoontykkityviin kaapelien sijoittaminen.

YSA-1

Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen sekä muita lähipalvelutiloja. Yhden kerroksen korkuisia katoksia saa rakentaa rakennusalaa ja -oikeutta ylittäen, kuitenkin enintään 300m2.

Korttelialueelle on osoitettava autopaikkoja yksi kutakin 300 k-m2 kohti. 1/3 autopaikoista saadaan sijoittaa piha-alueelle.

Viherkerroin on vähintään 0,7.

Korttelialueelle on varattava asukkaiden ulko-oleskelutiloja vähintään 10 m2 / asunto, josta vähintään 500 m2 tulee olla yhtenäisenä istutettuna alueena maantasonsa. Ulko-oleskelutiloja voidaan sen lisäksi osoittaa terasseilta.

3 m kaava-alueen rajaan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sijainniltaan ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kaupunginosan numero.

VII

32

Kaupunginosan nimi.

Namn på stadsdel.

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

19000

Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter väningsyta.

IX

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

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

+43,0

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.

+27,8

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.

pk-1

Rakennusalan, jolle saa sijoittaa päiväkodin tai muita palvelutiloja. Kattotasoa tulee käyttää osana asukkaiden oleskelupihaa.

Byggnadsyta där ett daghem eller andra servicelokaler får placeras. Taknivån ska utgöra en del av invånarnas vistelsegård.

muu-1

Sijainniltaan ohjeellinen muuntamoa varten varattava tila, sisältälassa 4 x 3 m. Muuntamotilan tulee olla kiinni rakennuksen ulkoseinässä ja sinne tulee olla välitön pääsy kuorma-autolla.

Till sitt läge riktgivande område som ska reserveras för en transformator, inre mått 4 x 3 m. Transformatorutrymmet ska vara fast i byggnadens yttervägg och lastbilar ska ha omedelbar tillgång till platsen.

muu-2

Sijainniltaan ohjeellinen muuntamoa varten varattava tila, sisältälassa 6,4 x 3,5 m. Muuntamotilan tulee olla kiinni rakennuksen/ajoluiskan ulkoseinässä. Puistokadulla ja sinne tulee olla välitön pääsy kuorma-autolla.

Till sitt läge riktgivande område som ska reserveras för en transformator, inre mått 6,4 x 3,5 m. Transformatorutrymmet ska byggas fast i byggnadens/körrampens yttervägg vid Allégatan och lastbilar ska ha omedelbar tillgång till platsen.

jk/ar-1

Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. Jalankulku voi sijoittua rakennuksessa olevaan arkadiin, jonka tulee olla avoin ja esteeton.

För områdets interna gångtrafik reserverad del av område. Gångtrafiken kan ledas genom byggnadens arkad som ska vara öppen och tillgänglig.

le-1

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Pihan tulee mahdollistaa asukkaiden oleskelu ja virkistäytyminen päiväkodin ollessa kiinni. Alueen viihtyisyyteen on kiinnitettyvä erityistä huomiota. Alue tulee rakentata vähreäksi piha-alueeksi. Maapohjaisena säilytettävä alue. Alueen suuret puut tulee säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla vastaavilla.

För lek och utevistelse reserverad del av område. Gården ska ge invånarna möjlighet till vistelse och rekreation när daghemmet är stängt. Särskild uppmarksamhet ska fästs vid trivseln i området. Området ska vara ett grönskande gårdsområde. Område vars mark ska bevaras obebyggd. De stora träderna i området ska bevaras och vid behov ersättas med nya motsvarande.

37dB(A)

Sijainniltaan ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Ajoluiskan tulee sijoittua rakennusalalle.

Till sitt läge riktgivande körramp till underjordiska utrymmen. Körrampen ska placeras på byggnadsytan.

3-1

Sijainniltaan ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkukauko.

Till sitt läge riktgivande genomfartsöppning i byggnad.

3-2

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

3-3

Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäyti porrashuoneista.

Beteckningen anger att denna sida av byggnaden skall ha direkt utgång från trapphusen.

Istutettava alueen osa.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggarna, fönstren och andra konstruktioner ska vara sådana att skillnaden mellan trafikbullernivå vid byggnadens fasad och bullernivå inomhus är minst 37 dB(A).

I-1

Istutettava alueen osa. Maapohjaisena säilytettävä alue. Alueen suuret puut tulee säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla vastaavilla. Alueella tehtävillä kaivuu- ja muilla rakennustöillä ei saa vaarantaa naapuritonttilla kasvavien puiden elinmahdollisuusia.

Del av område som ska planteras som reserveras som vistelseområde. Område vars mark ska bevaras obebyggd. De stora träderna i området ska bevaras och vid behov ersättas med nya motsvarande.

I-2

Istutettava alueen osa. Maapohjaisena säilytettävä alue. Alueen suuret puut tulee säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla vastaavilla.

Del av område som ska planteras. Område vars mark ska bevaras obebyggd. De stora träderna i området ska bevaras och vid behov ersättas med nya motsvarande.

I-3

Istutettava alueen osa. Maapohjaisena säilytettävä alue. Alueen suuret puut tulee säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla vastaavilla.

Del av område som ska planteras. Område vars mark ska bevaras obebyggd. De stora träderna i området ska bevaras och vid behov ersättas med nya motsvarande.

○ ○ ○ ○

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Trärad som skall bevaras/planteras.

Katu.

Gata.

Katuaukiolle/torille varattu alueen osa.

För öppen plats/torg reserverad del av område.

Katuaukio/tori.

Öppen plats/torg.

Ajoyteys.

Köförbindelse.

h

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

För områdets interna servicetrafik reserverad del av område.

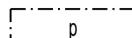
jk-1

Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jota saadaan kattaa rakennusoikeutta ylittäen. Katokseen ei saa tehdä seiniä ja sen korkeuden on oltava riittävä tarvittaville huoltajoneuville.

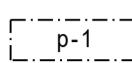
För områdets interna gångtrafik reserverad del av område som får täckas utöver byggrätten. Skärmkaket får inte förses med väggar och dess höjd ska vara tillräckligt högt för nödvändiga servicefordon.

Jk/pp-1 Alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jota saadaan istuttaa osittain ja jota saadaan kattaa rakennusoikeutta ylitteä. Katokseen ei saa tehdä seiniä ja sen korkeuden on oltava riittävä tarvitaville huoltajoneuvolle.

För områdets interna gång- och cykeltrafik reserverad del av område som delvis får planteras och som får täckas utöver byggrätten. Skärmväggen får inte förses med väggar och dess höjd ska vara tillräckligt högt för nödvändiga servicefordon.

 Pysäköimispalika

Parkeringsplats

 p-1 Pysäköimispalika, joka on kivettävä ruohon kasvamisen mahdollistavalla nurmikivellä.

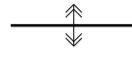
Parkeringsplats som ska beläggas med gräsmering som möjliggör grässtillväxt.

 Ajoneuvoliitymän likimääärinen sijainti.

Ungefärligt läge för in- och utfart.

 Ajo korttelialueen rajan yli sallittava.

Körning över kvartersområdets gräns ska tillåtas.

 Ajo korttelialueen rajan yli sallittava kellarikerroksissa.

Körning över kvartersområdets gräns ska tillåtas i källarvåningarna.

MUITA MÄÄRÄYKSIÄ:

Rakennuksien ja rakennelmien julkisivumateriaalien tulee olla laadukkaita. Julkisivumateriaalin tulee olla kivialainen ja vaalea. Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisauomia. Tekniset tilat tulee integroida osaksi rakennuksen julkisivuja.

Raitisilman sisäänotto tulee järjestää joko sisäpihalta tai Ruusukorttelinpolun-/kujaan puolelta ja mahdollisimman korkealta.

Parvekkeet tulee rakentaa kokonaan sisäänvedettyinä katualueiden puoleisilla julkisivuilla ja niihin liittyvillä päätyjulkisivuilla. Katujulkisivuista ulkonevat erkerit tai erkkerinomaiset parvekkeet saavat maantasonkorosta ylemmissä kerrosissa ulottua enintään 1 metrin päähan julkisivusta ja niiden osuus kadunsuunnan julkisivupinnasta saa olla enintään 15 %.

Kortteleiden pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihan ilmeen tulee olla vehreä. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vasten.

Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustaso määriteltäessä tulee ottaa huomioon pihan istutuksiin tarvittava kasvualusta. Kansipihasta vähintään 40% tulee olla istutettavaa ja kasvualustan tulee olla riittävä pienille puille ja pensaille. Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Kansipihalla tulee liittyä ympäröiviin alueisiin ilman sururia tasaoerroja.

Pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino pelastustien kohdalla.

Kortelin ajojärjestelyt tulee rakennuslupavaiheessa hyväksytä kaupungin liikennesuunnitelusta vastaavalla taholla.

Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Jätelitrat tulee sijoittaa rakennukseen integroitavaan jätehuoneeseen.

Korttelialueille on sallittava naapuritontien kesken yhteisjärjestely ajohteyksien, autopaikojen, huoltoilkkien, jätteiden keräilyn, jalankulun, leikki- ja ulko-oleskelutilojen ja kunnallisteknisen huollon järjestämiseksi.

Hulevesiä tulee viivytä sitten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ / 100 m² vettäläpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu yliuotto. Ne eivät kuitenkaan saa tyhjentyä alle puolessa tunnissa.

Rakennusluvasta on kuultava kaupunkikuvayöryhmää tai vastaavaa toimielintä.

Määräykset koskevat uudisrakentamista tai siihin verrattavaa korjausrakentamista korttelialueilla AL-1 ja YSA-1.

Seuraavat tähellä varustetut kaavamääräykset liittyvät turvalisuustason parantamiseen ratapihan ympäristössä ja ne ovat voimassa niin kauan kuin Turun ratapiha on Valtioneuvoston asetuksen 195/2002 (muutos 271/2019) mukainen, Liikenne- ja viestintävirasto Traficomin nimeämää järjestelyratapiha:

* Rakennusten raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan. Ratapihan puoleisten rakenteiden tiiveyteen ja kestävyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

* Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kaasuntunnistimella (ammoniaksi) varustettu automaattisesti sulkeutuvuus koneellinen ilmostointi, jonka hälytimet tulee kytkää automaattiseen ilmanvaihdon hätäpäätökyseen ja yhdistää kiinteistöhälyttimeen.

* Korttelialueen rakennusluvista on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

* Määräykset koskevat uudisrakentamista tai siihin verrattavaa korjausrakentamista korttelialueilla AL-1 ja YSA-1.

ANDRA BESTÄMMELSER:

Byggnadernas och konstruktionernas fasadmaterial ska vara av god kvalitet. Fasaderna ska bestå av stenmaterial och vara ljusa. Fasaderna får inte ha synliga elementfogar. Tekniska utrymmen ska integreras i byggnadernas fasader.

Friskluftsintaget ska ordnas antingen från innergården eller från Rosenkvartersstigens/Rosenkvartersgrändens sida och placeras så högt som möjligt.

På fasaderna mot gatoumrådena och de där till anslutande gavelfasaderna ska balkongerna vara helt indragna. Burspråk eller burspråksliknande balkonger som sticker ut från gatufasaderna får sträcka sig högst en meter från fasaden i våningarna ovanför markplanet och deras andel av fasadytan mot gatan får vara högst 15 %.

Gårdarna i kvarteret ska planeras och byggas som en helhet oberoende av tomtindelningen. Gårdplanen ska ge ett lummigt intryck. Tomterna får inte ingårdas mot andra bostadstomter.

När gårdsdäckets bärighet och höjdläge bestäms ska växtunderlaget som behövs för gårdens planteringar tas i beaktande. Minst 40 % av gårdsdäcken ska kunna planteras och växtunderlaget ska vara tillräckligt för små träd och buskar. På gårdsdäcket ska det planteras träd och buskar. Gårdsdäcket ska ansluta till omgivningen utan stora nivåskillnader.

Gårdsdäcket ska för räddningsvägarnas del hålla vikten av ett tungt räddningsfordon.

Trafikarrangemangen i kvarteret ska i bygglovsskedet godkännas av den instans som ansvarar för stadens trafikplanering.

Anordningarna för ventilation i parkeringsanläggningarna ska integreras i husen och gårdsplans konstruktioner.

Afvallsutrymmen ska placeras i ett avfallsrum som integreras i byggnaden.

I kvartersområdena ska tillåtas gemensamma arrangemang med granntomterna om hur körförbindelser, bilplatser, servicetrafik, avfallsinsamling, gångvägar, lek- och utevistelseplatser och den kommunaltekniska servicen ordnas.

Dagvattnet ska fördröjas i fördröjningskonstruktioner med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ / 100 m² ogenomträning yta. Dessa fördröjningssänkor, -bassänger och -magasin ska tömmas 12 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bråddavlopp. De får dock inte tömmas på mindre än en halvtimme.

Vid behandling av bygglov ska stadsbildsarbetsgruppen eller motsvarande organ höras.

Bestämmelserna gäller nybyggande eller därmed jämförbar renovering i kvartersområdena AL-1 och YSA-1.

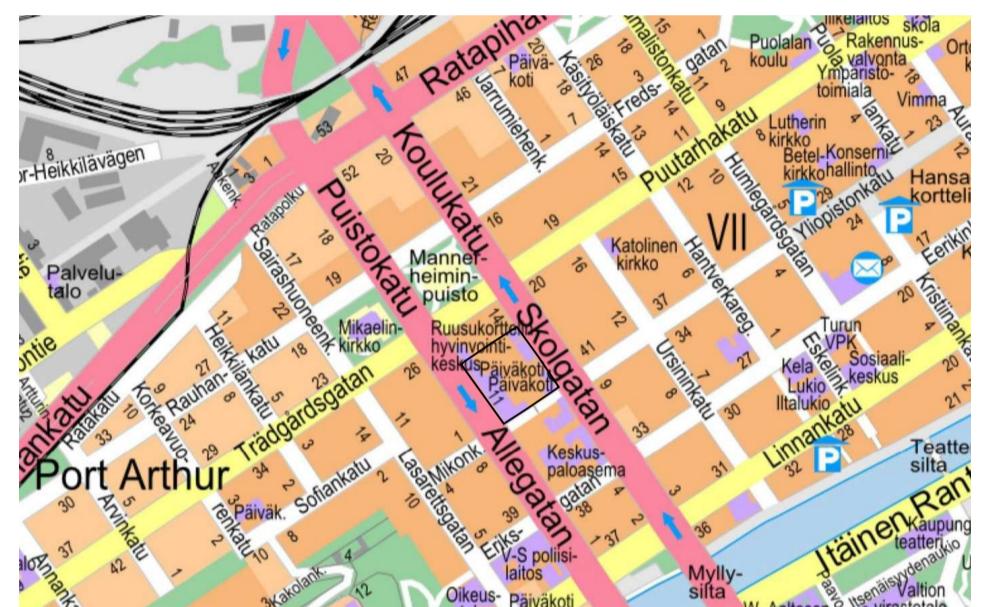
Följande planbestämmelser som försets med en asterisk är förknippade med förbättringen av säkerhetsnivån i bangårdens omgivning och de gäller så länge som Åbo bangård är en av Transport- och kommunikationsverket Traficom utsedd rangeringsbangård i enlighet statsrådets förordning 195/2002 (ändring 271/2019):

* Byggnadernas friskluftsintag får inte placeras på den sida som vetter mot bangården. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid konstruktionernas täthet och hållbarhet mot bangården.

* Byggnaderna på kvartersområdet ska ha maskinell ventilation som stängs av automatiskt och är försedd med gasdetektor (ammoniak), vars larmanordning ska kopplas till den automatiska nödstoppanordningen för ventilationssystemet och förenas med fastighetenets larmanordning.

* Räddningsmyndighetens utlätande ska begäras om bygglaven för kvartersområdet.

* Bestämmelserna gäller nybyggande eller därmed jämförbar renovering i kvartersområdena AL-1 och YSA-1.



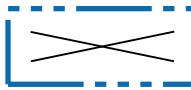
SIJAINTIKARTTA



VIISTOILMAKUVA NYKYTILANTEESTA

POISTUVA KAAVA

Merkintöjen selite:



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

18/1988

4.7.1992

Poistuvan kaavan tunnus ja voimaantulopäivä.



TURKU ÅBO

Asemakaavatunnus
Detaljplanebeteckning

5/2019

Diaarinumero
Diarienummer

2238-2019

Työnimi
Arbetsnamn

Ruusukortteli 2.0

Mittakaava
Skala

1:1000

Osoite
Adress

Koulukatu 10 ja 12, Puistokatu 11

Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa: 007 VII

VII

Kortteli: 32

32

Tonttit: 15-17

15-17

Katu: Koulukatu (osa)

Skolgatan (del)

Korttelialueella AL-1 laaditaan erillinen tonttijaonmuutos.

Kaavoitukseen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
Baskartan uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

Kaupungeodeetti
Stadsgeodet

Laura Suurjärvi

15.2.2021

LUONNOS

Utkast

KYLK hyväksynyt
Godkänd av SMND

EHDOTUS

Förslag

KYLK hyväksynyt
Godkänd av SMND

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
Godkänd av stadsfullmäktige

Kaupunginsihteeri
Stadssekreterare

Tullut voimaan
Trätt i kraft

**KAUPUNKIYMPÄRISTÖTOIMIALA • KAUPUNKISUUNNITTELU JA MAAOMAISUUS • KAAVOITUS
STADSMILJÖSEKTORN • STADSPLANERING OCH MARKEGENDOM • PLANLÄGGNING**

EHDOTUS

Förslag

Piirtäjä
Ritare

Virve Neesfeld
Hilkka Lukander

Valmistelija
Beredare

Anna-Leena Jokitalo
Tuomas Seppänen, B & M Oy

TURKU
ÅBO

1.3.2021

Kaavoituspäällikkö
Stadsplaneringschef

Paula Kesikastan