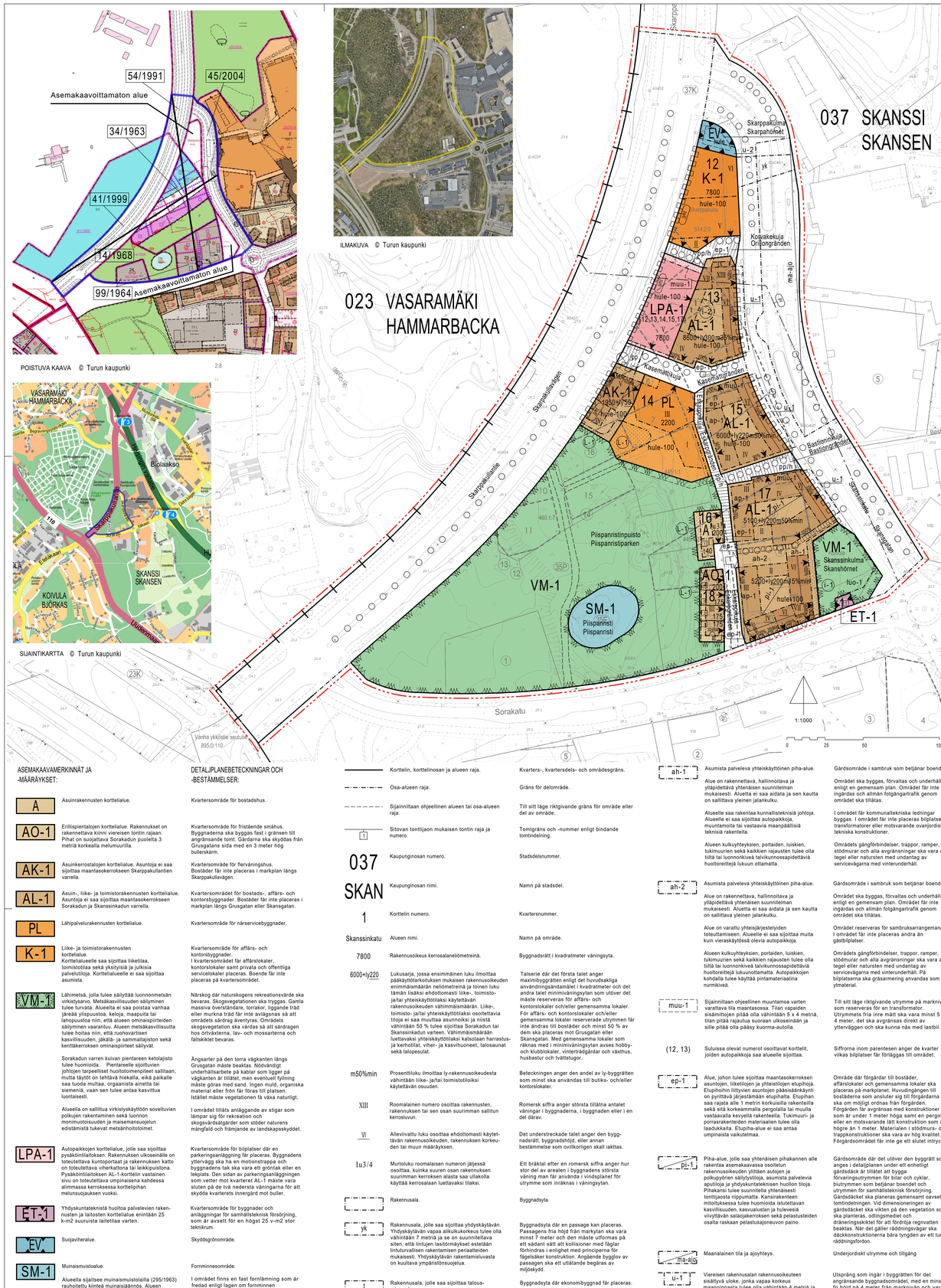

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- A — Asuinrakennusten korttelialue.
- AO-1 — Erillispientalojen korttelialue. Rakennukset on rakennettava kiinni viereisen tontin rajaan. Pihat on suojattava Sorakadun puoleilta 3 metrin korkealta melumuurilla.
- AK-1 — Asuinkerrostalojen korttelialue. Asuntoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen Skarppaillantien varrella.
- AL-1 — Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Asuntoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen Sorakadun ja Skansinkadun varrella.
- PL — Lähipalvelurakennusten korttelialue.
- K-1 — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa liiketilaa, toimistotiloja sekä yksityisiä ja julkisia palvelutiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa asumista.
- VM-1 — Lähimetsä, jolla tulee säilyttää luonnonmetsän virkistysarvo. Metsäkasvillisuuden säilyminen tulee turvata. Aluetta ei saa poistaa vanhaa järeää yläpuustoa, keloja, maapuita tai lahopuustoa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Alueen metsäkasvillisuutta tulee hoitaa niin, että ruohovartisen kasvillisuuden, jäkälä- ja sammallajiston sekä kenttäkerroksen ominaispiirteet säilyvät.
  Sorakadun varren kuivan pientareen ketolajisto tulee huomioida. Pientareelle sijoittuvien johtojen tarpeelliset huoltotoimet saltiaan, mutta täytöt on tehtävä hiekalla, eikä paikalle saa tuoda multaa, orgaanista ainetta tai siemeniä, vaan sen tulee antaa kasvittua luontaisesti.
  Alueella on sallittua virkistyskäyttöön soveltuvien polkujen rakentaminen sekä luonnon monimuotoisuuden ja maisemansuojelun edistämistä tukevat metsänhoitotoimet.
- LPA-1 — Autopaikkojen korttelialue, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Rakennuksen ulkoseinälle on toteutettava kuntoportaat ja rakennuksen katto on toteutettava viherkattona tai leikkipuistona. Pysäköintilaitoksen AL-1-korttelin vastainen sivu on toteutettava umpinaisena kahdessa alimmassa kerroksessa korttelipihan melunsuojauksen vuoksi.
- ET-1 — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue enintään 25 k-m2 suuruista laitteilla varten.
- EV — Suojavihreä.
- SM-1 — Muinaismuistoalue.
  Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Kohdetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupunginosan raja.

DETALJIPLANEBETEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Sijainniltaan ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- 1 — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- 037 — Kaupunginosan numero.
- SKAN — Kaupunginosan nimi.
- 1 — Korttelin numero.
- Skanssinkatu — Alueen nimi.
- 7800 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 6000+lyY220 — Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden enimmäismäärän neliömetreinä ja toinen luku tämän lisäksi ehdottomasti liike-, toimisto- ja/tai yhteiskäyttötiloiksi käytettävän rakennusoikeuden vähimmäismäärän. Liike-, toimisto- ja/tai yhteiskäyttötiloiksi osoitettavia tiloja ei saa muuttaa asuinoloiksi ja niistä vähintään 50 % tulee sijoittua Sorakadun tai Skansinkadun varteen. Vähimmäismäärään luettavaksi yhteiskäyttötiloiksi sisäänkäynti- ja kerhotilat, viher- ja kasvihuoneet, talosaunat sekä talopesulat.
- m50%min — Prosenttiluku ilmoittaa ly-rakennusoikeudesta vähintään liike- ja/tai toimistotiloiksi käytettävän osuuden.
- XIII — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- VI — Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden tai muun määräyksen.
- lu3/4 — Murtoluku roomalaisen numeron jälijessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- Rakennusala.
- yk — Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskäytävän. Yhdyskäytävän vapaa allikulkukorkeus tulee olla vähintään 7 metriä ja se on suunniteltava siten, että lintujen laskeutumiskset estetään liuttuurivalaisen rakentamisen periaatteiden mukaisesti. Yhdyskäytävän rakentamisluvasta on kuultava ympäristönsuojelua.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa talous-rakennuksen.
- ap-1 — Rakennusala, jolle tulee toteuttaa kaupunkipientaloja. Kaupunkipientalot tulee kytkeä toisiinsa. Vierekkäisten asuntojen julkisivujen tulee olla eri värisiä, mutta rakennusten katot voivat kuitenkin olla yhtenevät. Kaupunkipientalojen asunnoilla tulee olla oma sisäänkäynti, jonka tulee sijoittua Eskarppikujan tai Bastionrinkujan varteen.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Till sitt läge riktgivande gräns för område eller del av område.
- Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
- Stadsdelsnummer.
- Namn på stadsdel.
- Kvartersnummer.
- Namn på område.
- Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Talserie där det första talet anger maximibyggrätten enligt det huvudsakliga användningsändamålet i kvadratmeter och det andra talet minimivåningsytan som utöver det måste reserveras för affärs- och kontorslokaler och/eller gemensamma lokaler. För affärs- och kontorslokaler och/eller gemensamma lokaler reserverade utrymmen får inte ändras till bostäder och minst 50 % av dem ska placeras mot Grusgatan eller Skansgatan. Med gemensamma lokaler som räknas med i minimivåningsytan avses hobby- och klubblokaler, vinterdäggdar och växthus, husbastur och tvättstugor.
- (12, 13) — Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
- ep-1 — Alue, johon tulee sijoittaa maantasokerroksen asuntojen, liiketilojen ja yhteistilojen ehjuhoja. Etupihoihin liittyvien asuntojen pääsisäänkäynti on pyrittävä järjestämään etupihalta. Etupihan saa rajata enintään 1 metrin korkuisilla rakenteilla sekä sitä korkeammalla pergolalla tai muulla vastaavalla kevyellä rakenteella. Tukimuuri- ja porrasrakenteiden materiaalien tulee olla laadukkaita. Etupiha-alue ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.
- Piha-alue, jolle saa yhtenäisen pihakannen alle rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen asuntojen ja palkpuoleen sallityistiloja, ansiota palvelevia aputiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja. Pihakansi tulee suunnitella yhtenäisesti tontti/aosta riippumatta. Kansirakenteen mitoituksessa tulee huomioida istutettavan kasvillisuuden, kasvualustan ja hulevesiä viivyttävän salaojakerroksen sekä pelastusteiden osalta raskaan pelastusajoneuvon paino.
- Maanalainen tila ja ajoyhteys.
- u-1 — Viereisen rakennusalan rakennusoikeuden sisältyvä uloke, jonka vapaa korkeus maanpinnasta tulee olla vähintään 4 metriä ja jonka vesikaton tulee olla yhtenäinen viereisen rakennusosan kanssa. Ulokkeen tulee täyttää rajattu alue kokonaisuudessaan ja se tulee tukea pilarein niin, että sen alle muodostuu yhtenäinen arkadi. Julkisakäytävän koneellinen kunnossapito ulokkeen alla on mahdollistettava.
- u-2 — Viereisen rakennusalan rakennusoikeuden sisältyvä uloke, jonka vapaa korkeus maanpinnasta tulee olla vähintään 7 metriä.
- Linje som anger tillåtna riktning.
- Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
- Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera. Minst den angivna procentuella andel av längden av den gräns som pilen anger ska användas till att bygga byggnaden.
- Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggarna, fönstren och andra konstruktioner ska vara sådana att skillnaden mellan trafikbullernivån vid byggnadens fasad och bullernivån inomhus ska i decibel (dBA) motsvara minst det tal som anges i beteckningen.
- Del av område som skall planteras.
- Del av område som ska planteras, på vilket byggandet ska anpassas till nuvarande terrängformer så att man inte gör avvikelser på markytan på de sidor som gränsar mot VM-1-området. Höga stödmurar eller schaktningar tillåts ej. Under byggtiden måste påverkan på luo-området förhindras med hjälp av bygggränsgel.
- Del av område som ska bevaras i naturtillstånd. Områdets trädbevuxna karaktär och särdrag, så som terrängen, stora träd, jordmånen och befintlig bebyggelse ska bevaras. På området tillåts endast sådana åtgärder som är nödvändiga för skötseln av naturen eller byggnader och för de till terrängen anpassade förbindelserna. Området får inte användas för lagring eller trafikering under byggtiden. I PL-kvartersområdet är det tillåtet att placera strukturer för bullerbekämpning som är anpassade till terrängen.
- Trädrad som skall planteras.
- Träd som ska bevaras.
- hule-100 — Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m3 / 100 m2 vettäläpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyspainanteen, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä sitä alemmalle tasolle.
  Korttelialueille on laadittava korttelialuekohtainen hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelma, joka on esitettävä rakentamislupaa yhteydessä. Kaikki korttelissa muodostuva hulevesi on kerättävä ja johdettava tämän järjestelmän kautta puisto- tai katualueella olevaan yleiseen järjestelmään.
- hule — Sijainniltaan ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja jossa viivytetään korttelieiden sekä yleisten alueiden hulevesiä allas- ja/tai ojarakentein.
- Katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- pp/h — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
- Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.
- Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- lyhT — Merkintä osoittaa korttelin sivut, joilla rakennukset on rakennettava keskenään yhteen niin, että ne suojaavat piha-aluetta kadun liikennemeluilta.
- pr — Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjaveisalue.
  Rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta.
  Rakentamatta jätettävien tontin osien pintakerroksia ei saa poistaa.
  Pohjaveden muodostumisalueella hulevesien imeytymistä maaperään tulee edesauttaa vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla. Vettä läpäisemättömiä pinnoilla muodostuvat puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää maaperään. Ajovälyillä ja pysäköintialueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa pohjaveisalueen ulkopuolelle alueelliseen hulevesijärjestelmään.
  Maaperän piilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamista. Jos maaperä todetaan piilaantuneeksi, tarvitaan alueella rakennelmitatoimenpiteitä ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- luo-1 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain (9/2023) 64 §:n mukaisesti suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi, pähkinäpensaslehto. Luontotyypin esiintymää ei saa häiritää eikä heikentää. Luonnonhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sallitaan.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kellareiden rakentaminen on kielletty Laakson ottamatta AK-1-korttelialuetta.

Korttelissa 16 ajoneuvoliittymän leveys saa olla enintään 10 m.

Korttelieissa 13 ja 15 vähintään yksi Skansinkadun varteen sijoitettavista liiketiloista on varustettava ravanteottavalla kadun ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ravahormilla.

Kaupunkikuva

K-1-korttelitin sijoittuvasta rakentamisluvasta on kuultava kaupunkikuvatyöryhmää tai vastaavaa toimielintä sekä kaavoitusta.

Julkisivumateriaalin tulee olla pääasiassa tiiltä tai puuta. Tiilen pääle sallitaan rappaus tai slammaus. Julkisivussa ei saa näkyä elementtisaumoja. Pysäköintilaitosten ja pihakansien osalta julkisivuksi sallitaan myös viherseinä.

Kattokaltevuuden olessa 14 astetta tai loivempi tulee katto toteuttaa viherkattona tai kattotarrasina. Kaikki 1-kerroksisten rakennusten ja rakennelmien katot on toteutettava viherkattona. Viherkatoilla tulee käyttää ensisijaisesti paikallisia mutta vähintään kotimaisia lajeja.

Pihaan sijoitettavat jäteastiat tulee maisemoida esimerkiksi muurein.

Pihakansien, pysäköintilaitosten julkisivujen sekä pysäköintiliittyin johtavien luiskien ja kansirakenteiden käsittelyyn sekä niiden sovittamiseen ympäröivän kaupunkirakenteeseen ja maaston korkeusasemiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asuinrakennuksen porrashuoneen pääsisäänkäynnin tulee olla sisäänvedetty ja sen oven tulee olla materiaaliltaan puuta.

AK-1- ja AL-1-korttelialueilla:

- Ilmanvaihtokonehuoneet on sijoitettava kokonaisuudessaan vesikaton alapuolelle. Vesikaton läpäisevät hormit on koottava kokonaisuuksiksi ja toteutettava ulkonäöltään savupiipun kaltaisina.
- Rakennusten maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee Sorakadun, Skansinkadun, Kasemattikujan ja Korvakekujan varrella olla vähintään 4,0 metriä ja muualla vähintään 3,5 metriä.
- Mikäli rakennuksen Sorakatuun, Skansinkatuun tai Kasemattikatuun rajautuvassa maantasokerroksen ulkonurkassa ei ole liiketilaa, tulee siihen sijoittaa lasipinnoin avautuvia asukkaiden yhteiskäytössä olevia harrastetiloja tms.
- Kadun tai tontin sisäisen jalankulkuyhteyden suuntaan kohdistuvasta maantasokerroksen julkisivusta umpinaisten ulkoseinien osuus saa olla enintään 50 %.
- Maantasokerroksen julkisivun umpinaisia osuuksia on elävöitettävä esimerkiksi materiaalivalinnoin, istutuksin ja/tai taideteoksin.
- Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon.
- Korttelijulkisivun tulee koostua useammasta julkisivusommittelultaan selkeästi erilaisesta kuviollisrakenteisä. Kunkin erilaisen julkisivun pituus saa olla enintään 34 metriä.
  Julkisivusommittelun tulee vaihdella ainakin kahden laatutekijän suhteen. Laatutekijöitä ovat esimerkiksi kattomuodot, materiaalit, väritys, detaljit ja ikkuna-aukotus.
- 4-6-kerroksisten rakennusten julkisivut on kortteln ulkokehän puolella pääosin jaettava julkisivusommittelultaan jalustasoaan (1-2 kerrosta), keskiosaan (2-4 kerrosta) ja yläosaan (ylimmät kerrokset tai katto-/ullakkorakenne), joissa julkisivun materiaali ja/tai väritys ja/tai muoto muuttuvat.
- Yli 6-kerroksisten rakennusten julkisivun värisävyn tulee olla vaalea tai keskitumma. Väri ei saa olla valkoinen tai harmaa.
- Skanssinkadun ja Sorakadun varressa 4- ja 6-kerroksisten rakennusosien kattomuoto on oltava epäsymmetrinen harjakatto. Vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan tulee Skanssinkadun ja Sorakadun puolella sijaita ylimmän varsinaisen kerroksen puolivälin alapuolella.
- Yli 6-kerroksisten rakennusosien kattomuodon on korostettava rakennusosan vertikaalisuutta.
- Yli 11-kerroksisten rakennusosien kaksi ylintä kerrosta on toteutettava sisäänvedettynä samalla tavalla kuin alempien.

Stadsbilden

Angående byggilov i K-1-kvarteret ska ett utlåtande begäras av stadsbildsarbetsgruppen eller ett motsvarande organ samt planläggningen.

Fasadmaterialet ska huvudsakligen vara tegel eller trä. På teglen tillåts rappning eller slamning. Fasaderna får inte ha synliga elementfogar. Vid parkeringsanläggningens och gårdsdäck tillåts även grön mur som fasad.

Om takluthningen är 14 grader eller lägre ska taket byggas som ett grönt tak eller takterrass. Alla tak på byggnader och konstruktioner med 1-våning ska utföras som gröna tak. De gröna taken ska i första hand bestå av lokala men åtminstone inhemska vildväxta ängsarter.

Avfallskärlen på gårdarna ska anpassas till omgivningen till exempel med murar.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid behandlingen av gårdsdäck och parkeringsanläggningens fasader, ramper och däckskonstruktioner samt hur dessa passar ihop med den omgivande stadsstrukturen och terrängens höjdlägen.

Huvudingången till bostadsbyggnadens trapphus ska vara indragen och dess dörr ska vara av trä.

AK-1- och AL-1-kvartersområdena:

- Ventilationsrum ska i sin helhet placeras under ytterlaket. Ventilationskanalerna som skär igenom ytterlaket ska samlas till helheter och genomföras så att de till sitt utseende liknar en skorsten.
- Våningshöjden i byggnadernas markplan ska vid Grusgatan, Skansgatan, Kasemattsgränden och Orillongränden vara minst 4,0 meter och på andra ställen minst 3,5 meter.
- Om det inte finns affärslokaler i det yttre hörnet av byggnadens markplan som gränsar till Grusgatan, Skansgatan, eller Kasemattsgränden, ska i dessa hörn placeras hobbylokaler eller dylikt som öppnar sig mot gatan med glasytor och som används gemensamt av invånarna.
- Kadun tai tontin sisäisen jalankulkuyhteyden suuntaan kohdistuvasta maantasokerroksen julkisivuista umpinaisten ulkoseinien osuus saa olla enintään 50 %.
- De tillslutna ytterväggarnas andel av fasaderna i markplan som vetter mot gatan eller gångförbindelsen på tomten får vara högst 50 %.
- De tillslutna delarna av fasaden i markplan ska ges liv t.ex. genom materialval, planeringar och/eller konstverk.
- Från trapphusen ska det finnas en förbindelse genom huset.
- Kvartersfasaden ska bestå av flera byggnader med tydligt olika fasadkompositioner. Längden på varje fasad får vara högst 34 meter. Fasadkompositionen på de olika byggnaderna ska variera åtminstone vad gäller två kvalitativa faktorer. Kvalitativa faktorer är t.ex. fakformer, material, färgsättning, detaljer och fönsteröppningar.
- Fasaderna på byggnader med 4-6 våningar ska i kvartersets yttre del huvudsakligen delas in enligt fasadkomposition till sockel (1-2 våningar), mellersta del (2-4 våningar) och övre del (de översta våningarna eller tak-/vindskonstruktionen), där fasadens material och/eller färgsättning och/eller form ändras.
- Fasaden på byggnader med mer än 6 våningar måste ha en ljus eller mellanmörka färg. Färgen får inte vara vit eller grå.
- Vid Skansgatan och Grusgatan ska 4- och 6-våningshusens takform vara asymmetriskt sadeltak. Skärningspunkten mellan ytterlatet och fasaden ska på Skansgatans och Grusgatans sida ligga under mitten av den högsta egentliga våningen
- Takformen på bygganadsdelar med mer än 6 våningar ska betona byggnadsdelens vertikalitet.
- De två översta våningarna i byggnader med mer än 11 våningar ska dras in på Skansgatans sidan.
- Mobilkommunikationsbasstationer ska tillåtas på byggnader med mer än 11 våningar eller på deras tak. Basstationerna ska integreras i byggnadens arkitektur.
- -På kvarterets yttre fasader tillåts endast franska balkonger samt indragna balkonger som integrerats i stommen och som inte bildar märkbara glasfasader.

På gårdssidan får hängare balkonger sträcka sig utanför byggnadsytan.

I AK-1-kvartersområdet gäller även följande:

- Inga fönster får placeras på de fyra första våningarna i byggnader som gränsar till PL-kvartersområdet.

I AO-1-kvartersområdet:

- Byggnadernas fasader måste ha en annan färg än de på angränsande tomter.

Gårdar och utomhusområden

Gårdarna ska vara gröna och nyttoodling ska främjas. De delar av gårdsområdet som inte används som gångvägar eller lek- och vistelseområden ska planteras.

På gårdsångarna ska i första hand användas lokala, men åtminstone inhemska arter.

I AL-1-kvartersområdena får gårdarna inte ingårdas mot en annan tomt.

Vid Skansgatan ska minst en bänk eller byggnadsdel som lämpar sig för sittande placeras längs kvartersfasaden.

Om utrymme ska planeras och byggas så att de anknyter naturligt till gator och parker. Byggloven ska visa hur gårdsplanen anknyter till planerna för gator och parker.

Grönkoefficient

Grönkoefficienten ska vara:

- I AK-1-, AL-1- och A-kvartersområdena minst 0,8.
- I PL-kvartersområdet minst 1,0.
- I K-1-kvartersområdet minst 0,7.

Gemensamma arrangemang

Under tomtindelningen och bygglovsfasen ska en användningsplan upprättas för den byggnadskomplex som ska uppföras runt innergården i AL-1-kvartersområdet, med angivande av byggnadernas placering, gemensamma utrymmen för boende, skyddsrum, avfallshantering, parkeringsplatser för bilar och cyklar, innergårdsarrangemang, grönkoefficient och funktionalitet av dagvatten. Planen måste presenteras bostadsämning för lek- och rekreationsområdet i en situation där vissa av byggnaderna i byggnadsgruppen ännu inte är färdigställda.

I kvartersområdena tillåts ordnande av en körförbindelse via en tomt till filer än två tomter. Körning mellan tomterna ska tillåtas under det enhetliga gårdsdäcket.

I AK-1, AL-1, K1 och LPA-1-kvartersområdena ska placering av elstridtransformatorn och datastskickscenter tillåtas.

Brandsäkerhet

En gemensam brandmur kan byggas på tomtgränsen.

På tomtgränsen och även under gårdsdäcket kan man låta bli att bygga en brandmur förutsatt att person- och brandsäkerheten säkerställs genom ersättande arrangemang.

Ekonomibyggnaderna på inlösliggande tomter får byggas så att de är fast i varandra.

I AK-1- och AL-1-kvartersområdena tillåts räddning på eget initiativ.

Parkeringsplatser

I AK-1 och AL-1- kvartersområdena antalet cykelplatser som ska byggas är minst 1 cp /25 v-m2.

I K-1-kvartersområdet antalet cykelplatser som ska byggas är minst 1 cp / 70 v-m2 för kontorer och minst 1 cp / 50 v-m2 för handeln.

Cykelplatserna ska vara placerade i ett täckt och låsbart utrymme som är tillgängligt bakom högst en dörr. Minst 70 % av cykelplatserna ska ha stöll som möjliggör användning av ramlås.

I varje kvartersgård ska tillräckligt med utrymme reserveras för cykelunderhåll.

Biplatser

Antalet gästplatser som ska anvisas är 1 bp/10 bostäder. Förordningen gäller inte AO-1-kvartersområdet.

Biplatser på marken ska byggas så att parkeringsområdet belägga med gräsarmering och stora träd planteras mellan högst var sjätte biplats.

I AK-1- och AL-1-kvartersområdena är minsta antalet biplatser som ska byggas 1 bp/120 v-m2, dock minst 1 bp/2 bostäder.

I A- ja AO-1-korttelialueilla autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1ap/120 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap/2 asuntoa.

I A- och AO-1-kvartersområdena är minsta antalet biplatser 1 bp/bostad.

K-1-korttelialueella autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1ap/120 v-m2.

I K-1-kvartersområdet är minsta antalet biplatser 1 bp/120 v-m2.

Kortteleissa 12, 13, 14 ja 15 AK-1, AL-1- ja K-1-korttelialueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja, lukuun ottamatta yhtä liikuntarajoitteisten paikkaa korttelia kohden. Autopaikat tulee sijoittaa LPA-1-korttelialueelle tai muualle.

I kvarter 12, 13, 14 och 15 i AK-1, AL-1- och K-1-kvartersområdet tillåts inga parkeringsplatser med undantag för en handikapplats per kvarter. Parkeringsplatserna ska placeras i kvartersområdet LPA-1 eller någon annanstans.

Korttelissa 17 autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle. Vieraspaikkoja saa sijoittaa myös maanvaraisesti ah-2-alueelle.

I kvarter 17 ska biplatserna placeras under gårdsdäcket. Gästplatser får också placeras på marken på ah-2-området.

Korttelissa 18 autopaikat tulee sijoittaa rakennusalan alueelle joko maanvaraisesti tai autotalliin rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen.

I kvarter 18 ska biplatserna placeras inom byggnadsytan antingen på marken eller i ett garage på byggnadens första våning.

Autopaikkoja saa sijoittaa enintään 400 metrin etäisyydelle sen rakennuksen sisäänkäynnistä, jonka autopaikoista on kyse.

Biplatser får placeras högst 400 meter från ingången till den byggnad som de tillhör.

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 % määrätyistä vähimmäispaikoista kokonaismäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohtuu, muoden paikkoja ei voi vähentää. Tontin omistajan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöyrityksen kanssa tehty jatkuva, vähintään viiden vuodeksi tehty sopimus, jossa yhteiskäyttöyritys sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on niille varattuja paikkoja. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla mainitta yhtiöjärjestyksessä. Mikäli yhteiskäyttöjärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat vähimmäisautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta kohtuullisen etäisyyden päässä kiinteistöstä.

Förteasuntovaatimus

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

Krav på familjebostäder

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.

Rakennusoikeus

AK-1- ja AL-1 -korttelialueilla kerrosala joka muodostuu liike- ja yhteiskäyttötilojen rakennusoikeuden (lyXXX), sallittujen lisärakennusoikeuksien tai talousrakennusten perusteella ei mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Byggrätt

I AK-1- och AL-1-kvartersområdena dimensioneras antalet bil- eller cykelplatser inte av våningsytan som ska byggas för att möjliggöra en flexibilitet för affärslokaler och gemensamma lokaler (lyXXX), de tillåtna tilläggsbyggrätterna eller ekonomibyggnader.

AK-1- ja AL-1-korttelialueilla osoitettua rakennusoikeutta ja rakennusalaa ylittäen pihalle saa rakentaa yhteiskäyttöön tulevat harrastus- ja kerhotilat, viher- ja kasvihuoneet, pergolat, aurinko- ja sadesuojat sekä pihasaunan sitten, että rakennusten kokonaisalaguus on yhteensä enintään 50 m2.

I AK-1- och AL-1-kvartersområden får en utöver byggrätten och byggnadsytan gemensamma hobby- och klubblokaler, vinterträdgårdar och växthus, pergoler, sol- och regnskydd och gårdsbastu byggas på gården så att byggnadernas totala yta är högst 50 m2.

Yli 5-kerroksisissa rakennusosissa ylimmän kerroksen asuntoihin saa rakentaa rakennusoikeutta ylittäen yli 1,6 metriä korkeita parvitiloja siten, että parven ala on enintään 1/2 asunnon pinta-alasta.

På byggnadsdelar med mer än 5 våningar får loftutrymmen med en höjd över 1,6 meter byggas i lägenheterna på översta våningen utöver byggrätten, förutsatt att loftutrymmets yta inte överstiger 1/2 av lägenhetens golvyta.

Merkittyä rakennusoikeutta ylittäen kattoterasseille saa rakentaa yhteiskäyttöön tulevan viher- ja kasvihuoneen, sekä aurinko- ja sadesuojan.

Utöver den angivna byggrätten får en vinterträdgård och ett växthus, samt ett sol- och regnskydd byggas på takterrasserna.

Korttelissa 17 merkittyä rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa autopaikat ja pysäköintiin liittyvät apuyhteydet rakennusten ensimmäisessä kerroksessa. Ylitys voi olla enintään 30% suurimman kerroksen pinta-alasta.

I K-1 kvartersområdet får ytterligare byggnadsyta utöver den angivna byggrätten i anslutning till parkeringen byggas utöver den angivna byggrätten i byggnadernas första våning. Överskridningen får vara högst 30 % av den största våningens yta.

I K-1-korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden estämättä yleiselle jalankululle varattuja valokatteisia tiloja.

I K-1 kvartersområdet får tekniska utrymmen byggas utan hinder av den angivna byggrätten och byggnadsytan som anges i detaljplanen. De tekniska utrymmena ska planeras till en helhet som är enhetlig med den övriga fasaden.

K-1-korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä teknisiä tiloja. Tekniset tilat tulee suunnitella rakennuksen muun julkisivun kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Planbeskrivning

Till denna detaljplanekarta hör en beskrivning där uppgifter om planens utgångspunkter och mål, motiveringar till planlösningen samt en redogörelse av detaljplanen och dess verkningar ingår.

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
Baskartan uppfyller de krav som ställts på detaljplanerna baskarta.

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet — Laura Suurjärvi — 5.8.2025

LUONNOS / Utkast — - — - — EHDOTUS / Förslag — - — KYLK hyväksynyt / Godkänd av SMND — 10.2.2026 § 39

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / Godkänd av stadsfullmäktige — -

Kaupunginsihteeri / Stadssekreterare — 23.3.2026 § 46

Tuliut voimaan / Trätt i kraft — -

KAUPUNKIYMPÄRISTÖ - KAUPUNKISUUNNITTELU JA MAAOMAISUUS - KAAVOITUS STADSMILJÖ - STADSPLANERING OCH MARKEGENDOM - PLANLÄGGNING

Muutettu 26.1.2026 (lausunnot) / Ändrad (utlåtanden) — TURKU / ÅBO — 6.10.2025

Piirtäjä / Ritare — Mona Aaltonen
Valmistelija / Beredare — Jukka Koskelainen
Maankäyttöjohtaja / Markanvändningsdirektör — Sovi Panschin

TURKU — ÅBO

Asemakaavatunnus / Detaljplanebeteckning — 21/2018
Diaarinumero / Diarienummer — 7250-2017
Mittakaava / Skala — 1:1000

Työnimi / Arbetsnamn — Skanssin kolmio
Osoite / Adress — Skanssinkatu, Sorakatu, Skarppakullantie

Asemakaava ja asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	035	KOIVULA		BJÖRKAS	
Korttelit ja tontit:		9.-6, 9.-10, 9.-14, 9.-16, 10.-10, 11.-12, 11.-13, 23, 24		9.-6, 9.-10, 9.-14, 9.-16 10.-10, 11.-12, 11.-13, 23, 24	
Katu:		Skarppakullantie (osa)		Skarppakullavägen (del)	
Virkistysalueet:		Koivulanpuisto		Koivulaparken	
		Pilsparistinpuisto		Pilsparistriparken	
Muinaismuistoalue:		Pilsparistö		Pilsparistriet	
Kaupunginosa:	037	SKANSSI		SKANSEN	
Kadut:		Skanssinkatu (osa)		Skansgatan (del)	
		Skarppakullantie (osa)		Skarppakullavägen (del)	

Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	037	SKANSSI		SKANSEN	
Korttelit:		1, 12-18		1, 12-18	
Kadut:		Bastionirinkuja		Bastionsgränden	
		Eskarppikaari		Eskarpgränden	
		Kasemattikuja		Kasemattgränden	
		Korvakekuja		Orillongränden	
		Skansinkatu (osa)		Skansgatan (del)	
		Skarppakullantie (osa)		Skarpakullavägen (del)	
Virkistysalueet:		Pilsparistinpuisto		Pilsparistriparken	
		Skanssinkulma		Skanshörnet	
Suojaviheralue:		Skarppakulma		Skarpahörnet	
Muinaismuistoalue:		Pilsparistö		Pilsparistriet	

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutokset:
SKANSSI 1.-1, 16.-1, 18.-1, 18.-2, 18.-3, 18.-4