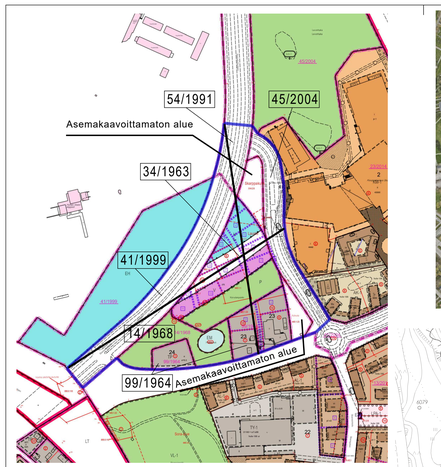
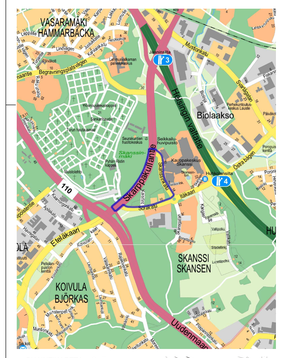
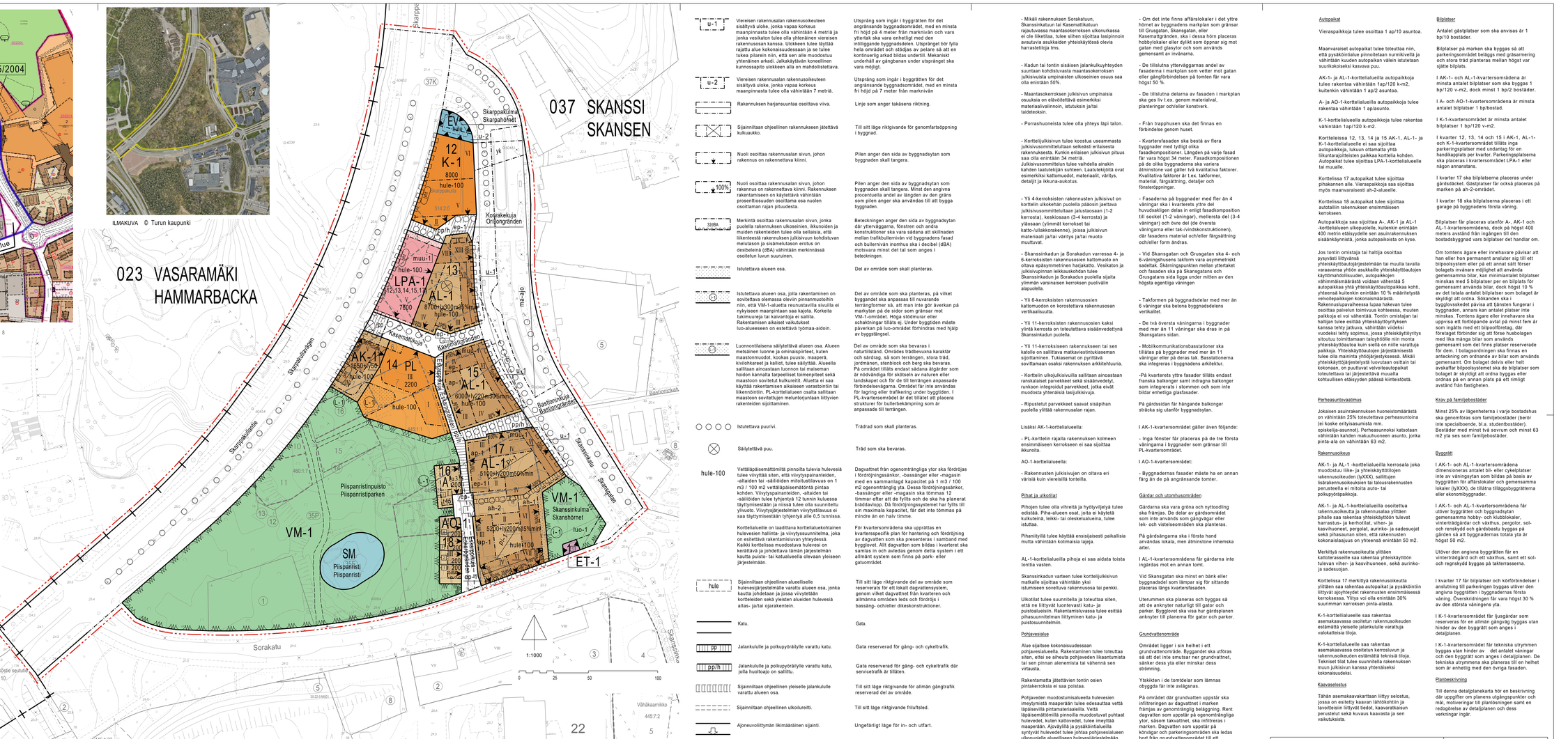


POISTUVA KAAVA © Turun kaupunki

ILMAKUVA © Turun kaupunki



SIJAINTIKARTTA © Turun kaupunki



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A	Asuinrakennusten korttelialue.
AO-1	Erillispientalojen korttelialue. Rakennukset on rakennettava kiinni viereisen tontin rajaan. Pihat on suojattava Sorakadun puolella 3 metrin korkealla melumuurilla.
AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue. Asuntoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen Skarppaskullantien varrella.
AL-1	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Asuntoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen Sorakadun ja Skanssinkadun varrella.
PL	Lähipalvelurakennusten korttelialue.
K-1	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa liiketilaa, toimistotilaa sekä yksityisiä ja julkisia palvelutiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa asumista.
VM-1	Lähimetsä, jolla tulee säilyttää luonnonmetsän virkistysarvo. Metsäkasvillisuuden säilyminen tulee turvata. Alueella ei saa poistaa vanhaa järeää yläpusutoa, 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. 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 korttelipohjan melunsuojauksen vuoksi.
ET-1	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue enintään 25 k-m2 suuruista laitetilaa varten.
EV	Suojaviherhaie.
SM	Muinaismuistoalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.

DETALJIPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

	Sijainnittaan 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.
8000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
6000+u220	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden enimmäismäärän netiömetreinä ja toinen luku tämän lisäksi rehdottomasti liike-, toimisto- ja/tai yhteiskäyttötiloiksi käytettävän rakennusoikeuden vähimmäismäärän. Liike-, toimisto- ja/tai yhteiskäyttötiloiksi osoitettavia tiloja ei saa muuttaa asunnoiksi ja niistä vähintään 50 % tulee sijoittaa Sorakadun tai Skanssinkadun varteen. Vähimmäismäärän luettavaksi yhteiskäyttötiloiksi lasketaan harrastus- ja kerhotilat, viher- ja kasvihuoneet, talosaunat sekä talopesulat.
m50%mm	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.
Iu3/5	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
yk	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskäytävän. Yhdyskäytävän vapaa alikulkukorkeus tulee olla vähintään 7 metriä.
	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 Bastionikujan varteen.
ah-1	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue. Alue on rakennettava, hallinnoitava ja ylläpidettävä yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Aluetta ei saa aidata ja sen kautta on sallittava yleinen jalankulku. Alueelle saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja. Alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja, muuntamoita tai vastaavia maanpäällisiä teknisiä rakenteita. Alueen kulkuyhteyksien, portaiden, luiskien, tukimuurien sekä kaikkien rajausten tulee olla tiilitä tai luonnonkivetä talvikunnossapidettävää huolteoreittejä lukuun ottamatta.
ah-2	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue. Alue on rakennettava, hallinnoitava ja ylläpidettävä yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Aluetta ei saa aidata ja sen kautta on sallittava yleinen jalankulku. Alue on varattu yhteisjärjestelyiden toteuttamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa muita kuin vieraskäytössä olevia autopaikkoja. Alueen kulkuyhteyksien, portaiden, luiskien, tukimuurien sekä kaikkien rajausten tulee olla tiilitä tai luonnonkivetä talvikunnossapidettävää huolteoreittejä lukuuottamatta. Autopaikkojen kohdalla tulee käyttää pintamateriaalina nurmikivea.
muu-1	Sijainnittaan ohjeellinen muuntamoa varten varattava tila maantasossa. Tilan vapaaksi sisämittojen pitää olla vähintään 5 x 4 metriä, tilan pitää rajautua suoraan ulkoseinään ja siitä pitää olla pääsy kuorma-autolla.
(12, 13)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, jolten autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
ep-1	Alue, johon tulee sijoittaa maantasokerroksen asuntojen, liiketilojen ja yhteistojen etupihoja. Etupihoihin liittyvien asuntojen pääsisäänkäynti on pyrittävä järjestämään etupihalta. Etupihan saa rajata alle 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.
pt-1	Piha-alue, jolle saa yhtenäisen pihakannen alle rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen autojen ja polkupyörien säilytystiloja, asumista palvelevia aputiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja. Pihakansi tulee suunnitella yhtenäisesti tonttijaosta riippumatta. Kansirakenteen mitoituksessa tulee huomioida ratuletettavan kasvillisuuden, kasvualustan ja hulevesiä viivyttävän salaojakerroksen sekä pelastusteiden osalta raskaan pelastusajoneuvon paino.
ma-ajo	Maanalainen tila ja ajoyhteys.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Korttelein 12, 13, 14 ja 15 ei saa rakentaa kellareita.

Korttelieissa 13 ja 15 vähintään yksi Skanssinkadun varteen sijoitettavista liiketiloista on varustettava rasvaneritteiskaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla savuhormilla.

Kaupunkikuva

K-1-korttelin sijoittuvasta rakentamisluvasta on kuultava kaupunkikuvatoimikunta ja vastaavaa toimielintä sekä kaavoitusta.

Julkisivumateriaalin tulee olla pääasiassa tiilti tai puuta. Tiilen päälle sallitaan rappaus tai slammaus. Julkisivuissa ei saa näkyä elementtisaumoja. Pysäköintilaitosten ja pihakansien osalta julkisivuksi sallitaan myös viherseinä.

Kattokalteivuoden ollessa 14 astetta tai sivempi tulee katto toteutettava viherkattona tai kattoterassina. Kaikki l-kerroksisten rakennusten ja rakennelmien katot on toteutettava viherkattoina. Viherkatolla tulee käyttää ensisijaisesti paikallisia mutta vähintään kotimaisia luonnonvaraisia niitty- tai ketolajeja.

Pihaan sijoittettavat jäteastiat tulee maisemoida esimerkiksi muurein.

Pihakansien, pysäköintilaitosten julkisivujen sekä pysäköintiloihin johtavien luiskien ja kansirakenteiden sähköaitojen sekä niiden sovittamisen ympäröivää kaupunkirakenteeseen ja maaston korkeuseroihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asuinrakennuksen porrashuoneen pääsisäänkäynti tulee olla sisäänvedetty ja sen oven tulee olla vähintäin puuta.

AK-1- ja AL-1-korttelialueilla:

- Ilmanvaihtokonehuoneet on sijoitettava kokonaisuudessaan vesitiukon alapuolelle. Vesikaton läpäisevät osat, kuten ilmanottaa kokonaisuuksiksi ja toteutettava ulkonäöltään savupiipun kaltaisina.

- Rakennusten maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee Sorakadun, Skanssinkadun, Kasemattikujan ja Korvakekujan varrella olla vähintään 4,0 metriä ja muualla vähintään 3,5 metriä.

- Mikäli rakennuksen Sorakatuun, Skanssinkatuun 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 julkisivuista 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 julkisivusommitteluitaan selkeästi erilaisesta rakennuksesta. Kunkin erilaisen julkisivun pituus saa olla enintään 34 metriä.
Julkisivusommitteilun tulee vaihdella ainakin kahden laatutekijän suhteen. Laatutekijöitä ovat esimerkiksi kattomuodot, materiaalit, väritys, detaljit ja ikkuna-aukotus.

- Yli 4-kerroksisten rakennusten julkisivut on korttelin ulkokehän puolella pääosin jaettava julkisivusommitteluitaan jaluistaosaan (1-2 kerrosta), keskiosaan (3-4 kerrosta) ja yläosaan (ylimmät kerrokset tai katto-/ullakkorakenne), joissa julkisivun materiaali ja/tai väritys ja/tai muoto muuttuvat.

- 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 Skanssinkadun puolella.

- Yli 11-kerroksisten rakennuksen tai sen katolle on sallittava matkaviestintukiaseman sijoittaminen. Tukiasemat on pyrittävä sovittaman osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

- Korttelin ulkojuklisisiuilla sallitaan ainoastaan ranskalaiset parvekkeet sekä sisäänvedetyt, runkoon integroidut parvekkeet, jotka eivät muodosta yhteänäisiä lasijulkisivuja.

- Ripustetut parvekkeet saavat sisäpihan puolella ylittää rakennusalan rajan.

Lisäksi AK-1-korttelialueella:

- PL-kortteln rajalla rakennuksen kolmeen ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa ikkunoita.

AO-1-korttelialueella:

- Rakennusten julkisivujen on oltava eri värisiä kuin viereisillä tonteilla.

Pihat ja ulkotilat

Pihojen tulee olla vihreitä ja hyötyvirtelyä tulee edistää. Piha-alueen osat, jotka ei käytetä kulkuteina, leikki- tai oleskelualueina, tulee istuttaa.

Pihaintyitilä tulee käyttää ensisijaisesti paikallisia mutta vähintään kotimaisia lajeja.

AL-1-korttelialueilla pihoja ei saa aidata toista tonttia vasten.

Skanssinkadun varteen tulee korttelijulkisivun matkalle sijoittaa vähintään yksi istumiseen soveltuva rakennuksoa tai penkki.

Ulkotilat tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ne liittyvät luontevasti katu- ja puistoalueisin. Rakentamisluvassa tulee esittää pihasuunnitelman liittyminen katu- ja puistosuunnitelmin.

Pohjavesialue

Alue sijaitsee kokonaisuudessaan pohjavesialueella. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden laadunturmista 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 läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvat puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää maaperään. Ajoväylillä ja pysäköintialueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle alueellisen hulevesijärjestelmän.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamista. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, tarvitaan alueella riskienhallintaoimenpiteitä ennen rakentamisen ryhtymistä.

Viherkerroin

Viherkerroin on oltava:

- AK-1-, AL-1- ja A-korttelialueilla vähintään 0,8.

- PL-korttelialueella vähintään 1,0.

- K-1-korttelialueella vähintään 0,7.

Yhteisjärjestelyt

Tonttijako- ja rakentamisluparaiheessa tulee AL-1-korttelialueella pihan ympärille rakennettavalle rakennusryhmälle laatia käyttösuunnitelma rakennusten sijoittelun, asukaiden yhteistilojen, väestönsuojan, jätteiden keräilyn, auto- ja polkupyörähäkkojen, pihajärjestelyiden, vihertehokkuuden tason sekä hulevesien järjestämisen ja toimivuuden toteamiseksi. Suunnitelmassa tulee esittää leikki- ja oleskelualueen melusuojaus tilanteessa, jossa osa rakennusryhmän rakennuksista on vielä toteutumatta.

Korttelialueella sallitaan ajoyhteyden järjestäminen yhden tontin kautta useammalle kuin kahdelle tontille ja yhden tontin kautta useammalle kuin kahdelle tontille. Ajo yhteänäisen pihakannen alla tonttien välillä on sallittava.

K-1-, AK-1- ja AL-1-korttelialueilla rakennuksiin tulee sallia sähköjohtoilmajohtojen ja tietoliikenteen kaksen sijoittaminen.

Palotorvallisuus

Tontin rajalle saa rakentaa yhteisen palomuurin.

Palomuuri voidaan jättää rakentamatta tontin rajalle, myös pihakannen alla, edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin.

Vierekkäisten tonttien talousrakennukset saa rakentaa kiinni toisiinsa.

AK-1- ja AL-1 korttelialueilla sallitaan omatoiminen pelastautuminen.

Polkupyöräkatu

AK-1 ja AL-1- korttelialueilla pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 25 k-m2.

K-1-korttelialueella pyöräpaikkoja tulee rakentaa toimistolle 1 pp / 70 k-m2 ja kaupalle 1 pp / 50 k-m2.

Pyöräpaikkojen tulee sijaita kateussa ja lukittavassa tilassa, joka on esteettömästi saavutettavissa korkeintaan yhden oven takana. Pyöräpaikoista vähintään 70% tulee olla runkoluokitavia.

Korttelipihoittain on varattava riittävät tilat polkupyörien huotloa varten.

- Om det inte finns affärslokaler i det yttre hörnet av byggnadens markplan som gränsar till Grusgatan, Skansgatan, eller Kasemattigränden, ska i dessa hörn placeras hobbylokaler eller dylikt som öppnar sig mot gatan med glasytor och som används gemensamt av invånarna.

- 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, planteringar 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. takformer, material, färgsättning, detaljer och fönsteröppningar.

- Fasaderna på byggnader med fler än 4 våningar ska i kvarteres yttre del huvudsakligen delas in enligt fasadkomposition till sockel (1-2 våningar), mellersta del (3-4 våningar) och övre del (de översta våningarna eller tak-/vindskonstruktionen), där fasadens material och/eller färgsättning och/eller form ändras.

- Vid Skansgatan och Grusgatan ska 4- och 6-våningshusens takform vara asymmetriskt sadeltak. Skäringspunkten mellan yttertaket och fasaden ska på Skansgatans och Grusgatans sida ligga under mitten av den högsta egentliga våningen

- Takformen på byggnadsdelar med mer än 6 våningar ska betona byggnadsdelens vertikalitet.

- De två översta våningarna i byggnaden med mer än 11 våningar ska dras in på Skansgatans sidan.

- Mobilkommunikationsbasstationer ska tillätas på byggnader med mer än 11 våningar eller på deras tak. Basstationerna ska integreras i byggnadens arkitektur.

-På kvartterets yttre fasader tillåts endast franska balkonger samt indragna balkonger som integrerats i stommen och som inte bildar enhetliga glasfasaden.

På gårdssidan får hängande balkonger sträcka sig utanför byggnadsytan.

I AK-1-kvartersområdet gäller även följande:

- Inga fönster får placeras på de tre 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 nyttodling ska främjas. De delar av gårdsområdet som inte ansvarsbo som gångvägar eller lek- och vistelseområden ska planteras.

På gårdsangarna 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.

Uterummen ska placeras ovn byggas så att de anknyter naturligt till gator och parker. Bygglovet ska visa hur gårdsplanen anknyter till planerna för gator och parker.

Grundvattenområde

Området ligger i sin helhet i ett grundvattenområde. Byggandet ska utföras så att det inte smutsar ner grundvattnet, sänker dess yta eller minskar dess strömning.

Ytskikten i de tomtdelar som lämnas obyggda får inte avlägsnas.

På området där grundvatten uppstår ska infiltreringen av dagvattnet i marken främjas av genomtränglig beläggning. Rent dagvatten som uppstår på ogenomträngliga ytor, såsom takvattnet, ska infiltreras i marken. Dagvatten som uppstår på körvägar och parkeringsområden ska ledas bort från grundvattenområdet till ett regionalt dagvattensystem.

Gräden av förorening i marken och behovet av sanering ska bedömas före byggandet. Om marken konstateras vara förorenad, måste riskhanteringsåtgärder vidtas i området innan byggandet inleds.

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 byggnadsarea och placering, gemensamma utrymmen för boende, skyddsrum, avfallshantering, parkeringsplatser för bilar och cyklar, innergårdsarrangemang, grönkoefficient och funktionalitet av dagvatten. Planen måste presenteras bullerdämpning 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 och genom en tomt till mer än två tomter. Körning mellan tomterna ska tillätas under det enhetliga gårdsdäcket

I K-1-, AK-1- och AL-1-kvartersområdena ska placering av elhållarskontrollanstanformator och datautskickscenter tillätas.

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 brandsäkerhetskraven genom ersättande arrangemang.

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

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

Cykelplatser

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.

Autopaikat

Vieraspaikkoja tulee osoittaa 1 ap/10 asuntoa.

Maanvaraiset autopaikat tulee toteuttaa niin, että pysäköintialue pinnoitetaan nurmikivellä ja vähintään kuuden autopaikan välein istutetaan suurikokoiseksi kasvava puu.

AK-1- ja AL-1-korttelialueilla autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1ap/120 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap/2 asuntoa.

A- ja AO-1-korttelialueilla autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/asunto.

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

Korttelieissa 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.

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

Korttelissa 18 autopaikat tulee sijoittaa autotallin rakennuksen ensimmäiseen kerokseen.

Autopaikkoja saa sijoittaa A-, AK-1 ja AL-1 -korttelialueen ulkopuolelle, kuitenkin enintään 400 metrin etäisyydelle sen asuinrakennuksen sisäänkäynnistä, jonka autopaikoista on kyse.

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 % määriteltystä vaivoitepaikkojen kokonaismäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa, muuten paikkoja ei voi vähentää. Tontoja 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.

Perheasuntovaatimus

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.

Rakennusoikeus

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

AK-1- ja AL-1-korttelialueilla osoitettua rakennusoikeutta ja rakennusalaa yliittäen pihalle saa rakentaa yhteiskäyttöön tulevat harrastus- ja kerhotilat, viher- ja kasvihuoneet, pergolat, aurinko- ja sadesuojat sekä pihaasunan siten, että rakennusten kokonaislaajuus ei ylitä enintään 50 m2.

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

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

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

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

Kaavaselostus

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

Bilplatser

Antalet gästplatser som ska anvisas är 1 bp/10 bostäder.

Bilplatser på marken ska byggas så att parkeringsområdet belägga med gräsmarning och stora träd planteras mellan högst var sjätte bilplats.

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

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

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

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.

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

I kvarter 18 ska bilplatserna placeras i ett garage på byggnadens första våning.

Bilplatser får placeras utanför A-, AK-1 och AL-1-kvartersområdena, dock på högst 400 meters avstånd från ingången till den bostadsbyggnad vars bilplatser det handlar om.

Om tomtens ägare eller innehavare påvisar att han eller hon permanent ansluter sig till ett bilpoolssystem eller på ett annat sätt förser bolagets invånare möjligheter att använda gemensamma bilar, kan minimiantalet bilplatser minskas med 5 bilplatser per en bilplats för gemensamt använda bilar, dock högst 10 % av det totala antalet bilplatser som bolaget är skyldigt att ordna. Sökanden ska i byggloversskedet påvisa att tjänsten fungerar i byggnaden, annars kan antalet platser inte minskas. Tomtens ägare eller innehavare ska uppvisa ett fortlöpande avtal på minst fem år som ingåtts med ett bilpoolsföretag, där företaget förbinder sig att förse husbolagen med lika många bilar som används gemensamt som det finns platser reserverade för dem. I bolagsordningen ska finnas en anteckning om ordnande av bilar som används gemensamt. Om bolaget delvis eller helt avskaffar bilpoolssystemet ska de bilplatser som bolaget är skyldigt att ordna byggas efter ordnas på en annan plats på ett rimligt avstånd från fastigheten.

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.

Byggrätt

I AK-1- och AL-1-kvartersområdena dimensioneras antalet bil- eller cykelplatser inte av våningsytan som bildas på basis av byggrätten för affärslokaler och gemensamma lokaler (lyXXX), de tillätna tilläggsbyggrätterna eller ekonomibyggnader.

I AK-1- och AL-1-kvartersområdena får utöver byggrätten och byggnadsytan gemensamma hobby- och klubblokaler, vinterträdgårdar och växthus, pergolor, solcon renskydd och gårdsbastu byggas på gården så att byggnadernas totala yta är högst 50 m2.

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

I kvarter 17 får bilplatser och körförbindelser 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-kvartersområdet får ljusgårdar som reserveras för en allmän gångväg byggas utan hinder av den byggrätt som anges i detaljplanen.

I K-1-kvartersområdet får tekniska utrymmen byggas utan hinder av det antalet våningar och den byggrätt som anges i detaljplanen. De tekniska utrymmena ska placeras till en helhet som är enhetlig med den övriga fasaden.

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.

TURKU	ÅBO	Asemakaavatunnus Detaljplanebeteckning	21/2018
		Diarienumero Diarienummer	7250-2017
Työnimi Arbetsnamn	Skanssin kolmio	Mittakaava Skala	1:1000
Osoite Adress	Skanssinkatu, Sorakatu, Skarppaskullantie		

Asemakaava ja asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	037	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:		Skarppaskullantie (osa)	Skarppaskullantie (del)
Virkistysalueet:		Koivulanpuisto	Koivulaparken
		Piispaninristipuisto	Piispaninristiparken
Muinaismuistoalue:		Piispanristi	Piispanristi
Kaupunginosa:	037	SKANSSI	SKANSEN
Katu:		Skarppaskullantie (osa)	Skansgatan (del)
		Skarppaskullantie (osa)	Skarppaskullantie (del)

Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	037	SKANSSI	SKANSEN
Korttelit:		1,12-18	1,12-18
Kadut:		Bastioninkuja	Bastiongränden
		Eskarppikuja	Eskarpgränden
		Kasemattikuja	Kasemattigränden
		Korvakekuja	Orillongränden
		Skanssinkatu (osa)	Skansgatan (del)
		Skarppaskullantie (osa)	Skarpskullavägen (del)
Virkistysalueet:		Piispaninristipuisto	Piispaninristiparken
		Skanssinkulma	Skanshörnet
Suojaviheralue:		Skarppakulma	Skarpahörnet
Muinaismuistoalue:		Piispanristi	Piispanristi

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

Muutoin asemakaava-alueelle laadittaan erilliset tonttijaot.

Uudet korttelinumerot SKANSSI 1, 12-18

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

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet — Laura Suurjärvi — 5.8.2025

LUONNOS Utkast	EHDOTUS Förslag	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND
-	-	

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
Godkänd av stadsfullmäktige
Kaupunginsihteeri
Stadssekreterare
Tullut voimaan
Trätt i kraft

KAUPUNKIYMPÄRISTÖ