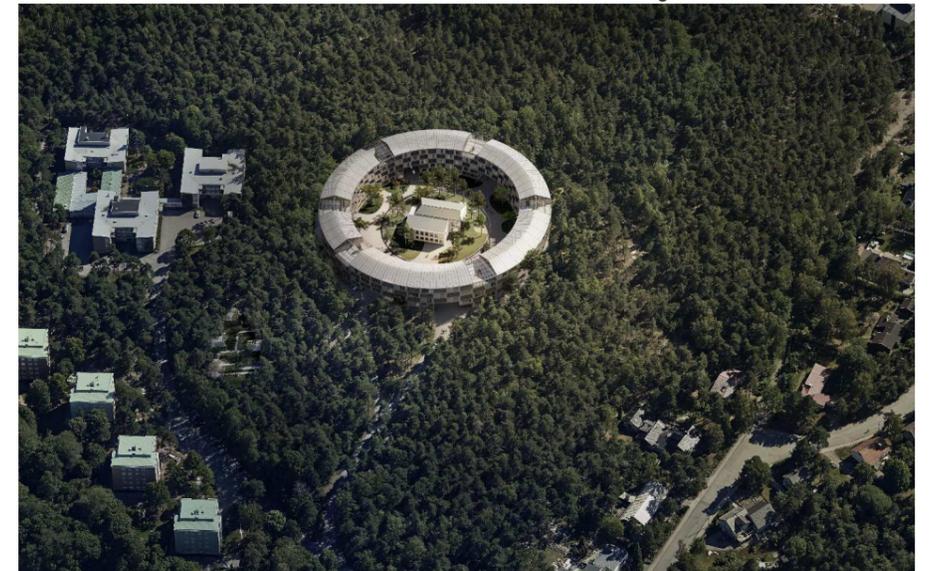


HAVAINNEKUVA Viitesuunnitelma 30.3.2021 / Schauman & Nordgren Architects



HAVAINNEKUVA Viitesuunnitelma 30.3.2021 / Schauman & Nordgren Architects



HAVAINNEKUVA Viitesuunnitelma 30.3.2021 / Schauman & Nordgren Architects



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETAILIPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueella on varattu korttelialueen ja siihen rajoittuvien tonttien yhteisiä maanalaisia pysäköintipaikkoja sekä leikki- ja oleskelualueita. Korttelialueen kautta saadaan järjestää johtoja siihen rajautuville tonteille. Tien ja kivipengerrys tulee säilyttää. Tien ja oleskelualueen kautta saadaan järjestää tonteille kulkuyhteyse useamman tontin kautta.

AH-1

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Korttelialueella on mahdollista maanalaisten johtojen sekä jakokaappien sijoittaminen. Johtdot on pyrittävä sijoittamaan kartalla esitettyjen osa-alueiden (ajo, pp/h, h-1) alle, olemassa oleville kulkureiteille tai niiden välittömään läheisyyteen. Alueella oleva kivetty tie ja kivipengerrys tulee säilyttää. Tien ja penkeren kunnostaminen siten, että kivet ladotaan uudestaan nykyistä vastaavalla tavalla, on sallittua.

----- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
_____ Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
----- Osa-alueen raja.
----- Sijainniltaan ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

032

LUOLA

24

14140 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

+yht350I Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmaista kerroksesta (I) saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin.

+47.8 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

muu Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 25 k-m2 suuruisen muuntamorakennuksen.

le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa rakentaa leikki- ja oleskelualueen vaatimia yhteiskäyttöisiä rakennelmia.

rp Palstaviljelyalueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa rakentaa yhteensä enintään 100 k-m2 viljelyalueen vaatimia yhteiskäyttöisiä rakennuksia ja rakennelmia.

di-maa Piha-alue, jolle saa rakentaa maanalaista tilaa yhteen kerrokseen pysäköintiä, varastointia, väestönsuojia, teknisiä tiloja tms. varten. Piha-alue ja maanalainen tila tulee suunnitella yhtenäisesti korttelialueittain tonttijaosta riippumatta. Pihakanen alla olevalle tontin rajalle voidaan palomuuuri jättää rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin. Pelastustien osalta pihakanen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino. Piha-alueelle saa sijoittaa maanalaisen tilaan liittyvät ilmanvaihtohormit ja porrashuoneet osoititun rakennusoikeuden ylittään. Piha-alueen rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pelastusteinä, pysäköintipaikkoina, polkupyörapaikkoina, terasseina, leikki- tai oleskelualueina, tulee istuttaa.

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Rakennukseen jätettävä sijainniltaan ohjeellinen kulkuaukko. Kulkuaukossa tulee huomioida pelastusajoneuvon pääsy sisäpihalle/pihakannelle.

Kvartersområde för flervåningshus. På kvartersområdet har det reserverats för kvartersområdet och för till denna gränsande tomter gemensamma underjordiska parkeringsplatser och gemensamma lek- och vistelseplatser. Genom kvartersområdet får ledningar till de bredvidliggande tomlterna dras. I kvarteret får förbindelsen till tomlterna ordnas genom flera tomter.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet. I kvartersområdet får fördelningsskåp och underjordiska ledningar placeras. Ledningar ska strävas till att placeras under de på kartan anvisade delområden (ajo, pp/h, h-1), i samband med nuvarande förbindelsevägar eller i deras omedelbara närhet. Dem stenbelagda vägen och stenvallen bör bevaras. Det är tillåtet att renovera vägen och vallen så att stenarna staplas på ett sätt som motsvarar nuläget.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Till sitt läge riktgivande gräns för område eller del av område.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtnda antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens bottenvåning (I) man utöver den i våningskvadratmeter angivna våningsytan får använda till gemensamma utrymmen för de boende.

Ungefärlig markhöjd.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där en högst 25 v-m2 stor transformatorbyggnad får placeras.

För lek och utvistelse reserverad del av område. På området får byggas sådana konstruktioner som är nödvändiga för lek- och vistelseplatser.

För odlingslotter reserverad del av område. På området får byggas sammanlagt högst 100 m2-vy byggnader eller konstruktioner som samutnyttjas och som är nödvändiga för odlingsområdet.

Gårdsområde där ett underjordiskt utrymme i en våning för bilparkering, lagring, befolkningskydd, tekniska utrymmen eller dylikt får byggas. Gårdsområdet och underjordiska utrymmet ska planeras enhetligt enligt kvartersområden oberoende av tomtindelningen. Under gårdsdäcket behöver man inte bygga brandväggar vid tomtgränserna förutsatt att person- och brandsäkerheten tas hand om genom ersättande arrangemang. För räddningsvägens del så ska gårdsdäcket hålla tyngden av tunga räddningsfordon. På gårdsområdet får placeras ventilationskanaler och trapphus som hör till det underjordiska utrymmet. Dessa ventilationskanaler och trapphus får överskrida den anvisade kvartersområden oberoende av tomtindelningen. Under gårdsdäcket behöver man inte bygga räddningsväg, parkeringsplats, cykelplats, terrass, lek- eller vistelseplats ska planteras.

Körkamp som leder till underjordiskt utrymme.

Till sitt läge riktgivande för genomfartsöppning i byggnad. Räddningsfordonens åtkomst till innergården/gårdsdäcket ska tas i beaktande i genomfartsöppningen.

Istutettava alueen osa.

Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Alueen metsäinen luonne ja ominaispiirteet, kuten maastonmuodot, kookas puusto, maaperä, kivilohkareet ja kalliot, tulee säilyttää. Alueella sallitaan ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sekä maastoon sovitut kulkureilit. Aluetta ei saa käyttää rakentamisen aikaiseen varastointiin tai liikennöintiin.

Alueella on luonnonsuojeluin 49§:n tarkoitamia lepäkoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puihin on sijoitettava 10-15 lepakonpönttöä.

Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Alueen metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueella sallitaan ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sekä maastoon sovitut kulkureilit ja hulevesien tulvareilit. Alueelle voidaan sijoittaa tarvittaessa sähkönjakelun muuntamo. Aluetta ei saa käyttää rakentamisen aikaiseen varastointiin tai liikennöintiin.

Istutettava puu.

Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslajuuuden tulee olla 1,35 m3 / 100 m2 vettä läpäisemättöntä pintaa kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista.

Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niistä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysjärjestelmien viivytyslaittuvs ei saa täyttymisestään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

Sijainniltaan ohjeellinen alueellisele hulevesijärjestelmälle varattu alue, jonka kautta johdetaan ja jossa viivytetään kortteleiden hulevesiä alas- ja ojarakentien.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alue osaa, jolla huoltoajo on sallittu.

Ajoyhteyt. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä maanalaisia johtoja. Alueelle ei saa istuttaa puita tai pensaita.

Sijainniltaan ohjeellinen sisäiselle huolto- ja pelastusajolle varattu alueen osa, jonka rakentamisessa on huomioitava yhdyskuntatekniset maanalaiset johdot, maaston muodot ja luontotyypin ominaispiirteet. Rakenteiden tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino.

Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

Pysäköimispaikka.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Muu kulttuuriperintökohde (kivenlouhinta- ja työstöpaikka), joka tulee säilyttää. Suuremmista kohdista koskevista suunnitelmista tulee pyytää lausunto alueelliselta vastuuseolta.

Suojeltava rakennus. Rakennustaitteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivuja, ikkunajakoa, sisätilojen tai vesikatkon perusmuotoa ei saa tarvella. Rakennuksen juhlasalin seinällä oleva fresco tulee säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja ja värejä.

Rakennukseen saa sijoittaa liiketiloja, yhteiskäyttötiloja kuten esim. kokoonlumis- ja saunatiloja, sekä varustiloja korttelin pääkäyttötarkoituksen lisäksi. Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsiteltäessä on kuultava museoviranomaista.

Rakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivuille on sijoitettava lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi soveltuvia, monilokeroisia lepakonpönttöjä.

Del av område som skall planteras.

Del av område som ska bevaras i naturtillstånd. Områdes träbevuksa karaktär och särdrag, så som terrängen, stora träden, jordmånen, stenblock och berg ska bevaras. På området tillåts endast sådana åtgärder som är nödvändiga för skötseln av naturen eller landskapet och för de till terrängens anpassade förbindelsevägar. Området får inte användas för lagring eller trafikering under byggtiden.

Del av område som ska bevaras i naturtillstånd. Områdes träbevuksa karaktär ska bevaras. På området tillåts endast sådana åtgärder som är nödvändiga för skötseln av naturen eller landskapet och för de till terrängens anpassade förbindelsevägar. Området får inte användas för lagring eller trafikering under byggtiden.

På området finns av de i naturvårdslagens 49 § menade förknings- och rastplatser för fladdermöss. I områdets träd ska placeras 10-15 stycken fladdermusholkar.

Del av område som skall bevaras i naturtillstånd. Områdes träbevuksa karaktär ska bevaras. På området tillåts endast sådana åtgärder som är nödvändiga för skötseln av naturen eller landskapet och för de till terrängens anpassade förbindelsevägarna samt dagvattnets översvämningsrutter. På området får vid behov placeras en transformator för eldistribution. Området får inte användas för lagring eller trafikering under byggtiden.

Träd som skall planteras.

Från ogenomträngliga ytor ska dagvattnet fördröjas så, att fördröjningssänkornas,-bassängernas eller -magasinens kapacitet är 1,35 m3 / 100 m2 ogenomtränglig yta. Förpliktelser gäller vid nybyggnation. Dessa fördröjningssänkor, -bassänger eller -magasin ska tömmas 12 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bråddavlopp. Fördröjningssystemens fördröjningskapacitet får ej överstiga på mindre än en halv timme efter att de fyllts.

Till sitt läge riktgivande del av område som reserverats för ett lokalt dagvattnensystem genom vilket dagvattnet från kvartern leds och dagvattnet från gatuumrådena fördröjs i bassäng- och dikeskonstruktioner.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område så, jolla huoltoajo on sallittu.

Körförbindelse. På området får placeras samhällstekniska underjordiska ledningar. På området får inte planteras träd eller buskar.

Till sitt läge riktgivande för service- och räddningstrafik reserverad del av område. På området får placeras samhällstekniska underjordiska ledningar. På området får inte planteras träd eller buskar.

Till sitt läge riktgivande friluftsled.

Parkeringsplats.

Del av gatuumrådets gräns där in- och utfart är förbuden.

Annat kulturarvsobjekt (brytnings och bearbetningsplats för sten) som ska bevaras. Vid större åtgärder som berör objektet ska utlåtande begäras av det regionala ansvarsmuseet.

Byggnad som skall skyddas. Arkitektoniskt, historiskt och enligt stadsbilden värdefull byggnad vars särdrag ska bevaras under reparations- och ändringsarbete. Byggnadens får inte rivas. Byggnadens fasad, fönsterindelning, inomhusutrymmens eller väntetaketets grundform får inte förändras. Freskomålningen som finns på väggen i byggnadens festsal ska bevaras. Vid fasadrenovering ska ursprungliga eller motsvarande material och färger användas.

I byggnaden får förutom de utrymmen som inte hör till tomens huvudsyfte placeras affärsutrymmen, utrymmen för samutnyttjande som till exempel mötes- och basutrymmen, och förrådsutrymmen. Vid behandlingen av byggnads- eller åtgärdslov ska museimyndigheten höras.

I byggnadens norra- och södra fasad ska fladdermusholkar med många fack, som lämpar sig som förknings- och rastplats, placeras.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Pihakanen tason alla olevia porrashuone-, autousojia-, väestönsuoja-, teknisiä ja talon yhteiskäyttöön jäavia tiloja ei lueta sisällytävksi tontin rakennusoikeuteen.

Eriytistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennuksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun ja sopeutumiseen Luolavuoren kokonaisuuteen. Uudisrakentamisessa edellytetään kaupunkiviviranomaisen lausuntoa.

Korttelialueille on laadittava hulevesien hallinta- ja viivytysuunnitelma, joka on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikkoja on varattava vähintään yksi kutakin asuin-, toimisto- ja työtilan kerrosalan 120 m² kohti. Pysäköintipaikkoja ei nimetä vain yhden käyttäjän käyttöön, jolloin pysäköintipaikkojen mitoitusohjeen vaatimassa paikkamäärästä on mahdollista vähentää 5%.

Polkupyörapaikkoja on varattava vähintään 1 pp / 30 huoneistoneeliometriä varten. Yksi pyörapaikka on varattava kutakin 70 m² toimistotilaa, 50 m² liiketilaa ja 100 m² päiväkotia kohti.

Kerrostalojen ulkoiluvälinevarastoissa tai pyörävarastoissa on varattava tilaa erikoispyörille, kuten kuormapyörille ja pyörän peräkärryille (1 erikoispaikka/1000 m²). Kerrostalojen polkupyöräin pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijaia katetussa ja lukittavassa tilassa, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa on runkoikkuvat telineet. Kerrostaloissa ulkona sijaitsevista asukkaiden paikoista 50 % tulee olla runkolukitseminen mahdollistavia ja esteettömästi saavutettavissa.

Kaava-alueelle on sallittava maanalaisen pysäköintitilan/ajotunnelin varauloskäyntien sijoittaminen rakennuksiin.

Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen kortteliphasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä. Lasten leikkipaikoiksi ja asukkaiden oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta on korttelialueella varattava vähintään 10% asuntopinta-alasta. Leikki- ja oleskelualueet saa toteuttaa kortteili- tai korttelinosakohtaisesti tonttien yhteiskäyttöisinä. Tontteja ei saa aidata.

Lepakonpöntöt on vietävä maastoon hyvissä ajoin ennen rakennuksien purkutöiden alkua. Pöntöt ripustetaan Turun kaupungin ympäristönsuojelun valvonnassa. Alueen valaistusta (valaisintyyppi, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta aiheudu häiriötä lepakkojen elinympäristölle.

Kortteleiden AH-1 ja AK-1 yhdessä laskettava viherkertoain on vähintään 0,8.

Kaava-alueella rakennettaessa syntyvää louheivettä tulee käyttää tontilla esim. kivimureissa, maastonmuotilussa ja kiveyksissä.

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

Asemakaava-alueesta on pidetty kehittämisokumppanikiipailu vuonna 2020. Voittaneen ehdotuksen pohjalta laadittu viitesuunnitelma toimii kaavan rakentamispohjajena.



POISTUVA KAAVA
Merkinötöjen selite:

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

77/1961 27.1.1962 Poistuvan kaavan tunnus ja voimaantulopäivä.



På planområdet ska tillåtas placeringen av nödvggånar för parkeringsutrymmet/körtunneln i byggnaderna.

För gårdsområdet ska framföras en enhetlig kvartersplangårdsplan i samband med byggnadslovsprocessen. För barnens lekplatser och för invånarnas vistelse lämpade enhetliga område ska reserveras minst 10% av bostadsytan i kvartersområdet. Lek- och vistelseområden får förverkligas för gemensam användning mellan tomlterna för hela kvarteret eller för delar av kvarteret. Tomter får inte ingärdas.

Fladdermusholkarna ska placeras i terrängen i god tid före rivande av byggnaderna påbörjas. Holkarna hängs under tillsyn av Åbo stads miljöskydd. Vid planeringen av områdets belysning (typ av belysning, styrkan och riktnigen) ska det säkerhetsställas att belysningen inte orsakar störningar i fladdermössens livsmiljö.

Kvartern AH-1 och AK-1 sammanräknade grönkoefficient ska vara minst 0,8.

Sprängsten som uppstår under byggandet ska användas i tomlterna i t.ex. i stenmurar, utformningen av terrängen och i stenläggning.

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.

För detaljplanområdet har år 2020 hållits en tävling för att välja en utvecklingspartner. På basen av det vinnande förslaget har det utarbetats en referensplan som fungerar som planens bygganvisning.

Asemakaavanmuutos koskee:
Kaupunginosa: 032 LUOLAVUORI LUOLAVUORI
Kortteli: 24 (osa) 24 (del)
Tontti: 11 11

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:
Kaupunginosa: 032 LUOLAVUORI LUOLAVUORI
Kortteli: 24 (osa) 24 (del)

Asemakaava-alueella laaditaan erilliset tonttijaot.

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Baskartan uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.				
Kaupungingeodeetti Stadsgeodet	<i>Olav Suurjärvi</i>			24.3.2021
LUONNOS Utkast	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND	EHDOTUS Förslag	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND	14.12.2021 § 496
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa Godkänd av stadsfullmäktige Kaupunginvaltiheeri Stadssekreterare				13.6.2022 § 145
Tuultil voimaan Trätt i kraft				13.8.2022
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ • KAUPUNKISUUNNITTELU JA MAAOMAISUUS • KAAVOITUS STADSMILJÖ • STADSPLANERING OCH MARKEGENDOM • PLANLÄGGNING				
Muutettu 30.11.2021 (lausunnot ja muistutus)	Piirtäjä Rittare	FCG Oy Karin Kakkonen	Valmisteltija Beredare	FCG Oy Pääi Sipilöhen
TURKU ÅBO	22.4.2021	Kiinteistökehityspäällikkö Markanvändningsdirektör (suppleant)		Petri Liski