AK. 17:36

Espoo

Turvesuonristi
Asemakaavan muutos

17. kaupunginosa, Laajalahti
Korttelit 17050, 17053, katu- ja virkistysalueet

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 120500
Aluenro 120800

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Torvmosskorset
Detaljplaneändring

Stadsdel 17, Bredvik
Kvarteren 17050, 17053, gatu- och rekreationsområden

DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 120500
Områdesnr 120800

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

YU-1	Urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevaa majoitus-, liike- ja toimistotilaa. (1-8 §)	Kvartersområde för byggnader för idrotts- och rekreationsverksamhet. På kvartersområdet kan också placeras inkvarterings-, affärs- och kontorslokaler för idrotts- och rekreationsverksamhet. (1-8 §)
YU-2	Urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevaa liike- ja toimistotilaa. (1-4, 6, 8 §)	Kvartersområde för byggnader för idrotts- och rekreationsverksamhet. På kvartersområdet kan också placeras affärs- och kontorslokaler för idrotts- och rekreationsverksamhet. (1-4, 6, 8 §)
KTY-1	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevaa liike- ja toimistotilaa. (1-6 §)	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området får det byggas kontorsbyggnader samt industribyggnader som inte stör miljön. På kvartersområdet kan också placeras affärs- och kontorslokaler för idrotts- och rekreationsverksamhet. (1-6 §)
EV-1	Suojaviheralue. Aluetta saa käyttää hulevesien hallintaan. (4 §)	Skyddsgrönområde. Området får användas för dagvattenhantering. (4 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
17	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
LAA	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
17050	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
TURVERADAN	Kadun tai tien nimi.	Namn på gata eller väg.
5000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
m 30%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia korttelin sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälä- ja palvelutiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den på kvarteret tillåtna våningsytan som får användas för butiks- och servicelokaler.
e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
+30.0	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.	Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
5000 m 30 %	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.	Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.
kl	Rakennusala, jolle saa sijoittaa urheilu- ja virkistystoimintaa sekä näitä palvelevaa majoitus-, liike- ja toimistotilaa.	Byggnadsyta för idrotts- och rekreationsverksamhet samt inkvarterings-, affärs- och kontorslokaler som betjänar denna.
vm	Muuntamo.	Transformator.
vm	Ohjeellinen muuntamon rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för transformator.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.	Områdesdel för samhällsteknisk service.
31dB	Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja majoitustiloissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.	Siffran som ingår i beteckningen uppger att ytterväggarna, fönstren och konstruktionerna på denna sida av byggnadsytan ska vara sådana att den ekvivalenta A-vägda skillnaden mellan trafikens ljudnivå vid fasaden och ljudnivån i inkvarteringslokaler är minst det angivna antalet decibel.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
	Alueen osa, jonka metsäinen/ luonnontilainen/ puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.	Områdesdel, vars skogiga/ naturliga/ trädbevuxna karaktär i landskapet ska bevaras. Träden ska skyddas under byggtiden.
	Pensailla istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras med buskar.

hu	Hulevesipainanne. Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varattu alueen osa. (4 §)	Dagvattensänka. Ungefärlig plats för fördröjning och rening av dagvatten. (4 §)
	Katu.	Gata.
ajo-1	Ajoyhteys. Ajoyhteys ei saa heikentää hulevesien hallintaa alueella.	Körförbindelse. Körförbindelsen får inte försämra hanteringen av dagvatten i området.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
< < < <	Tulvareitti.	Översvämningsrutt.
saa	Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.	Markområde som ska saneras/iståndsättas. Förorenad mark ska iståndsättas före byggande.

PYSÄKÖINTI / PARKERING

1 §

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- urheilu- ja liikuntapaikat 1 ap / 200 k-m²
- toimisto- ja liiketilat 1 ap / 50 k-m²
- majoitustilat 1 ap / 150 k-m²
- varastot 1 ap / 200 k-m²
- teollisuustilat 1 ap / 200 k-m²

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- urheilu- ja liikuntapaikat vähintään 1 pp / 130 k-m². Vähimmäisvaatimuksen mukaisista polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee toteuttaa runkolukittavina ja vähintään kolmasosa katetussa tilassa.
- toimisto- ja liiketilat 1 pp / 50 k-m², joista puolet katetussa tilassa.
- majoitustilat 1 pp / 200 k-m². Kaikki katetussa tilassa.
- teollisuustilat 1 pp / 200 k-m²

Pysäköimispaikat tulee rakentaa siten, että jalankulkijoille varataan selkeät ja turvalliset kulkureitit. Jalankulkuväylät tulee merkitä kiveyksellä tai vastaavalla kestävällä ja erottuvalla materiaalilla.

PARKERING

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:
- 1 bp / 200 v-m² idrottslokaler
- 1 bp / 50 v-m² kontors- och affärslokaler
- 1 bp / 150 v-m² inkvarteringslokaler
- 1 bp / 200 v-m² lager
- 1 bp / 200 v-m² industrilokaler

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:
- 1 cp / 130 v-m² idrottslokaler. Minst hälften av platserna enligt minimikravet ska ha en ställning att låsa cykelramen vid och minst en tredjedel ska placeras i utrymmen med tak.
- 1 cp / 50 v-m² kontors- och affärslokaler, varav hälften ska placeras i utrymmen med tak.
- 1 cp / 200 v-m² inkvarteringslokaler. Alla i utrymmen med tak.
- 1 cp / 200 v-m² industrilokaler

Bilplatserna ska ha tydliga och säkra fotgängarleder. Fotgängarlederna ska utmärkäs med stenläggning eller motsvarande slitstarkt och urskiljbart material.

MELU / BULLER

2 §

Oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Majoitustiloihin liittyvät parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.

Uteplatserna ska placeras i bullerskugga av byggnader och/eller bullerhinder så att riktvärden för bullernivån utomhus inte överskrids.

Balkonger och terrasser vid inkvarteringslokalerna ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att statsrådets riktvärden för bullernivån utomhus inte överskrids.

På fasader som utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivå på över 65 dB dagtid får det inte byggas balkonger.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA / STADSBILD OCH BYGGSÄTT

3 §

YU-1 -korttelialueella uudisrakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua ympäristön rakennuksiin.

Ennen alueen rakentamista on laadittava pohja- ja orsiveden hallintasuunnitelma.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että toimenpiteistä ei aiheudu muutoksia likaantuneen orsi- tai pohjaveden laajuuteen.

Korttelialueella on kaatopaikan sulkemiseen liittyviä rakenteita, jotka tulee ottaa huomioon.

YU-2- sekä KTY-1-korttelialue on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Julkisivuja tulee pituusvaikutelman vähentämiseksi jaksottaa esimerkiksi eri materiaaleilla, väreillä, sisäänvedoilla sekä taiteen ja valaistuksen keinoin.

Rakennusten energiaratkaisuissa tulee käyttää energiaa säästävää tekniikkaa sekä pyrkiä käyttämään energiaa tuottavia vähähiilisiä ratkaisuja. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Haittojen estäminen tulee osoittaa riittävin selvityksin ja suunnitelmin rakennusluvan yhteydessä.

Korttelеiden piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida alueiden turvallisuus, viihtyisyys ja pienilmasto. Ulkotiloja tulee jäsentää istutuksin.

Korttelien rakentamisella ei saa aiheuttaa haittaa olevien katujen rakenteille eikä kohtuuttomasti hankaloittaa viereisten alueiden kaavan mukaista rakentamista. Korttelialueiden rakentamisesta tai käytöstä ei saa aiheutua haittaa läheisten luonnonsuojelualueiden, Mankkaanpuron tai säilyvän suoalueen luonnolle tai vedenlaadulle.

STADSBILD OCH BYGGSÄTT

I YU-1 -kvartersområdet nybyggena ska hanteringen av massorna, fasadindelningen och materialen anpassas till de omgivande byggnaderna.

Innan området byggs ska en plan för hantering av grundvatten och hängande grundvatten utarbetas.

Byggandet får inte förorsaka ändringar i utsträckningen av det förorenade hängande grundvattnet eller grundvattnet.

De konstruktioner i kvartersområdet som hänför sig till stängningen av avstjälpningsplatsen ska beaktas.

YU-2- och KTY-1-kvartersområdena ska genomföras enligt en enhetlig plan.
Fasader ska periodiseras med olika material, färger, nischer, konst och belysning för att minska intrycket av längd.

I byggnaderna ska det användas energisparande teknik och klimatvänliga lösningar för energiproduktion eftersträvas. Byggnaderna och konstruktionerna ska till arkitekturen vara av hög kvalitet och de ska berika stadsbilden. Hur olägenheter förhindras ska påvisas i tillräckliga utredningar och planer vid ansökan om bygglov.

Vid planeringen av kvarterens gårdsområden ska områdenas trygghet, trivsel och mikroklimat beaktas. Uteplatser ska disponeras med planteringar.

Byggandet i kvarteren får inte medföra olägenheter för de befintliga gatornas konstruktion eller oskäligt försvåra byggandet enligt detaljplanen i angränsande områden. Byggandet eller användningen av kvartersområden får inte medföra olägenheter för naturen eller vattenkvaliteten i närliggande naturskyddsområden, Mankansbäcken eller det myrområde som bevaras.

HULEVEDET / DAGVATTNET

4 §

Korttelissa YU-1 vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista 100 m² kohden. Korttelеissa YU-2 ja KTY-1 vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 2 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyksen lisäksi imeyttäviä rakenteita tulee toteuttaa sinne missä maaperän olosuhteet sen mahdollistavat.

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, luontopohjaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana.

Viivytysrakenteen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota purkuvirtaamaan ja sen kuristamiseen vesistön alajuoksun tulvariskien hillitsemiseksi. Purkuvirtaaman tulee vastata alueen nykytilaa.

Rakennusvaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

DAGVATTNET

I YU-1-kvarteret ska dagvattnet från ogenomträngliga ytor fördröjas i området i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1,5 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. I YU-2- och KTY-1-kvarteren ska dagvattnet från ogenomträngliga ytor fördröjas i området i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 2 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Utöver fördröjning ska absorberande konstruktioner anläggas där markens förhållanden tillåter det.

Dagvattenhanteringen ska genomföras som en naturbaserad lösning med högklassig stadsbild. Områdesdelen får parallellt användas för andra ändamål som inte hindrar att området används för fördröjning av dagvatten vid överflöde.

Vid planeringen av en fördröjningskonstruktion ska särskild uppmärksamhet ägnas åt överflöde och kontrollen av det för att minska risken för översvämning i vattendragets nedre lopp. Överflödet som beaktas ska svara mot områdets nuvarande tillstånd.

Vid byggnadsskedet ska en plan för dagvattenkontroll under byggtiden presenteras. Byggtidens dagvatten ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten och stadens anvisningar för vattnet på en byggplats ska följas.

Dagvatten från mark där det förekommer biltrafik ska filtreras så att vattenkvaliteten förbättras. För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.

PILAANTUNEET MAAT / FÖRORENAD MARK

5 §

Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Markförorening ska undersökas före byggande eller grävning i området och vid behov ska marken iståndsättas.

SULFIDISAVI / SULFIDLERA

6 §

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin. Rakennuslupahakemusvaiheessa tulee esittää sulfidisaviesiintymien huomioimisesta erillinen suunnitelma. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

Eventuell förekomst av sulfidlera ska fastställas med jordmånsprover innan byggandet inleds. Jordmassorna ska behandlas så att surt dagvatten eller sediment inte rinner ner i vattendragen. Vid ansökan om bygglov ska en plan på beaktandet av förekomsten av sulfidlera presenteras. Ytterligare uppgifter fås av den övervakande miljömyndigheten.

KESTÄVÄ RAKENTAMINEN / HÄLLBART BYGGANDE

7 §

Alueella tulee pyrkiä kierrättämään kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti.

Massor och material som uppkommer och används vid byggandet i planområdet ska återvinnas så effektivt som möjligt.

VIITESUUNNITELMA / REFERENSPLAN

8 §

Korttelialueelle on laadittu viitesuunnitelma.

Det finns en referensplan för kvartersområdet.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.6.2023 (pöytäkirjan 66 §).
Godkänd i stadsfullmäktige den 12.6.2023 (66 § i protokollet).

	Kv		12.6.2023
	Kh		22.5.2023
/b	Ksl, muutettu	*Liisa Rouhiainen*	10.5.2023
	Nähtävillä MRA 27 §		6.2.-7.3.2023
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Liisa Rouhiainen*	8.12.2022-18.1.2023
	Nähtävillä MRA 30 §		28.6.-17.8.2021
8212/2021	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	14.6.2021
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 120503	Piir.nro 7397
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Aslanumero 8212/10.02.03/2021
Turvesuonristi Asemakaavan muutos		Piirtäjä MHy	Päiväys 8.12.2022
		Suunnittelija LRo	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000