

Piirustus n:o 6997, päivätty 30.11.2016, muutettu 16.3.2017

Ritning nr 6997, daterad 30.11.2016, ändrad 16.3.2017

Espoo

Esbo

Karakallio

Karabacka

Asemakaavan muutos

Detaljplaneändring

57. kaupunginosa, Karakallio
Osa korttelia 57002 sekä
virkistysalue.

Stadsdel 57, Karabacka
En del av kvarter 57002 och
rekreationsområde.

MUUTETAAN VAHVISTETTUA
ASEMAKAAVAA:

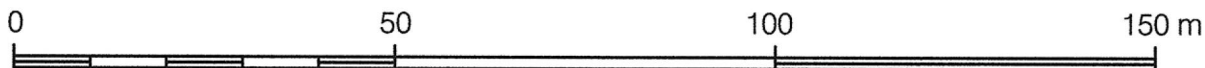
DEN FASTSTÄLLDA
DETALJPLANEN ÄNDRAS:

Aluenro 131400 Hyväksytty 02.02.1968

Områdesnr 131400 Godkänd 02.02.1968

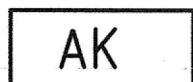
Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANE BETECKNINGAR
OCH -BESTÄMMELSER:



Asuinkerrostalojen korttelialue
1-7 §

Kvartersområde för flervåningshus.
1-7 §



Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.



3 metriä kaava-alueen rajan
ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets
gräns.



Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.



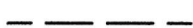
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



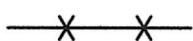
Osa-alueen raja.

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.

57

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

57002

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

3860

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

VII

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

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

(1/2) VII

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Bråktal inom parentes framför romersk siffra anger hur stor del av byggnads största vånings yta som i byggnadens första våning får användas för utrymme som inräknas i våningsytan.

+pk 200 I

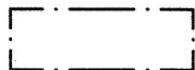
Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta (I) saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää päiväkodin tiloiksi.

Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens bottenvåning (I) man utöver den i våningskvadratmeter angivna våningsytan får använda för daghem.

+54.30

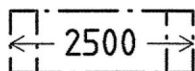
Maanpinnan tai kansipihan likimääräinen korkeus-
asema.

Markens eller gårdsdäckets ungefärliga höjdläge.



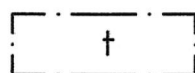
Rakennusala.

Byggyta.



Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

Beteckningen anger de byggytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.



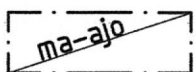
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talous-
rakennuksen.

Byggyta där ekonomibyggnad får
placeras.



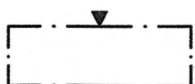
Rakennusala, jolle saa sijoittaa maan-, rakennuksen tai pihakannenalaisia pysäköintilaitoksia, varasto-, huolto-, jätehuolto-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä. Merkinnän roomalainen luku osoittaa päällekkäisten tasojen enimmäismäärän. Tilat saa rakentaa yhtenäisenä laitoksena kiinteistön rajoista riippumatta. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Byggnadsyta för parkeringanläggning, lager, underhåll, återvinning, skyddsrum och teknik under marken, en byggnad eller ett gårdsdäck utan hinder av det tillåtna antalet våningar. Det romerska talet anger högsta antalet nivåer. Lokalerna får byggas som en enda anläggning oberoende av fastighetsgränserna. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



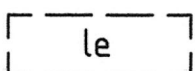
Maanalaisiin tiloihin johtavat ajoluiskat.

Körramp till underjordiskt utrymme.



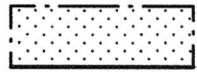
Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.

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



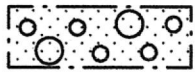
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Sijainti ja laajuus ohjeellinen.

För lek och utevistelse reserverad del av område. Placeringen och omfattningen är riktgivande.



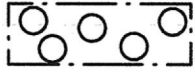
Istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras.



Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.



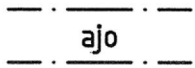
Alueen osa, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää.

Områdesdel, vars skogiga karaktär i landskapet ska bevaras.



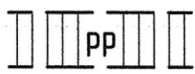
Istutettava puurivi.

Trädrad som ska planteras.



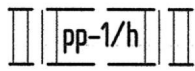
Ajoyhteys.

Körförbindelse.



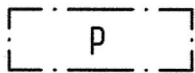
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

För gång- och cykeltrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.



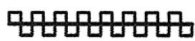
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Yhteys toimii pe-lastustienä. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

För gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.



Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

1 §

PYSÄKÖINTI

Korttelialueelle on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap / 85 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava lukittavissa olevaan, katettuun tilaan 1 pp/30 k-m² - kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Lisäksi polkupyöräpaikkoja tulee järjestää lähelle sisäänkäyntejä.

Rakennusoikeuden lisäksi sallittua kerrosalaa ja erillisiä talousrakennuksia varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Jos tontilla on Espoon kaupungin tuettuja vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %:lla.

PARKERING

På kvartersområdet ska byggas minst 1 bilplats /85 v-m² bostäder, och minst 0,5 bilplatser/bostad.

Det ska byggas 1 cykel plats/30 v-m², men emellertid minst 2 cykelplatser/bostad. Dessa ska placeras låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska cykelplatser ordnas nära entréerna.

För byggrätten som används utöver byggrätten detaljplanen och för separata ekonomibyggnader behöver inte bil- eller cykelplatser byggas.

Om det finns av staden ägda, stödda hyresbostäder på tomten, kan minsta antalet bilplatser minskas med 20 %.

2 §

KÄYTTÖTARKOITUS

Asumista palvelevia tiloja ja asuntojen työtiloja saa sijoittaa rakennusten kerroksiin ja ullakolle.

ÄNDAMÅL

Lokaler som tjänar boendet och arbetslokaler i anslutning till bostäderna får byggas i våningarna och på vinden.

Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden yhteistiloja vähintään noin 2 % korttelin kokonaiskerrosalasta. Talosaunan tilat suositellaan sijoitettavaksi ullakkokerrokseen. Asukkaiden yhteistiloja tulee rakentaa myös asuinrakennusten maan- tai kansipihatason. Mahdolliset asuntojen työtilat suositellaan sijoitettavaksi maan- ja kansipihatason.

Karakalliontien suuntaan katutasoon saa sijoittaa lisäksi liike-, palvelu- ja toimistotiloja. Mikäli katutasoon ei toteuteta ensimmäisessä vaiheessa liike-, palvelu- ja toimistotiloja, on tilojen myöhempi muunneltavuus ko. käyttöön huomioitava katutason suunnittelussa.

I kvartersområdet ska minst två procent av den totala byggrätten användas för gemenskapslokaler. Husets bastu byggs lämpligen i vindsvåningen. Gemenskapslokaler ska också byggas i bostadshusens markplan eller i nivå med gårdsdäcket. Bostädernas arbetslokaler bör placeras på mark eller gårdsdäcksnivån.

I första våningen mot Karabackavägen får även affärs-, service och kontorslokaler placeras. Om affärs-, service- och kontorslokaler i första våningen inte byggs i första skedet, ska möjligheterna att senare ändra delar av första våningen till sådana ändamål beaktas i planeringen.

3 § LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asukkaiden yhteistilat
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asuntojen työtilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä parantaa tilasuunnittelua
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut
- väestönsuojatilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- Karakalliontien suuntaan ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvia liike-, palvelu-, ja toimistotiloja korkeintaan 5% korttelin kokonaiskerrosalasta.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- gemenskapslokaler
- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- bostädernas arbetsutrymmen
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivselen, om våningsavsatsen får tillräckligt dagsljus och om det förbättrar rumsplaneringen.
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- garage
- lokaler och schakt för hustekniken
- skyddsrum
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området
- affärs-, service och kontorslokaler i första våningen mot Karabackavägen, högst 5 procent av kvarterets byggrätt

4 § KAUPUNKIKUVA JA RAKENNUKSET

Rakennusten ja muiden rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina.

Asuinkerrostalojen julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja. Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteena myös muita materiaaleja ja värejä. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommitelua. Asuinkerrostalojen parvekkeet tulee lasittaa.

Karakalliontielle suuntautuvat rakennusten katutasot tulee käsitellä muista kerroksista poikkeavasti ja niiden tulee antaa avonainen, näyteikkunamainen vaikutelma kadun suuntaan. Korttelin pysäköintikellarin maanpäällisten osuuksien julkisivut tulee toteuttaa rakennuksen pääjulkisivun laatutason mukaisina.

STADSBILD OCH BYGGNADERNA

Byggnaderna och de övriga konstruktionerna ska till arkitekturen vara av hög kvalitet. Fasadernas material och behandling ska vara av hög kvalitet.

Flervåningshusens fasader ska huvudsakligen bestå av ljust stenmaterial. Som effekt kan även andra material och färger användas. Om fasaderna byggs av element ska fogarna gömmas till en del av fasaden komposition. Alla balkonger i flervåningshusen ska glasas in.

Fasaderna på gatuplanet mot Karabackavägen ska avvika från de övriga våningarna och ge ett öppet intryck av skyltfönster. Parkeringshusens fasader ska vara lika högklassiga som huvudfasaderna.

Aurinkoisiin ilmansuuntiin kallistuvien kattopintojen kuormituksissa ja kallistuskulmissa tulee huomioida aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet. Ilmanvaihtohuoneet saa rakentaa kerrosluvun estämättä.

I belastningen och lutningen på takytor mot sol- iga vädersträck ska möjligheterna att producera solenergi beaktas. Rum för ventilationen får byggas utan hinder av det tillåtna antalet våningar.

Korttelialueen piha-alueet tulee suunnitella yhte-näisiksi kokonaisuuksiksi. Pihatilat sekä maaston muotoilu, melusteet, pengerrykset ja tukimuurit tulee toteuttaa korkeatasoisesti yhtenäisen piha-suunnitelman mukaan. Rakentamattomat kortte-lialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki-tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Rakennusten ja piharakenteiden maanalaiset an-turat voivat sijaita tarvittaessa osittain tontinrajo-jen ulkopuolella.

Kansipiha

Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä. Kansipihalle tulee istuttaa pienpuita ja pensaita. Mahdolliset pi-hatason yläpuolelle kohoavat istutusaltaat tulee suunnitella osana arkkitehtonista kokonaisuutta. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeusta-soa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomi-oon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, sekä pelastustoiminnan vaati-mukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäi-senä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuin-tonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkevat yhtey-det kaikilta pihan sivuilta. Kansipihan tulee liittyä ilman suuria tasoeroja ympäröivään maastoon. Tukimuurit materiaaleineen tulee olla samaa laa-tutasoa rakennusten kanssa. Pysäköinti on kiel-letty kansipihalla.

Gården i kvartersområdet ska utgör en enhetlig helhet. Uthus, jordbyggnad, bullerhinder, terras-seringar och stödmurar ska vara högklassiga och följa en enhetlig plan över gården. De de-lar av kvartersområdet som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras. Byggnadernas och konstruktionernas underjor-diska grunder kan vid behov placeras delvis utan-för tomtgränserna.

Gårdsdäck

Gårdsdäcket ska ge ett lummigt intryck. På gårdsdäcket ska det planteras småväxta träd och buskar. Eventuella planteringslådor som höjer sig över gårdens nivå ska utgöra en del av den arkitektoniska helheten. När gårdsdäc-kets bärighet och höjdläge bestäms ska i synn-erhet jordatäckets tjocklek och vikt samt rädd-ningsverksamhetens krav beaktas. Anordnin-garna för ventilation i parkeringsanläggningar-na ska integreras med husen och gårdsplanens konstruktioner. Gårdsplanen ska planeras och byggas som en helhet oberoende av en even-tuell tomtindelning. Tomterna får inte ingärdas mot andra bostadstomter. Bostädernas egna gårdar får gårdas på ett för arkitekturen lämpligt sätt. Gårdstäcket ska ha förbindelser utomhus från alla håll. Gårdstäcket ska ansluta till om-givningen utan stora nivåskillnader. Stödmurar och deras material ska hålla samma kvalitets-nivå som husen. Parkering är förbjudet på gårds-däcket

6 §

HULEVEDET

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hule-vesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytys-painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitus-tilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pinta- neliö-metriä (100 m²) kohden. Viivytyspainan-teiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viherkaton viivytys-tarve on 2/3 vettä läpäise-mättömän pinnan vii-vytystarpeesta. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistys- alueille.

DAGVATTNET

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömmas 12–24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjnings-kapacitet som krävs för ogenom-trängliga ytor. Dagvatten får kontrollerat ledas till rekreatiomsområdena.

7 §

MELU

Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten muodos-tamaan melukatveeseen siten, että asuinalu-eille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä. Parvekkeet tulee lasittaa siten, ettei-vät valtioneuvoston ulko-oleskelualueille asetta-mat ohjearvot ylity.

BULLER

Kvarteret är beläget i en bullerzon. Lek- och uteplatserna ska placeras i bullerskugga av byggnaderna så att riktvärdena för bullernivån i bostadsområden utomhus inte överskrids. Balkongerna ska inglasas så att statsrådets riktvärden för bullernivån på uteplatser inte överskrids.

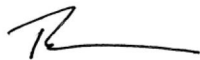
Tälle asemakaava-alueelle on tehty korttelisuunnitelma.

För detta detaljplaneområde har uppgjorts en kvartersplan.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

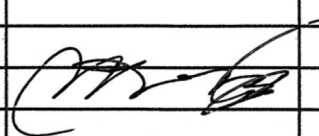
På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral



Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginhallituksessa 4.12.2017 (pöytäkirjan 211§).
Godkänd i stadsstyrelsen den 4.12.2017 (211§ i protokollet).

	Kh		4.12.2017
/b	Ksl, muutettu		16.3.2017
	Nähtävillä MRA 27§		9.1.-7.2.2017
/a	Ksl (Kaavaehdotus)		30.11.-14.12.2016
	Nähtävillä MRA 30§		19.10.-17.11.2015
3748/2016	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	21.9.2015
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 131406	Piir.nro 6997
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 3748/10.02.03/2015
Karakallio Asemakaavan muutos		Piirtäjä ME	Päiväys 30.11.2016
		Suunnittelija MH	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			