Tämän kaavamääräystekstin absoluuttiset korkeusluvut ovat N2000-korkeusjärjestelmässä.

AK 55:13

Piirustus n:o 6798, päivätty 17.6.2013, muutettu 19.5.2014

Ritning nr 6798, daterad 17.6.2013, ändrad 19.5.2014

Espoo

Koivuhovinlaakso

55. kaupunginosa, Sepänkylä
Katu- ja liikennealueet
Asemakaava

Esbo

Björkgårdsdalen

Stadsdel 55, Smedsby
Gatu- och trafikområden
Detaljplane

Ymmersta

55. kaupunginosa, Sepänkylä
Korttelit 55041-55042, osa korttelia 55023, katu-, liikenne- ja erityisalueet
(Muodostuu uusi kortteli 55049)
Asemakaavan muutos

Ymmersta

Stadsdel 55, Smedsby
Kvarter 55041-55042, del av kvarter 55023, gatu-, trafik- och specialområden
(Bildas ett nytt kvarter 55049)
Detaljplaneändring

Ymmersta, muutos

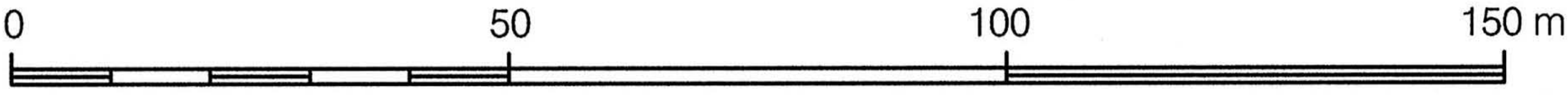
55. kaupunginosa, Sepänkylä
liikennealueet
Asemakaavan muutos

Ymmersta, ändring

Stadsdel 55, Smedsby
Trafikområden
Detaljplaneändring

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

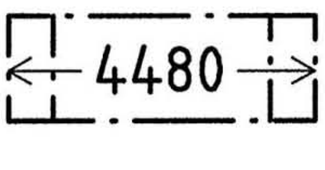
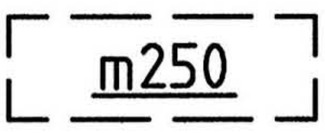
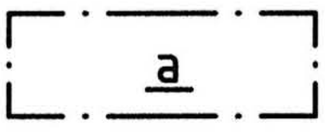
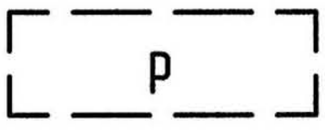
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

A	Asuinrakennusten korttelialue. (1-5 §)	Kvartersområde för bostadshus. (1-5 §)
AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-13 §)	Kvartersområde för flervåningshus. (1-13 §)
AK-2	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-4 §)	Kvartersområde för flervåningshus. (1-4 §)
LR	Rautatiealue.	Järnvägsområde.
LP	Yleinen pysäköintialue.	Område för allmän parkering.

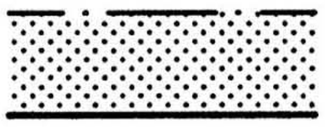
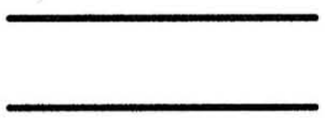
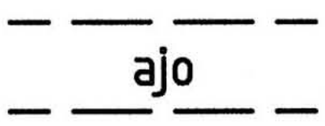
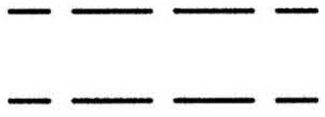
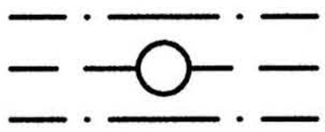
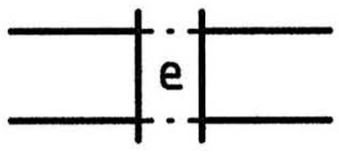
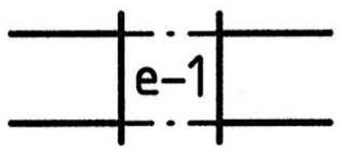
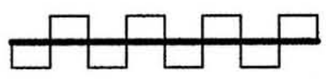
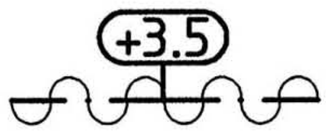
Tämän kaavamääräystekstin absoluuttiset korkeusluvut ovat N2000-korkeusjärjestelmässä.

LPA	Autopaikkojen korttelialue. (1,3,9-12 §)	Kvartersområde för bilplatser. (1,3,9-12 §)
EV	Suojaviheralue.	Skyddsgrönområde.
— ··· —	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.
—X—X—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
55	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
SEP	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
55042	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
ULLANMÄEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
4480+k490	Lukusarja, jonka ensimmäinen luku ilmoittaa suurimman sallitun asunto-kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku suurimman sallitun liike-, palvelu- ja työtilatilojen kerrosalan neliömetri-määrän. Liike-, palvelu- ja työtilat eivät saa aiheuttaa häiriötä asumiselle.	Talserie, där det första talet anger den största tillåtna bostadsvåningsytan i m² och det andra talet den största tillåtna våningsytan i m² för affärs-, service- och arbetsutrymmen. Affärs-, service- och arbetsutrymmen får inte inverka störande på boendet.

Tämän kaavamääräystekstin absoluuttiset korkeusluvut ovat N2000-korkeusjärjestelmässä.

III	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.
VI(2/3)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråktal inom parentes efter romersk siffra anger hur stor del av byggnads största vånings yta som får användas för utrymme som inräknas i våningsytan i byggnadens översta våning.
VI(2/3)+II	Numerosarja, jonka lukujen summa ilmaisee rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun. Ensimmäinen luku ilmaisee asuintilojen suurimman sallitun kerrosluvun ja toinen luku liike-, palvelu- ja työtilojen suurimman sallitun kerrosluvun. Liike-, palvelu- ja työtilat on sijoitettava osaksi paikoituslaitoksen julkisivua.	Sifferserie, i vilken summan av talen anger största tillåtna antal våningar i byggnaden. Det första talet anger det största tillåtna antalet våningar för bostadsutrymmen och det andra det största tillåtna våningsantalet för affärs-, service- och arbetsutrymmen. Affärs-, service- och arbetsutrymmena bör placeras i parkeringsanläggningens fasaddel.
	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.
	Sijainniltaan ohjeellinen maantasokerrokseen rakennettava myymälätila.	Till läget riktgivande butikslokal som ska byggas i markvåningen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia.	Byggyta där på vilken får placeras täckta bilplatser.
m250	Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.	Det understreckade beteckningen anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iaktass.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggyta för förvaringsplats för bil.
	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.	Till läget riktgivande byggyta för förvaringsplats för bil.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen, rakennuksen tai pihakannen alaisen paikoituslaitoksen kaavaan merkityn rakennusoikeusluvun ja kerrosluvun estämättä. Merkinnän roomalainen luku ilmaisee pihakannen tai maan alla olevien päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän.	Byggnadsyta, på vilken får byggas en parkeringsanläggning under markytan, under byggnad eller under gårdsplanet utöver den i stads planen angivna byggnadsrätten och våningsantalet. Beteckningens romerska siffra anger parkeingsdäckens totalantal under gårds- eller markplanet.

Tämän kaavamääräystekstin absoluuttiset korkeusluvut ovat N2000-korkeusjärjestelmässä.

	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dBA mot denna sida av byggnadsytan .
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Katu.	Gata.
	Ajoyhteys. Sijanti ohjeellinen.	Körförbindelse. Läget riktgivande.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijanti ohjeellinen, yhteys sitova.	För gång- och cykeltrafik reserverad del av området. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
	Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	Till läget riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Eritasoristeys.	Planskild korsning.
	Eritasoristeys, joka palvelee kortteleita 55041 ja 55049. Toteutuksessa tulee huomioida LR-alueen eritasoristeyksen toiminta.	Planskild korsning som betjänar kvarteren 55041 och 55049. Vid förverkligandet ska beaktas funktionen för den planskilda korsningen i LR-området.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Alueelle on rakennettava yhtenäinen melusuojaus. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen likimääräisen korkeuden maanpinnasta.	På omradet ska byggas enhetligt bullerskydd. Beteckningen visar hindrets ungefärliga läge och talvärdet dess ungefärliga höjd från markytan.
(55041)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

Tämän kaavamääräystekstin absoluuttiset korkeusluvut ovat N2000-korkeusjärjestelmässä.

1 §

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
AK-1-korttelialueilla
1 ap / 90 k-m² asuinkerrosala sekä 1 ap/ 50 k-m² liiketilan kerrosala.
AK-2-korttelialueilla
1 ap / 90 k-m² asuinkerrosala, kuitenkin vähintään 1 ap / asunto, 1 ap/ 50 k-m² liiketilan kerrosala sekä asuntolatonteilla 1 ap kutakin asuntokerrosalan 150 m² kohti.
A-korttelialueilla 1 ap / 70 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto.
LPA-alueilla tulee osoittaa yleiseen käyttöön 10 ap/alue.

Edellä lueteltujen lisäksi tulee toteuttaa vieraspaikkoja 10 % asukaspysäköintipaikkojen määrästä. Autopaikkojen rakentamisvelvoite lasketaan kaavakarttaan merkitystä rakennusoikeudesta. Autopaikat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Autopaikkoja saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen tontille.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava lukittuun, katettuun tilaan 1 polkupyöräpaikka / 30 k-m2, kuitenkin vähintään 2 polkupyöräpaikkaa / asunto. Lisäksi pihalle lähelle sisäänkäyntejä tulee järjestää polkupyöräpaikkoja.

Bilplatser ska byggas minst enligt följande:
I AK-1-kvartersområdena
1 bp / 90 v-m² bostadsvåningsyta samt 1 bp / 50 v-m² affärsvåningsyta
I AK-2-kvartersområdena
1 bp / 90 v-m² bostadsvåningsyta, dock minst 1 bp / bostad,
1 bp / 50 v-m² affärsvåningsyta samt på gruppboendetomterna 1 bp per 150 m² bostadsvåningsyta.
I AK-kvartersområdena 1 bp / 70 v-m², dock minst 1,5 bp / bostad.
I LPA-områdena ska anvisas 10 bp/område för allmänt bruk.

Utöver de ovan uppräknade ska gästplatser förverkligas 10 % av antalet parkeringsplatser för de boende. Förpliktelsen att bygga bilplatser beräknas enligt den i plankartan antecknade byggrätten. Bilplatserna får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten. Bilplatser får på basen av avtal mellan fastigheterna också placeras på annans tomt.

Cykelplatser ska byggas i låst, täckt utrymme 1 cykelplats / 30 v-m2, dock minst 2 cykelplatser / bostad. Dessutom ska på gården nära ingångarna ordnas cykelplatser.

2 §

Korttelialueella saa rakentaa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi:
- Porrashuoneen osat, jotka ylittävät kerrostasoa kohden 15 m², mikäli lisäys tuottaa ei-käytävämäistä, viihtyisää ja helposti käytettävää tilaa.
- Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia aputiloja, kuten varasto-, harrastus-, kerho- ja saunatiloja.
- Väestönsuoja-, jätehuolto-, tekniset ja näihin verrattavat tilat.
- Autojen säilytystilat.

I kvartersområdet får utöver den i detaljplanen antecknade byggrätten byggas följande:
- De delar av trapphuset som överskrider 15 m² per våningsplan om detta skapar icke-korridorliknande, trivsamt och lättanvänt utrymme.
- Utanför bostaden beläget hjälputrymme som betjänar boendet, t.ex. förråds-, hobby-, klubb- och bastuutrymme.
- Skyddsrum, avfallshanteringsutrymme, tekniska utrymmen och härmed jämförbara utrymmen.
- Bilförvaringsutrymmen.

3 §

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa puin ja pensain.

De obebyggda tomtdelar som inte utnyttjas som färdvägar, vistelseområden, lekplatser eller parkering ska planteras med träd och buskar.

Tämän kaavamääräystekstin absoluuttiset korkeusluvut ovat N2000-korkeusjärjestelmässä.

4 §

Rakennusten IV-konehuoneiden ja teknisten tilojen, autokatosten ja muiden pihan rakennelmien julkisivut ja katot tulee suunnitella ja toteuttaa korttelin asuinrakennusten laatutasoa vastaavasti ja niiden arkkitehtuuriin sopivaksi. Radan läheisyyteen toteutettavissa julkisivuissa tulee erityisesti huomioida puhdistettavuus.

Fasaderna och taken i byggnadernas ventilationsmaskinrum och tekniska utrymmen, täckta bilplatser och andra gårdskonstruktioner ska planeras och förverkligas att motsvara kvalitetsnivån hos kvarterets bostadsbyggnader och harmoniera med deras arkitektur. I fasaderna i närheten av banan ska särskilt beaktas att de går att rengöra.

5 §

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluselvityksellä, että melun ohjearvot eivät ylity parvekkeilla, terasseilla tai leikki- ja oleskelualueilla. Parvekkeet tulee lasittaa. Asuntopihat ja ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen.

I ansökan om bygglov ska med bullerutredning påvisas att riktvärdena för buller inte överskrids på balkonger, terrasser eller lek- och uteplatser. Balkongerna ska glasas in. Bostadsgårdarna och uteplatserna ska placeras i skydd för bullret.

6 §

Maantasokerrokseen sijoittuvien asuntojen yhteyteen tulee toteuttaa asuntokohtaiset pihat, jotka tulee aidata riittävän yksityisyyden saavuttamiseksi rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Asuntokohtaisten pihojen korkeusaseman tulee olla muuta pihaaluetta korkeammalla.

I anslutning till bostäderna i markplanet ska anläggas egna gårdar som ska inhägnas för uppnående av tillräcklig avskildhet påett sätt som är anpassat till byggnadens arkitektur. Höjdläget för bostadsgårdarna ska vara högre än det övriga gårdsområdet.

7 §

Kerrostalojen porrashuoneisiin tulee toteuttaa sisäänkäynti molemmilta puolilta rakennusta.

I höghusens trapphus ska byggas ingång från bägge sidorna av byggnaden.

8 §

Asuinrakennusten pääjulkisivut tulee toteuttaa niin, etteivät mahdolliset elementtisaumat näy. Pitkiä muurimaisia julkisivuja tulee elävöittää sisään- tai ulosvedoin julkisivulinjasta sekä vaihtelevalla väritykselläja materiaalivalinnoilla. Kerrostalojen ylimmät kerrokset tulee toteuttaa julkisivulinjasta sisäänvedettyinä.

Bostadsbyggnadernas huvudfasader ska förverkligas såatt eventuella elementfogar inte syns. Långa murlika fasader ska upplivas med indragningar och utsprång samt med varierande färgsättning och materialval. Höghusens översta våningar ska vara indragna från fasadytan.

9 §

Tonttien ajoyhteydet, jätehuoltotilat, pelastustiet ja leikkipaikat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisille tonteille.

Tomternas körförbindelser och avfallshanteringsutrymmen, räddningsvägar och lekplatser får på basen av avtal mellan fastigheterna också placeras på andra tomter.

Tämän kaavamääräystekstin absoluuttiset korkeusluvut ovat N2000-korkeusjärjestelmässä.

10 §

Autokatosten yhteyteen saa sijoittaa jäte- ja kiinteistöhuollon vaatimia tiloja. Henkilöautojen paikoitus-alueet autokatoksineen tulee jakaa puu- ja pensasistutuksin enintään 12 autopaikan jaksoihin.

I anslutning till de täckta bilplatserna får placeras utrymmen för avfallsö-hantering och fastighetsskötsel. Personalens parkeringsområden och täckta bilplatser ska indelas med träd- och buskplanteringar i avsnitt om högst 12 bilplatser.

11 §

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maan-alaisten johtojen siirtämistä. Siir-roista on sovittava johtojen omis-tajien kanssa.

Ett byggande enligt planen förutsätter att de underjordiska ledningarna inom området flyttas. Om flyttningen ska avtalas med ledningarnas ägare.

12 §

Radan läheisyyteen rakentamises-ta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille tai muuta haittaa rautatielle tai junaliikenteelle. Rakennuslupahakemuksen yhtey-dessä tulee esittää rautatiealuetta hallinnoivan tahon hyväksyntä edellä mainittujen asioiden huomioimisessa.

Byggandet i närheten av banan får inte medföra säkerhetsrisk, fara för banans stabilitet eller annan olägenhet för järn-vägen eller tågtrafiken. För att säkra att ovan nämnda aspekter har beaktats bör i samband med anhållan om bygg-lov förevisas ett intyg av den instans som administrerar järnvägsområdet.

13 §

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun hallintasuun-nitelma, jossa esitetään kaikki tar-peelliset toimenpiteet, joilla tärinää ja runkomelua tullaan torjumaan.

I anslutning tili bygglovet ska företes en plan över kontrollen av darrningarna och stambullret från spårtrafiken ur vilken ska framgå alla nödvändiga åt-gärder med vilka darrningarna och stambullret kommer att avvärjas.

Tämän kaavamääräystekstin absoluuttiset korkeusluvut ovat N2000-korkeusjärjestelmässä.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelupäällikkö
stadsplaneringschef

Hyväksytty kaupunginhallituksessa 29.9.2014 (pöytäkirjan 269 §).
Godkänd i stadsstyrelsen den 29.9.2014 (269 § i protokollet).

	Kh		29.9.2014
	Ksl		28.5.2014
	Tarkistettu		19.5.2014
	Näht. MRA 27§		18.11.-18.12.2013
	Ksl		30.10.2013
	Tarkistettu	Antti Uusitupa	21.10.2013
	Näht. MRA 30§		12.8.-10.9.2013
460/10.02.03/2012	Kp	Torsti Hokkanen	17.6.2013

	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 160600	Piir.nro 6798
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 460/10.02.03/2012
Koivuhovinlaakso Asemakaava ja asemakaavan muutos		Piirtäjä TP	Päiväys 17.6.2013
		Suunnittelija AU	Arkistotunnus 10 02

PW: KAAVOITUS/Arkisto/160600 Koivuhovinlaakso/01-KAAVA/03-Hyväksytty/160600.dgn

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000