AK. 16:41

Espoo

Laakakivi-Laajalahti, eteläinen

Asemakaavan muutos

16. kaupunginosa, Pohjois-Tapiola
Kortteli 16044

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:
Aluenro 213300 Hyväksytty 23.11.1989

Esbo

Bredsten-Bredvik, södra

Detaljplaneändring

Stadsdel 16, Norra Hagalund
Kvarter 16044

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 213300 Godkänd 23.11.1989

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:		DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-11 §)	Kvartersområde för flervåningshus. (1-11 §)
	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.
16	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
POH	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
16044	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
850	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	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.
	Rakennusala.	Byggyta.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggyta för förvaringsplats för bil.
33 dB	Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa 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 lägenheterna är minst det angivna antalet decibel.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	En riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.
	Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.	En riktgivande del av område för en bassäng, en sänka, ett dike, ett magasin, en våtmark eller annan konstruktion för fördröjning och rengöring av dagvatten.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

PYSÄKÖINTI / PARKERING

1 §

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto

Autopaikat tulee sijoittaa a-kirjaimella osoitetuille alueille. Liikkumisesteisen autopaikat saa sijoittaa myös korttelin muille alueille.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto

Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa/lukittavissa olevassa tilassa.

Minsta antalet bilplatser som ska byggas:

- 1 bp / 85 v-m² för bostäder, men minst 0,5 bp / bostad

Bilplatserna ska placeras påområdena med beteckningen ”a”. Bilplatserna för invalidfordon får också placeras i det övriga kvarteret.

Minsta antalet cykelplatser som ska byggas:

- 1 cp / 30 v-m² för bostäder, men minst 2 cp / bostad

Cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i utrymmen med tak/låsbara utrymmen.

LISÄRAKENNUSOIKEUS / EXTRA BYGGRÄTT

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävätilat liikenteen melualueella
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Korttelialueelle saa rakentaa katoksia ja piharakennuksia rakennusalan ulkopuolelle enintään 250 m².

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemensamma utrymmen
- inslutna loftgångar på områden som utsätts för trafikbuller
- Yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset.
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- garage
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området

Dessa lokaler påverkar inte det minsta antalet bil- och cykelplatser.

I kvartersområdet får skärmtak och gårdsbyggnader byggas utanför byggnadsytan högst 250 m².

MELU / BULLER

3 §

Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, tulee asuntojen avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan.

Kvarter är beläget i en bullerzon. Lek- och uteplatserna ska placeras i bullerskugga av byggnader och/eller bullerhinder så att statsrådets riktvärden för bullernivån utomhus inte överskrids.

De balkonger och terrasser som är avsedda för vistelse ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att statsrådets riktvärden för bullernivån på uteplatser inte överskrids.

Om fasaden utsätts för en ljudnivå på över 65 dB dagtid ska bostäderna också vetta mot den tystare sidan av byggnaden.

ILMANLAATU / LUFTKVALITET

4 §

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma tulee ottaa tehokkaasti suodatettuna puhdasilmaisimmalta puolelta.

Filtrering av friskluften och placeringen av luftintaget ska ägnas särskild uppmärksamhet med anledning av luftförorening från trafiken. Friskluften ska filtreras effektivt och intaget ska placeras på den sida där luften är renast.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET / STADSBILD, BYGGSÄTT OCH GÅRDSPLANER

5 §

Rakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee olla laadukkaita ja viimeisteltyjä ja niiden tulee sopeutua ympäristön rakennuksiin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kattoratkaisuihin ja puuarkkitehtuuriin. Katon tulee olla monimuotoinen harjakatto, jonka harjasuunnat poikkeavat julkisivujen suunnista. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin puuta.

Pysäköintitilojen julkisivut tulee toteuttaa rakennuksen pääjulkisivun laatutason mukaisina/vastaavasti.

Piharakennuksiin ja -katoksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Byggnadernas och fasadernas disponering och material ska vara högklassiga, ha god finish och passa in bland de omgivande byggnaderna. Särskild uppmärksamhet ska ägnas taklösningarna och träarkitekturen. Taket ska vara ett mångformigt sadeltak vars takåsar ska ha andra riktningar än fasaderna. Fasaderna ska huvudsakligen vara trä.

Parkeringsanläggningarnas fasader ska hålla samma kvalitetsnivå som byggnadens huvudfasad.

Byggnaderna och skärmtaken på gården ska ha gröna tak.

6 §

Piha-alueiden ilmeen tulee olla vehreä ja laadukas. Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, tulee olla pensaita ja puita.

Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Asuintonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Gårdsområdena ska ge ett lummigt och högklassigt intryck. På de obebyggda tomtdelarna som inteanvänds som passager, vistelseområden, lekplatser eller för parkering ska det finnas buskar och träd.

Gårdsområdena ska planeras och byggas som en helhet oberoende av en eventuell tomtindelning. Tomterna får inte gärdas. Bostädernas egna gårdar kan gärdas på ett för arkitekturen lämpligt sätt.

YHTEISJÄRJESTELYT / SAMFÄLLIGA ARRANGEMANG

7 §

Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, autopaikat, hulevesijärjestelyt, huoltoreitit, pelastustiet sekä asumista palvelevat yhteis- ja aputilat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

Tomternas lekplatser, avfallshanteringsutrymmen, bilplatser, dagvattenarrangemang, servicerutter, räddningsvägar samt gemensamma utrymmen och hjälputrymmen som betjänar boendet får på basen av avtal mellan fastigheterna också placeras på annat fastlighetsområde.

MAANALAISET JOHDOT / UNDERJORDISKA LEDNINGAR

8 §

Alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

Ovanpå de i området förefintliga underjordiska ledningarna får inte byggas. Den som börjar bygga ska utreda de underjordiska ledningarnas exakta läge och beakta dessa vid planeringen eller avtala om flyttning av ledningarna med dessas ägare.

Byggande enligt detaljplanen kräver att underjordiska ledningar flyttas. En flyttning ska avtalas med ledningarnas ägare.

SULFIDISAVI / SULFIDLERA

9 §

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

Möjliga förekomsten av sulfidlera ska beaktas innan byggandet inled.

HULEVEDET / DAGVATTNET

10 §

Alueella tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä. Hulevesiä tulee ohjata istutuksille ennen liittymistä yleiseen hulevesijärjestelmään.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 6-12 tunnin kuluessa täytymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Hulevedet tulee käsitellä laadullisesti siten, että Laajalahden luonnonsuojelualueen luontoarvot eivät vaarannu. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Dagvattnet ska naturenliga metoder för dagvattenbehandlingen gynnas. Dagvattnet ska ledas till planteringarna innan det ansluts till det allmänna dagvattenavloppet.

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i området i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på1 m³ per 100 m² ogenomträngliga yta. Sänkorna, bassängerna och magasinen ska tömmas 6-12 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp.

Dagvattnet ska behandlas så att den värdefulla naturen i Bredvikens naturskyddsområde inte äventyras. Dagvatten från mark där det förekommer motortrafik ska i första hand filtreras så att vattenkvaliteten förbättras. Dagvattnen får kontrollerat ledas till rekreationsområdena med markägarens tillstånd.

För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.

Förpliktelserna gäller också dagvatten under byggnadstiden.

KORTTELISUUNNITELMA / KVARTERSPLAN

11 §

Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

För området har utarbetats 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

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginhallituksessa 10.8.2020 (pöytäkirjan 253 §).
Godkänd i stadsstyrelsen den 10.8.2020 (253 § i protokollet).

	Kh		10.8.2020
/b	Ksl, muutettu	*Toni Saastamoinen*	29.4.2020
	Nähtävillä MRA 27 §		7.1.-5.2.2020
/a	Ksl, (Kaavaehdotus)	*Toni Saastamoinen*	11.12.2019
	Nähtävillä MRA 30 §		24.6.-20.8.2019
4965/2017	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	27.5.2019

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 213307	Piir.nro 7257
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Aslanumero 4965/10.02.03/2017
Laakakivi-Laajalahti, eteläinen Asemakaavan muutos		Piirtäjä TSa	Päiväys 11.12.2019
		Suunnittelija TSa	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000