

AK. 14:65

Piirustus n:o 6888, päivätty 6.5.2015, muutettu 25.5.2016

Ritning nr 6888, daterad 6.5.2015, ändrad 25.5.2016

Espoo

Esbo

Toppelund II

Toppelund II

Asemakaavan muutos

Detaljplaneändring

14. kaupunginosa, Haukilahti
Virkistysalueet
(Muodostuu uusi kortteli 14084)

Stadsdel 14, Gäddvik
Rekreatjonsområden
(Bildas det nya kvarteret 14084)

MUUTETAAN VAHVISTETTUA
ASEMAKAAVAA:

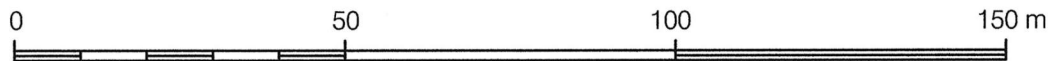
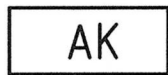
Aluenro 231000, hyväksytty 29.3.1985

DEN FASTSTÄLLDA
DETALJPLANEN ÄNDRAS:

Områdesnr 231000, godkänd 29.3.1985

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA
-MÄÄRÄYKSIÄ:DETALJPLANEBETECKNINGAR
OCH -BESTÄMMELSER:

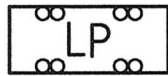
Asuinkerrostalojen korttelialue.
1-6 §

Kvartersområde för flervåningshus.
1-6 §



Lähivirkistysalue. Alueella sijaitsee
liito-oravan latvussyhteyksiä, jotka
tulee turvata.

Område för närrekreation. I området finns
flygekorrens förbindelser mellan trädkronor
som ska säkras.



Yleinen pysäköintialue.

Område för allmän parkering.



3 metriä kaava-alueen rajan
ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 meter utanför planområdets
gräns.



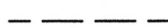
Korttelin, korttelinosan ja alueen
raja.

Kvarters-, kvartersdels- och
områdesgräns.



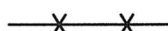
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen
raja.

Riktgivande gräns för område
eller del av område.



Risti merkinnän päällä osoit-
taa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger
att beteckningen slopas.

14

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

HAU

Kaupunginosan nimi.

Namn på stadsdel.

14084

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

TOPPELUND

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

1350

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

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)V

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.

IV(3/4)

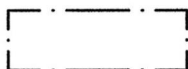
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

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

+9.5

Maanpinnan tai kansipihan likimääräinen korkeusasema.

Ungefärligt höjdläge för markytan eller däcksgården.



Rakennusala.

Byggyta.



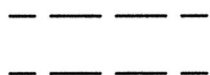
Rakennusala, jolle saa sijoittaa kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen, teknisiä tiloja, varastoja, porrashuoneita, huoltotiloja, jätehuoneita ja väestönsuojatiloja. Pysäköintilaitoksen saa rakentaa yhtenäisenä laitoksena kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, että tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä korttelia yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Byggyta på vilken under däcksgården får placeras parkeringsanläggning, tekniska utrymmen, förråd, trapphus, underhållsutrymmen, soprum och skyddsrum. Parkeringsanläggningen får byggas som en enhetlig anläggning oberoende av fastighetsgränserna så att gränsväggar mellan tomterna inte behöver byggas. Om gränsvägg inte byggs ska kvarteret vid planeringen av de brandtekniska lösningarna behandlas som en helhet för uppnående av en tillräcklig trygghetsgrad. Utrymmena får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten.



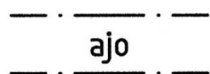
Puilla istutettava alueen osa.
Alueella tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään yksi puu istutettavan alueen osan 40 m² kohti.

Områdesdel där träd ska planteras.
I området ska bevaras eller planteras träd så att deras antal är minst ett träd per 40 m² av områdesdelen.



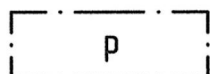
Ohjeellinen ulkoilureitille varattu alueen osa.

Riktgivande områdesdel som reserverats för friluftsled.



Ajoyhteys.

Körförbindelse.



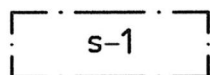
Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



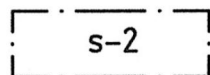
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där fordonsanslutning inte får ordnas.



Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Skyddad områdesdel på vilken det finns med stöd av 49 § naturskyddslagen skyddade flygekorrens fortplantnings- och rastplatser. I området får inte utföras sådana åtgärder att flygekorrens livsmiljö försvagas eller försvinner. Det existerande trädbeståndet ska bevaras så att bara för natur- eller landskapsskyddet nödvändiga åtgärder tillåts. Om åtgärder och planer som rör området ska förhandlas med miljömyndigheten.



Suojeltava rakennelma.

Skyddad konstruktion.



Suojeltava puu.

Träd som skall skyddas.

1 §

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja tulee rakentaa AK-korttelialueella vähintään 1 ap/85 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap/asunto. Lisäksi vieraspaikkoja tulee toteuttaa 10 % asukaspysäköintipaikkojen määrästä.

Autopaikat tulee rakentaa rakennusten tai pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Kansipihan päälle ei saa rakentaa autopaikkoja. Vierasautopaikat saa rakentaa avopaikkoina tonttiliittymän läheisyyteen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto. Polkupyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukitussa tilassa. Lisäksi pihalle tulee järjestää polkupyöräpaikoitusta.

Vaadittavien pysäköintipaikkojen laskennassa ei tarvitse ottaa huomioon kaavassa rakennusoikeuden lisäksi sallittujen tilojen kerrosalaa.

2 §

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- porrashuoneiden edellyttämät tilat, jotka porrastaso kohden ylittävät 20 m². Ylityksen tulee tuottaa viihtyisää ja helposti käytettävää, ei-käytävämäistä tilaa,
- autojen ja polkupyörien säilytystiloja,
- asumista palvelevia yhteis- ja aputiloja, kuten kerho-, sauna- tms. tiloja sekä asuntojen ulkopuolisia varastoja kerroksiin,
- teknisiä tiloja.

PARKERING

Bilplatser ska byggas i AK-kvartersområdet minst 1 bp/85 v-m², dock minst 1,2 bp/bostad. Dessutom ska förverkligas gästplatser 10 % av antalet parkeringsplatser för boende.

Bilplatserna ska byggas i en parkeringsanläggning under byggnaderna eller gårdsdäcket. Ovanpå däcksgården får inte byggas bilplatser. Gästbilplatserna får byggas som öppna parkeringsplatser i anslutning till tomtanslutningen.

Cykelplatser ska byggas minst 1 cp/30 v-m² eller minst 2 cp/bostad. Cykelplatserna ska finnas i takförsatt och låst utrymme. Dessutom ska på gården ordnas cykelparkering.

Vid beräkningen av de krävda parkeringsplatserna behöver inte beaktas våningsytan i de utrymmen som tillåts utöver byggrätten.

TILLÄGGSBYGGRÄTT

Utöver den i plankartan antecknade byggrätten får byggas:

- de av trapphusen förutsatta utrymmen som per trappnivå överskrider 20 m². Överskridningen ska producera trivsamt och lättutnyttjat, icke-korridorlikt utrymme,
- förvaringsplatser för bilar och cyklar,
- gemensamma utrymmen och hjälputrymmen som betjänar boendet, såsom klubbрум, bastur o.dyl. utrymmen samt utanför bostäderna belägna förråd i våningarna,
- tekniska utrymmen.

3 §

RAKENTAMISTAPA

Porrashuoneesta on oltava yhteys sekä kansipihalle että rakennuksen toiselle puolelle. Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot tulee sijoittaa rakennuksen sisäänkäynnin tasolle. Ne voivat sijaita myös keskitetysti jossain asuinrakennuksessa tai kansipihan alla.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääasiassa valkeaa rappausta sekä lämminsävyistä tiiltä tai puuta. Kirkkaita värisävyjä ei saa käyttää tehosteväreinä. Materiaalien tulee olla kestäviä ja korkeatasoisia. Rakennusten kellari-kerrosten ja autohallin näkyvien osien julkisivujen tulee olla luonnonkivipintaisia ja ne tulee suunnitella siten, että ne eivät anna umpinaista vaikutelmaa. Parvekkeiden tulee olla pääasiassa rakennuksen runkoon upotettuja.

Rakennusten ylimmät kerrokset tulee toteuttaa vajaina kerroksina siten, että niihin muodostuu kattoterassit.

4 §

PIHA-ALUEET

Korttelin piha-alue tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Istutettavan alueen osalla sijaitsevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee pyrkiä säilyttämään ja uusia. Myös suuriksi kasvavia puita tulee istuttaa. Suurten istutettavien puiden ja rakennusten välinen etäisyys tulee olla vähintään kuusi metriä.

Korttelin leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa pääasiassa kansipihalle. Kansipiha tulee sovittaa mahdollisimman huomaamattomasti sitä reunustavaan kalliomaastoon. Pihaa ei saa aidata lähivirkistysalueen suuntaan. Suuria korkeuseroja kansipihan ja puistoalueen välillä tulee välttää, jottei aitaamisen tarvetta synny. Mikäli suuria korkeuseroja ei voida välttää, putoamista estävät aidat tulee sijoittaa tonttien puolelle.

BYGGSÄTT

Från trapphuset ska finnas förbindelse såväl till däcksgården som till andra sidan av byggnaden. Cykel- och barnvagnsförråd ska placeras i samma nivå som byggnadens ingång. De kan också placeras koncentrerat i någon bostadsbyggnad eller under däcksgården.

Husens fasader ska huvudsakligen vara ljus puts samt tegel eller trä i varma nyanser. Bjärta färger får inte användas som effekt. Materialen ska vara hållbara och hålla hög standard. Källarvåningarnas och parkeringsanläggningens fasader ska vara natursten och får inte ge ett slutet intryck. Balkongerna ska huvudsakligen vara inskjutna i byggnadskroppen.

Byggnadernas översta våningar ska förverkligas som indragna våningar så att det bildas takterrasser.

GÅRDSOMRÅDEN

Kvarterets gårdsområde ska planeras som en enhetlig helhet. Trädbeståndet och den övriga växtligheten på den planterade områdesdelen ska i mån av möjlighet bevaras och nya träd ska planteras, också sådana som blir stora. Avståndet mellan de träd som blir stora och byggnaderna ska vara minst sex meter.

Kvarterets lek- och uteplatser ska placeras huvudsakligen på däcksgården. Däcksgården ska på ett så obemärkt sätt som möjligt anpassas till den omgivande bergterrängen. Gården får inte inhägnas mot närrekrationsområdet. Stora höjdskillnader mellan däcksgården och parkområdet ska undvikas så att behov av stängsel inte uppstår. Om stora höjdskillnader inte kan undvikas, skall de behövliga skyddsräckena placeras på tomtens sida.

5 § HULEVEDET

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää. Hulevesiä tulee ohjata istutuksille ennen liittymistä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytysrakenteiden yhteenlasketun mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ jokaista sataa läpäisemätöntä pintaneliometriä kohti, kuitenkin niin paljon, että käsittelyratkaisusta riippumatta korttelin mitoitustarpeet täyttyvät. Hulevesien hallinta tulee toteuttaa siten, ettei hulevesistä aiheudu vaaraa rakenteille. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää tarkennettu hulevesisuunnitelma sekä teknisen keskuksen lausunto edellä mainitusta suunnitelmasta. Jatkosuunnittelussa tulee huolehtia lattiakorkojen ja piha-alueiden riittävästä korkeustasosta hulevesireitteihin nähden.

6 § Tonttien asumista palvelevat yhteis- ja aputilat, väestönsuojat, autopaikat, ajoyhteydet, pelastustiet sekä huolto-yhteydet saa kiinteistönomistajien välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

DAGVATTEN

Det dagvatten som uppkommer på tomten ska fördröjas och i mån av möjlighet absorberas. Dagvattnet ska ledas till planteringarna innan det ansluts till det allmänna dagvattensystemet. Fördröjningskonstruktionernas sammanlagda dimensionerade volym ska vara minst 1 m³ per varje hundra kvadratmeter ogenomsläpplig yta, dock så stor att kvarterets dimensioneringsbehov uppfylls oberoende av behandlingssättet. Dagvattenkontrollen ska förverkligas så att dagvattnet inte medför fara för konstruktionerna. I anslutning till bygglovsansökan ska företas en preciserad plan över dagvattenkontrollen samt tekniska centralens utlåtande om ovan nämnda plan. I den fortsatta planeringen ska dras försorg om att golven och gårdsområdena ligger på ett tillräckligt höjdläge i förhållande till dagvattenrutterna.

Tomternas gemensamma utrymmen och hjälputrymmen som betjänar boendet, skyddsrum, bilplatser, körförbindelser, räddningsvägar samt serviceförbindelser får på basen av avtal mellan fastighetsägarna också placeras på annan fastighets område.

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 kaupunkisuunnittelulautakunnassa 25.5.2016 (pöytäkirjan 100 §).

Godkänd i stadsplaneringsnämnden den 25.5.2016 (100 § i protokollet).

/b	Ksl, muutettu	<i>Matias Kallio</i>	25.5.2016
	Nähtävillä MRA 27§		14.12.2015.-18.1.2016
	Ksl		25.11.2015
/a	Ksl, palautti (Kaavaehdotus)	<i>Matias Kallio</i>	6.-20.5.2015
	Nähtävillä MRA 30§		25.8.-23.9.2014
1449/2014	Kp (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	11.8.2014
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 231014	Piir.nro 6888
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 1449/10.02.03/2014
Toppelund II Asemakaavan muutos		Piirtäjä TP	Päiväys 6.5.2015
		Suunnittelija Sito Oy, MKa	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			