

AK. 22:106

Piiustus n:o 6953, päivätty 2.3.2016, muutettu 17.8.2016

Ritning nr 6953, daterad 2.3.2016, ändrad 17.8.2016

Espoo

Esbo

Gräsantulli

Asemakaavan muutos

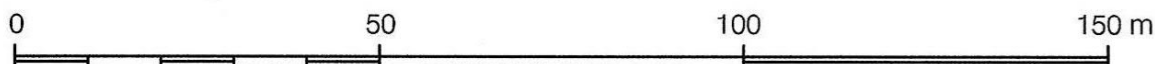
Gräsatullen

Detaljplaneändring

22. kaupunginosa, Olari
Kortteli 22304 ja katualueStadsdel 22, Olars
Kvarter 22304 och gatuområdeMUUTETAAN VAHVISTETTUJA
ASEMAKAAVOJA:Aluenro 321600 Hyväksytty 24.11.1997
Aluenro 312200 Hyväksytty 11.12.1995DE FASTSTÄLLDA
DETALJPLANERNA ÄNDRAS:Områdesnr 321600 Godkänd 24.11.1997
Områdesnr 312200 Godkänd 11.12.1995

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:DETALJPLANE BETECKNINGAR
OCH -BESTÄMMELSER:

Asuinkerrostalojen korttelialue. 1-7 §

Kvartersområde för flervåningshus. 1-7 §



Lähivirkistysalue, jonka ominaispiirteet, kuten puusto ja avokalliot kasvillisuuspeitteineen tulee säilyttää. Aluetta ei saa käyttää työmaa-aikaiseen varastointiin tai liikennöintiin. Alue on aidattava työmaa-aikana ja puut juuristoineen on aidattava työmaa-alueen ulkopuolelle.

Närrekreationsområde vars särdrag, såsom trädbestånd och berghällar med växttäcke ska bevaras. Området får inte användas för lagring eller trafik under byggtiden. Området ska inhägnas under byggtiden och träden med rötter ska avgränsas från bygget med staket.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



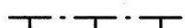
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.



Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

22
OLA
22304

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

Kaupunginosan nimi.

Namn på stadsdel.

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

GRÄSAN

Kadun tai puiston nimi.

Namn på gata, park eller annat allmänt område.

11850

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

VIII(kap)

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

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

+19.0(kap)

Kansipihan likimääräinen korkeusasema.

Gårdsdäckets ungefärliga höjdläge.

+5.0

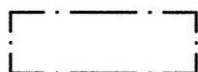
Kalliotunnelin katon likimääräinen korkeusasema. Tunnelin päällä ja läheisyydessä tehtävistä toimenpiteistä on kuultava tunnelista vastaavaa tahoa.

Tunneltakets ungefärliga höjdläge. Innan åtgärder utförs ovanpå tunneln eller i dess närhet ska den som är ansvarig för tunneln höras.

+38.00

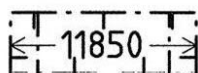
Rakennusten vesikaton likimääräinen ylin korkeusasema. Ilmanvaihtokonehuoneet saa rakentaa vesikaton yläpuolelle.

Ungefärlig högsta höjd för buggnads vattentak. Ovanpå yttertaket får makinrum för luftväxlingen byggas.



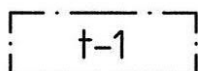
Rakennusala.

Byggyta.



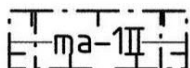
Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

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



Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherkatetun talousrakennuksen.

Byggnadsyta för en ekonomibyggnad med grönt tak.



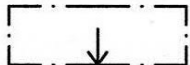
Rakennusala, jolle saa sijoittaa kansipihan tai rakennuksen alaisia pysäköintitiloja, varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja, porrashuoneita, jätehuoltotiloja ja kiinteistönhoidon tiloja, talotekniikan vaatimia teknisiä tiloja, väestönsuojatiloja ja alueen sähköjakelun vaatimia muuntamotiloja.

Roomalainen luku osoittaa päällekkäisten tasojen enimmäismäärän kansipihan tasolta alaspäin.

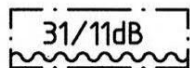
Tilat saa rakentaa palotekniset säännökset huomioiden yhtenäisinä siten, että tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa.

Pysäköintitilat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tontinrajoista ja rakentamisen vaiheistuksesta riippumatta samanaikaisesti uudisrakennusten kanssa.

Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintään sisältyvä ensimmäinen numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason päiväaikainen A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

Merkintään sisältyvä jälkimmäinen numeroarvo ilmaisee, että parvekkeiden lasituksen, kaideosan ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä niihin kohdistuvan äänitason ja parvekkeella havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

Byggnadsyta där det under gårdsdäcket eller byggnaden får byggas parkeringsrum, förråd, gemenskapsutrymmen, trapphus, återvinningsrum, rum för fastighetsskötseln, tekniska utrymmen för hustekniken, skyddsrum och transformatorrum som krävs för eldistributionen i området.

Det romerska talet anger högsta antalet plan från gårdsdäcket neråt.

Lokalerna får, emellertid med hänsyn till de brandtekniska bestämmelserna, byggas enhetligt utan gränsväggar mellan tomtarna.

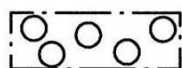
Parkeringsanläggningen ska planeras och byggas samtidigt med nybygganden som en enda helhet oberoende av tomtgränser och byggnaden i etapper.

Körförbindelsen till service- och parkeringslokaler ska ordnas via en annan tomt.

Pilen anger den sida av byggytan som byggnaden ska tangera.

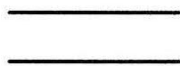
Ytterväggarna, fönstren och konstruktionerna på denna sida av byggnadsytan ska vara sådana att den ekvivalenta A-vägda skillnaden mellan trafikens ljudnivå vid fasaden och ljudnivån i lägenheterna är minst det i det första numret angivna antalet decibel.

Inglasningen av balkongerna, balustraden och de övriga konstruktionerna ska vara sådana att den ekvivalenta A-vägda skillnaden mellan trafikens ljudnivå utanför fasaden och ljudnivån på balkongen är minst det i det andra numret angivna antalet decibel.



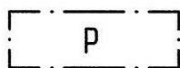
Alueen osa, jonka luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee aidata työmaa-alueen ulkopuolelle.

Områdesdel, vars naturenliga karaktär i landskapet ska bevaras. Träden ska avgränsas från bygget med staket.



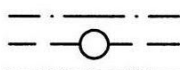
Katu.

Gata.



Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.



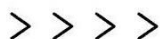
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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



Alueelle on rakennettava melueste ennen rakennusten käyttöön ottoa. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeuden laskettuna viereisen pihakannen tasauksesta.

På området ska bullerhinder byggas innan byggnaderna tas i bruk. Beteckningen markerar det ungefärliga läget och siffervärdet anger den högsta höjden från gårdsdäcket intill.



Ohjeellinen tontilla oleva tulvareitti VL-alueen ja tontin pintavesien hallintaa varten. Tulvareitin kunnossapito kuuluu taloyhtiölle.

Ungefärlig översvämningsrutt på tomten för kontroll av dagvatten från VL-området och tomten. Underhåll av översvämningsrutten ankommer på husbolaget.

1 §

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

BIL- OCH CYKELPLATSER

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

Minsta antalet bilplatser:

-1 ap asuntokerroksalan 95 k-m² kohti ja kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto

- 1 bilplats / 95 v-m² bostäder, minst 0,5 bilplatser / bostad.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20%.

Om det på tomten byggs hyresbostäder med 40-årigt statligt räntestödssystem kan bilplatserna för dessa minskas med 20%.

Tällä kaava-alueella autopaikat tulee sijoittaa rakennusten tai kansipihojen alle II ma-1-rakennus- alalle lukuun ottamatta pysäköimispaikalle sijoitettavia autopaikkoja. Autopaikkoja saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen tontille.

På detta detaljplaneområde bilplatser skall placeras under byggnaderna eller gårdsdäcken på byggnadsytan med beteckningen II ma-1 med undantag av bilplatser som placeras på parkeringsplats. Bilplatser får på basen av antal mellan fastigheterna också placeras på annans tomt.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp / asuntokerrosalan 30 k-m² kohti, kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto.
- Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Minsta antalet cykelplatser:

- 1 cp / 30 v-m² bostadsvåningsyta, dock minst 2 cp / bostad.
- Cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas uterum för kortvarig cykelparkering.

2 §

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoleiset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- välttämättömät kulkuyhteydet niissä pihakannen alapuolella olevissa ja ylimmissä kerroksissa, joissa ei sijaitse muita kerrosalaan laskettavia tiloja
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- talousrakennukset
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut
- väestönsuojatilat
- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemenskapsutrymmen
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivselen och om våningsavsatsen får tillräckligt dagsljus
- nödvändiga passager i lokalerna under gårdsdäcket och i de översta våningarna, i vilka det inte finns andra rum som räknas till våningsytan.
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- ekonomibyggnader
- garage
- lokaler och schakt för hustekniken
- skyddsrum
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området

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

3 §

MELU JA ILMANLAATU

Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutaso ohjearvot eivät ylity.

Asunnon ulko-oleskelutilaksi tarkoitettujen parvekkeiden ja terassien tulee lasittaa melusuojauksen kannalta tarkoituksen mukaisella tavalla. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 67 dB päiväaikainen äänitaso, julkisivuille ei saa sijoittaa parvekkeita.

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

BULLER OCH LUFTKVALITET

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

De balkonger och terrasser som är avsedda som uterum för bostäderna ska inglasas så att de skyddas mot buller. På fasader som utsätts för över 67 dB dagtid får inte byggas balkonger.

Om fasaden utsätts för över 65 dB dagtid, ska bostäderna också veta mot den tystare sidan av byggnaden.

Mikäli korttelin osat rakentuvat eri aikaan, tulee melusuojaukseen kiinnittää erityistä huomiota.

Asuinrakennukset tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. Gräsantörmän ja Gräsantullin puoleisten rakennusten tuloilma tulee ottaa pihan puolelta.

4 §

RAKENTAMISEN TAPA

Rakentamisen tulee massoiteltultaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä.

Gräsantullin ja Gräsantörmän puolella rakennusmassa tulee jäsentää horisontaalisesti ja vertikaalisesti siten, että rakennus muodostuu pistetalomaisista osuksista, joiden julkisivupinta kadunpuolella ja kerroslukumäärä vaihtelevat pistetalosta toiseen.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali kadun puolella on paikalla muurattu tiili punaisen ja ruskean sävyissä. Rakennusten pääasiallinen väri pihan puolella on vaalea.

Kannenalaisiin tiloihin tulee rakentaa seinät, joiden näkyviin jäävät osat sekä rakennusten ilmanvaihtokonehuoneiden ja talousrakennusten julkisivut tulee suunnitella ja toteuttaa korttelin asuinrakennusten julkisivujen laatutasoa vastaavaksi ja niiden arkkitehtuuriin sopivaksi ja ne on liitettävä luontevasti ympäröivään maastoon.

Gräsantullin ja Gräsantörmän kaduilta tulee olla vähintään neljä yhteyttä porrashuoneisiin.

Polkupyörä-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja tulee sijoittaa rakennuksen sisäänkäynnin tasolle, josta on suora yhteys joko pihalle tai kadulle.

Om kvarterets olika delar byggs under olika tider ska bullerskyddet ägnas särskild uppmärksamhet.

Bostadshusen ska utrustas med maskinell luftväxling. Friskluftsintaget ska placeras mot innergården i byggnader mot Gräsätullen och Gräsabrinken.

BYGGSÄTT

Disponeringen av byggnadsmassorna, byggnadens proportioner, fasaderna, färgerna och materialen ska utgöra en behärskad och harmonisk helhet ihop med den befintliga omgivningen. Fasadmaterialen ska vara högklassiga och detaljarbetet ska vara fulländat.

Byggnadsmassan mot Gräsätullen och Gräsabrinken ska horisontalt och vertikalt disponeras så att byggnaden består av sammanhängande punkthus med olika fasadytor mot gatan och olika våningsantal.

Byggnadernas fasader mot gatan ska huvudsakligen bestå av röda och bruna tegel som muras på platsen. Byggnadernas fasader mot gården ska vara ljusa.

Utrymmena under gårdsdäcket ska förses med väggar vars synliga delar, liksom fasaderna på maskinrummen för luftväxling och ekonomibyggnaderna, ska hålla samma kvalitetsnivå som bostadsfasaderna och harmonisera med bostadshusens arkitektur och de ska naturligt ansluta till terrängen.

Från Gräsätullen och Gräsabrinken ska det leda åtminstone fyra förbindelseleder till trapphusen.

Förråd för cyklar, friluftsutrustning och barnvagnar ska placeras på entréplanet med direkt passage till gatan eller gården.

5 §

KANSIPIHA JA MUUT PIHA-ALUEET

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä ja se tulee sovittaa luonnollisesti ympäröivään maastoon ja maisemaan, puustoa ja avokallioita säästäen.

Piha-alue, mukaan lukien leikki- ja oleskelualueet sekä pelastustiet tulee suunnitella, toteuttaa ja niitä tulee voida käyttää yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta ja rakentamisen vaiheistuksesta riippumatta. Tontteja ei saa aidata.

Kansipiha tulee varata leikki- ja oleskelukäyttöön.

Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Jos kannenalaisen tilan ilmanottoaukot ja savunpoistoluukut sijoitetaan kannelle, ne tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Poistoilmaukot tulee sijoittaa rakennusten katoille.

Istutettujen alueiden ulkopuolisilla pihan alueiden osilla tulee käyttää korkealaatuisia pintamateriaaleja. Kortteli- ja katualueiden pintamateriaalit tulee sovittaa yhteen korkojen, värien ja materiaalien osalta.

6 §

HULEVEDET

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m^3) jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pintaneliömetriä (100 m^2) kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta. Avokallion viivytystarve on 1/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

7 §

Tonttien jätehuoltotilat, pelastusreitit ja leikkipaiikat saa kiinteistönomistajien välisin sopimuksin sijoittaa myös naapurikiinteistön alueelle.

GÅRDSDÄCKET OCH ÖVRIG GÅRDSPLAN

Gårdsdäcket ska ge ett lummigt intryck och passa naturligt in i terrängen och landskapet. Trädbestånd och berghällar ska bevaras.

Gårdsplanen, inklusive lek- och uteplatser samt räddningsvägar, ska planeras och byggas och gå att använda som en helhet oberoende av eventuell tomtindelning och indelning i byggnadskeden. Tomterna får inte gärdas.

Gårdsdäcket ska reserveras för lek och vistelse.

När gårdsdäckets bärighet och höjdläge bestäms ska i synnerhet jordtäckets tjocklek och vikt, dagvattenanläggningarna samt räddningsverksamhetens krav beaktas.

Om friskluftsintagen och rökluckorna för utrymme under gårdsdäcket placeras på däck, ska de integreras i byggnaderna och gårdens konstruktioner. Frånluftsöppningarna ska placeras på byggnadernas tak.

De delar av gården som inte ska planteras ska beläggas med högklassiga ytmaterial. Höjdnivåer, färger och material påbeläggning i kvartersområdena och gatuområdena ska harmoniseras.

DAGVATTEN

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på (1 m^3) per (100 m^2) ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömmas 12-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Dagvatten får kontrollerat ledas till rekreationsområdena. För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor. För berg i dagen krävs 1/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.

Tomternas återvinningslokaler, räddningsvägar och lekplatser får genom avtal mellan fastighetsägarna också placeras på granntomten.

Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma.

Det har gjorts en kvartersplan och en kommunalteknisk utredningsplan.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

Esbo stadsplaneringscentral



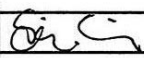
Ossi Keränen

asemakaavapäällikkö

detaljplanechef

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.2.2019 (pöytäkirjan 28 §).

Godkänd i stadsfullmäktige den 25.2.2019 (28 § i protokollet).

	Kv		25.2.2019
	Kh		11.2.2019
	Tarkistusesitys Kh:lle		2.11.2018
b/	Ksl, muutettu		17.8.2016
	Nähtävillä MRA 27§		21.3.-21.4.2016
83/2015	a/ Ksl (Kaavaehdotus)	Sirpa Sivonen	2.3.2016
	Näht MRA 30§ (321609 Piispankallio)	Leena Kaasinen	22.12.2014-27.1.2015
4037/2013	Kp(OAS)		10.12.2014
	Näht MRA 30§ (321607 Piispankallio)	Janne Marttinen	21.2.-23.3.2011
755/2011	Kp		24.1.2011
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 321610	Piir.nro 6953
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 83/10.02.03/2015
Gräsantulli Asemakaavan muutos		Piirtäjä IKy	Päiväys 2.3.2016
		Suunnittelija SSe, SSR	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			