

AK. 34:105

Piirustus n:o 6919, päivätty 3.9.2015, muutettu 26.4.2017

Ritning nr 6919, daterad 3.9.2015, ändrad 26.4.2017

Espoo Laurinlahti

Asemakaavan muutos

34. kaupunginosa, Espoonlahti
Osa korttelia 34108

MUUTETAAN VAHVISTETTUA
ASEMAKAAVAA:
Aluenro 411601 Hyväksytty 14.6.1978

Esbo Larsvik

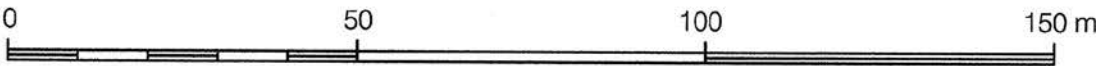
Detaljplaneändring

Stadsdel 34, Esboviken
Del av kvarter 34108

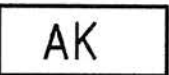
DEN FASTSTÄLLDA
DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 411601 Godkänd 14.6.1978

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



Asuinkerrostalojen korttelialue.
1-8 §.



Lähivirkistysalue, taajamametsä.



3 metriä kaava-alueen rajan
ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

34

Kaupunginosan numero.

34108

Korttelin numero.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för flervåningshus.
1-8 §.

Närrekreationsområde, tätortsskog.

Linje 3 m utanför planområdets
gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av
område.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

RISTINIEMEN

Kadun tai puiston nimi.

Namn på gata eller park.

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.

(3/4)IV

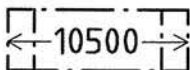
Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Roomalainen numero osoittaa sen kerrosten enimmäismäärän, jollaisena rakennus voi näkyä alarinteen puolelta tarkasteltuna.

Bråktalet inom parentes före den romerska siffran anger den nedersta våningens tillåtna våningsyta i förhållande till den största våningens area. Den romerska siffran anger det största tillåtna antalet våningar som får synas nerifrån sluttningen.



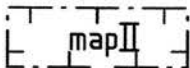
Rakennusala.

Byggnadsyta.



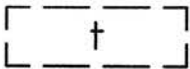
Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

Beteckningen visar de byggytor som den med arabiska siffor angivna byggrätten avser.



Maanalainen tila pysäköintiä varten kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Parkeringslokal under jord utöver byggrätten. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.

Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.



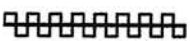
Puilla ja pensaille istutettava alueen osa.

Områdesdel som ska planteras med träd och buskar.



Alueen osa, jonka metsäinen / luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää.

Områdesdel, vars skogiga, naturliga karaktär i landskapet ska bevaras.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

1 §

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/ 85 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/ asunto.

Asuntokohtaiset autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle. Pihalle saa sijoittaa vieraspaikkoja sekä paikkoja liikuntaesteisiä varten. Liikuntaesteisille varatuilta pysäköintipaikoilta tulee olla esteetön kulku asunnoille.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa 1pp/ 30 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 pp/ asunto.

Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Det ska byggas minst en bilplats per 85 v-m², och minst 0,8 bilplatser per bostad.

Bilplatserna för bostäderna ska placeras under ett gårdsdäck.

På gården får gästplatser och platser för invalidfordon placeras. Från platserna för invalidfordon ska vägen till bostäderna vara rullstolsvänlig.

Det ska byggas minst en cykelplats per 30 v-m² men minst 1,5 cykelplatser per bostad.

Alla cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas uterum för kortvarig cykelparkering.

2 §

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

Asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15% kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

Viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet.

Asuinrakennusten ulkopuolella olevat polkupyörävarastot ja -katokset.

Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja ei oteta huomioon kaavan vaatimia auto- tai pyöräpaikkoja laskettaessa.

Porrashuoneiden yli 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa, edellyttäen että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Tällöin porrashuoneen tulee olla luonnonvaloinen.

UTÖVER DEN BYGGRÄTT SOM ANTECKNATS I DETALJPLANEN FÅR DET BYGGAS

Gemensamma lokaler för lager, fritidsverksamhet, förvaring, tvättstuga, torkrum, bastu, skyddsrum, husteknik och återvinning vars sammanlagda våningsyta är högst 15 procent av den angivna byggrätten.

Vinterträdgårdar som ersätter balkonger på områden som utsätts för trafikbuller.

Ekonomibyggnader, cykelförråd och skärmtak för cykelparkering utanför bostadshusen.

Utrymmena utöver den i planen anvisade byggrätten beaktas inte dåminsta antalet bilplatser och cykelplatser räknas ut.

Yta i trapphuset utöver 20 m² per våning som ökar trivseln i trapphuset. Trapphuset ska dåfådagsljus.

3 §

ASUINRAKENNUSTEN RAKENTAMISEN TAPA

Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja niiden tulee olla rakennuspaikkaansopivia.

Julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja tai puhtaaksimuuratua poltettua tiiltä.

Julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja.

Asuinrakennusten tulee julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan ja väriykseltään olla korttelissa yhteensopivia, mutta yksilöllisiä, erityisesti julkisivujen väriyksen osalta.

Mikäli maantasokerrokseen sijoitetaan varastoja, tulee julkisivujen olla myös näiltä osin ilmeeltään ja laatutasoltaan rakennukseen sopivia.

Rakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat.

Rakennusten pääsisäänkäyntien tulee sijaita korttelipihaan puolella.

Rakennusten massoittelua tulee pyrkiä porrastamaan korkeus-, leveys- ja syvyysuunnassa. Kadunvarren rakennuksissa vähintään ylimmän kerroksen tulee olla porrastettu.

Rakennusten yli kahden neliömetrin (2 m²) kokoiset parvekkeet tulee lasittaa.

Parvekkeita saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle enintään 2,4m.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria. Tilat saa sijoittaa kerrokseen asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden lisäksi.

BYGGSÄTT FÖR BOSTADSHUSEN

Husens fasader ska vara högklassiga, ha god finish och passa för platsen. Fasaderna ska huvudsakligen vara puts eller bränt tegel. Fasaderna får inte ha stora fönsterlösa ytor eller tydligt framträdande elementfogar.

Bostadshusens fasader, takform och färgsättning ska inom kvarteret vara samstämda, men individuella, i synnerhet beträffande fasadernas färgsättning.

I fall det på markplanet placeras ekonomibyggnader eller lager ska fasadernas utseende och kvalitetsnivå också där passa för byggnaden.

I husen tillåts arbetsrum i anslutning till bostäderna.

Husens huvudentréer ska veta mot kvartersgården.

Byggnadskropparna bör avtrappas i höjd-, bredd- och djupriktningen. I alla hus som gränsar till gatan ska åtminstone översta våningen avtrappas.

Balkonger som är större än två m² ska inglasas.

Balkonger får sträcka sig högst 2,4 meter utanför byggnadsytan.

Ventilationsmaskinrummen och övriga tekniska utrymmen ska utgöra en högklassig del av husets arkitektur. Lokalerna får byggas utöver den angivna byggrätten.

4 §

VARASTOT JA KATOKSET

Polkupyörä- ja jätekatokset sekä varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta. Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.

Talousrakennusten kattona tulee olla viherkatto.

LAGER OCH SKÄRMTAK

Förråd och skjul för cyklar och sopor får placeras oberoende av byggnadsytan. Fasadernas utseende ska hålla samma kvalitetsnivå som bostadshusen.

Byggnaderna ska täckas med växttak.

5 § PIHAT JA PELASTUSREITIT

Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Piha-alueiden tulee liittyä luontevasti ympäristön maastoon ja rakenteisiin. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee piha-alueet suunnitella ja rakentaa yhtenäisiksi. Pihojen tulee kestää palo- ja pelastusajoneuvojen kuorma pelastusteiden osalta.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

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

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

Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta.

Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys.

Kansipihan tulee liittyä ilman suuria tasoeroja ympäröivään maastoon.

Istutettavassa puustossa on käytettävä myös kotimaisia lajeja. Uusia puita tulee istuttaa kannenulkopuolella ja kannen tasoerokohtaan, johon saadaan kasvualustaa tarpeeksi.

Puilla ja pensailla tulee rajata tilaa tontin rajoilla sekä kulkuväylien ja sisäänkäyntien yhteydessä.

GÅRDAR OCH RÄDDNINGSVÄGAR

Tomterna får inte ingärdas mot andra bostadstomter. Bostädernas egna gårdar får gårdas på ett för arkitekturen lämpligt sätt.

Gårdsplanerna ska ansluta naturligt till omgivande terräng och konstruktioner. Gårdsplanerna på tomter som gränsar mot varandra ska vara enhetliga. Räddningsvägarna på gårdsplanerna ska tåla belastningen av utryckningsfordon.

Lek- och uteplatserna ska placeras i bullerskugga av byggnader och konstruktioner så att riktvärdena för bullernivån i bostadsområdet utomhus inte överskrids.

Tomternas lekplatser, återvinningsutrymmen, bilplatser, räddningsvägar, gemenskaps- och biutrymmen som tjänar boendet samt dagvattenhantering får genom avtal mellan fastigheterna placeras på en annan fastighets område.

Gårdsdäcket ska ge ett lummigt intryck. När gårdsdäckets bärighet och höjdläge bestäms ska i synnerhet jordtäckets tjocklek och vikt samt räddningsverksamhetens krav beaktas.

Anordningarna för ventilation i parkeringsanläggningarna ska integreras med husen och gårdsplanens konstruktioner.

Gårdsplanen ska planeras och byggas som en helhet oberoende av en eventuell tomtindelning.

Till gårdsdäcket ska det finnas en utomhusförbindelse.

Gårdsdäcket ska ansluta till omgivningen utan stora nivåskillnader.

De träd som planteras ska också bestå av inhemska arter. Nya träd ska planteras utanför gårdsdäcket och vid däckets nivåskiljda kant där växtunderlaget räcker till.

Rum vid tomtgränsen och vid vägar och entréer ska avgränsas med träd och buskar.

Matalia maanpeittopensaita käytetään luiskissa, jotka ovat 1:2-1:3.

Mahdollisten tukimuurirakenteiden tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.

Pintakasvillisuuden tulee olla kadun varren rinteessä, ylärinteessä ja talojen välillä luonnonnurmea, niittymäistä kasvillisuutta tai perennamattoja.

Vid slänterna som lutar 4530 grader ska låga, marktäckande buskar planteras.

Eventuella stödmurars utseende ska hålla samma kvalitetsnivå som bostadshusen.

På sluttningen vid gatan, i den övre sluttningen och mellan husen ska markvegetationen bestå av naturlig gräsmatta, ängsliknande växtlighet eller perennmattor.

6 §

HULEVESIEN KÄSITTELY

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista vettä läpäisemätöntä sataa pintaneliometriä (100 m²) kohden.

Viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää korttelialueen hulevesisuunnitelma.

HANTERINGEN AV DAGVATTEN

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 under loppet av 12 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.

Planen för dagvattenhantering ska presenteras vid ansökan om bygglov.

7 §

TULVARISKIN JA POHJAVEDEN HUOMIOIMINEN

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Alle + 3.0 (N2000) rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Ylin tulvakorko alueella on + 2.8 ja aaltoiluvara 20 cm. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa min + 3.0 (N2000) korkeuteen tulvariskin takia.

Kellarit ja maanalaiset rakenteet on vesieristettävä vähintään + 2.8 (N2000) tasoon asti.

BEAKTANDE AV ÖVERSVÄMNINGSRISK OCH GRUNDTVATTEN

Vid nybyggnad ska översvämningsrisken beaktas. Havsvattnet kan skada konstruktioner som ligger under +3,0 (N2000). Det högsta högvattenståndet är + 2,8 och marginalen för vågorna ytterligare 20 cm. Gatorna och räddningsvägarna ska byggas minst +3,0 (N2000) på grund av översvämningsrisken.

Källare och konstruktioner under jord ska isoleras mot vatten åtminstone upp till nivån +2,8 (N2000).

8 §

ILMANLAADUN HUOMIOIMINEN

Ristiniementien varrelle sijoittuvien rakennusten ilmanottoaukot tulee sijoittaa pihan puolelle tai mahdollisimman korkealle.

BEAKTANDE AV LUFTKVALITETEN

Luftintagen i husen vid Korsnäs vägen ska veta mot gårdsplanen eller placeras så högt upp som möjligt.

Kaava-alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.
Det har gjorts en kvarters- och närmiljöplan över planområdet.

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 26.4.2017 (pöytäkirjan 87 §).
Godkänd i stadsplaneringsnämnden den 26.4.2017 (87 § i protokollet).

Hyväksytty kaupunginhallituksessa 29.5.2017 (pöytäkirjan 183 §).
Godkänd i stadsstyrelsen den 29.5.2017 (183 § i protokollet).

	Kh (Otto-oikeus)		29.5.2017
/c	Ksl, muutettu		12.4.-26.4.2017
	Ksl, palautti		30.11.2016
	Nähtävillä MRA 27§		15.8.-13.9.2016
/b	Ksl, muutettu	Pasi Mäkinen	8.6.2016
2751/2015 /a	Ksl (Kaavaehdotus), palautti		3.9.-16.9.2014
	Nähtävillä MRA 30§		17.11.-16.12.2014
6903/2011	Kp (OAS)		3.11.2014
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 411611	Piir.nro 6919
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 2751/10.02.03/2015
Laurinlahti, muutos Asemakaavan muutos		Piirtäjä KH, ASi	Päiväys 3.9.2015
		Suunnittelija PM	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			