

Espoo

Saunalahdenportti, muutos

42. kaupunginosa, Saunalahti
Korttelit 42211-42215, osa korttelia 42221
sekä erityis-, virkistys-, katu-, liikenne-
ja torialueet.
(Muodostuu uudet korttelit 42252-42254)

Asemakaavan muutos

Mittakaava 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

	Asuinrakennusten korttelialue. §§ 1-4, 6, 8, 11, 13, 16-18.
	Asuinkerrostalojen korttelialue. §§ 1-5, 7, 8, 11-18.
	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa alle 2000 k-m2 suuruisia vähittäiskaupan myymälöitä. §§ 1, 9, 10, 17-18
	Lähivirkistysalue. Alueen polkuverkosto tulee toteuttaa hienovaraisesti maastoon sovittaen. Alueella sallitaan vain luonnon ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.
	Yleinen pysäköintialue. Alueelle on istutet- tava vähintään 1 puu 6 autopaikkaa koh- den. Alueella on istutettava puita, jotka ovat kaupunkikuvallisesti näyttäviä.Kasvil- lisuus tulee yhteen sovittaa pl-1 lajiston kanssa. § 17.
	Yleinen pysäköintialue. Alue on toteutet- tava yhtenäisesti korttelin 42254 LPA-1 -alueen kanssa. § 17.
	Autopaikkojen korttelialue. Alueelle on istutettava vähintään 1 puu 6 autopaikkaa kohden. Autopaikat saa toteuttaa enintään 6-8 autopaikan jaksoi- hin. Lisäksi alue tulee jäsenellä pensain ja kivettävä kokonaan. § 17.
	Autopaikkojen korttelialue. Alueelle on is- tutettava vähintään 1 puu 8 autopaikkaa kohden. Autopaikat saa toteuttaa enintään 6-8 autopaikan jaksoihin. Lisäksi alue tu- lee jäsenellä pensain ja kiveyksiin. § 17.

Esbo

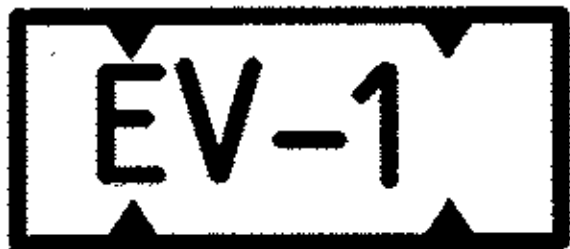
Bastvikporten, ändring

Stadsdel 42, Bastvik
Kvarteren 42211-42215 och del
av kvarteret 42221 samt special-,
rekreationsområde-, gatu-, och
torgområden.
(Bildas de nya kvarteren 42252-42254)
Detaljplaneändring

Skala 1:1000

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för bostadshus. §§ 1-4, 6, 8, 11, 13, 16-18.
Kvartersområde för flervåningshus. §§ 1-5, 7, 8, 11-18.
Kvartersområde för affärs- och kontors- byggnader. På området får placeras detalj- handelsaffärer på under 2000 kvadratmeter våningsyta. §§ 1, 9, 10, 17-18.
Närrekreationsområde. Områdets stignät ska försiktigt anpassas till terrängen. I om- rådet tillåts enbart för natur- och land- skapsvården nödvändiga åtgärder.
Allmänt parkeringsområde. I området ska planteras minst 1 träd per 6 bilplatser. I om- rådet ska planteras träd som är ståtliga i stadsbilden. Växtligheten ska sammanjäm- kas med pl-1-arterna. § 17.
Allmänt parkeringsområde. Området ska förverkligas enhetligt med LPA-1-området i kvarter 42254. § 17.
Kvartersområde för bilplatser. I området ska planteras minst 1 träd per 6 bilplatser. Bilplatserna får förverkligas i avsnitt om högst 6-8 platser. Dessutom ska området struktureras med buskar och stenläggas i sin helhet. § 17.
Kvartersområde för bilplatser. I området ska planteras minst ett träd per 8 bilplat- ser. Bilplatserna får förverkligas i avsnitt om högst 6-8 platser. Dessutom ska om- rådet struktureras med buskar och sten- läggning. § 17.



Suojaviheralue, joka tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena ja puistomaisena. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää.



Suojaviheralue, jonka kautta johdetaan sekä imeytetään, viivytetään ja tasataan kortteleiden 42214 ja 42215 hulevesiä.

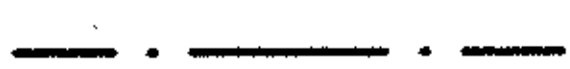
Niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeytämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.



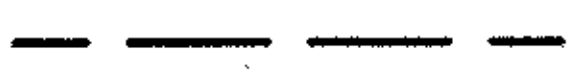
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen raja.



Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alue.



Ohjeellinen tontin raja.



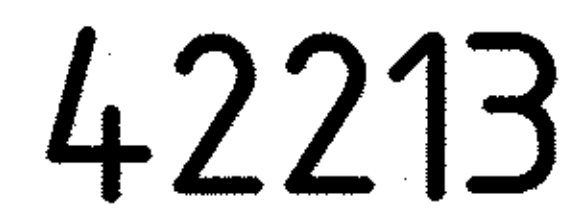
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.



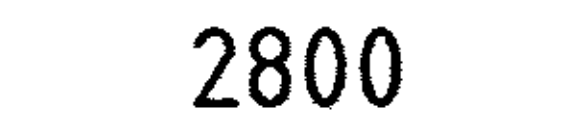
Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.



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



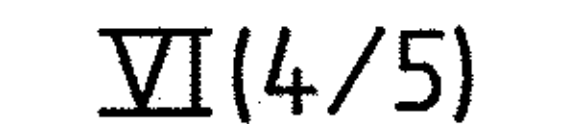
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



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



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



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



Sulkeissa oleva murtoluku sekä roomalainen numero osoittavat, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen kahdessa ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaksi luettavaksi tilaksi.

Skyddsgrönområde som ska förverkligas så att det ur stadsbildssynpunkt håller hög kvalitet och är parklikt. Existerande trädbestånd ska bevaras.

Skyddsgrönområde via vilket leds och låts uppsugas, fördröjs och utjämnas dagvattnet från kvarteren 42124 och 42215.

På de områden där jordmånen tillåter uppsugning ska dagvattenlösningar som suger upp vatten gynnas.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område.

Riktgivande för gång- och cykeltrafik reserverat område.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

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

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

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.

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.

Bråktal inom parentes och romersk siffra visar hur stor del av byggnads största vånings yta som i byggnadens två översta våningar får användas för utrymme som inräknas i våningsytan.

Tämän kaavamääräystekstin absoluuttiset korkeusluvut ovat N60-korkeusjärjestelmässä.

4400

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

+yht450

Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka paljon väestönsuoja-, yhteis-, varasto-, kerho-, teknisiä sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja saa sijoittaa rakennusalalle annetun kerrosalan lisäksi. Asuinkortteliden kokonaisasuinkerrosalasta vähintään 1% tulee käyttää asukkaiden koontumis- ja kerhotiloiksi. Kerhotilat voidaan rakentaa korttelialueen yhteisinä. Näitä tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

+yk1100

Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka paljon seurakunnallisia tiloja saa sijoittaa rakennusalalle

+m150

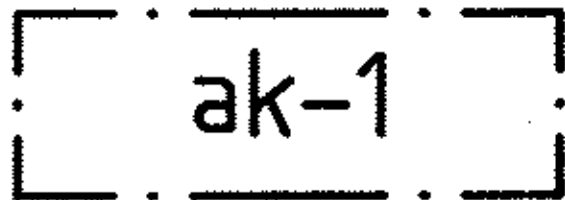
Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta (I) saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää liike-, toimisto- ja palvelu- ja asukkaiden työ- ja kerhotiloiksi. Työtilat voivat olla yhteydessä asuinhuoneistoon.

+m200

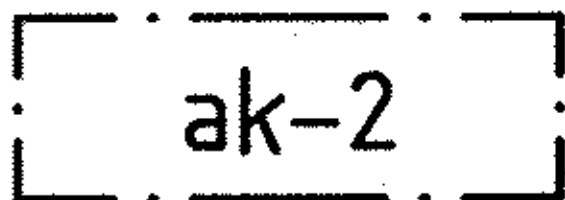
Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuri osa rakennuksen alimmasta kerroksesta (I) tulee kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloiksi. Tästä kerrosalasta enintään 1/3 saa toteuttaa asukkaiden koontumis- ja kerhotiloiksi.



Rakennusala.



Asuinkerrostalojen rakennusala. Rakennuksen kahden ylimmän kerroksen massoittelun, materiaalin ja värityksen tulee poiketa rakennuksen päämassasta ja olla erilainen myös alimpaan kerrokseen nähden. Ulkoseinät eivät saa olla samassa linjassa päärakennusmassan julkisivupinnan kanssa, vaan niiden tulee olla selkeästi sisäänvedettyjä tai ulostyöntyviä. Ylimpien kerrosten parvekkeita ja terasseja sisältävä julkisivu tulee olla eri koordinaatistossa perusmassaan nähden. Annetun rakennusalan ylitys sallitaan ulokkeella ylimpien kerrosten kohdalla.



Asuinkerrostalojen rakennusala. Korttelissa 42213 tulee käyttää kadun puoleisella julkisivulla luonnonkiveä ensimmäisessä kerroksessa. Rakennuksen kahden ylimmän kerroksen massoittelun, materiaalin ja värityksen tulee poiketa vahvasti rakennuksen päämassasta ja olla erilainen myös alimpaan kerrokseen nähden. Kahden ylimmän kerroksen rakennusmassan tulee olla vähintään kolmella sivulla eri koordinaatistossa suhteessa päärakennusmassaan ja niiden ulkoseinät tulee olla selkeästi sisäänvedettyjä tai ulostyöntyviä. Annetun rakennusalan ylitys sallitaan ulokkeella ylimpien kerrosten kohdalla. Kattomuodon tulee olla kalteva.

Beteckningen anger de byggtor till vilka förläggs den byggrätt, som det arabiska talet eller talserien anger.

Talet visar i kvadratmeter hur stor mängd skyddsrumsutrymme, gemensamt utrymme, förråds- och klubbutrymme, tekniskt utrymme samt utrymme som betjänar kommunaltekniken får placeras på byggytan utöver den givna våningsytan. Av bostadskvarterens totala bostadsvåningsyta ska minst 1% användas för de boendes mötes- och klubbutrymmen. Klubbutrymmena kan byggas som en helhet för hela kvartersområdet. För dessa utrymmen behöver inte anläggas bilplatser.

Talet visar i kvadratmeter hur stor mängd församlingsutrymme får placeras på byggytan.

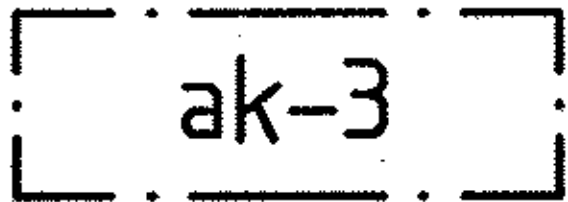
Talet visar i kvadratmeter hur stor del av byggnadens nedersta våning (I) som utöver den i kvadratmeter angivna våningsytan får användas som affärs-, kontors- och servicelokaler samt för de boendes mötes- och klubbutrymmen. Arbetsutrymmena kan vara i anslutning till bostadslägenheten.

Talet visar i kvadratmeter hur stor del av byggnadens nedersta våning (I) som utöver den i kvadratmeter angivna våningsytan ska användas som affärs-, kontors- och servicelokaler. Av denna våningsyta får högst 1/3 förverkligas som de boendes mötes- och klubblokaler.

Byggyta.

Byggyta för flervåningshus. I byggnadens två översta våningar ska disponeringen av massorna, materialet och färgsättningen avvika från byggnadens huvudmassa och också vara olik den nedersta våningen. Ytterväggarna får inte i ligga i linje med fasadytan i byggnadens huvudmassa utan de ska vara tydligt indragna eller utskjutande. De översta vånigarnas fasad med balkonger och terasser ska ha från huvudmassan avvikande koordinater. Överskridning av den givna byggytan tillåts i utsprång vid de översta våningarna.

Byggyta för flervåningshus. I kvarter 42213 ska i första våningens fasad mot gatan användas natursten. Disponeringen av massorna samt materialet och färgsättningen i byggnadens två översta våningar ska kraftigt avvika från byggnadens huvudmassa och också vara olik den nedersta våningen. Byggytan i de två översta våningarna ska på minst tre sidor ha från huvudmassan avvikande koordinater och deras ytterväggar ska vara tydligt indragna eller utskjutande. Överskridning av den givna byggytan tillåts i utsprång i de översta våningarna. Takformen ska vara lutande.



Kauklahdenväylän puoleisten julkisivujen tulee olla kaarevia, paikalla muurattuja ja tiilen päälle rapattuja. Rakennuksen ylimmän kerroksen (VI) tulee olla pihan puolella koko matkaltaan sisään vedetty ja tälle ulkopuoliselle osalle tulee rakentaa asuntokohtaiset kattoterassit. Asuntojen pääasiallisia ulko-oleskelutiloja ei saa sijoittaa Kauklahdenväylän puoleiselle rakennuksen osalle.

Fasaderna mot Köklaxleden ska vara böjda, på platsen murade och rappade. Byggnadens översta våning (VI) ska mot gården vara indragen i hela sin längd och på denna utanför liggande del ska byggas bostädernas takterasser. Bostädernas huvudsakliga uteplatser får inte placeras i den byggnadsdel som vetter mot Köklaxleden.



Kadun osa tulee toteuttaa aukiomaisena ja sen tulee liittyä saumattomasti Kompassitorin torialueeseen. Alueen tulee pintamateriaaleiltaan jatkaa Kompassitorin kokonaisuutta ja jalankulkualueiden tulee olla kivettyjä. Magneettikadun kevyenliikenteen ylityksen tulee olla leveä ja korotettu sekä ajoneuvoliikennettä hidastava.

Gatudelen ska förverkligas som en öppen plats och den ska smidig sammanhänga med Kompassstorgets torgområde. Området ska vad ytmaterialet beträffar utgöra en förlängning av Kompassstorgets helhet och fotgängarområdena ska vara stenbelagda. Magnetgatans gång- och cykeltrafikövergång ska vara bred och upphöjd samt bromsa upp fordonstrafiken.



Pihakannen- tai rakennuksen alainen autojen säilytyspaikan rakennusala, joka tulee toteuttaa siten että, sen kuivatustasot ovat pohjavedenpinnan yläpuolella. Roomalainen numero ilmoittaa pysäköintitasojen lukumäärän. Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen saa rakentaa yhtenäisenä kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, ettei väliseiniä tarvitse rakentaa. Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen maanpinnan yläpuoliset rakenteet tulee toteuttaa korkealaatuisesti. AK- korttelialueella näkyvien seinä- ja tukimuurirakenteiden tulee olla luonnonkivipintaisia ja ne tulee sovitaa rakennusten arkkitehtuuriin.

Parkeringsanläggning under gårdsdäck eller byggnad som ska förverligas så att dess dräneringsnivåer ligger ovanför grundvattennivan. Den romerska siffran visar antalet parkeringsnivåer. Den under gårdsdäcket belägna parkeringsanläggningen får byggas som en helhet oberoende av fastighetsgränserna så att mellanväggar inte behöver byggas. Den under gårdsdäcket belägna parkeringsanläggningens ovan markytan belägna konstruktioner ska vara av hög kvalitet. I AK -kvartersområde de synliga vägg- och stödmurskonstruktionerna ska ha naturstensyta och de ska anpassas till byggnadernas arkitektur.



Seurakuntatilojen ohjeellinen rakennusala. Rakennusosalalle voidaan seurakuntatilojen lisäksi sijoittaa myös liikekeskusten tiloja.

Riktgivande byggyta för församlingsutrymmen. På byggytan kan utöver församlingsutrymmen också placeras utrymmen för affärscentret.



Ohjeellinen pumppaamon rakennusala. Rakennus tulee sovitaa ympäristöönsä.

Riktgivande byggyta för pumpstation. Byggnaden ska anpassas till sin omgivning.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Riktgivande som lek- och uteplats reserverad del av området.



Ohjeellinen rakennukseen sijoitetun bussipysäkkisyvennyksen ohjeellinen rakennusala. Syvennyksen, jossa pysäkkialue sijaitsee, tulee olla vähintään 2 m syvä. Syvennyksen tulee yhdistyä porrashuoneiden sisäänkäyntialueisiin. Pysäkkiopasteet, infotaulut sekä roskaastiat ja valaisimet voidaan sijoittaa myös syvennyksen ulkopuolelle rakennuksen ulkoseinään.

Riktgivande byggyta för busshållplatsnisch i byggnaden. Nischen där busshållplatsen finns ska vara minst 2 m djup. Nischen ska ha förbindelse till trapphusens entréområden. Hållplatsens vägvisare, informationstavlor samt papperskorgar och lampor kan också placeras utanför nischen på byggnadens yttervägg.



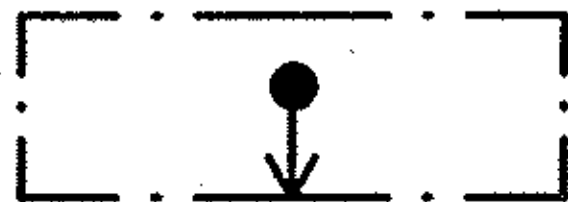
Ohjeellinen muuntamon rakennusala. Rakennus tulee sopeuttaa ympäristöönsä.

Riktgivande byggyta för transformator. Byggnadens ska anpassas till sin omgivning.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggytan som byggnaden skall tangera.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, josta rakennus tulee rakentaa 75 cm:n etäisyydelle. Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee toteuttaa noppakiveyksenä.

Pilen visar den sida av byggytan från vilken byggnade skall byggas på 75 cm:s avstånd. Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet skall beläggas med nubbsten.



Korttelialue, jolle rakennettavat asuinhuoneet on varustettava sellaisilla ulkoseinä- ja ikkunarakenteilla, joiden ääneristävyys on vähintään 34dB(A). Mikäli kyseisen julkisivun puolelle sijoitetaan asunnon ulko-oleskelutilaksi tarkoitettu parveke tai terassi, se tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasituksin. Em. ulko-oleskelutilat voidaan rakentaa annetun kerrosalan lisäksi Kauklahdenväylän puoleisissa rakennuksen osissa.



Ohjeellinen hulevesien viivyttämiselle varattu alueenosa. Alueelle tulee rakentaa allas, painanne tai suodatin viivyttämään hulevesien kulkeutumista valuma-alueella ja parantamaan veden laatua. Hulevesirakenne on sopeutettava ympäröivään maisemaan.



Alueen osa tulee istuttaa puin ja pensain monilajisena ja -ilmeisenä siten, että katualueeseen liittyvästä rajasta muodostuu puolisolkeutuva. Alue tulee toteuttaa yhtenäisenä. Maanvaraisella korttelin osalla tulee korttelin katto- ja pihavedet viivyttää altain tai painantein. Hulevesirakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 2 m3 jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Hulevesirakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueen osan läpi voidaan toteuttaa pihakannelle huoltoajo- ja pelastusreitti.



Alueen osa tulee istuttaa monilajisena ja -ilmeisenä siten, että katualueen rajasta muodostuu puoliavoin ja puistomainen. Alueen osan läpi voidaan toteuttaa pihakannelle huoltoajo- ja pelastusreitti.



Alueen osa, jolla tontille tehtävät toimenpiteet on sopeutettava ympäröivään maastoon. Alueelle saa rakentaa pihakäytävän ja tukimuureja. Rinteen luiskien suurin sallittu jyrkkyys on 1:2. Korttelin 42215 lounaisrajan rinne tulee tukea muurilla. Kortteli 42253 Reelinkikujan katualueeseen ja VL-1-alueeseen korkealla tukimuurilla. Tukimuurit tulee sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin. Rinteet tulee istuttaa suosien VL-1 -alueelle tyypillistä lajistoa. Alueen osan läpi voidaan toteuttaa pihakalle huoltoajo- ja pelastusreitti.



Istutettava alueen osa, joka on pengerretty tukimuurein. Tukimuurit tulee toteuttaa korkealaatuisesti ja samoin materiaalein kuin Kompassireitin koulun puoleisella sivulla. Istutukset on toteutettava monilajisina.



Ohjeellinen alueen osa, jolle tulee sijoittaa maanvarainen istutusalue puineen ja pensaineen. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.

Kvartersområde där bostadsrummen ska förses med sådana ytterväggs- och fönsterkonstruktioner som har en ljudisoleringsför måga på minst 34dB(A). Om i ifrågavarande fasad placeras som bostads uteplats avsedd balkong eller terass ska denna skyddas med glasväggar som är ändamålsenliga ur bullerskyddssynpunkt. De nämnda uteplatserna kan byggas utöver den givna våningsytan i de byggnadsdelar som ligger mot Köklaxleden.

Riktgivande del av område reserverad för fördröjning av dagvattnet. I området ska byggas bassäng, sänka eller filter för fördröjning av dagvattnets flöde inom avrinningsområdet och för förbättring av vattenkvaliteten. Dagvattenkonstruktionen ska anpassas till det omgivande landskapet.

Områdesdelen ska planteras av träd och buskar med många arter så att den gör ett varierande intryck och att gränsen mot gatan blir halvsluten. Områdesdelen ska förverkligas enhetlig. I den kvartersdel som är byggd på marken ska kvarterets tak- och gårdsplansvatten antingen låtas födröjas med bassänger eller sänkor. Dagvattenkonstruktionernas dimensionerade volym ska vara 2 m3 per varje hundra kvadratmeter ogenomsläpplig yta. Dagvattenkonstruktionerna ska tömmas inom 12 timmar från det de fylls och de ska ha planerat överfall. Genom områdesdelen kan byggas en service- och räddningsrutt till gårdsdäcket.

Områdesdelen ska planteras med många arter så att den gör ett varierande intryck och att gränsen blir mot gatan halvöppen och parklik. Genom områdesdelen kan byggas en service- och räddningsrutt till gårdsdäcket.

Del av området där de åtgärder som utförs på tomten ska anpassas till den omgivande terrängen. I området får byggas en gårdsplansgång och stödmurar. Sluttningens ramper får ha en lutning på högst 1:2. Sluttningen vid kvarterets 42215 sydvästgräns bör stödas med en mur. Kvarteret 42253 till Relingsgrändens gatuområde och VL-1 -områdena med en hög stödmur. Stödmurarna ska anpassas till byggnadernas arkitektur. Sluttningen ska företrädesvis planteras med arter som är typiska för VL-1-området. Genom områdesdelen kan byggas en service- och räddningsrutt till gårdsdäcket.

Områdesdel som ska planteras och som avtrappats med stödmurar. Stödmurarna ska vara av hög kvalitet och vara av samma material som vid Kompassstråkets skola. Planteringarna ska göras med många arter.

Områdesdel i vilken ska plaeras ett planteringsområde på markytan med träd och buskar. Läget riktgivande, utsträckningen bindande.



Julkisivun osa, jolle tulee toteuttaa Sausalahdenkadun ja Kauklahdenväylän suuntaan julkisivuvalaistus. Toteutus tulee tehdä samoilla valaistusperiaatteilla kadun molemmin puolin.



Julkisivun osa, jolle tulee toteuttaa alueen ilmettä ja arkkitehtuuria tukeva kaupunkikuvallinen aihe.



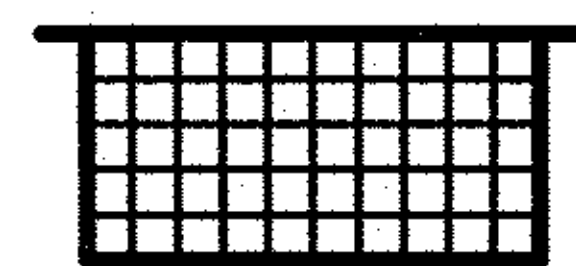
Maanalaistajohtoa varten varattu alueen osa.



Ohjeellinen puurivi. Istutettavien katupuiden tulee olla kaupunkikuvallisesti näyttäviä.



Katu.



Tori.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo sallittu.



Ohjeellinen jalankululle varattu katu.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialueen raja. Korttelialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Öljy- tai muiden pohjavettä likaavien aineiden säiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maanpäälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen suurin määrä. Haitallista pohjaveden purkautumista tai haitallisia muutoksia pohjavedenpinnankorkeuteen ei saa aiheuttaa rakentamisen takia. Alueelle rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto) ja vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto). Rakennuslautakunnan on tarpeen vaatiessa pyydettävä asiasta asianomaisen alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet tulee päällystää vettä läpäisemättömillä pintamateriaaleilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

Ks. myös 16-17§

Del av fasaden på vilken ska förverkligas fasadbelysning mot Bastviksgatan och Köklaxleden. Förverkligandet ska ske enligt samma belysningsprinciper på bägge sidor av gatan.

Del av fasaden på vilken ska förverkligas ett stadsbildsmässigt motiv som stöder områdets intryck och arkitektur.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Riktgivande trädrad. De planterade gatuträden ska vara ståtliga ur stadsbildssynpunkt.

Gata.

Torg.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.

Riktgivande gata reserverad för fotgängartrafik.

Riktgivande parkeringsplats.

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

För vattenanskaffningen viktig grundvattenområdes gräns. På kvartersområdet får inte öppet uppbevaras eller lagras flytande bränsle eller andra ämnen som kan smutsa ner grundvattnet. Oljecisterner eller cisterner för andra ämnen som kan smutsa ner grundvattnet ska placeras inne i byggnad eller på marken i vattentät skyddsbassäng vars volym ska vara större än det lagrade ämnets maximivolym. Skadligt uttrinnande av grundvattnet eller skadliga förändringar i grundvattnets ytläge får inte förorsakas med anledning av byggandet. Områdets byggande och övriga åtgärder kan begränsas av 8 § miljöskyddslagen (förbud mot förorening av grundvatten) och 1 kap. 18 § vattenlagen (förbud mot ändring av grundvatten). Byggnadsnämnden ska vid behov begära den lokala miljöbyråns utlåtande i ärendet.

Kör- och parkeringsområdena för motorfordon ska beläggas med ogenomsläppligt ytmateriel eller med konstruktion som innehåller grundvattenskydd och dagvattnet från dessa ska ledas utanför grundvattenområdet.

Se också 16-17§

- 1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti.
- AK- korttelialueilla tulee varata autopaikkoja 1/80 k-m2 asuinkerrosalaa.
 - AK- korttelialueiden liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloille tulee varata autopaikkoja 1/70k-m2.
 - A-1- korttelialueella tulee varata autopaikkoja 1/75 k-m2 asuinkerrosalaa.
 - K-1-korttelialueella tulee varata autopaikkoja 1/60 k-m2.

Asuinkerrosalaan ei lasketa tässä 250 mm:n ylittävää seinärakennetta.

AK- ja A-1 -korttelialueilla autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpiin kerroksiin pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen. Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Autopaikat saa rakentaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Kiinteistöjen ajoliittymät katualueelle sekä ajoyhteydet pysäköintilaitoksiin on toteutettava korttelin yhteisinä ratkaisuin.

- 2 § Jätehuolto ja väestönsuojatilat voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti ja niitä voidaan sijoittaa viereisille tonteille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

- 3 § Asuinkortteleiden leikki- ja oleskelupihat, pihakäytävät sekä pelastustiet on toteutettava korttelin yhteisinä. Tonttien keskinäisiä rajoja ei saa aidata eikä kulkua niiden välillä estää. Korttelin 42213 Magneetikatuun liittyvän länsirajan saa aidata kaupunkikuvaan sopivalla aidalla tai tukimuurilla. Kortteleiden pihat tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luntevasti tontilta toiselle ilman näkyviä rajoja.

Asuinrakennusten jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora ja esteetön uloskäynti pihoille. Asuinrakennusten ensimmäisten kerrosten asuinhuoneiden lattiatason tulee olla vähintään 0,5m katu- ja 0,3m pihatason yläpuolella.

Asuntokohtaisia pihoja voidaan sijoittaa kortteleihin. Asuntopihat tulee rajata muusta piha-alueesta aidoin, korkeus 0,5-1,5m. Rajausten tulee olla korttelikohtaisesti yhtenäisiä ja ne tulee sovittaa rakennusten ja pihojen arkkitehtuuriin.

Bilplatser ska byggas minst enligt följande:

- I AK- kvartersområdena ska reserveras 1 bilplats/80 v-m2 bostadsvåningsyta.
- För AK- kvarteresområdenas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen ska reserveras 1 bilplats/70v-m2
- I A-1- kvartersområdet ska reserveras 1 bilplats/75 v-m2 bostadsvåningsyta.
- I K-1 -kvartersområdet ska reseveras 1 bilplats/60 v-m2.

I bostadsvåningsytan nedräknas inte här den i av väggkonstruktionen som överstiger 250 mm.

I AK- och A-1 -kvartersområdena får bilplatser också placeras i byggnadernas nedersta våningar i anslutning till parkeringsanläggningen under gårdsdäcket. Bilförvaringsplatserna får byggas utöver den i detaljplanen tillåtna byggrätten. Bilplatserna får byggas på annan tomt på basen av avtal mellan fastigheterna. Fastigheternas körförbindelser till gatuområdet samt körförbindelserna till parkeringsanläggningen ska förverkligas som enhetliga lösningar inom kvarteret.

Avfallshanterings- och skyddsrumsutrymmena kan förverkligas per kvarter och de kan placeras på angränsande tomter på basen av avtal mellan fastigheterna.

Bostadskvarterens lek- och uteplatser, gårdsgångar och räddningsrutter ska förverkligas gemensamma för kvarteret. I gränserna mellan tomterna får inte byggas stängsel eller hinder. I västra gränsen av kvarter 42213mot Magnetgatan får byggas stängsel som passar in i stadsbilden eller stödmur. Kvarterens gårdsplaner ska planeras som en helhet så att gårdsplanernas höjdnivåer, växtliget och ytmaterial på ett naturligt sätt fortsätter från en tomt till en annan utan synliga gränser.

I bostadshusen ska från varje trapphus finnas direkt och obehindrad utgång till gårdsplanerna. Golvnivån i bostadsbyggnadernas första våning ska ligga minst 0,5 m ovan för gatunivån och 0,3m ovanför gårdsplanenkan. Bostadsgårdar placeras i kvarteren. Bostadsgårdarna ska avgränsasfrån det övriga gårdsområdet med plank, höjden 0,5-1,5 m. Inhägnaderna ska vara enhetliga per kvarter och de ska anpassas till byggnadernas och gårdsplanernas arkitektur.

4 § AK- ja A-1 korttelialueella saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 k-m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

5 § Julkisivujen tulee olla pääasiassa vaaleiksi rapattuja. Visuaalisen ilmeen tulee olla rakennuksen alimmassa tai kahdessa alimmassa kerroksessa katu- tai yleisten alueiden puolella erilainen ylempiin peruserroksiin nähden siten, että alakerroksissa julkisivut on toteutettu laadukkain tummasävyisin materiaalein. Suoraan katualueeseen rajautuvien aputiloja sisältävien rakennuksen osien ikkuna-aukotusten tulee olla saman henkiset liike- ja työtilojen kanssa. Vierekkäisten, kiinni rakennettujen talojen arkkitehtuuri, seinä- ja räystäslinjat sekä värisävyt tulee sovittaa luontevasti yhtenäisiksi.

6 § Rakennusten tulee olla visuaalisesti pientalomaisia. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääasiassa tiiltä päälle rapattuja. Maantasoon liittyvissä asunnoissa tulee olla oma asuntopiha. Muissa asunnoissa tulee olla suuret parvekkeet tai terassit. Korttelialueella voidaan annetun kerrosluvun yläpuolelle ja annetun kerrosalan lisäksi rakentaa kattoterasseja ja saunaosastoja.

Suurikokoiset parvekkeet ja terassit voivat ylittää annetun rakennusalan rinteiden puoleisilla sivuilla.

Mikäli pelastusreittiä ei voida järjestää korttelin piha-alueella tilanpuutteen tai maaston jyrkkyyden vuoksi, tulee rakennuksiin tarvittaessa järjestää asuinhuoneistokohtaiset pelastusreitit, esim. tikkaat.

Korttelialueen kaakkoisreunalle tulee toteuttaa tiivis melulta suojaava tonttiaita. Aita tulee rakentaa luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivua.

7 § Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa erityisesti kadun puoleisissa julkisivuissa valaistuksen ja tehostemateriaalein avulla sekä visuaalisin rakentein, esim. katoksin.

8 § Rakentamattomat tontin osat tulee käsitellä huollitellusti. Rakennuksen ja katualueen välinen rakentamaton tontinosa tulee käsitellä samoilla materiaaleilla ja periaatteilla kuin katualueen reuna-alueet. Korttelissa 42213 "ak-2"-merkittyjen rakennusalojen katualueeseen liittyvien rakentamattomien tontinosien tulee olla kivettyjä. "Ka-a"-alueeseen liittyvä rakennusala tulee toteuttaa samoilla periaatteilla ja laatutasolla kuin katualue.

I AK- ja A-1-kvartersområde får i alla våningar den del av trapphuset som överstiger 20 v-m² byggas utöver den i detaljplanen antecknade våningsytan om detta höjer trivsamenheten och förbättrar rumssplaneringen och om varje våningsplan får tillräckligt dagsljus.

Fasaderna ska huvudsakligen vara rappa i ljus färg. Det visuella intrycket ska i byggnadens nedersta eller två nedersta våningar mot gatan eller de allmänna områdena vara annorlunda än de högre basvåningarna så att de nedre våningarnas fasader förverkligas i högklassiga material i mörk nyans. De direkt till gatan gränsande byggnadsdelar som innehåller hjälputrymmen ska ha liknande fönsteröppningar som affärs- och arbetslokaler. I angränsande, fast i varandra byggda hus ska arkitekturen, vägg- och takkantslinjerna samt färgnyanserna på ett naturligt och enhetligt sätt anpassas till varandra.

Byggnaderna ska visuellt vara småhuslika. Byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara rappa på tegel. De bostäder som ansluter till marknivån ska ha egen gårdplan. De övriga bostäderna ska ha stora balkonger eller terasser. I kvartersområdet kan ovanför det givna våningstalet och utöver den givna våningsytan byggas takterasser och bastuavdelningar.

Stora balkonger och terasser kan vid de sidor som vetter mot slutningen överskrida den givna byggytan.

Om räddningsrutt inte kan ordnas på kvarterets gårdsområde på grund av utrymmesbrist eller brant terräng ska i byggnaderna vid behov ordnas räddningsrutter till varje bostad, t.ex. stegar.

I kvartersområdets sydöstra kant ska byggas ett tätt tomtplank som skydd mot bullret. Planket ska byggas som en naturlig del av byggnadens fasad.

Trapphusens ingångar ska särskilt i fasaderna mot gatan framhävas med effektmaterial och visuella konstruktioner, t.ex. skärmtak.

Tomtens obebyggda delar bör behandlas så att resultatet är välvårdat. De obebyggda delarna av tomtens mellanbyggnaderna och gatan bör behandlas med samma material och enligt samma principer som gatuområdets randområden. I kvarter 42213 bör "ak-a"-byggytorna obebyggda delar i anslutning till gatan stenväggas. Byggytan i anslutning till "ka-a"-området bör förverkligas enligt samma principer och kvalitet som gatuområdet.

9 §

Liikekeskuksen Kompassitorin tasoon tulee sijoittaa liiketiloja, jotka avautuvat torille ja ka-a -alueelle ja niihin on myös järjestettävä suora sisäänkäynti torialueelta. Liikekeskukseen tulee järjestää pääsisäänkäynnit Kompassitorilta sekä Kompassikadulta ja niitä tulee korostaa vahvasti rakennuksen julkisivuissa. Seurakuntatilojen tulee sijoittua pääasiassa sille varatulle ohjeelliselle rakennusosalalle Kompassitorin reunalle siten, että tiloihin on toritasolta suora yhteys. Tämän rakennusalan kohdalla arkkitehtuurin tulee poiketa muusta liikekeskuksen yleisarkkitehtuurista. Torin puoleiseen julkisivuun voidaan toteuttaa muuta rakennusta korkeampi maamerkkimäinen kellotorni.

Liikekeskuksen huolto- ja asiakasliikenteen sisäänajo tulee toteuttaa Magneettikadulta, jonka puoleinen julkisivu tulee toteuttaa laadukkaasti siten, etteivät rakennuksen sisäiset huolto- ja lastaustoiminnot näy katutilaan. Magneettikadun puoleinen julkisivu sekä sisäänvedettyjen rakennusosien kattopinnat tulee maantason kerroksessa valaista hyvin ja käsitellä lämpimin värein ja materiaalein. Rakennuksen ja katualueen välinen tontin osa tulee toteuttaa yhtenäiseksi katu- ja "ka-a" -alueen kanssa.

Liiketilojen julkisivujen tulee olla korkeatasoiset. Hillittyjä mainosvaloja ja -laitteita saa kiinnittää kadun puoleisiin seiniin. Julkisivuissa tulee olla suuria ikkuna-aukotuksia.

Saunalahdenkadun katuvalaisimia voidaan kiinnittää liikerakennuksen seinään. Kompassitorin ja -kadun välisen porrasyhteyden tulee olla samaa laatutasoa ja muodostua osaksi samaa kokonaisuutta kuin Kompassitori ja -raitti.

Liikekeskuksen yhteyteen tulee sijoittaa alueen sähkönjakelun vatima muuntamo-tila. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Mikäli liikekeskus toteutuu vaiheittain, tulee rakentamattomat tontin osat rakentaa, kivetä ja istuttaa samalla laatutasolla kuin Kompassitori. Mahdollinen maanpäällinen pysäköintialue tulee rajata selkeästi Kompassitorista, esim. pergolarakenteilla ja katoksilla.

10 §

Liikekeskuksen kattopinnasta 60% tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävänä ja haihduttavana viherkattorakenteena. Katto tulee sommitella kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Vesikaton yläpuoliset tekniset rakenteet tulee massoitella ilmeikkäästi viherkattoon liittyvinä veistosmaisina elementteinä. Korttelialueelta liitytään yleiseen hulevesijärjestelmään.

11 §

Katoille voidaan sijoittaa rakennuksen arkkitehtuuriin sopeutuvia IV-konehuoneita, jotka tulee massoitella ilmeikkäästi veistosmaisina rakennuksen osina. Muut mahdolliset tekniset tilat tulee integroida rakennusmassaan.

12 §

Asuinhuoneistojen ilmanottoaukot tulee ensisijaisesti sijoittaa "ak-3" -sekä korttelin 42214 "ak-2" -merkityillä rakennusosalolla korttelipihan puolelle.

I affärscentrumets nivå vid Kompassstorget ska placeras affärslokaler som vetter mot torget och ka-a -området och till dem ska också ordnas direkt ingång från torgområdet. Till affärscentret ska ordnas huvudingångar från Kompassstorget och Kompassgatan och de ska framhävas kraftigt i byggnadens fasader. Församlingsutrymmena ska placeras på en för dem reserverad riktgivande byggyta vid kanten av Kompassstorget så att till utrymmena finns direkt förbindelse från torgnivån. Vid denna byggyta ska arkitekturen avvika från affärscentrets övriga allmänna arkitektur. I fasaden mot torget kan som landmärke förverkligas ett klocktorn som är högre än den övriga byggnaden.

Infarten för affärscentrets service- och kundtrafik ska ordnas från Magnetgatan mot vilken fasaden ska vara av hög kvalitet så att service- och lastningsfunktionerna inne i byggnaderna inte syns till gaturummet. Fasaden mot Magnetgatan samt takytorna i de indragna byggnadsdelarna ska i markvåningen belysas väl och behandlas med varma färger och material. Tomtdelen mellan byggnaden och gatuområdet ska förverkligas som en helhet tillsammans med gatu- och "ka-a" -området.

Affärsutrymmenas fasader ska vara av hög kvalitet. Diskreta reklamljus och -anläggningar får fästas i vägarna mot gatan. I fasaderna ska finnas stora fönsteröppningar.

Bastviksgatans gatubelysning kan fästas i affärsbyggnadens vägg. Trappförbindelsen mellan Kompassstorget och -gatan ska vara av samma kvalitet och utgöra en del av samma helhet som Kompassstorget och -stråket.

I anslutning till affärscentret ska placeras transformatorer för områdets eldistribution. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanen antecknade byggrätten.

Om affärscentret förverkligas i flera skeden ska de obebyggda tomtdelerna byggas, stengäggas och planteras enligt samma kvalitetsnivå som Kompassstorget. Ett eventuellt på markytan beläget parkeringsområde ska tydligt avgränsas från Kompassstorget, t.ex med pergolakonstruktioner och skärmtak.

Av affärscentrets takyta ska 60 % förverkligas som torvtakskonstruktion som fördröjer och avdunstar dagvattnet. Takets komposition ska vara av hög kvalitet vad stadsbilden beträffar. De tekniska konstruktionerna ovanför vattentaket ska disponeras på ett uttrycksfullt sätt som skulpturliknande element som ansluter till torvtaket. Kvartersområdet ansluts till det allmänna dagvattenssystemet.

På taken kan placeras till byggnadens arkitektur anpassade ventilationsmaskinrum vilkas massa ska disponeras så att de utgör uttrycksfulla skulpturliknande byggnadsdelar. Övriga eventuella tekniska utrymmen ska integreras i byggnadsmassan.

Bostadslägenheternas ventilationsöppningar ska i första hand placeras mot kvartersgården på byggytor betecknade med "ak-3" och i kvarter 42214 med "ak-2".

13 § Asuinkortteleiden puhtaita katto- ja piha-vesiä tulee ohjata istutuksille, ennen liittymistä yleiseen hulevesijärjestelmään. Istutuksissa on suosittava hulevesiä viivyttävää kasvillisuutta. Kansipihaan liittyvien istutusten tulee liittyä maanvaraisiin tontin osiin ensisijaisesti kannenreunaa häivyttämällä. Pihakannet tulee mitoittaa niin, että niille istutetaan myös pienpuita ja suuria pensaita. Istutusaltaat tai -laatikot eivät saa pääosin kohota pihatason yläpuolelle.

Korttelien 42211 ja 42213 kansipihan pinta-alasta vähintään 40 % tulee olla istutettua. Korttelien 42214, 42252 ja 42253 kansipihan pinta-alasta vähintään 30% tulee olla istutettua.

14 § Kortteleissa 42211 ja 42213 tulee kansipihan istutettavasta pinta-alasta vähintään 20 % käyttää viljelypalstoihin/-laatikoihin ja kevytrakenteisiin, lasisiin kasvihuoneisiin. Viljelypalstojen/-laatikoiden yläreuna voi sijaita pihatason yläpuolella. Yksittäisen viljelypalstan/-laatikon suurin sallittu koko on 25 m². Viljelypalstat tulee rajata pihan oleskelualueista pergola-rakentein tai kasvihuonein.

15 § Kansipihojen mitoituksessa tulee ottaa huomioon Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen käyttämien tikasautojen paino.

Kansipihojen alla sijaitsevien autohallien ilmanvaihto hoidetaan pääasiallisesti koneellisesti. Poistoilma johdetaan rakennusten katoille. Tuloilma-aukot sijoitetaan kansipihoille tai niiden julkisivuille. Tuloilmahormien etäisyys kadusta tulee olla vähintään 8 metriä. Pihakannet tulee rakentaa rakennuksiin kiinni. Savunpoistoluukut sijoitetaan kansipihoille. Yhden luukun maksimikoko on 6 m². Luukut tulee suunnitella luontevaksi osaksi pihan toimintoja. Luukkujen verhoilussa otetaan huomioon niiden sopivuus muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin. Mahdolliset kaiheet tulee sovittaa rakennusten ja pihojen arkkitehtuuriin.

Bostadskvarterets rena tak- och gårdsvatten ska ledas till planteringarna innan kvarteret ansluts till det allmänna dagvattensystemet. I planteringarna ska gynnas växtlighet som fördröjer dagvattnet. De till däcksgården anslutande planteringarna ska anknyta till tomtdelarna på markytan i första hand så att de gömmer däckskanten. Gårdsdäcken ska dimensioneras så att de på dem också planteras små träd och stora buskar. Planteringsbassängerna eller -lådorna får inte till sin huvuddel höja sig över gårdsnivån.

I kvarter 42211 och 42213 ska minst 40 % av däcksgårdens yta vara planterad. I kvarter 42214, 42252 och 42252 ska minst 30 % av däcksgårdens yta vara planterad.

I kvarter 42211 och 42213 ska minst 20 % av den planterade ytan på däcksgårdsplanen utnyttjas för odlingslotter/-lådor och växthus med lätt glaskonstruktion. Odlingslotternas/-lådornas övre kant kan ligga ovanför gårdsnivån. En enskild odlingslott/-låda får vara högst 25 m² stor. Odlingslotterna ska avgränsas från gårdens vistelseområde med pergolakonstruktioner eller växthus.

Vid dimensioneringen av däcksgårdarna ska beaktas tyngden hos de stegbilar som används av Västra Nylands räddningsverk.

Ventilationen i bilhallarna under däcksgårdsplanerna sköts huvudsakligen maskinellt. Frånluften leds till byggnadernas tak. Tillluftsöppningarna placeras på däcksgårdarna eller i deras fasader. Tillluftsrensens avstånd från gatan ska vara minst 8 meter. Gårdsdäcken ska byggas fast i byggnaderna. Rökluckorna placeras på gårdsdäcken. En luckas maximistorlek är 6 m². Luckorna ska planeras som en naturlig del av gårdens funktioner. Vid luckornas beklädnad beaktas deras anpassning till gårdens och byggnadens övriga material. Eventuella räcken ska anpassas till byggnadernas och gårdsplanernas arkitektur.

16 § Rakennusten perustusten ja salaojituksien alimpien tasojen tulee olla ylimmän pohjaveden pinnan yläpuolella. Kortteleiden 42211, 42213 ja 42214 asuinrakennusten perustusten ja salaojituksen alimman tason tulee olla ylimmän pohjavedenpinnan, tason +11 yläpuolella.

Kellareita ei saa rakentaa luonnontilaisen maanpinnan alapuolelle ja kaivamista pohjavesipinnan alapuolelle tulee välttää. Ennen mahdollista pohjavesitason alapuolelle kaivamista on tehtävä pohjavedenhallintasuunnitelma, joka on hyväksyttävä valvolla viranomaisella.

17 § Paikoin korkeammalla oleva pohjaveden pinta, ns. orsivesi, tulee huomioida rakenteiden kuivatuksessa. Mikäli rakennukset joudutaan tästä syystä perustamaan yleisen pohjavesitason alapuolelle, tulee rakentajan selvittää tarve vesilain mukaiselle rakentamisluvalla ja esittää pohjaveden hallintasuunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

Jätevesiviemärit, pumppaamot ja muut kunnallistekniset rakenteet tulee perustaa vankasti ja rakentaa tiiviisti. Pumppaamot tulee varustaa automaattihälyttimin ja mahdolliset ylivuodot tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

Rakennuskohteisiin tulee asentaa korttelikohtainen pohjavesiputki ennen mahdollista paaluttamista ja rakentamista. Putkesta tulee teettää vesianalyysit ennen ja jälkeen rakentamisen ja toimittaa tulokset valvovalle viranomaiselle.

Rakennusten seinät on tehtävä tarvittaessa maanpainetta kestäviksi, mikäli kunnallistekninen rakentaminen sitä edellyttää.

Perustusten puhtaat kuivatusvedet tulee imeyttää mikäli korttelialueen maaperä sen sallii.

Työmaavaiheessa on huolehdittava siitä, että työmaalla muodostuvat hulevedet puhdistetaan kiintoaineksesta, ennen niiden johtamista Lambrobäckenin uomaan. Veden puhdistamisessa suositetaan vettä imeyttäviä ja viivytettäviä rakenteita.

Maanrakennus- ja paalutustöissä tärkeillä pohjavesialueilla tulee noudattaa erityisen huolellisesti Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä (46-47 §) sekä Espoon ympäristönsuojelumääräyksiä (9 §), mitkä koskevat mm. työmaakoneiden huoltoa, poltto- ja voitelunesteiden ja muiden haitallisten aineiden käsittelyä sekä työmaalueen suojausta.

Ks. merkintä "pv-1"

18 § Kaava-alueelle on laadittu korttelisuunnitelma, jota on ohjeellisena noudatettava

De lägsta nivåerna hos byggnadernas grunder och täckdiken ska ligga ovanför den högsta grundvattennivån.. I kvarter 42211, 42213 och 42214 ska den lägsta nivån hos bostadsbyggnadernas grunder och täckdiken ligga ovanför den högsta grundvattennivån, ovanför nivån +11.

Källare får inte byggas nedanför den naturliga markytan och grävning nedanför grundvattennivån ska undvikas. Innan eventuell grävning nedanför grundvattennivån företas ska en plan över grundvattenkontrollen uppgöras. Planen ska godkännas av den övervakande myndigheten.

Den ställvis på en högre nivå liggande grundvattennivån, s.k. hängande grundvatten, ska beaktas vid dräneringen av konstruktionerna. Om byggnaderna av denna orsak måste grundas nedanför den allmänna grundvattennivån ska byggaren utreda behovet av bygglov enligt vattenlagen och förete en plan över grundvattenkontrollen i anslutning till bygglov.

Avloppsvattenledningar, pumpstationer och andra kommunaltekniska konstruktioner ska grundas stadigt och byggas tätt. Pumpstationerna ska förses med automatalarm och eventuella överlopp ska ledas utanför grundvattenområdet.

I byggobjekten ska installeras grundvattenrör för varje kvarter före eventuell pålning och byggande. Rörets vatten ska analyseras före och efter byggandet och resultatet tillställas den övervakande myndigheten.

Byggnaderräs väggar ska byggas så att de vid behov håller för marktrycket ifall byggandet av kommunaltekniken det förutsätter.

Grundens rena dräneringsvatten ska låta uppsugas om kvartersområdets jordmån det tillåter.

I arbetsplatsskedet ska ombesörjas att det dagvatten som uppkommer på arbetsplatsen renas från fasta substanser innan de leds ut i Lambrobäcken. Vid rengöringen av vattnet gynnas konstruktioner som uppsuger och fördröjer vattnet.

Vid markbyggnads- och pålningsarbetena på viktiga grundvattenområden ska särskilt noggrant iakttas bestämmelserna i Esbo stadss byggnadsordning (46-47 §) och Esbos miljöskyddsbestämmelser (9 §) vilka rör bl.a.service av arbetsmaskiner, hanteringen av bränsle och smörjmedel samt andra skadliga ämnen samt skyddandet av arbetsplatsområdet.

Se beteckning "pv-1"

Över planområdet uppgörs en kvartersplan som ska följas som instruktiv.

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 23.4.2012 (pöytäkirjan 49 §).
Godkänd i stadsfullmäktige den 23.4.2012 (49§ i protokollet).

	Kv		23.4.2012
	Kh		26.3.2012
403/10.02.03/2011 c	Tarkistusesitys kh:lle	<i>Patrik Otranen</i>	19.3.2012
	Ksl		8.12.2010
b	Tarkistettu	<i>Patrik Otranen</i>	29.11.2010
	Nähtävillä MRA 27§		20.9.-19.10.2010
	Ksl, korjattu	<i>Patrik Otranen</i>	18.8.-1.9.2010
a	Tarkistettu	<i>Patrik Otranen</i>	5.8.2010
	Nähtävillä MRA 30§		30.11.09 - 4.1.2010
5196/503/2008 va	Kp	<i>Kari Moilanen</i>	2.11.2009
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 421103	Piir.nro 6420
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	DNro 403/10.02.03/2011
Saunalahdenportti Asemakaavan muutos		Piirtäjä ASi, SLe	Päiväys 2.11.2009
		Suunnittelija PO	Arkistotunnus 10 02
Pw:suur-Espoonlahti/Saunalahdenportti/421103/kaava/421103c.dgn			

(Pw:arkisto/vahvistuneet/suur-Espoonlahti/Saunalahdenportti_421103.dgn)