AK. 42:44

Piirustus n:o 7089, päivätty 8.11.2017, muutettu 25.4.2018

Ritning nr 7089, daterad 8.11.2017, ändrad 25.4.2018

Espoo

Kompassireitti

Asemakaavan muutos

42. kaupunginosa, Saunalahti
Osa korttelia 42217

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:

Aluenro 421100 Hyväksytty 8.3.2004

Mittakaava 1:1000

Esbo

Kompasstraket

Detaljplaneändring

Stadsdel 42, Bastvik
Del av kvarter 42217

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:

Områdesnr 421100 Godkänd 8.3.2004

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-8 §)	Kvartersområde för flervåningshus. (1-8 §)
— ··· —	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m 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 osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

42	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
SAU	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
42217	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KOMPASSI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
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.
	Rakennusala.	Byggyta.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande områdesdel för lek och utevistelse.
2350	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.	Beteckningen anger de byggytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.
aII	Autopaikkojen rakennusala. Roomalainen numero ilmoittaa sallittujen pysäköintitasojen määrän. Ylemmän pysäköintitason tulee olla likimäärin korttelipihan tasolla. Alueelle tulee järjestää pelastus- ja huoltoajoyhteys korttelipihalle. Autopaikat saa kattaa ja niiden yhteyteen saa sijoittaa jätehuollon ja polkupyörien säilytystiloja.	Byggnadsyta för bilplatser. Den romerska siffran visar antalet tillåtna parkeringsvåningar. Det övre parkeringsplanet ska ligga på ungefär samma nivå som kvartersgården. Det ska byggas en räddnings- och serviceväg till kvartersgården. Bilplatserna får täckas och lokaler för återvinning och cykelplatserna kan placeras i anslutning till dem.
30dB	Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason päiväaikainen A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.	Det i beteckningen ingående siffervärdet uttrycker att ytterväggar, fönster och andra konstruktioner mot ifrv. sida av byggytan ska vara sådana att den dagtida A-viktade skillnaden mellan den ljudnivå som från trafiken riktas mot fasaden och den inne i bostadsrummen uppfattade ljudnivån motsvarar minst siffervärdet.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
pv	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.	Viktigt grundvattensområde eller grundsvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.

1 § PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap / 85 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa/asunto.

Lähelle asuntoja on osoitettava vähintään yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 30 autopaikkaa kohden.

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

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp / 30 k-m² tai vähintään 2 pp / asunto katetussa ja lukittavassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona.

PARKERING

Minsta antalet bilplatser som ska byggas:

- 1 bp / 85 v-m² bostäder, men minst 0,5 bilplatser per bostad.

Nära bostäderna ska minst en bilplats för invalidfordon per 30 bilplatser anvisas.

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

Minsta antalet cykelplatser som ska byggas:

- en cykelplats per 30 v-m² eller minst 2 cykelplatser per bostad i ett låsbart utrymme med tak. Dessutom ska det finnas plats för cykelparkering utomhus.

2 § KAUPUNKIKUVA JA JULKISIVUT

Rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoisia ja Kompassiladun ja Kompassireitin suuntiin pääasiassa tiilipintaisia.

Pysäköintilaitoksen näkyvät julkisivut ja tukimuurit tulee käsitellä samoilla periaatteilla ja laatutasolla kuin asuinrakennuksissa. Katoille sijoitettavat ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset rakenteet tulee integroida osaksi muuta rakennusmassaa tai käsitellä osana rakennuksen arkkitehtuuria. Nämä tilat saa toteuttaa annetun kerrosalan lisäksi ja annetun kerrosluvun yläpuolelle siten, ettei rakennuksen massoittelu tai korkeus merkittävästi muutu kaavassa sallittuihin kerroslukuihin nähden. Rakennusten kadun puoleisia sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä tulee korostaa kaupunkikuvassa, ja niiden tulee olla viihtyisät.

STADSBILDEN OCH FASADERNA

Byggnadernas fasader ska vara högklassiga och mot Kompassgatan och Kompasstråket tegel.

Parkeringsanläggningens fasader och stödmurar ska behandlas enligt samma principer och hålla samma kvalitetsnivå som bostadshuset. Ventilationsmaskinrummen och övriga tekniska strukturer ska integreras i byggnadsmassan eller arkitekturen. Dessa rum får byggas utöver byggrätten och våningstalet, under förutsättning att byggnadskroppen eller höjden inte förändras betydligt med hänsyn till de tillåtna våningstalen. Eventuella entréer från gatan och deras omgivning ska betonas i stadsbilden och de ska vara trivsamma.

3 §

Tontin rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä ja leikki- tai oleskelualueina, on istutettava. Katualueeseen liittyvän tontinosan reunavyöhyke tulee toteuttaa samoilla periaatteilla kuin katualueen reuna tai kivettynä. Korttelipihalta tulee järjestää esteetön jalankulkuyhteys Kompassireitille.

De delar av tomten som inte används för byggnader, vägar, lek eller vistelse ska planteras. En tomtdels kantzon som ansluter till gatuområdet ska beläggas enligt samma principer som gatuområdets kant eller stenläggas. Från kvartersgården ska det ordnas en tillgänglig gångväg till Kompasstråket.

4 §

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

Asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat.

Porrashuoneen 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Jätehuollon ja kiinteistön tilat, pysäköintitilat ja niihin johtavat ajorampit, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut sekä väestönsuojat.

Alueen sähkönjakelun edellyttämät muuntamotilat.

Em. tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

Bostadsvisa förråd utanför bostäderna, gemenskapslokaler.

Yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och våningsavsatsen får tillräckligt dagsljus.

Lokaler för återvinning, fastighetsskötsel och parkering inklusive körramper, lokaler och schakt för hustekniken samt skyddsrum.

Transformatorrum som krävs för eldistributionen i området.

För dessa utrymmen krävs inte bil- eller cykelplatser.

5 §

YHTEISTILAT

Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden kokoontumis- ja harrastetiloja. Nämä tilat saa rakentaa annetun kerrosalan lisäksi.

GEMENSKAPSLOKALER

I kvartersområdet ska sällskaps- och hobbyrum för invånarna byggas. Dessa rum får byggas utöver byggrätten.

6 § MELUNTORJUNTA JA ILMANLAATU

Kortteleiden yhteispihojen leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että valtioneuvoston asuinalueelle asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Mikäli julkisivuille, joissa ylittyy 55 dB melutaso sijoitetaan parvekkeita, tulee ne lasittaa siten, etteivät melun ohjearvot ylity. Mikäli julkisivuihin kohdistuu yli 65 dB:n melu, tulee huoneiston avautua myös hiljaisemman julkisivun puolelle.

Kompassikadun puoleisten asuntojen korvausilma tulee ottaa riittävän korkealta tai sisäpihan puolelta.

BULLERBEKÄMPNING OCH LUFTKVALITET

Kvarterens lek- och vistelseplatser ska placeras i bullerskugga av byggnader och konstruktioner så att statsrådets riktvärden för bullernivån i bostadsområden utomhus inte överskrids.

Balkonger på fasader med en ljudnivå på över 55 dB ska inglasas så att riktvärdena för bullernivån inte överskrids. Om fasaden utsätts för en ljudnivå på över 65 dB dagtid ska lägenheten också vetta mot den tystare sidan av byggnaden.

Friskluftsintagen i lägenheterna närmare Kompassgatan ska placeras tillräckligt högt eller på gårdssidan.

7 § HULEVEDET JA KANSIPIHAT

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä (100 m²) kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

DAGVATTEN OCH GÅRDSDÄCK

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. Sänkorna och magasinen ska tömmas 12–24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.

8 § POHJAVEDET JA PERUSTAMINEN

Vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentaminen edellyttää pohjavedenhallintaselvityksen laatimista, joka tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Haitallista pohjaveden purkautumista tai haitallisia muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen ei saa aiheuttaa rakentamisen takia.

Kortteliin tulee asentaa pohjavesiputki ennen mahdollista paaluttamista ja rakentamista ja toimittaa tulokset valvovalle viranomaiselle.

GRUNDVATTEN OCH GRUNDLÄGGNING

Vid byggande under den rådande grundvattennivån krävs en utredning över grundvattenhanteringen som ska företes vid ansökan om bygglov. Byggandet får inte ge upphov till skadligt grundvattenutlopp eller skadliga förändringar i grundvattennivån.

I kvarteret ska ett rör för grundvattenobservation byggas före pålning och byggande och resultatet ska tillställas den övervakande myndigheten.

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 25.04.2018 (pöytäkirjan 88 §).
Godkänd i stadsplaneringsnämnden den 25.04.2018 (88 § i protokollet).

/b	Ksl, muutettu	Patrik Otranen	25.4.2018
	Nähtävillä MRA 27§		27.11.2017-2.1.2018
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Patrik Otranen	8.11.2017
	Nähtävillä MRA 30§		15.8.–13.9.2016
936/2016	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	8.6.2016

	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 421107	Piir.nro 7089
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 936/10.02.03/2016
Kompassireitti Asemakaavan muutos		Piirtäjä MT	Päiväys 8.11.2017
		Suunnittelija PO	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000