

AK. 31:71

Piirustus n:o 7043, päivätty 25.10.2017, muutettu 13.6.2018

Ritning nr 7043, daterad 25.10.2017, ändrad 13.6.2018

Espoo

Finnoonkallio

Asemakaava ja asemakaavan muutos

31.kaupunginosa, Kaitaa
Osa korttelia 31124, 31125,
virkistys-, erityis-, suojelu- ja
katualueet
Muodostuu uusi kortteli 31121

MUUTETAAN VAHVISTETTUA
ASEMAKAAVAA:

Aluenro 440601 Hyväksytty 11.7.1975
Aluenro 441100 Hyväksytty 6.11.1990
Aluenro 441600 Hyväksytty 15.2.2016

Esbo

Finnoberget

Detaljplan och detaljplaneändring

Stadsdel 31, Kaitans
Del av kvarter 31124, 31125,
rekreation-, special-, naturskydds-
och gatuområden
Bindande ny kvarter 31121

DEN FASTSTÄLLDA
DETALJPLANEN ÄNDRAS:

Områdesnr 440601 Godkänd 11.7.1975
Områdesnr 441100 Godkänd 6.11.1990
Områdesnr 441600 Godkänd 15.2.2016

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA
-MÄÄRÄYKSIÄ:

Asuinkerrostalojen korttelialue.
(1-15 §)



Lähivirkistysalue.
Alueella sijaitsee lepakoille tärkeä ruokailu-
alue (II arvoluokan lepakkoalue), joka tulee
huomioida alueen virkistyskäytön kehittämi-
sessä.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för flervåningshus.
(1-15 §)

Område för närrekreation.
I området finns en viktig matplats för fladder-
musen (fladdermusområde av klass II), som
ska beaktas vid utvecklingen av områdets
rekreationsanvändning.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Stadsdelsgräns.

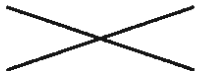
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för del område.

— — — —

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.

31

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

KAI

Kaupunginosan nimi.

Namn på stadsdel.

31121

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

FINNOONSI

Kadun, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, torg, park eller annat allmänt område.

3500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

VIII

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.

+20.0

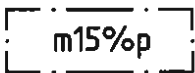
Kansipihan likimääräinen korkeusasema.

Gårdsdäckets ungefärliga höjdläge



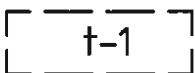
Rakennusala.

Byggyta.



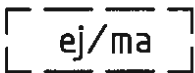
Pohjakerroksen pinta-alasta käytettävä 15% myymälä- ja palvelutiloja varten.

Av bottenvåningens yta ska 15 procent användas för affärs- och servicelokaler.



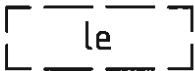
Talousrakennuksen rakennusala, viherkatto, sijainti ohjeellinen.

Husbyggnadens byggnadsyta, växttak, placeringen är vägledande.



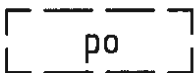
Maanalaisen jätteen koonta-aseman rakennusala, sijainti ohjeellinen.

Byggnadsyta för underjordisk uppsamlingsplats för avfall, placeringen är vägledande.



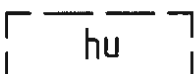
Leikki- ja oleskelualue, sijainti ohjeellinen.

Lek- och vistelseområde, placeringen är vägledande.



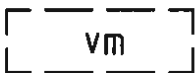
Alueen osa, jolle tulee sijoittaa yleiselle jalankululle varatut portaat, sijainti ohjeellinen.

Del av ett område där en trappa i allmänt bruk ska placeras, placeringen är vägledande.



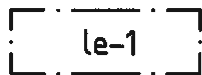
Ohjeellinen alueen osa, jolle hulevesien viivyttäminen on sallittu.

En rekommenderad del av området där dagvatten får fördröjas.



Ohjeellinen muuntamon rakennusala. Muuntamotilat saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä ja niihin tulee olla helppo kulku. Muuntamot tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi ja paikalle sovittaen.

Riktgivande byggområde för transformator. Transformatorutrymmena får byggas utöver byggrätten, och de bör vara lätt åtkomliga. Transformatorbyggnaderna bör förverkligas på ett från stadsbildens synpunkt kvalitativt sätt, som beaktar omgivningen.



Merkintä osoittaa sen rakennusalan, jonka pysäköintikerrosten yläpuolelle tulee toteuttaa asukkaiden oleskelu- ja leikkipihana toimiva kattopiha. Yhteyden porrashuoneesta tulee olla esteetön. Katon oleskelualueet tulee suojata riittävästi tuulisuu- delta rakennusten arkkitehtuurin sovittaen seinillä/kaiteilla. Kattopihan tulee olla vehreä. Katon kantavat rakenteet tulee toteuttaa siten, että sen istuttaminen vehreäksi on mahdollista.

Byggnadsyta på vars bostadsvåningar en takterrass som fungerar som gemensam uteplats och lekplats för invånarna ska byggas. Förbindelsen från trapphuset ska vara tillgänglig. Uteplatserna på taket ska skyddas tillräckligt mot blåst med hjälp av väggar eller räck som integreras i husets arkitektur. Takterrassen ska vara grönskan- de. Takets bärande konstruktioner ska byggas så att det är möjligt att plantera växter på taket.



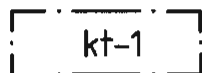
Kansipiha.

Däcksgård.



Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun kansipihan tasosta alaspäin.

Den romerska siffran visar det största tillåtna antalet våningar i en byggnad eller i en byggnadsdel från gårdsdäckets nivå nedåt.



Katoksen rakennusala, viherkatto.

Byggnadsyta för skärmtak, växttak.



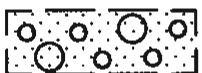
Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Områdesdel som ska planteras, place- ringen är vägglelande.



Istutettava alueen osa, jolla olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää, ja tarvittaessa täydennysistuttaa alueelle ominaisilla lajeilla kuten männyillä.

Områdesdel som ska planteras. Träd- beståndet i området ska i mån av möjlig- het bevaras och vid behov kompletteras med arter som är typiska för området, såsom tallar.



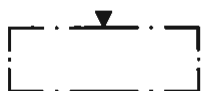
Puilla ja pensaila istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Del av område som ska planteras med träd och buskar, placeringen är vägglelande.



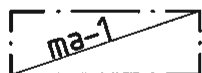
Istutettava puurivi.

Trädrad som ska planteras.



Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.

Beteckningen anger att denna sida av bygg- naden ska ha direkt utgång från trapphusen.

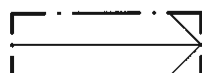


Rakennuksen tai kansipihan alainen tila, johon saa sijoittaa auton säilytyspaikkoja, polkupyörän säilytyspaikkoja, väestönsuojan, sekä porrashuone-, huolto-, varasto- ja tekni- siä tiloja.

AK-korttelissa tilaan saa sijoittaa lisäksi asu- mista palvelevia asunnon ulkopuolisia apu- tiloja sekä asukkaiden yhteistiloja.

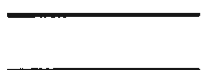
Ett utrymme under en byggnad eller ett gårdsdäck där det är tillåtet att placera bil- platser, förvaringsplatser för cyklar, skydds- rum, trapphus, lager samt rum för underhåll och teknik.

I kvarteret AK får i lokalen utanför bostaden dessutom placeras biutrymmen som stöder boende samt gemenskapslokaler.



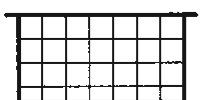
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Körkamp till underjordiskt utrymme.



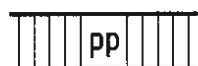
Katu.

Gata.



Tori.

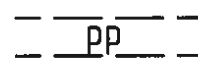
Torg.



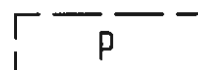
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



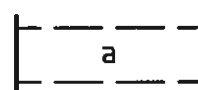
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.



Pysäköimispaikka, sijainti ohjeellinen.



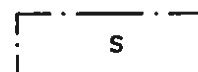
Kadun alittava jalankulun ja pyöräilyn yhteys, sijainti ohjeellinen.



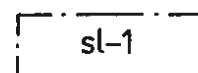
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



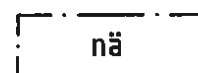
Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeus-
aseman kansipihan tasosta.



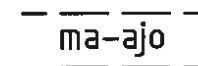
Säilytettävä avokallio.



Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu siirtolohkare.



Näkemäalue.



Maanalainen ajoyhteys, sijainti ohjeellinen.



Rakennuksen julkisivun osa, joka tulee toteuttaa erityisen korkealuokkaiseksi ja kaupunkikuvalliseksi kohokohdaksi osana korttelin kokonaisarkkitehtuuria.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.

För gång- och cykeltrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.

Parkeringsplats, placeringen är vägledande.

Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde, placeringen är vägledande.

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

Området ska förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering och talvärdet den ungefärliga höjden på den övre kanten lockets läge.

Klipphällar som ska bevaras.

En del av ett område i vilket det ligger ett flyttblock som har fridlysts med stöd av naturvårdslagen.

Siktområde.

Underjordisk körförbindelse, placeringen är vägledande

Fasaddel som ska vara särskilt högklassig och utgöra en lokal höjdpunkt i stadsbilden som en del av byggnadens arkitektur.

MAANALAINEN ASEMAKAAVA

- 1 § Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

JÄTEHUOLTO

- 2 § Alueella tulee varautua jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

- 3 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään:
- 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/ asunto. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Liiketiloiille autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1ap/180 k-m².
- Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee sijoittaa p- tai kap/ma-1 -merkinnällä osoitetuille alueille. Tämän lisäksi vieraspaikkoja saa osoittaa piha-alueille. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.
- Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Liiketiloiille pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/50 k-m², joista vähintään puolet tulee sijoittaa katettuun tilaan.
- Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

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

DETALJPLAN UNDER JORD

Till området hör en detaljplan för metrotunneln mellan Mattby och Stensvik, vars bestämmelser ska beaktas vid planering och byggande

AVFALLSHANTERING

Området ska beredas för ett sopsugsystem.

BIL OCH CYKELPLATSER

För bostäder ska det byggas minst en bilplats per 110 v-m², dock minst 0,5 bilplatser per bostad. Om det på tomten byggs hyresbostäder med 40-årigt statligt räntestödssystem kan bilplatserna för dessa minskas med 20 procent. För affärslokaler ska det byggas åtminstone en bilplats per 180 v-m².

Alla bilplatser enligt minimikravet ska placeras i områden med beteckningarna p- eller kap/ma-1. Dessutom får gästplatser anvisas på gårdsområdena. Bilplatser får enligt avtal mellan fastigheter placeras på annan tomt.

För bostäder ska det byggas minst 1 cykelplats per 30 v-m², men minst 2 cykelplatser per bostad. Alla cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas uterum för kortvarig cykelparkering. För affärslokaler ska det byggas minst 1 cykelplats per 50 v-m², av vilka minst hälften ska placeras i ett täckt utrymme.

För de lokaler som tillåts utöver byggrätten krävs inte bil- eller cykelplatser.

UTÖVER DEN BYGGRÄTT SOM ANTECKNATS I DETALJPLANEN FÅR DET BYGGAS

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

Viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet.

Asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, 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.

ASUINRAKENNUSTEN RAKENTAMISEN TAPA

5 §

Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja niiden tulee olla rakennuspaikkaan ja ympäristöön sopivia.

Julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta, puhtaaksimuuratua poltettua tiiltä tai keraamisia laattoja.

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

Asuinrakennusten tulee julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan ja väriyteltään olla kortteleittain yhteensoivia, mutta yksilöllisiä, erityisesti julkisivujen väriyksen osalta.

XII -kerroksisten ja sitä korkeampien rakennusten tulee olla massoiteltultaan hoikkia ja rakennusten vertikaalia ilmettä tulee korostaa eri tavoin, kuten massoitellulla, aukotuksella, parvekelinjoilla ja materiaalivaihteluilla.

XII -kerroksisissa ja sitä korkeammissa rakennuksissa asuntojen yhteiskäyttöisiä tiloja tulee sijoittaa ylimpiin kerroksiin. Näitä tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

XII -kerroksisissa ja sitä korkeammissa rakennuksissa tulee myös olla ensimmäisessä kerroksessa sisäänkäynteihin ja rakennukseen liittyviin ulko-oleskelualueisiin liittyen sisäänveto tai katos suojaamassa tuulisuudelta.

XII -ja XVI -kerroksisissa rakennuksissa tulee maantasokerroksen pinta-alasta käyttää 15 % myymälä- ja palvelutiloja varten.

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 trivselt i trapphuset. Trapphuset ska dåfådagstjus.

BYGGSÄTT FÖR BOSTADSHUSEN

Husens fasader ska vara högklassiga och finslipade samt passa för platsen och miljön.

Fasaderna ska huvudsakligen vara rappade eller färgad betong, trä, renmurad bränd tegel eller keramiska plattor.

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.

Byggnader med tolv våningar och mera ska vara smala och det vertikala uttrycket ska betonas i t.ex. dispositionen, öppningarna, balkongernas linjer och variation av material.

I byggnader med tolv våningar och mera ska gemenskapslokaler placeras i de översta våningarna. Dessa lokaler får placeras ovanom översta våningen utan hinder av det tillåtna antalet våningar.

Byggnader med tolv våningar och mera ska också ha nischer eller skärmar för att skydda entréerna och uteplatserna påförsta våningen mot blåst.

I byggnaderna med 12 och 16 våningar ska 15 procent av markplanets våningsyta användas för affärs- och servicelokaler.

Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa elävöittäviä sekä erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Materiaalien tulee olla laadukkaita.

Pääsisäänkäynnin tulee erottua katujulkisivusta.

Liike- ja palvelutilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen ja niiden tulee avautua joko torien tai katujen suuntaan.

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

Rakennukset saa rakentaa kiinni tontinajaan.

Katualueen reunaan tai sen välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee rakennuksen ja painumattomaksi perustetun katualueen väli rakentaa rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta niin, että maanpinnan mahdollinen painuminen tontilla ja katualueella estetään.

Rakennuksissa, jotka rajautuvat pengerrettyyn katuun, tulee katupenkereen maanpaine huomioida maanpainetta kestävänsäseinärakenteena. Paaluperusteisissa rakennuksissa maanpaineen aiheuttama veto seinän paaluanturan paaluihin, tulee ratkaista rakennuksen runkoratkaisuilla.

Rakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat.

Rakennusten massoitteita tulee pyrkiä porrastamaan korkeus-, leveys- ja syvyysuunnassa.

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

Parvekkeita, maantasoterasseja ja asuntopihoja saa asuinkortteleissa ulottaa kaavan rakennusalan ulkopuolelle enintään 2,5 m.

Parvekkeet saavat ulottua katu- ja tori-alueelle 2,5 m siten, että niiden vapaa alikulkukorkeus on 4,4m. Niiden kantavia rakenteita ei saa ulottaa katu- ja tori-alueelle.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Tekniset tilat saa sijoittaa kerrokseen asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden lisäksi tai ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

Våningen mot gatan eller de nedersta våningarna ska liva upp stadsbilden och öppningarna och dispositionen ska tydligt skilja sig från de övre våningarna. Materialen ska vara högklassiga.

Huvudentrén ska skilja sig från fasaden mot gatan.

Affärs- och servicelokaler ska placeras i byggnadernas första våning och de ska veta mot torg eller gator.

Ifall det på markplanet placeras ekonomibyggnader, lager eller murar ska fasadernas utseende och kvalitetsnivå också där passa för byggnaden.

Byggnaderna får byggas fast i tomtgränsen.

När man bygger vid kanten av gatuområdet eller i dess omedelbara närhet, ska området mellan byggnaden och gatuområdet som grundlagts så att det inte sätter sig byggas av den som på börjar byggprojektet på ett sådant sätt att markytans eventuella sänkning på tomten och gatuområdet förhindras.

I byggnader som gränsar mot en terrasserad gata ska en väggkonstruktion som tål jordtrycket byggas. I byggnader med pålgrundläggning ska jordtryckets drag i pålpetsarna i väggen lösas genom stomlösningar i byggnaden.

I byggnaderna tillåts arbetsrum i anslutning till bostäderna.

Byggnadskropparna bör avtrappas i höjd-, bredd- och djupriktningen.

Balkonger som är större än två kvadratmeter (2 m²) ska inglasas.

Balkonger, altaner på marknivå och bostadsgårdar får i bostadskvarteren sträcka sig högst 2,5 meter utanför byggnadsytan.

Balkongerna får sträcka sig 2,5 m in på gatu- och torgområdet så att den fria höjden är minst 4,4m. Deras bärande konstruktioner får inte sträcka sig in i gatu- och torgområdet.

Ventilationsmaskinrummen och övriga tekniska utrymmen ska utgöra en högklassig del av byggnadens arkitektur.

Tekniska lokaler får placeras i våningarna utöver byggrätten i deltaljplanen eller ovanför översta våningen utan hinder av det tillåtna antalet våningar.

Lintujen törmäys riskin välttämiseksi rakennuksissa ei saa käyttää yli 20 metrin korkeudella yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja. Korkeita lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä.

Korkeimpien talojen yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa häiriötä linnuille. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

För att fåglarna inte ska kollidera med fönstren får byggnaderna inte ha klara glasytor som är över en våning höga ovanför 20 meters höjd. Höga glasytor kan användas om glaset är mönstrat eller det finns strukturella element utanför glasytan som minskar kollisionrisken.

Belysningen av de övre delarna av de högsta husen får inte skada fåglarna. De övre delarna får belysas så att kollisionrisk inte uppstår.

MELU JA ILMANLAATU

- 6 § Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelu-alueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että valtioneuvoston asuinalueille asettamat ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Asuntojen ulko-oleskelualueiksi tarkoitettut parvekkeet ja terassit tulee lasittaa siten, että valtioneuvoston ulko-oleskelualueille asettamat ohjearvot eivät ylity.

Finnonsillan ja Kaitaantien varteen sijoittuvien rakennusten tuloilma tulee ottaa katolta tai sisäpihan puolelta. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa.

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.

Balkongerna och altanerna som är bostädernas utomhusområden ska glasas in så att statsrådets riktvärden för utomhusvistelseområden inte överskrids.

Friskluftsintagen i byggnaderna invid Finnbron och Kaitansvägen ska placeras på taken eller mot innergården. Friskluften ska filtreras med bästa möjliga teknik.

AURINKOENERGIA

- 7 § Rakennuksen kattopintojen suuntauksessa ja muotoilussa tulee pyrkiä huomioimaan aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet arkkitehtuuriin integroiduilla järjestelmillä.

SOLENERGI

Takens riktning och form ska i mån av möjlighet beakta möjligheter att producera solenergi med system integrerade i arkitekturen.

MAALÄMPÖ

- 8 § Tontin rajautuessa virkistysalueeseen maalämpökaivot voidaan sijoittaa tontin ja virkistysalueen rajalle. Maalämpökaivoja voidaan porata myös viistosti virkistysalueen alle maanomistajan sijoitusluvalla. Energiantuotanto ei saa häiritä virkistysalueen puustoa tai muuta virkistysalueen käyttöä.

JORDVÄRME

Om tomten gränsar till ett rekreationsområde kan jordvärmebrunnar placeras vid gränsen. Jordvärmebrunnar får borrar också diagonalt under rekreationsområdet med tillstånd av markens ägare. Energituotningen får inte störa rekreationsområdets trädbestånd eller övrig användning.

VARASTOT JA KATOKSET

- 9 § Polkupyöriä- ja jätekatokset ja -varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta. Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.

Talusrakennuksissa ja katoksissa tulee olla viherkatto.

PIHAT, PIHAKANNET JA PELASTUSREITIT

- 10 § Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennusten arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Mahdollisten tukimuunirakenteiden tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.

Piha-alueiden tulee liittyä luontevasti ympäristön maastoon ja rakenteisiin.

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

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 ylitä.

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.

Näkyviin jäävät pihakannen alaisen pysäköintitilan julkisivut tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja yhtenäisesti ja niiden jäsentelyssä tulee hyödyntää kasvillisuutta.

Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

LAGER OCH SKÄRMTAK:

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

Ekonomibyggnader och skärmtak ska ha gröna tak.

GÅRDAR, GÅRDSDÄCK OCH RÄDDNINGSVÄGAR

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

Eventuella stödmurars utseende ska hålla samma stadsbildsmässiga nivå som bostadshusen.

Gårdsplanerna ska ansluta naturligt till omgivande terräng och konstruktioner.

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

Räddningsvägarna på gårdsplanerna ska tåla belastningen av brand- och räddningsfordon.

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

Tomternas lekplatser, återvinningsutrymmen, bilplatser, räddningsvägar, gemenskaps- och hjälputrymmen 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 växtäckets tjocklek och vikt som behövs för planteringen på gården samt räddningsverksamhetens krav beaktas.

Fasaden på parkeringsanläggningen under gårdsdäcket ska vara högklassig och enhetlig och vid dispositionen ska växtlighet användas.

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

Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys.

Istutettavassa puustossa käytettävä myös kotimaisia lajeja. Uusia puita tulee istuttaa kannen ulkopuolelle ja kannen tasoerokohtaan, johon saadaan kasvualueita tarpeeksi.

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

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

Asuinkorttelien rakentamattomat osat tulee istuttaa.

MAANALAISET JOHDOT JA PUTKET

- 11 § Alueella on maanalaisia johtoja ja putkia. Kaavan mukainen rakentaminen saattaa edellyttää johtojen siirtoja. Siirroista on sovittava johtojen omistajien kanssa.

HULEVESIEN KÄSITTELY

- 12 § Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitusilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista vettä läpäisemättömää pintaneliometriä (100 m²) kohden.

Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Hulevesien käsittelyalueet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisille tonteille.

Hulevesirakenteet tulee sovittaa maastoon mahdollisimman paljon olevaa puustoa säästäen.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää kortteli-alueen hulevesisuunnitelma.

SULFIDISAVI

- 13 § Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Lisätietoja antaa Espoon ympäristökeskus.

Till gårdsdäcket ska det finnas en utomhusförbindelse.

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

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

Vid slänterna som är 1:2-1:3 ska låga, marktäckande buskar planteras.

De obebyggda delarna i bostadskvarteren ska planteras.

LEDNINGAR OCH RÖR UNDER JORD

På området finns underjordiska ledningar och rör. Byggnad enligt detaljplanen kan kräva att ledningarna flyttas. Flyttningar ska avtalas med ledningarnas ägare.

HANTERING 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.

Sänkorna, bassängerna och magasinerna ska tömmas 1224 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp.

Områden för hantering av dagvatten får enligt avtal mellan fastigheterna också placeras på andra tomter.

Dagvattenkonstruktionerna ska anpassas till terrängen så att trädbeståndet bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.

Planen för dagvattenhantering ska presenteras vid ansökan om bygglov.

SULFIDLERA

Eventuell förekomst av sulfidlera ska beaktas innan byggandet inleds. Ytterligare uppgifter ges av Esbo stads miljöcentral.

KIINTEISTÖN MUODOSTUS

- 14 § Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön salliessa muodostaa 3D-kiinteistöjä.

TULVARISKIN HUOMIOIMINEN

- 15 § Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Alle +3.0 m (N2000) rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Ylin tulvakorko alueella on + 2.8 m ja aaltoiluvara 20 cm. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa min. +3.0 m (N 2000) korkeuteen tulvariskin takia.

Kellarit ja maanalaiset rakenteet on vesieristettävä vähintään + 2.8 m (N 2000) tasoon asti.

FASTIGHETSBILDNING

I detaljplanområdet kan man om lagen tillåter det skapa 3D-fastigheter.

HÄNSYN TILL ÖVERSVÄMNINGSRISKEN

Vid nybyggnad ska översvämningsrisken beaktas. Havsvattnet kan skada konstruktioner som ligger under +3.0 m.ö.h. (N2000). Det högsta högvattenståndet är +2.8 m.ö.h. och marginalen för vågorna ytterligare 20 cm. Gator och räddningsvägar ska byggas minst +3.0 m.ö.h. (N 2000) på grund av översvämningsrisk.

Källare och konstruktioner under jord ska isoleras mot vatten åtminstone upp till nivån 2.8 m.ö.h. (N2000).

Alueelle on laadittu lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

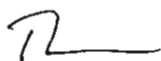
För området har utarbetats närmiljö- och kvartersplan.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

Esbo stadsplaneringscentral



Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.11.2018 (pöytäkirja 168 §).

Godkänd i stadsfullmäktige den 19.11.2018 (168 § i protokollet).

	Kv		19.11.2018
	Kh		5.11.2018
/b	Tarkistusesitys Kh:lle		13.6.2018
	Nähtävillä MRA 27§		27.11.2017-2.1.2018
4431/2017 /a	Ksl (Kaavaehdotus), palautti	Pasi Mäkinen	25.10.-8.11.2017
	Nähtävillä MRA 30§ (Finnoo I, 441500)		3.12.12-7.1.2013
3352/2012	Kp	Kari Moilanen	5.11.2012
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 442400	Piir.no 7043
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 4431/10.02.03/2017
Finnoonkallio Asemakaava ja asemakaavan muutos		Piirtäjä ASi	Päiväys 25.10.2017
		Suunnittelija PM	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			