AK. 40:95

Piirustus n:o 6821, päivätty 27.09.2013, muutettu 18.10.2016

Ritning nr 6821, daterad 27.09.2013, ändrad 18.10.2016

Espoo

Suvela I

40. kaupunginosa, Espoon keskus
Korttelit 40004 ja 40005, katu- ja virkistysalueet
Asemakaavan muutos

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 613300 Hyväksytty 13.10.2008
Aluenro 611515 Hyväksytty 20.5.1998

Esbo

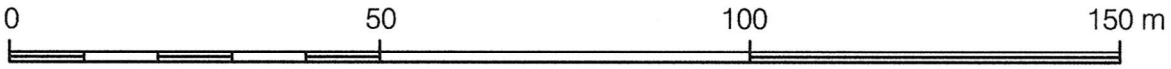
Södrik I

Stadsdel 40, Esbo centrum
Kvarter 40004 och 40005, gatu- och rekreationsområden
Detaljplaneändring

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 613300 Godkänd 13.10.2008
Områdesnr 611515 Godkänd 20.5.1998

Mittakaava 1:1000

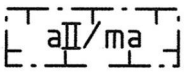
Skala 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

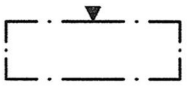
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK–1	Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös palveluasumista. 1-12 §	Kvartersområde för flervåningshus. I området får också placeras serviceboende. 1-12 §
AH–1	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen alue, jonka tulee olla yleisilmeeltään vehreä. Alueelle saa rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen asukkaiden yhteistilan. 11 §	Område i sambruk som betjänar boendet och som ska erbjuda en lummig anblick. I området får en gemenskapslokal med högklassigt utseende byggas. 11 §
VP	Puisto.	Park.
VL–1	Lähivirkistysalue, jolla sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.	Närrekreationsområde i vilket finns flygekorrens fortplantnings- och viloplatser.
— ··· —	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.
	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
SUNANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun maanpinnan tasosta laskettuna.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav från markytans nivå.
	Rakennusala.	Byggyta.
2300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
+22.0	Maanpinnan tai rakenteen likimääräinen korkeusasema.	Ungefärligt höjdläge för markytan eller konstruktion.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maan-, rakennuksen tai pihakannenalaisia pysäköintilaitoksia, varasto-, huolto-, jätehuolto-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä. Merkinnän roomalainen luku osoittaa päällekkäisten tasojen enimmäismäärän. Tilat saa rakentaa yhtenäisenä laitoksena kiinteistöjen rajoista riippumatta. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Byggnadsyta för parkeringsanläggning, lager, underhåll, återvinning, skyddsrum och teknik under marken, en byggnad eller ett gårdsdäck utan hinder av det tillåtna antalet våningar. Det romerska talet anger högsta antalet nivån. Lokalerna får byggas som en enda anläggning oberoende av fastighetsgränserna. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

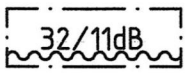
Alueen osa, jolla järjestetään rakennuksen tai pihakannen alainen ajoyhteys naapuritontille lukuarvon osoittamalla likimääräisellä tasolla.

Del av område på vilken ordnas körförbindelse till granntomten under byggnaden eller gårdsdäcket på den ungefärliga nivå som siffvärdet visar.



Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti asukkaiden yhteis-, liike-, palvelu- tai työtiloista.

Beteckningen anger att denna sida av byggnaden ska ha direkt utgång från utgång från invånarnas gemenssamslokaler, affärs-, service- eller arbetsutrymmen.

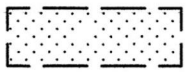


Merkintään sisältyvä ensimmäinen numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneineissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon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

Det i betckningen ingående första siffervärdet uttrycker att ytterväggar, fönster och andra konstruktioner mot ifrv. sida av byggytan ska vara sådana att den A-viktade skillnaden mellan den ljudnivåsom från trafiken riktas mot fasaden och den inne i bostadsrummen uppfattade ljudnivån motsvarar minst siffervärdet.

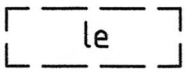
Merkintään sisältyvä jälkimmäinen numeroarvo ilmaisee, että parvekkeiden lasituksen, kaideosan ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä niihin kohdistuvan äänitason ja parvekkeella havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

Det i beteckningen ingående senare siffervärdet uttrycker att balkongernas glasväggar, barriärdelen och övriga konstruktioner ska vara sådana att den A-viktade skillnaden mellan den ljudnivåsom från trafiken riktas mot glaset och den ljudnivåsom uppfattas på balkongen motsvarar minst siffervärdet.



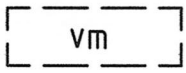
Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Del av område som skall planteras, läget riktgivande.



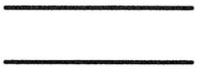
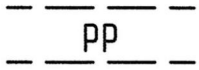
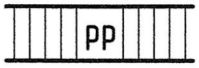
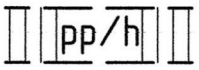
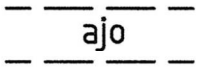
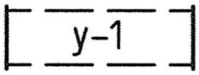
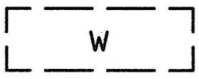
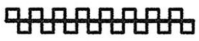
Sijainniltaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Till läget riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.



Sijainniltaan ohjeellinen muuntamon rakennusala

Till läget riktgivande byggyta för transformator.

	Katu.	Gata.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	För almän gång- och cykeltrafik reserverad del av området. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.	Till läget riktgivande för almän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.
/t	Tontille ajo on sallittu.	Infart till tomt är tillåten.
	Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys.	Till läget riktgivande körförbindelse.
	Ohjeellinen kadun tai liikennealueen ylittävä jalankulku- ja pyöräily-yhteys. Yhteys tulee rakentaa korkeatasoiseksi ottaen huomioon lähiympäristön asuinrakennukset. Sillan rakenteita ei saa sijoittaa maanalaisten johtojen päälle.	Riktgivande gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde. Förbindelsevägen ska vara av hög standard med hänsyn till bostadshusen strax intill. Brokonstruktioner får inte placeras ovanpå underjordiska ledningar.
	Sijainniltaan ohjeellinen vesialue.	Till läget riktgivande vattenområde.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

1 §

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Korttelialueille on rakennettava autopaikkoja vähintään seuraavasti:

AK-korttelialueet: 1 autopaikka / 90 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa / asunto.

Autopaikoista vähintään yksi alkavaa 30 autopaikkaa kohden on osoitettava liikuntaesteisten autopaikaksi.

Autopaikat tulee liikuntaesteisten ja vieraspaikkoja lukuun ottamatta sijoittaa pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava lukittavissa olevaan, katettuun tilaan. 1 pyöräpaikka / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pyöräpaikkaa / asunto. Lisäksi polkupyöräpaikkoja tulee järjestää lähelle sisäänkäyntejä.

Jos korttelialueilla toteutetaan keskitetysti vähintään 50 autopaikkaa siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan näille nimeämättömille pysäköintipaikoille antaa pysäköintimääräyksestä 10 % kevennys rakennusluvan yhteydessä.

Jos tontilla on Espoon kaupungin tuettuja vuokra-asuntoja, sen pysäköintipaikkojen määrää voidaan vähentää 20 % muutoin toteutettavasta autopaikkojen määrästä. Mikäli asunnot myöhemmin poistuvat tuetun vuokra-asumisen piiristä, tulee vähennetyt autopaikat toteuttaa.

BIL- OCH CYKELPLATSER

Minsta antalet bilplatser som ska byggas i kvartersområdena:

Kvartersområdena AK: en bilplats per 90 v-m², men minst 0,5 bilplatser per bostad.

Av dessa ska en bilplats per påbörjade 30 bilplatser reserveras för invalidfordon.

Alla bilplatser utom bilplatserna för invalidfordon och gästplatserna ska placeras i parkeringsanläggningen.

Det ska byggas 1 cykelplats/30 v-m² bostäder men emellertid minst 2 cykelplatser/bostad. Dessa ska placeras i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska cykelplatser ordnas nära entréerna.

Om i kvartersområden förverkligas minst 50 bilplatser centraliserade till ett ställe, så att de inte preciseras för någon, kan för dessa namnlösa parkeringsplatser i anslutning till bygglovet beviljas en 10 % lindring från parkeringsbestämmelsen.

Om det finns av staden ägda, stödda hyresbostäder på tomten, kan minsta antalet bilplatser minskas med 20 %. Om bostäderna upphör att vara stödda hyresbostäder ska hela minimiantalet bilplatser byggas.

2 § LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttäja luonnonvaloisuutta.
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut
- väestönsuojatilat
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- paikalliseen energiantuotantoon liittyviä teknisiä tiloja ja rakenteita.

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

- asumiselle häiriötä aiheuttamattomia, erillisiä tai asuntoon kytkettyjä työ-, palvelu- ja liiketiloja pihakannen ja maan tasoon

Näille tiloille tulee rakentaa autopaikat.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- förråd utanför bostäderna
- gemensamma utrymmen
- vinterträdgårdar som ersätter balkonger på områden som utsätts för trafikbuller
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och om våningsavsatsen får tillräckligt dagsljus
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- garage
- lokaler och schakt för hustekniken
- skyddsrum
- trapphus för extra utgångar som krävs i en byggnad med mer än 8 våningar
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området
- till den lokala energiproduktionen anslutande tekniska utrymmen och konstruktioner.

Dessa lokaler påverkar inte antalet bil- och cykelplatser.

- separata eller till bostäder anslutna arbets-, service- och affärslokaler med verksamhet som inte stör boendet på markplanet.

För dessa lokaler ska det byggas bilplatser.

3 § Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita tontin rajalla, vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.

Brandtmur eller annan lösning son garanterar samma trygghetsgrad behöver inte ligga vid tomtens gräns utan den kan placeras på ett sätt som är ändamålsenligt ur sturkturell eller funktionell synvinkel.

4 § Tonttien autopaikat, ajoyhteydet, jätehuoltotilat, pelastustiet ja leikkipaikat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisille tonteille. Kiinteistöt voivat rakentaa myös asukkaiden yhteistiloja yhteisellä sopimuksella.

Tomternas bilplatser, körförbindelser, avfallshanteringsutrymmen, räddningsvägar och lekplatser får på basen av avtal mellan fastigheterna också placeras på andra tomter. Fastigheterna kan bygga även gemensamma utrymmen genom ett gemensamt avtal.

5 §

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

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.

6 §

KAUPUNKIKUVA JA RAKENNUKSET

Rakennusten tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia.

Kirstintien puolella ja Kirstinharjun varressa jalankulkutasossa tulee sijaita pääosin näyteikkunallisia tiloja.

Asuinrakennusten tulee olla erivärisiä. Värisävyjen tulee olla raikkaita ja niiden tulee sopia toisiinsa siten, että suurkortteliin muodostuu harmoninen ja omaleimainen värimaailma. Rakennusten tai rakennusparien väritys voi muodostua myös saman värisävyn eri tummuusasteista. Harmaata väriä tulee välttää.

STADSBILDEN OCH BYGGNADERNA

Byggnaderna ska ha högklassigt utseende och högklassig arkitektur.

I markplanet mot Kirstivägen och den öppna platsen ska det huvudsakligen placeras lokaler med skyltfönster.

Bostadshusen ska ha olika färg. Kulörerna ska vara fräscha och passa ihop så att färgvärlden i storkvarteret blir harmonisk och särpräglad. En eller två byggnader kan också färgsättas med olika valörer av samma kulör. Grå färg ska undvikas.

Julkisivut ovat pääosin rapatut. Parvekkeiden tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoiset ja luoda rakennuksiin vaihtelevaa ilmettä.

Fasaderna ska huvudsakligen vara puts. Balkongerna ska ha ett högklassigt utseende och de ska ge byggnaderna ett varierande uttryck.

Rakennusten kattomuodon tulee olla kalteva siten, että rakennusten silhuetti muodostaa suurmaisemassa vaihtelevan ja kaupunkikuvallisesti monipuolisen elementin. Aurinkoisiin ilmansuuntiin kallistuvien kattopintojen kuormituksissa ja kallistuskulmissa tulee huomioida aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet.

Taken ska slutta så att byggnadernas silhuett utgör ett varierande och mångsidigt element i storlandskapet. I belastningen och lutningen på takytor mot soliga väderstreck ska möjligheterna att producera solenergi beaktas.

Pysäköintilaitosten julkisivujen tulee olla korkeatasoisia. Pysäköintilaitoksen maanpäälle näkyvät julkisivut tulee maisemoida osaksi pihamiljöötä.

Parkeringsanläggningarnas fasader ska vara högklassiga. Parkeringsanläggningens fasader formas till en del av gårdens miljö.

Asuintonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Muualle rakennettavien aitojen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja rakenteellisesti korkeatasoisia ja lisätä alueen viihtyisyyttä.

Gränserna mellan bostadstomterna får inte förses med staket. Staket som byggs på andra platser ska ha högklassigt utseende och högklassig konstruktion och de ska öka trivseln i området.

7 § PIHAT JA KANSIRAKENTEET

GÅRDAR OCH DÄCKSKONSTRUKTIONER

Asuntopihat ja ulko-oleskelualueet tulee rakentaa laadukkaiksi. Kansipihoille tulee istuttaa puita ja pensaita. Piha-alueet tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Kortteleiden jalankulkuympäristö tulee toteuttaa pienimittakaavaisena ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena. Tuloilman ottoaukot ja savunpoistorakenteet tulee integroida rakennuksiin ja pihan rakenteisiin.

Bostadsgårdarna och uteplatserna ska byggas på ett högklassigt sätt. På däcksgårdarna ska planteras träd och buskar. Kvarterens gårdar ska planeras som en enhetlig helhet. Kvarterens fotgängarmiljö ska förverkligas på ett småskaligt och stadsbildsmässigt högklassigt sätt. Friskluftsintagen och anläggningarna för rökventilation ska integreras i byggnaderna och gårdens konstruktioner.

8 § HULEVEDET

DAGVATTEN

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttääalueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m^3) jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliömetriä (100 m^2) kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille.

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m^3 per 100 m^2 ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömmas 12-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Dagvatten får kontrollerat ledas till rekreationsområdena.

9 §

Tontin rajautuessa virkistysalueeseen tavanomaiset maalämpökaivot voidaan sijoittaa tontin ja virkistysalueen rajalle. Näitä maalämpökaivoja voidaan porata myös viistosti virkistysalueen alle kaupunkitekniikan keskuksen sijoitusluvalla. Tämä ei koske syvälämpökaivoja, joissa kierrätetään maaperän vettä.

Energiantuotannosta ei saa jäädä näkyvää jälkeä alueelle ja se ei saa haitata alueen pääkäyttötarkoitusta.

Mahdollisten maalämmön tuotantoon liittyvien seurantakaivojen suunnitelmat ja sijainnit tulee hyväksyttää kaupungilla.

Om tomten gränsar till ett grönområde kan sedvanliga jordvärmebrunnar placeras vid gränsen mellan tomten och rekreationsområdet. Dessa jordvärmebrunnar får borras diagonalt under grönområdet med placeringstillstånd av stadsteknikcentralen. Detta gäller inte djupa värmebrunnar för geotermisk energi i vilka man cirkulerar vatten från jordgrunden.

Energiproduktionen får inte lämna synliga spår i området och får inte störa områdets huvudsakliga användningsändamål.

Eventuella planer för och placeringen av kontrollbrunnar för jordvärmeproduktionen ska godkännas av staden.

10 §

Rakentamattomat tontinosat tulee istuttaa puilla ja pensailla.

De obebyggda tomtdelarna ska planteras med träd och buskar.

11 §

YHTEISTILAT

Asukkaiden yhteistiloja
- Tulee rakentaa asuinrakennusten maantasokerrokseen.
- Voi sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä kuitenkin enintään 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Yhteistiloista vähintään yksi tulee rakentaa koko korttelia palvelevaksi kokoontumistilaksi, jonka pinta-ala on vähintään 150 m² ja enintään 300 m².

GEMENSKAPSLOKALER

Gemenskapslokaler
- Ska byggas i bostadshusens markplan
- Får placeras ovanför översta våningen utan hinder av det tillåtna antalet våningar dock högst 2/3 av ytan på den största våningen i byggnaden.
- Minst ett av de gemensamma utrymmen ska byggas till en samlingslokal som betjänar hela kvarteret och har en yta på minst 150 m² och högst 300 m².

12 §

Asuinrakennuksissa saa olla kaksi päällekkäistä kellarikerrosta.

I bostadsbyggnaden får finnas två källarvåningarna ovanpå varandra.

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 kaupunginvaltuustossa 16.10.2017 (pöytäkirjan 75 §).
Godkänd i stadsfullmäktige den 16.10.2017 (75 § i protokollet).

	Kv		11.9.-16.10.2017
	Kh		14.8.2017
/c	Ksl, muutettu	Liisa Ikonen	18.10.2016
	Näht MRA 27§		18.4.-18.5.2016
10/2016 /b	Ksl, muutettu	Liisa Ikonen	31.3.2016
	Näht MRA 30§		21.10.-19.11.2013
4547/2012 /a	Kp	Torsti Hokkanen	27.9.2013

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 611519	Piir.nro 6821
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Asianumero 10/10.02.03/2016
Suvela I Asemakaavan muutos		Piirtäjä TP	Päiväys 27.9.2013
		Suunnittelija LI	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000