

64:16

Espoo

Jorvi

Asemakaavan muutos

64. kaupunginosa, Karvasmäki
Osa korttelia 64001

MUUTETAAN VAHVISTETTUA
ASEMAKAAVAA:
Aluenro 630203 Hyväksytty 10.9.2012



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MAÄRÄYKSIÄ:

YS	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. (1-12 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Risti merkinän päällä osoittaa merkinän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.

12000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

30000 Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jolle arbalalaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

+53,0 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

pk Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päivä-kodin.

kl Rakennusala, jolle saa sijoittaa koulun ja muita lähipalveluita.

p Pysäköintipaikoille varattu alueen osa. Alueelle saa rakentaa autotalleja ja pysäköintilaitoksia.

as Rakennusala, jolle saa sijoittaa sairaala-toimintoihin liittyviä asuntoja ja majoituslaitoksia.

alma Rakennusala, jolle saa sijoittaa kannen- tai maanalaisen pysäköintilaitoksen sekä sisään-käynti- ja kulkutiaa, lastaus-, huolto-, huoltoajo-, varasto- ja teknisiä tiloja sekä julkisen liikenteen toimintaan tarvittavia tiloja.

up Sijainnitaan ja laajuudeltaan ohjeellinen alueen osa, joka tulee rakentaa puistolaiseksi ulkoilupaiksi. Piha-alueen soveltamiseen sairaalan pottilaiden ulkoiluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ulkoilupihan kulkureititjä voidaan hyödyntää pelastustaiden suunnittelussa.

jl Alueen osa, jolle varataan sijainnitaan ohjeellinen ja toimintaedellytyksiltään sekä ikimääräisellä laajuudeltaan sitova alue joukkoliikenteen toiminnalle. Rakennusten ja rakennusosien alltuskorkeuden tulee olla 4,2 metriä ja mahdollistaa joukkoliikennevälineiden ja pelastusajoneuvojen kulku.

he Sijainnitaan ohjeellinen helikopterin laskeutumispaikka. Sairaala-alueella tulee olla käytössä jatkuvasti vähintään yksi helikopterin laskeutumispaikka, jonka toimintaedellytyksiä tulee huolehtia myös rakentamisen aikana. Laskeutumispaikka voidaan toteuttaa katolle huomiomatta asemakaavassa aseletettuja rajoituksia rakennuksen korkeudelle.

Istutettava alueen osa. Alueelle saa toteuttaa jalankulkua ja pyöräilyä palvelevia yhteyksiä sekä pelastusteiä.

Metsäisenä säilytettävä alueen osa, jolla puuston ja maisemanhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet sallitaan. Alueen hoidossa tulee huomioida metsikön tärkeä merkitys suurmalsemassa.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

ajo Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

eko-1 Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteys-tarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hohtaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

Esbo

Jorv

Detalplaneändring

Stadsdel 64. Karvasbacka
Del av kvarter 64001

DEN FASTSTÄLLDA
DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 630203 Godkänd 10.9.2012

Skala 1:1000

DETALJPLANEBETECKNINGAR
OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård. (1-12 §)	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.	Stadsdelsgräns.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	Namn på stadsdel.
Stadsdelsnummer.	Kvartersnummer.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Beteckningen anger de byggytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.

Högsta höjd för byggnads vattentak.

Byggyta där daghem får placeras.

Byggnadsyta där en skola och andra närtjänster får placeras.

För parkeringsplatser reserverad del av området. I området får byggas garagen och parkeringsanläggningar.

Byggyta på vilken får placeras till sjukhus-funktionerna anslutande bostäder och inkvarteringsanläggningar.

Byggyta på vilken får placeras en under däcked eller marken belägen parkeringsanläggning samt entréutrymme och passager, lastnings-, underhålls-, servicetratik-, förråds- och tekniska utrymmen samt för kollektivtrafikens behövliga utrymmen.

Områdesdel som till sitt läge och sin omfattning är ungefärlig och som ska byggas som en parkartig uteplats. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att gårdsområdet lämpar sig för utomhusvistelse för sjukhusets patienter. Förbindelselederna på uteplatsen kan utnyttjas vid planeringen av räddningsvägar.

Del av området på vilken reserveras ett till placeringen riktgivande och till verksamhets-förutsättningarna samt den ungefärliga storleken bindande område för kollektivtrafikens verksamhet. Underfartshöjden hos byggnaderna och byggnadsdelarna ska vara 4,2 meter och möjliggöra underfart av kollektivtrafikmedel och räddningsfordon.

Ungefärligt placerad landningsplats för helikopter. På sjukhusområdet ska det alltid finnas minst en landningsplats för helikopter, vars verksamhetsförutsättningar ska ombesörjas också under byggtiden. Landningsplatsen kan byggas på taket utan hinder av de begränsningar för byggnadens höjd som anges i detaljplanen.

Del av området som ska planteras. I området får anläggas förbindelser för gång- och cykeltrafik samt räddningsvägar.

Del av området som ska bevaras skogbevuxen och på vilken för värden av trädbeståndet och landskapet nödvändiga åtgärder är tillåtna. Vid områdets skötsel ska skogsdungens viktiga betydelse i storlandskapet beaktas.

Trädrad som ska bevaras/planteras.

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

Körförbindelse. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Områdesdel där det finns ett behov av en ekologisk korridor mellan flygekorrens habitat. Träden i området ska skötas och formas så att förbindelsen genom området mellan trädtoppama bevaras.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- sairaalat 1 ap / 200 k-m²
- asunot 1 ap / 75 k-m²
- koulut 1 ap / 200 k-m²
- päiväkodit 1 ap / 200 k-m²

Muita tiloja koskien rakennettavaksi vaadittavan autopaikkamäärän päättää rakennusvalvontaviranomainen rakennuslupahakemuksen yhteydessä annetun selvityksen perusteella, hankittuaan tarvittaessa kaupunkisuunnittelu-keskuksen lausunnon.

Polkupyöräpysäköintiin on varattava riittävät tilat.

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa toiselle tonitlle kiinteistöjen välisin sopimuksin.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA

Ympäristön käsitellyssä ja rakennusten arkkitehtuurissa tulee kiinnittää erityistä huomiota sairaala-alueen kaupunkikuvaan Turuntien ja Karvasmäenten suuntiin sekä pyrkä välttää näihin rakennusten muuimaista vaikutelmaa näihin suuntiin.

Rakennusten muodostamaa kaupunkikuvaa tulee jäsenellä julkisivumateriaalein ja -värein sekä eri rakennusosien ryhmittelyllä.

Huolto- ja tekniset tilat, ilmanvaihtolaitteet, savunpoistoluukut sekä maanalaisten tilojen näkyvät osat tulee käsitellä rakennuksen muiden julkisivujen laatusoa ja kaupunkikuallisia vaatimuksia vastaaviksi.

Maan alla sijaitsevien pysäköinti- ja huoltotilojen sekä huoltotunnelien maan pinnalle johtavien pysty-yhteyksien ja hormien soveltamiseen kaupunkikuvaa ja olemassa oleviin rakennuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennusten lähiympäristöön tulee tavoitella maanvaraisia korkeita kasvavia puita nykyisiä puita säilyttäen ja uusia istuttaen.

Ilmanvaihtokoneet, aurinkopaneelit ja muut tekniset laitteet tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria. Talotekniikan tilat ylimmissä kerroksissa tai ullakon tasolla tulee toteuttaa vähäeleisinä ja julkisivulinjasta sisäänvedettyinä

Myös rakennusten katot teknisine tiloiheen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Viherkattoja tulee käyttää erityisesti pottilashuoneiden ikkunanäkymien edessä olevilla kattopinnolla. Piharakennukset ja katokset tulee ensisijaisesti toteuttaa viherkattoisina.

PIHA-ALUEET JA KANSIPIHA

Rakentamattomat tontinosat tulee istuttaa sekä pitää hoidettuina ja ilmeeltään huolitettuina. Alueelta kaadettavat merkittävän kokolset puut tulee korvata uusilla.

Pysäköintialueet tulee jäsentää puin ja pensain. Jalankulkuyhteyksien tulee olla selkeitä, turvallisia ja viihtyisiä.

Kulkuyhteydet sairaalarakennusten sisäänkäynnille sekä sisäänkäynneiltä julkisen liikenteen pysäkeille tulee toteuttaa selkeinä, turvallisia ja viihtyisinä.

Oleskelupihat tulee avata lämpimään ilman-suuntaan ja rakentaa laadukkaiksi. Oleskelupiholle ja kansipihoille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Mahdolliset tukimuurit tulee ensisijaisesti porastaa ja välittasanteet istuttaa. Luiskat tulee verhoia istutuksiin.

Portaita, katoksia ja hätäpoistumiskäyntejä saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolisille osille. Rakenteiden tulee olla kaupunkikuvaan sopeutuvia ja laadukkaasti toteutettuja.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- maanalaisina tiloina väestönsuojia ja kulkuyhteyksiä
- pysäköintitilat ja -laitokset sekä niihin liittyvät huolto-, varasto-, sisäänkäynti- ja kulkutilat, porras- ja hissiyhteydet

- kiinteistönhoidon tilat sekä jätehuolto-, lastaus-, huolto- ja tekniset tilat
- julkisen liikenteen toimintaan tarvittavat tilat

- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamo-tilat
- rakennusten väliset yhdyssillat

Nämä tilat eivät mitoilta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

MUUT TILAT

Alueelle saa rakentaa myymälä- ja liiketiaa asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta enintään 1 %.

Alueelle saa rakentaa erikseen osoitetuille rakennusaloille asuin-, päiväkoti- sekä koulu- ja lähipalvelutiloja.

JOUKKOLIIKENNE

Joukkoliikenteen toimintaedellytykset on huomioltava tontin suunnittelussa. Suunniteltaessa sellaisia muutoksia korttelialueella, jotka vaikuttavat joukkoliikenteen toimintaan, tulee suunnitelmat laatia yhteistyössä joukkoliikenteen järjestäjän sekä kaupungin teknisen toimialan edustajien kanssa.

Joukkoliikenteen toiminta-alueelle korttelissa tulee esittää katusuunnitelma vastavalt suunnitelmat rakennusluvan yhteydessä. Rakennusvalvontaviranomainen kuulee tarvittaessa joukkoliikenteen järjestäjää.

MELU

7 §

Kortteli 64001 sijaitsee melualueella. Rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että sisätilojen melutaso ohjeavot eivät ylitä. Leikki- ja oleskelu-alueet tulee sijoittaa rakennusten jätai melu-esteiden muodostamaan melutason ohjeavot eivät ylitä.

Oleskeluun tarkoitut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtiouevoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutaso ohjeavot eivät ylitä.

Teknisten laitteiden aiheuttaman melun vaimenukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Haettaessa rakennuslupaa tulee esittää melu-selvitys, jolla osoitetaan, etteivät ohjeavot ylitä.

MAANALAISET JOHDOT

Korttelialueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarka sijainti ja huomioltava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

PARKERING

Minsta antalet bilplatser som ska byggas:

- 1 bp / 200 v-m² för sjukhus
- 1 bp / 75 v-m² för bostäder
- 1 bp / 200 v-m² för skolor
- 1 bp / 200 v-m² för daghem

Beslut om antalet bilplatser som krävs för andra lokaler fattas av byggnadstillsynsmyndigheten på basis av en utredning som lämnas vid an-sökan om bygglov. Byggnadstillsynsmyndigheten inhämtar vid behov ett utlåtande av stadsplaneringscentralen.

För cykelparkering ska det reserveras tillräckligt med utrymme.

Parkeringsplatser får enligt avtal mellan fastig-heterna placeras på andra tomter.

STADSBILD OCH BYGGSÄTT

I miljön och byggnadernas arkitektur ska särskild uppmärksamhet ägnas sjukhusområdet stadsbild mot Åbovägen och Karvasbackavägen. Man ska också sträva efter att undvika ett murlik intyck i dessa riktningar.

Stadsbilden som byggnaderna bildar ska struktureras med fasadmateriatl och fasadfärger samt med gruppering av olika byggnadsdelar.

Lokaler för underhåll och teknik, ventilations-anordningar, rökluckor samt synliga delar av underjordiska rum ska motsvara kvalitetsnivån på byggnadens övriga fasader och kraven på stadsbilden.

Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att parkerings- och servicelokalerma under marken samt servicetunnlarnas vertikal anslutningar och rökanaler som leder till markytan anpassas till stadsbilden och till befintliga byggnader.

I byggnadernas närmaste omgivning bör man eftersträva träd på marken som växer höga samtidigt som nuvarande träd bevaras och nya planteras.

Ventilationsmaskiner, solpaneler och övriga tekniska apparater ska utgöra en högklassig del av byggnadernas arkitektur. Lokalerma för husteknik i de övre våningarna eller på vinds-nivå ska se enkla ut och vara indragna från fasadlinjen.

Även byggnadernas tak med tekniska utrym-men ska hålla en stadsbildsmässigt hög kvalitet. Gröna tak ska användas särskilt på takytor som syns från patientrummen. Gårdsbyggnader och skärmtak ska i första hand ha gröna tak

GÅRDSPLANER OCH GÅRDSDÄCKET

Obebyggda tomtdelar ska planteras och skötas så att de ser prydliga ut. Träd av betydande storlek som fällis i området ska ersättas med nya träd.

Parkeringsplatserna ska indelas med träd och buskar. Gångförbindelsema ska vara tydliga, säkra och trivsamma.

Förbindelselederna till sjukhusbyggnadernas ingångar och från ingångarna till kollektiv-trafikens hållplatser ska vara tydliga, säkra och trivsamma.

Uteplatserna ska öppna sig mot ett varmt väderstreck och byggas så att de håller en hög kvalitet. På uteplatserna och gårdsdäcken ska det planteras träd och buskar.

Eventuella stödmurar ska i första hand terras-eras och avsatserna ska planteras. Slutning-arna ska läckas med planteringar.

Trappor, skärmtak och nödutgångar får placeras utanför byggnadsytan. Konstruktionerna ska anpassas till stadsbilden och genomföras på ett högklassigt sätt.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som anteknats i detalj-planen får det byggas:

- skyddsrum och förbindelseleder som under-jordiska utrymmen
- parkeringslokaler och parkeringsanläggningar samt servicelokaler, lager, ingångar, passager och trapp- och hissförbindelser i anslutning till dem
- lokaler för fastighetsskötsel, avfallshantering, lastning, underhåll och teknik
- lokaler som behövs för kollektivtrafikens verksamhet
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området
- broar mellan byggnaderna

Dessa lokaler påverkar inte minimiantalet bil- och cykelplatser.

ÖVRIGA LOKALER

I området får högst 1 % av den byggrätt som anvisats i detaljplanen användas för butiker och affärer.

I området får det byggas lokaler för bostäder, daghem, skolor och närservice på särskilt an-visade byggnadsytor.

KOLLEKTIVTRAFIK

Verksamhetsförutsättningarna för kollektiv-trafiklen ska beaktas vid planeringen av tomten. När det planeras sådana ändringar i kvarters-området som inverkar på kollektivtrafikens verksamhet, ska planerna utarbetas i samar-bete med representanter för trafikanten och teknik- och miljösektorn.

För kollektivtrafikens verksamhetsområde i kvarteret ska det vid vid ansökan om bygglov läggas fram planer som motsvarar gatuplaner. Byggnadstillsynsmyndigheten ska vid behov höra trafikanten.

BULLER

Kvarter nr 64001 ligger i ett bullerområde. Byggnadernas ytterväggar, fönster och andra konstruktioner ska vara sådana att riktvärdena för bullernivån inomhus inte överskrids. Lek- och uteplatser ska placeras i bullerskugga av byggnader och/eller bullerhinder så att riktvärde-na för bullernivån på uteplatser inte överskrids.

Balkonger och terrasser som är avsedda för vistelse ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att statsrådets riktvärden för bullernivån på uteplatser inte överskrids.

Särskild uppmärksamhet ska ägnas dämpning av buller från tekniska anordningar. Vid ansökan om bygglov ska en bullerutredning presenteras som påvisar att riktvärdena inte överskrids.

UNDERJORDISKA LEDNINGAR

Ovnpå de i kvartersområdet förefintliga under-jordiska ledningarna får inte byggas. Den som börjar bygga ska utreda de underjordiska ledningarnas exakta läge och beakta dessa vid planeringen eller avtala om flyttning av ledning-arna med dessas ägare.

POHJAVESI JA MAAPERÄ

9 §

Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolel-le rakentamista on laadittava pohjaveden hallin-taselvitys.

Ennen rakentamista on selvitettävä korttel-i-alueen maaperän pilaantuneisuus. Tarvittaessa maa-alue on puhdistettava rakentamisen sopivaksi.

PALOMUURI

10 §

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

YHTEISJÄRJESTELYT

11 §

Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.

HULEVEDET

12 §

Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hule-vesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytys-painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitus-tilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² koh-den. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöi-den tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa täyt-tymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäise-mättömän pinnan viivytystarpeesta.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Raken-tamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laa-tua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttaa ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilta pure-tava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

GRUNDVATTEN OCH MARK

Grundvattenytan ligger nära markytan. Före byggande under den rådande grundvattenytan ska en utredning över grundvattenkontroll göras upp.

Innan byggandet inleds ska utredas om marken är nedsmutsad. Vid behov ska markområdet saneras så att det lämpar sig för byggande.

BRANDMUR

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

SAMFÄLLIGA ARRANGEMANG

Körförbindelser till service- och parkerings-utrymmen får ordnas via en annan tomt.

DAGVATTNET

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska för-dröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömmas 12-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp.

Dagvatten från trafikområden ska i första hand behandlas med kvalitetsförbättrande filterings-metoder.

För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjnings-kapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.

Vid ansökan om bygglov ska en plan för dag-vattenkontroll under byggtiden presenteras. Byggtidens dagvatten ska behandlas med en filteringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten. Dagvatten under byggnadstiden ska fördröjas och behandlas i kvartersområdet så att det inte försämrar vattenkvaliteten i det mottagande vattendraget.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.			
Pä detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.			
Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral			
<i>Torsti Hokkanen</i>			
kaupunkisuunnittelujohtaja stadsplaneringsdirektör			
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.8.2022 (pöytäkirjan 106 §). Godkänd i stadsfullmäktige den 22.8.2022 (106 § i protokollet).			