AK. 85:18

Espoo

Kalajärvi IA
Asemakaavan muutos

85. kaupunginosa, Kalajärvi
Kortteli 85046

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:
Aluenro 720100

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Kalajärvi IA
Detaljplaneändring

Stadsdel 85, Kalajärvi
Kvarter 85046

DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 720100

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-7 §)
— · · · —	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
85	Kaupunginosan numero.
KAL	Kaupunginosan nimi.
85046	Korttelin numero.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.
p	Pysäköimisalue.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
pv-1	Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Alueella on voimassa ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Kaikessa suunnittelussa, rakentamisessa ja kunnossapidossa on otettava huomioon pohjaveden suojelu. Alueella ei sallita maalämpöjärjestelmiä, eikä maanalaisia kellarikerroksia. Pohjavesi on kaava-alueella paineellista. Tämä tulee huomioida perustamis- ja pohjanvahvistustapojen suunnittelussa. Rakentamista suunniteltaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK	Kvartersområde för flervåningshus. (1-7 §)
— · · · —	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
———	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
85	Stadsdelsnummer.
KAL	Namn på stadsdel.
85046	Kvartersnummer.
2000	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Byggnadsyta.
le	Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.
	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
p	Parkeringsområdet.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
pv-1	Grundvattenområde som är viktigt för vattentäkt. I området gäller förbud mot förorening av grundvatten enligt miljöskyddslagen. I området får grundvattens kvalitet eller mängd inte äventyras. Skyddet av grundvattnet ska beaktas i all planering, byggande och underhåll. Jordvärmeanläggningar och underjordiska källare är inte tillåtna i området. Grundvattnet är artesisk i planområdet. Detta bör beaktas vid planering av grundläggnings- och grundförstärkningssätt. Vid planering av byggande ska en plan för kontroll av grundvattnet utarbetas.

1 § PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asunnot 1 ap / 85 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 %

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

1 § PARKERING

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 85 v-m² för bostäder, men minst 0,5 bp / bostad

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

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

- 1 cp / 30 v-m² för bostäder, men minst 2 cp / bostad

Alla cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas platser för kortvarig cykelparkering utomhus.

2 § LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat
- väestönsuojatilat

Edellä mainittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

2 § EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:
- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemensamma lokaler för invånarna
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och om våningsavsatsen får tillräckligt dagsljus
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- tekniska utrymmen för hustekniken
- skyddsrum

För de lokaler som byggs utöver byggrätten krävs inte bil- och cykelplatser.

3 § MELU

Kortteli 85046 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan tulee olla vähintään 30 dBA.

3 § BULLER

Kvarter 85046 är beläget i en bullerzon. Lek- och uteplatser ska placeras i bullerskugga av byggnader och/eller bullerhinder så att riktvärdena för bullernivån utomhus inte överskrids.

Balkonger och terrasser ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att riktvärdena för bullernivån utomhus inte överskrids.

Ljudisoleringen mot flygbuller i de yttre konstruktionerna i bostadsbyggnader och andra byggnader for bullerkänsliga funktioner bör vara minst 30 dBA.

4 § HULEVEDET

Istutusalueilta ja katoilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden 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.

Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

4 § DAGVATTNET

Rent dagvatten som samlas från planteringar och tak ska i mån av möjlighet absorberas.

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

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

Skyldigheterna gäller även dagvattnet under byggnadstiden.

5 § KAUPUNKIKUVA

Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia ja viimeisteltyjä.

5 § STADSBILD

Bostadsbyggnaderna ska ha sadeltak. Fasadmaterialen ska vara högklassiga, ha god finish.

6 § PIHA-ALUEET

Pihan ilmeen tulee olla vehreä. Pihalle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita ja pihatilaa tulee jäsennellä monimuotoisilla puu- ja pensasistutuksilla. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata pensasaidoin.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Virkistysalueisiin rajautuvien tonttien ja tontinosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen.

6 § GÅRDSPLANER

Gårdsplanen ska ge ett lummigt intryck. På gården ska det planteras växande träd och gårdsområdena ska delas upp med mångsidiga träd- och buskplanteringar. Gårdsplanen ska planeras och byggas som en helhet oberoende av en eventuell tomtindelning. Tomterna får inte ingärdas mot andra bostadstomter. Bostädernas egna gårdar får ingärdas med häcker.

De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras. På de tomter och tomtdelar som gränsar till parken ska planteringarna planeras så, att kvartersområdet så naturligt som möjligt anknyter till grönområdet bredvid.

7 § POHJAVESI

Asemakaava sijoittuu pohjavesialueelle. Rakentaminen pohjavesialueella tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta pohjaveden pilaantumista, sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta.

Öljysäiliöt on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä. Siirtoputket on rakennettava niin, että niiden kuntoa voidaan tarkkailla.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros.

Pohjaveden määrän turvaamiseksi alueella ei tule toteuttaa pohjaveden pinnankorkeutta pysyvästi alentavia rakenteita.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat tulee päällystää vettä läpäisemättömillä pintamateriaaleilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Hulevedet näiltä alueilta tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja pois pohjavesialueelta.

Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään pohjaveden määrän turvaamiseksi. Jätevesien maahan imeyttäminen tai johtaminen avo-ojaan on kielletty.

Perustamisessa ja pohjanvahvistamisessa ei saa käyttää menetelmiä, jotka saattavat aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista, kuten porapaaluja tai luiskapystysalaojia.

7 § GRUNDVATTEN

Planområdet är på ett grundvattenområde. Byggandet på grundvattenområde får inte orsaka förorening av grundvattnet, sänkning av dess yta eller minskning av vattenflödet.

Oljecisterner ska placeras i täta, täckta skyddsbassänger, vars volym ska vara större än den maximala mängd olja som lagras. Oljerören ska byggas så att deras skick kan kontrolleras.

Vid grävning ska ovan om högsta grundvattennivån lämnas ett tillräckligt skyddsskikt.

För att grundvattenmängden ska tryggas tillåts inte konstruktioner som permanent sänker grundvattennivån.

Kör- och parkeringsområdena för motorfordon samt platser för sopkärl placeras ska beläggas med ogenomsläppligt ytmaterial eller konstruktion som innehåller grundvattenskydd. Dagvattnet från dessa områden ska ledas genom oljeavskiljare, biofilter eller liknande strukturer till dagvattenavloppet och bort från grundvattenområdet.

Rent dagvatten bör i möjligaste mån infiltreras i marken för att säkerställa grundvattennivån. Infiltrering eller inledning av avloppsvatten till öppna diken är förbjudet.

Metoder som kan orsaka skadligt utsläpp av grundvatten, såsom borrpålar eller vertikaldrän, får inte användas för konstruktion och förstärkning.

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 kaupunginhallituksessa 9.9.2024 (pöytäkirjan 212 §).
Godkänd i stadsstyrelsen den 9.9.2024 (212 § i protokollet).

	Kh		9.9.2024
/b	Ksl, muutettu	*Juha Miettinen*	8.5.2024
	Nähtävillä MRA 27 §		31.5.-2.8.2021
2701/2021 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Juha Miettinen*	28.4.2021
	Nähtävillä MRA 30 §		24.10.-21.11.2016
1796/2016	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	26.9.2016

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 720111	Piir.nro 7384
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 2701/10.02.03/2021
Kalajärvi IA Asemakaavan muutos	Piirtäjä AN	Päiväys 28.4.2021
	Suunnittelija JMie	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000