

Espoo

Tapiolan jalkapallostadion

Asemakaavan muutos
Kaupunginosan rajan muutos

12. kaupunginosa, Tapiola
Osa korttelia 12135, katu- ja
virkistysalueet

15. kaupunginosa, Niittykumpu
Katu- ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 210800 Hyväksytty 21.06.1972
Aluenro 210803 Hyväksytty 23.04.2012
Aluenro 211100 Hyväksytty 04.06.1987
Aluenro 211201 Hyväksytty 29.04.2013
Aluenro 211814 Hyväksytty 06.09.1988
Aluenro 211900 Hyväksytty 03.11.1977

Mittakaava 1:1000



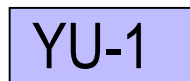
ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



Asuinkerrostalojen korttelialue.
(1-7, 16-24 §)



Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. (1, 4, 8-10, 16-23 §)



Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. (1, 4, 8-14, 16-24 §)



Liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa hotellin. (1, 4, 15-23 §)

Esbo

Hagalunds fotbollsstadion

Detaljplaneändring
Ändring av stadsdelsgränsen

Stadsdel 12, Hagalund
Del av kvarter 12135, gatu-
och rekreationsområden

Stadsdel 15, Ängskulla
Gatu- och rekreationsområden

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:

Områdesnr 211800 Godkänd 21.06.1972
Områdesnr 210803 Godkänd 23.04.2012
Områdesnr 211100 Godkänd 04.06.1987
Områdesnr 211201 Godkänd 29.04.2013
Områdesnr 211814 Godkänd 06.09.1988
Områdesnr 211900 Godkänd 03.11.1977

Skala 1:1000

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för flervåningshus.
(1-7, 16-24 §)

Kvartersområde för idrottsbyggnader.
(1, 4, 8-10, 16-23 §)

Kvartersområde för idrottsbyggnader.
(1, 4, 8-14, 16-24 §)

Kvartersområde för affärsbyggnader där ett hotell får placeras. (1, 4, 15-23 §)



Puisto. (25 §)

Park. (25 §)



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
(25 §)

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
(25 §)



Yleinen pysäköintialue. (25-26 §)

Område för allmän parkering. (25-26 §)



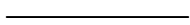
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.



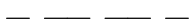
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



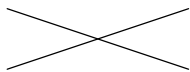
Osa-alueen raja.

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.

12

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

TAP

Kaupunginosan nimi.

Namn på stadsdel.

12276

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

KOIVU-MANKK

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

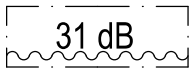
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

3350

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

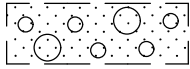
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

VI(ak 5500)	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen. Roomalainen luku ilmoittaa pysäköintikannen päälle sallittavan asuinrakennuksen kerrosten enimmäismäärän ja sulkeissa oleva arabialainen luku sallitun asuinrakentamisen rakennusoikeuden enimmäismäärän. Rakennusoikeus on osoitettu kortteliin merkityn rakennusoikeuden lisäksi.	Byggnadsyta för ett bostadshus. Det romerska talet anger högsta tillåtna antalet bostadshusvåningar ovanpå parkeringsdäcket och det arabiska talet inom parentes den högsta tillåtna byggrätten för bostadshus utöver byggrätten för hela kvarteret.
kl 10%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää toimisto-, liike-, kahvila- ja ravintolatilana.	Procent av byggrätten på byggnadsytan som ska användas för kontors-, affärs- kafé- och restauranglokaler.
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.
16.0m	Rakennuksen julkisivujen enimmäiskorkeus metreinä.	Fasadernas högsta höjd i meter.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ka	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katsomon, urheilutoimintaa tukevia apu- ja huolto-tiloja sekä alueen sähköjakelua palvelevia muuntamo-tiloja rakennusoikeuden estämättä. Rakennusalalle toteutettavat tilat tulee rakentaa osaksi katsomon arkkitehtuuria.	Ungefärligt placerad byggnadsyta där man utöver byggrätten får bygga en läktare, biutrymmen och servicelokaler som stöder idrottsverksamhet samt en transformator för eldistributionen i området. Lokalerna ska integreras i läktarens arkitektur.
	Ohjeellinen rakennusala.	Till läget riktgivande byggnadsyta.
vm	Ohjeellinen muuntamon rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för transformator.
et-1	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maakaasun painevähennysaseman. Asema aitoineen on maimoitettava sopivalla värityksellä ja istutuksilla maastoon.	Byggnadsyta där en tryckreduceringsstation för naturgas får placeras. Stationen med stängsel ska anpassas till terrängen med lämplig färgsättning och planteringar.
kap	Kansipiha.	Däcksgård.
+8.0 kap	Kansipihan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig höjd för gårdsdäck.
lpa I	Rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai kannen alaisia autopaikoitustiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.	Byggnadsyta på vilken får placeras under byggnadens eller däckets belägna bilparkeringsutrymmen utöver den i planen antecknade byggrätten.



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

Siffran som ingår i beteckningen uppger att ytterväggarna, fönstren och konstruktionerna på denna sida av byggnadsytan ska vara sådana att den ekvivalenta A-vägd skillnaden mellan trafikens ljudnivå vid fasaden och ljudnivån i lägenheterna är minst det angivna antalet decibel.



Sijainniltaan ohjeellinen puilla ja pensailta istutettava alueen osa.

En riktgivande del av område som ska planteras med träd och buskar.



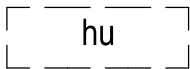
Alueen osa, jonka metsäinen / luonnontilainen / puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puuttomia alueita tulee kehittää siten, että ne liittyvät osaksi metsäistä / luonnontilaista / puustoista aluetta. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.

Områdesdel, vars skogiga / naturliga / trädbevuxna karaktär i landskapet ska bevaras. De trädlösa områdena ska utvecklas så att de ansluter till det skogiga/naturliga/trädbevuxna området. Träden ska skyddas under byggtiden.



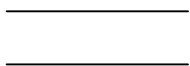
Istutettava puurivi.

Trädrad som ska planteras.



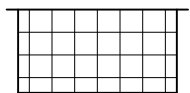
Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen varattu alueen osa. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana.

Ungefärlig plats för fördröjning av dagvatten. Dagvattenhanteringen ska ha ett högklassigt utseende och vara parklik. Områdesdelen får samtidigt också användas för andra ändamål som inte hindrar att området används för fördröjning av dagvatten vid en bränningsepisod.



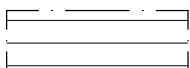
Katu. (25 §)

Gata. (25 §)



Katuaukio / tori. Alueelle saa rakentaa aukiota / toria aktivoivia leikki-, oleskelu- tai lähiliikunta- paikkoja. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti viherrakentamisen keinoin ja sovittaa yhteen korttelialueella sijaitsevan katuaukion / torin kanssa. Alueelle tulee istuttaa puuryhmiä ja sen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen. Alueella sallitaan ainoastaan huoltoajo. Pysäköintipaikkojen osoittaminen aukiolle / torille on kielletty. Pyöräpysäköintiä saa osoittaa aukiolle / torille. Jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa yleiselle aukiolle / torille.

Gatuplats / torg. I området får det byggas platser för lek, vistelse eller näridrott som upplivar den öppna platsen / torget. Området ska passa i stadsbilden på ett högklassigt sätt med hjälp av parkanläggning och anpassas till den öppna platsen / torget i kvartersområdet. I området ska det planteras trädgrupper och i planeringen av det ska särskild uppmärksamhet ägnas åt ett behagligt mikroklimat. I området tillåts endast servicekörning. På den öppna platsen / torget tillåts inte bilplatser. På den öppna platsen / torget tillåts cykelparkering. På den öppna platsen / torget tillåts inte återvinningsutrymmen.

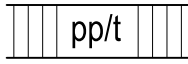


Alueen osa, jolla sijaitsee katuaukio / tori. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti viherrakentamisen keinoin ja sovittaa yhteen yleisen katuaukion / torin kanssa. Mah-

Områdesdel för en öppen plats / ett torg. Området ska passa in i stadsbilden på ett högklassigt sätt med hjälp av parkanläggning och anpassas till den allmänna öppna platsen / tor-

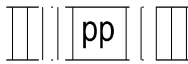
dolliset tasoerot on rakennettava korkeatasoisesti ja kaupunkitilaa elävöittävinä. Alueella sallitaan ainoastaan huoltoajo. Pysäköintipaikkojen osoittaminen aukiolle / torille on kielletty. Pyöräpysäköintiä saa osoittaa aukiolle / torille. Jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa yleiselle aukiolle / torille. Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakenteisiin.

get. Nivåskillnader ska överbyggas högklassigt och så att det livar upp stadsrummet. I området tillåts endast servicekörning. På den öppna platsen / torget tillåts inte bilplatser. På den öppna platsen / torget tillåts inte cykelparkering. På den öppna platsen / torget tillåts inte återvinningsutrymmen. Ventilationsmaskiner och övriga tekniska utrymmen ska integreras i konstruktionerna.



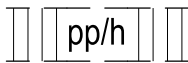
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu / tie, jolla tontille ajo on sallittu.

Gata / väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.



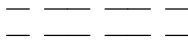
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

För gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Riktgivande för gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.



Ulkoilureitti. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

Friluftsled. Placeringen är ungefärlig men förbindelsen är bindande.



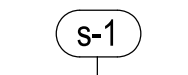
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

(12276-12283)

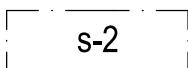
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.



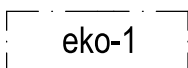
Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnon-suojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Skyddad del av området där det finns med stöd av naturskyddslagen skyddade fortplantnings- eller rastplatser för flygekorre. I området får inte utföras åtgärder som försvagar eller förstör flygekorrens livsmiljö. Om åtgärder och planer som rör området ska förhandlas med miljömyndigheten.



Suojeltava tykkitie. Alueella ja sen rajasta 3 m vyöhykkeelle tehtävistä toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Kanonväg som ska skyddas. Om åtgärder som utförs i området och på ett 3 m brett område från dess gräns ska förhandlas med museimyndigheten.



Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

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

PYSÄKÖINTI

PARKERING

Pysäköintilaitokseen, kortteliin 12278, on rakennettava vähintään 850 autopaikkaa.

AK-korttelit:

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 0,4 ap / asunto.

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

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

Vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee osoittaa korttelin 12278 pysäköintilaitoksesta. Autopaikoista vähintään 150 tulee osoittaa erillisestä, vain AK-kortteleille varatusta tilasta. Näihin paikkoihin ei tule soveltaa vuorottaispysäköintiperiaatetta. Loput paikat tulee osoittaa pysäköintilaitoksesta nimeämättöminä vuorottaispysäköintiperiaatteella erillisin sopimuksin. Korttelialueelle saa sijoittaa lisäksi le-paikkoja ja taloyhtiön vieraspaikkoja.

KL-1 ja YU-korttelit:

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 200 k-m².

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee osoittaa korttelin 12278 pysäköintilaitoksesta nimeämättöminä vuorottaispysäköintiperiaatteella erillisin sopimuksin. Korttelialueelle saa sijoittaa lisäksi le-paikkoja.

Vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisten autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

AK-kortteleissa polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto, yksioissa ja opiskelija-asunnoissa 1,5 pp / asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

YU-1-korttelialueelle on rakennettava vähintään 0,1 polkupyöräpaikkaa stadionin katsojapaikkaa kohti ja YU-korttelialueille vähintään yhtä monta pyöräpaikkaa kuin autopaikkaakin, ja pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

Kaikki polkupyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina ja vähintään neljännes paikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa myös yleisille alueille erillisin sopimuksin.

Parkeringsanläggningen i kvarter 12278 ska ha minst 850 bilplatser.

AK-kvarteren:

Det ska byggas minst 1 bp / 130 v-m², men minst 0,4 bp / bostad.

För de lokaler som byggs utöver byggrätten krävs inte bilplatser.

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

Bilplatserna enligt minimikravet ska anvisas i parkeringsanläggningen i kvarter nr 12278. Av bilplatserna ska minst 150 anvisas i ett separat utrymme som reserverats endast för AK-kvarteret. På dessa platser tillämpas inte altemneringsparkering. Övriga bilplatser ska placeras i parkeringsanläggningen som oreserverade bilplatser för altemneringsparkering genom separata avtal. I kvartersområdet får dessutom platser för invalidfordon och husbolagets gästplatser placeras.

K-1- och YU-kvarteren:

Det ska byggas minst 1 bp / 200 v-m².

Alla bilplatser enligt minimikravet ska placeras i kvarter nr 12278 i parkeringsanläggningen som oreserverade bilplatser för altemneringsparkering genom separata avtal. I kvartersområdet får dessutom platser för invalidfordon placeras.

Av de 50 första obligatoriska bilplatserna ska minst två reserveras för invalidfordon, och där efter en plats per påbörjade 50 bilplatser.

I AK-kvarteret ska det byggas minst 1 cp / 30 v-m², men minst 2 cp / bostad, för ettor och studentbostäder 1,5 cp / bostad. Alla cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas platser för kortvarig cykelparkering utomhus.

I YU-1-kvartersområdet ska det byggas minst 0,1 cykelplatser per läktarplats i stadion och i YU-kvartersområdena minst lika många cykelplatser som bilplatser. Cykelplatserna ska placeras i närheten av entréerna.

Vid alla cykelplatserna ska det gå att låsa cykelramen vid en ställning och minst en fjärdedel av platserna ska placeras i ett utrymme med tak.

Cykelplatser får också placeras på allmänna områden genom särskilda avtal.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- AK-korttelialueella ja ak-rakennus-
alalla:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
 - asukkaiden yhteistilat
 - viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
 - umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävätilat liikenteen melualueella
 - porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.
 - jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
 - pysäköintitilat
 - yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet
 - alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
 - tekniset tilat

Korttelialueelle saa rakentaa katoksia rakennus-
alan ulkopuolelle.

YU-korttelialueella:

- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamo-
tilat
- tekniset tilat
- väestönsuojatilat
- katsomotilat
- lämmittämättömät aulatilat
- varastotilat
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- sosiaalitilat
- ulkoliikunta-alueita palvelevat yleiset puku- ja
pesutilat sekä huoltotilat

MELU

3 §

Kortteli 12277 sijaitsee melualueella. Leikki- ja
oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai
meluesteiden muodostamaan melukatveeseen
siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oles-
kelualueiden melutason ohje-
arvot eivät ylity.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on
suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituk-
senmukaisesti siten, että valtioneuvoston aset-
tamat ulko-oleskelualueiden melutason ohje-
arvot eivät ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväai-
kainen äänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua
myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-
oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohje-
arvo ei ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päivä-

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljpla-
nen får det byggas:

- AK-kvartersområde och ak-byggnadsytan:
- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
 - gemensamma utrymmen
 - vinterträdgårdar som ersätter balkonger på
områden som utsätts för trafikbuller
 - inslutna loftgångar på områden som utsätts
för trafikbuller
 - Yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om
det ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset.
 - lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
 - garage
 - trapphus för extra utgångar som krävs i en
byggnad med mer än 8 våningar
 - transformatorrum som krävs för eldistributionen
i området
 - tekniska lokaler

I kvartersområdet får skärmtak byggas utanför
byggnadsytan.

YU:

- transformatorrum som krävs för eldistributionen
i området
- tekniska lokaler
- skyddsrum
- läktare
- ouppvärmd entréhall
- förråd
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- personalutrymmen
- allmänna omklädnings- och tvättrum samt
servicelokaler för verksamheten på idrotts-
platserna utomhus.

BULLER

Kvarter 12277 är beläget i en bullerzon. Lek-
och uteplatserna ska placeras i bullerskugga av
byggnader och/eller bullerhinder så att stats-
rådets riktvärden för bullernivån utomhus inte
överskrids.

De balkonger och terrasser som är avsedda
för vistelse ska skyddas ändamålsenligt mot
buller så att statsrådets riktvärden för buller-
nivån på uteplatser inte överskrids.

Om fasaden utsätts för en ekvivalent, kontinu-
erlig ljudnivå på över 65 dB dagtid ska bostä-
derna också veta mot den tystare sidan där
riktvärdet för vistelseområden dagtid inte över-
skrids.

På fasader som utsätts för en ljudnivå på över

aikainen äänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.

Viherhuoneissa päiväaikana keskiäänitaso saa olla enimmillään 45 dB.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA, PIHA-ALUEET JA KANSIPIHA

4 §

Uudisrakentamisen arkkitehtuurin ja materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja rakentamisen tulee luontua Tapiolan kaupunkikuvaan ja Jousenpuiston rakentamiseen. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin vaaleita. Julkisivutehosteina tulee käyttää puuverhouksia tai lämpimän sävyisiä pintoja. Julkisivuihin saa sijoittaa aurinkopaneeleita, jotka on sovitettu osaksi rakennuksen arkkitehtuuria ja kaupunkikuvaa.

Pohjaolosuhteista johtuen kellarien rakentaminen alueelle on kielletty. Alimpien kerrosten julkisivupintojen käsittelyyn ja pihoihin sekä aukioidiin liittymiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota umpinaisen vaikutelman vähentämiseksi.

Ilmanvaihtokoneet, aurinkopaneelit ja muut tekniset laitteet tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria. Tilat saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä.

Myös rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Piharakennuksiin ja katoksiin tulee toteuttaa viherkatto.

AK-KORTTELIALUEET

5 §

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Pihalle on istutettava suureksi kasvavia puita. Pihalle saa sijoittaa Koivu-Mankkaan tien melulta suojaavia rakenteita.

Melulta suojaavien rakenteiden tulee olla samaa laatutasoa korttelin muun arkkitehtuurin kanssa. Erityistä huomiota tulee kiinnittää katutilan viihtyisyyteen ja näkymiin. Pitkiä julkisivuja tulee rytmittää esimerkiksi aukotusten avulla. Rakennusten kadun puoleiselle alueelle tulee varata riittävä tila kasvillisuudelle, jotta katutilasta muodostuu vehreä.

6 §

Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta tai vaiheittaisesta toteutuksesta huolimatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

65 dB dagtid får det inte byggas balkonger.

I vinterträdgårdar får den ekvivalenta, kontinuerliga ljudnivån dagtid inte överskrida 45 dB.

STADSBILD, BYGGSÄTT, GÅRDSPLANER OCH GÅRDSDÄCKET

De nya byggnadernas arkitektur och material ska vara högklassiga och de ska på ett naturligt sätt passa in i stadsbilden i Hagalund och ihop med nybyggnaderna i Bågparken. Fasaderna ska huvudsakligen vara ljusa. Som effekter på fasaderna ska trä eller varma färger användas. På fasaderna får det placeras solpaneler som anpassas till byggnadens arkitektur och stadsbild.

På grund av grundförhållandena är det inte tillåtet att bygga källare i området. Särskild uppmärksamhet ska ägnas fasadernas arkitektur på de understa våningarna och fasadernas anslutning till gårdar och öppna platser för att undvika ett slutet intryck.

Ventilationsmaskiner, solpaneler och övriga tekniska apparater ska utgöra en högklassig del av byggnadernas arkitektur. Utrymmena får placeras ovanpå den översta våningen utan hinder av det tillåtna antalet våningar.

Även byggnadernas tak med tekniska utrymmen ska hålla en stadsbildsmässigt hög kvalitet. Gårdsbyggnaderna och skärmtaken ska ha gröna tak.

AK-KVARTERSOMRÅDEN

De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras. Gården ska planteras med träd som växer sig stora. På gården får det placeras konstruktioner som skyddar mot buller från Björkmankansvägen.

Konstruktioner som skyddar mot buller ska hålla samma kvalitetsnivå som kvarterets övriga arkitektur. Särskild uppmärksamhet ska ägnas trivselen och sikten i gaturummet. Långa fasader ska indelas t.ex. med hjälp av öppningar. Vid byggnaderna mot gatorna ska det finnas tillräckligt med plats för växtlighet, så att gaturummet blir grönskande.

Gårdsplanen ska planeras och byggas som en helhet oberoende av tomtindelning och indelning i olika byggfaser. Tomterna får inte ha stängsel mot andra bostadstomter. Bostädernas egna gårdar får ingärdas så att det passar byggnadens arkitektur.

7 §	Korttelin 12277 rakennusten tulee muodostaa yhdessä stadionin kanssa suurmaisemassa hahmottuva kokonaisuus.	Byggnaderna i kvarter 12277 ska tillsammans med stadion bilda en helhet som gestaltas i storlandskapet.
	Asuinrakennusten ylimpiin kerroksiin tulee toteuttaa asukkaiden yhteistiloja.	I bostadshusens översta våningar ska det byggas gemensamma lokaler för invånarna.
	YU-KORTTELIALUEET	YU-KVARTERSOMRÅDEN
8 §	Yli 30 metrin mittaiset julkisivut tulee jäsentää osiin pituusvaikutelman vähentämiseksi joko porrastaen, syvennyksin, ulokkein, viherseinin tai julkisivumateriaalin tai värin vaihdolla.	Fasader som är över 30 meter långa ska disponeras i delar för att minska intrycket av byggnadernas längd. Det görs antingen genom terrassering, fördjupningar och gröna väggar eller genom att variera fasadmaterial eller färg.
9 §	Kortteleiden piha-alueiden tulee liittyä julkiseen katuaukioon / toriin ilman laadullisia rajoja.	Kvarterens gårdsområden ska ansluta sig till den öppna platsen / torget utan kvalitativa gränser.
10 §	Korttelialueet on rakennettava siten, ettei alueella tapahtuvasta toiminnasta aiheudu viereisille asuinrakennuksille kohtuutonta melu-, valo-, tai vastaavaa haittaa.	Kvartersområdena ska byggas så att verksamheten på området inte medför oskäligen olägenhet av buller, ljus eller motsvarande för de intilliggande bostadshusen.
11 §	Monitoimihallin katolle tulee toteuttaa viherkatto tai lähiliikuntatoimintoja. Katolle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys.	Allaktivitetshallen ska ha ett grönt tak eller alternativt ska närdriftsfunktioner placeras på taket. Till taket ska det finnas en utomhusförbindelse.
12 §	Stadionin yhteyteen rakennettava asuinrakennus tulee sovittaa rakenteellisesti ja muodoltaan stadionin katsomorakenteeseen. Rakennus tulee sovittaa arkkitehtonisesti osaksi stadionia katon ja julkisivujen käsittelyltään.	Bostadshuset som byggs i anslutning till stadion ska till konstruktion och form anpassas till stadions läktarkonstruktion. Byggnadens tak och fasader ska arkitektoniskt anpassas till stadion.
	Rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle saa rakentaa asukkaiden yhteistiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun esitettäväksi.	Ovanpå byggnadens översta våning får det utan hinder av byggrätt och våningstal byggas gemensamma lokaler för invånarna.
	Rakennuksen kautta tulee kansipihan tasossa mahdollistaa stadionin palo- ja pelastussuunnitelman edellyttämät hätäpoistumistieyhteydet.	Via byggnaden på gårdsdäckets nivå ska det möjliggöras de nödutrymningsvägar som förutsätts i brand- och räddningsplanen för stadion.
13 §	Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.	Gårdsdäcket ska ge ett lummigt intryck. När gårdsdäckets bärighet och höjdläge bestäms ska i synnerhet jordtäckets tjocklek och vikt beaktas. Anordningarna för ventilation i parkeringsanläggningarna ska integreras med husen och gårdsplanens konstruktioner.
	Pysäköintipaikkojen osoittaminen kansipihalle on kielletty. Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva julkinen yhteys.	Det är förbjudet att placera parkeringsplatser på gårdsdäcket. Till gårdsdäcket ska det finnas en allmän utomhusförbindelse.
14 §	Pysäköintitilojen julkisivut tulee toteuttaa rakennuksen pääjulkisivun laatutason mukaisina / vastaavasti.	Parkeringsanläggningarnas fasader ska vara på samma / motsvarande kvalitetsnivå som byggnadens huvudfasad.

	KL-1-KORTTELIALUEET	KL-1-KVARTERSOMRÅDEN
15 §	Hotellin majoitustiloja ei saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen.	Hotellin inkvarteringsutrymman får inte placeras i första våningen.
	HULEVEDET	DAGVATTNET
16 §	Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitus-tilavuuden tulee olla 1 m ³ jokaista 100 m ² kohden. Viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa täytymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.	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. Skyldigheterna gäller även dagvattnet under byggnadstiden.
	Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.	Dagvatten från trafikområden ska i första hand behandlas med kvalitetsförbättrande filtreringsmetoder. Dagvatten får med markägarens godkännande kontrolleras och leddas till rekreativområdena.
	Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.	För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.
	Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.	Förpliktelserna gäller också dagvatten under byggnadstiden.
	MAANALAISET JOHDOT	UNDERJORDISKA LEDNINGAR
17 §	Korttelialueella / alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.	Ovanpå de i kvartersområdet / området förefintliga underjordiska 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 ledningarna med dessas ägare.
	Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.	Byggnad enligt detaljplanen kräver att underjordiska ledningar flyttas. En flyttning ska avtalas med ledningarnas ägare.
	SULFIDISAVI	SULFIDLERA
18 §	Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.	Möjliga förekomsten av sulfidlera ska beaktas innan byggandet inleds.
	POHJAVESI	GRUNDVATTEN
19 §	Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.	Grundvattenytan ligger nära markytan. Före byggande under den rådande grundvattenytan ska en utredning över grundvattenkontroll göras upp.
	TULVA	ÖVERSVÄMNING
20 §	Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski.	Vid nybyggnad ska översvämningsrisken beaktas.

Ylin tulvakorko alueella on +2,8 ja aaltoiluvара 20 cm. Korkeustason +3,0 (N2000) alle raken-
nettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita.
Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan
vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista
vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee raken-
taa vähintään korkeustasolle +3,0 (N2000).

YHTEISJÄRJESTELYT

- 21 § Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, autopaikat, hulevesijärjestelyt, huoltoreiitit, pelastustiet sekä asumista palvelevat yhteis- ja aputilat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

ENERGIAHUOLTO

- 22 § Korttelialueille ja katuaukioille / torialueille saa sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia alueen energihuollon tarpeisiin. Rakennusten sijoit-
tamisesta katuaukioille / torialueille on sovittava
alueen maanomistajien kanssa ja rakennukset
tulee sovittaa luontevaksi osaksi ympäristöä.
Yleisille alueille sijoitettavat rakennukset ja ra-
kenteet saa rakentaa asemakaavaan merkityn
rakennusoikeuden lisäksi.

Energiahuollon tarpeita palvelevien rakennus-
ten ja rakennelmien tulee olla pääasiallisilta jul-
kisivumateriaaleiltaan, värimaailmoiltaan ja laa-
tutasoltaan yhteneväisiä alueen muun rakenta-
misen kanssa. Rakennukset tai rakennelmat tu-
lee sovittaa alueen kaupunkikuvaan.

- 23 § Tontin rajautuessa virkistys- tai katualueeseen
maalämpökaivot voidaan sijoittaa tontin ja vir-
kistys- tai katualueen rajalle. Maalämpökaivoja
voidaan porata myös viistosti virkistys- tai katu-
alueen alle maanomistajan sijoitusluvalla. Ener-
giantuotanto ei saa haitata virkistys- tai katualu-
een puustoa tai muuta käyttöä.

KORTTELISUUNNITELMA

- 24 § Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

ESTEETTÖMYYS

- 25 § Yleiset alueet tulee toteuttaa esteettömyyden
erikoistasoa noudattaen. Vaatimus ei koske
toiminnallisia alueita.

PYSÄKÖINTIALUEET

- 26 § Pysäköintialueet tulee jäsentää puin ja pensain.
Jalankulkuyhteyksien tulee olla selkeät ja tur-
valliset. Jalankulkualueiden materiaalin tai väri-
tyksen tulee poiketa liikennealueen materiaa-
leista.

tas. Det högsta högvattenståndet är +2,8 m.ö.h.
och marginalen för vågorna ytterligare 20 cm.
Havsvattnet kan skada konstruktioner som lig-
ger under +3,0 m.ö.h. (N2000). Konstruktioner
som tar skada när de blir fuktiga får inte place-
ras under denna höjdnivå utan ändamålsenlig
isolering mot vatten. Gator och räddningsvägar
ska byggas minst +3,0 m.ö.h. (N2000).

SAMFÄLLIGA ARRANGEMANG

Tomternas lekplatser, avfallshanteringsutrym-
men, bilplatser, dagvattenarrangemang, servi-
cerutter, räddningsvägar samt gemensamma
utrymmen och hjälputrymmen som betjänar
boendet får på basen av avtal mellan fastighe-
terna också placeras på annat fastighetsom-
råde.

ENERGIFÖRSÖRJNING

På kvartersområden och öppna platser / torg får
byggnader eller konstruktioner för områdets
energiförsörjning placeras. Byggnadernas pla-
cering ska avtalas med markägaren och bygg-
naderna ska anpassas till en naturlig del av mil-
jön. Byggnader och konstruktioner som placeras
på allmänna områden får uppföras utan hinder
av byggrätten.

Byggnader och konstruktioner för energiförsörj-
ningen ska till huvudsakligt fasadmateriäl, färg-
sättning och kvalitetsnivå överensstämna med
det övriga byggandet i området. Byggnaderna
eller konstruktionerna ska anpassas till stads-
bilden.

Om tomten gränsar till ett rekreations- eller ga-
tuområde kan jordvärmebrunnar placeras vid
gränsen. Jordvärmebrunnar får borraras också
diagonalt under rekreations- eller gatuområdet
med tillstånd av markens ägare. Energiproduk-
tionen får inte störa rekreations- eller gatuområ-
dets trädbestånd eller övrig användning.

KVARTERSPLAN

För området har utarbetats en kvartersplan.

TILLGÄNGLIGHET

De allmänna områdena ska genomföras på en
specialnivå för tillgänglighet. Kravet gäller inte
områden för aktiviteter.

PARKERINGSPLATSER

Parkeringsplatserna ska indelas med träd och
buskar. Gångförbindelserna ska vara tydliga
och säkra. Gångområdenas materiäl eller färg-
sättning ska skilja sig från det övriga trafikområ-
dets materiäl.