Espoo

Soukan Liiketalo

Asemakaavan muutos

33. kaupunginosa, Soukka
Kortteli 33030, liikenne- ja katualueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:
Aluenro 411300 Hyväksytty 21.5.1970

Mittakaava 1:1000

Esbo

Soukan Liiketalo

Detaljplaneändring

Stadsdel 33, Sökö
Kvarter 33030, trafik- och gatuområden

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 411300 Godkänd 21.5.1970

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:		DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. (1-8 §)	Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. (1-8 §)
	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.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
33	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
SO	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
33030	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
SOUKANTIE	Kadun nimi.	Namn på gata.
4100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
m750	Luku osoittaa rakennusoikeuden, joka tulee käyttää liiketiloja varten.	Talet anger den byggnadsrätt som ska användas för affärslokaler.
(m220)	Luku osoittaa, kuinka paljon rakennusaloille sallitusta kerrosalasta tulee vähintään rakentaa liike-, palvelu-, toimisto- tai kerhotiloiksi.	Talet anger den byggrätt på byggnadsytan som åtminstone ska användas för affärs-, service-, kontors- och klubblokaler.
I	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.
1/2kV	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Bråktal framför romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ma	Maanalainen tila.	Underjordiskt utrymme.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande lek och utevistelse reserverad del av område.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Alueen osa, jolla on kaupunkikuvallisesti merkittävää puustoa ja avokallioita, jotka tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.	Områdesdel med stadsbildsmässigt viktigt trädbestånd och berghällar som ska bevaras. Trädbeståndet ska skyddas under byggtiden.
	Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
	Istutettava puurivi.	Trädrad som ska planteras.
	Hissiyhteys, joka tulee toteuttaa osaksi kulkuyhteyttä Soukantien ja Soukanraitin välillä.	Hissförbindelse som ska utgöra en del av förbindelsen mellan Sökövägen och Sököstråket.
kap	Kattopiha, joka tulee varata asuinkorttelin yhteiseen leikki- ja/tai oleskelukäyttöön. Kattopihan yleisilmeen tulee olla vehreä ja sille tulee istuttaa puita ja pensaita. Katon kantavat rakenteet tulee toteuttaa siten, että sen istuttaminen vehreäksi puu- ja pensasistutuksin on mahdollista. Rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa huomioon tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.	Takterrass för gemensam lek och/eller vistelse för bostadskvarteret. Takterrassens intryck ska vara lummigt och det ska planteras träd och buskar på den. Takets bärande konstruktioner ska byggas så att det är möjligt att plantera träd och buskar på taket. När takterrassens bärighet och höjdläge bestäms ska tjockleken och vikten på det växtunderlag som behövs beaktas.
	Katon oleskelualueet tulee suojata tuulisuudelta seinillä/kaiteilla, jotka sovitetaan rakennusten arkkitehtuuriin. Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan ohjata kattopihan istutuksille. Kattopihalta tulee olla suora yhteys katutasoon ja porrashuoneisiin. Yhteyden porrashuoneesta tulee olla esteetön.	Uteplatserna på taket ska skyddas mot blåst med hjälp av väggar/räcken som utseendemässigt integreras i byggnadernas arkitektur. Dagvattnet ska i mån av möjlighet ledas till planteringarna på takterrassen. Takterrassen ska ha en direkt förbindelse till gatuplanet och trapphusen. Förbindelsen från trapphuset ska vara tillgänglig.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Kulkupinnan materiaalina tulee käyttää laatoitusta, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Mahdollisten ulkokalusteiden tulee olla laadukkaita ja alueen yleisilmettä kohottavia.	Områdesdel för gång- och cykeltrafik. Beläggningen ska vara plattor, sten eller motsvarande högklassigt material som passar för offentliga uterum. Eventuella utemöbler ska vara högklassiga och förhöja områdets allmänna framtoning.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Kulkupinnan materiaalina tulee käyttää laatoitusta, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Mahdollisten ulkokalusteiden tulee olla laadukkaita ja alueen yleisilmettä kohottavia.	Områdesdel för gång- och cykeltrafik, där servicekörning är tillåten. Beläggningen ska vara plattor, sten eller motsvarande högklassigt material som passar för offentliga uterum. Eventuella utemöbler ska vara högklassiga och förhöja områdets allmänna framtoning.
kh	Kaupan huoltotilat. Sijainti ohjeellinen.	Serviceutrymmen för handel. Placeringen är ungefärlig.
ajo/h	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Ungefärligt placerad områdesdel för intern servicetrafik.
p-1	Ohjeellinen pysäköimispaikka. Pysäköintialue tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin. Jalankulun ja pyöräilyn reittien tulee erottua pintamateriaaleiltaan. Soukanraitin puoleiselle reunalle tulee toteuttaa korkeudeltaan vähintään 1 metrin muuri.	Ungefärlig plats för en parkeringsplats. Parkeringsområdet ska med träd och buskar. Vägarna för gång- och cykeltrafik ska markeras med avvikande beläggning. Mot Sököstråket ska det byggas en minst en1 meter hög mur.
jk-1	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu yhteys. Yhteyden tulee olla toimiva ja sen tulee kaupunkikuvallisesti liittyä hallitusti osaksi korttelin julkisivumaailmaa.	Ungefärlig plats för en allmän gångförbindelse. Förbindelsen ska vara fungerande och stadsbildsmässigt ska den på ett behärskat sätt ansluta sig till kvarterets fasadspråk.
au-1	Aukiomainen korttelinosa, jolla huoltoajo on sallittu. Kulkupinnan materiaalina tulee käyttää laatoitusta, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Mahdollisten ulkokalusteiden tulee olla laadukkaita ja alueen yleisilmettä kohottavia. Pinnoite tulee sovittaa yhteen.Soukanraitin korkoasemien, värien ja pintamateriaalien kanssa. Alueella sallitaan jalankulku ja polkupyöräily.	Kvartersdel som har karaktär av en öppen plats och där servicekörning är tillåten. Beläggningen ska vara plattor, sten eller motsvarande högklassigt material som passar för offentliga uterum. Eventuella utemöbler ska vara högklassiga och förhöja områdets allmänna framtoning. Belläggningen ska harmoniseras med höjdnivåer, färger och material på Sököstråket. I området tilläts gång- och cykeltrafik.

+56.5	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnads vattentak.
+28.5	Alueelle on rakennettava melueste ennen korttelin asuinrakennusten käyttöönottoa. Merkintä osoittaa esteen liikimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan liikimääräisen korkeusaseman.	I området ska ett bullerhinder byggas innan bostadshusen i kvarteret tas i bruk. Beteckningen markerar bullerhindrets ungefärliga läge och siffervärdet anger krönets ungefärliga höjdläge.
ma-ajo	Ajoyhteys maanalaiseen pysäköintilaitokseen.	Körförbindelse till en parkeringsanläggning under jord.
	Katu.	Gata.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

1 §

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- toimistot 1 ap / 75 k-m²
- liiketilat 1 ap / 100 k-m²

Asunnoille on rakennettava vähintään yksi liikkumisesteistien autopaikka 30 autopaikkaa kohden. Muille toiminnoille on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisten autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Autopaikat tulee sijoittaa p-1 -merkinnällä osoitetuille alueille/kansipihan alle/rakennusten alle.

PARKERING

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 95 v-m² för bostäder, men minst 0,5 bp / bostad
- 1 bp / 75 v-m² för kontorslokaler
- 1 bp / 100 v-m² för affärslokaler

Per 30 obligatoriska bilplatser för bostäder ska minst en bilplats reserveras för invalidfordon. Av de 50 första obligatoriska bilplatserna för lokaler ska minst två reserveras för invalidfordon, och därefter en plats per påbörjade 50 bilplatser. Bilplatserna för invalidfordon ska placeras ändamålsenligt med tanke på användbarheten.

Bilplatser får enligt avtal mellan fastigheterna placeras på annan tomt.

Bilplatserna ska placeras på områden med beteckningen p-1/under gårdsdäck/under byggnader.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto
- toimistot 1 pp / 80 k-m²
- liiketilat 1 pp / 50 k-m²

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava päivittäistavarakaupan käyttöön vähintään 1 pp / 50 k-m² ja muille liiketiloille 1 pp / 200 k-m².

Kaikki vähimmäismäärän mukaiset asuntojen pyöräpaikat tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Ulkotilassa olevat pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

Minsta antal cykelplatser (cp) som ska byggas:

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

- 1 cp / 80 v-m² för kontorslokaler
- 1 cp / 50 v-m² för affärslokaler

Minsta antalet cykelplatser 1 cp / 50 v-m² för lokaler för dagligvaruhandel och 1 cp / 200 v-m² för andra affärslokaler.

Alla cykelplatser för bostäder enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas uterum för kortvarig cykelparkering.
Vid cykelplatser utomhus ska det gå att låsa cykelramen vid en ställning.

2 §

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneen 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- liikerakennuksen talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

- kaavassa osoitettu hissiyhteys
- lastaustilat
- väestönsuojatilat

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Asukkaiden yhteiset tilat tulee sijoittaa keskeisesti siten, että ne ovat hyvin ja esteettömästi saavutettavasti kaikille asukkaille.

Muuntamo rakentuu korttelisuunnitelman mukaisesti kiinteistön koillispäähän maanalaiseen tilaan. Sähköjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy.

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 dagsljuset i trapphuset

- tekniska utrymmen och schakt som krävs av byggnadstjänsterna i en kommersiell byggnad
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- parkeringsutrymmen
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området
- hissförbindelse som anvisas i detaljplanen
- lastningsutrymmen
- skyddsrum

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

Invånarnas gemensamma lokaler ska placeras centralt så att de är nåbara och tillgängliga för alla invånare.

En transformatorstation byggs i enlighet med kvartersplanen i fastighetens nordöstra del i ett underjordiskt utrymme. De transformatorrum som eldistributionen kräver ska placeras i samband med byggnaderna så att de kan nås lätt.

3 §

MELU

Kortteli 30330 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten 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.

BULLER

Kvarter nr 30330 ligger i ett bullerområde. Lek- och uteplatser ska placeras i bullerskugga av byggnader så att riktvärdena för bullernivån utomhus inte överskrids.

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

4 §

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA, PIHA-ALUEET

Rakennusten, muurien ja muiden rakennelmien tulee olla arkkitehtuurillaan laadukkaita ja niiden tulee olla rakennuspaikkaan ja ympäristöön sopivia. Julkisivujen tulee olla pääväriltään vaaleita ja laatutasoltaan korkealaatuisia. Tukimuurien materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa.

Meluesteet tulee integroida osaksi rakennuksien arkkitehtuuria.

Liikerakennus tulee toteuttaa viherkattoisena. Viherkatto tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti.

Soukanraitin puoleisen maantasokerroksen jäsentely tulee toteuttaa jalustamaisena ja muita kerroksia korkeampana ja julkisivujen aukotus tulee toteuttaa näyteikkunamaisena.

Soukanraittiin rajautuvat tontinosat tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luontevasti Soukanraittiin.

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä. Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys.

Leikki- ja oleskelualueiden yhteenlasketun alan tulee olla vähintään 350 m².

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai käsiteltävä samoilla materiaaleilla ja periaatteilla, kun niihin suoraan liittyvät julkiset alueen osat on toteutettu.

Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria.

Asuinrakennuksesta tulee olla suorayhteys sekä Soukan tielle päin että pihalle.

Huoltopiha tulee kattaa ja rajata muusta ympäristöstä seinällä, muurilla, aidalla tai vastaavalla rakenteella siten, että kokonaisuus on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen

STADSBILD, BYGGSÄTT, GÅRDSPLANER

Byggnaderna, murarna och de övriga konstruktionerna ska till arkitekturen vara av hög kvalitet samt passa för platsen och miljön. Fasaderna ska huvudsakligen vara ljusa och ha en hög kvalitetsnivå. Stödmurar och deras material ska hålla samma kvalitetsnivå som husen.

Bullerhindren ska integreras i byggnadens arkitektur.

Affärsbyggnaderna ska ha gröna tak. Det gröna taket ska passa in i stadsbilden på ett högklassigt sätt.

Fasaderna på marknivån mot Sököstråket ska vara sockellika och högre än de andra våningarna, och fasadernas öppningar ska vara skyltfönsterlika.

De tomtdelar som gränsar till Sököstråket ska planeras så att kvartersområdet så naturligt som möjligt ansluter sig till Sököstråket.

Gårdsdäcket ska ge ett lummigt intryck. På gårdsdäcket ska det planteras träd och buskar. När gårdsdäckets bärighet och höjdläge bestäms ska i synnerhet tjockleken på och vikten av det växttäcke som behövs för gårdens planteringar beaktas. Gårdsområdet ska planeras och byggas som en enhetlig helhet oberoende av en eventuell tomtindelning. Till gårdsdäcket ska det finnas en utomhusförbindelse.

Lek- och uteplatsernas storlek ska vara sammanlagt minst 350 m².

De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, lek eller vistelse eller parkering ska planteras eller behandlas med samma material och principer som de direkt anslutande allmänna områdena.

5 §

Maanalaisessa pysäköintilaitoksessa ei tarvitse rakentaa kiinteistöjen välisiä rajaseiniä tai palomuuria. Korvaavat ratkaisut on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

I parkeringsanläggningen under jord behöver man inte bygga mellanväggar eller brandmurar mellan fastigheterna. Ersättande lösningar ska presenteras vid ansökan om bygglov.

6 §

HULEVEDET

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. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

DAGVATTEN

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i området i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på (1 m³) per 100 m² ogenomträngig yta. Sänkorna, bassängerna och magasinen ska tömmas 12-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Förpliktelserna gäller också dagvatten under byggnadstiden.

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

7 §

MAANALAISET JOHDOT

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanlaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

LEDNINGAR UNDER JORD

Byggande enligt detaljplanen kräver att underjordiska ledningar flyttas. Flyttningen ska avtalas med ledningarnas ägare.

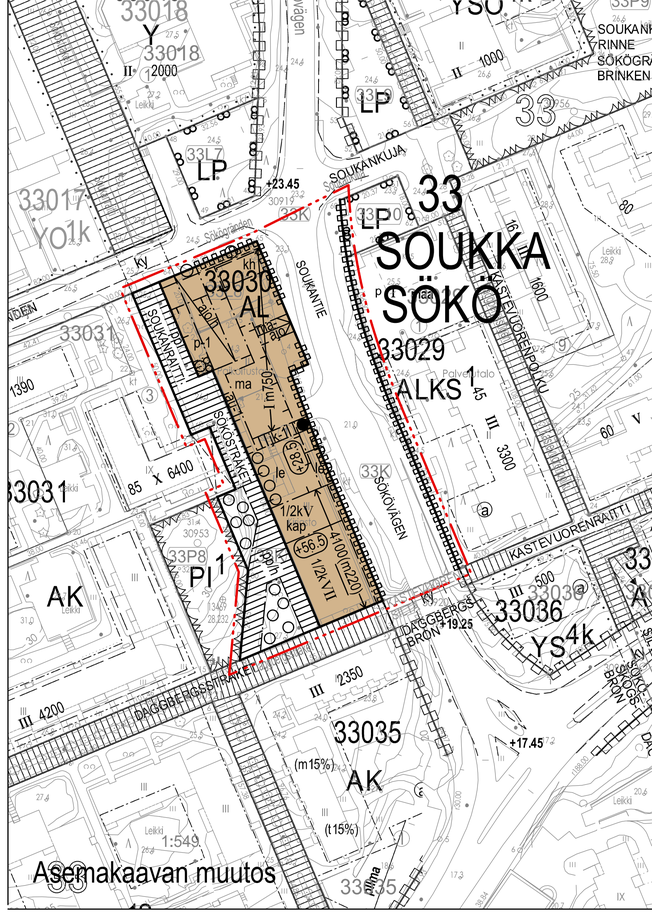
8 §

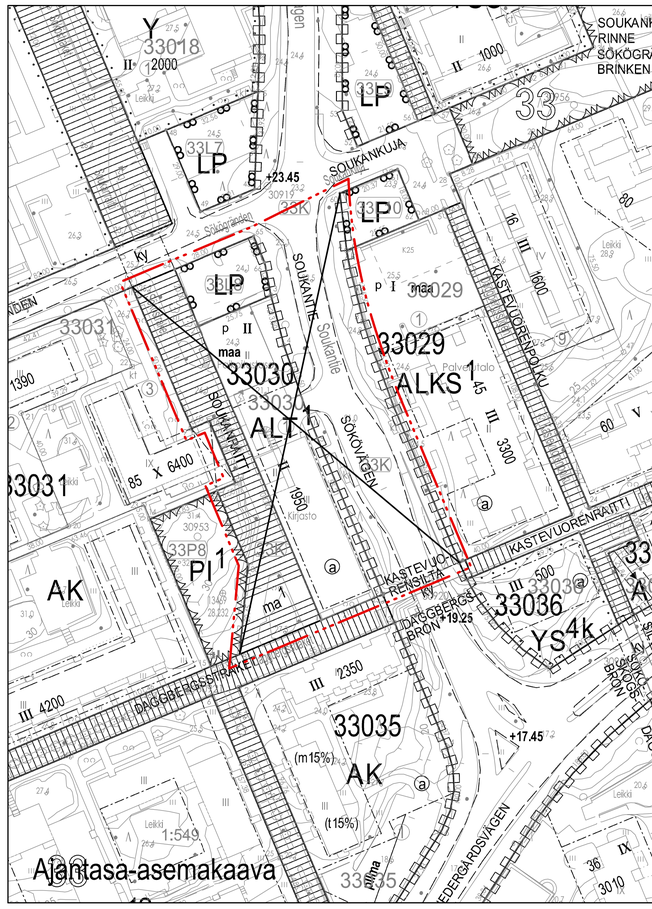
KORTTELISUUNNITELMA

Tälle asemakaava-alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

KVARTERSPLAN

För detta detaljplaneområde har en kvartersplan utarbetats.





5127/2020 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	Paltsa Salama	
	Nähtävillä MRA 30 §		12.10.-10.11.2020
4672/2019	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	28.9.2020
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 411309	Pir.nro 7356
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 5127/2020
Soukan Liiketalo Asemakaavan muutos		Piirtäjä ASi	Päiväys 16.3.2022
		Suunnittelija PSa	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000