Espoo

Jorvi

Asemakaavan muutos

64. kaupunginosa, Karvasmäki
Osa korttelia 64001

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:
Aluenro 630203 Hyväksytty 10.9.2012

Mittakaava 1:1000

Esbo

Jorv

Detaljplaneändring

Stadsdel 64, Karvasbacka
Del av kvarter 64001

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 630203 Godkänd 10.9.2012

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:		DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
YS	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. (1-12 §)	Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård. (1-12 §)
	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.
	Risti merkinnän päältä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
64	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KAR	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
64001	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
12000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	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.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
30000	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.	Beteckningen anger de byggytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.
+53.0	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnads vattentak.
pk	Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.	Byggyta där daghem får placeras.
kl	Rakennusala, jolle saa sijoittaa koulun ja muita lähipalveluita.	Byggnadsyta där en skola och andra närtjänster får placeras.
p	Pysäköintipaikoille varattu alueen osa. Alueelle saa rakentaa autotalleja ja pysäköintilaitoksia.	För parkeringsplatser reserverad del av området. I området får byggas garagen och parkeringsanläggningar.
as	Rakennusala, jolle saa sijoittaa sairaalatoimintoihin liittyviä asuntoja ja majoituslaitoksia.	Byggyta på vilken får placeras till sjukhusfunktionerna anslutande bostäder och inkvarteringsanläggningar.
alma	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kannen- tai maanalaisen pysäköintilaitoksen sekä sisäänkäynti- ja kulkutilaa, lastaus-, huolto-, huoltoajo-, varasto- ja teknisiä tiloja sekä julkisen liikenteen toimintaan tarvittavia tiloja.	Byggyta på vilken får placeras en under däcket eller marken belägen parkeringsanläggning samt entréutrymme och passager, lastnings-, underhålls-, servicetrafik-, förråds- och tekniska utrymmen samt för kollektivtrafiken behövliga utrymmen.
up	Sijainniltaan ja laajuudeltaan ohjeellinen alueen osa, joka tulee rakentaa puistomaiseksi ulkoilupihaksi. Piha-alueen soveltumiseen sairaalan potilaiden ulkoiluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ulkoilupihan kulkureittejä voidaan hyödyntää pelastusteiden suunnittelussa.	Områdesdel som till sitt läge och sin omfattning är ungefärlig och som ska byggas som en parkaktig uteplats. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att gårdsområdet lämpar sig för utomhusvistelse för sjukhusets patienter. Förbindelselederna på uteplatsen kan utnyttjas vid planeringen av räddningsvägar.
jl	Alueen osa, jolle varataan sijainniltaan ohjeellinen ja toimintaedellytyksiltään sekä liikennemääräiseltä laajuudeltaan sitova alue joukkoliikenteen toiminnalle. Rakennusten ja rakennusosien alituskorkeuden tulee olla 4,2 metriä ja mahdollistaa joukkoliikennevälineiden ja pelastusajoneuvojen kulku.	Del av området på vilken reserveras ett till placeringen riktgivande och till verksamhetsförutsättningarna 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.
he	Sijainniltaan ohjeellinen helikopterin laskeutumispaikka. Sairaala-alueella tulee olla käytössä jatkuvasti vähintään yksi helikopterin laskeutumispaikka, jonka toimintaedellytyksistä tulee huolehtia myös rakentamisen aikana. Laskeutumispaikka voidaan toteuttaa katolle huomioimatta asemakaavassa asetettuja rajoituksia rakennuksen korkeudelle.	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.
	Istutettava alueen osa. Alueelle saa toteuttaa jalankulkua ja pyöräilyä palvelevia yhteyksiä sekä pelastusteitä.	Del av området som ska planteras. I området får anläggas förbindelser för gång- och cykeltrafik samt räddningsvägar.
	Metsäisenä säilytettävä alueen osa, jolla puuston ja maisemanhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet sallitaan. Alueen hoidossa tulee huomioida metsikön tärkeä merkitys suurmaisemassa.	Del av området som ska bevaras skogbevuxen och på vilken för vården av trädbeståndet och landskapet nödvändiga åtgärder är tillåtna. Vid områdets skötsel ska skogsdungens viktiga betydelse i storlandskapet beaktas.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.	Trädrad som ska bevaras/planteras.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
ajo	Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	Körförbindelse. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
eko-1	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

1 §

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- sairaalat 1 ap / 200 k-m²
- asunnot 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 kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunnon.

Polkupyöräpysäköintiin on varattava riittävät tilat.

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

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 ansökan om bygglov. Byggnadstillsynsmyndigheten inhämtar vid behov ett utlåtande av stadsplaneringscentralen.

För cykelparkering ska det reserveras tillräckligt med utrymme.

Parkeringsplatser får enligt avtal mellan fastigheterna placeras på andra tomter.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA / STADSBILD OCH BYGGSÄTT

2 §

Ympäristön käsittelyssä ja rakennusten arkkitehtuurissa tulee kiinnittää erityistä huomiota sairaala-alueen kaupunkikuvaan Turuntien ja Karvasmäentien suuntiin sekä pyrkiä välttämään rakennusten muurimaista vaikutelmaa näihin suuntiin.

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

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

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

Rakennusten lähiympäristöön tulee tavoitella maanvaraisia korkeaksi 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 tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Viherkattoja tulee käyttää erityisesti potilashuoneiden ikkunanäkymien edessä olevilla kattopinnoilla. Piharakennukset ja katokset tulee ensisijaisesti toteuttaa viherkattoisina.

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

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

Lokaler för underhåll och teknik, ventilationsanordningar, 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 servicelokalerna under marken samt servicetunnlarnas vertikala anslutningar och rökkanaler 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. Lokalerna för husteknik i de övre våningarna eller på vindsnivå ska se enkla ut och vara indragna från fasadlinjen.

Även byggnadernas tak med tekniska utrymmen 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

PIHA-ALUEET JA KANSIPIHA / GÅRDSPLANER OCH GÅRDSDÄCKET

3 §

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

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

Kulkuyhteydet sairaalarakennusten sisäänkäynneille sekä sisäänkäynneiltä julkisen liikenteen pysäkeille tulee toteuttaa selkeinä, turvallisina ja viihtyisinä.

Oleskelupihat tulee avata lämpimään ilmansuuntaan ja rakentaa laadukkaiksi. Oleskelupihoille ja kansipihoille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Mahdolliset tukimuurit tulee ensisijaisesti porrastaa ja välitasanteet istuttaa. Luiskat tulee verhota istutuksin.

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

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

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

Förbindelselederna till sjukhusbyggnadernas ingångar och från ingångarna till kollektivtrafikens 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 terrasseras och avsatserna ska planteras. Sluttningarna ska täckas med planteringar.

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

LISÄRAKENNUSOIKEUS / EXTRA BYGGRÄTT

4 §

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 sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- rakennusten väliset yhdyssillat

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- skyddsrum och förbindelseleder som underjordiska 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.

MUUT TILAT / ÖVRIGA LOKALER

5 §

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

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

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 anvisade byggnadsytor.

JOUKKOLIIKENNE / KOLLEKTIVTRAFIK

6 §

Joukkoliikenteen toimintaedellytykset on huomioitava 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 katsuusunnitelmia vastaavat suunnitelmat rakennusluvan yhteydessä. Rakennusvalvontaviranomainen kuulee tarvittaessa joukkoliikenteen järjestäjää.

Verksamhetsförutsättningarna för kollektivtrafiken ska beaktas vid planeringen av tomten. När det planeras sådana ändringar i kvartersområdet som inverkar på kollektivtrafikens verksamhet, ska planerna utarbetas i samarbete med representanter för trafikanten och teknik- och miljösektorn.

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

MELU / BULLER

7 §

Kortteli 64001 sijaitsee melualueella. Rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että sisätilojen melutason ohjearvot eivät ylity. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluestelden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Teknisten laitteiden aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Haettaessa rakennuslupaa tulee esittää melselvitys, jolla osoitetaan, ettelvät ohjearvot ylity.

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 riktvärdena 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.

MAANALAISET JOHDOT / UNDERJORDISKA LEDNINGAR

8 §

Korttelialueella 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 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.

POHJAVESI JA MAAPERÄ / GRUNDVATTEN OCH MARK

9 §

Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

Ennen rakentamista on selvitettävä kortteli-alueen maaperän pilaantuneisuus. Tarvittaessa maa-alue on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi.

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.

PALOMUURI / BRANDMUR

10 §

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

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.

YHTEISJÄRJESTELYT / SAMFÄLLIGA ARRANGEMANG

11 §

Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.

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

HULEVEDET / DAGVATTNET

12 §

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

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

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaaaikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilta puretava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas 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 filtreringsmetoder.

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

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

/c	Kh, muutettu	Juha Miettinen	
/b	Ksl, muutettu	Antti Uusitupa	10.11.2021
	Nähtävillä MRA 27 §		19.4.-18.5.2021
6333/2020 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	Antti Uusitupa	31.3.2021
	Nähtävillä MRA 30 §		9.3.-7.4.2020
4503/2019	Ksj (OAS)	Tarsti Hokkanen	24.2.2020

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 630205	Piir.nro 7358
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Asianumero 6333/10.02.03/2020
Jorvi Asemakaavan muutos		Piirtäjä SR	Päiväys 31.3.2021
		Suunnittelija JMie	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000