

Espoo

Turvesuonristi Asemakaavan muutos

17. kaupunginosa. Laajalahti Korttelit 17050, 17053, katu- ja virkistysalueet

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA: Aluenumro 120500 Aluenumro 120800



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

YU-1 Urhellu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös urhellu- ja virkistystoimintaa palvelevaa majoitus-, liike- ja toimistotilaa. (1-8 §)

YU-2 Urhellu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös urhellu- ja virkistystoimintaa palvelevaa liike- ja toimistotilaa. (1-4, 6, 8 §)

KTY-1 Toimittilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiritöntä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös urhellu- ja virkistystoimintaa palvelevaa liike- ja toimistotilaa. (1-6 §)

EV-1 Suojavheralue. Aluetta saa käyttää hulevesien hallintaan. (4 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

17 Kaupunginosan numero.

LAA Kaupunginosan nimi.

17050 Korttelin numero.

TURVERADAN Kadun tai tien nimi.

5000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

m 30% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia korttelin sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälä- ja palvelutiloja varten.

e=0.50 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

±30.0 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Rakennusala.

5000 m 30% Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

kl Rakennusala, jolle saa sijoittaa urhellu- ja virkistystoimintaa sekä näitä palvelevaa majoitus-, liike- ja toimistotilaa.

vm Muuntamo.

vm Ohjeellinen muuntamon rakennusala.

et Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.

31dB Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja majoitustiloissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

Istutettava alueen osa.

Puilla ja pensalla istutettava alueen osa.

Alueen osa, jonka metsäinen/luonnontilainen/puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.

Pensalla istutettava alueen osa.

Esbo

Torvmoskorset Detaljplaneändring

Stadsdel 17. Bredvik Kvarteren 17050, 17053, gatu- och rekreationsområden

DETALJPLANEN ÄNDRAS: Områdesnr 120500 Områdesnr 120800

Skala 1:1000

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

hu Hulevesipainanne. Sijainnillaan ohjeellinen hulevesien viivytäminen ja puhdistamiseen varattu alueen osa. (4 §)

Katu.

aj0-1 Ajoyhteys. Ajoyhteys ei saa heikentää hulevesien hallintaa alueella.

p Pysäköimispaikka.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

Tulvareitti.

saa Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- urheilu- ja liikuntapaikat 1 ap / 200 k-m²
- toimisto- ja liikeilat 1 ap / 50 k-m²
- majoitustilat 1 ap / 150 k-m²
- varastot 1 ap / 200 k-m²
- teollisuustilat 1 ap / 200 k-m²

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- urheilu- ja liikuntapaikat vähintään 1 pp / 130 k-m². Vähimmäisvaatimuksen mukaisista polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee toteuttaa runkolukittavina ja vähintään kolmasosa katetussa tilassa.
- toimisto- ja liikeilat 1 pp / 50 k-m², joista puolet katetussa tilassa.
- majoitustilat 1 pp / 200 k-m². Kaikki katetussa tilassa.
- teollisuustilat 1 pp / 200 k-m²

Pysäköimispaikat tulee rakentaa siten, että jalankulkijoille varataan selkeät ja turvalliset kulkureitit. Jalankulkuväylät tulee merkitä kiveyksellä tai vastaavalla kestäväällä ja erottuvalla materiaalilla.

MELU

2 § Oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjeavot eivät ylity.

Majoitusiloihin liittyvät parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjeavot eivät ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA

3 § YU-1 -korttelialueella uudisrakennusten maasoittelu, julkisivujen jäsentely ja materiaalien tulee sopeutua ympäristön rakennuksiin.

Ennen alueen rakentamista on laadittava pohja- ja orsiveden hallintasuunnitelma.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että toimenpiteistä ei aiheudu muutoksia liikaantuneen orsivaihtamisen vaaraan.

Korttelialueella on kaatopaikan sulkemiseen liittyviä rakenteita, jotka tulee ottaa huomioon.

YU-2- sekä KTY-1-korttelialue on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Julkisivuja tulee piteusvaikutelman vähentämiseksi jaksoittaa esimerkiksi eri materiaaleilla, väreillä, sisäänvedoilla sekä taiteen ja valaistuksen keinoin.

Rakennusten energiaratkaisuissa tulee käyttää energiaa säästävää tekniikkaa sekä pyrkiä käyttämään energiaa tuottavia vähähiilisiä ratkaisuja. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaan rikastuttavia. Haittojen estäminen tulee osoittaa riittävin selvityksin ja suunnitelmien rakennustuvun yhteydessä.

Korttelien piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida alueiden turvallisuus, viihtyisyys ja pienilmasto. Ulkotiloja tulee jäsentää istutuksin.

Korttelien rakentamisella ei saa aiheuttaa haittaa olevien katujen rakenteille eikä kohtuuttomasti hankaloittaa viereisten alueiden kaavan mukaista rakentamista. Korttelialueiden rakentamisesta tai käytöstä ei saa aiheutua haittaa läheisten luonnonsuojelualueiden, Manikkaanpuron tai säilyvän suoalueen luonnolle tai vedenlaadulle.

HULEVEDET

4 § Korttelissa YU-1 vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista 100 m² kohden. Kortteleissa YU-2 ja KTY-1 vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla 2 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyksen lisäksi imeytyvä rakentelu tulee toteuttaa sinne missä maaperän olosuhteet sen mahdollistavat.

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, luontopohjaisena ratkaisuna. Hulevesien viivytämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivytämiseen tulvatapahtuman aikana.

Viivytysrakenteen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota purkivirtaamaan ja sen kurttamiseen vesistön alajuoksun tulvariskien hillitsemiseksi. Purkivirtaamaan tulee vastata alueen nykytilaa.

Rakennusvaiheessa tulee esittää työmaa-ajan hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatu- ja määrällisellä suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesiöppään ohjeita noudattaen.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatu- ja määrällisellä suodattavalla menetelmällä. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

PILAANTUNEET MAAT

5 § Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kalvutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

SULFIDISAVI

6 § Mahdolliset sulfidiviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin. Rakennuslupahakemusvaiheessa tulee esittää sulfidiviesiintymien huomioimisesta erillinen suunnitelma. Lisätietoja valvovalla ympäristöviranomaiselta.

KESTÄVÄ RAKENTAMINEN

7 § Alueella tulee pyrkiä kierrättämään kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti.

VIITESUUNNITELMA

8 § Korttelialueelle on laadittu viitesuunnitelma.

8212/2021			
Espoon kaupunkisuunnittelukeskus		Alue	120503
Esbo stadsplaneringscentral		Mittakaava	1:1000
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenhets		Asiainumero	8212/10.02.03/2021
Turvesuonristi Asemakaavan muutos		Päätös	8.12.2022
		Suunnitelma	Arkituus
		LRo	10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinaatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			