Espoo

Tornihaukantie

Asemakaavan muutos

57. kaupunginosa, Karakallio
Kortteli 57031

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:
Aluenro 131500

Mittakaava 1:1000

Esbo

Tornfalksvägen

Detaljplaneändring

Stadsdel 57, Karabacka
Kvarter 57031

DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 131500

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-8 §)	Kvartersområde för flervåningshus. (1-8 §)
LPA	Autopaikkojen korttelialue. (1-3, 5-7 §)	Kvartersområde för bilplatser. (1-3, 5-7 §)
	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.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
57	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KAR	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
57031	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
3830	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
m 150	Merkinnän luku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta saa kerrosalaneliömetreinä käyttää liike-, palvelu- tai työtilana muun rakennusoikeuden lisäksi.	Siffran i beteckningen anger hur många våningskvadratmeter av byggnadens nederста våning som får användas för butiks-, service- eller arbetslokaler utöver den övriga byggrätten.
VI	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.
5130	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.	Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.
le	Korttelin 57031 leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Områdesdel för lek och vistelse i kvarter 57031.
34dB	Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, 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-vägda skillnaden mellan trafikens ljudnivå vid fasaden och ljudnivån i lägenheterna är minst det angivna antalet decibel.
(57031)	Suluissa olevat numerot osoittavat AK-korttelialueen, jonka autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anvisar de kvartersområden för flervåningshus vars bilplatser får placeras i området.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT / BIL- OCH CYKELPLATSER

1 §

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään:

- Asunnot 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- Liiketilat 1 ap / 60 k-m²

Autopaikat, liikkumisesteisten autopaikkoja lukuunottamatta tulee sijoittaa LPA-alueelle.

Lievennykset pysäköinnin mitoitukseen:

Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla enintään 20 %.
Asunnoille toteuttava autopaikkoja kuitenkin vähintään 0,4 ap / asunto.
Näitä kannustimia ovat:
- Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan vähentää enintään 10 %, mikäli autopaikat toteutetaan keskitetysti niemäättöminä vähintään 100 autopaikan kokonaisuutena ja keskitettyyn pysäköintiratkaisuun tarjotaan pysäköintioikeuksia vähintään lieventämätön määrä.
- Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavoin varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan asemakaavan vähimmäisautopaikkavaatimuksen velvoittavasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % autopaikkojen kokonaismäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee esittää palvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee osoittaa sitoutuminen yhteiskäyttöautojärjestelmään.
- Jos kohteeseen toteutetaan tavanomaista suurempi ja laadukkaampi pyöräpysäköintiratkaisu, voidaan kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä vähentää enintään 5 %.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään:

- Asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto
- Liiketilat 1 pp / 50 k-m²

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

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 85 v-m² för bostäder, men minst 0,5 bp / bostad
- 1 bp / 60 v-m² för affärslokaler

Bilplatserna, med undantag av bilplatserna för invalidfordon, ska placeras i ett LPA-område.

Lindringar i minsta antalet bilplatser:

Det totala antalet bilplatser kan minskas med högst 20 % med hjälp av incitament. Det ska dock finnas minst 0,4 bp / bostad.

Dessa incitament är:
- Om bilplatserna ordnas centraliserat som oreserverad parkering med minst 100 bilplatser kan minsta antalet bilplatser minskas med högst 10 %, och den centraliserade parkeringslösningen erbjuder åtminstone det antal parkeringsrättigheter som planbestämmelsen förutsätter.
- Om tomtens ägare eller innehavare visar att fastigheten permanent ansluter sig till systemet med poolbilar eller på annat sätt reserverar en möjlighet för bolagets invånare att använda poolbilar, kan minsta antalet bilplatser enligt detaljplanen minskas med högst 5 bilplatser per poolbilsbilplats, dock sammanlagt högst 10 % av bilplatsernas totala antal. I byggnadstillståndsskedet ska den som söker tillstånd visa att tjänsten fungerar på tomten. Tomtens ägare eller innehavare ska visa att fastigheten förbinder sig till systemet med poolbilar.
- Om lösningen för cykelparkeringen än större och högklassigare än vanligt, kan minsta antalet bilplatser minskas med högst 5 %.

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

- 1 cp / 30 v-m² för bostäder, men minst 2 cp / bostad
- 1 cp / 50 v- m² affärslokaler

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

LISÄRAKENNUSOIKEUS / EXTRA BYGGRÄTT

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- pysäköintirakennuksen yhteyteen yhteistiloja

- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Utöver den byggrätt som anteckna ts i detaljplanen får det byggas:
- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemenskapsutrymmen
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset

- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- garage
- gemensamma lokaler får placeras i anslutning till parkeringsanläggningen
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området

RAKENTAMISTAPA / BYGGSÄTT

3 §

Rakennusten ja muiden rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkeaatuisina.
Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja. Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteena myös muita materiaaleja ja värejä. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua.

Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa asuinrakennusten pääjulkisivun laatutason ja yhtenäisen kaupunkikuvan mukaisesti.
Pysäköintirakennuksen ylimmästä tasosta tulee vähintään puolet toteuttaa viherkattoisena. Viherkatto tulee sijoittua pysäköintirakennuksen liäpäähän.

Talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla hulevesiä viivyttävä viherkatto.
Porraskäytävistä tulee olla esteettömät yhteydet katualueen sekä piha-alueen puolelle.
Ilmanvaihtokonehuoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Byggnaderna och de övriga konstruktionerna ska till arkitekturen vara av hög kvalitet. Fasadernas material och behandling ska vara av hög kvalitet.
Bostadshusens fasader ska huvudsakligen bestå av ljust stenmaterial. Som effekt kan även andra material och färger användas. Om fasaderna byggs av element ska fogarna döljas till en del av fasadens komposition.

Parkeringsanläggningens fasader ska genomföras i enlighet med kvalitetsnivån på huvudfasaderna i bostadshusen och en enhetlig stadsbild. Minst hälften av parkeringsanläggningens översta plan ska ha grönt tak. Det gröna taket ska placeras på östra sidan av parkeringsanläggningen.

Ekonomibyggnaderna och skärmtaken ska ha gröna tak som fördröjer dagvatten.
Trappuppgångar ska ha tillgängliga förbindelser till både gatuområdet och gårdsområdet.
Ventilationsapparater och annan husteknik ska utgöra en naturlig del av byggnadernas arkitektur.

YHTEISJÄRJESTELYT, PIHA / SAMFÄLLIGA ARRANGEMANG, GÅRD

4 §

Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, huoltoajoyhteydet, autopaikat, pelastusreitit ja hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisin rasitesopimuksin sijoittaa myös naapurikiinteistön alueelle.
Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Korttelialueen tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina on istutettava. Pihan yleisilmeen tulee olla vehreä. Leikki- ja oleskelualueet tulee erottaa pensaistutuksin liikennöitävistä alueen osista. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää.

Tomternas lekplatser, återvinningsutrymmen, servicekörvägar, bilplatser, räddningsvägar och dagvattenarrangemang får genom servitutsavtal mellan fastigheterna också placeras på grannfastighetens område.
Gårdsområdet ska planeras och byggas som en enhetlig helhet oberoende av en eventuell tomtindelning. Tomterna i kvartersområdet får inte ingärdas mot andra bostadstomter. De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, lek eller vistelse ska planteras. Gårdsplanen ska ge ett lummigt intryck. Lek- och vistelseområdena ska skiljas med buskar från trafikområdena. Det befintliga trädbeståndet ska bevaras.

HULEVESIEN HALLINTA / DAGVATTEN KONTROLL

5 §

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.
Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd fördröjningskapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska för fördröjningsvolymens del tömmas inom12–24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Skyldigheterna gäller även dagvattnet under byggnadstiden.
Dagvatten från trafikområden ska i första hand behandlas med kvalitetsförbättrande filtreringsmetoder.

MAAPERÄN PILAANTUMINEN / NEDSMUTSNING AV MARKEN

6 §

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Förekomsten av förorenad mark ska undersökas före byggande och grävning och förorenad mark ska istånds åttas vid behov.

MAANALAISET JOHDOT / UNDERJORDISKA LEDNINGAR

7 §

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

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

MELUN JA TÄRINÄN HUOMIOIMINEN / HÄNSYN TILL BULLER OCH VIBRATION

8 §

Kortteli 57031 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

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

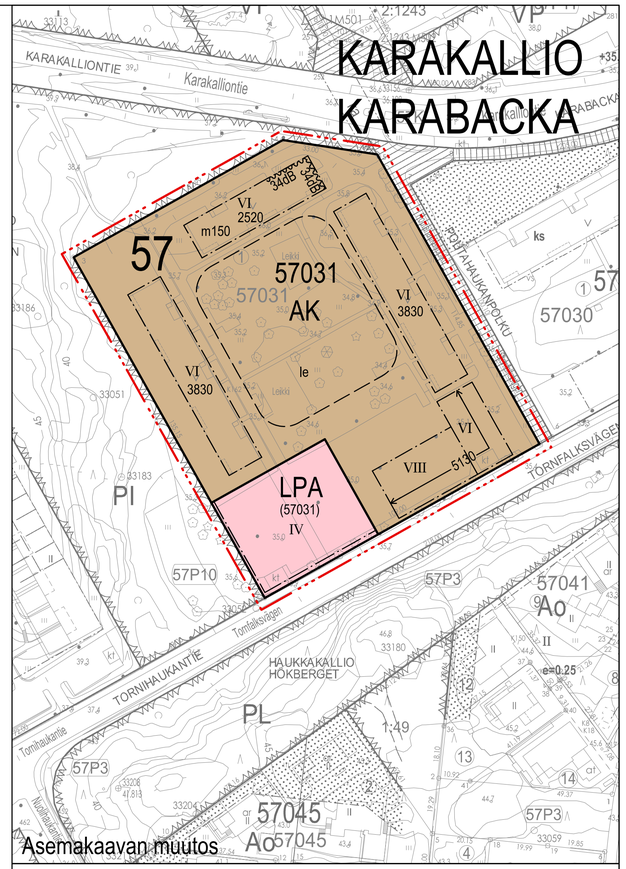
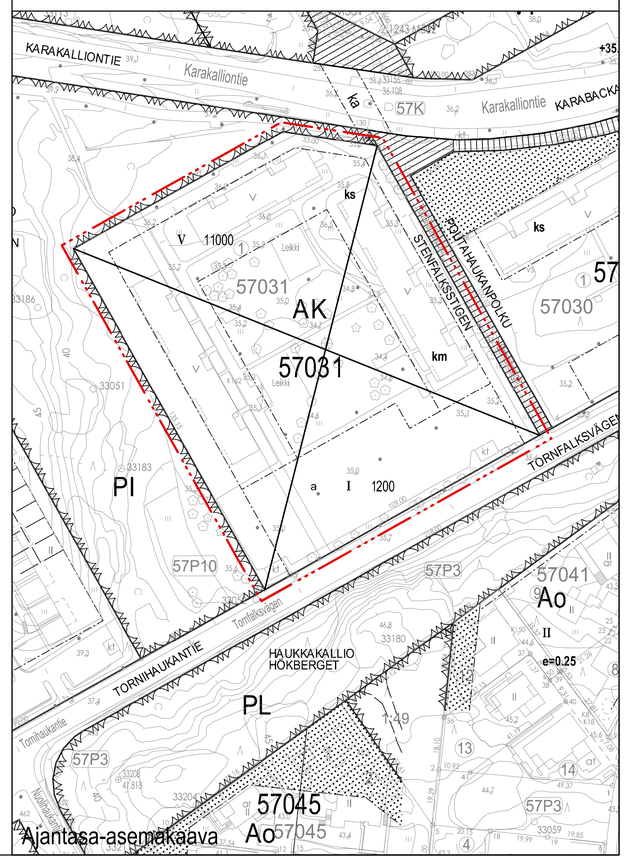
Raidelliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida tarvittavilta osin rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Kvarter 57031 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.

De balkonger och terrasser som är avsedda för vistelse ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att riktvärdena för bullernivån utomhus inte överskrids.

Vid planeringen och grundläggningen av byggnaderna ska spårtrafikens vibrationer och stomljud i marken beaktas i nödvändig utsträckning.

/b	Ksl, muutettu	Sari Metsälä	
	Nähtävillä MRA 27 §		14.11.-13.12.2022
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Sari Metsälä	26.10.2022
	Nähtävillä MRA 30 §		31.5.-29.6.2021
1692/2021	Ksj (OAS)	Tersti Hokkanen	17.5.2021

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 131509	Pir.nro 7385	
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 1692/10.02.03/2021	
Tornihaukantie Asemakaavan muutos	Piirtäjä ME	Päiväys 26.10.2022	
	Suunnittelija SM	Arkistotunnus 10 02	

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000