

Espoo

Karakallion keskusta
Asemakaavan muutos

57 kaupunginosa, Karakallio
Kortteli 57007, liikenne- ja katu-
alueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUIJA
ASEMAKAAVOJA:

Aluenumro 131600 Hyväksytty 31.05.1968
Aluenumro 131605 Hyväksytty 29.08.1995
Aluenumro 131608 Hyväksytty 08.06.2009

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MAÄRÄYKSIÄ:

AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa lisäksi pysäköintilaitoksen. (1-10 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

57 Kaupunginosan numero.

KAR Kaupunginosan nimi.

57007 Korttelin numero.

KARA Kadun tai torin nimi.

13100 Rakennuskoekes kerrosalaneliömittä.

(m1100) Merkinnän luvun osoittaa, kuinka paljon rakennus-
alalle sallittua kerrosalaa tulee vähintään rakentaa liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi. Tilat tulee sijoittaa maantasokerroksen ja niiden tulee avautua katu- tai torialueen puolelle julkisivulle.

VIII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalon.

(I)+III Suluisa oleva roomalainen numero ilmoittaa sallitujen maanalaisten kerrostalon lukumäärän. Jäseni roomalainen numero ilmoittaa sallittujen maanalaisten kerrostalon lukumäärän.

Rakennusala.

13100 Merkintä osoittaa ne rakennukset, jolle arabi-lu-
ken luvun osoittama rakennuskoekes sijoittuu.

LPA-1 Pysäköintilaitoksen rakennusala. Pysäköintilaitokseen voidaan toteuttaa myös korttelin 57007 kiinteistöjen varasto- ja huoltotiloja, asuukaiden yhteistiloja, jätteenhuoltotiloja, talotekniikan vaatimia teknisiä tiloja, väestönsuojia ja alueen sähköjär-
kelun vaatimia maunantiloja.

pt Rakennusala, jolle saa sijoittaa päivätalustavara-
kaupan.

I Rakennusala, jolle tulee sijoittaa talousrakennus. Talousrakennukseen saa sijoittaa korttelin 57007 kiinteistöjen varasto- ja huoltotiloja, asuukaiden yhteistiloja, jätteenhuoltotiloja, talotekniikan vaatimia teknisiä tiloja, väestönsuojia ja alueen sähköjär-
kelun vaatimia maunantiloja.

le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu
alueen osa.

hp Ohjeellinen liikelloja palveleva huoltopaikka.

33dB Merkintään sisältyvä numeronro ilmaisee, että
kylseisen rakennusalan sivun puoleltaen ulko-
seinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tu-
lee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivun
kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa ha-
vaittavan äänitason A-painotettu erotus on vä-
hintään numeronon mukainen.

Katu.

Tori.

pp Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

au-1 Aukiomainen korttelin osa, joka toimii välittävänä
vyöhykkeenä Karakallion ja korttelin sisäpi-
han välillä. Auki-alue tulee kiellettyä taustakain
materiaalein ja sille tulee istuttaa maanvaraisia
puita. Vierosten rakennusten katoksia ja ukko-
keita saa ulottaa aukion alueelle. Aukiolle ei saa
sijoittaa taksiauton nostopaikkaa.

ks Katualueen osa, joka on rakennettava siten, että
kadun poikki jättävän jalankulkuyhteyden jatku-
vuus ja turvallisuus erityisesti korostuu.

Istutettava alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa
järjestää ajoneuvollittymää.

Esbo

Karabacka centrum
Detaljplaneändring

Stadsdel 57, Karabacka
Kvartier 57007, trafik- och gatu-
områden

DE FASTSTÄLLDA
DETALJPLANERNA ÄNDRAS:

Områdesnr 131600 Godkänd 31.05.1968
Områdesnr 131605 Godkänd 29.08.1995
Områdesnr 131608 Godkänd 08.06.2009

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

1 §

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja on rakennettava vähintään
seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 95 k-m², kuitenkin vähintään
0,5 ap / asunto.
- toimistot 1 ap / 50 k-m²
- liikeilat 1 ap / 60 k-m²

Jos korttelille rakennetaan valtion tukemaa 40 vu-
oden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asun-
tuloaluetta, voidaan autopaikkoja näiden osalta
vähentää 20 %.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään
seuraavasti:

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

Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaj-
kojen tulee sijoittaa katutussa ja lukittavissa ole-
vassa tilassa. Lisäksi linytävälle pyöräpaj-
koille tulee osoittaa tilaa ulkopuolella.

- Liiketilat 1 pp / 50 k-m²
- Toimistot 1 pp / 50 k-m²

Puolel vähimmäisvaatimusten mukaisista pyörä-
pajkoista tulee sijoittaa katutussa ja lukittavissa
olevassa tilassa.

Kaavassa osoitetun rakennuskoekeden lisäksi
sallittuja tiloja ei olelta huomiota kaavan vaatimia
autopaikkoja tai pyöräpajkoja laskettaessa.

2 §

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan merkityn rakennuskoekeden li-
säksi saa rakentaa:

- asuintojen ulkopuoliset varastotilat
- asuukaiden yhteistilat
- viherhuoneet, jotka liitetään melualueella kor-
vasivat paneelit
- porrashuoneiden 20 m² yllätyvän osan kussa-
kin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen
vähintään 10 m² luonnonvalaistusta
- jätteenhuoltotilat ja kiinteistöhoitoon tilat
- pysäköintilat
- alueen sähköjärkelun vaatimat maunantilat

3 §

MELUN JA TÄRINÄN HUOMIOIMINEN

Kortteli sijoitsee melualueella. Leikki- ja oleskelu-
alueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden
melukäytteen siten, etteivät valituneuston
asettamatt ulko-oleskelualueiden ohjeavot ylity.

Parvekkeet ja terassit on suojattava mauntonun-
nan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, ettei
ulko-oleskelualueiden melutaso ohjeavot ei-
välttämättä ylity.

Mikäli julkisivun kohdistuu yli 65 db päiväaika-
nen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa
parvekkeita ja asuinhuoneiston tulee avautua
myös tilaisemalle julkisivun osalle joko ulko-
oleskelualueiden päiväaikaan melutaso oh-
jeavot ei ylity.

Merkintään sisältyvä numeronro ilmaisee, että
kylseisen rakennusalan sivun puoleltaen ulko-
seinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tu-
lee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivun
kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa ha-
vaittavan äänitason A-painotettu erotus on vä-
hintään numeronon mukainen.

Talotekniikan mahdollisesti luottamien äänihäi-
höiden vaimennukseen tulee kiinnittää huomiota.

4 §

RAKENTAMISEN TAPA

Rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoi-
set ja esteettömät. Rakennusten julkisivun tu-
lee olla kestävä. Asuinrakennusten julkisivujen
tulee olla pääosin vaaleita väivänsävyisiä. Julki-
sivuisia voidaan käyttää toteutettuna myös mu-
kautta ja välejä. Jos julkisivut rakennetaan
elementteillä, saunmat tulee pilottaa osaksi julkisi-
vun sommitelua.

Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa laaduk-
kaasti ja korttelikonaisuuteen sovitteen.

Ilmanvaihtokoneet sekä muu talotekniikka tulee
sijoittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkiteh-
tuuria. Tilat saa sijoittaa ylimmän kerroksen yllä-
puolelle kerrostalon esteittä.

Pysäköintilaitoksessa ja talousrakennuksessa tu-
lee olla viherkatto. Muiden katotilojen koostu-
tussissa ja hallitussuunnissa tulee huomioida au-
rinkoenergian tuotantomahdollisuudet.

Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuva-
elävöittävä ja kivilaatan toiminnallista luonnetta
esim tuova ja sen tulee erottaa yleisistä kate-
teista aukioiden, materiaalin, väriyksen sekä
julkisivun jäsentelyperiaatteiden osalta. Julkisivun
elävöittämisessä suositaan lämpökävyä pintoja,
viherkattamien keinotilaa ja lämpökävyä pintoja.
Käytännössä kuitenkin ei sallita, ellei niitä toteuteta viher-
seinin tai elävöitettyä talteen keinoin. Torin puolel-
taen julkisivun tulee toteuttaa katsoa tila sisälly-
veto. Katutason kerroksen sijoitettavia asuntoja
ei saa avata kadun tai torialueen puolelle. Asuin-
rakennusten porrashuoneisiin tulee toteuttaa ei-
säilytykset sekä kadun että pihan puolelta. Ka-
tutason kerroksen kerroskorkeuden on oltava
liikelloille riittävä.

Korttelin jätteenhuoltotilat tulee sijoittaa rakennus-
nun sisällä.

Korttelin rakentamattomat osat maantasossa tu-
lee toteuttaa ympäröivien yleisten alueiden to-
teutusperiaatteita noudattaen. Korttelialueen tu-
lee sijoittaa niitä rajoittavien yleisten alueiden
rajoitusten, kortkotusten ja yleisen ilmeen osalta.

Korttelin 57007 tulee sijoittaa katu- tai torialueelle
näkyvä korttelikonaisuuteen sovitva talotekni-

5 §

PIIHA-ALUEET

Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenä-
senä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaoista
lippumatta. Korttelialueen tontteja ei saa alaida
koko asuinalueen vastaan. Asuinalueita ei
saa alaida rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla
tavalla.

Pihan ilmeen tulee olla vehreä ja sille tulee istu-
ttaa puita ja pensaita. Rakentamattomat pihan-
alueen osat, jolla ei käytetä kulkuteitä, leikki- tai
oleskelualueina, on istutettava.

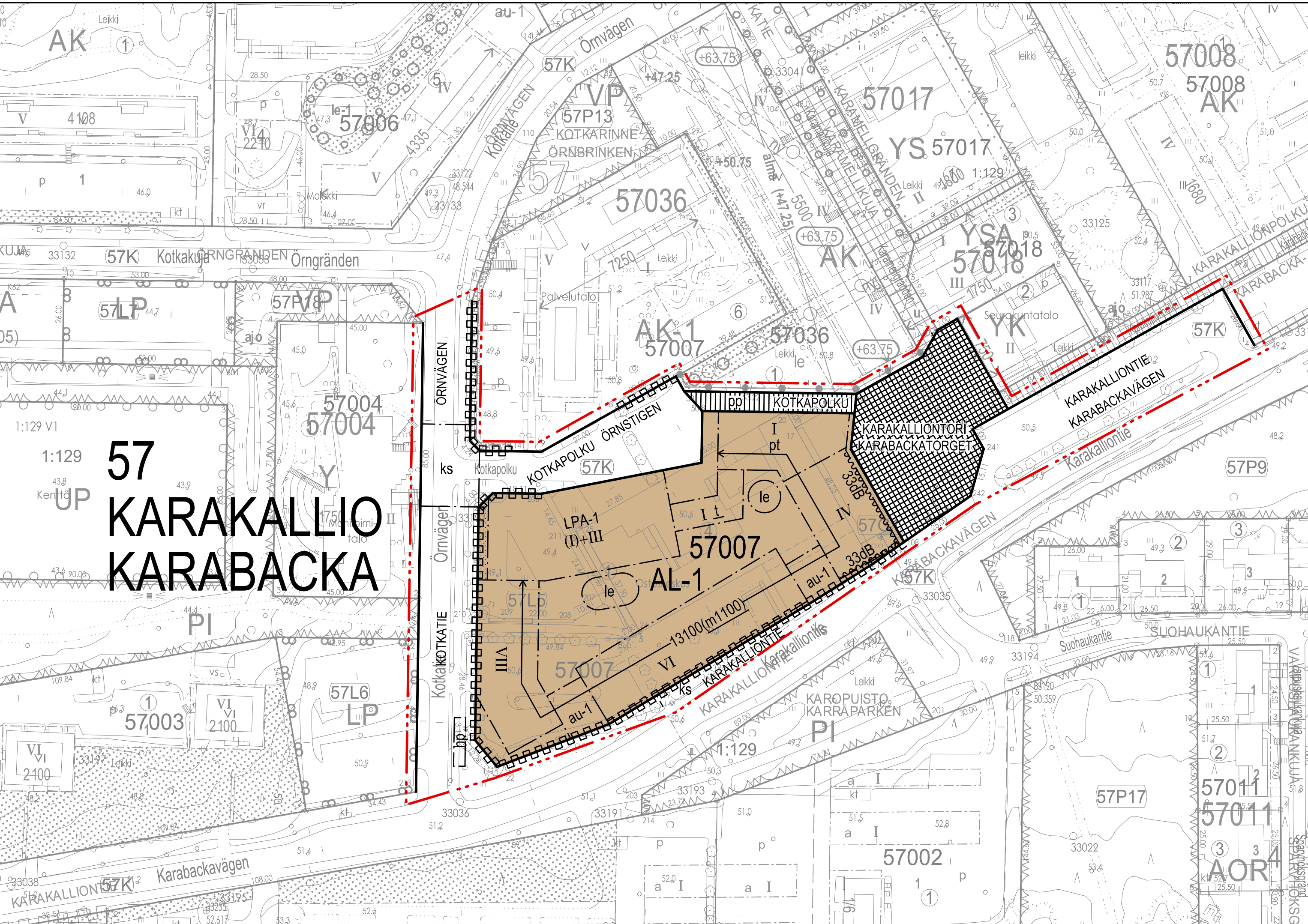
Pysäköintipaikkojen osoittaminen pihalle on kiel-
letty.

6 §

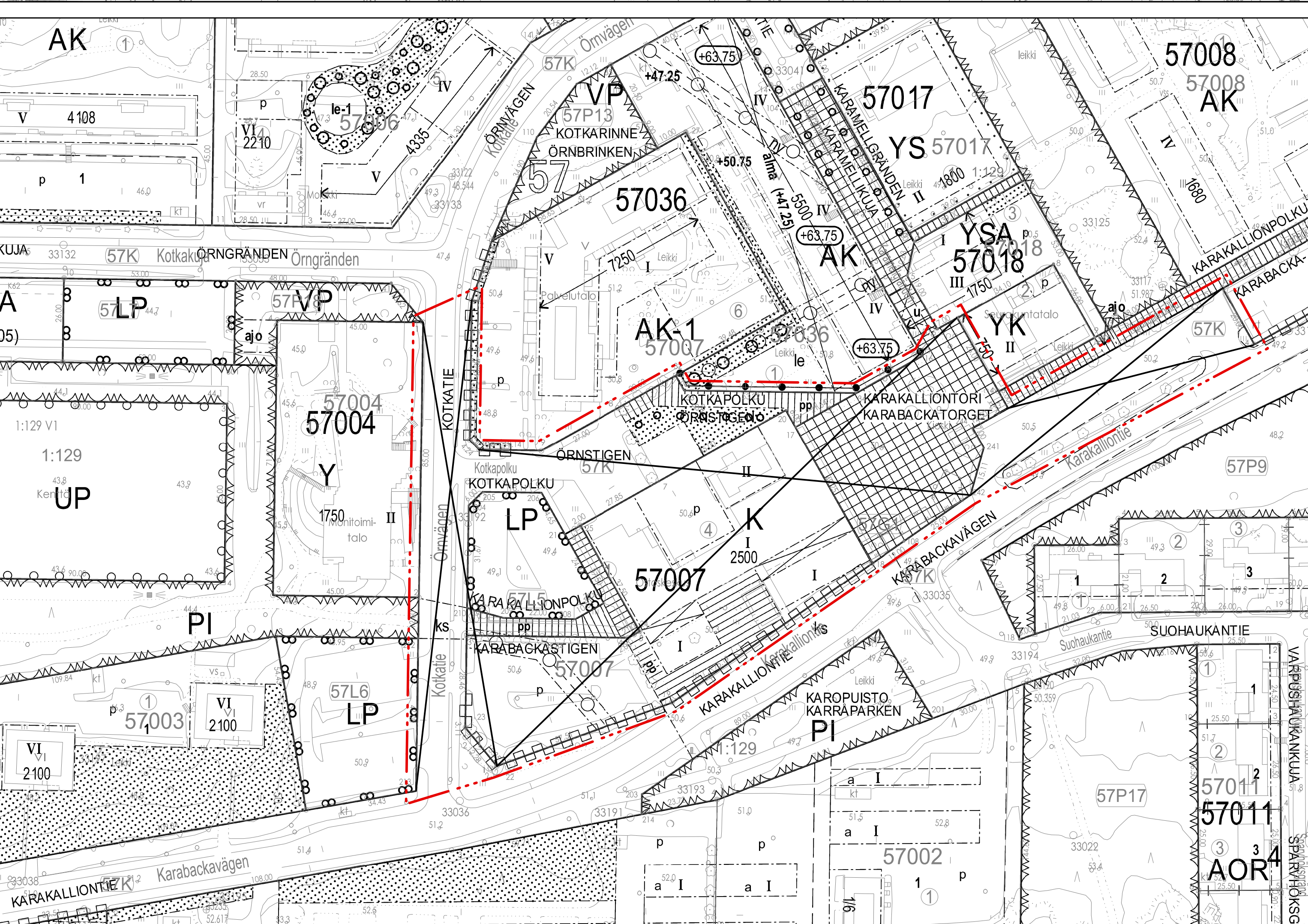
KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELYT

Tonttien huoltotilat ja -reitit, pelastustiet, väestö-
suojat, autopaikat, perustukset ja maanalaisten
rakenteet saa kiinteistöjen välisen sopimuksin si-
joittaa toisen kiinteistön alueelle.

Rakennukset saa rakentaa naapuritontin rajan
kiinni. Palomuurin tai muun saman turvallisuus-
sien takavien rakenteiden ei tarvitse sijoittaa tontin
rajalle, vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti
ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.



Asemakaavan muutos



Auantasa-aseமாகায়া

7 §

HULEVEDET

Vettä läpäsäemättömillä pinnilla tulevia huleve-
sä tulee viivittää alueella siten, että hulevespai-
nanteiden, -allaiden tai -säiliöiden viivyttyävuu-
den tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hu-
levespainsäiliöiden, -allaiden tai -säiliöiden tu-
lee tyhjentää viivyttyävuu-
den oalta 12-24 tunnin
kuluessa lähtymiseensä ja niihin tulee suunni-
tella hallittu ylivuoto. Liikennöidyllä alueilla sy-
ntyvät hulevedet tulee eristää jätke-
laastua parantavalla suodattavalla menetelmällä.
Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäsäem-
tönn pinnan viivytystarpeesta. Vähintään kol-
mevat myös rakentamisen aikana hulevedet.

8 §

POHJAVESI

Mikäli rakenteiden tai rakennusten hyönteiskäi-
nän pysyvä vaikutus on valituneen pohjave-
den pinnan alapuolella, alueen rakentamisesta
on laadittava pohjaveden hallintasuunnitelma.

9 §

PILAANTUNEET MAAT

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen
alueelle tehtävää rakentamis- tai muuta kaavoit-
tustilaa ja tarvittaessa kunnostettava.

10 §

MAANALAISET JOHDOT JA PUTKET

Alueella on maanalaista johtoja ja putkia. Ka-
voituksen rakentaminen edellyttää alueella
olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Rak-
entamiseen ryhdytään on selvitetty maanalaisten
johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suun-
nitteissa tai sovitettavissa johtojen siirron
omistajan kanssa.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako.
Pä dotta detaljplaneändring ska för kvartersområdena uppgöras separat
tontindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginhallituksessa . . . (pöytäkirjan §).
Godkänd i stadsstyrelsen den . . . (§ i protokollet).

5190203	Kai (Kaavaohje)	Jenni Mäkelä	
4662294	Nähtävillä MRA 30 §	Tuula Hokkanen	7.8.-6.10.2015
4662294	Ksi (KAS)	Tuula Hokkanen	14.8.2015
5190203	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Aika 13.1.2009	Päivä 7.2.2015
5190203	Asemakaavayhtäkö Detaljplaneändring	Mittakaava 1:1000	Rakennus- päätös 8.108/10.02.03/2020
5190203	Karakallion keskusta	Pinta ME	Päivä 18.2.2021
5190203	Asemakaavan muutos	Siunaus JMI	Päivä 10.02
Taskoordinaattijärjestelmä plankoordinaattijärjestelmä ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjysystem N2000			