

Espoo

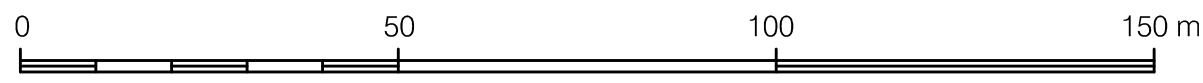
Jorvi

Asemakaavan muutos

64. kaupunginosa, Karvasmäki Osa kortteilla 64001

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA: Aluero 630203 Hyväksytty 10.9.2012

Mittakaava 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA MAARÄYKSIÄ

YS

Sosiaalitoista ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. (1-12 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva väli.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

64

Kaupunginosan numero.

KAR

Kaupunginosan nimi.

64001

Korttelin numero.

12000

Rakennuskoikeus kerrosalanelmetreinä.

II

Romaalinen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvan.

Rakennusala.

30000 Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jolle arabiolaisen luvun osoittama rakennuskoikeus sijoittuu.

453.0 Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusaste.

pk Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.

kl Rakennusala, jolle saa sijoittaa koulun ja muita lähipalveluita.

p Pysäköintipaikoille varattu alueen osa. Alueelle saa rakentaa autotalleja ja pysäköintitiloja.

as Rakennusala, jolle saa sijoittaa sairaala- toimintoihin liittyviä asuntoja ja majutuslaitoksia.

ama Rakennusala, jolle saa sijoittaa kanna- tai maanalaisen pysäköintilaitoksen sekä sisäänkäynti- ja kulkutia, lastaus-, huolto-, huoltoajo-, varasto- ja teknisiä tiloja sekä julkisen liikenteen toimintaan tarvittavia tiloja.

up Sijainnillaan ja laajuudeltaan ohjeellinen alueen osa, joka tulee rakentaa puustomaisiksi ulkoilmapaikoiksi. Piha-alueen soveltamiseen sairaalan poistoiden ulkoiluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ulkoilmapaikoille voidaan hyödyntää pelustustaidon suunnittelussa.

jl Alueen osa, jolle varataan sijainnillaan ohjeellinen ja toimintaedellytyksiltään sekä ilmiä- räiseltä laajuudeltaan sitova alue joukkoliikenteen toiminnalle. Rakennusten ja rakennusten alkukorkeuden tulee olla 4,2 metriä ja mahdollistaa joukkoliikennevälineiden ja pelustusajoneuvojen kulkua.

he Sijainnillaan ohjeellinen helikopterin laskeutumispaikka. Sairaala-alueella tulee olla käytössä jatkuva vihreä ja vihreä yksi helikopterin laskeutumispaikka, jonka toimintaedellytyksistä tulee huolehtia myös rakentamisen aikana. Laskeutumispaikka voidaan toteuttaa katolle huomioiden asemakaavassa asetettuja rajoituksia rakennuksen korkeudelle.

Itäutettava alueen osa. Alueelle saa toteuttaa jäsentunneita ja pyöräilyä palvelevia yhteyksiä sekä pelustusta.

Metsäisenä säilytettävä alueen osa, jolla puuston ja maisemahoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet sallitaan. Alueen hoidossa tulee huomioida metsäinön tärkeä merkitys suomalaisessa.

Säilytettävä/istutettava puuväri.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

Ajotieyhteys. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

eko-1 Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteyden- tava ilto-oravan elinalueiden välillä. Alueen puuskoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustonien latvusyhteys.

Esbo

Jorv

Detaljplaneändring

Stadsdel 64, Karvasbacka Del av kvarter 64001

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS: Områdesnr 630203 Godkänd 10.9.2012

Skala 1:1000



PYSÄKÖINTI

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

Muuta tiloja koskien rakennettavaksi vaadittavan autopaikkamäärän päältä rakennusvalvontaviranomaisen rakennusluvatarkastuksen yhteydessä annetun selvityksen perusteella, hankittuaan tarvittavissa kaupunkisuunnittelu- keskuksen lausunnon.

Pokuyöräpysäköintiin on varattava riittävät tilat. Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisiin sopimuksin.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA

2 § Ympäristön käsitteilyssä ja rakennusten arkkitehtuurissa tulee kiinnittää erityistä huomiota sairaala-alueen kaupunkikuvaan Turunlinnän ja Karvasmäen suunnin sekä pyrittävä määrittämään rakennusten muurimaista vaikutelmaa näihin suunnit. Rakennusten muodostama kaupunkikuva tulee jäsenellä julkisivumateriaalin ja -värien sekä eri rakennusosien ryhmittelyllä.

Huolto- ja tekniset tilat, ilmanvaihtolaitteet, savunpoistokäukut sekä maanalaisen tilojen näkyvät osat tulee käsitellä rakennuksen muuden julkisivujen laatussa ja kaupunkikuvallisia vaatimuksia vastaaviksi.

Maan alla sijaitsevien pysäköinti- ja huoltoiltojen sekä huoltoalustan maan pinnalle johtavien pysty-yhteyksien ja hormien sovittelemisen kaupunkikuvaan ja olemassa oleviin rakennuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennusten lähimääräysten tulee toteutella maanvaraisia korkeaksi kasvavia puita nykyisiä puita säilyttäen ja uusia istuttaen.

Ilmanvaihtokoneet, aurinkopaneelit ja muut tekniset laitteet tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria. Takaikkunan tilat ylimmissä kerroksissa tai ullakon tasolla tulee toteuttaa vähäeleisillä ja julkisivulinjasta sisäänvedettyinä.

Myös rakennusten katot teknisine iltoineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Viherkatoja tulee käyttää erityisesti pöly- lasheden ikunanäkymien edessä olevilla katopinoilla. Piha- ja kulkutiet tulee ensisijaisesti toteuttaa viherkatoisina.

PIHA-ALUEET JA KANSIPIHA

3 § Rakentamattomat tontit on otettava sekä pitää hoidettuna ja ilmeeltään huollettuna. Alueella kaadettavat merkittävät kokoiset puut tulee korvata uusilla.

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

Kulkuyhteydet sairaalarakennusten sisäänkäyntille sekä sisäänkäyntimäillä julkisen liikenteen pysäkeille tulee toteuttaa selkeinä, turvallisina ja viihtyisinä.

Oleskelupaikat tulee avata lämpimään ilma- suuntaan ja rakentaa laadukkaiksi. Oleskelupaikoille ja kansipihoille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Mahdolliset tukimuurit tulee ensisijaisesti porra- taan ja välitasanteet istuttaa. Luiskat tulee vettä kutsuain.

Portaita, katoja ja häätäpoistumiskäytöjä saa sijoittaa rakennuksen ulkopuolelle oalle. Rakenteiden tulee olla kaupunkikuvaan sopeut- tavia ja laadukkaasti toteutettuja.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

4 § Asemakaavan merkityn rakennuskoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- maanalaisina tiloina väestönsuojia ja kulkuyhteyksiä
- pysäköintitilat ja -laitokset sekä niihin liittyvät huolto-, varasto-, sisäänkäynti- ja kulkutiet, portaat ja hissiyhteydet
- kanteletoimintoihin tilat sekä jätehuolto-, lastaus-, huolto- ja tekniset tilat
- julkisen liikenteen toimintaan tarvittavat tilat
- alueen sähköjärjestelmän vaarittamattomien tilat
- rakennusten väliet yhteyksillat

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyörä- paikoja.

MUUT TILAT

5 § Alueelle saa rakentaa myymälä- ja liiketila- asemakaavassa osoitetusta rakennuskoikeudesta enintään 1 %.

Alueelle saa rakentaa erikseen osoitetuille rakennuskoikeudelle asuin-, päiväko- sekä koulu- ja lähipalveluita.

JOUKKOLIIKENNE

6 § Joukkoliikenteen toimintaedellytykset on hu- mioidava tontin suunnittelussa. Suunnitelma- sa sellaisia muutoksia korttelialueella, jotka vaikut- tavat joukkoliikenteen toimintaan, tulee suun- nitella ja toteuttaa yhteistyössä joukkoliikenteen järjestäjän sekä kaupungin teknisen toimilan edustajien kanssa.

Joukkoliikenteen toiminta-alueella korttelissa tulee esittää katusuunnitelmaa vastaavat suun- nitellut rakennusluvan yhteydessä. Rakennus- valvontaviranomaisen kuulee tarvittaessa joukkoliikenteen järjestäjää.

MELU

7 § Korttelit 64001 sijaitsee melualueella. Rakennus- uksen ulkoisella, ikkunoiden ja muiden rakennus- teiden tulee olla sellaisia, että sisäiltojen melu- tason ohjearvot eivät ylitä. Leikki- ja oleskelu- alueet tulee sijoittaa rakennusten ja makuu- esteiden muodostamaan melukäytävään siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Oleskeluun tarkoitettui parvekkeet ja terassit on suojattava melunvaimennuksen kannalta tarkoituksen- mukaisesti siten, että valitsemiaan asennat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Teknisten laitteiden aiheuttaman melun vaimen- nukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hahtaessa rakennusluvan tulee esittää melu- selvitys, jolla osoitetaan, että ohjearvot ylitä.

MAANALAISET JOHDOT

8 § Korttelialueella olevien maanalaisen johtojen pitä- miä ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhty- vän on selvitettävä maanalaisen johtojen tarkka sijainti ja huomioidava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

POHJAVESI JA MAAPERÄ

9 § Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolel- le rakentamista on laadittava pohjaveden hallin- taselvitys.

Ennen rakentamista on selvitettävä korttel- alueen maaperän pöytäselvitys. Tarvittaessa maa-alue on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi.

PALOMUURI

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

YHTEISJÄRJESTELYT

11 § Ajotieyhteiden huolto- ja pysäköintiin saa järjestää toisen tontin kautta.

HULEVEDET

12 § Vettä läpäisemättömiltä pinoilta tulevia hule- vesiä tulee viivytellä alueella siten, että viivytys- painanteiden -altaiden tai -säädöiden mitoitus- tilavuuden tulee olla 1 m³ jokaisella 100 m² koh- den. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säätö- den tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa tyh- tyntämisään ja näin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Likennöityillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatu- ja purantavalla suodattavalla menetelmällä.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäise- mättömän pinnan viivytystarpeesta.

Rakennusluvatilassa tulee esittää työmaa- aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennus- aikainen vedet tulee käsitellä niiden laatu- ja purantavalla suodattavalla menetelmällä.

Rakentamisen alkaisivat hulevedet tulee viivytellä ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilla puret- tava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueella laadittava erillinen tonttijako. Pä detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgräas separat tontindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen kaupunkisuunnittelujohde ja stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa . . . (pöytäkirjan §). Godkänd i stadsfullmäktige den . . . (§ i protokollet).

Table with planning details including dates (19.4.-19.5.2021, 31.3.2021, 9.3.-7.4.2020, 24.2.2020), names (Anfri Uusitupa, Torsti Hokkanen), and technical specifications (Alue 630205, Pinta 7356, Suunnitelman 6333/10.02.03/2020, Pinta SR, Suunnitelma 31.3.2021, Asemakaava ALU, Suunnitelma 10 02).