

Espoo Esbo

Tornihaukantie Asemakaavan muutos

57. kaupunginosana, Karakallio Kortteli 57031

MUUTETAAN ASEMAKAAVAVA: Aluenuro 131500

Mittakaava 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MAARÄYKSIÄ:

AK Asuinkeuhkalojen korttelialue. (1-8 §)

LPA Autopaikkojen korttelialue. (1-3, 5-7 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

57 Kaupunginosan numero.

KAR Kaupunginosan nimi.

57031 Korttelin numero.

3830 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

m 150 Merkinnän luku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta saa kerrosalaneliömetreinä käyttää liike-, palvelu- tai työtilana muun rakennusoikeuden lisäksi.

VI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

5130 Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

le Korttelin 57031 leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

34dB Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseiniin, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinuoneissa hallittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

(57031) Suluisa olevat numerot osoittavat AK-korttelialueen, jonka autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Esbo

Tornfalksvägen Detaljplaneändring

Stadsdel 57, Karabacka Kvarter 57031

DETALJPLANEN ÄNDRAS: Områdesnr 131500

Skala 1:1000



DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för flervåningshus. (1-8 §)

Kvartersområde för bilplatser. (1-3, 5-7 §)

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen sloopas.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Siffran i beteckningen anger hur många våningskvadratmeter av byggnadens nedersta våning som får användas för butiks-, service- eller arbetslokaler utöver den övriga byggrätten.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Byggnadsyta.

Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.

Områdesdel för lek och vistelse i kvarter 57031.

Siffran som ingår i beteckningen uppger att ytterväggarna, fönstren och konstruktionerna på denna sida av byggnadsytan ska vara sådana att den ekvivalenta A-vägdä skiljanden mellan trafikens ljudnivå vid fasaden och ljudnivån i lägenheterna är minst det angivna antalet decibel.

Siffrorna inom parentes visar de kvartersområden för flervåningshus vars bilplatser får placeras i området.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

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, liikkimusesteisten autopaikkoja luonneuttamatta tulee sijoittaa LPA-alueelle.

Lievennykset pysäköinnin mitoituskeuseen:

Autopaikkojen kokonaisuus voidaan vähentää kannustimien avulla enintään 20 %. Asunnoille toteutettava autopaikkoja kuitenkin vähintään 0,4 ap / asunto.
Näitä kannustimia ovat:
- Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan vähentää enintään 10 %, mikäli autopaikat toteutetaan keskitettyä nimeämättöminä vähintään 100 autopaikan kokonaisuutena ja keskitettyyn pysäköintirakkaasuun tarjotaan pysäköintiloikeuksia vähintään lievennämätön määrä.
- Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavoin varaavansa yhtion asukkailla yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan asemakaavan vähimmäisautopaikkavaatimuksen velvoittavasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 autopaikkojen kokonaisuusmäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee esittää palvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee osoittaa sitoutuminen yhteiskäyttöautojärjestelmään.
- Jos kohteeseen toteutetaan tavanomaisia suurempia ja laadukkaampia pyöräpysäköintirakkaasu, 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 kalettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa tyhjäaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkoiloissa.

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 kalettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa tyhjäaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkoiloissa.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 §

Asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksä saa rakentaa: - asuntojen ulkopuoliset varastotilat - asukkaiden yhteistilat - porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta - jätehuoltotilat ja kiinteistöhoitoon tilat - pysäköintitilat - pysäköintirakennuksen yhteyteen yhteistiloja - alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

RAKENTAMISTAPA

3 §

Rakennusten ja muiden rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriliian laadukkaita. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisina. Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviainespinnoita. Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteena myös muita materiaaleja ja värejä. Jos julkisivut rakennetaan elementteistä, saumat tulee piliottaa osaksi julkisivun sommitelua.

Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa asuinrakennusten pääjulkisivun laatutason ja yhtenäisen kaupunkikuvan mukaisesti. Pysäköintirakennuksen ylimmästä lasosta tulee vähintään puolet toteuttaa viherkatoisena. Viherkatto tulee sijoittaa pysäköintirakennuksen itäpäähän.

Talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla hulevesiä viivyttävä väliaineko. Porraskäytävissä tulee olla esteettömät yhteydet katualueen sekä piha-alueen puolelle. Ilmanvaihtokonehuoneet sekä muu talotekniikka tulee sijoittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

YHTEISJÄRJESTELYT, PIHA

4 §

Tonttien leikkiapaikat, jätehuoltotilat, huoltoajoyhteydet, autopaikat, pelatusreitit ja hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisiin rasteisopimuksin sijoittaa myös naapurikiinteistöjen alueelle. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaoista rippumatta. Korttelialueen tontteja ei saa alidatata toista asuintonttia vastaan. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuvälineinä, leikki- tai oleskelualueina on tuettava. Pihaan yhteisilmeen tulee olla vetävä leikki- ja oleskelualueet tulee erottaa pensasistutuksin liikköntästä alueen osista. Olemissa olevaa puustoa tulee säilyttää.

BIL- OCH CYKELPLATSER

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 affärskokaler

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

Linndringar i minsta antalet bilplatser:

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

Dessa incitament är:

- Om bilplatserna ordnas centraliserat som orenseverad parkering med minst 100 bilplatser kan minsta antalet bilplatser minska 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 minska med högst 5 bilplatser per poolbilsbilplats, dock sammanlagt högst 10 % av bilplatsernas totala antal. I byggnads- tillståndskedret ska den som söker tillstånd visa att tjänsten fungerar på tomt. Tomtens ägare eller innehavare ska visa att fastigheten för binder sig till systemet med poolbilar.
- Om lösningen för cykelparkering är större och höghklassigare än vanligt, kan minsta antalet bilplatser minska 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 affärskokaler

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

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats 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 eldistributionsn i området

BYGGSÄTT

Byggnaderna och de övriga konstruktionerna ska till arkkitekturen vara av hög kvalitet. Fasadernas material och behandling ska vara av hög kvalitet. Bostadshusens fasader ska huvudsakligen bestå av ljus 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 översatta plan ska ha grönt tak. Det gröna taket ska placeras på östra sidan av parkeringsanläggningen.

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

SAMFÄLLIGA ARRANGEMANG, GÄRD

Tomternas lekplatser, återvinningsutrymmen, serviceörvågar, 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 eventuella tontindelning. Tomterna i kvartersområdet får inte ingå i andra bostadszoner. De obebbyggda delar av kvartersområdena som inte används för vägar, lek eller vistelse ska planeras. Gårdsplanen ska ge ett lummigt intryck. Lek- och vistelseområdena ska skiljas med buskar från trafikområdena. Det befintliga träbeståndet ska bevaras.

HULEVESIEN HALLINTA

5 §

Vettä läpäsämättömitilä pinoilta tulevía hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säällöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³/jokaisita 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säällöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kullussa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitetet koskevát myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Liikennöidyllä aluuella syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsítellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

MAAPERÄN PILAANTUMINEN

6 §

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

MAANALAISET JOHDOT

7 §

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

MELUN JA TÄRINÄN HUOMOIMINEN

8 §

Kortteli 57031 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melualueeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutaso on ohjeavot eivät ylitä.

Oleskeluun tarkoitettavat parvekkeet ja terrassit on suojattava melunohruman kannalta tarkoituksen mukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutaso ohjeavot eivät ylitä.

Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida tarvittavilla osin rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

DAGVATTEN KONTROLL

Dagvattnet från oregonträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd fördröjningskapacitet på 1 m³ per 100 m² oregontränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska för fördröjningsvolymens del tömmas inom 12-24 timmar efter att de fylts och de ska ha planerat bräddavlopp. Skyldigheterna gäller även dagvattnet under byggnadsiden. Dagvattnet från trafikområdet ska i första hand behandlas med kvalitetsförbättrande filteringsmetoder.

NEDSMUTSNING AV MARKEN

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

UNDERJORDISKA LEDNINGAR

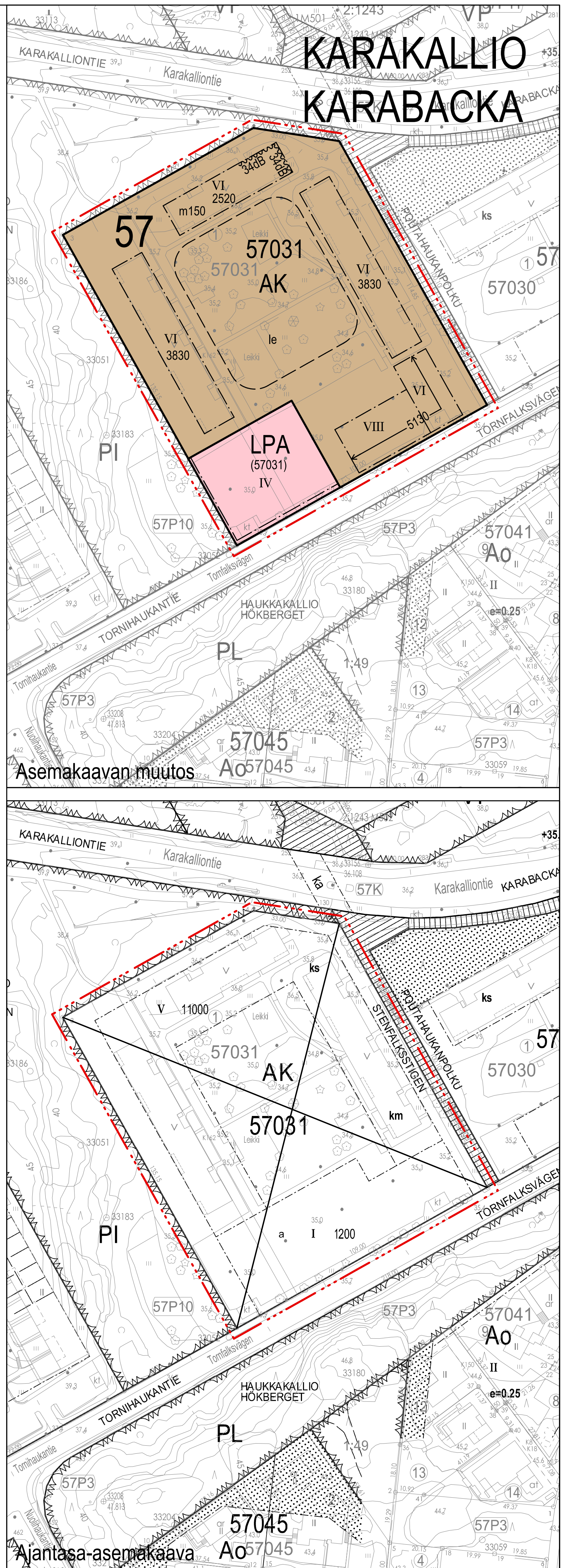
Byggnade enligt detaljplanen kräver att underjordiska ledningar flyttas. En flyttning ska avtals med ledningarnas ägare.

HÄNSYN TILL BULLER OCH VIBRATION

Kvarter 57031 är beläget i en bullerzon. Lek- och uteplatser ska placeras i bullerskugga av byggnader och/eller bullerhinder så att riktvärdena för bullerminvä utomhus inte överskrider.

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

Vid planeringen och grundläggningen av byggnaderna ska spårträfrens vibrationer och stömljud i marken beaktas i nödvändig utsträckning.



h	Ksl, muutettu	Sari Metsäjä	27.9.2023
	Nähtävillä MRA 27 §		14.11.-13.12.2022
la	Ksl (Kaavaehdotus)	Sari Metsäjä	26.10.2022
	Nähtävillä MRA 30 §		31.5.-29.6.2021
	Ksl (OAS)	Torsti Hokkanen	17.5.2021
1692/2021	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 131509	Pär.nro 7385
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheden	Mittakaava 1:1000	Aian.numero 1692/10.02.03/2021
Tornihaukantie	Pitäjä	ME	Päiväys 26.10.2022
Asemakaavan muutos	Suunnittelija	SM	Aloitusajankaus 10.02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinaalysystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjnsystem N2000			