Espoo

Metsätonttu

Asemakaavan muutos

15. kaupunginosa, Niittykumpu
Kortteli 15027, osa korttelia 15017,
katu- ja liikennealueet

Muodostuu uudet korttelit 15083-15087

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:
Aluenro 210800
Aluenro 211201
Aluenro 212102

Mittakaava 1:1000

Esbo

Skogstomten

Detaljplaneändring

Stadsdel 15, Ängskulla
Kvarter 15027, del av kvarter 15017, gatu- och trafikområden

Bildas nya kvarter 15083-15087

DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 210800
Områdesnr 211201
Områdesnr 212102

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-4, 7-20 §)	Kvartersområde för flervåningshus. (1-4, 7-20 §)
VP	Puisto. (18, 20 §)	Park. (18, 20 §)
LPA (15027, 15083-15087)	Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. (1-9, 13-15, 17-19 §)	Kvartersområde för bilplatser. Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området. (1-9, 13-15, 17-19 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
NII	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
15027	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
METSÄTONTUN	Kadun, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, torg, park eller annat allmänt område.
5900	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
III	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.
+30.0	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.	Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.
kl 200	Rakennusala, jolle tulee sijoittaa liiketilaa. Allevivattu luku osoittaa liiketilalle ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden.	Byggnadsyta där affärslokaler ska placeras. Understreckat tal anger den byggrätt som ovillkorligen ska iakttas för affärslokaler.
kl 2%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liiketiloja varten. Määrä on sallittu ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden lisäksi.	Beteckningen anger procent av byggnadsytans byggrätt som får användas för affärslokaler. Andelen är tillåten utöver den byggnadsrätt som absolut ska användas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Till läget riktgivande byggnadsyta.
et	Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa. Pumppaamo huoltoalueineen tulee sovittaa luontevaksi osaksi toria häivyttäen huoltoalueen rajat ja liittäen pumppaamon näkyvät rakenteet osaksi torin kalustusta. Pumppaamon tuuletusjärjestelmät tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa viereisen rakennuksen yhteyteen ja johtaa ilma hormia pitkin rakennuksen katolle.	Ungefärligt placerad område för samhällsteknisk försörjning. Pumpstationen och dess serviceområde ska utgöra ett naturligt del av torget så att gränserna för serviceområdet tonas ut och pumpstationens synliga konstruktioner anpassas till torgets utseende. Pumpstationens ventilationssystem ska i mån av möjlighet placeras i anslutning till den angränsande byggnaden och luften ska ledas till byggnadens tak genom rökkanaler.
vm	Ohjeellinen muuntamon rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för transformator.
	Ohjeellinen puilla ja pensailla istutettava alue. Alueelle saa sijoittaa pihaa aktivoivia toimintoja ja rakenteita kuten leikki- ja oleskelupaikat. Lisäksi alueelle saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita sekä kunnossapidon ja liikuntaesteisten pysäköinnin edellyttämät alueet.	En riktgivande område som ska planteras med träd och buskar. Funktioner och konstruktioner som aktiverar gårdsplanen, såsom lek- och uteplatser, får placeras på området. Dessutom får anläggningar för dagvattenkontroll, områden för underhåll samt parkering för invalidfordon placeras på området.
rs 15	Luku rs-merkinnän perässä osoittaa sokkelin ulkopintojen välisen suurimman sallitun leveyssuuntaisen etäisyyden metreissä.	Talet efter rs-beteckningen anger det största tillåtna avståndet i meter på bredden mellan sockelns yttre ytor.
ju-1	Rakennuksen julkisivu, joka tulee toteuttaa erityisen korkealuokkaisesti ja kaupunkikuvallisesti kohokohdaksi taiteen keinoin.	Fasad som ska vara särskilt högklassig och utgöra en lokal höjdpunkt i stadsbilden med hjälp av konst.
up	Merkintä osoittaa rakennusalan, jolla ulokeparvekkeet saavat ulottua rakennuksen julkisivusta korkeintaan 2,5 metrin päähän ylittäen rakennusalan rajan. Parvekkeet eivät saa ulottua korttelin ulkopuolelle. Rakentamisella ei saa haitata tontin tai yleisten alueiden käyttöä tai kunnossapitoa ja siksi vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,2 metriä.	Beteckningen anger den byggnadsyta på vilken utskjutande balkonger får sträcka sig från byggnadens fasad högst 2,5 meter över byggnadsytans gräns. Balkonger får inte sträcka sig över kvarters gräns. Byggandet får inte hindra användningen eller underhållet av en tomt eller allmänna områden och därför ska den fria höjden under utsprånget vara minst 4,2 meter.
u	Uloke. Rakentamisella ei saa haitata tontin tai yleisten alueiden käyttöä tai kunnossapitoa ja vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,2 metriä.	Utsprång. Byggandet får inte hindra användningen eller underhållet av en tomt eller allmänna områden och därför ska den fria höjden under utsprånget vara minst 4,2 meter.
yht	Ohjeellinen rakennusala, jolla rakennuksen ylimpään kaavassa sallittuun kerrokseen saa rakentaa ainoastaan teknisiä tiloja sekä kerhoja saunatiloja terasseineen. Teknisiä tiloja ei saa rakentaa tämän ylimmän kerroksen yläpuolelle. Ylin kerros tulee vetää sisään julkisivuista vähintään 3 metrin verran porras- ja hissiyhteyksiä lukuun ottamatta. Kerros tulee lisäksi sovittaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi osaksi rakennuksen kokonaishahmoa.	Ungefärligt placerad byggnadsyta, på vilken endast tekniska utrymmen samt klubblokaler och bastulokaler får byggas på den i planen godkända översta våningen. Tekniska utrymmen får inte byggas ovanpå den översta våningen. Den översta våningen ska vara indragen från fasaderna minst 3 meter, med undantag för trappor och hissar. Våningen ska dessutom stadsbildmässigt utgöra en högklassig del av byggnadens helhetsfigur.
	Sijainniltaan ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Till läget riktgivande genomfartsöppning i byggnad.
	Tori. Alueelle saa rakentaa toria aktivoivia leikki-, oleskelu- tai lähiliikuntapaikkoja. Alue tulee toteuttaa vehreäksi ja kaupunkikuvallisesti korkealaatuiseksi viherrakentamisen keinoin. Alueella sallitaan ainoastaan huoltoajo. Pysäköintipaikkojen osoittaminen torille on kielletty. Pyöräpysäköintiä saa osoittaa torille.	Torg. I området får det byggas platser för lek, vistelse eller närdrott som upplivar torget. Området ska byggas lummigt och den ska passa i stadsbilden på ett högklassigt sätt med hjälp av parkanläggning. I området tillåts endast servicekörning. På torget tillåts inte bilplatser. På torget tillåts cykelparkering.
	Alueen osa, jolla sijaitsee aukio. Alueella tulee huomioida jalankulkuympäristön tarpeet ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuista viherrakentamista. Alue tulee sovittaa yhteen yleisten alueiden kanssa.	Områdesdel för en öppen plats. I området ska man beakta fotgångarmiljöns behov och anlägga stadsbildsmässigt högklassiga parker. Området ska passa ihop med de allmänna områdena.
hu-1	Hulevesireitti. Hulevesireitti tulee toteuttaa avo-ojana tai putkena. Sijainti ohjeellinen.	Dagvattenled. Dagvattnet ska ledas i ett öppet dike eller i ett rör. Placeringen är vägledande.
hu-2	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.	En riktgivande del av område för en bassäng, en sänka, ett dike, ett magasin, en våtmark eller annan konstruktion för fördröjning och rengöring av dagvatten.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankulule ja polkupyöräilylle varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
pp/t	Jalankulule ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.
pp	Jalankulule ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	För gång- och cykeltrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
	Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.	Till läget riktgivande friluftsled.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
s-1	Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.	Skyddad del av området där det finns med stöd av naturskyddslagen skyddade fortplantnings- eller rastplatser för flygekorre. I området får inte utföras åtgärder som försvagar eller förstör flygekorrens livsmiljö. Om åtgärder och planer som rör området ska förhandlas med miljömyndigheten.
eko-1	Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueelle tulee istuttaa yhteyttä vahvistavaa puustoa ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy tai muodostuu uusi puustoinen latvusyhteys.	Områdesdel där det finns ett behov av en ekologisk korridor mellan flygekorrens habitat. Träd som förstärker förbindelseleden ska planteras. Befintliga träd ska skötas och förnyas så att förbindelserna i området mellan trädkronorna bevaras, eller så att en ny förbindelse uppstår.

PYSÄKÖINTI / PARKERING

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 0,4 ap / asunto
- liiketilat 1 ap / 50 k-m²

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Edellämainittujen vähennysten lisäksi autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 30 %. Toimenpiteistä on erillinen ohje. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikat tulee liikkumiseseteisten paikkoja lukuun ottamatta sijoittaa LPA-alueelle. Liikkumiseesteisten paikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

LPA-alueella on rakennettava yleiseen käyttöön vähintään 6 autopaikkaa, jotka ovat hyvin saavutettavissa ja opastettu.

Pysäköintitilat tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena tontin rajoista ja rakentamisen vaiheistuksesta riippumatta samanaikaisesti uudisrakennusten kanssa.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 40 k-m²
- liiketilat 1 pp / 50 k-m²

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Sisätiloihin sijoitettavista pyöräpaikoista korkeintaan puolet saa sijoittaa keskitettyyn pyöräpysäköintilaitokseen korkeintaan 50 m etäisyydelle asuinrakennuksen sisäänkäynneistä.

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 130 v-m² för bostäder, men minst 0,4 bp / bostad
- 1 bp / 50 v-m² för affärslokaler

Om det på tomten byggs hyresbostäder med 40-årigt statligt räntestödssystem, kan antalet bilplatser för dessa minskas med 20 %.

Utöver de ovannämnda underskridningarna kan de totala antalet bilplatser minskas med högst 30 % på basis av åtgärder som minskar parkeringsbehovet. Det finns en separat anvisning om sådana åtgärder. Hur mycket minimiantalet bilplatser får underskridas fastställs vid ansökan om bygglov.

Bilplatserna, med undantag av bilplatserna för invalidfordon, ska placeras i LPA-området. Bilplatserna för invalidfordon ska placeras ändamålsenligt med tanke på användbarheten.

I LPA-området ska minst 6 bilplatser, som är väl tillgängliga och har skyltning, byggas för allmänt bruk.

Parkeringen ska planeras samtidigt med nybyggnaderna som en enda helhet oberoende av tomtgränser och byggandet i etapper.

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

- 1 cp / 40 v-m² för bostäder
- 1 cp / 50 v-m² för affärslokaler

Minst 80 % av de cykelplatser som uppfyller minimikravet ska placeras i ett låsbart, väderskyddat utrymme med tak, till vilket det finns fri passage från gatan eller gården. Resten av cykelplatserna får placeras utomhus, nära viktiga rutter. Minst hälften av de cykelplatser som finns utomhus ska ha tak.

Av cykelplatser som placeras inomhus får högst hälften placeras i en centraliserad anläggning för cykelparkering på högst 50 meters avstånd från en bostadsbyggnads ingångar.

Det ska gå att låsa cykelramen vid en ställning.

LISÄRAKENNUSOIKEUS / EXTRA BYGGRÄTT

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- asuintalojen porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäsuloskäytäväporrashuoneet
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- LPA-korttelissa rakennuksen katolla olevat talousrakennukset, varastot ja katokset

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemensamma utrymmen
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset.
- trapphus för extra utgångar som krävs i en byggnad med mer än 8 våningar
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- garage
- ekonomibyggnader, lager och skärmtak på byggnadens tak i LPA-kvarteret

För de lokaler som tillåts utöver byggrätten krävs inte bil- eller cykelplatser.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA / STADSBILD OCH BYGGNADSSÄTT

3 § Rakennukset tulee jäsentää ja massoitella siten, että ne muodostavat vaihtelevaa kaupunkikuvaa. Yli 30 metrin mittaisia julkisivuja tulee jäsentää osiin pituusvaikutelman vähentämiseksi joko porrastaen, syvennyksin, ulokkein, viherseinin tai julkisivumateriaalin tai värin vaihdolla. Rakennuksissa tulee olla korkeussuuntaista vaihtelua ja kattolinjaa tulee rikkoa sisäänvedoin tai muilla tavoin.

Rakennusten arkkitehtuurin ja materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja niiden tulee luontua rakennuspaikan sekä sen ympäristön kaupunkikuvaan, mutta olla myös omaleimaista. Julkisivutehosteina tulee käyttää lämpimän sävyisiä pintoja. Rakennusten julkisivuja tulee jäsentää materiaalein, värein ja rakennusosin siten, että muodostuu kaupunkikuvallisesti vaihteleva ja laadukas kokonaisuus.

Maantasokerroksia tulee elävöittää pienipiirteisyyttä lisäävin katoksin, arkadein, syvennyksin, pergolain tai muin soveltuvin tavoin. Alimpien kerrosten tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta ja elävöittää kaupunkikuvaa.

Kaikki kattopinnat tulee hyödyntää joko viherkattoisina tai aurinkoenergian keräämiseen. Kuusikerroksisissa ja sitä matalammissa rakennuksissa tai sen osissa viherkatto on ensisijainen ratkaisu.

Ilmanvaihtolaitteet tiloineen, aurinkopaneelit ja muut tekniset laitteet tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria. Tilat saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä.

Kadun varressa sijaitsevien asuinrakennusten porrashuoneista tulee olla suora yhteys sekä kadulle että pihalle.

Maan tasossa sijaitsevien asuntojen tulee aueta pihan tai puiston suuntaan.

Stadsbilden och konstruktioner ska struktureras och disponeras så att de bildar en varierande stadsbild. Fasader som är över 30 meter långa ska disponeras i delar för att minska intrycket av byggnadernas längd. Det görs antingen genom terrassering, nischer, utsprång och gröna väggar eller genom att variera fasadmaterial eller färg. Byggnaderna ska ha höjdvariationer och taklinjen ska brytas med indrag eller på annat sätt.

Byggnadernas arkitektur och material ska vara av hög kvalitet och ta sig uttryck i stadsbilden av byggplatsen och dess omgivning, men de ska också vara säregna. Som effekter på fasaderna ska varma färger användas. Byggnadernas fasader ska struktureras med material, färger och byggnadsdelar så att det bildas en stadsbildsmässigt varierande och högklassig helhet.

Bottenplanen ska livas upp med skärmtak, arkader, nischer och pergolor eller på annat lämpligt sätt. De nederstа våningarna ska skilja sig från de övre våningarna genom öppningar och fasadernas disposition samt liva upp stadsbilden.

Alla takytor ska utnyttjas som gröna tak och för produktion av solenergi. I byggnader eller delar av byggnader som har upp till sex våningar är gröna tak den primära lösningen.

Ventilationsmaskiner med utrymmen, solpaneler och övriga tekniska apparater ska utgöra en högklassig del av byggnadernas arkitektur. Utrymmena får placeras ovanpå den översta våningen utan hinder av det tillåtna antalet våningar.

Från trapphusen i bostadshusen vid gatan ska det finnas direkt passage både till gatan och gården.

Bostäder på marknivå ska vara öppna mot gården eller parken.

4 § Korttelien rakentamisella ei saa aiheuttaa haittaa olevien katujen rakenteille eikä hankaloittaa viereisten alueiden kaavan mukaista rakentamista. Rakennettavien rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on rakenteet tehtävä tarvittaessa maanpaineita ja vaakavoimia kestäviksi, mikäli yleisten alueiden tai kunnallistekniikan rakentaminen sitä edellyttävät. Kortteleiden rakentamisen aikana ja lopputilanteessa tulee olla riittävä varmuus viereisten alueiden sortumista vastaan.

Byggandet i kvarteren får inte medföra olägenheter för de befintliga gatornas konstruktion eller försvåra byggandet enligt detaljplanen i angränsande områden. Vid planeringen och genomförandet av de byggnader som ska byggas ska konstruktionerna vid behov göras så att de tål jordtryck och horisontalkrafter, om byggandet av allmänna områden eller kommunaltekniik förutsätter det. Under byggandet av kvarteren och i slutläget ska det finnas tillräcklig säkerhet om att angränsande områden inte rasar samman.

5 § LPA-korttelin pysäköintirakennuksen julkisivut tulee toteuttaa erityisen korkealuokkaisesti ja kaupunkikuvalliseksi kohokohdaksi taiteen keinoin. Rakennus tulee käsitellä sen kaupunkikuvallista ilmettä keventävällä tavalla esimerkiksi materiaalien vaihtelulla, julkisivujen porrastuksilla, korkeussuuntaisella porrastuksella tai porrastuksilla kattolinjassa. Rakennuksen julkisivuja tulee jäsentää myös köynnösten ja muiden istutusten avulla. Istutusten kasvualustoille tulee varata riittävä tila.

LPA-korttelin kattopinta-alasta vähintään 1/3 tulee toteuttaa viherkattoisena. Viherkaton suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan. Kasvualustan keskimääräisen paksuuden tulee olla vähintään 150 mm. Katolle saa lisäksi sijoittaa alueen yhteisöllisyyttä lisääviä virkistys-, liikunta- ja leikkitoimintoja. Katon toiminnalliset alueet tulee suojata tuulisuudelta. Katon virkistystoimintoihin tulee olla yleinen ja esteetön pääsy myös muillakin kuin LPA-korttelin omistavilla tai sitä käyttävillä tahoilla. Katolle saa rakentaa viherkattoisia talousrakennuksia ja katoksia sallitun rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi sekä aurinkoenergian tuottamiseen ja varastointiin käytettäviä laitteita. Kaikki rakennelmat, rakenteet ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja laatutasoon.

Byggandet i kvarteren får inte medföra olägenheter för de befintliga gatornas konstruktion eller försvåra byggandet enligt detaljplanen i angränsande områden. Vid planeringen och genomförandet av de byggnader som ska byggas ska konstruktionerna vid behov göras så att de tål jordtryck och horisontalkrafter, om byggandet av allmänna områden eller kommunaltekniik förutsätter det. Under byggandet av kvarteren och i slutläget ska det finnas tillräcklig säkerhet om att angränsande områden inte rasar samman.

Fasaderna i parkeringsbyggnaden i LPA-kvarteret ska vara särskilt högklassig och utgöra en lokal höjdpunkt i stadsbilden med hjälp av konst. Byggnaden ska behandlas på ett sätt som lättar upp stadsbilden till exempel genom materialvariationer, fasad- eller höjdterrassering eller terrassering i taklinjen. Fasaderna ska disponeras med klängväxter eller andra planteringar. Ett tillräckligt utrymme ska reserveras för planteringarnas växttäcke.

Av LPA-kvarterets takareal ska minst 1/3 genomföras som gröna tak. Vid planeringen av gröna tak ska särskild uppmärksamhet ägnas åt växtlighetens mångfald, stadsbildens kvalitet och hanteringen av dagvatten. Växttäckets tjocklek ska vara minst 150 millimeter i snitt. Rekreations-, motions- och lekfunktioner som ökar områdets samhörighet får dessutom placeras på taket. De funktionella områdena på taket ska skyddas mot vind. Även andra än de som äger eller använder LPA-kvarteret ska ha allmänt och obehindrat tillträde till rekreationsverksamheten på taket. På taket får utöver den tillåtna byggrätten och våningstalet byggas ekonomibyggnader och skärmtak med gröna tak samt anordningar som används för produktion och lagring av solenergi. Alla konstruktioner och anordningar ska anpassas till byggnadens arkitektur och kvalitetsnivå.

MUUNTAMOT / TRANSFORMATORSTATIONER

6 § Sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee sijoittaa siten, että niihin on helppo pääsy. Korttelissa 15027 tulee huomioida kolmen aluetta palvelevan muuntamon tilantarve. Muuntamot tulee integroida pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Utrymmen för transformatorstationer som behövs för eldistributionen får byggas utöver den angivna byggrätten. Transformatorstationerna ska vara lätta att nå. I kvarter 15027 ska behovet av plats för tre transformatorstationer som betjänar området beaktas. Transformatorstationerna ska integreras i anslutning till parkeringsanläggningen.

MUUNTOJOUSTAVUUS / FÖRÄNDRINGSFLEXIBILITET

7 § Asuinrakennukset tulee suunnitella muuntojoustaviksi siten, että asuntoja on mahdollista tarpeen mukaan jakaa tai yhdistää toisiinsa. Pohjakerrosten korkeutta, varustelua ja tiloja suunnitellessa tulee varautua siihen, että pohjakerroksiin on mahdollista sijoittaa liiketiloja, yhteisöllisyyttä lisääviä harraste- tai verstastiloja, tai työskentelyyn ja kokoustamiseen soveltuvia tiloja tukemaan etätöitä. Pohjakerrosten tulee olla korkeudeltaan vähintään 3,5 metriä. Kerhotilat tulee suunnitella niin, että ne tukevat edellä mainittuja toimintoja.

LPA-korttelin pysäköintirakennuksesta tulee suunnitella muuntojoustava. Rakennusta tulee olla mahdollista muokata muuhun käyttöön pysäköintitarpeen vähentyessä. Muuntojoustavuus tulee huomioida muun muassa pohjakerroksen tiloja, taloteknii kkavarauksia ja korkeutta mitoittaessa. Rakennukseen saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja ja myymälä- sekä palvelutiloja.

Byggnadet i kvarteren får inte medföra olägenheter för de befintliga gatornas konstruktion eller försvåra byggandet enligt detaljplanen i angränsande områden. Vid planeringen och genomförandet av de byggnader som ska byggas ska konstruktionerna vid behov göras så att de tål jordtryck och horisontalkrafter, om byggandet av allmänna områden eller kommunaltekniik förutsätter det. Under byggandet av kvarteren och i slutläget ska det finnas tillräcklig säkerhet om att angränsande områden inte rasar samman.

Fasaderna i parkeringsbyggnaden i LPA-kvarteret ska vara särskilt högklassig och utgöra en lokal höjdpunkt i stadsbilden med hjälp av konst. Byggnaden ska behandlas på ett sätt som lättar upp stadsbilden till exempel genom materialvariationer, fasad- eller höjdterrassering eller terrassering i taklinjen. Fasaderna ska disponeras med klängväxter eller andra planteringar. Ett tillräckligt utrymme ska reserveras för planteringarnas växttäcke.

YHTEISJÄRJESTELYT / GEMENSAMMA ARRANGEMANG

8 § Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, autopaikat, hulevesijärjestelyt, huoltoreitit, pelastustiet sekä asumista palvelevat varasto-, yhteis- ja aputilat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle. Nämä toiminnot tulee suunnitella korttelikohtaisesti yhtenäisesti. Yhteistiloja tulee sijoittaa rakennusten ylimpiin kerroksiin. Tilojen keskittäminen korttelei ttain on mahdollista.

Tomternas lekplatser, lokaler för återvinning, bilplatser, dagvattenarrangemang, servicevägar, räddningsvägar samt förråd, gemensamma lokaler och biutrymmen som tjänar boendet får genom avtal mellan fastigheterna även placeras på en annan fastighets område. Dessa funktioner ska planeras på ett enhetligt sätt för varje kvarter. Gemensamma lokaler ska placeras i byggnadernas översta våningar. Det är möjligt att koncentrera utrymmena kvartersvis.

Piha-alueet on rakennettava korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan.

Gårdsplaner ska byggas enligt de helhetsplaner som har utarbetats för varje kvarter.

JÄTEHUOLTO / ÄTERVINNING

9 § Jätetilat on sijoitettava rakennuksen maantasokerrokseen tai pysäköintilaitokseen sijoittuvaan jätehuoneeseen.

Jätetiloja ei saa sijoittaa Koivu-Mankkaan tien tai Tontunmäentien puolelle.

Återvinningsrummet ska placeras på marknivå i byggnaden eller i parkeringsanläggningen.

Återvinningsutrymmen får inte placeras på Björk-Mankansvägens eller på Tomtekullavägens sida.

PIHAT / GÅRDAR

10 § Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta tai vaiheittaisesta toteutuksesta huolimatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Piha-alueiden ilmeen tulee olla vehreä ja viihtyisä ja käytettyjen materiaalien korkeatasoisia. Pihojen ja muiden ulkotilojen viihtyisyyteen ja pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pihoille tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Kaikki välttämättömien huolto-, kulku-, oleskelu- ja leikkialueiden ulkopuolelle jäävät alueet tulee istuttaa.

Kortteli-, katu- ja puistoalueiden välisten rajojen ei tule näkyä maastossa.

Gårdarna ska vara lummiga och trivsamma och materialen ska vara högklassiga. Trivseln och mikroklimatet på gårdarna och andra utomhusområden ska ägnas särskild uppmärksamhet. På gårdarna ska det planteras rikligt med träd som växer sig stora. Alla områden som inte är nödvändiga underhålls-, vistelse- och lekområden ska planteras.

Gränserna mellan kvarters-, gatu- och parkområdena ska inte synas i terrängen.

HULEVEDET / DAGVATTNET

11 § Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen alkaisia hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa viivytyksen jälkeen hallitust i ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella. Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttellikohtaisesti yhtenäisinä.

Rakennusvaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1,5 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömmas 12 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. Dagvatten får med markägarens godkännande kontrollerat ledas till rekreationsområdena. Dagvattenhanteringen ska ordnas enhetligt i kvarteret.

I byggnadsskedet ska en plan för dagvattenkontroll under byggtiden presenteras. Byggtidens dagvatten ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten och stadens anvisningar för vattnet på en byggplats ska följas.

För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.

MELU / BULLER

12 § Korttelit 15084 ja 15087 sijaitsevat melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päiväohjearvo ei ylity.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit tulee sijoittaa ja suojata siten, että melutason laskennallinen päiväohjearvo ei ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 55 dB päiväaikainen keskiäänitaso, oleskeluun tarkoitetut parvekkeet tulee lasittaa.

Kvarter 15084 och 15087 är beläget i en bullerzon. Lek- och vistelseområdena ska placeras i bullerskugga av byggnader eller bullerhinder så att riktvärdena för bullernivån dagtid inte överskrids.

Balkonger och terrasser som är avsedda för vistelse ska placeras och skyddas såatt det kalkylerade riktvärdet för bullernivån dagtid inte överskrids.

Om en fasad utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivå på över 65 dB dagtid ska balkonger som är avsedda för vistelse glassas in.

ILMANLAATU / LUFTKVALITET

13 § Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia.

Filtreringen av frisk luften och placeringen av luftintaget ska ägnas särskild uppmärksamhet med anledning av luftförorening från trafiken.

TULVA / ÖVERSVÄMNING

14 § Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +3,27 mpy (N2000). Korkeustason +3,3 mpy alle rakennettaessa tulvavesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa selvästi korkeustason +3,3 mpy yläpuolelle. Rakennusten lattiatasot tulee nostaa vähintään 0,6-0,8 metriä tulvakoron yläpuolelle.

Vid nybyggnad ska översvämningsrisken beaktas. Det högsta högvattenståndet är 3,27 m.ö.h. (N2000). Översvämningsvattnet kan skada konstruktioner som ligger lägre än 3,3 m.ö.h. Konstruktioner som tar skada när de blir fuktiga får inte placeras under denna höjdnivå utan ändamålsenlig isolering mot vatten. Gator och räddningsvägar ska ligga märkbart över 3,3 m.ö.h. Byggnadernas golvytor ska vara minst 0,6–0,8 meter över översvämningsnivån.

KESTÄVÄ RAKENTAMINEN / HÅLLBART BYGGANDE

15 § Alueella tulee pyrkiä kierrättämään kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti. Kaava-alueella voidaan sallia rakentamisen aikaisten massojen välivarastointi- ja käsittelytoiminta rakentamisen etenemisen mahdollistamissa puitteissa huomioiden säilytettävät istutettavat alueet, toiminnan ympäristövaikutukset, tarvittavat viranomaisluvat ja -ilmoitukset sekä rakentamisen vaiheistus.

Pohjaolosuhteista johtuen kellarien rakentamista tulee välttää. Rakennusten perustamistavoissa tulee suosia vähäpäästöisiä menetelmiä.

Rakennusten liiallista lämpenemistä tulee ehkäistä suunnittelussa ensisijaisesti varjostavalla kasvillisuudella ja toissijaisesti rakenteellisesti.

Massor och material som uppkommer och används vid byggandet i planområdet ska återvinnas så effektivt som mö